

GEMEINDE
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Besondere Bauvorschriften

Gestützt auf Art. 22 des kantonalen Baugesetzes wird vom Gemeinderat für das Gebiet "Strassacker" ein Quartierplan mit besonderen Bauvorschriften aufgestellt:

Räumlicher
Geltungsbereich:

Art. 1. Der Quartierplan gilt für das Gebiet, umgrenzt von der Strassackerstrasse, Klettgauerstrasse und Engestrasse.

Sachlicher
Geltungsbereich:

Art. 2. Die besonderen Bauvorschriften regeln die Ueberbauung und die Ausnützung des Baulandes. Sie sind anzuwenden bei einer Neuüberbauung des Gebietes und gelten im weiteren auch für Um-, An- oder Aufbauten jeder Art, für Aussenrenovationen, Terraingestaltungen, Einfriedungen, Stützmauern und Ausfahrten.

Zweckbestimmung:

Art. 3. Das Quartierplangebiet ist vorwiegend für Wohnbauten bestimmt. Gewerbliche Kleinbetriebe für stille Berufe, Verkaufsläden und Restaurants können im Rahmen der nachweisbaren Bedürfnisse und unter Vorbehalt der gesetzlichen Bestimmungen vom Gemeinderat bewilligt werden, sofern sie auf die Wohnverhältnisse nicht störend wirken. Industrielle Betriebe sind nicht gestattet. Grundsätzlich ist die Kleintierhaltung im Quartier untersagt. In Ausnahmefällen kann sie vom Gemeinderat bewilligt werden. Sollten sich jedoch hieraus nachbarliche Zwistigkeiten ergeben, so kann der Gemeinderat die erteilte Bewilligung widerrufen.

Ausnützung:

Art. 4. Die zulässige Ausnützung der Grundstücke wird durch die Grenz- und Baulinienabstände geregelt. Sie darf jedoch die Nutzungsziffer von 1,1 nicht überschreiten.

Grenzabstand:

Art. 5. Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zur Nachbarsgrenze. Er wird senkrecht zur Grenze gemessen und vom äussersten Bauteil an gerechnet. Für ein- bis zweigeschossige Wohnbauten muss er mindestens 4,00 m betragen.

Für Bauten mit drei und mehr Geschossen und bis zu 18,00 m Fassadenlänge ist der Grenzabstand gleich der halben Gebäudehöhe. Diese wird im Achspunkt der Baute vom Terrain bis O.K. Traufe gemessen. Bei Gebäuden mit längeren Fassaden als 18,00 m erhöht sich der Grenzabstand um $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge, jedoch höchstens um 3,00 m.

Sofern zwei Bauten mit den Schmalseiten einander gegenüber zu stehen kommen, kann der Grenzabstand für ein- bis dreigeschossige Bauten auf je 3,00 m reduziert werden. Bei Bauten mit mehr als drei Geschossen erhöht sich dieser Abstand um $\frac{1}{3}$ der Mehrhöhe über drei Geschosse. Eingeschossige Nebengebäuden, wie Gartenlauben, Schöpfe, Garagen etc. können bis auf das baugesetzliche Mass an die Grenze gestellt werden.

Gebäudehöhe:

Art. 6. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe im offenen Gelände gilt die Terrainhöhe im Achspunkt des Gebäudes.

Bauten entlang von Verkehrsanlagen werden in ihrer Höhe in der Mitte des Gebäudes ab Niveaulinie der Strasse, nach welcher die Baute orientiert ist, berechnet.

Gebäudeabstand:

Art. 7. Der Gebäudeabstand ist der kürzeste Abstand zwischen den äussersten Gebäudeteilen der Bauten. Er ist gleich der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

Die Nachbarn können im Einverständnis mit dem Gemeinderat die Grenzabstände ungleich verteilen. Entsprechende Vereinbarungen sind im Grundbuch einzutragen.

Bauweise, Bauart:

Art. 8. In der Regel gilt die offene Bauweise. Eingeschossige Nebengebäuden, wie Garagen, Gartenbauten oder solche für gewerbliche Zwecke können bei gegenseitiger Uebereinkunft und im Einverständnis des Gemeinderates an die Grenze gebaut werden. Die Eigentumsverhältnisse und die Unterhaltungspflicht sind vor Baubeginn grundbuchlich zu regeln.

Sämtliche Gebäude längs der Klettgauer- und Engestrasse müssen in massiver Bauart erstellt werden. Fassaden mit Kunststoffplatten-Verkleidung sowie Sichtmauerwerk aus Beton oder aus Backstein kann der Gemeinderat bewilligen, sofern die äussere Gestaltung dem Charakter der Baute entspricht.

Im übrigen Gebiet ist die Ausführung von Garagen oder anderen Nebengebäuden in Elementbauweise gestattet. Aussenverkleidungen in Wellblech oder Welleternit werden nicht bewilligt.

Die farbliche Gestaltung aller äusseren Bauteile hat im Einverständnis mit der Bauverwaltung zu erfolgen.

Geschosszahl: Art. 9. Die Geschosszahl wird durch die in Art. 4, 5 und 6 festgehaltenen Bestimmungen geregelt.

Bau- und Niveaulinien: Art. 10. Die für die Ueberbauung verbindlichen Baulinien sind im Baulinienplan Blatt 15, d.d. vom 18.2.59 eingezeichnet. Bezüglich der Niveaulinien wird auf die Längenprofile der Strassen und Wege des Quartiers verwiesen. Die Höhe des Erdgeschoss-Fussbodens über den Niveaulinien wird von Fall zu Fall von der Bauverwaltung festgesetzt.

Zusammenbauen: Art. 11. Das seitliche Zusammenbauen ist bis auf eine Gesamtlänge von 38,00 m erlaubt, sofern es sich städtebaulich und ästhetisch verantworten lässt.

Nebengebäude: Art. 12. Freistehende, oder angebaute, höchsten eingeschossige Nebengebäude können unter Berücksichtigung der bezüglichen Bestimmungen in Art. 5 und 8 gestattet werden, sofern sie sich architektonisch gut in den Rahmen der Gesamtüberbauung einfügen.

Garagen: Art. 13. Der Bau von freistehenden Garagen ist im Rahmen der unter Art. 5, 8 und 10 festgelegten Bestimmungen gestattet. Nach Möglichkeit sollten die Garagen in den Untergeschossen der Hauptgebäude eingebaut werden. Der Abstand vom öffentlichen Grund bis zur Garage muss mindestens 5,00 m betragen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist für jede Wohnung, bei Mehrfamilienhäusern für jede zweite Wohnung eine Autogarage, ein Abstellraum in Sammelgaragen oder ein Parkplatz auf privatem Grund zu erstellen. Für Kleinmotorfahrzeuge, wie Roller etc. ist in jedem Mehrfamilienhaus ein Abstellraum einzurichten, der den Bedingungen der kantonalen Feuerpolizei entspricht.

Garagenausfahrten
und Vorplätze:

Art. 14. Garageausfahrten dürfen höchstens 12% Steigung aufweisen. Die freie Sicht auf die Strasse muss für den Ausfahrenden schon 3,50 m vor der Fahrbahn bzw. vor dem hinteren Trottoirrand unter einem Winkel von beidseitig 45° gewährleistet sein.

Dachform:

Art. 15. Grundsätzlich sind sämtliche Dachformen zulässig, sofern sie das Gesamtbild der Ueberbauung nicht stören.

Dachaufbauten:

Art. 16. Im Rahmen der zulässigen Ausnützung sind Dachaufbauten erlaubt, sofern eine gute architektonische Gestaltung gewährleistet ist. Sie bedürfen jedoch der Bewilligung durch den Gemeinderat.

Umgebungsarbeiten,
Terraingestaltungen,
Gartengestaltungen:

Art. 17. Das Erstellen von Einfriedungen, Stützmauern und Gartenmauern über 60 cm Höhe sowie Abgrabungen und Terrainauffüllungen bedürfen einer behördlichen Bewilligung. Diese kann verweigert werden, wenn durch solche bauliche Vorkehrungen die Verkehrssicherheit gefährdet oder das Quartierbild beeinträchtigt wird.

Kinderspielplätze:

Art. 18. Bei Wohnbauten sind Kinderspielplätze von mindestens 15,00 m² pro Wohnung vorzusehen. Diese sind abseits der Strasse anzulegen. Sie können auch auf Terrassen und Dächern erstellt werden.

Elektrische Leitungen,
Telephonleitungen:

Art. 19. Elektrische und Telephonleitungen sind zu verkabeln. Soweit neue Gebäude an bestehende Freileitungen angeschlossen werden müssen, ist dafür zu sorgen, dass später ohne weiteres ein unterirdischer Anschluss erfolgen kann.

