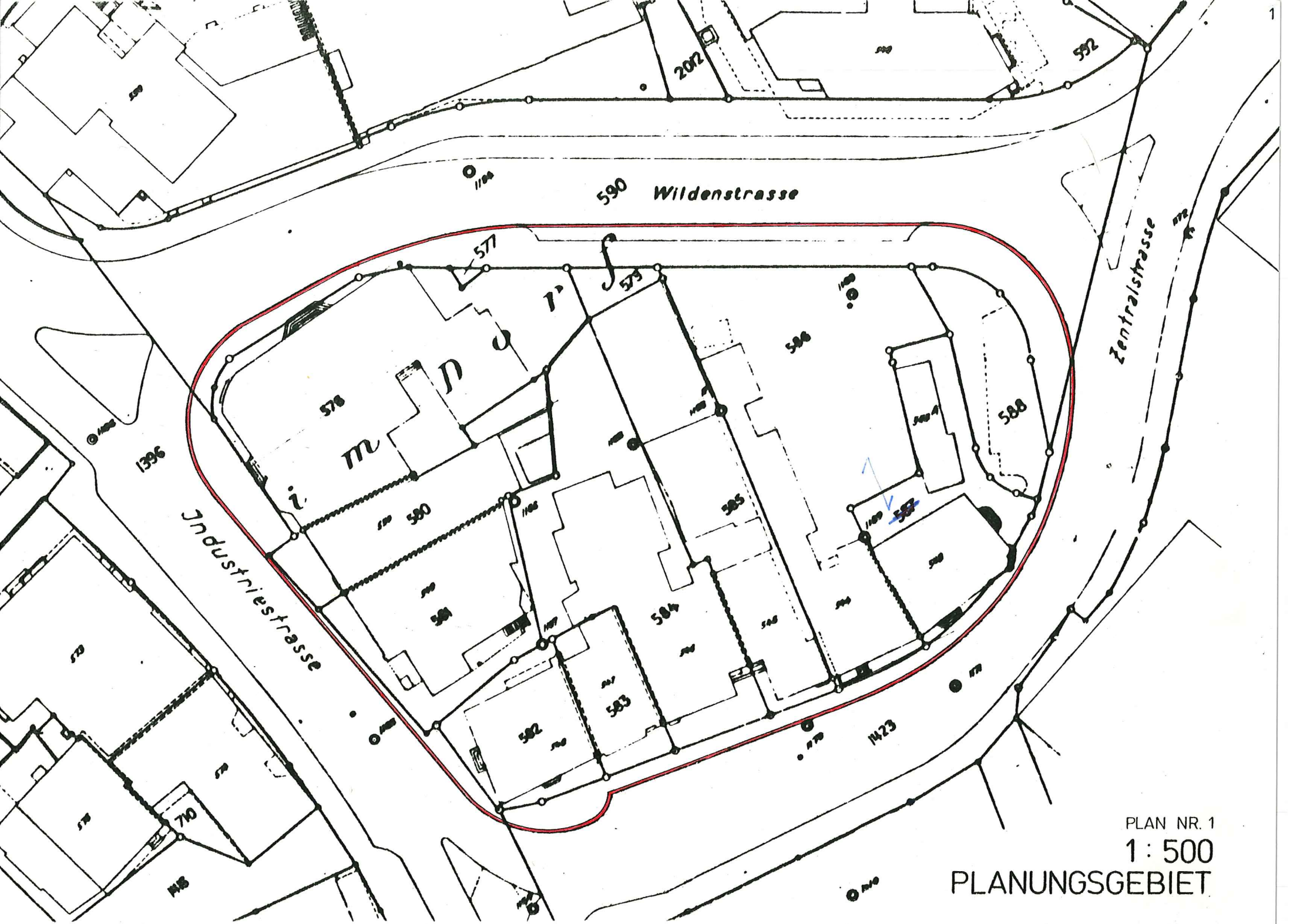


35 | 20.80 | 15.5.84 | Hefz.

