

Telefon 052 632 73 67
Fax 052 632 70 46
sekretariat-bd@ktsh.ch

Gächlingen, Quartierplan «Kirch-
strasse»; Genehmigung

Schaffhausen, 12. Juli 2018

Verfügung

I.

In der Gemeinde Gächlingen beabsichtigt ein privater Bauträger, das Grundstück GB Nr. 311, auf welchem einst ein Landwirtschaftsbetrieb angesiedelt war, mit einer familienfreundlichen Überbauung aus Doppel- sowie Reihenhäusern zu bebauen. Aus diesem Grund wurde im privaten Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde der Quartierplan «Kirchstrasse» erarbeitet.

Der Quartierplan regelt im Wesentlichen die Bebauung, eine gemeinsame Freifläche, eine gemeinsame Erschliessung mit unterirdischer Parkierung sowie eine zentrale Entsorgungsstelle. Der Quartierplan ermöglicht zudem eine etappenweise Überbauung und belässt einen ausreichenden Spielraum für allfällige Änderungen des vorliegenden Projekts.

Nach der Vorprüfung wurde der Quartierplan leicht angepasst und vom 13. April bis 2. Mai 2018 öffentlich aufgelegt. Das Einschreiben an die Betroffenen erfolgte am 12. April 2018. Während der Auflagefrist wurde beim Gemeinderat keine schriftliche Einwendung erhoben. An der Sitzung vom 22. Mai 2018 wurde der Quartierplan «Kirchstrasse» durch den Gemeinderat beschlossen.

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Kirchstrasse» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit einem eingeschriebenen Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurde keine Einsprache erhoben. Der Quartierplan «Kirchstrasse» kann somit genehmigt werden.
3. Die Tiefgaragenrampe ist mit einer Neigung von 15 % zu steil. Gemäss Art. 40 Abs. 2 BauG dürfen Ausfahrtsrampen keine Neigung über 12 % aufweisen. Ansonsten ist die einstreifige Gestaltung der Tiefgaragenrampe mit 2.90 Meter Breite zwar knapp bemessen aber machbar. Bei den gegebenen Verhältnissen ist jedoch die Kurvenverbreiterung zu berücksichtigen. Der Nachweis einer ausreichenden Kurvenverbreiterung (Fahrweg und äusseres Schrammbord) gemäss VSS-Norm ist im Rahmen der Bauprojektingabe nachzureichen.
4. Durch die Anpassung der Baufelder A und B stehen diese näher beisammen als dies in der Vorprüfung der Fall war. Bei der Erarbeitung des konkreten Bauprojekts ist daher dringend darauf zu achten, dass der Gebäudeabstand eingehalten wird. Der Grenzabstand entspricht der Summe der für die beiden Bauten vorgeschriebenen Grenzabstände inklusive der Mehrlängenzuschläge. Bei Gebäudelängen von 30 Metern, und im Rahmen eines Quartierplans, muss der Gebäudeabstand somit 11 Metern entsprechen ($2 \times 2.5\text{m}$ (Grenzabstand) + $2 \times 3\text{m}$ ($1/4$ der Mehrlänge über 18m)).
5. Das Grundstück befindet sich in der Dorfzone D2, welche eine Ensemble-Schutzzone gemäss Art. 7 NHG darstellt. Weiter ist das Ortsbild von Gächlingen gemäss ISOS von nationaler Bedeutung. Mit Ausnahme der Eckhäuser bei der Einmündung der Chilchgasse sowie bei der Kreuzung mit der Dorfstrasse sind alle Häuser traufständig zur Strasse angeordnet. Die Baufelder A und B sollen diese traditionelle Siedlungsstruktur mit traufständig und längsseitig zur Strasse angeordneten Bauten weiterführen.

III.

Demgemäss wird

V e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Gächlingen am 22. Mai 2018 beschlossene Quartierplan «Kirchstrasse», umfassend Quartierplanvorschriften und Teilplan 1 Bebauung auf Grundstück GB Nr. 311, wird genehmigt.
2. Bei Einreichen des Baugesuches muss die Neigung der Tiefgarage den Vorgaben des Baugesetzes entsprechen und der Nachweis einer ausreichenden Kurvenverbreiterung (Fahrweg und äusseres Schrammbord) erbracht werden.
3. Der Gebäudeabstand zwischen den Baufeldern A und B ist zwingend einzuhalten (inklusive Mehrlängenzuschlag).
4. Die Baukörper der Baufelder A und B, die unmittelbar entlang der Kirchstrasse platziert werden, sind traufständig anzuordnen.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gächlingen (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, (susanne.gatti@ktsh.ch; roman.fehr@ktsh.ch), unter Beilage der genehmigten Akten
 - Bauinspektorat (roman.flückiger@ktsh.ch)
 - Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@ktsh.ch)
 - Tiefbau Schaffhausen (dino.giuliani@ktsh.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@ktsh.ch)

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungsrat