

Quartierplan «Underem Benze» Beringen

Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 14. Dezember 2009/13. September 2010

Öffentliche Auflage vom 5. bis 25. Februar 2010

Einschreiben an Betroffene vom 17. September 2010

Der Gemeindepräsident



H. Schuler

Der Gemeindeschreiber:



F. Casura



Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung

vom 26. JAN. 2011

Dr. R. Dubach



Stand: 8. Dezember 2010, **Genehmigung**

Bearbeitung:

Gloor + Winzeler Raumplanung • Projektorganisation Dorfstrasse 33 8259 Rheinklingen

Wildberger Schuler Partner AG Ingenieure & Planer sia usic Mühlentalstrasse 28 8200 Schaffhausen

Ingress

Gestützt auf Art. 17ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG) und Art. 12 Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung 2002 der Gemeinde Beringen (BNO 2002) wird der Quartierplan «Underem Benze» aufgestellt.

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Gemeinde Beringen sowie den Anwohnern des Quartiers angepasste, sinnvolle Bebauung mit hoher Wohnqualität, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

Bauvorschriften

Plan 1 „Erschliessung“ 1:500

Plan 2 „Bebauung und Umgebung“ 1:500

3. Geltungsbereich

- 3.1 Der Quartierplan gilt für das in Plan 1 umgrenzte Gebiet und umfasst die Grundstücke GB Nrn. 774, 776, 777, 804, 808 und 809 ganz sowie GB Nr. 773 teilweise.
- 3.2 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beringen (BNO).
- 3.3 Zur Festlegung spezieller Bestimmungen werden in den Plänen 1 und 2 einzelne Flächen in die Bereiche A bis H eingeteilt.

4. Etappierung und Parzellierung

- 4.1 Die Erschliessung der Bereiche A bis E kann gleichzeitig oder in Etappen erfolgen. Dabei ist jedoch zumindest immer ein Bereich als Ganzes zu erschliessen.
- 4.2 Das Quartierplangebiet kann im Einvernehmen der beteiligten Grundeigentümer neu parzelliert werden, sofern keine unüberbaubaren Restparzellen ohne spezielle Zweckbestimmung (z. B. Spielplatz) entstehen. Kommt dabei keine Einigung zu Stande, ist durch den Gemeinderat ein Landumlegungsverfahren gemäss Art. 20ff. BauG anzuordnen.
- 4.3 Bei der Aufteilung von Grundstück GB Nr. 809 ist zusätzlich eine Bewilligung des interkantonalen Labors (Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz) notwendig.
- 4.4 Für die Erschliessungsstrassen und -wege (Bereich F) inklusive Trottoire sind nach Fertigstellung der entsprechenden Erschliessungsanlagen in jedem Fall eine oder mehrere eigene Parzelle(n) auszuscheiden.