GEMEINDE NEUHAUSEN AM RHEINFALL
Q U A R T I E R P L A N " I M D O R F "

*Bl auf GP Nr. 584 mit Verfügung vom 2. Juli 2011
aufgehoben!*



PLAN NR. 1

1: 500

PLANUNGSGEBIET

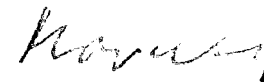
Der vorliegende Quartierplan erfasst einen zentralen Teil der Kernzone von Neuhausen am Rheinfall. Die feingliedrigen Besitzverhältnisse im ehemaligen Dorfkern sind wahrscheinlich Ursache dafür, dass dieses Kerngebiet dem "vertikalen Erneuerungsdrang" der jüngsten Vergangenheit Widerstand leistete. Auf Grund des baulichen Zustandes und der wirtschaftlichen Unternutzung der Liegenschaften wird jedoch in nächster Zukunft mit Baugesuchen zur Erneuerung zu rechnen sein.

Es bestehen kaum Zweifel darüber, dass das Planungsgebiet einen wichtigen städtebaulichen Teil darstellt, dessen Bedeutung über die privaten Interessen hinaus die Mitsprache der Gemeinde erfordert. Im Juli 1981 genehmigte der Einwohnerrat von Neuhausen am Rheinfall einen Kredit zur Vorbereitung eines Ideenwettbewerbs zur Erlangung von Entwürfen über eine zeitlich gestaffelte Ueberbauung des Planungsgebietes. Am 24. Juni 1982 entschied sich das Preisgericht für das Projekt "Mitte" von Herrn H.P. Oechsli, Architekt BSA/SWB, Schaffhausen. Dieses Projekt diente als Grundlage für diesen Quartierplan.

Er soll die Ueberbauung des ehemaligen Dorfzentrums so regeln, dass es durch eine qualitative Mehrung städtebaulicher Substanz nicht nur eine Aufwertung, sondern auch seine Bedeutung als Mitte zurückerhält. Dabei sind die Eigentumsverhältnisse soweit berücksichtigt, dass ein Realisierungszwang für die einzelnen Grundeigentümer vermieden wird.

Mit der schrittweisen Realisierung dieses Quartierplans erhält Neuhausen am Rheinfall die Chance, zusammen mit dem "Platz für alli" eine zusammenhängende, attraktive und städtebaulich interessante Innenzone und damit wieder ein eigenes, unverwechselbares Gesicht zu erhalten!

Der Baureferent



VORWORT

1.

Rechtsgrundlagen

Gestützt auf Art. 14 des kantonalen Baugesetzes vom 9.11.1964 und auf Art. 55 der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall erlässt der Gemeinderat von Neuhausen am Rheinflall für das Quartierplangebiet "im Dorf" besondere Bauvorschriften.

2.

Geltungsbereich

Diese besonderen Bauvorschriften gelten für das von Wilden-, Industrie- und Zentralstrasse umschlossene Areal (Plan Nr. 1).

3.

Baubegrenzung

Gemäss den Art. 30 und 31 des kantonalen Baugesetzes werden die Gebäudevolumen durch Baulinien bestimmt. Zur Durchsetzung der Planungs-
 idee (städtebauliches Konzept / zentraler verkehrsfreier Platz)
 werden bei Neubauten umfassende Baulinien pro Geschoss festgelegt. Die
 Bauten müssen an diese Baulinien gestellt werden. Die Altbauten sind,
 wo nichts anderes vermerkt ist, im bisherigen Ausmass festgelegt. Sie
 dürfen jedoch um- oder neugebaut werden. (Plan Nr. 2a - 2e)

↓
 Widerspruch
 Art 55 BauG

wo sind die gesch. Baulinien
 Grundriss für
 Baupunkt. Kontrolle?

VORSCHRIFTEN

4.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Traufe oder Sims) ergibt sich aus der Summe der Geschosse. Die max. Erdgeschosshöhe beträgt 4.00 m, die Obergeschosshöhe max. 3.50 m.

5.

