

Kanton

Schaffhausen

Gemeinde

Hallau

Quartierplan „Küeferdörfli“

Dokument Nr. 1

Quartierplanvorschriften

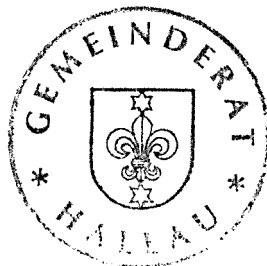
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 02. Mai 2017 / 05. Sep. 2017

Öffentliche Auflage vom 26. Mai 2017 bis 16. Juni 2017

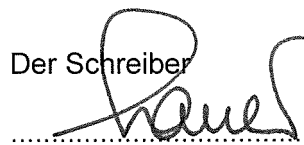
Einschreiben an Betroffene vom: 22. Mai 2017

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident



Der Schreiber



Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der

Verfügung 16. OKT. 2017


RR Martin Kessler

Inhalt

- I. Aufstellungen zum Quartierplan
 - II. Gebietsabgrenzung,
Gegenstand des Quartierplans
 - III. Übersicht der Dokumente und Pläne
 - IV. Erschliessung des Quartiers
 - V. Bauvorschriften des Quartiers
 - VI. Kostenteiler
 - VII. Vollzug
-

Ein Quartierplan wird für die geplante Wohnüberbauung „Küferdörfli“ aufgesetzt.

Baugebiet:	Küferstrasse/ Schmalzgasse 8215 Hallau	Grundstücke Nr. 803 und Nr. 804
Planverfasser:	Manz Architektur AG Eschlikerstrasse 20 8474 Dinhard Projekt Nr.: 1520	Tel. 052 320 80 00 info@manz-group.ch www.manz-group.ch

Die Überbauung wird auf den Grundstücken 803 und 804 der Gemeinde Hallau errichtet.

Grundstücksflächen:	803	1532 m ²
	804	5825 m ²
gesamt:		<u>7357 m²</u>
Flächen Strasse + Parkierung	:	1102 m ²
anrechenbare Grundstücksfläche	:	<u>6255 m²</u>

Ausnützung der Überbauung (derzeitiger Planungsstand)

Summe Bruttogeschossflächen der Wohngebäude	:	3310 m ²
Ausnutzung (BGF/ anrechenbare Grundstücksfl.)	:	~53 %

Unabhängig der dargestellten Bebauung wird in dem Quartier „Küferdörfli“ auf Grundlage der Quartierplanvorschriften stets eine Ausnutzung von 50-60 % im Sinne des verdichteten Bauens realisiert werden.

I. Aufstellungen zum Quartierplan

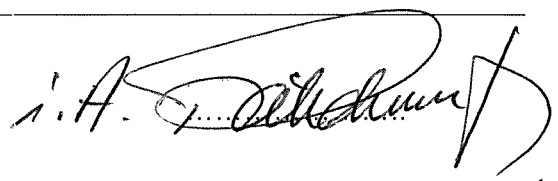
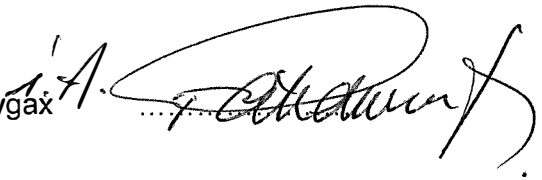
Festsetzungen

Quartierplan Überbauung „Küeferdörfli“

Abstand zu öffentlichem Strassenraum (m)	:	5.00
Abstand zu Nachbargrundstück West (m)	:	8.00
Abstand zu Nachbargrundstück Ost (m)	:	5.00
Abstand Zufahrt/ Strasse zu östl. Nachbargrundstücken (durch Näherbaurecht geregelt) (m)	:	0.50
kleiner Grenzabstand (m)	:	4.00
grosser Grenzabstand (m)	:	6.00
Grenzabstand Nebengebäude (m)	:	2.50
Grenzabstand unterirdisch	:	0.00
Gebäudelänge (m)	:	24.00
Gebäudelänge (m) gestaffelt	:	30.00
Gebäudebreite (m)	:	16.00
Gebäudebreite (m) gestaffelt	:	22.00
Pult- bzw. Flachdach Höhe (m)	:	9.00
Dachneigung (°a.T.)	:	keine geneigten Dächer
Vollgeschosse (max.)	:	2 (für EFH)
		3 (für MFH)

II. Gebietsabgrenzung, Gegenstand des Quartierplans

Die unterzeichneten Eigentümer im Quartierplanperimeter „Küeferdörfli“
geben zu Folgendem ihre Zustimmung:

