

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

Ramsen, Neuer Quartierplan «Faselroo» (inkl. Baulinien und Landumlegung) sowie Aufhebung des alten Quartierplanes; Genehmigung

Schaffhausen, 17. August 2016

Verfügung

I.

Auf dem Grundstück GB Nr. 157 besteht ein rechtsgültiger Quartierplan «Alemannenweg - Faselroostrasse» aus dem Jahre 2007. Nun hat sich aber herausgestellt, dass wichtige Werkleitungen das Quartierplangebiet durchqueren. Die Lage der Werkleitungen in Verbindung mit der vorgesehenen Parzellierung ist ungünstig und die Leitungen müssten teilweise umgelegt werden. Um schwierige und kompliziert zu handhabende Situationen zu vermeiden, hat sich die Grundeigentümerin entschlossen, einen neuen Quartierplan zu erstellen und den bestehenden Quartierplan zu ersetzen. Mit dem neuen Quartierplan «Faselroo» wird eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Anlagen erreicht.

Auf Grund des Vorgenannten hat der Gemeinderat Ramsen am 14. März 2016 den neuen Quartierplan «Faselroo», umfassend den Vermessungsplan 1:500 (Situationsplan 1:500) mit Quartierplanvorschriften, Landumlegung – alter Besitzstand 1:500 / neuer Besitzstand 1:500 und den Baulinienplan 1:500, beschlossen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. April bis 12. Mai 2016. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 22. April 2016 benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Mit Schreiben vom 24. Mai 2016 ersucht der Gemeinderat Ramsen um Genehmigung des neuen Quartierplanes «Faselroo» durch das Baudepartement.

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 «Faselroo» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Betroffenen wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt.
3. Im Genehmigungsverfahren wurden die nachstehenden Ergänzungen vorgebracht:

Quartierstrasse

Die Breite der geplanten Quartierstrasse beträgt 4.50 m. Gemäss VSS-Norm ist damit zwingend eine Beschränkung auf Tempo 30 erforderlich. Eine Vereinheitlichung des Temporegimes im ganzen Quartier (z.B. Tempo-30-Zone) wäre sinnvoll. Die neue Quartierstrasse muss im kommunalen Strassenrichtplan nachgetragen werden.

Archäologie

Das betroffene Gebiet wird im Westen (Teilgebiet A 1) überlagert durch die archäologische Schutzzone 62.004 (Alamannischer Friedhof). Die gesamte Ausdehnung dieses Friedhofes ist noch unklar. Es ist daher auch in den restlichen Teilgebieten mit vereinzelt Grabfunden zu rechnen. Erste Aufschlüsse über weitere Gräber können bereits mit den Erschliessungsarbeiten gewonnen werden. Im besten Fall können danach weitere archäologische Befunde bereits ausgeschlossen oder eingegrenzt werden.

Die Bauherrschaft hat grundsätzlich archäologische Untersuchungen in allen durch die Erschliessungsarbeiten tangierten Bereichen zuzulassen und dafür genügend Zeit einzuplanen.

Sämtliche Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Quartiererschliessung (Leitungsgräben, Erschliessungsstrassen, etc.) sind in Absprache mit und unter Aufsicht der

Kantonsarchäologie, Herrenacker 3, 8200 Schaffhausen, Tel. 052 632 74 83 oder 052 632 78 93, durchzuführen.

Die Bauplanung ist so früh als möglich mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

Lärm

Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Lärmsituation auf der Strasse Faselroo abzuklären. *Sollten die Immissionsgrenzwerte überschritten sein, gelten, gestützt auf die Lärmschutzverordnung, folgende Auflagen:*

Der Lärmschutz ist sicherzustellen durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Art. 31. Abs. 1 LSV).

Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) nachweist und aufzeigt, dass die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» entspricht.

Unter Beachtung der vorstehenden Erwägungen kann eine Genehmigung für den neuen Quartierplan «Faselroo» erteilt werden.

4. Gleichzeitig kann der alte Quartierplan «Alemannenweg – Faselroostrasse» genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 12. Dezember 2007, aufgehoben werden.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Ramsen am 14. März 2016 beschlossene neue Quartierplan «Faselroo», umfassend den Vermessungsplan 1:500 (Situationsplan 1:500) mit Quartierplanvorschriften, Landumlegung – alter Besitzstand 1:500 / neuer Besitzstand 1:500 und den Baulinienplan 1:500, wird genehmigt.

2. Gleichzeitig wird der alte Quartierplan «Alemannenweg - Faselroostrasse», genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 12. Dezember 2007, aufgehoben.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen, Rathaus, 8201 Schaffhausen, schriftlich Rekurs erhoben werden (Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971). Die Rekursschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8262 Ramsen (Einschreiben, die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - EKS AG, Rheinstrasse 37, 8201 Schaffhausen
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Tiefbauamt
 - Kantonsarchäologie
 - Bauinspektorat
 - Interkantonales Labor
 - Grundbuchamt
 - Energiefachstelle
 - Amt für Geoinformation
 - Amt für Grundstückschätzung
 - Stadtplanung,

Der Departementsvorsteher

Dr. Reto Dubach, Regierungsratspräsident

Quartierplan «Faselroo» (9-fach)