

**Teilrevision der Bauordnung 2009:
Anpassung der Bestimmungen über Quartierpläne, Aus-
nützungsübertragungen und Parzellierungen**

(Änderung der Erläuterungen zu Art. 24 Abs. 5 BauO,
neue Art. 64a und 64b BauO,
Streichung von Art. 72 Abs. 2 lit. i und Art. 73 Abs. 2 lit. a BauO)

Fassung für die Vorlage an den Grossen Stadtrat

Vom Grossen Stadtrat genehmigt am

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Öffentliche Auflage vom

bis

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt im Sinne des Beschlusses vom

Der Staatsschreiber:

Die Bauordnung der Stadt Schaffhausen vom 10. Mai 2005 wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen unterstrichen, Löschungen durchgestrichen):

Erläuterungen (nicht rechtsverbindlich)

Art. 24 Abs. 5: Ausnutzungsübertragung: Nicht konsumierte bzw. nicht konsumierbare Ausnutzung kann ganz oder teilweise an benachbarte Grundstücke übertragen werden. Damit wird auch ein Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung geleistet (Ausnutzungstransport)
Die Grundstücke müssen nicht unmittelbar aneinandergrenzen, eine Übertragung über ein oder mehrere Drittgrundstücke ist im Rahmen der Bestimmungen möglich (vgl. auch Obergerichtsentscheid Nr. 60/2005/61 vom 25.08.2006).

Text Bauordnung

Art. 24 Abs. 5 BauO
Die zulässigen Ausnutzungsnummern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.
Als benachbart gelten Grundstücke, die in derselben Zone liegen, höchstens durch eine Erschliessungsstrasse getrennt sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Zudem darf die Ausnutzungsübertragung zu keiner städtebaulich unerwünschten Konzentration der Bausubstanz führen und muss, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben.

Art. 25 Abs. 5: Nicht konsumierte bzw. nicht konsumierbare Baumasse kann ganz oder teilweise an benachbarte Grundstücke übertragen werden. Damit wird auch ein Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung geleistet (Baumassentransport)
Die Grundstücke müssen nicht unmittelbar aneinandergrenzen, eine Übertragung über ein oder mehrere Drittgrundstücke ist im Rahmen der Bestimmungen möglich (vgl. auch Obergerichtsentscheid Nr. 60/2005/61 vom 25.08.2006).

Art. 25 Abs. 5 BauO
Die zulässige Baumassenziffer darf überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Anmerkung im Grundbuch sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.
Als benachbart gelten Grundstücke, die in derselben Zone liegen, höchstens durch eine Erschliessungsstrasse getrennt sind und in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen. Zudem darf die Ausnutzungsübertragung zu keiner städtebaulich unerwünschten Konzentration der Bausubstanz führen und muss, bezogen auf das profitierende Grundstück, untergeordnet bleiben.

Art. 64a: Die zulässigen Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte sind in den jeweiligen Zonenvorschriften festgehalten und im Anhang 12B 'Zonenvorschriften für Quartierplanungen' zusammengefasst.

Zu den Inhalten siehe auch 'Merkblatt für Quartierpläne'. Die planerischen Absichten mitsamt den erforderlichen Nachweisen sind in einem Planungsbericht zu dokumentieren.

Die Stadtbildkommission wird bei der Beurteilung der Quartierpläne beratend beigezogen.

Art. 64a BauO Anforderungen an Quartierpläne

Werden Abweichungen von den Vorschriften über Gebäudemasse, Abstände oder die Baudichte beansprucht, so muss der Quartierplan mindestens Vorschriften zu folgenden Inhalten umfassen:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung
- Anordnung von Erschliessungs- und Abstellflächen, Freiflächen, Bepflanzungen sowie Spiel- und Gemeinschaftsflächen
- Vorgaben zur effizienten und umweltgerechten Energienutzung gemäss Energierichtplan der Stadt Schaffhausen

Art. 64b: Zu den Inhalten und zur Darstellungsweise von Quartierplänen siehe 'Merkblatt für Quartierpläne'.

Art. 64b, Abs. 2: Die Baufelder sind nach städtebaulichen Überlegungen auf Basis eines Überbauungs- und Parzellierungskonzepts festzulegen. Das Konzept ist im Planungsbericht zur Quartierplanung zu dokumentieren. Für die rechnerische Ermittlung der Ausnutzungsziffer bzw. Baumassenziffer gelten Art. 24 bzw. Art. 25 BauO sinngemäss.

Art. 64b, Abs. 3: Erhöhte Ausnutzungsziffern: Siehe Anhang 12 B 'Zonenvorschriften für Quartierplanungen'.

Art. 64b BauO (neu): Quartierpläne, besondere Vorschriften

- 1 Im Rahmen von Quartierplänen darf von der grundstücksbezogenen Festlegung der Baudichte gemäss Art. 24 und 25 BauO abgewichen werden, sofern eine gegenüber der Regelbauweise bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird.
- 2 In diesem Fall wird die Baudichte grundstücksübergreifend für das gesamte Quartierplangebiet wie folgt bestimmt:
 - a) Das zulässige Nutzungsmass wird für das gesamte Quartierplangebiet ermittelt und als Bruttogeschossfläche bzw. oberirdisches Bauvolumen festgesetzt. Die zulässigen Bruttogeschossflächen bzw. oberirdischen Bauvolumen sind definierten Baufeldern zuzuweisen.
 - b) Als anrechenbare Landfläche gilt die gesamte, vom Quartierplan erfasste Fläche in der Bauzone, abzüglich bestehender oder im Quartierplan festgelegter beitragspflichtiger Verkehrsanlagen der Grob- und Feinerschliessung. Die Bestimmungen von Art. 24 Abs. 4 BauO bzw. Art. 25 Abs. 4 BauO gelten sinngemäss.
- 3 Die zulässige Ausnutzungsziffer bzw. Baumassenziffer darf nach Massgabe der jeweiligen Zonenvorschriften erhöht werden.

Streichung von Art. 72 Abs. 2 lit. i BauO

- 1 Der Bewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Massnahmen, auf welche die in Art. 1 BauO erwähnten Vorschriften Bezug nehmen.
- 2 Dies gilt für alle Massnahmen, durch welche öffentliche oder nachbarliche Interessen berührt werden könnten, insbesondere für:
(...)
~~i) Parzellierungen und Ausnutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone~~

Streichung von Art. 73 Abs. 2 lit. a BauO

- 2 Im Plangenehmigungsverfahren können ferner bewilligt werden
~~a) die Unterteilung von Grundstücken~~
(...)

Anhang 12: Übersicht über die Zonenvorschriften

Redaktionelle Bereinigung der Abkürzungen:

| VG Vollgeschoss ~~à durchschnittlich 3-00 m~~