



## Quartierplan «Tonwerk» Lohn

---

# Bauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 20. März 2024

Öffentliche Auflage vom 29. März bis 18. April 2024

Einschreiben an Betroffene vom 27. März 2024

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Andreas Ehrat

Claudia Schmid-Gebert

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung

vom .....

Stand: 21. März 2024, **Öffentliche Auflage**

---

Bearbeitung:

**Winzeler + Bühl** | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | [info@regional-entwicklung.ch](mailto:info@regional-entwicklung.ch)



## Ingress

Gestützt auf Art. 17 f des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG), erlässt der Gemeinderat den Quartierplan «Tonwerk».

### 1. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine in die Umgebung eingepasste Bebauung für eine gemischte Nutzung mit hoher Wohnqualität unter besonderer Berücksichtigung der Fernwirkung der Silhouette des Dorfkerns mit dem Produktionsgebäude der TL-Tech AG sowie einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung und Energieversorgung. Dem schutzwürdigen Teil des Produktionsgebäudes der TL-Tech AG und dem Hochkamin als Baudenkmale sind besondere Beachtung zu schenken.

#### Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden grundeigentümergebundenen Teilen:

- Bauvorschriften (BV)
- Situationsplan 1:500

#### Art. 3 Geltungsbereich

- 1 Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet.
- 2 Zur Festlegung besonderer Bestimmungen ist das Quartierplangebiet in die Quartierplanbereiche A-D unterteilt.
- 3 Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Gemeinde Lohn (BauO).

#### Art. 4 Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain wird innerhalb der Quartierplanbereiche B, C und D abweichend über die im Quartierplan definierten Höhenlinien des massgebenden Terrains festgelegt.

### 2. Parzellierung

#### Art. 5 Parzellierung

Das Quartierplangebiet kann neu parzelliert werden, sofern dabei keine unüberbaubare Restparzellen ohne spezielle Zweckbestimmung (z.B. Spiel- oder Begegnungsflächen) entstehen.

### 3. Erschliessung und Parkierung

#### Art. 6 Werkerschliessung

Das Quartierplangebiet ist werkmässig grob erschlossen. Die Feinerschliessung innerhalb der Areale und die Verlegung allfälliger Leitungen sind in den Baugesuchen nachzuweisen und obliegen den jeweiligen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern.

#### Art. 7 Energieversorgung und Standard

- 1 Neubauten innerhalb des Quartierplangebietes haben die Heizwärme von der bestehenden Heizzentrale im Baubereich HZ zu beziehen.
- 2 Neu- und wesentliche Umbauten haben den MINERGIE-Standard oder einen äquivalenten Energiewert zu erfüllen. Der Nachweis ist in der Baueingabe zu erbringen.

## **Art. 8 Verkehrserschliessung**

- 1 Die Zu- und Wegfahrt zu und von den Tiefgaragen, die Hauszufahrten und die Zufahrten für einen beschränkten Anlieferungs- und Publikumsverkehr sind an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage anzuordnen.
- 2 Auf dem Platz- und Begegnungsbereich gemäss Art. 15 ist eine eingeschränkte Zufahrt zur Heizzentrale, für den Anlieferungs- und Publikumsverkehr von gewerblichen Betrieben, zum Ein- und Ausladen schwerer Güter sowie für Umzüge gestattet. Der Platz- und Begegnungsbereich dient zudem als Notzufahrt für die Feuerwehr und ist dafür freizuhalten.
- 3 Der Verkehrsbereich der Zu- und Wegfahrt zu und von den Tiefgaragen dient zusätzlich dem Anlieferungsverkehr für Revisions- und Unterhaltsarbeiten der Heizzentrale und einer allfälligen Parkierung auf dem Parkplatzbereich P1 gemäss Art. 9 Abs. 3.
- 4 Der Durchgangsverkehr für motorisierte Fahrzeuge über den Platz- und Begegnungsbereich ist untersagt.
- 5 Über den Platz- und Begegnungsbereich ist eine das Quartierplan querende, behindertengerechte Fussgänger Verbindung zu gewährleisten.
- 6 Mit der Erstellung einer Hauptbaute im Baubereich B2 ist zwischen dem Platz- und Begegnungsbereich und der Grünfläche GF3 für die Bewohnerinnen und Bewohner in den Quartierplanbereichen A und B durch die Grundeigentümerin sowie auf deren Kosten eine Fussgänger Verbindung zu schaffen.

## **Art. 9 Parkierung**

- 1 Die Abstellplätze für Mehrfamilienhäuser im Quartierplangebiet sowie für sämtliche Nutzungen in den Quartierplanbereichen A und B sind in Sammelgaragen anzuordnen. Davon ausgenommen sind allfällige Parkplätze entlang der Strasse «Unterdorf» und auf den Parkplatzbereichen P1 und P2 gemäss Abs. 3. Die Sammelgaragen sind mit Elektroanschlüssen zur Batterieladung von Elektroautos auszurüsten.
- 2 Sammelgaragen sind nur im Baubereich für Sammelgaragen zulässig.
- 3 Auf dem Parkplatzbereich P1 sind oberirdische Besucherparkplätze für gewerbliche Nutzungen im Baubereich B1.2 zulässig, bei einer gewerblichen Nutzung mit Publikumsverkehr im Baubereich B1.2 zudem Kurzzeitparkplätze für Kunden im Parkplatzbereich P2.

## **Art. 10 Abfallentsorgung**

Die Bereitstellungsorte für den Kehricht sind im Situationsplan schematisch dargestellt. Sie sind in den Baugesuchen auszuweisen und nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen und zu gestalten.

# **4. Bebauung**

## **Art. 11 Erhalt, Baubereiche**

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete Teil des Produktionsgebäudes der TL-Tech AG und das Hochkamin sind zu erhalten. Dazu ist, gestützt auf ein Detailinventar, eine Schutzvereinbarung zwischen der kantonalen Denkmalpflege, der Gemeinde und der Grundeigentümerin abzuschliessen. Bauliche Veränderungen sind erst zulässig, wenn die Schutzvereinbarung vorliegt.
- 2 Bei einem Ersatz der bestehenden Gewerbehalle im Quartierplanbereich C ist die neue Bebauung innerhalb der Baubereiche C1 - C3 anzuordnen.
- 3 Mit Ausnahme der in den Abs. 1 und 2 bezeichneten, bestehenden Gebäude sind Hauptbauten nur innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zulässig.

## Art. 12 Höchst- und Mindestmasse

1 Gemäss Art. 12 Abs. 4 lit. a) BauO wird für das innerhalb der Zone WA gelegene Areal für die Quartierplanbereiche B und C eine Ausnützungsziffer von 0.8, für den Quartierplanbereich D von 0.7 festgelegt und die Bruttogeschossflächen (BGF) den einzelnen Baubereichen wie folgt zugewiesen:

Baubereich	BGF [m <sup>2</sup> ]
B1	1'230
B2	1'060
B3	720
HZ	130
C1	1'000
C2	285
C3	285
D1	477
D2	477
D3	477

2 Zugunsten des Ortsbildes dürfen in den Quartierplanbereichen B, C und D die Gesamthöhen folgende Höhenkoten höchstens von technisch bedingten Dachaufbauten wie Kaminen, Liftüberfahren oder gestalterisch gut integrierten Solaranlagen überschritten werden:

Baubereich	Höhenkote [m ü. M.]
B1.1	635.5
B1.2	631.5
B2	633.0
B3.1	631.5
B3.2	630.5
HZ	Bestand
C1	629.5
C2	628.0
C3	626.5
D1	632.0
D2	628.5
D3	625.0

## 5. Gestaltung, Umgebung

### Art. 13 Gestaltung von Bauten und Anlagen

1 Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung sind sorgfältig zu gestalten und haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen

2 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.

