

Kanton
Schaffhausen

Gemeinde
Hallau

Änderung Quartierplan „Bahnhofstrasse Ost“

Quartierplanvorschriften

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 24. Mai 2011

Öffentliche Auflage vom 27. Mai 2011 bis 17. Juni 2011

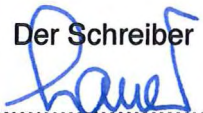
Einschreiben an Betroffene vom: 25. Mai 2011

Namens des Gemeinderates:
Der Gemeindepräsident


.....



Der Schreiber


.....

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der
Verfügung V. - 9. AUG. 2011


Dr. R. Dubach

Lesehilfe:

1. Zu Händen des Auflageexemplares werden die aufgehobenen Abschnitte der bisher genehmigten Quartierplanvorschriften als durchgestrichene Textteile kenntlich gemacht.
2. Änderungen sind im nachfolgenden Textteil rot gedruckt.

Übersicht

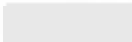
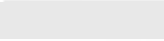
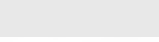
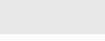
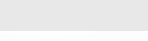
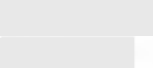
- I. Gebietsabgrenzung und ~~Einleitung des Verfahrens~~
- II. Übersicht der Pläne und Dokumente
- III. Grundsätze der Erschliessung
- IV. Baugestaltungsvorschriften
- V. Ausführungsvorschriften zu Art. 43a Bau- und Nutzungsordnung Hallau
- VI. Kostenteiler
- VII. Vollzug

I. Gebietsabgrenzung

Die unterzeichneten Eigentümer im rechtsgültigen Quartierplan- und Baulandumlegungsperimeter "Bahnhofstrasse Ost", Hallau, sind mit den nachfolgend aufgelisteten Festlegungen **bzw. Änderungen** einverstanden und beschliessen diese einstimmig.

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 731, 730, 729, 728, 733 und 653 **sind mit Beschluss des Regierungsrates vom 25. Februar 1997** ~~werden gleichzeitig ohne jede Kostenfolge aus dem Quartierplan und Baulandumlegungsverfahren entlassen worden.~~ Für die übrigen Eigentümer ~~ergibt~~ **ergeben** sich **aus den nachfolgenden Änderungen keine Kosten** die Kostenfolge aus den nachfolgenden Kostenverteilern (Abschnitt VI).

Datum	Parz. Nr.	Name	Unterschrift
_____	731	_____	_____
_____	730	_____	_____
_____	729	_____	_____
_____	728	_____	_____
_____	733	_____	_____
_____	653	_____	_____

689 u. 690	
735	
2010	
736	
737	
2070	
2071	

Sämtliche Grundeigentümer im Perimeter des Quartierplanes und der Baulandumlegung Bahnhofstrasse Ost haben im Sommer/Herbst 1988 2010 zu Händen des Gemeinderates schriftlich ihr Einverständnis bestätigt:

- zum Perimeter
- zur Landumlegung nach Flächen
- zur Geldentschädigung für technisch bedingte Mehr- oder Minderzuteilungen von Fr. 120.-/m².

- zu den Streichungen bzw. Änderungen der Quartierplanvorschriften und
- zu den zugehörigen Plänen.

Nach Vorliegen des schriftlichen Einverständnisses sämtlicher Eigentümer, hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 3. November 1988 "dem Gesuch für eine koordinierte Durchführung eines Quartierplanes und einer Landumlegung im bezeichneten Perimeter zugestimmt".

"Er begrüsst damit ausdrücklich die Initiative, auf privater Basis einen Quartierplan im Sinne der Zielsetzungen für die Ortsplanungsrevision durchzuführen."

Das Gebiet ist im Westen durch die Bahnhofstrasse, im Norden durch die **nördlichen Parzellengrenzen der Parz. Nr. 2197 und 2198 GB Hallau** Konservenstrasse, im Osten durch die Bettenstrasse und im Süden durch den Halbbach begrenzt

II. Übersicht der Pläne und Dokumente

Die Baulandumlegung ist vollzogen. Es gilt die offizielle Grundordnung.

