

GEMEINDE
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Spezielle Bauvorschriften zum Quartierplan

"Galgenbuck"

vom 18. April 1962

Zur Vermeidung einer planlosen Ueberbauung und zur Bewahrung des eigenen Charakters des Galgenbuckes, wird gestützt auf Art. 22 des kantonalen Baugesetzes ein Quartierplan mit speziellen Bauvorschriften erlassen. Das Quartierplangebiet wird umgrenzt durch die Hohfluhstrasse, die Rosenbergstrasse, die Engestrasse, die Klettgauerstrasse sowie teilweise durch die Grundstücke GB.No. 335 und 337; es umfasst somit das Gebiet der Katasterplanblätter Nrn. 17,18,19 und 20.

A. Bau- und Niveaulinien

Die für die Ueberbauung verbindlichen Baulinien sind in den Baulinienplänen Blatt 17/18/19/20 blau eingezeichnet; die Grenzen des öffentlichen Grundes sind rot eingetragen. Bezüglich der Niveaulinien wird auf die Längenprofile der einschlägigen Strassen- und Wegprojekte verwiesen. Für bestehende Strassen gilt die Strassenhöhe als Niveaulinie. Die Höhe des Erdgeschoss-Fussbodens über den Niveaulinien wird von Fall zu Fall von der Bauverwaltung in Verbindung mit dem Bauherrn festgesetzt.

B. Bauordnung

Bauart und Zweck:

Im Quartierplangebiet dürfen nur Bauten in massiver Bauweise erstellt werden; Fachwerkbauten oder Ständerbauten aus Holz mit vollständig verputzten Fassaden gelten als Massivbauten. Die Bestimmung des Farbtones aller äusseren Bauteile hat im Einvernehmen mit der Bauverwaltung zu erfolgen. Diese Vorschrift gilt auch für spätere Neuanstriche.

Die Häuser dürfen nur Wohnzwecken dienen; gewerbliche Betriebe jeder Art, die infolge Lärm, Rauch, Ausdünstung oder in anderer Weise die Nachbarn belästigen, sind ausgeschlossen. Kleintierhaltung ist unerwünscht. Der Gemeinderat kann die Erstellung von Ställen etc. für die Kleintierhaltung verweigern und die Beseitigung solcher Einrichtungen, sofern sie zur Belästigung der Nachbarschaft führen, verlangen.

Garagen- und
Parkplätze:

Die Erstellung von Garagen wird vom Gemeinderat auf Antrag der Bauverwaltung im Rahmen einer ruhigen Gesamtwirkung gestattet. Die Gestaltung der Garagen ist den Wohngebäuden anzupassen. Ihr Abstand von der Strasse darf in der Regel nicht kleiner sein als ihre Tiefe, muss jedoch mindestens 5,0 m betragen. Der Gemeinderat kann dort, wo ihm dies notwendig erscheint, die Anlage von privaten Parkplätzen verlangen. In der Regel ist pro Haus, bei Mehrfamilienhäusern auf zwei Wohnungen, mindestens ein Parkplatz ohne Inanspruchnahme von öffentlichem Strassengebiet vorzusehen. Garagenvorplätze können dabei mitgerechnet werden. Den Baubeflissenen wird empfohlen, in den Neubauten genügend Einstellräume für Autos und Motorräder zu erstellen.

Disponierung der
Bauten:

Der Gemeinderat kann für einzelne zusammenhängende Flächen die Einreichung von Ueberbauungsstudien, wenn nötig mit Modellen, verlangen, sofern ihm dies notwendig erscheint.

Zusammenbauen:

Das seitliche Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist bis auf eine Gesamtlänge von 30 m erlaubt. Solche Gebäude müssen gleichzeitig erstellt werden und eine einheitliche Gruppe bilden.

Grenz- und
Gebäudeabstände:

Jedes Hauptgebäude muss von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m und vom Nachbarhaus einen solchen von mindestens 10 m einhalten. Beträgt die Länge eines Gebäudes oder eines Gebäudeblockes mehr als 20 m, so erhöht sich der Abstand auf 6 bzw. 12 m.

Geschosszahl:

Für die Anzahl der Geschosse (inkl. Erdgeschoss) sind die im Quartierplan angegebenen Stockwerkhöhen massgebend. Im Hanggebiet werden die Geschosse an der bergseitigen Fassade gezählt. Werden jedoch in einem teilweise freiliegenden Untergeschoss Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume eingerichtet, so wird es mitgezählt. Neben- oder Hintergebäude dürfen nur eingeschossig sein. Im ganzen Quartierplangebiet darf keine Bauteile die Höhe 496,0 übertreffen.

Dachform:

Grundsätzlich sind sämtliche Dachformen zulässig, wenn sie das Gesamtbild der Ueberbauung nicht stören.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten dürfen nicht erstellt werden, mit Ausnahme solcher für Treppenhäuser und Liftanlagen. Zimmereinbauten im Dachstock sind nur auf den Giebelseiten erlaubt. In der dreigeschossigen Zone sind Zimmereinbauten nur dann gestattet, wenn weniger als drei Geschosse voll ausgebaut werden.

