Quartierplan «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg» (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1892 und 2432)

vom 25. Juni 2013[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; 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 «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg» bezweckt eine quartierverträgliche Nachverdichtung des Quartierplangebiets, die Schaffung eines Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität und die Erstellung von Personenwagen-Abstellplätzen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartierplangebiets in einer unterirdischen Einstellhalle und der angrenzenden Grundstücke.

2. Bestandteile

Der Quartierplan «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg» besteht aus folgenden Teilen:

a) Plan «Baulinien» / Situationsplan 1:200

b) Plan «Umgebung» / Situationsplan 1:200

c) Vorschriften (QPV)

3. Geltungsbereich und Verbindlichkeit

[1]Der Quartierplan gilt für das in den Plänen mit schwarz gestrichelter Linie umrandete Gebiet.

[2]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

[1]Die minimalen Grenzabstände und die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen für Bauten und Bauteile werden durch die im Plan «Baulinien» eingetragenen Baulinien A bis E sowie durch Höhenkoten festgelegt. Innerhalb dieser Begrenzungen sind die weiteren Abmessungen, die Geschosszahlen sowie die Verteilung der Bruttogeschossflächen bis zu einer maximal zulässigen Ausnützungsziffer von 1.00 frei. Die Anzahl zulässiger Untergeschosse ist frei.

[2]Oberirdische Bauten oder Bauteile dürfen die Baulinien nicht überragen. Davon ausgenommen sind vereinzelte Vorsprünge, Lichtschächte, Aussenkamine und dergleichen bis zu einem Übermass von 1.20 m.

[3]Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinien A (Gebäude A) dürfen die Höhe von 457.90 m ü. M. nicht überragen. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Aufbauten wie Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie und dergleichen bis zu einer zusätzlichen Höhe von maximal 1.20 m, soweit von ihnen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

[4]Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinien B (Gebäude A) dürfen die Höhe von 454.30 m ü. M. nicht überragen. Davon ausgenommen sind Brüstungen und Geländer bis zu einer zusätzlichen Höhe von maximal 1.00 m.

[5]Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinien C (Gebäude B) dürfen die an das Quartierplangebiet angrenzende Dachfläche des Gebäudes VS Nr. 1339 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2073 nicht überragen. Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energie und Kamine und dergleichen dürfen den First des Dachs um maximal 1.00 m überragen.

[6]Die Baulinien D (Balkonschicht) dürfen lediglich mit auf die Wohngeschosse ausgerichteten, unbeheizten Gebäudeteilen mit Aussenraumbezug bebaut werden.

[7]Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie E (Einstellhalle) dürfen die Höhe von 442.50 m ü. M. nicht überragen. Davon ausgenommen sind Geländer bis zu einer Höhe von 1.00 m und Einrichtungen der Spiel- und Aufenthaltsflächen.

[8]Die vorstehend erwähnten Höhen basieren auf einer Höhenangabe von 441.309 m ü. M. für den Grenzpunkt zwischen den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 102, 1892 und 1893.

C. Gestaltungsvorschriften und Umgebung

5. Dachgestaltung

Das Dach des obersten Geschosses des Gebäudes A ist zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, soweit davon keine störenden Auswirkungen ausgehen.

6. Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Baumbepflanzung

[1]Die im Plan «Umgebung» mit «Grünfläche A» bezeichneten Flächen sind als attraktive Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Standortgebundene Anlagen und Einrichtungen wie Fuss- und Fahrwegverbindungen, Veloabstellplätze, Standplätze für Kehrichtcontainer und dergleichen sind zulässig. Bestehende Bäume sind soweit möglich zu erhalten und deren Entfernung bedarf einer vorgängigen Bewilligung des Baureferats der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

[2]Die im Plan «Umgebung» mit «Grünfläche B» bezeichnete Fläche ist als attraktive Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Durchgehende Fuss- oder Fahrwegverbindungen sind in diesem Gebiet nicht gestattet.