Folgende Pläne und Dokumente sind integrierender Bestandteil der Quartierplanung und Baulandumlegung "Bahnhofstrasse Ost", Hallau:

A. Baulandumlegung

- ~~Plan Nr. 606079-1, Altbestand mit Eigentümer- und Flächenverzeichnis~~ Mst. 1: 500
- ~~Plan Nr. 606079-11, Landabtretung an Verkehrsflächen und Landabtretungstabelle~~ Mst. 1: 1000
- ~~Plan Nr. 606079-2, Neuzuteilung mit Eigentümer- und Flächenverzeichnis~~ Mst. 1: 500
- ~~Plan Nr. 606079-12, Kostenverteilungspflichtige Flächen für die Planungs- bzw. Administrativkosten mit Kostenverteiltabelle in Promille~~ Mst. 1: 1000

B. Quartierplanung

1. Erschliessung

- ~~Plan Nr. 606079-4, Erschliessungsetappen~~ Mst. 1: 500
- Plan Nr. 606079-5, Erschliessungsplan Mst. 1: 500
- Plan Nr. 606079-13.1 und 13.2, Kostenpflichtige Flächen zugunsten Strassen und Wege mit Kostenverteiltabelle Strassen und Wege Mst. 1: 1000
- Plan Nr. 606079-14, Kostenpflichtige Flächen zugunsten Kanalisation und Kostenverteiltabelle Kanalisation Mst. 1: 1000
- Plan Nr. 606079-15, Kostenpflichtige Flächen zugunsten Wasser und Kostenverteiltabelle Wasser Mst. 1: 1000

2. Baugestaltung

- Plan Nr. 606079-6, BauGestaltungsplan, **aufzuhebende Baulinien** Mst. 1: 1000
- **Plan Nr. 606079-7, Baulinienplan** Mst. 1: 1000

Hinweis auf Beilagen:

Die Pläne Mst. 1: 500 und 1: 1000 sind beigelegt und integrierender Bestandteil dieses Dokumentes.

III. Grundsätze der Erschliessung

1. Strassen-Erschliessungskonzept

Das heutige Konzept sieht vor, dass die noch auszubauende, bestehende Bettenstrasse als Haupt-Quartiererschliessung dient. Diese ist bereits auf 5 m Breite ausparzelliert. Sie wird jedoch nur auf 3,5 m Breite ausgebaut; ein Endausbau ist auf 4,5 m Breite vorgesehen.

Die eigentlichen Quartier- und Feinerschliessungsstrassen sind für den Privatverkehr nicht als durchgehend zu befahrende Strassen konzipiert, sondern optisch und gestalterisch durch kurze, sogenannte "befahrbare Fusswege" unterbrochen. Mit diesen Massnahmen sollen ruhige, dem Gebiet entsprechende Wohnstrassen entstehen.

Die drei kurzen Stichstrassen von der Bahnhofstrasse her sind nicht durchgehend. Das Trasse wurde vorsorglicherweise ebenfalls ausgeschieden und mit dem prozentualen Landabzugsperimeter sichergestellt.

Die Grundeigentümer können unter Berücksichtigung von Art. 43a BNO somit entsprechend ihren Bauabsichten selbst entscheiden, ob und wann diese Teilstücke gebaut werden sollen. Werden diese nicht gebaut, so enden diese Wohnstrassen in einem Wendepplatz, welcher mehrfache Nutzungsmöglichkeiten für die Quartiereinwohner anbietet. (Kinderspielplatz, Festplatz für Quartieranlässe etc.). In diesem Falle würden die kurzen Stichstrassen von der Bahnhofstrasse her als reine Fusswegverbindungen zur Bahnhofstrasse erstellt.

