

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



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

Vorschriften

**Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 12. Juni 2012**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Dr. Stephan Rawyler

Die Schreiberin:

Olinda Valentinuzzi

Öffentliche Auflage vom 15. Juni bis 5. Juli 2012

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

Dr. R. Dubach

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

Art. 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.

Art. 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

Art. 3 Geltungsbereich und Verbindlichkeit

¹ Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan 1:200 mit schwarz strichpunktierter 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

Art. 4 Baubereiche und Nutzungsmass

¹ 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 Geschosszahlen 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

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

⁷ 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.

Art. 5 Nutzweise

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

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

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Architektonische Qualität der Überbauung

¹ 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.

² 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.

³ 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

Art. 7 Arealerschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle haben lagemässig ~~ungefähr~~ an der im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.

² Für die Befestigung der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle, der oberirdischen Personenwagen-Abstellplätzen und dergleichen sind in der Regel versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Art. 8 Parkierung

¹ 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.

² Die Personenwagen-Abstellplätze sind in der Einstellhalle anzuordnen. Davon ausgenommen sind, vier Personenwagen-Abstellplätze die oberirdisch im Bereich "oberirdische Parkierung" angeordnet werden können.

³ Für die Bewohnerinnen und Bewohner sind ausreichend Veloabstellplätze in der Einstellhalle vorzusehen.

Art. 9 Öffentlicher Fussweg

¹ 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 Rheinfall Nrn. 253 und 254. Betrieb und Unterhalt sowie eine allfällige Erneuerung des Fusswegs ist Sache der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall. Diese Dienstbarkeit ist als öffentliches Fusswegrechts zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und zu Lasten des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 253 im Grundbuch einzutragen.

² Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall 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 Fussweges ist Sache der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall. Diese Dienstbarkeit ist als öffentliches Fusswegrechts zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und zu Lasten der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 253 und 254 im Grundbuch einzutragen.

E. Umgebungsgestaltung

Art. 10 Privater Freiraum

¹ 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.

² 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 Rheinfall in der Höhe von Fr. 9'000.-- an die Kosten für die Gestaltung, Aufwertung oder Erneuerung entsprechender Anlagen der öffentlichen Hand möglich.

³ 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.

⁴ 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

Art. 11 Kehrricht

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

Art. 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.

Art. 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. Weitere Bestimmungen

Art. 14 Inkrafttreten

Der Quartierplan "Engestrasse, Teilgebiet 1" tritt mit der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen in Kraft und ist im Grundbuch anzumerken.