Quartierplan «Gmeindwis»

vom 26. August 2003[1]

Der Gemeinderat beschliesst:

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. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO) wird für ein Gebiet an der Schützenstrasse ein Quartierplan aufgestellt.

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

Bauvorschriften
Plan «Erschliessung» 1:1000
Plan «Parzellierung, Bebauung und Umgebung» 1:1000

3. Geltungsbereich

[1]Der Quartierplan gilt für die Grundstücke GB Nrn. 176 und 180 sowie teilweise für die Grundstücke GB Nrn. 186 und 1338.

[2]Wo in diesen Bauvorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

[3]Zur Festlegung spezieller Bestimmungen werden die bebauten und bebaubaren Flächen im Plan «Parzellierung, Bebauung und Umgebung» in die Baubereiche A bis F eingeteilt.

4. Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen

[1]Die generelle Linienführung der Werk- und Kanalisationsleitungen sowie die Lage der Bereitstellungsorte für Hauskehricht, Grünabfälle und Sperrgut richten sich nach dem Plan «Erschliessung». Im Rahmen der detaillierten Ausführungsprojekte sind davon Abweichungen zulässig, sofern dem Gesamtkonzept nicht widersprochen wird. Abweichungen sind vom Gemeinderat zu bewilligen.

[2]Die Erschliessungsanlagen sind grundsätzlich gemäss Plan «Erschliessung» nach den durch die zuständigen Stellen genehmigten Plänen zu Lasten des Eigentümers von Grundstück GB Nr. 180 zu erstellen, soweit die Kosten nicht durch die entsprechenden Werke oder die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall übernommen werden. Nach der Fertigstellung der Erschliessungsanlagen gehen diese unentgeltlich in das Eigentum der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall über, soweit sie nicht im Eigentum der entsprechenden Werke sind.

5. Parkierung

[1]In den Baubereichen A, B, C, E und F sind pro Hauseinheit auf eigenem Grund mindestens 2 Personenwagen-Abstellplätze bzw. Garagenplätze zu erstellen und dauernd dafür zu erhalten. Garagenvorplätze gelten dabei als Abstellplatz. Im Baubereich F gilt diese Regelung erst bei einem umfassenden Umbau oder der Erstellung von Ersatzbauten.

[2]Personenwagen-Abstellplätze und Vorplätze von Garagen, Unterständen und dergleichen für Personenwagen haben eine Länge von mindestens 5.50 m aufzuweisen.

[3]Bei der Erstellung von Geschosswohnungen im Baubereich D ist eine Tiefgarage mit mindestens je 1 Personenwagen-Abstellplatz für Wohnungen bis drei Zimmern und mindestens je 2 Plätzen für Wohnungen ab vier Zimmern zu erstellen. Zusätzlich ist mindestens je drei Wohnungen ein oberirdischer Besucherparkplatz zu realisieren, zu bezeichnen und dauernd dafür freizuhalten. Bruchteile sind aufzurunden. Für Einfamilien- oder Doppeleinfamilienhäuser gilt Ziffer 5.1.

6. Parzellierung

[1]Die im Plan «Parzellierung, Bebauung und Umgebung» bezeichneten «zwingenden neuen Parzellengrenzen» sind für die Neuparzellierung verbindlich.

[2]Gegenüber den im Plan «Parzellierung, Bebauung und Umgebung» eingetragenen «möglichen Parzellengrenzen» kann abgewichen werden, sofern dadurch im Rahmen der zulässigen Bauweisen gemäss Ziffer 9 auch eine sinnvolle Bebauung erreicht werden kann.

7. Baulinien

[1]Wo Baulinien ausgeschieden sind, dürfen Hauptbauten bis an diese gestellt werden.

[2]Eingeschossige An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 20 BauO 1988 sowie Vorsprünge und Nebengebäude im Sinne von Art. 16 Abs. 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 haben, gemessen ab äusserstem Bauteil, gegenüber den Strassen und Plätzen im Quartierplangebiet einen Abstand von mindestens 2.50 m aufzuweisen und gegenüber dem mit einem Wegrecht zu sichernden Fussweg auf Grundstück GB Nr. 180 entlang von Grundstück GB Nr. 176 einen Abstand von mindestens 1.50 m aufzuweisen.

8. Minimale Geschosszahl

Eingeschossige Hauptbauten sind im ganzen Quartierplangebiet nicht zulässig.

9. Masse und Bauweisen für die Baubereiche A bis F

Baubereich	zulässige Bauweise	maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse	maximal zulässige Ausnützungsziffer
A	Einfamilienhäuser Doppeleinfamilienhäuser	2 2	0.40 0.45
B, C, E	Einfamilienhäuser Doppeleinfamilienhäuser	2 2	0.45 0.48
D	Einfamilienhäuser Doppeleinfamilienhäuser Mehrfamilienhaus	2 2 2	0.40 0.45 0.60
F	Einfamilienhäuser Doppeleinfamilienhäuser	2 2	0.48 0.50

10. Gestaltungsvorschriften für alle Baubereiche

[1]Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt auch für Materialien sowie die Umgebungs- und Terraingestaltung.

[2]Die Oberkante der Decke fertig über dem Untergeschoss darf die höchste Höhe der Gemeindewiesenstrasse im Bereich des Grundstückes nicht mehr als 35 cm übersteigen. Dieser Abstand kann bei Grundstücken mit gegenüber der Gemeindewiesenstrasse ansteigendem gewachsenem Terrain bei einer durchschnittlichen Neigung von mehr als 2 % auf 50 cm, von mehr als 4 % auf 75 cm, von mehr als 6 % auf 105 cm, von mehr als 8 %

auf 145 cm und von mehr als 10 % auf 190 cm erhöht werden, wobei der Abstand gegenüber dem gewachsenen Terrain talseitig des Gebäudes jedoch nicht mehr als 140 cm betragen darf. Das gewachsene Terrain darf talseitig des Gebäudes und seitlich des Gebäudes nicht abgegraben werden.[2]

[3]Schrägdächer sind mit Ziegeln einzudecken und haben eine Neigung zwischen 25° und 40° alter Teilung einzuhalten.

[4]Mit Ausnahme von Baubereich E sind andere Dachformen zulässig, sofern allfällige Dach- oder Attikageschosse innerhalb einer Umhüllung mit gedachten zulässigen Schrägdächern gemäss Ziffer 10.3 liegen (siehe Skizzen im Anhang).

11. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für den Baubereich D

[1]Im Baubereich D sind bei Mehrfamilienhäusern auch Attikageschosse gemäss BauO 1988 zulässig.

[2]Mehrfamilienhäuser haben einen länglichen Grundriss aufzuweisen, deren Längsseiten parallel der Grenze zu Grundstück GB Nr. 186 stehen.

[3]Bei der Erstellung eines Mehrfamilienhauses ist dieses entlang der Grenze zu Grundstück GB Nr. 186 zu erstellen. Bei der Erstellung von mehr als einem Mehrfamilienhaus in Etappen gilt diese Bestimmung für die 1. Etappe analog.

12. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für den Baubereich E

Hauptbauten haben einen länglichen Grundriss aufzuweisen, deren Längsseiten im rechten Winkel zur Schützenstrasse stehen. Sie sind mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen. Dabei ist die gemäss Plan «Parzellierung, Bebauung und Umgebung» vorgeschriebene Firstrichtung einzuhalten.

13. Strassen, Plätze und Spielplätze

[1]Die Strassen und Plätze dienen der Zufahrt, als Ort der Begegnung und als Spielflächen. Auf den Strassenflächen ist das Parkieren in dafür bezeichneten Feldern gestattet, auf den Platzflächen ist das Parkieren verboten. An den Einfahrten in das Quartier ist eine entsprechende Signalisation anzubringen.

[2]Anfang und Ende der Plätze sind an den im Plan «Parzellierung, Bebauung und Umgebung» bezeichneten Orten mit Belagswechseln zu kennzeichnen.

[3]Im Quartierplangebiet müssen keine privaten Spielplätze angelegt werden.

[4]Zur Fassung des Strassenraumes der Schützenstrasse sind durch die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall spätestens bis zur Überbauung von Baufeld E mindestens 5 Alleebäume gemäss Plan «Parzellierung, Bebauung und Umgebung» zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

14. Umgebungsgestaltung

Zur Umgebungsgestaltung sind vorzugsweise standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden.

15. Energieträger

[1]Elektroheizungen sind im gesamten Quartierplangebiet nicht zulässig.

[2]Im Baubereich F gilt dieses Verbot erst nach einem Umbau, einer umfassenden Innenrenovation oder der Erstellung von Ersatzbauten.

[3]Die bestehende Elektrowärmeerzeugung für die Raumheizung im Gebäude BK Nr. 913 auf dem Grundstück GB Nr. 176 darf nicht ersetzt werden.

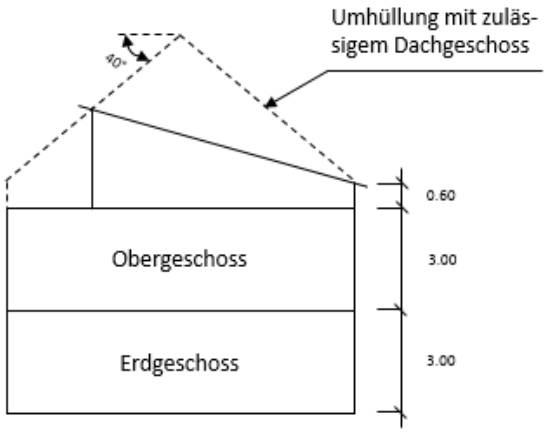
[4]Das Quartierplangebiet wird mit Gas erschlossen.

16. Schlussbestimmungen

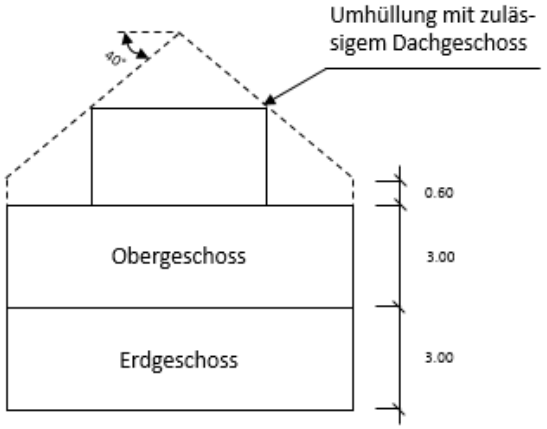
Der Quartierplan Gmeindwis tritt nach der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen durch Beschluss des Gemeinderates in Kraft.[3, 4]

Anhang (Skizzen zu Ziffer 10.4 / Dachformen)

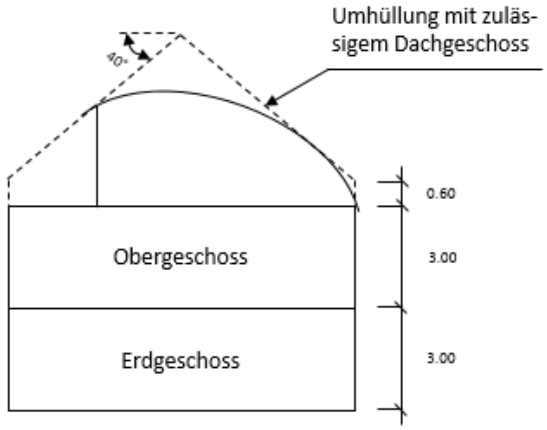
Pultdach



Attikageschoss



Tonnendach



[1]Beschluss des Gemeinderats vom 26. August 2003
[2]Gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 3. Februar 2005; genehmigt vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen mit Verfügung vom 26. April 2005
[3]Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 2. Dezember 2003:

"II. 2.1 Quartierplanvorschriften
Ziff. 4.1
Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung mittel Quartierplan geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Somit handelt es sich bei den Quartiervorschiften gundsätzlich noch um Vorschriften der Bauordnung. Gemäss Art. 57 Abs. 1 Baugesetz ist das Baudepartement (Bauinspektorat) für Ausnahmebewilligungen zuständig. Demzufolge könen Abweichungen vom Quartierplan nicht vom Gemeinderat bewilligt werden. Der letzte Satz von Ziff. 4.1 muss demnach wie folgt lauten:
«*Abweichungen sind vom Baudepartement zu bewilligen.*»
Es ist dies beim Vollzug zu beachten.

Ziff. 11.2/12
Der Begriff "länglicher Grundriss lässt einen weiten Interpretationsspielraum zu. Grundsätzlich gilt er für jedes Rechteck, das kein Quadrat ist. Durch die vorgenannte Formulierung wird somit lediglich ein quadratischer Grundriss ausgeschlossen."