[3]Die im Plan «Umgebung» mit «Spiel- und Aufenthaltsfläche» bezeichnete Fläche ist entsprechend zu gestalten und mit den erforderlichen Einrichtungen zu versehen. Sie haben allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebäude A und B zur Verfügung zu stehen. Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt sind von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1892 zu 70 % respektive von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2432 zu 30 % zu tragen.

[4]Der im Plan «Umgebung» mit «Baum bestehend» bezeichnete Baum ist zu erhalten und zu unterhalten. Bei einem Absterben des Baumes ist als Ersatz ein standortgemässer Hochstamm-Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 35 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

[5]An den im Plan «Umgebung» mit «Baum neu» bezeichneten Stellen sind standortgemässe Hochstamm-Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

D. Erschliessung und Parkierung

7. Erschliessung

Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle hat über die im Plan «Umgebung» mit «Ein- und Ausfahrt Einstellhalle» bezeichnete Fläche zu erfolgen.

8. Parkierung

[1]Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes A sind mindestens ein Personenwagen-Abstellplatz pro Wohnung im Quartierplangebiet zu erstellen. Für die Besucherinnen und Besucher des Gebäudes A sind mindestens zwei Personenwagen-Abstellplätze im Quartierplangebiet zu erstellen und dauernd bereitzustellen. Sie sind entsprechend zu markieren und zu bezeichnen.

[2]Die Personenwagen-Abstellplätze sind in der Einstellhalle anzuordnen. Davon ausgenommen sind Personenwagen-Abstellplätze auf den mit «oberirdische Parkierung» bezeichneten Flächen.

[3]Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude A und B sind ausreichend gut zugängliche, überdachte und abschliessbare Veloabstellplätze zu erstellen und dauernd bereitzustellen.

F. Umwelt

9. Kehricht

Im Quartierplangebiet sind für die Gebäude A und B gut zugängliche und unauffällige Standplätze für Kehrichtcontainer vorzusehen.

10. Energie

[1]Neubauten sind gemäss MINERGIE®-Standard zu erstellen und nach Bauabschluss von einer anerkannten Fachstelle zertifizieren zu lassen.

[2]Alle Bauteile des Gebäudes B haben bei wesentlichen Um- und Ausbauten sowie die einzelnen Bauteile und Anlagen haben bei deren Ersatz die Grenzwerte für MINERGIE®-Modernisierungsstandard zu erreichen. Auf eine Komfortlüftung kann, sofern zwingende wirtschaftliche, architektonische oder baustatische Gründe vorliegen, verzichtet werden.

11. Lärmschutz

[1]Der Lärmschutz ist sicherzustellen durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche Massnahmen.

[2]Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) nachweist und aufzeigt, dass die Schalldämmung der Aussenhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» entspricht.

G. Weitere Bestimmungen

12. Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen in Kraft und ist im Grundbuch anzumerken. [2]

---

[1]Beschluss des Gemeinderats vom 25. Juni 2013
[2]Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 25. Oktober 2013:

"II. 3. Abfälle / Recycling
Der beim Rückbau anfallende mineralische Bauschutt ist beim Neubau in Form von Recyclingbaustoffen wieder zu verwerten (Verwertungspflicht Art. 12 Abs. 3, TVA – Technische Verordnung über Abfälle). Ein Verwertungskonzept ist frühzeitig im Planungsprozess zu integrieren.

II.4. Naturgefahren / Gewässerraum
Im Rahmen des Quartierplanverfahrens sollte auch der definitive Gewässerraum ausgeschieden werden. Gemäss Art. 41 Abs. 5 GSchV kann bei eingedolten Gewässern (Congobach), sofern keine überwiegenden Interessen – wie zum Beispiel Hochwasserschutzprobleme – entgegenstehen, auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden. Gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist das Quartierplangebiet nicht von Naturgefahren betroffen. Es muss deshalb kein Gewässerraum ausgeschieden werden. Zudem ist das Gebiet, bis auf eine Parzelle, bereits überbaut."

