

MERKBLATT

GRÜNFLÄCHEN IN DEN INDUSTRIEZONEN ID UND I

In der Bauordnung der Stadt Schaffhausen wird das Bauen in den Industriezonen durch die Baumassenziffer geregelt, die grosse Gestaltungsfreiheit bietet. Ein bestimmter Anteil der Grundstücksfläche ist zu begrünen. Die Begrünung dient der Arbeitsplatzqualität und dem ökologischen Ausgleich. Ziel der Begrünung ist es, das Arbeitsumfeld aufzuwerten, das Kleinklima und die Lebensraumqualität zu verbessern und den Meteorwasserabfluss zu reduzieren. Grünflächen sind naturnah zu gestalten und zu pflegen.

Einleitung

Die Grünflächenziffer beträgt in der Industriezone mit Dienstleistungen 20% und in der vorwiegend den Grossbetrieben vorbehaltenen Industriezone 15%. Im Rahmen von Quartierplänen können abweichende Regelungen getroffen werden.

Für die Industriezone Herblingertal sind ausserdem die Richtlinien gemäss dem «Empfehlungsplan Landschaft» zu berücksichtigen. Falls schützenswerte Lebensräume oder geschützte Arten von einem Eingriff betroffen sind, so ist angemessener Ersatz zu leisten.

Berechnen der Grünfläche

Wann wird die Grünfläche verlangt?

- bei allen Neubauten
- bei Umbauten mit Nutzungsänderungen
- bei grösseren Erweiterungsbauten (blosse Aufstockungen ausgenommen)

Wie bemisst sich die Grünfläche?

Die anrechenbare Grünfläche wird als %-Anteil der Grundstücksfläche ermittelt.

Anrechenbare Grünfläche:

Anrechenbar sind versickerungsfähige Grünflächen sowie begrünte Flächen, die der Erholung, als Ruheflächen oder dem ökologischen Ausgleich dienen.

Anrechenbare Grundstücksfläche:

Fläche der von der Baueingabe erfassten Grundstückteile.

Zu 100% angerechnet werden:

- Wiesen, Naturrasen, Hecken, mit Gehölzen oder Stauden bepflanzte Flächen und Gewässer, die möglichst zusammenhängend angelegt sein sollen (Minimalbreite 2 m / Mindestfläche 5 m²).
- Begrünte Flächen über Tiefbauten (Tiefgaragen, unterirdische Lager etc.) mit einer Humusschicht von mind. 40 cm

Zu 30% angerechnet werden:

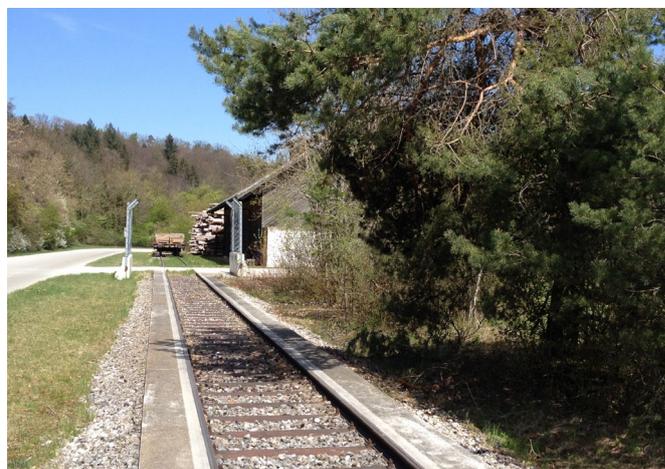
- Wege und Plätze mit einem sickerfähigen Belag wie Kiesflächen, Schotterrassen, Rasengitter- oder Rasenfugensteine (Fugenbreite 3 cm).
- Begrünte Dachflächen (mit Retentionswirkung)

Nicht als Grünflächen gelten:

