

Quartierplan Hohfluh

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat beschlossen am 26. April 2022 und am 23. Mai 2023.

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 19. Dezember 2023.

Ingress

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 01. Dezember 1997 (BauG) sowie Art. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluh vom 01. September 1988 erlässt der Gemeinderat den Quartierplan „Hohfluh“.

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine der ortsspezifischen Lage und den Bedürfnissen der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluh angepasste, sinnvolle, geordnete Bebauung mit hoher Qualität unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen Erschliessung und Energienutzung.

2. Bestandteile

2.1 Der Quartierplan besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Sonderbauvorschriften
- Plan 1: Situation 1:500 «Erschliessung und Bebauung»
- Plan 2: Situation 1:500 «Ver- und Entsorgung»

2.2 Der Quartierplan besteht aus folgenden begleitenden Bestandteilen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt Architektur mit Modell 1:200
- Richtprojekt Umgebung mit Umgebungsplan 1:200

3. Geltungsbereich Quartierplan

3.1 Der Quartierplan gilt für das im Plan 1 umgrenzte Gebiet. Es umfasst die Parzellen GB Nrn. 345, 346 und 3868.

3.2 [...] ¹

B. Parzellierung, Etappierung und Erschliessung

4. Parzellierung und Etappierung

4.1 Grundstücke können weiter parzelliert werden, falls dadurch keine unüberbaubaren Parzellen entstehen, der Zweck des Quartierplans nicht beeinträchtigt wird und der Gemeinderat zustimmt.

4.2 Neubauten in den Baubereichen A, B und C sind in einer Etappe zu erstellen.

5. Erschliessung und Energie

Werkleitungsererschliessung

5.1 Das Quartierplangebiet ist vollständig erschlossen. Sämtliche notwendigen Anschlüsse der Wasser- und Abwasserleitungen sind an die Leitungen in der Hohfluhstrasse anzuschliessen,

¹ Gelöscht gemäss Verfügung des Baudepartementes des Kantons Schaffhausen vom 19. Dezember 2023.

sofern sie nicht an bereits bestehende Leitungen innerhalb des Quartierplanperimeters angeschlossen werden können. Für alle Werkleitungen gilt: Anschlüsse sind soweit möglich zusammenzufassen. An der im Plan 2 eingetragenen Stelle ist ein Hydrant zu erstellen. Der genaue Standort ist im Bauprojekt zu definieren.

- 5.2 Das unverschmutzte Abwasser wie Dachwasser, Vorplatzwasser sowie Wasser aus Sickerleitungen ist nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation einzuleiten. Dieses unverschmutzte Abwasser ist unter Einhaltung der VSA-Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“ (2019) zu versickern.² Ist die Versickerung oder Teilversickerung nicht möglich, nicht zulässig oder nicht sinnvoll, so kann es in die Mischwasserleitung eingeleitet werden. Falls nicht sämtliches unverschmutztes Abwasser versickert werden kann, ist ein entsprechender Nachweis zu erstellen. Die Abflussbeiwerte gemäss Generellem Entwässerungsplan vom 10.02.2006 (GEP) der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sind in jedem Fall einzuhalten. Meteorwasser und Abwasser sind bis an die Anschlüsse in die öffentlichen Kanalleitungen im Trennsystem zu führen.
- 5.3 Bestehende, nicht mehr benötigte Leitungen sind von den übergeordneten Netzen zu trennen und, wo nötig, durch die Grundeigentümer abzubrechen. Bestehende Anschlüsse an aufzuhebenden Leitungen, die weiterhin benötigt werden, sind zwingend an die neuen Leitungen anzuschliessen.

Entsorgung

- 5.4 Für die Entsorgung ist an der im Plan 1 bezeichneten Stelle eine gut zugängliche Entsorgungsstelle für Unterflurcontainer (Schwarz- und Grünabfälle) zu erstellen. Die Bewilligungsbehörde kann eine Standortverschiebung in begründeten Fällen bewilligen.

Verkehrerschliessung Individualverkehr

- 5.5 Die Hauptverkehrerschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sämtlicher Baubereiche ist innerhalb der gekennzeichneten Wegfläche für den motorisierten Verkehr (Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle, Zugang zur Trafostation) zu realisieren. Die genaue Lage ist im Bauprojekt zu definieren. Die Materialisierung dieses Bereichs hat sich vom öffentlichen Strassenraum abzugrenzen.

Parkierung

- 5.6 Die Pflicht- und Besucherparkplätze sind für Personenwagen in sämtlichen Baubereichen in einer unterirdischen Tiefgarage zu erstellen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Besucherparkplätze offen zugänglich sind. Für die Elektromobilität (MIV und Velo) sind entsprechende Anschlüsse vorzusehen. Um eine vollständige Nachrüstung zu ermöglichen, sind alle Plätze zumindest mit Leerrohrinstallationen auszurüsten.
- 5.7 Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen ist mindestens 1 Autoabstellplatz pro Wohneinheit (Besucher 0.1 Autoabstellplätze pro Wohneinheit) zur Verfügung zu stellen. Gesamthaft dürfen maximal 60 Autoabstellplätze erstellt werden. Für die Veloparkierung sind pro Zimmer³ 1 Veloabstellplatz zur Verfügung zu stellen. Die Veloparkplätze für Besucher sind darin enthalten. Velo-Besucherparkplätze sind nach Möglichkeit zu überdachen und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Die Überdachung hat in derselben architektonischen Sprache zu erfolgen wie die Hauptbauten. Die Bauten müssen sich gut in die Umgebung einpassen.
- 5.8 Für Motorräder, Kinderwagen, Spezialvelos, Veloanhänger und dergleichen sind in ausreichender Anzahl Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.

² Mit Versickerung ist ausschliesslich die unterirdische Versickerung gemeint. Eine oberflächliche Versickerung ist aufgrund der Topografie und der Bauten unter Terrain nicht möglich.

³ Als Zimmer gelten nur ganze Zimmer gemäss VSS-Norm SN 640 065 (2019).

Rettungszugang

- 5.9 Der Rettungszugang erfolgt über die Spielstrasse. Für Rettungsfahrzeuge sind Stellflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern freizuhalten. Die ungefähren Standorte sind im Plan 2 eingetragen. Im Bauprojekt sind die genauen Standorte mit dem Feuerwehrkommandanten der Feuerwehr Neuhausen am Rheinfluss festzulegen.

Energieversorgung und -standard

- 5.10 Es muss wenigstens eine der drei Bedingungen erfüllt sein:
- a) Die Energieversorgung ist als Nahwärmeverbund mit dem Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen (EKS) auszuführen. Der erneuerbare Anteil des Wärmebedarfs beträgt 100%.
 - b) Die Neubauten erreichen den Minergie-P-Standard, den Minergie-A-Standard oder einen gleichwertigen Standard.
 - c) Die Neubauten erfüllen die im SIA Merkblatt 2040 (Effizienzpfad Energie) definierten Zielwerte für die Erstellung und den Betrieb.

C. Bebauung und Gestaltung

6. Richtprojekt

- 6.1 Wegleitend für die Überbauung ist das Richtprojekt des Architekturbüros Bergamini Partner Architekten GmbH, Schaffhausen.
- 6.2 Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen (z.B. Volumen, Höhe).
- 6.3 Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechtes nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht wird.

7. Qualitätssicherung

- 7.1 Die vorgesehenen Bauten bedingen den Nachweis einer besonders guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung. Die erforderlichen Unterlagen für die entsprechende Prüfung sind mit der Eingabe des Baugesuchs dem Baureferat Neuhausen am Rheinfluss einzureichen. Dazu gehören insbesondere: Fassadenschnitte bzw. -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung, Farbgebung, Umgebungskonzept.

