Quartierplan «Posthof» (Grundstücke GB Nrn. 603, 604, 605, 606 und 1399)

vom 16. April 2008[1]

Der Gemeinderat beschliesst:

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) und Art 61 ff. der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) stellt der Gemeinderat für das Gebiet «Posthof» bzw. für die Grundstücke GB Nrn. 603, 604, 605 und 606 an der Poststrasse sowie für Teilflächen des Strassengrundstückes GB Nr. 1399 (Poststrasse) einen Quartierplan auf.

1. Zweck

[1]Der Quartierplan bezweckt eine zeitgemässe Neuüberbauung und eine rationelle Verkehrserschliessung des Quartierplangebietes unter besonderer Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation sowie in Anwendung von Art. 30 BauO die Festlegung der Bauweise und des Nutzungsmasses für das Quartierplangebiet.

[2]Den Zielen des Richtplans Kernzone I für dieses Gebiet entsprechend soll dabei das bereits vorhandene städtebauliche Muster fortgeführt, ruhige Wohnnutzungen entlang der Poststrasse gefördert und die störende Hochhaussituation (Gebäude VS Nr. 1388) verbessert werden.

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

a) Vorschriften

b) Situationsplan 1:200

3. Geltungsbereich und Verbindlichkeit

[1]Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan 1:200 mit rot gestrichelter Linie umrandete Gebiet.

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

4. Parkierung und Güterumschlag

[1]Personenwagen-Abstellplätze innerhalb des Quartierplangebietes sind, unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen, in geschlossenen Einstellhallen anzuordnen.

[2]Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen sind mindestens ein Personenwagen-Abstellplatz pro Wohnung mit 1 bis 4 Zimmer und mindestens zwei Personenwagen-Abstellplätze pro Wohnung mit fünf und mehr Zimmer dauernd bereitzustellen. Für die Besucherinnen und Besucher sind keine Personenwagen-Abstellplätze bereitzustellen.

[3]Für die Kundinnen und Kunden von Verkaufsgeschäften sind mindestens ein Personenwagen-Abstellplatz pro 35 m^2 Verkaufsfläche während den Betriebszeiten bereitzustellen.

[4]Für die Kundinnen und Kunden von kundenintensiven Betrieben sind mindestens ein Personenwagen-Abstellplatz pro 250 m^2 Bruttogeschossfläche während den Betriebszeiten bereitzustellen.

[5]Für die Kundinnen und Kunden von nicht kundenintensiven Betrieben sind mindestens ein Personenwagen-Abstellplatz pro 500 m^2 Bruttogeschossfläche während den Betriebszeiten bereitzustellen.

[6]Für die Beschäftigten sind mindestens ein Personenwagen-Abstellplatz pro 125 m^2 Verkaufsfläche bzw. Bruttogeschossfläche während den Betriebszeiten bereitzustellen.

[7]Die Gemeinde kann im Quartierplangebiet entlang der Poststrasse auf öffentlichem Grund mindestens fünf Personenwagen-Abstellplätze erstellen. Die Details der Abstellplätze (Anzahl, Lage, Abmessungen) werden durch die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

[8]Für ein Verkaufsgeschäft mit Lebensmittel sind für den Güterumschlag mindestens ein Abstellplatz für einen Lastwagen mit Anhänger in einem geschlossenen Raum bereitzustellen. Für die übrigen gewerblichen Nutzungen sind für den Güterumschlag mindestens ein Abstellplatz für einen Lastwagen auf privatem Grund an geeigneter Lage bereitzustellen.

[9]Zur Erreichung einer besseren Strassenraumgestaltung oder Fussgängerführung können private und öffentliche Flächen, welche der Parkierung oder dem Güterumschlag dienen, in der Nutzung abgetauscht werden.

[10]Für die Kundinnen und Kunden von Verkaufsgeschäften und kundenintensiven Betrieben sowie für die Beschäftigten sind genügend gedeckte Veloabstellplätze an guter Lage bereitzustellen.[2]

5. Fuss- und Fahrwegrecht

[1]Die im Situationsplan 1:200 mit blau gestrichelten Linien eingetragenen Verbindungen zwischen den Punkten A und B sowie A und C sind vor Beginn der Bauarbeiten einer Neuüberbauung des Quartierplangebietes durch den Eintrag von Fuss- und Fahrwegrechten zu Lasten der entsprechenden Grundstücke und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall als öffentliche Verbindungen sicher zu stellen.

[2]Die belastete Fläche der Verbindung zwischen den Punkten A und B hat eine Breite von mindestens 2.50 m aufzuweisen. Die belastete Fläche der Verbindung zwischen den Punkten A und C hat eine Breite von mindestens 3.50 m aufzuweisen. Die belasteten Flächen sind dauernd freizuhalten.

[3]Die Kosten von Bau, Betrieb und Unterhalt der belasteten Fläche tragen die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der entsprechenden Grundstücke.

[4]Die Gestaltung der belasteten Flächen und die an die belastenden Flächen angrenzenden Gebäudefassaden der Neuüberbauung des Quartierplangebietes sind mit der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfall abzusprechen und bedürfen deren Genehmigung.

6. Baudichte und Gebäudehöhe

[1]Die minimalen Grenzabstände und die maximalen Gebäudeabmessungen der Bauten und Bauteile werden durch die Baulinien A bis E sowie durch Höhenkoten festgelegt.

[2]Oberirdische Bauten oder Bauteile dürfen die Baulinien nicht überragen. Davon ausgenommen sind Dachvorsprünge, Vordächer, Lichtschächte und Aussenkamine bis zu einer Überragung von 1.00 m sowie eine Aussentreppe zwischen den Baulinien A und B. Bauten und Bauteile, die das gewachsene Terrain nicht übersteigen, dürfen die Baulinien überragen.

[3]Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie A dürfen die Höhe von 416.30 m ü.M nicht übersteigen. Ausgenommen sind Brüstungen und Geländer.

[4]Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie B (Sockelbau) dürfen die Höhe von 421.20 m ü. M. nicht übersteigen. Ausgenommen sind Brüstungen und Geländer sowie technische Aufbauten mit einer Fläche von total maximal 70 m^2 bis zu einer Höhe von höchstens 424.20 m ü. M.

[5]Oberirdische Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie C (Zeilenbau) dürfen die Höhe von 428.50 m ü. M. nicht übersteigen.

[6]Oberirdische Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie D (Zeilenbau) dürfen die Höhe von 431.70 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Lifte, Kamine, Oblichter und dergleichen.

[7]Oberirdische Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie E (Hochbau) dürfen die Höhe von 447.40 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Lifte, Kamine, Oblichter und dergleichen.

[8]Die vorstehend erwähnten Höhen basieren auf dem Polygonpunkt Nr. 2001076 an der Poststrasse mit einer Höhe von 416.15 m ü. M.

[9]Der im Situationsplan 1:200 schwarz schraffierte Bereich darf als offener Zu- und Durchgangsbereich im Erdgeschoss keine geschlossenen Bauteile aufweisen.

[10]Die Baumassen innerhalb der Baulinien C und D dürfen ab der Oberkante des Bodens (fertig) des 1. Obergeschosses höchstens 5'600 m^3 betragen.

[11]Die Baumassen innerhalb der Baulinie E dürfen ab der Oberkante des Bodens (fertig) des 1. Obergeschosses höchstens 8'700 m^3 betragen.

[12]Als Baumasse gilt der umbaute Raum mit seinen Aussenmassen ohne Balkone.

7. Architektonische Qualität der Überbauung

Die Bauten sind allseitig besonders sorgfältig zu gestalten und haben dabei bezüglich Materialisierung und Fassadengestaltung die Quartierstruktur zu berücksichtigen und die vorgesehenen Nutzungen zum Ausdruck zu bringen. Insbesondere sollen die einzelnen Baukörper (Sockelbau, Zeilenbau und Hochbau) in einem harmonischen Verhältnis zueinander stehen und klar ablesbar sein.

8. Umgebungsgestaltung

[1]Die Umgebung ist im Nordwesten und Nordosten als innerörtlicher Strassenraumbereich bzw. im Südwesten und Südosten als öffentlicher Durchgangsbereich zu gestalten.

[2]Die im Situationsplan 1:200 grün eingetragene bestehende Platane an der Poststrasse ist zu erhalten. Die Platane darf durch Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Kosten von aufgrund der Bauarbeiten erforderlichen Schutz und Pflegemassnahmen trägt die Bauherrschaft der Neuüberbauung des Quartierplangebietes.

[3]Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Quartierplangebietes sind nach Abschluss der Bauarbeiten einer Neuüberbauung des Quartierplangebietes mindestens sechs Bäume zu pflanzen. Die Details der Bepflanzung (Anzahl, Art und Lage der Bäume) werden durch die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Kosten der Bepflanzung trägt die Bauherrschaft der Neuüberbauung des Quartierplangebietes.

[4]In Abweichung zu Art. 25 BauO müssen im Quartierplangebiet keine Kinderspielplätze angelegt werden.

9. Dachgestaltung

[1]Die Dachfläche innerhalb der Baulinie B ist als Aussenraum für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Beschäftigten im Quartierplangebiet auszuscheiden und entsprechend zu gestalten.

[2]Der Grünflächenanteil der Dachfläche innerhalb der Baulinie B hat mindestens 60 % zu betragen.

[3]Nichtbegehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

10. Inkrafttreten

Der Quartierplan «Posthof» tritt mit der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen in Kraft.[3]

---

[1]Beschluss des Gemeinderates vom 16. April 2008
[2]Ergänzung von Art. 4 gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 18. Juni 2008
[3]Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 12. September 2008:

"II. 3. Es ist zu beachten, dass sich im betroffenen Gebiet Leitungen der EKS AG befinden. Es ist frühzeitig mit der EKS AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen, Tel: 052 633 55 55, Kontakt aufzunehmen.

4. Es ist sicherzustellen, dass das Gebäude «Cinévox» (Schutzobjekt von nationaler Bedeutung), auf der Parzelle GB Nr. 1895, keinerlei Bauschäden erleidet."

NAR-030-PL-6

GEMEINDE
NEUHAUSEN AM RHEINFALL
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

Quartierplan „Posthof“ (Grundstücke GB Nrn. 603, 604, 605, 606 und 1399)

Situationsplan 1:200

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossen am: 16. April 2008

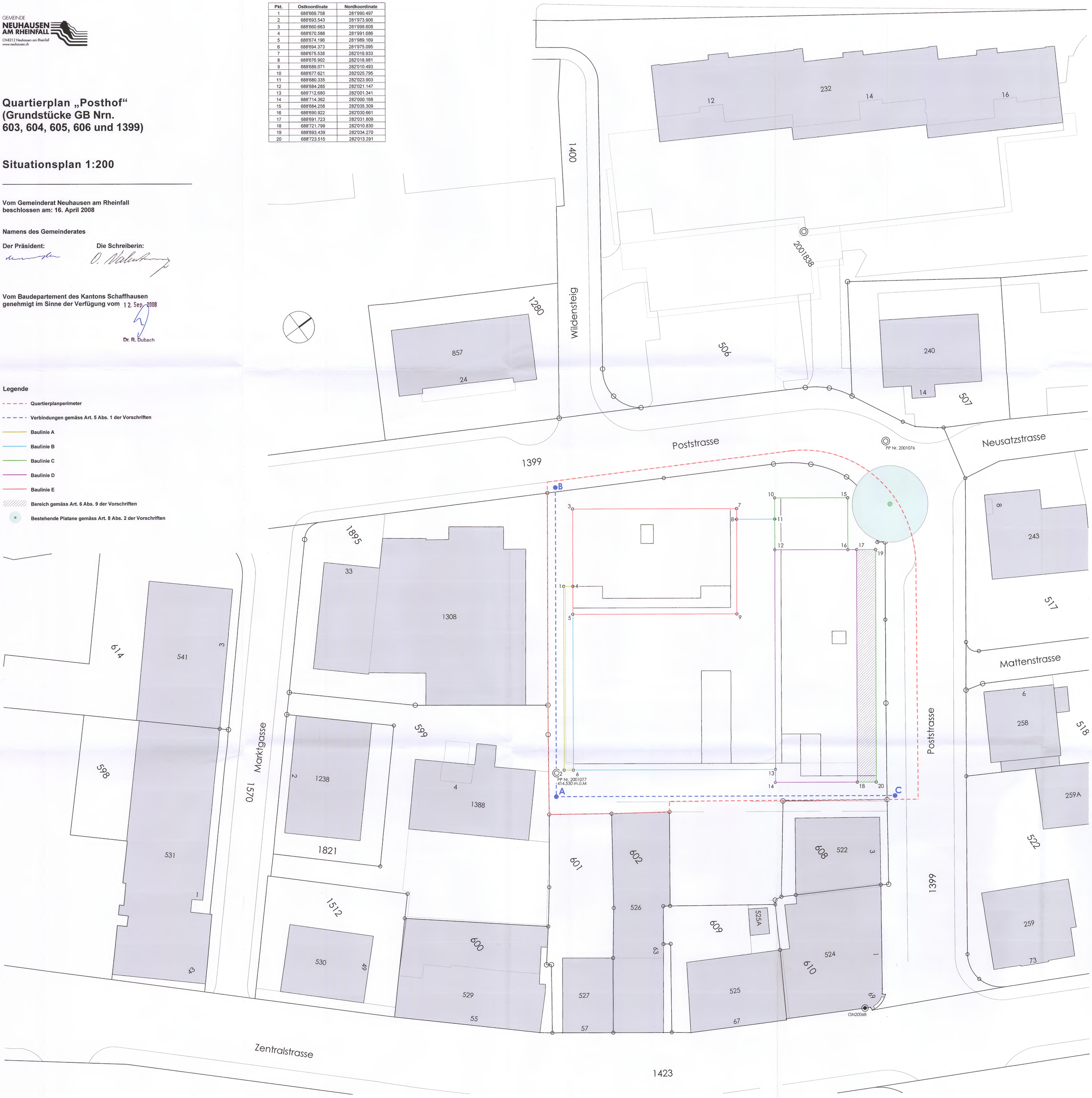
Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Die Schreiberin:

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 12. Sep. 2008

Dr. R. Dubach

Pkt.	Ostkoordinate	Nordkoordinate
1	688'669.758	281'990.497
2	688'693.543	281'973.906
3	688'660.663	281'998.608
4	688'670.588	281'991.686
5	688'674.196	281'989.169
6	688'694.373	281'975.095
7	688'675.538	282'019.933
8	688'676.902	282'018.981
9	688'689.071	282'010.493
10	688'677.621	282'025.795
11	688'680.335	282'023.903
12	688'684.285	282'021.147
13	688'712.680	282'001.341
14	688'714.362	282'000.168
15	688'684.258	282'035.309
16	688'690.922	282'030.661
17	688'691.723	282'031.809
18	688'721.799	282'010.830
19	688'693.439	282'034.270
20	688'723.515	282'013.291



Legende

- Quartierplanperimeter
- Verbindungen gemäss Art. 5 Abs. 1 der Vorschriften
- Baulinie A
- Baulinie B
- Baulinie C
- Baulinie D
- Baulinie E
- Bereich gemäss Art. 6 Abs. 9 der Vorschriften
- Bestehende Platane gemäss Art. 8 Abs. 2 der Vorschriften