D12-051-PL-1

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

Quartierplan "Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg" (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1892 und 2432)

Baulinien

Situationsplan 1:200

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossen am 25. Juni 2013

Namen des Gemeinderates

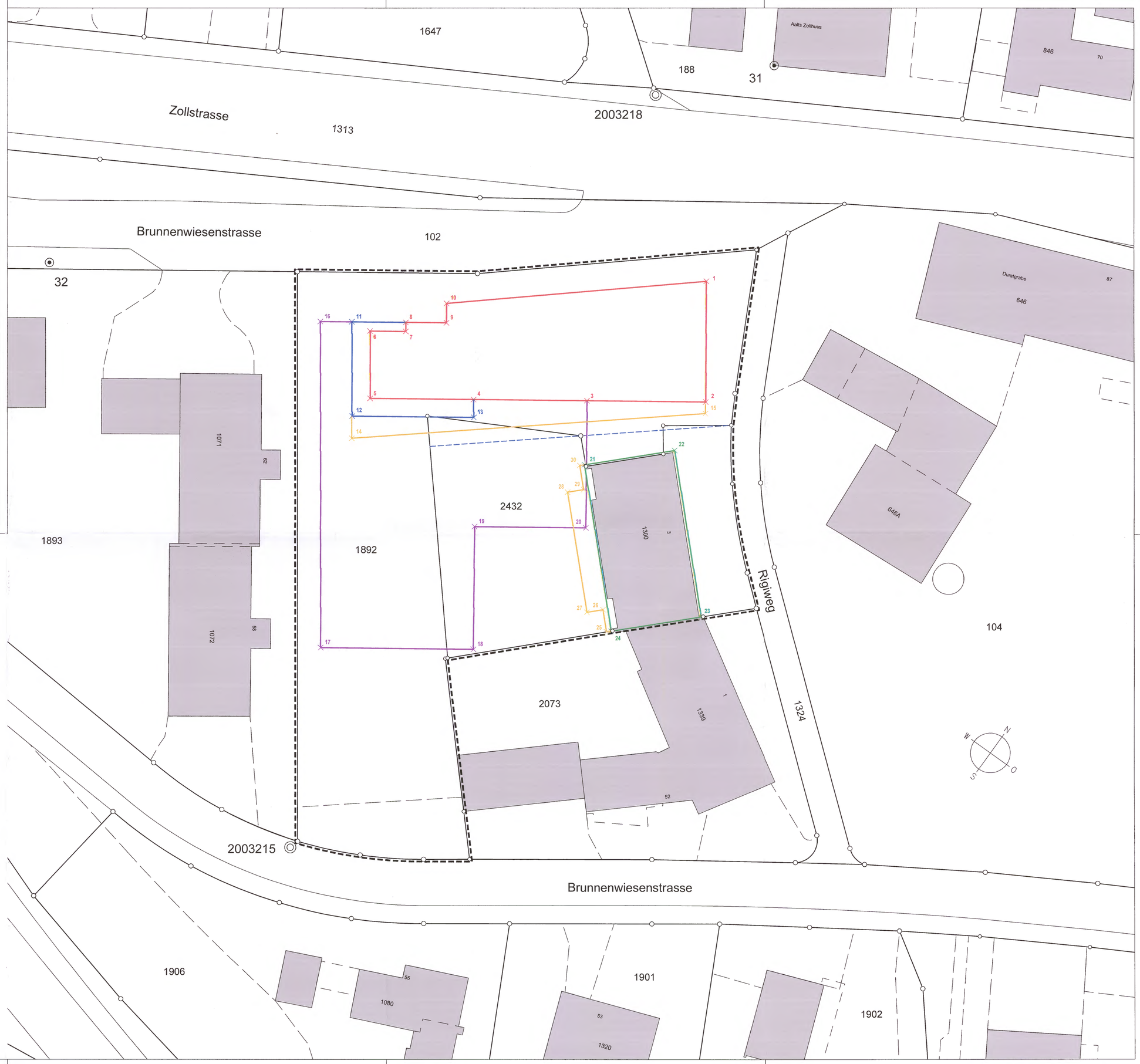
Der Vizepräsident: Dino Tamagni

Die Schreiberin: Olinda Valentinuzzi

Öffentliche Auflage vom 5. bis 25. Juli 2013

Vom Baudepartement des Kanton Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 25. OKT. 2013

Dr. R. Dubach



Festlegungen

- Quartierplanperimeter
- Baulinie A (Gebäude A)
- Baulinie B (Gebäude A)
- Baulinie C (Gebäude B)
- Baulinie D (Balkonschicht)
- Baulinie E (Einstellhalle)
- Neue Grenze Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1892 und 2432

Informationsinhalt

- bestehende Gebäude

Koordinaten Baulinien

1	687489.39	281491.38
2	687497.17	281480.45
3	687486.41	281472.86
4	687476.13	281465.60
5	687466.73	281458.98
6	687462.34	281465.06
7	687465.61	281467.36
8	687465.03	281468.18
9	687468.70	281470.77
10	687467.44	281472.52
11	687460.12	281464.72
12	687466.27	281456.20
13	687477.30	281463.98
14	687467.71	281454.20
15	687497.92	281479.40
16	687457.26	281462.70
17	687478.50	281433.25
18	687492.36	281443.02
19	687484.47	281454.20
20	687494.55	281461.31
21	687490.35	281466.93
22	687497.51	281474.06
23	687510.75	281460.74
24	687503.59	281453.63
25	687503.24	281453.27
26	687501.47	281455.04
27	687500.21	281453.77
28	687490.64	281463.38
29	687491.91	281464.65
30	687489.99	281466.57

Bewilligung vom 08.09.2011 / 93356
Vermessungsamt des Kantons Schaffhausen
