

MERKBLATT

BAUEN IN GEBIETEN MIT BESONDEREN STÄDTEBAULICHEN UND LANDSCHAFTLICHEN QUALITÄTEN

Dieses Merkblatt gibt Auskunft über die Lage der Schutzgebiete und die verfügbaren Entscheidungsgrundlagen im Rahmen der Richtplanung. Es richtet sich an Grundeigentümer/innen, Bauwillige sowie Architektinnen und Architekten mit dem Zweck, den Dialog mit der Bewilligungsbehörde rechtzeitig einzuleiten. Wichtige Fragen können auch im Rahmen eines Vorentscheidverfahrens abgeklärt werden. Auskünfte erteilt die städtische Baupolizei oder die Stadtplanung, wo auch die Entscheidungsgrundlagen eingesehen werden können.

EINFÜHRUNG

Im Hinblick auf eine zweckmässige Siedlungserneuerung wurde bereits im Rahmen der Teilrevision 1996 der zentrale Artikel 10 der Bauordnung überarbeitet mit dem Ziel, die besonderen Qualitäten der betroffenen Gebiete zu erhalten und zu fördern.

Neu- und Umbauten haben sich insbesondere nach dem schutzwürdigen Quartier- und Ortsbild auszurichten, wobei im Einzelfall auch von Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden kann, soweit dies zur Erreichung der Schutzziele erforderlich ist.

GESETZESGRUNDLAGE

Auszug aus der Bauordnung vom 10. 05. 2005

Art. 10 Erhöhte Anforderungen

- 1 In folgenden Fällen sind Bauwerke und deren Umgebung besonders sorgfältig zu gestalten, und es ist alles vorzunehmen, um eine einwandfreie städtebauliche Wirkung zu erzielen, wobei zusätzliche Vorschriften gemäss Art. 7 des Baugesetzes erlassen werden können:
 - a) in der Altstadt- und Dorfkernzone,
 - b) im Sichtbereich von künstlerisch, städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, in Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles,
 - c) bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beherrschen,
 - d) in der Nähe von markanten Landschaftsstellen oder Naturschutzobjekten sowie in den empfindlichen Gebieten,
 - e) in den BLN-Gebieten,
 - f) entlang von Waldrändern.
- 2 Wo die besonderen Vorschriften der einzelnen Zonen eine zweckmässige Einpassung von Neu- und Ersatzbauten in den Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles erschweren oder gar verunmöglichen, kann der Stadtrat im Sinne von Ausnahmegewilligungen Erleichterungen beim kantonalen Baudepartement beantragen. Diese dürfen nicht weiter gehen, als sie zur Erreichung der Schutzziele erforderlich sind, und müssen entsprechend begründet werden.
- 3 Der Stadtrat entscheidet unter Berücksichtigung der Richtpläne und Richtlinien, aus denen die Ziele des Quartierschutzes und der erwünschte Siedlungscharakter ersichtlich sind, sowie in Kenntnis der Empfehlungen der Stadtbildkommission.

QUARTIERSCHUTZGEBIETE

Schutzziel: Erhaltung und Förderung des Quartier-, Strassen- bzw. Ortsbildes, der gewachsenen Baustrukturen sowie des bestehenden Wohnwertes.

Massnahmen: Bauwerke und ihre Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten, insbesondere sollen weder die vorhandene Baustruktur noch das architektonische Erscheinungsbild beeinträchtigt werden (Art. 10 Abs. 1 BauO).

Der Stadtrat kann im Sinne von Ausnahmegewilligungen Erleichterungen beim kantonalen Baudepartement beantragen, soweit sie zur Erreichung der Schutzziele erforderlich sind (Art. 10 Abs. 2 BauO). Äussere Unterhaltsarbeiten sind bewilligungspflichtig, soweit das Erscheinungsbild und der Ensemble-Charakter durch Verwendung neuer Materialien verändert wird (Art. 72 Abs. 3 Zi. d BauO).

Grundlagen: Gestaltungsempfehlungen der Stadtplanung für die einzelnen Quartierschutzgebiete.