Elektrische und
Telephonleitungen:

Elektrische und Telephonleitungen sind zu verkabeln.

Verkehrsanlagen und
Kanalisationen:

Die notwendigen Anschliessungsarbeiten sind nach Massgabe des Strassen- und Baulinienplanes und auf Grund von Art. 50 der Verordnung über die Beitragspflicht der Grundeigentümer an öffentliche Verkehrsanlagen und Kanalisationen auf

Kosten der Grundeigentümer zu erstellen. Die im Quartierplan blau schraffierten "Sicherheitsflächen" dürfen weder überbaut noch mit Pflanzen von über 70 cm Höhe bepflanzt werden. Einzäunungen dürfen diese Höhe ebenfalls nicht überschreiten.

Benennung der Strassen und Wege:

Die Benennung der Strassen und Wege ist Sache des Gemeinderates.

Oeffentliche Einrichtungen:

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 Eigentümern zu dulden. Eine Beeinträchtigung ihrer berechtigten Interessen soll tunlichst vermieden werden.

Durchleitungsrechte:

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, geht zu Lasten des Leitungseigentümers.

Leistungsanschlüsse:

Jedes Gebäude ist direkt an die Kanalisation sowie an die Wasserleitung anzuschliessen. Jauche- und Sickergruben dürfen nicht erstellt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Kanalisationsverordnung vom 16. Oktober 1909.

Unterhalt der Kanalisationen:

Der Unterhalt der öffentlichen Kanalisationsanlagen obliegt der Gemeinde, jener der privaten Anlagen ist Sache der betreffenden Grundeigentümer. Bei mangelhaftem Unterhalt der privaten Leitungen kann die Gemeinde nach erfolgloser

Mahnung der Pfllichtigen die notwendigen Arbeiten auf deren Rechnung ausführen lassen.

Beiträge an öffentliche Kanalisationen:

Für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind für jede direkt oder indirekt angeschlossene Liegenschaft die in Art. 6 der Beitragspflichtverordnung festgesetzten Beiträge zu entrichten.

Bestehende Leitungen:

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 hiefür dem Grundeigentümer auferlegt werden.

Einfriedungen:

Allfällige Einfriedungen sind im Einverständnis mit der Bauverwaltung zu erstellen.

Einfahrten und Zugänge:

Das Anlegen von Einfahrten und Zugängen zur Verbindung der Grundstücke mit den Verkehrsanlagen ist nur mit behördlicher Bewilligung gestattet. Den entsprechenden Gesuchen sind die erforderlichen technischen Unterlagen, wie Situationsplan, Längenprofil usw. beizulegen. Bau und Unterhalt der Einfahrten und Zugänge obliegen den betreffenden Grundeigentümern. Die baulichen Anlagen müssen derart erstellt werden, dass der öffentliche Verkehr nicht gefährdet oder behindert wird. Zugangswege und Vorplätze sind zu entwässern. Das anfallende Meteorwasser darf unter keinen Umständen auf die Strasse abgeleitet werden. Für Garagevorplätze sind Benzinabscheider einzubauen, deren Grösse von der Bauverwaltung bestimmt wird.

Geländeprofil und
Stützmauern:

Das bestehende Terrain ist möglichst wenig zu ändern. Wo Böschungen angelegt werden müssen, sind die Uebergänge auszurunden. Stützmauern dürfen nur erstellt werden, wo eine andere Lösung nicht möglich ist. Sowohl Böschungen als auch Stützmauern haben den einschlägigen Bestimmungen des Flurgesetzes zu entsprechen.

C. ALLGEMEINES

Allfällige weitere
Vorschriften:

Der Gemeinderat ist berechtigt, weitere Vorschriften in konstruktiver, architektonischer und hygienischer Beziehung zu erlassen, oder in die Baubewilligung aufzunehmen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn daraus eine bessere Lösung resultiert, als nach den Vorschriften dieser Verordnung.

Einsprache- und
Rekursrecht:

Gegen eine Abweichung von diesen besonderen Bauvorschriften kann jedermann, der sich dadurch benachteiligt fühlt, Einsprache erheben. Allfällige Einsprachen sind an den Gemeinderat zu richten. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen an den Regierungsrat rekuriert werden.

Bauverbot:

Die in den erwähnten Baulinienplänen grün umrandeten Grundstücke dürfen nicht überbaut werden.

Anmerkung im
Grundbuch:

Die Baulinien, der Quartierplan und die Bauvorschriften sind im Sinne von Art. 78 des kantonalen Baugesetzes, zu Lasten der Grundstücke des Quartierplangebietes und zu Gunsten

der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall
im Grundbuch anzumerken.

Neuhausen am Rheinfall, den 18. April 1962

Für die
Einwohnergemeinde
Neuhausen am Rheinfall
NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident: Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt
gemäss Regierungsratsbeschluss
vom 7. JAN. 1963
Der Staatsschreiber: