



Kanton Schaffhausen
Gemeinde Siblingen

Revision Quartierplanung Burghalde

Besondere Bauvorschriften

Von den Grundeigentümern zugestimmt am:

Baugesellschaft Burghalde, nämlich:

- H. Pletscher AG, Baugeschäft
- STRABUS Schaffhausen AG
- Gnädinger-Leoni Hannes

Einwohnergemeinde Siblingen

Guido Jäger Architekturbüro AG

BS Bank Schaffhausen

Theodor Bänziger

Beschlossen durch den Gemeinderat am:

Öffentliche Auflage vom

12.1.

bis

1.2.2001

Einschreiben an Betroffene vom:

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident:

Der Schreiber:

N. L. M.

Alteccorridoge

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen

genehmigt im Sinne der Verfügung vom: 23. April 2001

Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80 Fax 01/252 05 46

32134 - 7.2.2000
e-mail svkplaner@swissonline.ch

Inhalt

A	Allgemeines	3
Art. 1	Bestandteile	3
Art. 2	Geltungsbereich	3
Art. 3	Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung	3
Art. 4	Planungsziele	4
B	Nutzungsvorschriften	4
Art. 5	Nutzweise und Mass der Nutzung	4
C	Bauvorschriften	6
Art. 6	Baubereiche	6
Art. 7	Gebäudelänge	7
Art. 8	Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche	7
D	Gestaltungsvorschriften	7
Art. 9	Gesamtwirkung	7
Art. 10	Bauweise	7
Art. 11	Dachform	7
E	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	8
Art. 12	Grundsatz	8
Art. 13	Strassen/Zufahrten	8
Art. 14	Fusswege	9
Art. 15	Autoabstellplätze	9
Art. 16	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	9
Art. 17	Kanalisation und Wasserleitungen	9
Art. 18	Strassen- und Wegbeleuchtung	9
Art. 19	Trafostation	9
Art. 20	Fernwärmeversorgung	10
Art. 21	Antennenanlagen	100
Art. 22	Kehricht	10
Art. 23	Etappierung	10
F	Bepflanzung / Umgebungsgestaltung	11
Art. 24	Bepflanzung	11
Art. 25	Kinderspielplätze	11
Art. 26	Stützmauern	11
G	Kostenregelung	12
Art. 27	Aufwendungen der Grundeigentümer	12
H	Schlussbestimmungen	13
Art. 28	Projektgenehmigung der Erschliessungsanlagen	13
Art. 29	Abweichungen vom Gestaltungsplan	13
Art. 30	Anmerkung im Grundbuch	13
Art. 31	Inkrafttreten	13

Ingress

Gestützt auf Art. 17 f des Baugesetzes (BauG) für den Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 und Art. 4 und 28-30 der Bauordnung (BO) der Gemeinde Siblingen vom 23. März 1988 erlässt der Gemeinderat Siblingen mit gleichzeitiger Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer folgende besonderen Bauvorschriften für das Gebiet der Quartierplanung Burghalde:

A Allgemeines

Bestandteile

Art. 1

- 1 Der Quartierplan Burghalde besteht aus folgenden Bestandteilen:
 - Besondere Bauvorschriften
 - Gestaltungsplan 1:500Der Gestaltungsplan ist integrierender Bestandteil der besonderen Bauvorschriften.
- 2 Als Grundlage für den Quartierplan wurde das Baulandumlegungsverfahren durchgeführt.
- 3 Die Festlegung der Erschliessungsanlagen und deren Kostenregelung erfolgt im:
 - Erläuternden Bericht mit Kostenverleger, Quartierplanung Burghalde
 - Erschliessungsplan mit Werkleitungen 1:500
 - Niveaulinienplan 1:500/50.

Geltungsbereich

Art. 2

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes wird begrenzt:

- Im Norden: Burghaldenstrasse Grundbuch Nr. 861
- Im Osten: Flurstrasse Grundbuch Nr. 381
- Im Süden: Randenstrasse Grundbuch Nr. 182
- Im Westen: Burghaldenstrasse Grundbuch Nr. 860

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Art. 3

Wo die besonderen Bauvorschriften keine speziellen Anordnungen treffen, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.