Die Dimensionierung der Strassen ist mit den Minimalbreiten für Wohnstrassen konzipiert (3 m). Diese Wohnstrassen dienen als Fuss- und Fahrwege. Innerhalb des Neubauquartiers ist ein kleinerer Platz für eine Sitzbank mit Brunnen vorgesehen. Dieser Platz kann auch als Ausweichstelle benutzt werden.

Der Strassenausbau ist in drei Abschnitte unterteilt, die allenfalls in weitere Unterabschnitte aufgeteilt werden können (siehe Plan Nr. 606079 - 13.2). Die Reihenfolge der Erstellung sollte nach dem Ausbau der Bettenstrasse frei nach Massgabe der Erschliessungswünsche gewählt werden können.

2. Kanalisations-Konzept

Das gesamte neu zu erschliessende Quartierplangebiet wird im Trennsystem erschlossen.

3. Wasserversorgung

Die Erschliessungsanlagen für die Wasserversorgung haben grundsätzlich zwei Aufgaben zu erfüllen:

Erstens sollen die Quartierbewohner mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden und zweitens soll im Brandfall genügend Wasser für die Brandbekämpfung vorhanden sein. Für die Dimensionierung der Wasserleitungen ist der Lastfall "Brandereignis" massgebend.

Die Wasserleitungen werden als Ringschlüsse ausgebildet. Das hat den Vorteil, dass bei einem Rohrleitungsbruch die Versorgung immer noch möglich ist.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung richtet sich ebenfalls nach dem Elektrizitätsversorgungsreglement des WEH und dessen Kostenverteilung.

5. Regelung der Rechtsverhältnisse an den neuen Erschliessungsanlagen

Alle Strassen, ausparzellierte Wege und Plätze sowie die Werkleitungen gehen mit dem grundbuchlichen Vollzug der Baulandumlegung bzw. des Vollzuges des Quartierplanes durch die Erstellung der Erschliessungsanlagen unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über. Die Gemeinde wird nach Bauausführung unterhaltspflichtig.

IV. Baugestaltungsvorschriften

1. Zweck

Mit besonderen Baugestaltungsvorschriften, die teilweise von den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung abweichen, soll im Quartierplanperimeter "Bahnhofstrasse Ost" eine örtlich angepasste, geordnete Bebauung entstehen. Dorfbaulich ist zu unterscheiden zwischen den an die Bahnhofstrasse, die Bettenstrasse und den Halbbach anstossenden Baubereichen.

Durch die Unterteilung des Quartierplangebietes in Dorfzone 3, Dorfzone 2 und Wohnzone in empfindlichem Gebiet wird die Baugestaltung durch die Regelbauweise der Bau- und Nutzungsordnung ersetzt.

2. Geltungsbereich

Die folgenden Quartierplanvorschriften gelten in der Dorfzone des Quartierplanperimeters "Bahnhofstrasse Ost", unterteilt in den Baubereich 1 'Bahnhofstrasse', den Baubereich 2 'Bettenstrasse' und den Baubereich 3 'Halbbach'. Bestandteil dieser Vorschriften bildet der Quartiergestaltungsplan Nr. 606079-6, Mst. 1:500.

Wo der Quartiergestaltungsplan und die Gestaltungsvorschriften keine weitergehenden Festsetzungen enthalten, gelten die Bauvorschriften gemäss kommunaler Bauordnung.

3. Baulinien

Baulinien halten Räume, die für das Orts- und Quartierbild von Bedeutung sind, von (Haupt-) Bauten frei. Sie sollen die Gebäude in bestimmten Baufenstern gruppieren. Gegenüber öffentlichem Grund erfüllen sie gleichzeitig die Funktion von Baulinien im Sinne des kantonalen Baugesetzes.

Es wird unterschieden in Hauptbaulinien und Nebenbaulinien für nur eingeschossige Haupt- und Nebenbauten.