EMPFINDLICHE GEBIETE

Schutzziel: Erhaltung und Förderung der Durchgrünung, des Baumbestandes und der ökologischen Werte innerhalb des Baugebietes, insbesondere im Bereich von An- und Aussichtsflächen.

Massnahmen: Bauwerke und ihre Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten, insbesondere ist die gute Durchgrünung zu erhalten und zu fördern (Art. 10 Abs. 1 BauO). Abgehende Bäume sind in der Regel zu ersetzen (Art. 11 Abs. 2 BauO).

Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen; das gleiche gilt bei Umbauten mit wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung (Art. 8 Abs. 2 BauO).

Grundlagen:

- Grundlagen zur Ausscheidung empfindlicher Gebiete, Anhang (Hesse+Schwarze+P, April 1995)
- Leitbild der altstadtnahen Grün- und Freiräume (H+S+P, Mai 1992)
- Grünplanung Herblingen (Stern & Partner, 1988)

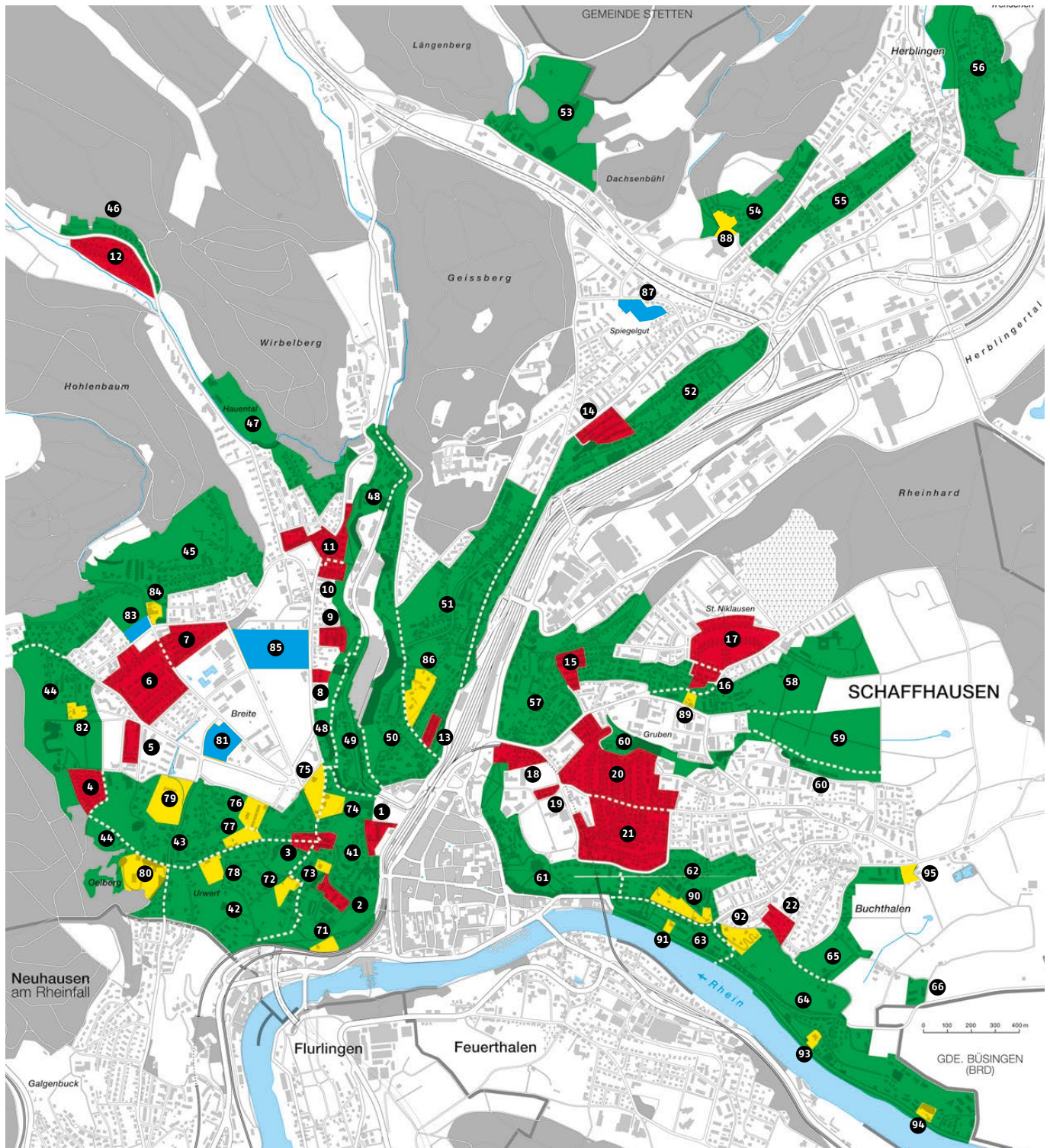
SCHUTZWÜRDIGE ENSEMBLES

Schutzziel: Erhaltung einzelner besonders markanter Villen und historischer Bauten mit den dazugehörigen parkähnlichen Gärten, die für das Stadtbild von besonderer Bedeutung sind. Erhaltung zusammengehörender Baugruppen und Schutz vor störenden Eingriffen.

Massnahmen: Bauwerke und ihre Umgebung sind besonders sorgfältig zu gestalten, allfällige Ergänzungsbauten sind so zu konzipieren, dass eine harmonische Gesamtwirkung erzielt wird (Art. 10 Abs. 1 BauO).

Der Stadtrat kann im Sinne von Ausnahmegewilligungen Erleichterungen beim kantonalen Baudepartement beantragen, soweit sie zur Erreichung der Schutzziele erforderlich sind (Art. 10 Abs. 2 BauO). Eingriffe in die Umgebungsgestaltung sind bewilligungspflichtig, soweit der Ensemble-Charakter erheblich verändert wird. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 72 Abs. 3 Zi. e / Art. 8 Abs. 2 BauO).

