



Kanton Schaffhausen
Stadt Stein am Rhein

Quartierplan Degerfeld

Vorschriften

Vom Stadtrat beschlossen am 5.6.2013

Namens des Stadtrats
Die Stadtpräsidentin:

Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage vom 17.6.2013 bis 8.7.2013

Einschreiben an Betroffene vom 17.6.2013

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne der Verfügung vom **24. SEP. 2014**

Dr. R. Dubach

Gestützt auf Art. 17 und 18 des Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG) und Art. 74 der Bau und Nutzungsordnung mit Zonenplan der Stadt Stein am Rhein vom 27.02.2007 (Stand 11.04.2008) (BNO) erlässt der Stadtrat den Quartierplan Degerfeld mit den folgenden besonderen Bauvorschriften.

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Quartierplangebiet

- ¹ Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen GB Nrn. 953, 954 und 1709 sowie Teile der Parzellen GB Nrn. 1116 und 2834 mit einer Gesamtfläche von rund 32'100 m². Es ist im zugehörigen Plan festgehalten.
- ² Wo der Quartierplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Stein am Rhein sowie die weiteren massgebenden kommunalen und übergeordneten Vorschriften.

Art. 2 Bestandteile

- ¹ Der Quartierplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
 - Vorschriften
 - Plan 1:500 mit Situation, Schemaschnitt
- ² Der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV hat lediglich orientierenden Charakter.

Art. 3 Planungsziele

Der Quartierplan bezweckt:

- die Festlegung der Grundkonzeption für eine zonenkonforme Wohnüberbauung in hoher ortsbaulicher, architektonischer und energetischer Qualität
- die haushälterische Bodennutzung
- ein effizientes und ansprechendes Erschliessungssystem für den motorisierten Individualverkehr
- das Sicherstellen von gut gestalteten Fussgänger- und Radwegverbindungen.

Art. 4
Baudichte

B. Überbauungsvorschriften

- ¹ Die anrechenbare Nutzfläche gemäss Abs. 4 beträgt im Quartierplangebiet maximal 33'100 m².
- ² Die Nutzfläche wird wie folgt den einzelnen Baubereichen zugeteilt.

Baubereiche	Nutzfläche pro Baubereich
A, C, D, E, F	je 1'900 m ²
B, K, N	je 2'100 m ²
G	2'000 m ²
H	2'500 m ²
I, L, M, O	je 3'200 m ²

- ³ Als Flexibilisierung ist eine Erhöhung der Nutzflächen um maximal 10% in den einzelnen Baubereichen möglich. Dabei darf die gesamthaft im Gestaltungsplangebiet maximal zulässige Nutzfläche nicht überschritten werden.

- ⁴ Als anrechenbare Nutzfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen und der Mauer- und Wandquerschnitte der Innenwände ohne die Wandquerschnitte der Aussenwände.

Nicht angerechnet werden:

- a) Kellerräume, sofern sie den wohn- und arbeitshygienischen Ansprüchen nicht genügen,
- b) unbelichtete Abstellräume bis maximal 5 m² innerhalb der Wohnungen,
- c) unterirdische gewerbliche Lagerräume,
- d) Heiz-, Kohlen- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume u. dgl.,
- e) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, Installationsräume u. dgl.,
- f) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen u. dgl.,
- g) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- h) überdeckte, mindestens einseitig offene Bauteile wie Dachterrassen, Gartensitzplätze, ein- und vorspringende Balkone, soweit sie nicht als Laubengänge oder gewerbliche Lagerräume dienen,
- i) Wintergärten bis zu einer Bruttofläche von 12 m² je Wohneinheit, sofern sie nicht beheizt sind und die dahinterliegenden Räume noch anderweitig belüftet werden können.

Art. 5
Stellung der Bauten

- ¹ Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche zulässig.
- ² Neben- und Anbauten gemäss BNO sowie unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 6
Grenz- und Gebäudeabstände

Die Abstände zum öffentlichen Grund und die Gebäudeabstände innerhalb des Quartierplangebietes ergeben sich unabhängig von den Grundstücksgrenzen durch die Grenzen der Baubereiche.

Art. 7
Gebäudelänge

Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche darf höchstens 50 m betragen.

Art. 8
Geschosse und Höhen

- ¹ In den Baubereichen G und H sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, in den Baubereichen A-F und I-O sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.
- ² Für die höchstens zulässigen Gebäudehöhen gilt innerhalb der Baubereiche G und H eine Gebäudehöhe von 10.80 m (Mass der Wohnzone W3) und für die Baubereiche A-F und I-O eine Gebäudehöhe von 13.80 m (Mass der Wohnzone W4).
- ³ In allen Baubereichen ist ein zusätzliches Geschoss zulässig, sofern die jeweiligen Gebäudehöhen und Firsthöhen (14.80 m für die Baubereiche G und H sowie 16.80 m für die Baubereiche A-F und I-O) sowie auf den Gebäudelängsseiten das Profil eines fiktiven symmetrischen Satteldaches eingehalten sind.