4. Ausnützung, Nachweis eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Mit dem Bauprojekt muss aber die zukünftige Realisierbarkeit einer minimalen Ausnützung nachgewiesen werden.

Als minimale Ausnützung gilt:

Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3
'Bahnhofstrasse':	'Bettenstrasse':	'Halbbach':

7. Erschliessung: Strassen, Fussgängerwege

Zufahrten zu Wohn- und Gewerberäumen sowie die Fussgängerverbindungen sind im Erschliessungsplan geregelt.

Strassenentwässerung:

Die Quartierstrassen werden über die Schulter entwässert. Das Bankett wird gleichzeitig mit dem Strassentrassee auf Privatgrund erstellt und von der Gemeinde unterhalten.

8. Abparzellierungen

Abparzellierungen sind genehmigungspflichtig. Der Gemeinderat hat allfällige sich aus der Grundstücksteilung ergebende Nutzungsbeschränkungen auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch anmerken zu lassen

~~V. Ausführungsvorschriften zu Art. 43a (neu)~~ **~~Bau- und Nutzungsordnung Hallau~~**

~~1. Erschliessungsgrad~~

- ~~1.1. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn die Basiserschliessungen wie Strasse, Wasser, Kanalisation erstellt sind und die erschlossene Grundstücksfläche mit Erschliessungsbeiträgen gemäss Kostenverteiler belastet wurde.~~
- ~~1.2. Ein Grundstück gilt zu 2/3 als erschlossen, wenn die unter Ziffer 1.1. erwähnte Basiserschliessung als Voraussetzung für eine Baubewilligung auf 2/3 der Parzelle vorhanden ist.~~

~~2. Überbauungsgrad~~

- ~~2.1. Ein Grundstück oder Teile davon gelten als vollständig überbaut, wenn das Verhältnis zwischen Bruttogeschossflächen und anrechenbarer Landfläche (38% Ausnützung x 0,7 Ausbaugrad) 26% erreicht.~~
- ~~2.2. Ein Grundstück ist zu zwei Drittel oder zu 80% überbaut, wenn die Ausnützung von 26% lediglich auf zwei Dritteln oder auf 80% der Grundstücksfläche erreicht wird.~~

~~3. Bauabsicht~~

~~Die Bauabsicht ist nachgewiesen, wenn der Eigentümer bzw. der Bauinteressent den Gemeinderat mit einem Vorprojekt und einem Finanzierungsnachweis über sein Vorhaben schriftlich oder mündlich orientiert hat.~~

VI. Kostenverteiler

1. Kostenverteiler für Planungs- bzw. Administrativkosten

Die Kosten sind verlegt. Aus der vorliegenden Änderung ergeben sich keine Administrativkosten zu Lasten der Grundeigentümer.

Aufgrund von Art. 23 des kantonalen Baugesetzes wird der Kostenverteiler der Planungs- und Administrativkosten vom Gemeinderat festgesetzt, nachdem der Baulandumlegungsplan rechtskräftig geworden ist.

Für die überbauten Flächen sowie für die Grundstücke in der Bauernhofzone besteht keine Kostenpflicht. Im übrigen haben sich die Grundeigentümer nach folgendem Verteilschlüssel an den Planungs- bzw. Administrativkosten zu beteiligen:

Grundeigentümer	Beitragspflichtige Neuzuteilungs- fläche m ²	Kostenverteiler in %
	4 541	159.0 ‰
	1 880	65.8 ‰
	538	18.8 ‰
	1 746	61.2 ‰
	7 447	260.8 ‰
	6 159	215.7 ‰
	1 254	43.9 ‰
	4 990	174.8 ‰
Total	28'555	1000.0 ‰

2. Kostenverteiler der Erschliessungsanlagen

Grundsatz:

a) Die Aufteilung der Erschliessungskosten in einen öffentlichen Anteil, der durch die Gemeinde übernommen wird, und einen privaten Anteil, der durch die kostenpflichtigen Baulandeigentümer übernommen wird, erfolgt nach Massgabe des Beitragsreglementes der Gemeinde. (Art. 43 lit. a, Abs. 5. neu BNO).

