



Kanton Schaffhausen
Gemeinde Thayngen

Quartierplan Zimänti Süd, Thayngen

Fassung zur
öffentlichen Auflage

VORSCHRIFTEN

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

GB Nr. 1400

GB Nr. 3819

GB Nr. 3818

SwissImmoRec AG

Einwohnergemeinde
Thayngen

Bernhard Bürgin

Vom Gemeinderat beschlossen am

Namens des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeinderatsschreiber:

Philippe Brühlmann

Gerhard Hug

Öffentliche Auflage vom 2020 bis 2020

Einschreiben an Betroffene vom

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne der Verfügung vom

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32636 – 27.1.2021

INGRESS

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG) und Art. 46 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Thayngen, Stand 21. August 2012, erlässt der Gemeinderat den Quartierplan Zimänti Süd mit den folgenden besonderen Bauvorschriften.

1. ZWECK

Ziele

Der Quartierplan Zimänti Süd bezweckt:

- die geeignete Anordnung von Industrie- und Gewerbebauten sowie Lagerflächen zur Sicherstellung effizienter Arbeitsabläufe und zur Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung,
- die Sicherung eines adäquaten Umfelds für das Kesslerloch als Kulturgut von nationaler Bedeutung sowie die "Neue Höhle" in Form eines Umgebungsschutzgebiets,
- die Sicherung eines angemessenen Zugangs zum Kesslerloch sowie zur "Neuen Höhle",
- die Erfüllung der Quartierplanpflicht gemäss Artikel 46 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung,
- die Sicherung von ökologischen Ausgleichsflächen, die als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dienen,
- die Erfüllung der Anforderungen im Sinne von Art. 17 Abs. 1 BauG.

2. BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Bestandteile

¹ Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Rechtsverbindliche Unterlagen: Situationsplan 1:1000 und Vorschriften
- Informative Unterlagen: Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Quartierplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:1000 festgehalten.

3. ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zum übrigen Baurecht

Wo der Quartierplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht.

4. GESTALTUNG

Anforderungen

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Erscheinung gegenüber dem Umgebungsschutzgebiet Archäologie

²Die visuellen Beeinträchtigungen, welche durch die vom Umgebungsschutzgebiet Archäologie aus einsehbaren Industriebauten resultieren, sind mit geeigneten Massnahmen zu minimieren.

5. BEBAUUNG

Baubereiche

¹ Hauptbauten sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A bis D zulässig.

Abmessungen der Bauten

² Die maximal zulässigen Abmessungen von Bauten werden in der Horizontalen durch die Baubereiche definiert. Die Gebäude der Baubereiche A und B dürfen die Höhenkote 450.0 m ü. M nicht überragen. In den Baubereichen C und D gelten bezüglich der Höhenentwicklung die Vorschriften der BNO, wobei die Gebäude die Höhenkote vom 458.0 m ü. M nicht überschreiten dürfen.

Technische Aufbauten

³ Einzelne technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen um die für das einwandfreie Funktionieren notwendige Höhe über die maximale Höhenkote hinausragen. Technische Aufbauten sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen und vom Umgebungsschutzgebiet aus nicht störend wahrgenommen werden.

Passerellen und Überdachungen

⁴ Wo betrieblich notwendig, dürfen Gebäude in Form von offenen, gedeckten oder geschlossenen Passerellen für Warentransporte oder in Form von Überdachungen über die Erschliessungsflächen hinweg miteinander verbunden werden.

An- und Nebenbauten, Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten

⁵ An- und Nebenbauten, Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten sind einzig in den Baubereichen und der Erschliessungsfläche,

jedoch nicht im Waldabstandsbereich zulässig. Bezüglich der Abmessungen gilt die BNO.

Fassaden- und Dachgestaltung

⁶ Die Fassaden und Dachflächen sind in ihrer Farbgebung der natürlichen Umgebung anzupassen.

6. FREIRAUM

Bepflanzung

¹ Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, landschaftlich passende Pflanzenarten zu verwenden.

Einzäunungen

² Um die offene Landschaft als Lebensraum für Wildtiere zu erhalten, dürfen Zäune nicht innerhalb des Waldabstandsbereichs erstellt werden. Ausgenommen sind der Sicherheit der Bahn- sowie Industrieanlage dienende Zäune entlang der Geleise und Zufahrten auf der Grenze zwischen der Erschliessungsfläche und dem Umgebungsschutzgebiet Archäologie.

Ökologische Ausgleichsflächen

³ Die im Situationsplan bezeichneten Flächen sind im Sinne von ökologischen Ausgleichsflächen nach Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) als ökologisch wertvolle und naturnahe Grünflächen auszugestalten und punktuell mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Sie sind durch die jeweiligen Eigentümer fachgerecht zu pflegen.

**Umgebungsschutzgebiet
Archäologie**

⁴ Das Umgebungsschutzgebiet Archäologie bezweckt den Schutz und Erhalt der archäologischen Fundschichten, die Sicherung des notwendigen Freiraums im Umfeld der Höhlen und die Gewährleistung der Erlebbarkeit des ehemaligen, weiten Seitentals (landschaftlicher Kontext).

⁵ Entlang des Industriegeleises ist ein Erdwall mit geeignetem natürlichen Erd- und Kiesmaterial zu schütten. Der Erdwall hat eine Höhe von mindestens 2.5 m Höhe und eine Breite von mindestens 12.0m aufzuweisen.