Grundlagen: Gestaltungsempfehlungen der Stadtplanung



Stadt Schaffhausen: Gebiete mit besonderen Qualitäten

- Quartierschutzgebiete
- Empfindliche Gebiete
- Schutzwürdige Ensembles
- Schutzwürdige Ensembles in empfindlichen Gebieten



Niklausen (Nr. 17)

Foto: Silvano Pedrett, Denkmalpflege Schaffhausen



Osthang Mühlental Nr. (48)

Foto: Denkmalpflege Schaffhausen



vorderer Stokarberg (Nr. 72)

Foto: Denkmalpflege Schaffhausen

■ Quartierschutzgebiete

- 1 Hintersteig
- 2 Steigstrasse
- 3 Steig
- 4 Engehalde
- 5 Wieslistrasse
- 6 hintere Breite
- 7 Lunastrasse
- 8 Nordstrasse
- 9 Nelkenstrasse
- 10 Querstrasse
- 11 Stahlwerkstr. / Felsenstieg
- 12 Sommerwies
- 13 Rittergut
- 14 Bocksriet
- 15 Hohenstoelstrasse
- 16 Lärchenstrasse
- 17 Niklausen
- 18 Frohberg
- 19 Pestalozzistrasse
- 20 Emmersberg nord
- 21 Emmersberg süd
- 22 Bruderhöi

■ Empfindliche Gebiete

- 41 Vordersteig
- 42 Stokarberg – Urwerf
- 43 Rammersbüel
- 44 Oelberg – Oerlifall
- 45 Lahn – Säckelamtshüsli
- 46 Sommerhalde
- 47 Wirbelberg – Platte
- 48 Osthang Mühlental
- 49 vorderes Mühlental
- 50 Tannerberg – Geisshof
- 51 Geissberg
- 52 Sennerei
- 53 Pantli
- 54 Hohberg
- 55 Glockengut – Im Surbeck
- 56 Trenschen – Haldenwiesli
- 57 Hungerbühl
- 58 Kesselgut
- 59 Roggenäcker
- 60 Nordhalde Grubental
- 61 Fischerhäuserberg
- 62 Rosenberg
- 63 innere Rheinhalde
- 64 äussere Rheinhalde
- 65 Windegg
- 66 Im Freien

■ Schutzwürdige Ensembles

- 81 Belair
- 83 Hohlenbaum (Weiler)
- 85 Breitenau
- 87 Bläsihof (Weiler)