b) Die verbleibenden Kostenanteile, welche durch die privaten Grundeigentümer übernommen werden müssen, werden untereinander gemäss den im Anhang enthaltenen Kostenverteilern aufgeteilt. ~~Die Kostenanteile der Grundeigentümer, deren Grundstücke im Gebiet 2. Etappe liegen, werden zinslos gestundet und erst zur Zahlung fällig mit dem Beschluss des Gemeinderates über die Freigabe der Überbauung (Art. 43a Abs. 5 BNO).~~

c) Die einzelnen Bauprojekte für die Erschliessungsanlagen mit Kostenvoranschlag sowie mit dem auf das Ausführungsprojekt angewandten Kostenverteiler werden öffentlich aufgelegt. Die Grundeigentümer werden schriftlich benachrichtigt mit Hinweis auf die Rechtsmittel. Nach Massgabe des Baufortschrittes werden durch die Gemeinde Akontozahlungen verlangt.

VII. Vollzug der Quartierplanung und Baulandumlegung

Der ~~Die vorliegenden Änderungen des~~ Quartierplanes ~~und die Baulandumlegung mit ihren Bestandteilen wie Neuzuteilung, Erschliessung und Kostenverteiler~~ werden erst mit Festsetzung durch den Gemeinderat und anschliessender Genehmigung durch den ~~Regierungsrat~~ **das Baudepartement** rechtskräftig.

~~Die Neuvermarkung wird vom Gemeinderat dem Grundbuchgeometer angemeldet, nachdem die Neuzuteilung rechtsgültig geworden ist.~~

Die Auslösung des Baues der Erschliessungsanlagen erfolgt auf Beschluss des Gemeinderates oder durch den Gemeinderat auf Ersuchen eines bauwilligen Grundeigentümers. Er bestimmt nach Rücksprache mit den Eigentümern das ausführende Ingenieurbüro. Er bestimmt auf Vorschlag des Ingenieurbüros und der Offerten die Baufirmen. Er überwacht das Rechnungswesen.

Die Erschliessungsanlagen müssen von den Grundeigentümern sofort, wenn die Erschliessungsanlagen erstellt sind, bezahlt werden. Die Erschliessungsanlagen können jedoch technisch etappiert werden, damit möglichst wenige Grundeigentümer gegen ihren Willen erschlossen werden.

Namens des Gemeinderates:
Der Gemeindepräsident

Der Schreiber

Anhang:

- Kostenverteiler Erschliessungskosten

Pläne gemäss Ziff. II.

- | | |
|--|--------------|
| • Plan Nr. 606079-5, Erschliessungsplan | Mst. 1: 500 |
| • Plan Nr. 606079-13.1 und 13.2, Kostenpflichtige Flächen zugunsten Strassen und Wege mit Kostenverteilertabelle Strassen und Wege | Mst. 1: 1000 |
| • Plan Nr. 606079-14, Kostenpflichtige Flächen zugunsten Kanalisation und Kostenverteilertabelle Kanalisation | Mst. 1: 1000 |
| • Plan Nr. 606079-15, Kostenpflichtige Flächen zugunsten Wasser und Kostenverteilertabelle Wasser | Mst. 1: 1000 |
| • Plan Nr. 606079-6, Bau Gestaltungsplan, aufzuhebende Baulinien | Mst. 1: 1000 |
| • Plan Nr. 606079-7, Baulinienplan | Mst. 1: 1000 |

Bemerkung zu Handen der Auflage: es werden nur die beiden geänderten bzw. neuen Pläne aufgelegt:

- | | |
|--|--------------|
| • Plan Nr. 606079-6, Bau Gestaltungsplan, aufzuhebende Baulinien | Mst. 1: 1000 |
| • Plan Nr. 606079-7, Baulinienplan | Mst. 1: 1000 |