- Pflanztöpfe oder Blumentröge
- Brunnen und Wasserflächen

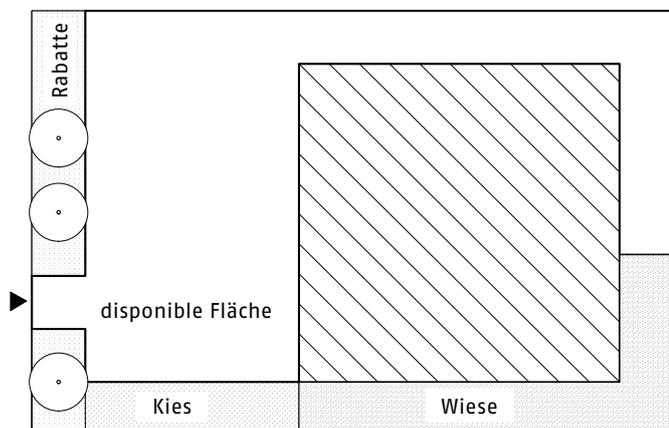
Wie wird die Grünfläche gesichert?

Die Grünfläche ist über die gesamte Grundstücksfläche auszuweisen, dies gilt auch bei späterer Parzellierung. Bei baulichen Vorhaben, welche die Grünflächenziffer aus betrieblichen Gründen nachweislich nicht einhalten können, ist durch geeignete Massnahmen mindestens das Ausmass der bereits vorhandenen Grünfläche zu erhalten. Falls die Bauparzelle keine genügende Grünfläche zulässt, ist in der näheren Umgebung geeigneter Ersatz zugunsten der Siedlungsgestaltung, des Natur- und Landschaftsschutzes oder der Erholung zu schaffen. Die Umsetzung erfolgt in der Regel durch Vereinbarung mit den Grundeigentümern und wird im Grundbuch eingetragen. Gesetzliche Grundlage für Massnahmen zugunsten des ökologischen Ausgleichs bilden Art. 18 NHG, Art. 14, Art. 15 und Art. 20 NHV (Bundesrecht).



Beispiele zur Umsetzung der Grünfläche

Zone:	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)
Grundstückfläche:	2'400 m ² (40 m x 60 m)
erforderliche Grünfläche:	20%
Baummassenziffer:	6.0 m ³ /m ²

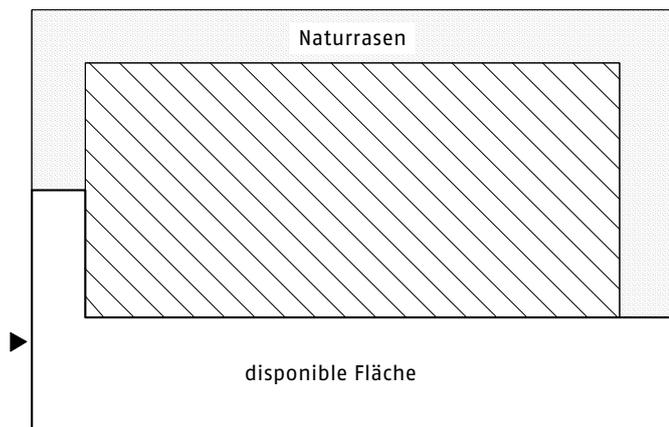


Beispiel 1: Bürogebäude, 5 Geschosse

Gebäudegrundfläche:	30 m x 30 m
Gebäudehöhe:	16 m
Gebäudevolumen:	14'400 m ³
Baummassenziffer:	6.0
erforderliche Grünfläche:	480 m ²

anrechenbar:	
Rabattenfläche (175 m ²):	175 m ²
Zugangsweg Sickerstein (100 m ²):	30 m ²
Wiese (275 m ²):	275 m ²

frei disponible Fläche
(für Zufahrt, Parkierung etc.): **1'020 m²**



Beispiel 2: Werkhalle, 1–2 Geschosse

Gebäudegrundfläche:	24 m x 50 m
Gebäudehöhe:	12 m
Gebäudevolumen:	14'400 m ³
Baummassenziffer:	6.0
erforderliche Grünfläche:	480 m ²

anrechenbar:	
Naturrasen und Wiese (480 m ²):	480 m ²

frei disponible Fläche
(für Zufahrt, Parkierung, Lager etc.): **720 m²**