5. Erschliessungsanlagen, Parkierung

- 5.1. Die generelle Linienführung der Werk- und Kanalisationsleitungen, die schematische Lage der Bereitstellungsorte für Hauskehricht, Grünabfälle und Sperrgut sowie der Mauer und den Bäumen gemäss Punkt 10.3 richten sich nach Plan 1. Die genaue Lage und Dimensionierung wird durch den Gemeinderat im Plangenehmigungsverfahren für die Erschliessungsanlagen resp. im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 5.2 Die Bereitstellungsflächen für Hauskehricht, Grünabfälle und Sperrgut sind in Absprache mit der Gemeinde im Baugesuch nachzuweisen und zusammen mit der Bebauung auf privatem Grund dafür einzurichten.
- 5.3 Von der Lage und dem Ausmass der Erschliessungsstrassen und -wege (Bereich F) kann nicht abgewichen werden. Mit Ausnahme von Bereich C hat die Verkehrserschliessung für den motorisierten Verkehr ausschliesslich über die Erschliessungsstrasse (Bereich F) zu erfolgen. Der Benzeweg steht dazu nicht zur Verfügung.
- 5.4 Die Strassen innerhalb des Quartierplanperimeters sind als verkehrsberuhigte Strassen auszugestalten (Tempo 30-Zonen, der in Plan 1 eingetragene Platzbereich als Begegnungszone). Die notwendigen, zumindest provisorischen baulichen Massnahmen sind im Rahmen des Strassenprojekts festzulegen.
- 5.5 Die Erschliessungsanlagen sind grundsätzlich gemäss Plan 1 nach den durch die zuständigen Stellen genehmigten Plänen zu Lasten der Eigentümer des Quartierplangebietes im Verhältnis ihres Flächenanteils zu erstellen, soweit die Kosten nicht durch die entsprechenden Werke, die Gemeinde Beringen oder weiteren Beteiligten übernommen werden. Dies gilt auch für Regenabwasserleitungen, welche ausschliesslich das Quartierplangebiet betreffen. Letztere verbleiben im Besitz der Grundeigentümer und sind durch diese zu unterhalten. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn die notwendigen Erschliessungsanlagen erstellt oder deren Fertigstellung gesichert ist. Nach der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen gehen diese unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde Beringen über, soweit sie nicht im Eigentum der entsprechenden Werke sind, gemäss Absatz 1 im Besitz der Grundeigentümer verbleiben oder durch Grundbucheinträge zu Gunsten der Gemeinde Beringen gesichert wurden. Davon ausgenommen ist die im GEP vorgesehene und in Plan 2 eingetragene Regenabwasserleitung zur Einführung der Entwässerung im Trennsystem, soweit sie auch ausserhalb des Quartierplanperimeters gelegene Grundstücke betrifft. Diese ist zeitgerecht durch die Gemeinde oder auf Kosten der Gemeinde zu erstellen. Die Beiträge der Nutzniesser richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.
- 5.6 Nach der Genehmigung des Quartierplans sind folgende in Plan 1 eingezeichneten Fuss- und Fahrwegrechte im Grundbuch einzutragen:
- zugunsten der Gemeinde Beringen für einen öffentlichen Fussweg am Ostrand der Bereiche C und E
 - zugunsten der Gemeinde Beringen für einen öffentlichen Fussweg am Ostrand des Bereichs B2
 - zugunsten GB Nr. 811 für die bestehende Hauszufahrt am Ostrand des Bereichs B2, soweit sie nicht als öffentliche Strassenfläche ausgeschieden wird
- Bau und Unterhalt der Fusswege gemäss Punkt 5.6 ist Sache der Gemeinde.
- 5.7 Garagenvorplätze und Abstellplätze, welche senkrecht gegen den öffentlichen Grund angeordnet werden, haben eine Länge von mindestens 5.5 m aufzuweisen.

6. Massvorschriften

6.1 In Ergänzung zu den Massvorschriften der Bau- und Nutzungsordnung dürfen Bauten die gemäss den Punkten 6.2 und 6.3 festgelegten maximal zulässigen Geschosshöhen nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe für Quartierpläne gemäss BNO ist auf jeden Fall einzuhalten.

An die Geschosshöhe anrechenbar sind alle Geschosse mit Ausnahme von Geschossen, welche

- a) eine fiktive oder tatsächliche Dachfläche eines symmetrischen Satteldaches mit einer Neigung von 35° bei einem fiktiven oder tatsächlichen Kniestock von 0.75 m auf höchstens $1/3$ der darunter liegenden Fassadenlänge durchstossen. Wird dabei die Gebäudehöhe gemäss BNO überschritten, muss der davon betroffene Gebäudeteil gegenüber der darunter liegenden Fassade um mindestens 1 m zurückversetzt sein (vgl. Skizze im Anhang 1);
- b) im Mittel talseitig weniger als 1.10 m über das gewachsene Terrain hinausragen (vgl. Skizze im Anhang 1).

6.2 Mit Ausnahme der in Punkt 6.3 beschriebenen Fälle sind für Bauten 2 an die Geschosshöhe anrechenbare Geschosse zulässig. Falls einwandfreie wohngygieneische Verhältnisse gewährleistet werden und andere Baugrundstücke durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, kann der Grenzabstand bis auf 2.5 m verkleinert werden, soweit nur das Quartierplan-gebiet betroffen ist.

6.3 Für eine Baugruppe mit insgesamt mindestens 8 Wohneinheiten in mindestens 2 Hauptbauten, welche

- a) architektonisch aufeinander sowie auf das Quartier abgestimmt sind;
- b) eine gemeinsame Parkieranlage aufweisen;
- c) 1. mindestens den Minergie-Baustandard erfüllen oder
2. deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von $0.15\text{W/m}^2\text{K}$ oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von $1.0\text{W/m}^2\text{K}$ oder weniger einhalten.

darf die maximal zulässige Geschosshöhe auf 3 erhöht werden.

6.4 Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt:

- a) bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen (Referenztag: 8. Februar) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen;
- b) bei unüberbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen (Referenztag: 8. Februar) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstücks, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Regelbauweise für Einzelbauten gemäss BNO entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.

Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften über Einzelbauten gemäss BNO entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der BNO entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks nach sich zieht.

7. Grenzabstand, Baulinien, nicht überbaubare Bereiche

- 7.1 Wo in Plan 2 Baulinien ausgeschieden sind, ersetzen diese den nachbarlichen Grenzabstand resp. den Abstand gegenüber dem öffentlichen Grund. Bauten dürfen bis an die Baulinien gestellt werden. Massgeblich ist der äusserste Bauteil. Davon ausgenommen sind An- und Nebenbauten. Für diese gelten bei Grenzen gegenüber privaten Grundstücken die Abstandsvorschriften der BNO, bei Grenzen gegenüber dem öffentlichen Grund diejenigen des BauG.
- 7.2 Anlagen wie Hauszugänge, Garagenvorplätze, offene Abstellplätze und Erdregister sowie Tiefbauten, welche innerhalb des kantonalen Grenzabstandsbereich von 2.5 m das gewachsene Terrain nicht mehr als 0.50 m überragen, dürfen bis 0.50 m an die nachbarliche Grenze gestellt werden, sofern diese keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen. Andernfalls haben sie einen Grenzabstand von 2.50 m einzuhalten.
- 7.3 Die in Plan 1 als nicht überbaubare Bereiche bezeichneten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Darin dürfen auch keine Anlagen erstellt werden, welche den Unterhalt oder den Ersatz der darin verlaufenden öffentlichen Abwasser- oder Werkleitungen behindern oder verunmöglichen. Soweit diese Bereiche nicht in öffentlichem Besitz sind oder verbleiben, sind deren Bestand, der Unterhalt und der Ersatz im Grundbuch zu sichern.
- 7.4 Die Bereiche G und H stellen den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sicher (Option Kreisel „West“). Die innerhalb dieser Bereiche dafür tatsächlich benötigten Flächen sind bei Bedarf unentgeltlich an den Kanton abzutreten.

8. Lärmschutz

- 8.1 Die Lärmschutzmassnahmen im Rahmen des Quartierplans sind in Punkt 10.3 geregelt.
- 8.2 Ist nicht von vornherein klar, dass im lärmvorbelasteten Gebiet gemäss Plan 1 die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) eingehalten werden können, ist mit dem Baugesuch durch den Gesuchsteller der Nachweis zu erbringen, dass diese Werte eingehalten werden können. Über das Erfordernis eines Nachweises entscheidet das Baureferat.

9. Gestaltung

- 9.1 Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien, Farbgebung sowie die Umgebungs- und Terraingestaltung.
- 9.2 Nicht genutzte Flachdächer von Hauptbauten und leicht geneigte Dächer bis 8° Neigung von Hauptbauten sind extensiv zu begrünen, soweit erwünschte Anlagen wie beispielsweise Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen dies nicht verunmöglichen.
- 9.3 Zum Abschluss des Quartiers gegen die Schaffhauserstrasse sowie zum Lärmschutz ist auf privatem Grund, auf Kosten der Grundeigentümer, eine gesamtheitlich gestaltete Mauer von 1.5 m Höhe an die in Plan 2 als „Baulinie für Lärmschutzmauer“ zu erstellen. Dahinter ist eine Baumreihe mit mindestens 19 Bäumen gemäss Plan 2 zu pflanzen. Ebenso sind auf den Strassen- und Platzbereichen des Bereichs F an den dafür in Plan 1 bezeichneten Stellen Bäume zu pflanzen. Die Erstellung der Mauer und die Pflanzung der Bäume haben zusammen mit der Erschliessung der entsprechenden Gebiete zu erfolgen und dürfen demzufolge ebenso etappiert werden. Die Ausführungspläne bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Der Unterhalt der Mauer und der Bäume auf privatem Grund ist Sache der Grundeigentümer. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

9.4 Es gelten folgende Anforderungen:

Baumart 1: Säuleneiche, Amberbaum oder gleichwertiger, schmaler, hoher, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Gesamthöhe von mindestens 8 m; Baumallee mit einem, mit Ausnahme von Einmündungen und der Bushaltestelle regelmässigen Baumabstand von maximal 15 m. Minimale Anzahl Bäume: 19.

Baumart 2: Ahorn oder gleichwertiger, standortgerechter Laubbaum mit einer Gesamthöhe von mindestens 4 m, welcher geeignet ist, den Strassenraum und den Platzbereich optisch zu fassen

Mauer: möglichst unterhaltsarm, einheitlich gestaltet.

9.5 Für die übrige Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.

10. Spezielle Vorschriften für das Altlastengebiet

Bei Parzellen, welche ganz oder teilweise innerhalb des in Plan 1 bezeichneten Altlastengebietes liegen, ist bei Erdbewegungen, sowie bei Vorhaben, welche einer Baubewilligung bedürfen, frühzeitig mit dem interkantonalen Labor (Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz) Kontakt aufzunehmen. Dieses ordnet allfällig weiter notwendige Untersuchungen an und verfügt bei Bedarf entsprechende Auflagen.

11. Naturgefahren

Auf Grund der Gefahr einer möglichen Überschwemmung der an das Westende der neuen Erschliessungsstrasse angrenzende Strasse „Hülstewise“ sowie dessen Einlenker gemäss Gefahrenkarte (vgl. Auszug aus der Gefahrenkarte Gemeinde Beringen 1:5'000, kantonales Tiefbauamt, Abteilung Gewässer, 18. Mai 2010 im Anhang 2) ist im Rahmen der Erschliessungsplanung nachzuweisen, dass sich diese Gefahr nicht weiter auf das Quartierplangebiet ausdehnen kann.

12. Schlussbestimmungen

12.1 Der Quartierplan ist für sämtliche davon betroffenen Grundstücke auf Kosten der Grundeigentümer im Grundbuch anzumerken.

12.2 Der Quartierplan „Underem Benze“ wird mit der Genehmigung durch das Baudepartement verbindlich.

10.07.08/wz, rev. 17.07.08, 14.08.07, 22.08.08, 04.09.08, 19.09.08, 23.09.08, 14.10.08, 14.01.09, 11.02.09, 27.10.09, 02.11.09, 17.11.09, 30.08.10, 08.12.10

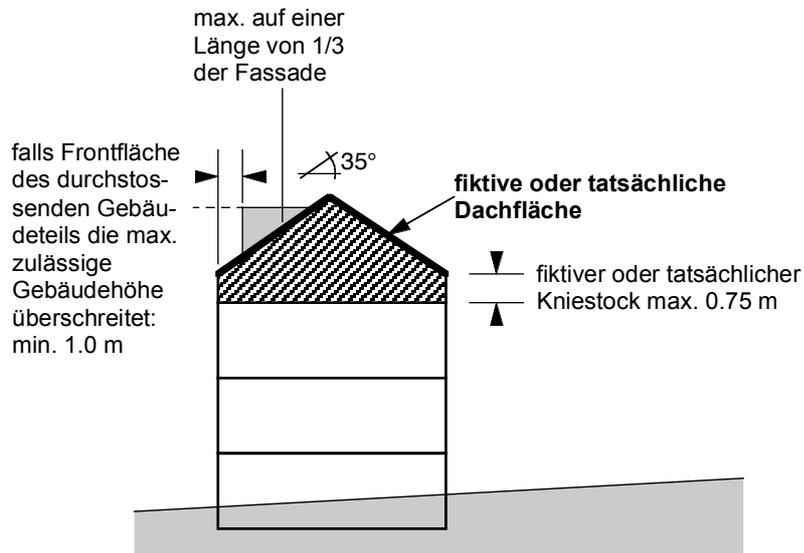
Anhänge

1. Skizzen zu 6.1

2. Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Beringen

Anhang 1: Skizzen zu 6.1

a) Dach- oder Attikageschoss, nicht an die Geschosszahl anrechenbar

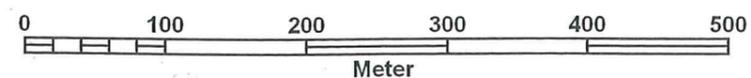




Auszug aus Gefahrenkarte Gemeinde Beringen 1:5'000

Legende

- Gefahrenstufe, Prozess: Wasser
-  Erhebliche Gefährdung (Verbotbereich)
-  Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
-  Geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)
-  keine Gefährdung (nach heutigem Kenntnisstand)
-  Matrixfeld im Gefahrenstufendiagramm
- Prozess: Rutsch/Sturz
-  Rutsch
-  Sturz
- Zusatzinformationen
-  Gerinne oberirdisch
-  Gerinne unterirdisch (Lage tw. ungenau)
-  Gemeindegrenze
-  Bearbeitungsperimeter
-  Perimeter-2d-Modellierung



Äquidistanz Höhenlinien 5m



Erstellungsdatum: 18. Mai 2010

Ersteller: mm/cw