Planungsziele

Art. 4

Die Ziele der Quartierplanung Burghalde sind:

- entwickeln einer Siedlung mit überdurchschnittlicher Qualität
- die Siedlung soll sich insbesondere durch folgende Kriterien auszeichnen:
 - besonders gute Einfügung in die Landschaft
 - sparsame und rationelle technische Erschliessung
 - hoher Wohnwert
- anlegen eines erlebnisreichen internen Fusswegnetzes
- auslegen der Siedlung für eine zweckmässige Etappierung
- rechtliche Sicherstellung der qualitativen Ziele
- flexible, nachfrageorientierte Bebaubarkeit

B Nutzungsvorschriften

Nutzweise und Mass der Nutzung

Art. 5

- 1 Das ganze Baugebiet Burghalde liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2.
- 2 Die Anordnung von nicht störenden Betrieben, im Sinne von Art. 11 Bauordnung, ist vorzugsweise innerhalb der Baubereiche entlang der Randenstrasse und der im Gestaltungsplan als Baubereiche für 1-geschossige Atelierbauten bezeichneten Baubereichen vorzunehmen.
- 3 Als Atelierbauten gelten Teile von Hauptgebäuden mit ausschliesslich nicht störenden Betrieben im Sinne von Art. 11 Bauordnung.
- 4 Im Baubereich für 1-geschossige Anbauten sind keine lärmempfindlichen Räume im Sinne von Art. 6 Abs. 2 LSV wie Schlafzimmer, Wohnräume, Küchen mit Wohnanteil udgl. zulässig.

- 5 Innerhalb der Baubereiche 1 - 22 gelten grundsätzlich folgende Ausnützungsvorschriften:

Bau- bereich	max. BGF	min. BGF
-----------------	-------------	-------------

(dato G. Jäger Architekturbüro AG, Parzelle neu C1 und C2)

1	840 m2	525 m2
2	690 m2	435 m2
3	420 m2	265 m2
4	630 m2	390 m2
5	870 m2	545 m2

(dato Baugesellschaft Burghalde, Parzellen neu D1 - D4)

6	380 m2	235 m2
7	900 m2	565 m2
7.1	100 m2	-
8	500 m2	315 m2
9	840 m2	525 m2
9.1	100 m2	-
10	700 m2	440 m2
10.1	100 m2	-
11	700 m2	440 m2
11.1	100 m2	-
12	250 m2	160 m2
13	250 m2	160 m2
14	780 m2	485 m2
15	900 m2	600 m2
15.1	100 m2	-
16	270 m2	170 m2

(dato BS Bank Schaffhausen AG, Parzellen neu B1 - B3)

17	340 m2	215 m2
18	500 m2	260 m2
19	420 m2	265 m2
20	420 m2	265 m2
21	825 m2	515 m2
22	825 m2	515 m2

Die angegebene minimale Bruttogeschossfläche (min. BGF) gilt als minimale Ausnützung und darf bei keinem Bauvorhaben unterschritten werden.

- 6 Die pro Baubereich festgelegte Bruttogeschossfläche darf innerhalb einer Bauetappe durch Nutzungsumlagerung von Baubereich zu Baubereich um maximal 10% über- bzw. unterschritten werden. Solche Umlagerungen sind bei einer nachträglichen Parzellierung im Grundbuch einzutragen.
- 7 Wird die Nutzfläche im Baubereich für 1-geschossige Atelierbauten nicht beansprucht, so kann diese im angrenzenden Baubereich für Hauptgebäude realisiert werden. Solche Nutzungsumlagerungen sind im Grundbuch einzutragen.
- 8 Innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereiche für Anbauten und Atelierbauten sind 1-geschossige Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 4.0 m zulässig.
- 9 Innerhalb der festgelegten Baubereiche können Einzelbauten erstellt und das zugehörige Land abparzelliert werden, sofern die minimale BGF in zweckmässiger Weise realisierbar bleibt.

