



Quartierplan Trubegüetli

Sonderbauvorschriften

Von den Grundeigentümern beschlossen am 01. März 1995

Wilma Windels-De Luca:

Heinrich Windels:

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
genehmigt am 07. März 1995

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne des Beschlusses vom 29. Aug. 1995

Der Staatsschreiber:

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. ERLASS

Gestützt auf Art. 62 der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 wird für das Gebiet Trubegüetli ein Quartierplan mit besonderen Vorschriften aufgestellt.

2. BESTANDTEILE

Plan Bebauung

Plan Infrastruktur

Plan Umgebung

Plan Längenprofil und Querprofile

Sonderbauvorschriften

3. ZWECK DES QUARTIERPLANES

Der Quartierplan bezweckt:

- Städtebaulich hochstehende Gestaltungen des Gebietes in zeitgemässer Architektursprache.
- Festlegung der wichtigen raumbildenden Elemente.
- Festlegung und Gestaltung der Zufahrts- und Fussgängerbereiche, Grünanlagen und Spielflächen.
- Einheitliche Anwendung von wesentlichen Gestaltungselementen.

4. STELLUNG DER BAUTEN

Mantelbaulinien müssen nicht ausgefüllt werden. Treppenhäuser, Lifte, Balkone und dergleichen dürfen diese bis 1.5 m überschreiten. Gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen sind im Rahmen der Abstandsvorschriften nach Regelbauweise zulässig.

Mantelbaulinien 1

Abgrenzung der Baubereiche A, B und C. In diesen Baubereichen sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

Mantelbaulinie 2

Abgrenzung des Baubereiches D. In diesem Baubereich sind Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser zulässig.

Mantelbaulinien 3

Abgrenzung der Baubereiche für eingeschossige Nebenbauten wie Gartenhäuser, Gerätehäuser und dergleichen.

Mantelbaulinie 4

Abgrenzung des Baubereiches für ober- und unterirdische Garagen und Einstellhallen. Zugangs- und Zufahrtsbauwerke dürfen ausserhalb des Baubereiches angeordnet werden.

5. BAUDICHTE

Anrechenbare Landfläche:	18'365 m ²
Zulässige Ausnutzungsziffer:	0.6
Zulässige Bruttogeschossflächen total:	11'020 m ²
Zulässige Bruttogeschossflächen	Baubereich A: 3'300 m ²
	Baubereich B: 3'000 m ²
	Baubereich C: 2'700 m ²
	Baubereich D: 2'020 m ²

Ausnutzungsübertragungen von max. 10% zwischen den Baubereichen sind zulässig.

6. GEBÄUDEHÖHE

In den Baubereichen A, B und C sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich D sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

Bei der Bemessung der Vollgeschosshöhe in den Baubereichen A, B und C gilt eine gemittelte Terrainlinie in der Achse der Bauzeile zwischen oberstem und unterstem Schnittpunkt von gewachsenem Terrain und Fassade.

7. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die Bauherrschaft ist zum Nachweis der guten Eingliederung verpflichtet. Es werden erhöhte Anforderungen an die äussere Gestaltung gestellt, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Masstäblichkeit, Fassadengliederung. Die äussere Gestaltung ist bei Bauabschnitten fortzuschreiben. Baubereiche sind als Einheit zu gestalten.

Es sind vor Ausarbeitung der Baueingabe ein Vorprojekt der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfluss zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Dachformen sind frei. Steildächer sind parallel zur Hangneigung anzuordnen.

8. ABSTELLPLÄTZE

Erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen in den Baubereichen A, B und C: 1 Abstellplatz pro 100m² Bruttogeschossflächen, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung für die Bewohner und 1 Abstellplatz pro 800m² Bruttogeschossflächen für die Besucher.

Erforderliche Anzahl Abstellplätze im Baubereich D: 1 Abstellplatz pro 80m² Bruttogeschossflächen, mindestens 2 Abstellplätze pro Wohnung.

9. INFRASTRUKTUR

Die generellen Linienführungen der Strassen und Fusswege sowie der Trassen von Kanalisation und Werkleitungen sind im Plan Infrastruktur festgelegt. Ausbaustandard, Materialien sowie genaue Linienführung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Gemeindestrasse

Erschliessungsstrasse im Sinne von Art. 7 des Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980. Bau, Betrieb und Unterhalt obliegen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Privatstrasse A

Fahrbahnbreite mindestens 4.50m. Bau, Betrieb (ohne Strassenbeleuchtung) und Unterhalt (ohne Reinigung und Winterdienst) obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Betrieb der Strassenbeleuchtung, Reinigung und Winterdienst obliegen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall. Fahrwegrecht zugunsten der Bewohner des Quartierplangebietes und deren Besucher. Fuss- und Radwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall (Öffentlichkeit). Beschränktes Fahrwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall (öffentliche Dienste).

Privatstrasse B

Bau, Betrieb und Unterhalt obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Fahr- und Fusswegrecht zugunsten der Bewohner des Quartierplangebietes und der Benutzer der Schrebergärten.

Fussweg A

Bau, Betrieb (ohne Strassenbeleuchtung) und Unterhalt (ohne Reinigung und Winterdienst) obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Betrieb der Strassenbeleuchtung, Reinigung und Winterdienst obliegen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall. Fuss- und Radwegrecht zu gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall (Öffentlichkeit).

Fussweg B

Ausgestaltung als Notzufahrt für öffentliche Dienste und als Zufahrt für Krankentransporte und Möbelwagen. Bau, Betrieb und Unterhalt obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Fusswegrecht zugunsten der Bewohner des Quartierplangebietes und deren Besucher sowie der Benutzer der Familiengärten.

Fussweg C

Bau, Betrieb und Unterhalt obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Fusswegrecht zugunsten der Bewohner des Quartierplangebietes und deren Besucher.

10. UMGEBUNG

Flächen A

Ausbildung als Spielplätze für Kinder der Baubereiche A, B und C. Bau und Unterhalt obliegt den Grundeigentümern der Baubereiche A, B und C.

Fläche B

Ausbildung als Spielplätze für Kinder und Jugendliche des Quartierplangebietes. Bau und Betrieb obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes.

Flächen C

Ausbildung als Grünflächen.

Strassen, Fusswege und Plätze sind raumbildend mit standortgemässen, einheimischen Bäumen und Sträucher zu begleiten.

Gehölze und Hecken sind mit niedrigen Arten auszustatten.

11. ETAPPIERUNG

Die Realisierung der Bauabschnitte ist frei wählbar.

Je Bauabschnitt ist mindestens der erforderliche Anteil Abstellplätze zu erstellen.

12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Der Quartierplan Trubegüetli tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.