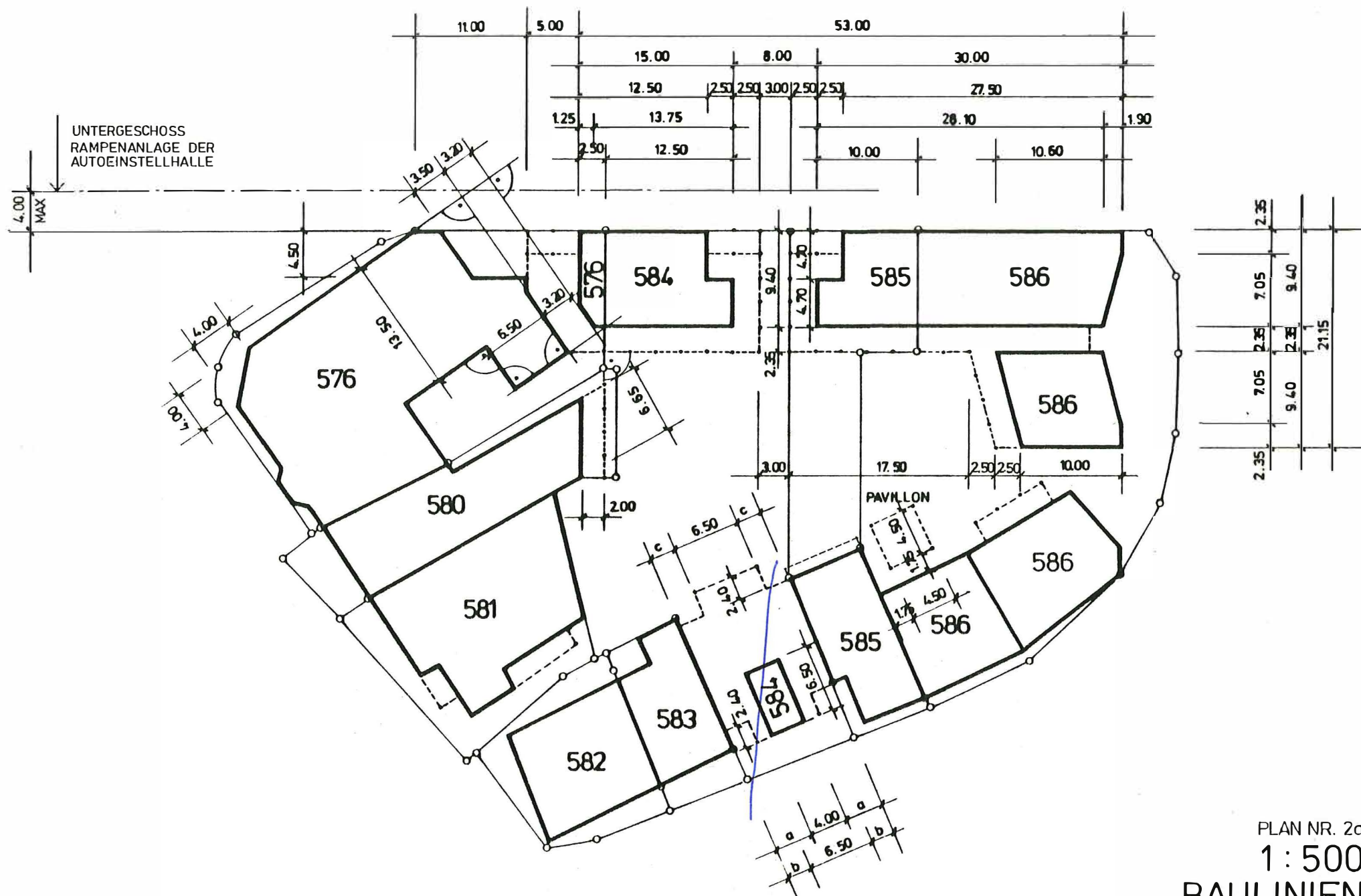
Dachformen

Die Dachformen sind verbindlich: Nördliche neue Häuserzeile = Flachdächer, südöstliche und südwestliche bestehende Häuserzeile = Giebel-dächer. Das Modell gilt als Gestaltungsrichtlinie.

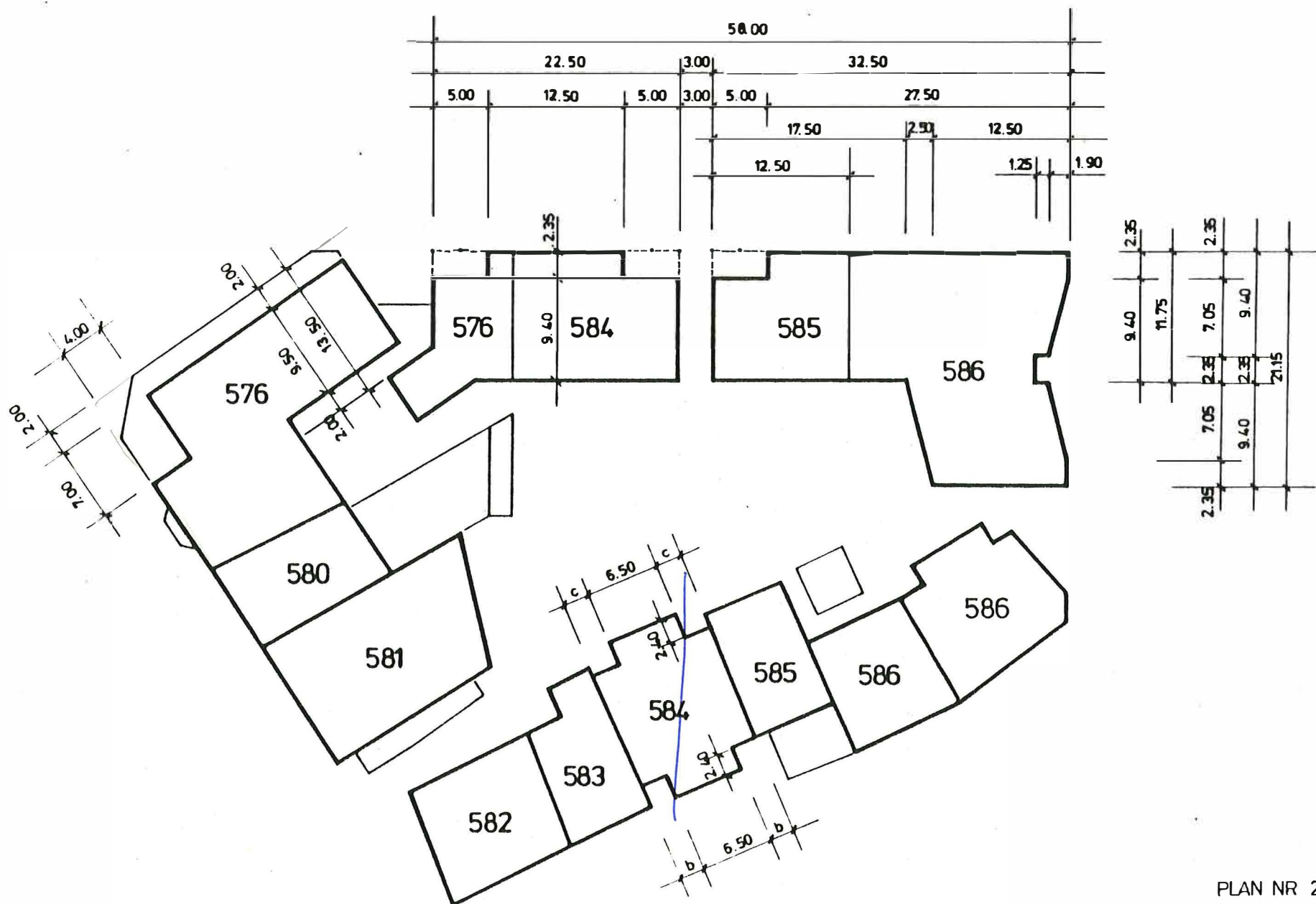
6.

