

Kanton Schaffhausen

Stadt Schaffhausen

**Ergänzung der Bauordnung
Sonderzone Ebnat West**

Vom Grossen Stadtrat genehmigt am:

Der Präsident:

Die Sekretärin:

.....

.....

Öffentliche Auflage vom 21.7.2018

bis 21.10.2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:

[Handwritten signature]
.....

[Handwritten signature]
.....

Vom Regierungsrat genehmigt im Sinne des Beschlusses vom

Der Staatsschreiber

.....

Ergänzung der Bauordnung für die Stadt Schaffhausen

Art. 29 Abs. 1 Zonen, Zonenüberlagerungen

a) Baugebiet

SEW Sonderzone Ebnat West ESIII Art. 44c-d

**Art. 44c Sonderzone Ebnat West
1. Grundsatz**

1 Die Sonderzone bezweckt die bauliche Erneuerung und Aufwertung der Areale. Sie ermöglicht auch den Fortbestand von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umnutzung der schutzwürdigen Gebäude und Gebäudeteile unter Wahrung der jeweiligen Schutzziele.

2 Die Sonderzone ist bestimmt für gemischte Nutzungen. Zulässig sind Bauten für Gewerbe, Dienstleistungen, Industrie, Freizeit/Sport und Wohnen sowie Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Nicht zulässig sind insbesondere Lagerhäuser, Logistik- und Verteilzentren. Verkehrsintensive Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und bedingen eine Parkierung in Tiefgaragen mit direkter Zufahrt. Bei verkehrsintensiven Nutzungen ist ausserdem die Verträglichkeit mit der Umgebung in einem entsprechenden Konzept nachzuweisen.

Erläuterungen:

Art. 44c Abs. 2: *Zu den zulässigen Nutzungen zählen auch Hotels sowie Kongress- und Eventräume. Im Nachweis der Verträglichkeit von verkehrsintensiven Nutzungen mit der Umgebung sind u.a. die Verkehrsverträglichkeit (genügende Kapazität der Strasse, die Nichtbeeinträchtigung des Langsamverkehrs) sowie die Verträglichkeit mit den Zielsetzungen des Rahmenplans und des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für das Gebiet Ebnat West nachzuweisen. Die unzulässigen Nutzungsarten sind exemplarisch d.h. nicht abschliessend zu verstehen.*

**Art. 44d Sonderzone Ebnat West
2. Besondere Vorschriften**

1 Der Stadtrat erlässt nach Bedarf Rahmenpläne im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bauordnung, welche die städtebauliche Konzeption sichern. Sie geben Auskunft über die geplanten Nutzungen, die Lage und Dimensionierung der Bauten, die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Infrastruktur. Zudem legen sie die Schutzobjekte fest und geben Aufschluss über Grün- und Freiräume.

2 Für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen mit wesentlichen baulichen Änderungen ist ein Quartierplanverfahren durchzuführen.

3 Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 20.00 m; im Rahmen von Quartierplänen kann sie auf höchstens 30.00 m und für Hochhäuser bis auf die Höhenkote von 484 m.ü.M erhöht werden, sofern die Nachbargrundstücke nicht durch Schattenwurf in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Der Grenzabstand beträgt 5.00 m. Gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung kann der Grenzabstand auf das baugesetzliche Mindestmass von 2.50 m reduziert werden. Im Rahmen von Quartierplänen kann innerhalb des Quartierplanperimeters auf die Einhaltung eines Gebäude- und Grenzabstandes verzichtet werden, gegenüber Drittparzellen kann der Grenzabstand auf 3.00 m bzw. 2.50 m gegenüber Bauten ohne Wohnnutzung reduziert werden. Gegenüber dem öffentlichen Grund kann das Bauen mittels Baulinien bis auf die Strassengrenze gestattet werden.

4. Die Baumassenziffer beträgt höchstens 6 m³/m²; im Rahmen von Quartierplänen kann sie für das gesamte Gebiet gemittelt, im Sinne von Art. 64b Bauordnung, auf höchstens 9 m³/m² erhöht werden.

5. Mindestens 17 % der Grundstücksfläche bezogen auf das gesamte Gebiet sind zu begrünen. Die Lage, Dimensionierung sowie Gestaltung der Grünflächen ist im Rahmen der Quartierplanung festzulegen.

Erläuterungen:

Art. 44d Abs. 1: *Der Rahmenplan sichert die städtebauliche Konzeption mit ihrer Infrastruktur. Er gibt Auskunft über die geplanten Nutzungen und ihre Verteilung, die Lage und Dimensionierung*

der Neubauten inkl. Angaben zur Gebäudehöhe, die Grundsätze der Gestaltung von Bauten und Freiräumen, die Lage der Zufahrten und Parkierung sowie wichtige Verbindungen für den Langsamverkehr. Zudem legt er die Schutzobjekte fest und gibt Aufschluss über wichtige Elemente des Freiraums.

Art. 44d Abs. 2: Überbauungen in der Sonderzone bedingen grundsätzlich einen Quartierplan mit Ausnahme von untergeordneten Umbauten und Umnutzungen ohne wesentliche bauliche Änderungen, wenn sie den Zielsetzungen des Rahmenplans entsprechen und die Absichten der Quartierplanungen nicht verunmöglichen. Grundlage für den Quartierplan bildet der Rahmenplan. Damit besteht eine Quartierplanpflicht im Sinne von Art. 65 Bauordnung.

Art. 44d Abs. 3 und 4: Mit der Baumassenziffer wird das oberirdische Bauvolumen von Neubauten und Bestand begrenzt. Die Obergrenze für die Gebäudehöhe, mit Ausnahmen der Hochhäuser, orientiert sich an den Festlegungen zur ID-Zone. Ein Verzicht bzw. die Reduktion der Gebäude- und Grenzabstände ist nur möglich, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden.

Art. 44d Abs. 5: Die anrechenbare Fläche wird gemäss Merkblatt Grünflächen in den Industriezonen ID und I berechnet.

Anhang 12 Übersicht über die Zonenvorschriften

A) Zonenvorschriften ohne Quartierplanung (Regelbauweise)

Zone: Sonderzone Ebnat West

Gebäudehöhe: 20.00 m

Grenzabstand, Grundabstand: 5.00 4)

Höhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag: -

ES: III

Baumassenziffer: 6 m³/m²

Besonderes: Quartierplanpflicht

B) Zonenvorschriften für Quartierplanungen

Zone: Sonderzone Ebnat West

Gebäudehöhe: 30.00 m bzw. Hochhäuser Höhenkote 484 m.ü.M

Grenzabstand: Grundabstand 3.00 m, bzw. Grenz- und Strassenbaurecht 4)

Höhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag: -

ES: III

Ausnützungsziffer: -

Baumassenziffer: gemittelt über das gesamte Gebiet 9 m³/m²

Besonderes: Quartierplanpflicht