Durchleitungsrecht:

Art. 20. Die Gemeindewerke, das kantonale Elektrizitätswerk und die Telephonverwaltung geniessen ein Durchleitungsrecht für unterirdische Anlagen durch alle Grundstücke. Der Grundeigentümer hat jedoch Anspruch darauf, dass auf seine Interessen Rücksicht genommen wird. Das Verlegen von Leitungen sowie allfälliger, dem Grundeigentümer entstehender Schaden gehen zu Lasten des Leitungseigentümers.

Öffentliche
Einrichtungen:

Art. 21. Die Gemeinde ist befugt, an Bauten und auf Grundstücken allfällige Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen, anzubringen (Hydranten, Beleuchtungsmaste, Sandbehälter usw.) Diese sind von den Anstössern und den betreffenden Hand- und Grundeigentümern zu dulden. Eine Beeinträchtigung ihrer berechtigten Interessen soll jedoch tunlichst vermieden werden.

Kanalisation:

Art. 22. Jedes Gebäude ist an die Kanalisation anzuschliessen. Das Erstellen von Jauche- und Sickergruben ist nicht gestattet. Das Abwasser von Parkplätzen und Hauseinfahrten muss gesammelt und der Kanalisation zugeführt werden. Bei Garagen und deren Vorplätzen sind Benzinabscheider einzubauen. Deren Dimensionierung hat nach den Vorschriften der Bauverwaltung zu erfolgen.

Bestehende Leitungen:

Art. 23. Auf bestehende Werkleitungen im Boden ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Wo die Verhältnisse es jedoch rechtfertigen, kann der Grundeigentümer eine Verlegung der Leitungen verlangen. Eine solche Verlegung geht in der Regel zu Lasten des Leitungseigentümers. Wo besondere Umstände es rechtfertigen, kann ein Teil der Kosten hierfür dem Grundeigentümer auferlegt werden.

Ausnahmen:

Art. 24. Wo besondere Verhältnisse es rechtfertigen, kann der Gemeinderat Ausnahmen von den in dieser Bauordnung festgelegten Vorschriften und Bestimmungen gestatten, vor allem, wenn sich durch diese Massnahme baulich, landschaftlich oder hygienisch bessere Lösungen ergeben.

Planeingaben:

Art. 25. Die nach Art. 63 des kantonalen Baugesetzes mit jedem Baugesuch vorzulegenden Pläne sind, wo das Baugesetz nichts anderes vorschreibt, im Doppel einzureichen und durch folgende Unterlagen zu ergänzen:

- a) Fassadenzeichnungen mit vollständigen Angaben des natürlichen Terrainverlaufes, der eingetragenen Höhenkoten, der Niveaupunkte und der Gebäudehöhen sowie der Auffüllungen und Abgrabungen.
- b) Längenprofile von Ein- und Ausfahrten jeder Art vom oder auf den öffentlichen Grund.

- c) Berechnung der Ausnützungsziffer.
- d) Umgebungsplan sowie Details von Einfriedungen.
- e) Grundbuchauszug.

Ausnahmsweise kann ein Modell oder die Vorlage von Plänen in grösserem Masstab verlangt werden.

Einsprache- und
Rekursrecht:

Art. 26. Gegen eine Abweichung von diesen besonderen Bauvorschriften kann jedermann, der ein berechtigtes bezügliches Interesse nachweisen kann, Einsprache erheben. Einsprachen sind an den Gemeinderat zu richten. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann Rekurs bzw. Beschwerde an den Regierungsrat eingereicht werden.

Strafbestimmungen:

Art. 27. Ueberschreitungen dieser Vorschriften werden gemäss Art. 80 des kantonalen Baugesetzes geahndet.

Inkrafttreten:

Art. 28. Der Quartierplan und die besonderen Bauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.

Unerledigte Baugesuche:

Art. 29. Alle zur Zeit der Inkraftsetzung des Quartierplanes und der besonderen Bauvorschriften vom Gemeinderat noch nicht erledigten Baugesuche sind nach diesen Bestimmungen zu behandeln.

Neuhausen am Rheinflall,
den 5. Januar 1963

Für die Einwohnergemeinde
Neuhausen am Rheinflall

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Der Schreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt
gemäss Regierungsratsbeschluss
vom 31. Mai 1963

Der Staatsschreiber:

