



Kanton Schaffhausen

Privater Quartierplan Giège

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

GB Nrn. 503, 504, 505: Scherrer AG, Neunkirch

[Signature] *[Signature]*

Vom Gemeinderat beschlossen am 17. Mai 2016 und am 10. April 2018

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Ruedi Vögele

Die Gemeindeschreiberin

Sonja Schönberger

[Signature]

[Signature]

Öffentliche Auflage vom 20. Mai bis 9. Juni 2016

Einschreiben an Betroffene vom 20. Mai 2016

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne der Verfügung vom

14. SEP. 2018

[Signature]

RR Martin Kessler

Privater Quartierplan Giige

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

GB Nrn. 503, 504, 505: Scherrer AG, Neunkirch

Vom Gemeinderat beschlossen am 17. Mai 2016 und am 10. April 2018

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident
Ruedi Vögele

Die Gemeindeschreiberin
Sonja Schönberger

Öffentliche Auflage vom 20. Mai bis 9. Juni 2016

Einschreiben an Betroffene vom 20. Mai 2016

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne der Verfügung vom

Ingress

Gestützt auf Art. 17 und 18 des Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG) und auf Art. 14 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Neunkirch (BNO) erlässt der Gemeinderat den Privaten Quartierplan Giège mit den folgenden besonderen Bauvorschriften.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartierplangebiet

- 1 Das Quartierplangebiet umfasst die Grundstücke GB Nrn. 503, 504 und 505 mit einer Fläche von total 15'147 m².
- 2 Wo der Quartierplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Neunkirch sowie die weiteren massgebenden kommunalen und übergeordneten Vorschriften.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- 1 Rechtsverbindliche Unterlagen:
 - Vorschriften
 - Plan 1:500 mit Situation, Schemaschnitte 1:500
- 2 Informative Unterlagen:
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Art. 3 Planungsziele

Der Quartierplan bezweckt:

- die Festlegung der Grundkonzeption für eine zeitgemässe Wohnüberbauung in hoher städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität;
- die haushälterische Bodennutzung;
- die Sicherstellung der Erschliessung und einer rationellen und quartierschonenden Parkierung;
- die Schaffung von grosszügigen und aufenthaltsfreundlichen Grün- und Freiräumen
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

Art. 4
Richtprojekt

- 1 Wegleitend für die Überbauung ist die Projektstudie der Arbeitsgemeinschaft Rellstab Huggler Partner AG Neuhausen und der CH Architekten AG, Wallisellen vom 10.5.2017.
- 2 Die prägenden städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Merkmale der Projektstudie sind im Sinne eines Richtprojekts in der weiteren Projektierung weiterzuverfolgen.
- 3 Von den Zielsetzungen des Richtprojekts darf vorbehältlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechtes nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht wird.

B. Überbauungsvorschriften

Art. 5
Nutzungen

- 1 Zulässig sind folgende Nutzungen:
 - Wohnen
 - nicht störendes Gewerbe
- 2 Der Wohnanteil bei Neubauten hat mindestens 90% zu betragen.

Art. 6
Baudichte

- 1 Die anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss Art. 10 Abs. 2 BNO beträgt im Quartierplangebiet maximal 7'573 m². Mindestens 80% davon sind gesamthaft zu realisieren.
- 2 Die Bruttogeschossfläche wird den einzelnen Baubereichen zugeteilt. Eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche um maximal 20% in den einzelnen Baubereichen ist unter der Berücksichtigung der im Geltungsbereich des Quartierplans maximal zulässigen Bruttogeschossfläche möglich.

Baubereich	Bruttogeschossfläche
A	1'180 m ²
B	1'180 m ²
C	856 m ²
D	1'180 m ²
E	856 m ²
F	856 m ²
G	1'465 m ²

Art. 7
Stellung und Abmessungen
der Bauten

- 1 Hauptbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche A-G zulässig. In den Baubereichen A-F ist je eine Hauptbaute zulässig. Im Baubereich G ist die Zahl der Hauptbauten nicht beschränkt.
- 2 An- und Nebenbauten sowie unterirdische Bauten sind im Rahmen der Regelbauweise auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 3 Im Baubereich G dürfen Hauptbauten zur Längsseite des Baubereichs ein Gebäude-Längenmass von maximal 14.00 m aufweisen.

Art. 8
Grenz- und
Gebäudeabstände

- 1 Der Abstand zum öffentlichen Grund, die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken und die inneren Gebäudeabstände ergeben sich durch die Lage der Baubereiche.
- 2 Die Hauptbauten im Baubereich G haben untereinander einen Gebäudeabstand von mindestens 6 m einzuhalten. An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BNO sind im Gebäudeabstandsbereich zulässig, sofern sie die Firsthöhe von maximal 4.00 m nicht überschreiten.

Art. 9
Gebäudevorsprünge

- 1 Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind gestalterisch in die Baukörper zu integrieren. Sie dürfen die Begrenzungen der Baubereiche nicht überschreiten.
- 2 Einzelne nicht raumbildende, vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Treppen für Zugänge oder Lichtschächte dürfen unter Berücksichtigung von Art. 7 Abs. 5 BNO die Baubereiche um maximal 1.5 m überragen.
- 3 Im Verkehrsbaulinienbereich respektive im Strassenabstandsbereich gelten die Bestimmungen von Art. 16 Abs. 3 Baugesetz.

Art. 10
Geschosse

- 1 Die maximal zulässigen Geschosshöhen innerhalb der Baubereiche A-G betragen

Baubereiche	Anzahl Vollgeschosse max.
A	2 VG
B	2 VG
C	2 VG
D	2 VG
E	2 VG
F	2 VG
G	2 VG

- 2 In den Baubereichen A-G ist ein Attikageschoss zulässig.
- 3 Im Baubereich G müssen das Attikageschoss sowie Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und Ventilationsanlagen auf der im Situationsplan bezeichneten Fassadenseite um mindestens 3 m auf der ganzen Länge gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden.

Art. 11
Technische Aufbauten

Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und Ventilationsanlagen dürfen die effektive Dachfläche überschreiten. Diese sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

Art. 12
Gestaltungsvorschriften

- 1 Bauten, Anlagen und Umgebung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für die zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung sowie für die Materialien und Farben.
- 2 In sämtlichen Baubereichen A-G sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden, soweit sie nicht als Terrasse, für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

Art. 13
Hindernisfreie Gestaltung

Gebäude- und Wohnungszugänge sind hindernisfrei zu gestalten. Mindestens 10% der Wohnungen sind hindernisfrei zu erstellen. Es gilt die Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten" von 2009.

C. Erschliessung und Parkierung

Art. 14 Strassenerschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat ab der Wilchingerstrasse innerhalb des im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen. Die Zufahrtsrampe ist sorgfältig in die Umgebung einzugliedern.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt zu den oberirdischen Parkplätzen und zur Spiel- und Erschliessungsstrasse ist über die Quartierstrasse "Welscher Garten" sowie über den Gigeweg zu gewährleisten.

Art. 15 Zugang Langsamverkehrswege

- 1 Innerhalb des Quartierplangebiets ist ein hindernisfreies Langsamverkehrswegnetz für die Bewohner zu gewährleisten.
- 2 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen an den Quartierstrassen "Gigeweg" und "Welscher Garten" sind Zugänge zum Langsamverkehrswegnetz zu erstellen.

Art. 16 Notzufahrt

Die Spiel- und Erschliessungsstrasse ab dem Gigeweg sowie die Langsamverkehrswege sind so zu gestalten, dass sie zugleich als Notzufahrt für Rettungsdienste dienen können.

Art. 17 Parkierung

- 1 Pro Wohnung ist mindestens 1 Autoabstellplatz für Bewohner zu erstellen. Für Bewohner des Baubereichs G dürfen Parkplätze oberirdisch innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Erschliessungsstrasse realisiert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Funktionen der Spiel- und Erschliessungsstrasse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die übrigen Autoabstellplätze für Bewohner sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
- 2 Für Besucher sind oberirdische Autoabstellplätze im Umfang von mindestens 10% der Anzahl erforderlicher Autoabstellplätze für die Bewohner an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen bereitzustellen.
- 3 Pro Wohnung in Mehrfamilienhäusern sind mindestens zwei gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind mindestens 25 % an gut zugänglicher Lage und in der Nähe der Gebäudeeingänge vorzusehen.

Art. 18 Bankett

Innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Bereichs entlang der Grundstücksgrenze ist ein mindestens 0.50 m breites Bankett vorzusehen. Das Bankett ist vor Bepflanzungen, Briefkästen, Containerstandorten, Einfriedungen und dergleichen freizuhalten.

Art. 19
Ver- und Entsorgung

- 1 Die Erschliessung des Quartierplangebiets mit Werkleitungen erfolgt nach den Vorschriften der Gemeinde Neunkirch und zulasten der Grundeigentümer.
- 2 Für die Abfallentsorgung sämtlicher Baubereiche sind an den Quartierstrassen "Welscher Garten" und "Gigeweg" an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen insgesamt drei Sammelplätze auf privatem Grund vorzusehen.
- 3 Die abwassertechnische Erschliessung hat nach Vorgaben des genehmigten Generellen Entwässerungsplanes (GEP) zu erfolgen

D. Umgebungsgestaltung

Art. 20
Grundsatz

- 1 Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- 2 Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

Art. 21
Spiel- und Gemeinschaftsflächen

- 1 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen sind für die Bewohner Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Gemeinschaftsflächen hat mindestens 10% der gesamten, für die Baudichte anrechenbaren Bruttogeschossflächen zu betragen.
- 2 25% der Fläche der Spiel- und Erschliessungsstrasse kann als Spiel- und Gemeinschaftsfläche angerechnet werden.

Art. 22
Spiel- und Erschliessungsstrasse

Der im Situationsplan schematisch bezeichnete Bereich dient dem Zugang zu den Gebäuden, der oberirdischen Parkierung und dem Aufenthalt für alle Bewohner des Baubereichs G. Er ist attraktiv und vielfältig nutzbar zu gestalten.

E. Umwelt und Energie

Art. 23 Lärmschutz

Der Lärmschutz ist mit gestalterisch konstruktiven Mitteln wie der Gebäudestellung und der Grundrissanordnung sicherzustellen. Lärmschutzwände und -wälle sind ausgeschlossen.

Art. 24 Energie

- 1 Alle Neubauten haben die im Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Wärmedämmung gemäss MINERGIE-Standard zu erfüllen.
- 2 Mit dem ersten Baugesuch für Neubauten in den Baubereichen A-G ist ein Energiekonzept für die gesamte Überbauung einzureichen, welches eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung sicherstellt.

F. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 25 Etappierung

- 1 Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.
- 2 Bei Realisierung der einzelnen Baubereiche in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

Art. 26 Anmerkung im Grundbuch

Der Quartierplan ist für alle Grundstücke, für die er Anwendung findet, im Grundbuch anzumerken.

Art. 27 Inkrafttreten

Der Quartierplan Giège tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.