### Art. 14 Dachgestaltung

1 Im Quartierplangebiet sind mit Ausnahme der Baubereiche B1.1, B3.1 und B3.2 Flachdächer zulässig.

2 Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Zur Begrünung ist regionsspezifisches, standortangepasstes Saatgut zu verwenden.

3 Die Dächer der Baubereiche A1, A2 und B1.2 dürfen als Terrasse genutzt werden. In den Baubereichen A1 und A2 ist dazu eine Anpassung des darunterliegenden Geschosses auf das Niveau des zugehörigen Bodens des zu erhaltenden Gebäudeteils zulässig.

4 In den Baubereichen B1.1, B3.1 und B3.2 sind die Hauptbauten mit einem symmetrischen Satteldach mit ortstypischen Tonziegeln und einer Dachneigung von mindestens 30° einzudecken. Die Dächer haben die im Situationsplan eingetragene Firstrichtung einzuhalten.

5 Im Baubereich B3 sind Gebäude vertikal um mindestens 1.0 m zu staffeln. Die Abgrenzungen der Teilbereiche von B1.1 zu B1.2 sowie B3.1 zu B3.2 sind im Situationsplan konzeptionell eingetragen. Deren genaue Lage ist bei der Projektierung festzulegen.

6 Beim zu erhaltenden Gebäudeteil des Produktionsgebäudes der TL-Tech AG darf der Kniestock der Südostfassade zusammenhängend, auf der gesamten Länge oder einem Teil davon um max. 30 cm erhöht werden. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind auf der gegen Südosten gerichteten Dachfläche untersagt. Technisch bedingte Dachaufbauten sind auf ein Minimum zu beschränken.

### **Art 15 Platz- und Begegnungsbereich**

Der Platz- und Begegnungsbereich dient der Fusswegverbindung und der beschränkten Zufahrt gemäss Art. 8, als Ort der Begegnung und ist mit dafür geeigneten Oberflächenmaterialien zu versehen.

### **Art. 16 Grünflächenbereiche GF**

1 Die im Situationsplan eingetragenen Grünflächenbereiche GF1 bis GF3 zeigen konzeptionell mögliche Bereiche für Grünflächen in den Quartierplanbereichen B und C zur Erfüllung der Grünflächenziffer gemäss Bauordnung.

2 Die Grünfläche des Bereichs GF3 dient den Quartierplanbereichen A und B als Spiel- und Erholungsfläche nach Massgabe von Art. 18 BauO und ist dementsprechend zu gestalten, auszustatten und dafür zu erhalten. Soweit eine Sammelgarage unter die Grünfläche GF3 zu liegen kommt, ist durch die Dicke der Überdeckung und Art des Substrats sicherzustellen, dass ein Spielfeld sowie der vorgeschriebene Baum gedeihen können.

3 Insbesondere ist darin ein bedachter Bereich im Ausmass einer Kleinbaute zulässig.

4 Auf der Grünfläche GF3 ist mindestens ein Schatten spendender Baum zu pflanzen.

### **Art. 17 Gestaltungsgrundsatz für den Quartierplanbereich D**

Bauten und Freiflächen im Quartierplanbereich D haben sich unter besonderer Berücksichtigung der Stellung und ruhigen Wirkung der geschlossenen Bebauung im angrenzenden Ortskern gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen.

### **Art. 18 Terrainveränderungen, Böschungen**

1 In Ergänzung zu Art. 16 Abs. 1 und 2 BauO gilt: Terrainveränderungen sind zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen.

2 Böschungen sind als Ruderalflächen oder andere ökologisch wertvolle Elemente wie artenreiche Blumenwiesen auszubilden.

### **Art. 19 Aussenbeleuchtung**

Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass möglichst wenig Licht gegen oben strahlt.

## 6. Schlussbestimmungen

### **Art. 20 Anmerkung im Grundbuch**

Der Quartierplan ist im Grundbuch anzumerken.

### **Art 21 Inkrafttreten**

Der Quartierplan «Tonwerk» tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft. Sind Rekurse hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid.