

## Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1» (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 253 und 254)

vom 12. Juni 2012<sup>1</sup>

*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; 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 folgenden Quartierplan auf:

## A. Allgemeine Bestimmungen

### 1. Ziel und Zweck

Der Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1» bezweckt die quartierverträgliche Nachverdichtung des Gebiets «Oberdorf» entsprechend dem Entwicklungsprojekt «arc actuel». Dazu werden eine städtebaulich einwandfreie und zeitgemässe Überbauung sowie eine rationelle Verkehrserschliessung sichergestellt. Er regelt die Bau- und Nutzweise, das zulässige Nutzungsmass und erlässt die massgeblichen gestalterischen Anforderungen.

### 2. Bestandteile

Der Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1» umfasst:

- a) zu genehmigende Dokumente
  - Situationsplan 1:200
  - Vorschriften (QPV)
- b) erläuternde Unterlagen
  - Planungsbericht zum Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1» der PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, vom 4. Juni 2012

### 3. Geltungsbereich und Verbindlichkeit

<sup>1</sup>Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan 1:200 mit schwarz strichpunktierter Linie umrandete Gebiet.

<sup>2</sup>Wo in diesen Vorschriften keine Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

## B. Bauvorschriften

### 4. Baubereiche und Nutzungsmass

<sup>1</sup>Die minimalen Grenzabstände und die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen für Bauten und Bauteile werden durch die Baulinien A bis E sowie durch die entsprechenden Dachkoten festgelegt. Innerhalb dieser Begrenzungen sind die weiteren Abmessungen, die Geschossezahlen sowie die Verteilung der Bruttogeschossflächen bis zu einer maximal zulässigen Ausnützungsziffer von 0.66 frei. Die Baulinien C (Terrassenschichten) dürfen lediglich mit auf Wohngeschosse ausgerichteten, unbeheizten Gebäudeteilen mit Aussenraumbezug bebaut werden.

<sup>2</sup>Oberirdische Bauten oder Bauteile dürfen die Baulinien nicht überragen. Davon ausgenommen sind vereinzelt Vorsprünge, Lichtschächte, Aussenkamine und dergleichen bis zu einem Übermass von 1.20 m. Die Anzahl zulässiger Untergeschosse ist frei.

<sup>3</sup>Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinien A (Gebäude A und B) dürfen die Dachkote von 473.20 m ü. M. nicht übersteigen. Ausgenommen sind technisch notwendige Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsrohre oder Kamine bis zu einer zusätzlichen Höhe von maximal 1.20 m.

<sup>4</sup>Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinien B (Erschliessungszone) dürfen die Dachkote von 473.20 m ü. M. nicht übersteigen. Abgesehen von der primären Tragstruktur sind sie weitgehend transparent vorzusehen. Die Erschliessungszone muss ab der Engestrasse hindernisfrei erreichbar sein.

<sup>5</sup>Oberirdische Bauteile innerhalb der Baulinien C (Terrassenschichten) dürfen die Dachkote von 470.20 m ü. M. nicht überragen und nicht stärker als 0.40 m ausgebildet sein. Ausgenommen davon sind filigran oder weitgehend transparent ausgeführte, technisch erforderliche Konstruktionen wie sicherheitstechnisch bedingte Brüstungen oder Geländer bis zum dafür erforderlichen Mass.

<sup>6</sup>Innerhalb der Baulinien D (Glasbrücke) darf auf der Ebene der obersten Terrassenschicht eine transparente Brücke einschliesslich der erforderlichen sicherheitstechnischen Einrichtungen erstellt werden.

<sup>7</sup>Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie E (Einstellhalle/Untergeschoss) dürfen die Dachkote von 464.20 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen davon sind technisch erforderliche Durchdringungen wie Lüftungen, kleine Oblichter und dergleichen sowie sicherheitstechnisch bedingte Brüstungen oder Geländer bis zum dafür erforderlichen Mass.

## **5. Nutzweise**

<sup>1</sup>Die Gebäude A und B sind primär für die Wohnnutzung bestimmt. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Betrieb das gesunde und ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen, sind zulässig.

<sup>2</sup>Einstellhalle und Untergeschoss dürfen weder zu Wohnzwecken noch für gewerbliche Tätigkeiten genutzt werden. Sie dürfen lediglich Nebennutzflächen enthalten.

## **C. Gestaltungsvorschriften**

### **6. Architektonische Qualität der Überbauung**

<sup>1</sup>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, dass eine gute Gesamtwirkung und einwandfreie Einordnung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für die Materialisierung und die Farbgebung.

<sup>2</sup>Die Ausformulierung und Ausgestaltung der Erschliessungszone, welche die beiden Gebäude A und B zu einer Gesamtbebauung zusammenfügt, hat eine durch die Gebäudetiefe hindurchreichende Auflösung und Gliederung der Fassadenfront zu begünstigen.

<sup>3</sup>Das Dach des obersten Geschosses ist extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, soweit davon keine störenden Auswirkungen ausgehen.

## **D. Erschliessung und Parkierung**

### **7. Arealerschliessung**

<sup>1</sup>Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle haben lagemässig an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen.

<sup>2</sup>Für die Befestigung der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle, der oberirdischen Personewagen-Abstellplätzen und dergleichen sind in der Regel versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

## 8. Parkierung

<sup>1</sup>Für Bewohnerinnen und Bewohner sind mindestens acht Personenwagen-Abstellplätze im Quartierplangebiet zu erstellen. Für Besucherinnen und Besucher sind mindestens zwei Personenwagen-Abstellplätze im Quartierplangebiet zu erstellen und dauerhaft dem Zweck dienend freizuhalten.

<sup>2</sup>Die Personenwagen-Abstellplätze sind in der Einstellhalle anzuordnen. Davon ausgenommen sind vier Personenwagen-Abstellplätze, die oberirdisch im Bereich «oberirdische Parkierung» angeordnet werden können.

<sup>3</sup>Für die Bewohnerinnen und Bewohner sind ausreichend Veloabstellplätze in der Einstellhalle vorzusehen.

## 9. Öffentlicher Fussweg

<sup>1</sup>Im Bereich «öffentlicher Fussweg 1» ist ein 2 m breiter, ohne vertikale Versätze verlaufender, der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung stehender Fussweg zu erstellen. Die Kosten für den Bau des Fusswegs gehen je zur Hälfte zulasten der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 253 und 254. Betrieb und Unterhalt sowie eine allfällige Erneuerung des Fusswegs ist Sache der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld. Diese Dienstbarkeit ist als öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld und zu Lasten des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 253 im Grundbuch einzutragen

<sup>2</sup>Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld ist berechtigt, im Bereich «öffentlicher Fussweg 2» ein 1.60 m breiter, der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung stehenden Fussweg zu erstellen. Bau, Unterhalt und Betrieb sowie eine allfällige Erneuerung des Fusswegs ist Sache der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld. Diese Dienstbarkeit ist als öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld und zu Lasten der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 253 und 254 im Grundbuch einzutragen.

## E. Umgebungsgestaltung

### 10. Privater Freiraum

<sup>1</sup>Der Freiraum der Wohnbebauung hat sich harmonisch ins Quartierbild einzufügen. Die höhenmässige Einpassung der beiden Gebäude A und B in das gewachsene Terrain ist sorgfältig vorzunehmen, so dass lediglich geringfügige Geländemodellierungen erforderlich werden.

<sup>2</sup>Mit dem Baugesuch ist der Nachweis der erforderlichen Kinderspielplätze gemäss Art. 25 BauO einzureichen. Alternativ ist die Zahlung einer einmaligen Ersatzabgabe an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld in der Höhe von Fr. 9'000.-- an die Kosten für die Gestaltung, Aufwertung oder Erneuerung entsprechender Anlagen der öffentlichen Hand möglich.

<sup>3</sup>Die weder für die Gebäude noch für Fuss- oder Fahrwege, Abstellplätze und dergleichen benötigten Flächen des Quartierplangebietes sind zu begrünen und ausgewogen strukturiert mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

<sup>4</sup>Vor, nach und zwischen den oberirdischen Personenwagen-Abstellplätzen gemäss Art. 8 Abs. 2 QPV sind standortgemässe Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

## F. Umwelt

### 11. Kehrrecht

Im Quartierplangebiet sind gut zugängliche und unauffällige Standplätze für Kehrrechtcontainer vorzusehen.

## 12. Energie

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und umweltschonende Wärmeerzeugung sicherstellt. Neubauten müssen mindestens den Energiekennwert des jeweils gültigen MINERGIE-Standards erreichen.

## 13. Lärmschutz

Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) nachweist.

## G. Weiter Bestimmungen

### 14. Inkrafttreten

Der Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1» tritt mit der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen in Kraft und ist im Grundbuch anzumerken.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Beschluss des Gemeinderats vom 12. Juni 2012

<sup>2</sup>Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 5. September 2012:

#### "II. 3. EKS AG

Auf Parzelle 253 steht eine Verteilkabine für die Stromversorgung, für die ein Dienstbarkeitsrecht im Grundbuch eingetragen ist. Der Bestand der Anlage muss gewährleistet bleiben. Auskünfte dazu können bei Ruedi Gerike, Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Tel: 052 633 52 57, eingeholt werden.

#### 4. Lärm

Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Engestrasse, wo die Immissionsgrenzwerte sowohl am Tage als auch in der Nacht überschritten sind. Der Perimeter befindet sich in der Wohnzone W3, in der die Empfindlichkeitsstufe ES II gilt. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW von 60dB tagsüber und 50dB nachts.

In diesem Fall dürfen nach Art. 31 Abs. 1 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder

b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Die Bauherrschaft sorgt gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen (z.B. Fenster, Aussentüren, Aussenwänden, Dächer) den Anforderungen der SIA-Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* entspricht. Sie hat den Nachweis zu erbringen, dass bei den massgeblichen Ermittlungsorten die Grenzwerte durch geeignete Massnahmen eingehalten werden können und die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle erfüllt sind. Die Kosten für Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Die Bauherrschaft ist somit anzuweisen, im Baubewilligungsverfahren darzulegen, dass der Lärmschutz (es gilt die Empfindlichkeitsstufe II) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, sichergestellt wird.

Im Weiteren ist ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten zu erstellen (Art. 13 Vorschriften zum Quartierplan), welches aufzeigt, dass bei den mass-

---

gebenden Lüftungsfenstern die Grenzwerte eingehalten werden und die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* entspricht.

#### 5. Art. 7. Ab. 1 Vorschriften zum Quartierplan

Im Zusammenhang mit einem anderen Quartierplan wurde der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass die Formulierung «haben lagemässig ungefähr» den Grundsatz der Gesetzesklarheit verletze. Somit ist Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften zum Quartierplan wie folgt zu formulieren: *'Die Zu- und Wegfahrt zu Einstellhalle haben lagemässig an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen'*.

Das Planungsreferat hat sich denn auch mit Schreiben vom 19. Juli 2012 damit einverstanden erklärt, dass Art. 7 Abs. 1 in dieser Version zu genehmigen ist (Schreiben Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall vom 19. Juli 2012). Somit ist Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften zum Quartierplan in der vorstehenden aufgeführten Version zu genehmigen."



**Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1"**  
 (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall  
 Nrn. 253 und 254)

**Situationsplan 1:200**

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall  
 beschlossen am 12. Juni 2012

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

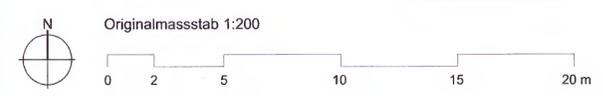
Dr. Stephan Rawyler

Olinda Valentinuzzi

Öffentliche Auflage vom 15. Juni 2012 bis 5. Juli 2012

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen  
 genehmigt im Sinne der Verfügung vom -5. SEP. 2012

Dr. R. Dubach



Koordinatenliste				
		Y	X	
Gebäude A	1	688'124.37m	282'395.81m	
	2	688'131.85m	282'382.33m	
	3	688'127.95m	282'380.16m	
	4	688'128.53m	282'379.11m	
	5	688'123.52m	282'376.33m	
	6	688'118.33m	282'385.68m	
	7	688'119.71m	282'386.45m	
	8	688'117.34m	282'390.73m	
Gebäude B	11	688'133.19m	282'377.60m	
	12	688'142.31m	282'364.88m	
	13	688'134.32m	282'361.24m	
	14	688'131.72m	282'364.86m	
	15	688'130.44m	282'363.94m	
	16	688'124.20m	282'372.63m	
	17	688'128.86m	282'375.97m	
	18	688'129.56m	282'375.00m	
	Erschliessungszone	21	688'134.11m	282'378.26m
		22	688'127.66m	282'375.12m
23		688'125.86m	282'377.63m	
Terrassenschichten	31	688'137.38m	282'362.63m	
	32	688'137.86m	282'361.53m	
	33	688'129.00m	282'357.49m	
	34	688'122.61m	282'371.49m	
	35	688'121.79m	282'375.37m	
	36	688'112.27m	282'388.56m	
	37	688'119.67m	282'393.90m	
	38	688'120.37m	282'392.93m	
	Glasbrücke	41	688'125.18m	282'373.33m
		42	688'123.56m	282'372.18m
Einstellhalle	51	688'129.50m	282'359.04m	
	52	688'120.02m	282'376.11m	
	53	688'113.65m	282'373.20m	
	54	688'108.32m	282'384.84m	
	55	688'120.08m	282'393.33m	

- Festlegungen**
- Quartierplanperimeter Art. 3
  - Baulinien A; "Gebäude A und B" Art. 4 Abs. 3
  - Baulinien B; "Erschliessungszone" Art. 4 Abs. 4
  - Baulinien C; "Terrassenschichten" Art. 4 Abs. 5
  - Baulinien D; "Glasbrücke" Art. 4 Abs. 6
  - Baulinien E; Einstellhalle/Untergeschoss Art. 4 Abs. 7
  - Zu- und Wegfahrt Einstellhalle Art. 7 Abs. 1
  - Bereich "oberirdische Parkierung" Art. 8 Abs. 2
  - Bereich "öffentlicher Fussweg 1" Art. 9 Abs. 1
  - Bereich "öffentlicher Fussweg 2" Art. 9 Abs. 2
  - neue Baumpflanzungen Art. 10 Abs. 4

**Informationsinhalt**  
 bestehende Gebäude