8. Bebauung

Rückbau best. Gebäude

- 8.1 Die im Situationsplan bezeichneten Bauten können vollständig zurückgebaut werden.

Nutzung

- 8.2 Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Regelbauweise gemäss Bauordnung vom 1. September 1988 der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss.

Baubereiche

- 8.3 Die im Plan 1 eingetragenen Baubereiche für Hauptbauten definieren die möglichen bebaubaren Bereiche für Hauptbauten.
- 8.4 Der im Plan 1 eingetragene sekundäre Baubereich für Hauptbauten definiert den möglichen bebaubaren Bereich im Falle eines Abbruchs der bestehenden Bauten im Baubereich D.
- 8.5 Innerhalb des im Plan 1 eingetragenen Baubereiches für Tiefgaragen ist eine Tiefgarage zulässig, welche eine maximale Höhenkote von 481.50 m ü. M. aufweisen darf. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind Anlagen zum Witterungsschutz wie Überdachungen von Treppenaufgänge und sicherheitsrelevante Bauteile wie Geländer und dergleichen. Sichtbare Bereiche sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Grenzabstand

- 8.6 Der Grenzabstand beträgt min. 2.5 m.

Gebäudeabstand

- 8.7 Der Gebäudeabstand beträgt min. 5.0 m.

Geschossigkeit

- 8.8 In den einzelnen Baubereiche gelten für Hauptbauten folgende Geschossezahlen:
Baubereich A: Max. 3 Vollgeschosse
Baubereich B: Max. 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss
Baubereich C: Max. 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss
Sekundärer Baubereich D: Max. 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss

Höhenkoten

- 8.9 Für die einzelnen Baubereiche gelten folgende maximalen Höhenkoten:
Baubereich A: Max. 497.50 m ü. M.
Baubereich B: Max. 491.00 m ü. M.
Baubereich C: Max. 491.00 m ü. M.
Sekundärer Baubereich D: Max. 491.00 m ü. M.
Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind technisch bedingte Anlagen wie Kamine, Dachzugänge, PV-Anlagen und dergleichen.

Ausnützungsziffer

- 8.10 Es gilt eine minimale Ausnützungsziffer (AZ) von 0.5 und eine maximale AZ von 0.6. Der Nutzungstransfer innerhalb des Quartierplanperimeters ist zulässig. Bestehende Nutzungstransfers von ausserhalb des Quartierplanperimeters bleiben bestehen.

Dachgestaltung

- 8.11 Hauptbauten sind mit einem Flachdach mit Retentionsfläche auszubilden.
- 8.12 Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist regionsspezifisches, standortgemässes Saatgut zu verwenden. Das gilt auch für Flächen, welche für die

Erzeugung von Strom (Photovoltaikanlagen) oder für die Warmwassererzeugung (Solaranlagen) genutzt werden. Ausgenommen davon sind Flächen, welche als Terrassen oder für technische Aufbauten genutzt werden.

Hindernisfreies Bauen

- 8.14 Gebäude- und Wohnungszugänge sind hindernisfrei zu gestalten. Mindestens 15 % der Wohnungen sind so zu erstellen und einzurichten, dass sie sich für behinderte und gebrechliche Personen eignen. Es gilt die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» (Stand 2009).

9. Gestaltung Umgebung / Bepflanzung

Allgemein

- 9.1 Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Es ist eine gute Einbindung in die Umgebung und das angrenzende Schutzgebiet Galgenbuck zu erreichen. Die Begrünung hat mit standortgemässen, einheimischen Pflanzen (regionales Saatgut resp. Direktbegrünung) zu erfolgen.
- 9.2 Grundlage für die Freiraumgestaltung des Quartierplangebietes ist das Richtprojekt des Landschaftsarchitekturbüros Bösch Landschaftsarchitektur, Schaffhausen. Geringfügige Abweichungen davon sind zulässig.

Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Umgebungskonzept einzureichen. Dieses muss mindestens folgende Punkte beinhalten:

- Genaue Lage und Gestaltung von Wegen, Aufenthaltsflächen und Plätzen
- Gestaltung Zufahrtbereich Tiefgarage
- Veloabstellplätze und deren Erschliessungsflächen
- Gestaltung Entsorgungsstelle
- Terrainveränderungen
- Detaillierte Ausgestaltung von Grün-, Spiel- und Freiflächen sowie Belagsart und Möblierung
- Lage und Arten von Bäumen
- Artenliste Pflanzen
- Feuerwehrzufahrt und Stellflächen
- Lichtkonzept

Gemeinschaftliche Grünfläche

- 9.3 Bei den im Plan 1 bezeichneten gemeinschaftlichen Grünflächen handelt es sich um Umgebungsflächen der Bauten. Diese Flächen sind mit Ausnahme von Hauszugängen inkl. allfälliger notwendiger Stützmauern und dergleichen, überdachte Veloabstellanlagen gemäss Art. 5.7, Fusswegen, öffentlichen und privaten Aussenräumen (Bsp. Nutzgarten, Sitzplatz) gemäss Richtprojekt, als extensive Wiesenflächen zu gestalten. Die Bestockung richtet sich nach dem Richtprojekt.

Erhaltenswerte Bestockung

- 9.4 Die erhaltenswerte Bestockung gemäss Plan 1 ist uneingeschmälert zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind an selbiger Stelle zu ersetzen. Ein auf den Stock setzen der erhaltenswerten Hecke ist unzulässig.

Privater Aussenraum

- 9.5 Private Aussenräume entlang der Bauten gemäss Richtprojekt sind zulässig. Nicht zulässig sind bauliche Einfriedungen.

Gestaltung sichtbare Bauteile Tiefgarage

- 9.6 Die im Plan 1 bezeichneten sichtbaren Bauteile der Tiefgarage sind mit Ausnahme von Fenstern in geeigneter Weise zu begrünen.

Spielstrasse

- 9.7 Der im Plan 1 bezeichnete Bereich Spielstrasse ist als Spiel- und Begegnungszone mit hoher Aufenthaltsqualität gemäss Richtprojekt zu gestalten. Befestigte, versickerungsfähige Flächen sind zulässig. Der genaue Umfang der Spielstrasse ist im Bauprojekt zu definieren.
- 9.8 Dieser Bereich dient auch als Zugang für Rettungsfahrzeuge. Der Zugang zu den in Plan 2 dargestellten Stellflächen ist dauerhaft freizuhalten.
- 9.9 Die Spielstrasse darf ausnahmsweise für die Anlieferung oder Umzug genutzt werden. Diesbezüglich ist ein Reglement zu erstellen, der das Be- und Entladen regelt.

Gemeinschaftliche Spielflächen

- 9.10 Die gemäss Art. 25 Bauordnung geforderten Flächen für Kinderspielplätze sind im Plan 1 und im Richtprojekt für die Freiraumgestaltung dargestellt.
- 9.11 Die im Plan dargestellte Fläche hat wegleitenden Charakter. Im Rahmen des Baugesuches erfolgt der definitive Flächennachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

Hauszugänge

- 9.12 Die Haupthauszugänge zu den Bauten haben gemäss Plan 1 zu erfolgen.

Lichtverschmutzung

- 9.13 Für das Lichtkonzept gelten folgende Vorgaben:
- Vertikale Lichtemissionen und Streulicht über die Horizontale sind nicht zugelassen.
 - Sämtliche Aussenleuchten sind mit Bewegungsmeldern und geeigneten Reflektoren auszugestalten.
 - Es sind ausschliesslich Aussenleuchten mit einer Lichtfarbe von 3000 K (warmweiss) zulässig.

D. Schlussbestimmungen

10. Inkrafttreten

Der Quartierplan Hohfluh tritt nach der Genehmigung durch das Baudepartement, im Falle von Rekursen durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.