C Bauvorschriften

Baubereiche

Art. 6

- 1 Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen und den Mindestabstand gegenüber Strassen, Plätzen und Nachbargrundstücken.
- 2 In den Baubereichen für 1-geschossige Atelierbauten sind Bauten nur zulässig, sofern die Dachfläche begrünt wird.
- 3 Innerhalb der Baubereiche für Anbauten dürfen keine Garagen erstellt werden.
- 4 Ausserhalb der Baubereiche sind Nebenbauten wie Pergolas, Gartenhäuser, Geräteschuppen usw. bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer Gesamthöhe von 4.0 m je Haus bzw. Hausteil zulässig, wenn sie sich gestalterisch gut in das Quartier einordnen und die Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Gebäudelänge

Art. 7

- 1 Die Länge von Hauptbauten ergibt sich durch die Angaben im Gestaltungsplan. Sie beträgt jedoch maximal 30 m.
- 2 Die Gesamtlänge von 1-geschossigen Anbauten gegenüber Strassen ist auf maximal 40% der festgelegten Baubereichslänge beschränkt.

Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche

Art. 8

Werden innerhalb der Baubereiche Hauptbauten nicht zusammengebaut, so gilt unter Vorbehalt wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Anforderungen ein minimaler Gebäudeabstand von 5.0 m.

D Gestaltungsvorschriften

Gesamtwirkung

Art. 9

- 1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Der Gemeinderat kann die einzelnen Projekte auf Kosten des Bauherrn fachmännisch begutachten lassen. Dem Bauherrn wird empfohlen, sich vor Beginn der Projektierung mit der Gemeinde abzusprechen.

Bauweise

Art. 10

- 1 In den Baubereichen 1, 2, 9, 10, 11 und 18, welche im Osten bzw. im Westen an die Bauzonengrenze anstossen, dürfen im äusseren Teil des Baubereiches nur freistehende Einfamilienhäuser zur offenen Landschaft erstellt werden.
- 2 In den übrigen Baubereichen ist die geschlossene Bauweise bis zur maximalen Gebäudelänge gestattet.

Dachform

Art. 11

- 1 Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° alter Teilung zulässig. Die vorgegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- 2 Dachformen und Dachaufbauten müssen im ganzen Gestaltungsplangebiet, insbesondere innerhalb der einzelnen Bauetappen, aufeinander abgestimmt werden.

E Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Grundsatz

Art. 12

- 1 Die Erschliessung, Ver- und Entsorgung ist im Gestaltungsplan und im Erschliessungsplan mit Werkleitungen festgehalten. Sie legen folgende Sachverhalte verbindlich fest:
 - die beiden öffentlichen Erschliessungsstrassen mit Wendeplätzen
 - die öffentlichen Fusswege
 - die Anordnungsbereiche für die privaten Zufahrten ab der Randenstrasse und der Burghaldenstrasse
 - die generelle Linienführung der privaten Fusswege mittels Richtungspunkten, welche im Rahmen der Umgebungsgestaltung den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden können
 - das generelle Werkleitungsnetz.
- 2 Die entsprechenden Werkleitungen gehen nach Bauvollendung in den Besitz der Einwohnergemeinde Siblingen über. Die Anlagen werden alsdann von ihr betrieben und unterhalten.
- 3 Die privaten Fusswege sind durch die Grundeigentümer zu unterhalten.

Strassen/Zufahrten

Art. 13

- 1 Die beiden öffentlichen Erschliessungsstrassen innerhalb des Quartiers sind als verkehrsberuhigte Strassenabschnitte zu gestalten. Alle Strassenteile sollen im Gegenverkehr befahrbar sein, wobei örtliche Einengungen auf 3.5 m (Mindestmass für öffentliche Dienste) zulässig sind.
- 2 Die im Gestaltungsplan als Platzgestaltung bezeichneten Flächen sind entsprechend zu gestalten und haben sich optisch von der übrigen Fahrbahn abzuheben.
- 3 Ab der Randenstrasse bzw. der Burghaldenstrasse dürfen innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Anordnungsbereiches je eine Zufahrt für die Erschliessung der angrenzenden Baubereiche 19 und 20, 21 und 22 sowie 8 erstellt werden.
- 4 Die Gemeinde behält sich das Recht vor, nötigenfalls ergänzende polizeiliche Massnahmen zu ergreifen, falls die Verkehrssicherheit z.B. durch parkierte Autos gefährdet ist.