■ Schutzwürdige Ensembles in empfindlichen Gebieten

- 71 Fäsenstaub
- 72 vorderer Stokarberg
- 73 Steig
- 74 Spittelhof
- 75 Luftgut
- 76 Rammersbüel
- 77 Weissthurngut
- 78 Stokarberg
- 79 Sonnenburggut
- 80 Oelberg
- 82 Landhaus Riet
- 84 Landhaus Hohlenbaum
- 86 Weinsteig
- 88 Hohberg (Weiler)
- 89 Granatenbaumgut
- 90 Buchthalerstrasse
- 91 Schauwecker'sches Gut
- 92 Heerenweg
- 93 Rheinbühl
- 94 Villa Bütler
- 95 Innerwidlen (Weiler)

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Jedes Bauvorhaben bringt eine Veränderung der Umwelt und der baulichen Umgebung mit sich. Dabei werden sowohl öffentliche als auch private Rechte und Interessen betroffen. Mit dem Baubewilligungsver-

fahren wird sichergestellt, dass das Bauvorhaben den grundlegenden Anforderungen unserer Rechtsordnung genügt; ist dies der Fall, muss es von der Behörde bewilligt werden.

Fragestellung	Themen	Zuständigkeit
Stimmt das Bauvorhaben mit der Raumordnung überein?	Zonenkonformität und Sonderbauvorschriften (Nutzweise, Dichte, Grenzabstände, Bauvorschriften, Baugesetz, Bauordnung, Quartierpläne Bau- und Nutzungsbeschränkungen)	Baupolizei Münstergasse 30, 052 632 53 90 / 91 Stadtplanung Kirchhofplatz 19, 052 632 53 86 / 98
Ist das Baugrundstück erschlossen?	Planungsrechtliche Baureife (Bauordnung, kant. Baugesetz mit Erschliessungsverordnung) Strassen, Parkplätze, Baulinien Kanalisation, Versickerung von Meteorwasser, Wasser, Erdgas, Elektrisch	Baupolizei Münstergasse 30, 052 632 53 90 / 91 Stabstelle Tiefbau Krummgasse 2, 052 632 53 43 SH Power Mühlenstrasse 19, 052 632 11 00
Ist die Sicherheit und Gesundheit der Benützer/innen einer Baute gewährleistet?	Brand- und Explosionsschutz Unfallsicherheit (Unfallverhütungsvorschriften)	Feuerpolizei Münstergasse 30, 052 632 53 89 / 93 / 94 Baukontrolle Münstergasse 30, 052 632 53 99
Ordnet sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein?	Städtebau und Architektur (Bauordnung, Richtplanung) Denkmalschutz (Inventare) Landschaftsschutz, Baumschutz Naturschutz, Waldabstand, flurrechtliche Bestimmungen	Stadtplanung Kirchhofplatz 19, 052 632 53 86 / 98 Denkmalpflege Beckenstube 11, 052 632 53 78 Grün Schaffhausen Rheinhardstrasse 6, 052 630 56 54 Grün Schaffhausen Rheinhardstrasse 6, 052 630 54 04
Ist das Bauvorhaben umweltverträglich?	Energiesparen, Energierichtplan, Emissionen Energiedienstleistung Gewässerschutz, Naturgefahren, Erdwärme, Grundwasser Lärmschutz Umweltschutz, Ökologie Immissionen	Energie, Klima, Luft Kirchhofplatz 19, 052 632 52 20 ETAWATT Schaffhausen AG Mühlentalstrasse 86, 052 635 12 86 / 87 Tiefbau Schaffhausen Abt. Gewässer und Materialabbau Schweizersbildstrasse 69, 052 632 73 29 Fachstelle Lärm Kirchhofplatz 19, 052 632 53 87 Umwelt und Natur Kirchhofplatz 19, 052 632 53 64 Energie, Klima, Luft Kirchhofplatz 19, 052 632 52 20
Werden private Rechte tangiert?	Dienstbarkeitseinträge wie Näher- und Grenzbaurechte, Ausnützungstransfers etc.	Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen Mühlentalstrasse 105, 052 632 74 03 / 13