

**Einwohnergemeinde
Siblingen**



Quartierplan «Rogacker»

Bauvorschriften

Genehmigungsexemplar

Vom Gemeinderat beschlossen am 29. Juni 2011

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

M. Peter

Die Gemeinderatsschreiberin:

A. Sutter

Öffentliche Auflage vom 08. Juli bis 03. August 2011

Einschreiben an Betroffene vom 14. Juli 2011

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt

Im Sinne der Verfügung vom 3.1.2012



Dr. R. Dubach

Ingress

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 01. Dezember 1997 (BauG) erlässt der Gemeinderat den nachfolgenden Quartierplan.

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Siblingen angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung unter Berücksichtigung einer häuslicher Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

2. Bestandteile

Der Quartierplan mit Landumlegung besteht aus folgenden Teilen:

- Bauvorschriften
- Plan 1: Situation 1:1'000 Erschliessung
- Plan 2: Situation 1:1'000 Bebauung und Baulinien

3. Geltungsbereich Quartierplan

3.1 Der Quartierplan gilt für das in Plan 1 umgrenzte Gebiet.

3.2 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Siblingen.

4. Parzellierung

4.1 Nach dem Vollzug der Landumlegung können die Grundstücke weiter parzelliert werden. Die Parzellen für die Verkehrserschliessung gemäss Plan 1 sind als eigene Parzellen auszuweisen. Diese gehen mit dem Vollzug der Landumlegung in den Besitz der Gemeinde über.

4.2 Die Parzellierung hat so zu erfolgen, dass eine sinnvolle Bebauung erreicht werden kann und keine unüberbaubaren Restflächen entstehen.

5. Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen

5.1 Es dürfen keine direkten Zu- und Wegfahrten zur Kantonsstrasse erstellt werden. Im Plan 1 sind die Zufahrten eingezeichnet. Abweichungen sind bei der Realisierung des Kreisels denkbar. Diese sind vom Gemeinderat und vom kantonalen Tiefbauamt zu bewilligen.

5.2 Die generelle Linienführung der Werk- und Kanalisationsleitungen richten sich nach Plan 1. Im Rahmen der detaillierten Ausführungsprojekte sind davon geringfügige Abweichungen zulässig. Diese sind vom Gemeinderat zu bewilligen.

5.3 Das unverschmutzte Abwasser wie Dachwasser, Vorplatzwasser, sowie Wasser aus Sickerleitungen darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden. Dieses unverschmutzte Abwasser ist unter Einhaltung der VSA- Richtlinie „Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten“ zu versickern oder in die Meteorwasserleitung abzuleiten.

Entlang der Kantonsstrasse sind Versickerungsanlagen für das Strassen- und Platzwasser aus dem ganzen Quartier vorgesehen. Das Dachwasser ist direkt zu versickern und kann nur in die Versickerungsgräben abgeleitet werden, wenn dies nicht möglich ist. Für den Fall,

dass die Anlagen nicht alles anfallende Wasser versickern können, wird ein Überlauf in die Strassenentwässerung erstellt. Die Versickerungsanlage ist Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlagen. Die Servitute werden mit der Lastenbereinigung im Landumlegungsverfahren geregelt.

Die Versickerungsanlage besteht aus zwei ca. 1.1 m tiefen Versickerungsgräben, gemäss Plan 1. Die genauen Abmessungen werden im Zeitpunkt der Realisierung aufgrund eines Sickerversuches festgelegt.

Die Investitions- und Folgekosten für allfällige Vorbehandlungsanlagen gehen zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer.

6. Baulinien

- 6.1 Entlang der Kantonsstrasse ist eine Baulinie ausgeschieden, siehe Plan 2.

Falls die Kreuzung der Strassen von Gächlingen, Schleithelm und Siblingen in einen Kreiselsverkehr umgebaut wird hat der Fahrbahnrand von der Baulinie einen Abstand von min. 3.00 m aufzuweisen.

Im Bereich zwischen der Grundstücksgrenze und der Baulinie kann die Versickerungsanlage gemäss Plan 1 für unverschmutztes Abwasser erstellt werden.

- 6.2 Entlang des Rogackerweges ist östlich eine Baulinie für Kleinbauten mit einem Abstand von 3.00 m ausgeschieden. Für Garagen mit Einfahrt ab dem Rogackerweg ist ein Abstand von min. 5.00 m einzuhalten.

7. Massvorschriften

- 7.1 Im Quartierplan gelten die Masse der Bauordnung.

8. Gestaltungsvorschriften

- 8.1 Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien, sowie die Dach-, Umgebungs- und Terraingestaltung. Das Vorprojekt ist dem Baureferat rechtzeitig vor der Einreichung des Baugesuchs zur Stellungnahme zuzustellen.

- 8.2 Gebäude und Umgebung haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Allfällige Abgrabungen und Aufschüttungen sind möglichst gering zu halten und, soweit möglich, sinnvoll zu verteilen.

- 8.3 Materialien und Farbgebung von Fassaden und Dach dürfen nicht glänzen. Dem Baureferat sind Muster zur Stellungnahme vorzulegen.

- 8.4 Für die Bepflanzung sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Mit der Baueingabe sind die zu deren Beurteilung notwendigen Planeintragungen einzureichen.

Die im Plan 2 eingetragenen Bäume sind spätestens im Zeitpunkt der baulichen Grundstücksnutzung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Baumarten gemäss erstem Abschnitt mit einer minimalen Wuchshöhe von 10.00 m zu verwenden. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

9. Schlussbestimmungen

Der Quartierplan «Rogacker» tritt nach der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen in Kraft.