[4]Beschluss des Gemeinderats vom 8. Juni 2004

NAR-053-PL-1

GEMEINDE
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Quartierplan Gmeindwis

Plan "Erschliessung" 1:1000

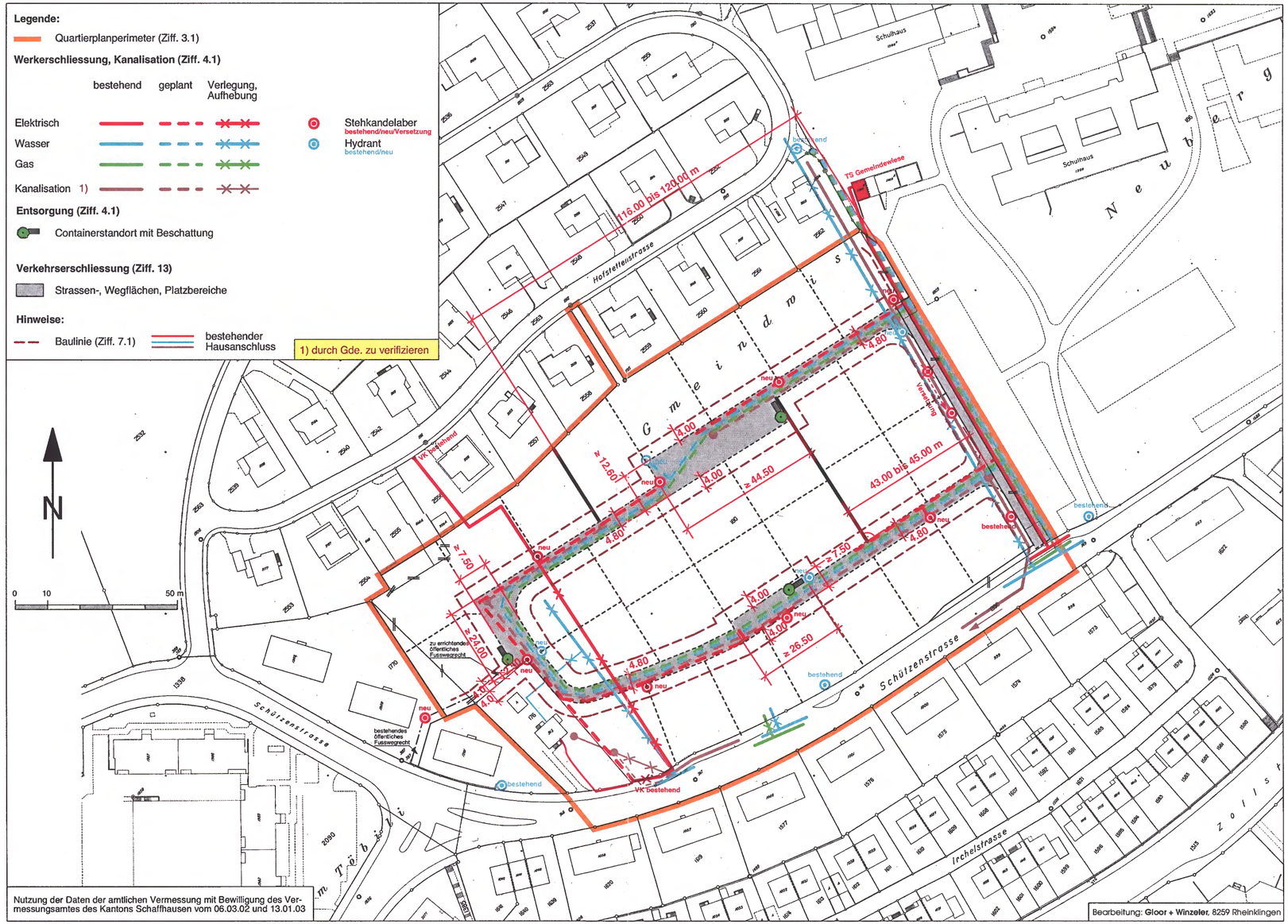
Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 26. August 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Die Schreiberin:

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne der Verfügung vom 2. Dezember 2003

Der Quartierplan tritt nach der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen mittels Beschluss des Gemeinderates in Kraft.



Nutzung der Daten der amtlichen Vermessung mit Bewilligung des Vermessungsamtes des Kantons Schaffhausen vom 06.03.02 und 13.01.03

Bearbeitung: **Gloor + Winzeler**, 8259 Rheinklingen

NAR-053-PL-2

GEMEINDE
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Quartierplan Gmeindwis

Plan "Parzellierung, Bebauung und Umgebung" 1:1000

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 26. August 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Die Schreiberin:

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne der Verfügung vom 2. Dezember 2003

Der Quartierplan tritt nach der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen mittels Beschluss des Gemeinderates in Kraft.