Der Erdwall ist natürlich zu modellieren und im Sinne von Art. 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) mit standortgerechten, landschaftlich passenden Pflanzenarten zu bestocken, um das Industriearéal vom Umgebungsschutzgebiet visuell abzuschirmen.

Zum Industriegeleis kann der Erdwall mit einer Blocksteinmauer von max. 1.5 m Höhe auf der Grenze zwischen der Erschliessungsfläche und dem Umgebungsschutzgebiet Archäologie abgeschlossen werden.

⁶ Das Vorprojekt des Landschaftsarchitekturbüros SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen vom 4. März 2020 ist für die Gestaltung des Umgebungsschutzgebiets Archäologie richtungsweisend.

⁷ Für die Projektierung und Begleitung der Realisierung ist eine Fachperson mit ausgewiesener Qualifikation im Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen.

7. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Verkehrerschliessung

¹ Die Verkehrerschliessung erfolgt grundsätzlich ab der Kesslerlochstrasse über die im Plan bezeichnete Zu- und Wegfahrt.

² Die Sicherheit während der Benützung der Anschlussgleise ist durch den Betreiber gemäss den gesetzlichen Vorgaben jederzeit zu gewährleisten.

Erschliessungsflächen

² In den im Situationsplan als Erschliessungsflächen ausgewiesenen Bereichen sind – mit Ausnahme der Flächen innerhalb der Waldabstandsbereiche – Strassen, Wege und Plätze zulässig sowie An- und Nebenbauten im Sinne von Ziff. 5 Abs. 5. Die Erschliessungsflächen sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten.

Freihaltebereich Gleisraum

³ Das Lichtraumprofil des Gleisraums ist jederzeit frei zu halten. Im Waldabstandsbereich dürfen einwachsende Bäume entfernt werden.

Bestehende Bewirtschaftungswege

⁴ Die bezeichneten Wege dienen der Bewirtschaftung der angrenzenden ökologischen Ausgleichsflächen bzw. Waldgebiete. Es gilt die Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 48 BauG.

Abstellplätze für Personenwagen

⁵ Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen sind die jeweils gültigen VSS-Normen anzuwenden. Die Erstellung von neuen Autoabstellplätzen ist nur innerhalb der Baubereiche und der Erschliessungsflächen ausserhalb der Waldabstandsbereiche zulässig.

8 UMWELT

Immissionen

¹ Bezüglich Immissionen gelten die Vorgaben der BNO. Als zulässige Industrie- und Gewerbebetriebe gelten insbesondere Recyclingbetriebe mit zugehörigen Umschlagplätzen für das Sortieren, Lagern und Fraktionieren von Recyclingmaterialien, deren Betrieb sich – mit Ausnahme des Anschlussgleisbetriebs – auf die üblichen Arbeits-

zeiten beschränkt. Nicht zulässig sind immissionsintensive Anlagen wie Schrottscheren und Schredderanlagen.

Energie

² Im Quartierplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Beheizte Neubauten haben mindestens den Minergie® Standard zu erfüllen oder es sind auf der Basis eines umfassenden Energiekonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen energetischen Wirkung umzusetzen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Lärm

³ Es sind möglichst lärmarme Maschinen und Geräte gemäss dem anerkannten Stand der Technik einzusetzen.

⁴ Betriebliche Lärmschutzmassnahmen sind im Betriebsreglement in Zusammenarbeit mit dem Interkantonalen Labor festzulegen.

⁵ Im bezeichneten Bereich mit zusätzlichem Lärmschutz im Umgebungsschutzgebiet Archäologie sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutz-Verordnung einzuhalten.

Staub

⁶ Durch geeignete Massnahmen ist ein Eintrag von Staub aus der industriellen Nutzung in das Umgebungsschutzgebiet soweit möglich zu verhindern.

9 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Entwässerung

¹ Die für die Aufbereitung, den Umschlag und die Lagerung der verarbeiteten Materialien genutzten Platzflächen sind dauerhaft zu versiegeln. Das Platzabwasser ist zentral zu sammeln und aufzubereiten. Auf dem Areal ist ein ausreichendes Retentionsvolumen zur Rückhaltung des 100-jährlichen Niederschlagsereignisses bereitzustellen.

² Mit baulichen Massnahmen ausserhalb des Umgebungsschutzgebiets Archäologie ist zu gewährleisten, dass Löschwasser oder Platzabwasser bei Starkregen die archäologischen Fundschichten im Umgebungsschutzgebiet Archäologie nicht beeinträchtigen kann.

³ Unverschmutzte Abwässer sind in den Chrebsbach abzuleiten.

Wasserversorgung

⁴ Das Trink- und Löschwasser für einen Anschluss beim Kesslerloch ist ab der Ringleitung abzunehmen. Die Mehrkosten sind durch den Kanton zu tragen. Nach Genehmigung des Quartierplanes werden die Einzelheiten mit einem Grundbucheintrag geregelt.

Werkleitungskanäle

⁵ Für bestehende Werkleitungskanäle im Umgebungsschutzgebiet Archäologie bzw. der ökologischen Ausgleichsfläche gilt die Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 48 BauG.

10 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

¹ Der Quartierplan Zimänti Süd tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft. Sind Rekurse gegen den Quartierplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid.

Anmerkungen Grundbuch

² Der Quartierplan ist für alle Grundstücke, für die er Anwendung findet, im Grundbuch anzumerken.