C. Gestaltung

Art. 9 Gestaltungsgrundsatz

- 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.
- ² Das Richtprojekt des Büros Müller + Partner AG, Stein am Rhein vom 4. April 2011 gilt für die Realisierung aller Bauten und Anlagen mitsamt Umgebung als wegweisend.

Art. 10 Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden oder die Nutzung von erneuerbarer Energie dies ausschliesst.

Art. 11 Umgebung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung muss der guten ortsbaulichen und landschaftlichen Einordnung dienen.
- ² Die Beleuchtung des Aussenraums ist als Teil der Gesamtgestaltung in diese zu integrieren und mit den weiteren Elementen abzustimmen. Die Kosten für die Beleuchtung sind Teil der Erschliessungskosten.

Art. 12 Bepflanzung

- ¹ Die Überbauung ist angemessen zu begrünen. Dabei sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- ² Auf der Fläche der zentralen Erschliessungsachse zwischen den Baubereichen A-O ist unter Wahrung einer minimalen Fahrbahnbreite von 4.50 m zum Zeitpunkt der Realisierung der Achse selbst eine Baumreihe mit mindestens 13 Bäumen in regelmässigen Abständen anzulegen. Die Kosten für die Bepflanzung sind Teil der Erschliessungskosten.

Art. 13 Grün- und Ruheflächen

- ¹ In den im Plan bezeichneten Bereichen sind allgemein zugängliche Grün- und Ruheflächen für die Bewohner zu erstellen.
- ² In den im Plan bezeichneten Bereich ist ein allgemein zugänglicher Spielplatz zu erstellen.

D. Erschliessung und Parkierung

Art. 14 Strassenerschliessung

- ¹ Das Quartierplangebiet gilt baurechtlich über die bestehenden angrenzenden Strassen als erschlossen.
- ² Mit der ersten Baueingabe für Bauten in den Baufeldern G bis O ist die zentrale Erschliessungsachse entsprechend dem im Plan markierten Bereich anzulegen. Die Finanzierung wird gemeinsam proportional zu den Landflächen der Parzellen GB Nrn. 953, 954 und 1709 durch die Grundeigentümer getragen. Diese zentrale Achse soll als Begegnungszone gemäss der Verordnung über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen (SR 741.213.3) betrieben werden. Für den motorisierten Verkehr ist die durchgehende Befahrbarkeit der Achse mindestens einmal zu unterbrechen.

Art. 15 Trottoir - Hauszugänge

- ¹ An der Strasse Zum Nägelisee ist unter der Wahrung einer Fahrbahnbreite von 5.50 m gemäss der Markierung im Plan ein Trottoir in der Breite von 1.50 m anzulegen.
- ² Gemäss den Markierungen im Plan sind in einer Breite von mindestens 3.0 m Hauszugänge für Fussgänger, Velos und Anlieferung zu realisieren und aufenthaltsfreundlich zu gestalten.

Art. 16 Parkierung

- ¹ Die Anzahl und ober- oder unterirdische Anordnung der Abstellplätze richtet sich nach dem Reglement der Stadt Stein am Rhein.
- ² Die Abstellplätze für Bewohner sind in höchstens 6 unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen, deren Ein- und Ausfahrten entweder in die Gebäude integriert oder sorgfältig in die Umgebungsgestaltung eingefügt werden.
- ³ Oberirdische Abstellplätze sind nur für Besucher und Kunden erlaubt. Im Bereich der zentralen Erschliessungsachse sind sie auf die Baumreihe der Begegnungszone abzustimmen.
- ⁴ Abstellplätze für Fahrräder sind gut zugänglich in den Einstellhallen, ebenerdig innerhalb der Baubereiche oder im Bereich der Fuss- und Radwege zu realisieren.

Art. 17 Ver- und Entsorgung

Die zentralen Sammelplätze für die Abfallentsorgung sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren und im Bereich der im Plan markierten Stellen auf privatem Grund vorzusehen.

Art. 18 Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Die Finanzierung des Baus der Erschliessungsanlagen ist vertraglich zu regeln.

E. Umwelt und Energie

Art. 19 Energie und Grundwasser

- ¹ Der Heizwärmebedarf der Bauten darf maximal 90% des Grenzwertes der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden sia Norm 380/1 betragen.
- ² Die Wärmeerzeugung hat zu mindestens zwei Drittel mit erneuerbaren Energieträgern zu erfolgen.
- ³ Bauten und Anlagen, welche unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels liegen, sind nach den Vorgaben der Baubewilligungsbehörde zu planen und umzusetzen.

Art. 20 Naturgefahren

Die Naturgefahrensituation ist im Rahmen der Planung und Umsetzung von Bauten und Anlagen nach den Vorgaben der Baubewilligungsbehörden zu berücksichtigen.

F. Schlussbestimmungen

Art. 21 Anmerkung im Grundbuch

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

Art. 22 Inkrafttreten

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