Fusswege

Art. 14

- 1 Zwischen den Richtungspunkten für private Fusswege ist in möglichst direkter Linienführung ein Fussweg von mindestens 1.5m Breite anzulegen.
- 2 Die genaue Linienführung der Fusswege ist mit den entsprechenden Baugesuchen festzulegen.

Autoabstellplätze

Art. 15

- 1 Ungedeckte Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen wie Rasenschotter, Rasengittersteinen, Kies, Mergel etc., sofern keine Grundwasserbestimmungen verletzt werden. Bei Gemeinschaftsparkierung ist pro fünf Besucherabstellplätze mindestens ein Hochstammbaum zu pflanzen.
- 2 Die genaue Lage und die Anzahl Autoabstellplätze ist mit den entsprechenden Baugesuchen festzulegen.

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

Art. 16

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen.

Kanalisation und Wasserleitungen

Art. 17

- 1 Für das ganze Planungsgebiet gilt das Trennsystem.
- 2 Die für die Feinerschliessung des Planungsgebietes notwendigen Kanalisationen und Werkleitungen sind im "Erschliessungsplan mit Werkleitungen" konzeptionell festgelegt. Die genaue Lage und die technische Ausführung ist im Rahmen der Bauprojektierung in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde vorzunehmen.
- 3 Die notwendigen Durchleitungsrechte für die Kanalisation und die übrigen Werkleitungen sind von den belasteten Grundeigentümern kostenlos zu gewähren.

Strassen- und Wegbeleuchtung

Art. 18

Die Einwohnergemeinde Siblingen, in Zusammenarbeit mit dem EKS, ist berechtigt, im Einvernehmen mit den Eigentümern auf privatem Grund Beleuchtungsmasten aufzustellen und sofern notwendig, Masthaken an Gebäuden anzubringen.

Trafostation

Art. 19

Die für die Energieversorgung notwendige Trafostation ist im Baubereich 11.1 anzuordnen.

Fernwärmeversorgung

Art. 20

- 1 Sämtliche Bauten sind an das Fernheiznetz der zentralen Heizanlage der Gemeinde Siblingen anzuschliessen. Der Wärmeverbund erstellt das Leitungsnetz von der Heizzentrale bis zur Randenstrasse im westlichen Bereich des Quartierplangebietes. Die übrigen Leitungen und Einrichtungen sind durch die Grundeigentümer unter Aufsicht des Wärmeverbundes zu erstellen und zu bezahlen. Nach genehmigter Abnahme und Übergabe werden die Anlagenteile, Hauptleitung und Übergabestation, Eigentum des Wärmeverbundes.
- 2 Das Reglement für die Abgabe von Fernwärme, die Technischen Weisungen für den Anschluss an die zentrale Heizanlage, sowie das Tarifblatt für die Abgabe von Fernwärme des Wärmeverbundes Siblingen sind für das ganze Baugebiet verbindlich.

Antennenanlagen

Art. 21

Wohnbauten sind an die Gemeinschafts-Antennenanlage der Gemeinde anzuschliessen.

Kehricht

Art. 22

Die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren zur Errichtung von gemeinsamen Sammelstellen für Container und Kompostierung verpflichtet werden.

Etappierung

Art. 23

- 1 Die Erschliessung und Überbauung des Quartierplangebietes hat in 2 Etappen, nachfolgend als Etappen A und B genannt, zu erfolgen.
- 2 Die im Gestaltungsplan festgelegten Etappierungsgrenzen sind verbindlich.
- 3 Etappe A ist zur Erschliessung und Überbauung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des revidierten Quartierplanes freigegeben.
- 4 Etappe B ist zur Erschliessung und Überbauung freigegeben, wenn die Etappe A zu 3/4 überbaut ist, frühestens aber nach 5 Jahren ab Genehmigung des revidierten Quartierplanes.

F Bepflanzung / Umgebungsgestaltung

Bepflanzung

Art. 24

- 1 Das Vorgartengebiet zwischen den Baubereichen und den Strassen ist angemessen zu begrünen.
- 2 Die Gartenbereiche zwischen den Hauptbauten sind angemessen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- 3 Der öffentliche Fussweg entlang der Randenstrasse ist durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn abzutrennen.
- 4 Die im Gestaltungsplan festgelegte Rahmenbepflanzung ist für die minimale Bepflanzung begleitend. Es sind einheimische Hochstammbäume zu pflanzen.
- 5 Mit jeder Baueingabe ist jeweils ein Umgebungsplan mit Eintrag der beabsichtigten Bepflanzung erforderlich.