Datum	Parz. Nr.	Name	Unterschrift
17.08.2017	803 und 804 (Gem. Hallau)	Hr. Ralph Gyga Unterbürg 24 8158 Regensberg	
		Fr. Sandra Hoffmann-Gyga Rigistrasse 14b 8185 Rüti - Winkel	

III. Übersicht der Pläne und Dokumente

Folgende Dokumente und Pläne sind Bestandteil
der Quartierplanung „Küeferdörfli“ in Hallau:

- Dokument Nr. 1 Quartierplanvorschriften

• Plan Nr. 1	Situation	M.	1: 500
• Plan Nr. 2a	Situation Werkleitungen I	M.	1: 500
• Plan Nr. 2b	Situation Werkleitungen II (ohne UG)	M.	1: 500
• Plan Nr. 3	Lageplan	M.	1: 500
• Plan Nr. 4	Baulinienplan	M.	1: 500
• Plan Nr. 5	Schnitte S1 bis S3, Gelände und Überbauung	M.	1: 200
• Plan Nr. 6	Schnitte S4 bis S6, Gelände und Überbauung	M.	1: 200
• Plan Nr. 7	Situation Strassen (Ausfahrten, Stellfläche)	M.	1: 500
• Plan	Situation Näherbaurecht Parzelle Kat.-Nr. 805	M.	1: 500
• Plan	Situation Näherbaurecht Parzelle Kat.-Nr. 1986	M.	1: 500

Anhänge des Quartierplans:

- Dokument Planungsbericht
- Pläne mit Darstellung der geplanten Überbauung

Festlegungen zu den Kubaturen und Grundrissen sowie eine detaillierte Darstellung der Gebäude
der Überbauung werden auf Grundlage der im Quartierplan definierten Bauvorschriften in der
Phase der Baueingabe erfolgen.

IV. Erschliessung des Quartiers

1. Strassen, Zufahrten, Stellplätze

- a) Die Bautiefe entlang der Küferstrasse ist von dieser aus zu erschliessen.
- b) Die anderen Gebäude des Quartierplangebietes sind im westlichen Bereich durch eine 5 m breite Zufahrt als Stichstrasse von der Neuwiesenstrasse aus und
- c) im östlichen Teil durch eine 5 m breite Zufahrt von der Schmalzgasse ausgehend verkehrstechnisch anzubinden.
Der Grenzabstand dieser Stichstrasse zu den sich östlich befindenden Grundstücken ausserhalb des QP-Perimeters beträgt 0.50 m.
Für diese Zufahrt wird das Näherbaurecht durch die an das Quartier angrenzenden Grundstückseigentümer gewährt.
- d) Die Strassen innerhalb des Quartieres sind als verkehrsberuhigte Grundstückszufahrten auszuweisen. (Schrittgeschwindigkeit, Fussgängervorrang)
- d) Für eine Einstellhalle/Tiefgarage ist eine 4.50 m breite Zufahrt als Rampe auszubilden, welche mit einer Steigung von max. 12% an die Schmalzgasse anzubinden ist.
Zwischen Strassengrenze Schmalzgasse und Rampe wird ein Abstand von 2.50 m mit einem max. Gefälle von 3% festgelegt.
- e) Alle notwendigen Stellplätze werden innerhalb des Quartieres realisiert.
Einfamilienhäuser haben jeweils eine Garage (oder Carport) und einen zweiten Stellplatz auf der zugehörigen Parzelle zu erhalten.
Entlang der Schmalzgasse sind mind. 8 Stellplätze zu schaffen, weitere an der östlichen Erschliessungszufahrt.
Erforderliche Stellplätze für Wohnungen sind in einer Einstellhalle/Tiefgarage anzuordnen, mindestens einer pro Wohneinheit.

2. Kanalisation

Die Kanalisation des gesamten neu zu erschliessenden Quartieres ist im Trennsystem zu gestalten, nach Absprache mit den zuständigen Stellen der Gemeinde werden die Leitungen des Quartieres in die öffentlichen Kanalisationsleitungen in der Schmalzgasse eingebunden. Grundlage sind die entsprechenden Reglemente der Gemeinde Hallau.

3. Wasserversorgung

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

Erstens – Versorgung der Bewohner im Quartier mit Trink- und Brauchwasser und
zweitens – Bereitstellung von ausreichend Wasser für die Brandbekämpfung.

Entsprechend sind die notwendigen Anlagen zu realisieren.

Der Anschluss an die vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Gemeinde erfolgt gemäss Werkleitungsplan und Absprache mit den zuständigen Stellen.

Grundlage sind die entsprechenden Reglemente der Gemeinde Hallau.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung richtet sich nach dem Elektrizitätsversorgungsreglement der Gemeinde Hallau resp. des Elektrizitätswerkes Hallau und dessen Kostenverteilung.