VSP / 14-1001-04

NAR-051-PL-2

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

Quartierplan "Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg" (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1892 und 2432)

Umgebung

Situationsplan 1:200

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossen am 25. Juni 2013

Namen des Gemeinderates

Der Vizepräsident: Dino Tamagni

Die Schreiberin: Olinda Valentinuzzi

Öffentliche Auflage vom 5. bis 25. Juli 2013

Vom Baudepartement des Kanton Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 25. OKT. 2013

Dr. R. Dubach

Festlegungen

- Quartierplanperimeter
- oberirdische Parkierung
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Grünfläche A
- Grünfläche B
- Spiel- und Aufenthaltsfläche
- Baum bestehend
- Baum neu
- Neue Grenze Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1892 und 2432

Informationsinhalt

- bestehende Gebäude

Koordinaten Flächen

27	687454.05	281467.16	42	687501.97	281451.99
28	687457.26	281462.70	43	687488.72	281465.30
29	687467.89	281470.19	44	687497.51	281474.06
30	687464.67	281474.65	45	687510.75	281460.74
31	687478.50	281433.25	46	687497.92	281479.40
32	687487.38	281420.94	47	687489.39	281491.38
33	687491.47	281423.83	48	687467.44	281472.52
34	687482.59	281436.13	49	687468.70	281470.77
35	687487.66	281439.71	50	687460.12	281464.72
36	687501.34	281420.75	51	687467.71	281454.20
37	687496.07	281417.44	52	687489.30	281440.87
38	687498.51	281452.06	53	687499.83	281426.27
39	687476.55	281435.96	54	687498.19	281425.11
40	687466.19	281450.33			
41	687484.79	281465.85			

Bewilligung von 08.09.2011 / 93356
Vermessungsamt des Kantons Schaffhausen
WSP / 14-1002-03