Kinderspielplätze

Art. 25

- 1 Für die Anordnung von Kinderspielplätzen ist Art. 51 BO massgebend.
- 2 Die im Gestaltungsplan bezeichneten Platzbereiche sind so zu gestalten, dass sie auch für Spielaktivitäten genutzt werden können.

Stützmauern

Art. 26

Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken. Stützmauern mit einer glatten Oberfläche (z.B. Beton), die mehr als 1.0 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten und nicht als architektonisches Gestaltungselement eingesetzt werden, sind zu begrünen.

Aufwendungen der
Grundeigentümer

G Kostenregelung

Art. 27

- 1 Die an der Quartierplanung Burghalde beteiligten Grundeigentümer haben sämtliche Anlagen, die für die Erschliessung des Quartierplangebietes notwendig sind, auf eigene Kosten auszuführen. Dies betrifft namentlich:
 - a) Strassen und Fusswege
 - Bau der öffentlichen Erschliessungsstrassen sowie der privaten und öffentlichen Fusswege
 - Verbreiterung der Burghaldenstrasse GB Nr. 860 auf 4.50 m zwischen der Randenstrasse und der oberen Erschliessungsstrasse inklusive Sanierung der bestehenden Strasse samt Deckbelag
 - Anbringung des Deckbelages auf der Randenstrasse im Abschnitt von der Kreuzung Grabenstrasse bis zur Flurstrasse GB-Nr. 381; der Deckbelag ist spätestens zwei Jahre nach Genehmigung des revidierten Quartierplanes Burghalde zu erstellen
 - Ausbau und Entwässerung der Burghaldenstrasse in "Grien-Qualität" zwischen dem Einlenker der oberen Erschliessungsstrasse und der östlichen Parzellengrenze von GB Nr. 380 für die Erschliessung des Baubereiches 8 und von GB Nr. 380
 - b) Werkleitungen
 - Bau der quartierinternen Kanalisation im Trennsystem
 - Bau eines Rückhaltekanals entlang der Randenstrasse
 - Bau der quartierinternen Wasser- und Fernwärmeversorgung
 - c) Strassenbeleuchtung
 - Bau des quartierinternen Strassenbeleuchtungsnetzes inklusive Montage der Strassenleuchten
- 2 Die Kosten für die Wasserringleitung ausserhalb der Bauzone, von der Dorfzuleitung unterhalb des Quartiers Schoopacker bis zur nordwestlichen Ecke des Quartierplangebietes, gehen je hälftig zu Lasten der Gemeinde und der am Quartierplan beteiligten Grundeigentümer.
- 3 Die Planungs- und Vollzugskosten gehen, inklusive den Aufwendungen der Gemeinde für die Begleitung der Quartierplanung durch die Kommission Burghalde, zu Lasten der beteiligten Grundeigentümer.
- 4 Allfällige weitere gemeinsame Ausrüstungen und Ausstattungen wie Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Containerabstellplätze usw. sind, soweit in privatrechtlichen Verträgen nichts anderes bestimmt wird, von den jeweiligen Eigentümern gemäss neuem Besitzstand zu erstellen und zu unterhalten.

H Schlussbestimmungen

Projektgenehmigung der Erschliessungsanlagen

Art. 28

- 1 Sämtliche Erschliessungsanlagen können durch die Privaten projektiert und ausgeführt werden.
- 2 Die Erschliessungsanlagen haben dabei dem Standard vergleichbarer öffentlicher Anlagen zu entsprechen.
- 3 Sämtliche Erschliessungsanlagen müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

Abweichungen vom Gestaltungsplan

Art. 29

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat gestattet werden, sofern der Zweck des Gestaltungsplanes, die Intensität der Nutzung und der Ortsbauliche Zusammenhang gewahrt bleibt.

Anmerkung im Grundbuch

Art. 30

Der Gestaltungsplan ist für die Grundstücke, auf die er Anwendung findet, im Grundbuch anmerken zu lassen.

Inkrafttreten

Art. 31

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.