5. Weitere Medien

Weitere Medien werden ausgehend von den bereits vorhandenen Leitungen über die Erschliessungszufahrten und Grundstücke an die Gebäude geführt.
Grundlage sind die entsprechenden Reglemente der Gemeinde Hallau.

6. Regelung der Rechtsverhältnisse an den neuen Erschliessungsanlagen

Alle Strassen, ausparzellierten Wege und Plätze sowie die Werkleitungen bleiben im Privateigentum.

Sie gehen mit dem grundbuchlichen Vollzug der Parzellierung/Überschreibung von der heutigen Eigentümerschaft in das Eigentum der jeweiligen Grundstücksbesitzer über.

Gemeinschaftliche Anlagen, deren Nutzung und Unterhalt sind durch entsprechendes Reglement der Nutzer innerhalb des Quartieres festzulegen.

V. Bauvorschriften des Quartiers

1. Grenz- und Gebäudeabstand

Für das Quartierplangebiet werden als Grenzabstände unter Privatgrundstücken festgesetzt:

- a) Der kleine Grenzabstand beträgt 4.00 m, der grosse Grenzabstand 6.00 m.
- b) Für Nebengebäude gilt ein Grenzabstand von 2.50 m.
Garagen oder Carports dürfen an der Grenze oder mit einem geringeren Abstand errichtet werden.
Eine solche Unterschreitung des Grenzabstandes wird durch Näherbaurecht der betroffenen Grundstücke vereinbart.
- c) Für unterirdische Gebäude muss kein Grenzabstand eingehalten werden, es gilt ein Grenzabstand von 0.00 m.
- d) Die Gebäudeabstände ergeben sich anhand der Grenzabstände (entspr. Art. 11 BNO Hallau) und der definierten Baulinien.

2. Anzahl Vollgeschosse

Einfamilienhäuser dürfen max. 2 Vollgeschosse aufweisen.

Für Mehrfamilienhäuser werden 3 Vollgeschosse zugelassen, unter Beachtung der entsprechenden maximalen Gebäudehöhen.

Optional ist ein Dachaustritt als Attikageschoss möglich (begehbare Dachterrasse).

3. Dachgestaltung

Im Gebiet des Quartierplans werden nur Gebäude mit Flachdach erstellt.

Dabei ist für die Dachflächen eine extensive Begrünung vorzusehen, soweit dieser keine anderweitige Nutzung des Daches entgegensteht.

(Dachterrasse, auf Dach montierte Anlagen – Sonnenenergie)

4. Äussere Gestaltung der Bauten

Für das gesamte Quartier ist ein harmonisches Erscheinungsbild anzustreben.

Die Hauptfassaden sind in einheitlicher Verputzstruktur zu erstellen.

Die farbliche Gestaltung der Häuser ist in gedeckten Weiss- bis Beigetönen auszuführen.

Fenstereinfassungen der Gebäude sind durch farbliche Akzentuierung, mittels dunklerer Beigetöne als die Fassade, hervorzuheben.

Die getroffene Farbwahl schliesst auch die Fensterrahmen, die Abdeckungen des Dachrandes und die Geländer mit ein. Diese sind in Metall als Staketengeländer auszubilden.

Die genaue, detaillierte Farbmusterung wird in der Phase der Baueingabe mit der Gemeinde definiert.

5. Aussenraumgestaltung

Im gesamten Quartier ist auf eine geringe Flächenversiegelung zu achten.

Das Gelände ist durch Böschungen zu gestalten entsprechend dem bestehenden Terrainverlauf und soll leicht hügelig durch das Quartier laufen.

Auf Stützmauern ist weitgehend zu verzichten. Ausgenommen davon ist der Höhenunterschied an der Küferstrasse und notwendige Stützmauern in Verbindung mit den Zufahrten (Tiefgarage).

Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden, dabei ist auf eine ausgewogene Anzahl von Laubgehölzen zu achten.

Für das gesamte Quartier sind mehrere Baumstandorte vorzusehen.

An Strasseneinmündungen ist auf den entsprechenden Abstand zu achten, weiterhin darf der Stammdurchmesser von Bäumen an strassenseitigen Parzellenrändern 15 cm nicht überschreiten. Bepflanzungen an strassenseitigen Parzellenrändern dürfen eine maximale Höhe von 0.60 m aufweisen.

Ein detaillierter Gestaltungsplan der Umgebung, mit Bepflanzungsplan, ist in der Phase der Baugesuche der Gemeinde vorzulegen.

Im südlichen Bereich des Quartieres ist eine der Allgemeinheit dienende Spiel- und Aufenthaltsfläche von 180 – 200 m² anzuordnen. Weiterhin werden allgemeine Wege als nicht versiegelte Flächen erstellt.

