

AUSZUG
aus dem
PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Nr. Ue/B/15/7 vom 15. Mai 1984

Neuhausen am Rheinfall,
Quartierplan "im Dorf";
Genehmigung

I.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat für das Baugebiet "im Dorf", begrenzt durch Industrie-, Wilden- und Zentralstrasse, einen Quartierplan ausarbeiten lassen. Im Zuge der öffentlichen Planauf-
lage eingegangene Einsprachen wurden vom Gemeinderat abschliessend erledigt. Mit Schreiben vom 22. Dezember 1983 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des Quartierplanes "im Dorf" durch den Regierungsrat.

II.

Mit dem vorliegenden Quartierplan für das bereits überbaute Teil-
gebiet der Gemeinde wird im wesentlichen eine qualitative Aufwer-
tung des ehemaligen Dorfzentrums angestrebt. Diesem Zweck dienen
vor allem besondere Bauvorschriften, Baulinien und die Anordnung
einer zentralen Parkieranlage für Motorfahrzeuge.

Die Prüfung des Quartierplanes durch die interessierten kantonalen
Stellen hat zu folgenden Hinweisen geführt:

a) Ziffer 3 der besonderen Bauvorschriften ordnet zur Durchsetzung
der Planungsidee Baulinien pro Geschoss an. Die Grundlage zu dieser
Anordnung findet sich in Art. 30 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes
(BauG). Sie ist damit rechtmässig und im Hinblick auf die Verwirk-
lichung des Planungsgedanken zweckmässig.

b) Nach Ziffer 7 der besonderen Bauvorschriften werden Baulandum-
legungen notwendig, um eine sinnvolle Ueberbauung der Restgrund-

stücke zu ermöglichen. Sofern eine gesamthafte Landumlegung im Sinne des Planes Nr. 3 erforderlich wird, ist sie gemäss Art. 16 - 24 BauG einzuleiten und durchzuführen. Ziffer 8 der besonderen Bauvorschriften kann dabei als Hinweis auf Art. 17 Abs. 2 BauG verstanden werden.

c) In Ziffer 10 der besonderen Bauvorschriften wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Ausnützungsziffern über den in der Bauordnung festgelegten Werten liegen. Art. 35 Abs. 2 der Gemeindebauordnung ermächtigt den Gemeinderat, im öffentlichen Interesse, so insbesondere aus Gründen einer guten baulichen Gestaltung des Ortskernes, Abweichungen von der vorgeschriebenen Ausnützung zuzulassen. Damit ist die Rechtsgrundlage für die getroffene Anordnung gegeben.

d) In Ziffer 11 der besonderen Bauvorschriften wird die Erstellung einer zentralen Autoeinstellhalle gefordert, welche den Bedarf an Pflichtparkplätzen decken soll. Dazu werden Richtwerte für den Parkplatzbedarf angegeben. Da die künftige Nutzung des Quartierplangebietes nicht im Detail feststeht, lässt sich im heutigen Zeitpunkt der Bedarf an Pflichtparkplätzen nicht ermitteln. Damit ist eine Beurteilung, ob die vorgesehenen Parkplätze zahlenmässig ausreichend sein werden, verunmöglicht. Sollten dannzumal die bereitgestellten Plätze nicht ausreichend sein, hätten Bauwillige trotzdem den Nachweis ausreichender Abstellplätze, ausserhalb des Quartierplangebietes, zu erbringen.

Der Einkauf in die Einstellhalle im Sinne von Ziffer 11 Abs. 3 der besonderen Bauvorschriften erfordert jeweils eine Neuregelung der Eigentumsverhältnisse am Baurecht. Die Zweckmässigkeit der Ein- und Ausfahrt kann erst aufgrund eines konkreten Projektes beurteilt werden.

Diese Hinweise geben nicht Anlass, dem Quartierplan die Genehmigung zu versagen. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss ist indessen eingeladen, bei der Anwendung des Planes den angeführten Punkten die erforderliche Beachtung zu schenken.

III.

Auf Antrag der Baudirektion wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 20. Dezember 1983 beschlossene Quartierplan "im Dorf" wird im Sinne der Erwägungen unter Ziffer II genehmigt.
2. Der Quartierplan ist durch den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden (Art. 78 des kantonalen Baugesetzes).
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8212 Neuhausen am Rheinfall, unter Beilage eines unterzeichneten Quartierplanes
 - Baudirektion
 - Planungsamt, unter Beilage eines unterzeichneten Quartierplanes
 - Rechtsdienst Baudirektion
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Grundbuchamt
 - Vermessungsamt

DER STAATSSCHREIBER:

