



Gemeinde Merishausen

Baugebiet „Heidenwis“

Rahmenbedingungen für Quartierplan

Öffentliche Auflage vom 16. April 2004 - 06. Mai 2004.

Vom Gemeinderat genehmigt am :

19. Mai 2004

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Kant. Baudepartement genehmigt am:

... 15. 6. 2004

Der Departementvorsteher:

Regierungsrat Hp. Lenherr

Auftrag Nr.: 04002



Ingenieure & Planer SIA USIC

Mühlentalstrasse 28 CH-8200 Schaffhausen Tel. +++41-(0)52 630 13 00 Fax +++41-(0)52 630 13 50



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Quartierplangebiet	3
1.2	Planungsziel	3
1.3	Inhalt eines Quartierplanes	3
1.4	Lärmschutz	3
2	Nutzungsvorschriften	4
2.1	Baudichte	4
2.2	Nutzweise	4
3	Bau- und Gestaltungsvorschriften	4
3.1	Stellung der Bauten, Baulinien	4
3.2	Bauzone	4
4	Erschliessung	4
4.1	Vorzeitige Erschliessung	4
4.2	Grundsatz, Strassenhoheit	5
4.3	Beleuchtung	5
4.4	Kehricht	5
4.5	Entwässerung	5
4.6	Wasser	5
5	Umgebungsplanung	5
5.1	Grundsätze Umgebungsplan	5
6	Verschiedene Bestimmungen	6
6.1	Energiekonzept	6
6.2	Anmerkung im Grundbuch	6
6.3	Inkrafttreten	6



1 Einleitung

Gestützt auf Art. 2 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BauO) der Gemeinde Merishausen vom 11.09.2001 erlässt der Gemeinderat den folgenden Quartierplan mit besonderen Bauvorschriften:

1.1 Quartierplangebiet

Der Quartierplanperimeter ist östlich durch die Hauptstrasse und nördlich durch die Dostentalstrasse begrenzt und umfasst die heutigen Grundstücke GB 1305 und GB 1332. Die westliche und südliche Umfassung wird durch die Landwirtschaftszone begrenzt.

1.2 Planungsziel

Das Quartier stellt zukünftig den südwestlichen Dorfrand dar.

Der Quartierplan bezweckt, die Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes

- zweckmässig und wirtschaftlich zu erschliessen
- den erwünschten Siedlungscharakter herzustellen, das Gebiet zweckmässig zu überbauen und die Ressourcen haushälterisch zu nutzen

Angestrebt wird

- ein ruhiges Wohnquartier mit einem hohen Wohnwert

1.3 Inhalt eines Quartierplanes

Quartierplanvorschriften

- **Erschliessungsplan** mit Strassen, Wegen, Beleuchtung und Werkleitungen
- **Nutzungsplan** mit Art und Mass der baulichen Nutzung gemäss Zone W2 (Gebäudehöhe, Geschosszahlen)
- **Überbauungsplan** mit Baulinien und Innenbaulinien

Die Gestaltungspläne sind spätestens zusammen mit dem ersten Baugesuch innerhalb eines Teilgebietes dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Die Teilgebiete entsprechen den ursprünglichen Parzellen GB 921 und GB 922.

1.4 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 12 BauO und Art. 24 / 5 BauO gilt die Empfindlichkeitsstufe II der LSV.



2 Nutzungsvorschriften

2.1 Baudichte

Die Brutto Grundstücksfläche des Gebietes „Heidenwis“ beträgt 11'449 m².

Die Nettobaufläche wird durch den Baulinenplan der Gemeinde bestimmt.

Die Fläche ist gemäss Zonenplan Gemeinde Merishausen der W2 Zone zugeteilt.

Die Baudichte wird in Art. 24 Abs. 1-4 Bau- und Nutzungsordnung definiert.

2.2 Nutzweise

Das Quartierplangebiet (Bauzone W2) ist grundsätzlich für die Wohnnutzung vorgesehen.

Büros, Praxen und nicht störende Betriebe können zugelassen werden, wobei ein Wohnanteil von 60% einzuhalten ist.

3 Bau- und Gestaltungsvorschriften

3.1 Stellung der Bauten, Baulinien

Die Stellung der Bauten ergeben sich durch die Vorgaben der Baulinien und Grenzabstände.

Die Baulinienabstände ab Quartierungsgrenzung „Heidenwis“ sind im Baulinenplan definiert.

Innerhalb der Baulinie entspricht der Bauabstand Art. 24 Abs. 4 der Bau- und Nutzungsordnung.

Zwischen Gestaltungs- und der odentlichen Baulinie dürfen nur nicht dem Wohnen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

3.2 Bauzone

Das Gebiet des Quartierplanes ist gemäss Zonenplan der Zone W2 unterstellt. Geschosshöhe, Gebäudeabstände, Dachform, Materialwahl und Farbgebung richten sich gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Zone W2.

4 Erschliessung

4.1 Vorzeitige Erschliessung

Die private Erschliessung des Quartierplangebietes mit Strassen, Wegen und Werkleitungen erfolgt nach Vorschriften der Gemeinde und zu Lasten der Grundeigentümer.

Die Grundeigentümer regeln die Finanzierung, die Besitzrechte sowie die Unterhaltungspflicht der Erschliessungen. Die Besitzansprüche der Erschliessungen sind mit Dienstbarkeiten zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

Die Nutzungs- und Unterhaltsregelungen je Erschliessung sind in einer Vereinbarung festzulegen und bilden einen Bestandteil der Kaufverträge.

Gemäss Art. 19 Beitragsverordnung können Privatstrassen auf Begehren der Eigentümer in das Eigentum der Einwohnergemeinde übernommen werden. Die Eigentümer und Anstösser haben zuvor die Strassen zu ihren Lasten nach den Weisungen des Strassenreferates auszubauen.



4.2 Grundsatz, Strassenhoheit

Das Quartierplangebiet wird von der bestehenden Dostentalstrasse (Gemeindestrasse) und der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen.

Alle Zufahrten und Strassen sind private Anlagen.

Stichstrassen weisen eine minimale Breite von 3.50 Meter auf. Durchfahrtsstrassen weisen gemäss Kant. Baugesetz eine minimale Breite von 4.50 Meter auf.

4.3 Beleuchtung

Nach der Regel der Beleuchtungstechnik sind niedrige Kandelaber vorzusehen. Ein einheitlicher Kandelabertyp wird durch den Gemeinderat vorgeschlagen.

4.4 Kehricht

Es wird auf privatem Grund durch die Gemeinde kein Kehricht entsorgt. Es sind an den öffentlichen Strassen geeignete Sammelabstellplätze im Quartierplan vorzusehen.

4.5 Entwässerung

Die Einbindung des Quartierplangebietes „Heidenwis“ an die Kanalisation der Dostentalstrasse kann aus Kapazitätsgründen nicht im Mischsystem erfolgen.

Das anfallende Meteorwasser ist auf privatem Grund versickern zu lassen.

Über die Versickerungsmöglichkeiten ist im Zuge der Aushubarbeiten und im Einvernehmen mit dem Gemeinderat zu entscheiden.

Das Schmutzwasser ist an das Mischsystem der Dostentalstrasse anzuschliessen.

Ein eventueller Anschluss von Meteorwasser im Bereich der Hauptstrasse an das best. Trennsystem Richtung „Langwis“ ist möglich.

Die erforderlichen Durchleitungsrechte auf privatem Grund für Sammelleitungen sind im Grundbuch einzutragen.

4.6 Wasser

Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Trinkwasser erfolgt nach Vorschriften der Gemeinde und zu Lasten der Grundeigentümer.

Zuleitungen zu den Hydrantenstandorten sind gemäss der Vorgabe der Kant. Gebäudeversicherung auszuführen. Der Hydrantentyp und Standort wird durch die Gemeinde bestimmt.

5 Umgebungsplanung

5.1 Grundsätze Umgebungsplan

Der Freiraum gliedert sich in:

- Private Stich- oder Erschliessungsstrassen, Parkierungsflächen und Servitutwege
- Gemeinschaftlich genutzte Freiflächen in Privatbesitz

Parkierungsflächen und Servitutwege sind mit einem unversiegelten, wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Im übrigen gelten folgende allgemeine Grundsätze:

- Für die Bepflanzung, Pflege und Unterhalt ist der jeweilige Grundeigentümer zuständig. Für die nachbarlichen Abstände der Bepflanzung gelten die massgebenden gesetzlichen Bestimmungen (ZGB etc.).



6 Verschiedene Bestimmungen

6.1 Energiekonzept

Im Sinne des Energierichtplanes sollte der Einsatz von Wärmepumpen im Vordergrund stehen.

6.2 Anmerkung im Grundbuch

Der Quartierplan mit seinen Bestimmungen ist für die Grundstücke, für die er Anwendung findet, im Grundbuch anmerken zu lassen.

6.3 Inkrafttreten

Mit der Genehmigung durch das Baudepartement wird der Quartierplan verbindlich.