An der Schmalzgasse sind die Container- bzw. Kehrrechtsammelplätze für das Quartier auf Strassenniveau mit Abschirmung zum Quartierbereich zu erstellen.

Eine detaillierte Gestaltung dieser Flächen wird während der Baueingabe vorgenommen.

Nutzung und Unterhalt aller Gemeinschaftsflächen werden durch eigenes Reglement definiert.

6. Energetische und ökologische Aspekte

Im Quartier werden ausgewogene ökologische Wohnverhältnisse angestrebt.

Alle Gebäude sind entsprechend der Minergie-Grenzwerte zu erstellen.

Ungenutzte Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Nicht verschmutztes Meteorwasser ist auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Quartieres zur Versickerung zu bringen. Alternativ ist eine Regenwassernutzung vorzuschlagen, aber nicht als zwingend bestimmt.

Zur Wärmeerzeugung werden keine fossilen Brennstoffe bzw. in diesem Sinne herkömmlichen Heizsysteme zugelassen. Als alternativer Energieerzeuger wird die Wärmepumpe definiert. Dabei ist eine solare Unterstützung vorzuschlagen, aber nicht als zwingend bestimmt.

Die Möglichkeit einer zentralen oder teilweise zentralen Wärmeerzeugungsanlage ist optional vorzusehen. Für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist eine zentrale Wärmeversorgung zu realisieren.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie werden als wünschenswert empfohlen, wobei auf deren Anordnung im Sinne von Art.13 BNO Gemeinde Hallau zu achten ist und eine genaue Definition in der Phase der Baueingabe zu erfolgen hat.

7. Archäologie

Der Quartierplan tangiert keine bekannten archäologischen Befunde.

Da im angrenzenden Quartier prähistorische Gegenstände gefunden wurden, sind weitere Funde nicht generell auszuschliessen.

Deshalb ist bereits in der Phase der Erschliessungsarbeiten auf entsprechende Hinweise zu achten.

Sämtliche Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Quartiererschliessung sind nach Absprache mit und unter Aufsicht der Kantonsarchäologie durchzuführen.

Kanton Schaffhausen – Baudepartement

Dienststelle Kantonsarchäologie

Herrenacker 3, 8200 Schaffhausen

Tel. 052 6327496 bzw. 052 6327893 / archaeologie@ktsh.ch

Die Bauherrschaft hat grundsätzlich archäologische Untersuchungen zuzulassen und dafür genügend Zeit einzuplanen.

Die Bauplanung ist so früh als möglich mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

8. Naturgefahren

Gemäss der Schutzzielmatrix des Kantons Schaffhausen gilt für das Siedlungsgebiet ein vollständiger Schutz vor einem 100-jährlichen Ereignis im Bereich Hochwassergefährdung.

Entsprechende Schutzmassnahmen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Die Tiefgarage des Mehrfamilienhauses soll die Grösse von 600 m² (~~Sonderisiko~~) nicht überschreiten.

Bei der Zufahrt der Tiefgarage ist eine Erhöhung gegenüber der Fahrbahn der Schmalzgasse vorzusehen.

9. Bodenschutz

Die Parzellen des Quartiers sind als ehemaliges Rebbaugelände registriert.

Der Verdacht auf Bodenbelastungen durch Schwermetalle besteht.

Bei entsprechenden Bodenverschiebungen sind die erforderlichen Auflagen für diese Bodenkategorie einzuhalten.

VI. Kostenteiler

Sämtliche Erschliessungskosten gehen zu Lasten der privaten Grundeigentümer.

Allfällige Unterhaltskosten der Gemeinschaftsflächen des Quartieres (gemeinsame Zufahrten, Parkierungsflächen, Spielflächen, Wege) werden unter den privaten Grundeigentümern durch vertragliche Regelung aufgeteilt.

VII. Vollzug

Die vorliegenden Festsetzungen des Quartierplanes werden mit Beschluss des Gemeinderates und anschliessender Genehmigung des Baudepartements rechtskräftig.

Die Vermarkung der Grenzbereinigung wird vom Gemeinderat dem Grundbuchgeometer angemeldet.

Die Auslösung des Baues der Erschliessungsanlagen erfolgt auf Beschluss des Gemeinderates auf Gesuch der bauwilligen Grundeigentümerschaft.

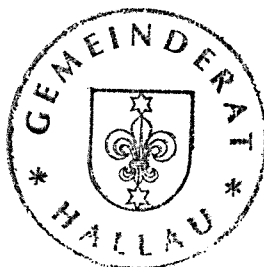
Sämtliche Ausführungspläne sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Planung, Bau und Kosten gehen vollständig zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

Die Erschliessungsanlagen können je nach den technischen Möglichkeiten etappiert werden.

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident





Der Schreiber