Gestaltungsvorschriften

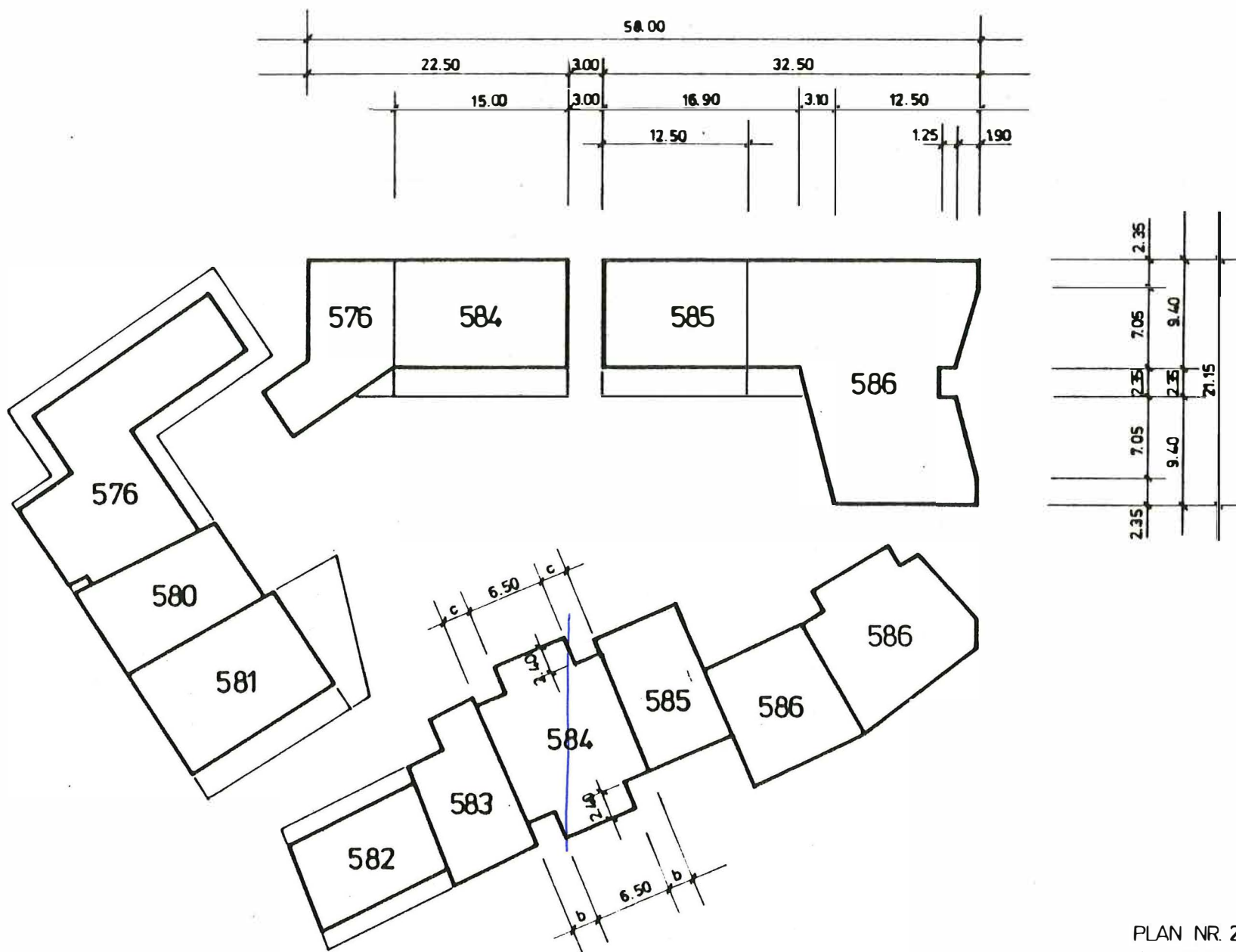
Auf weitere Gestaltungsvorschriften (Material usw.) wird verzichtet.



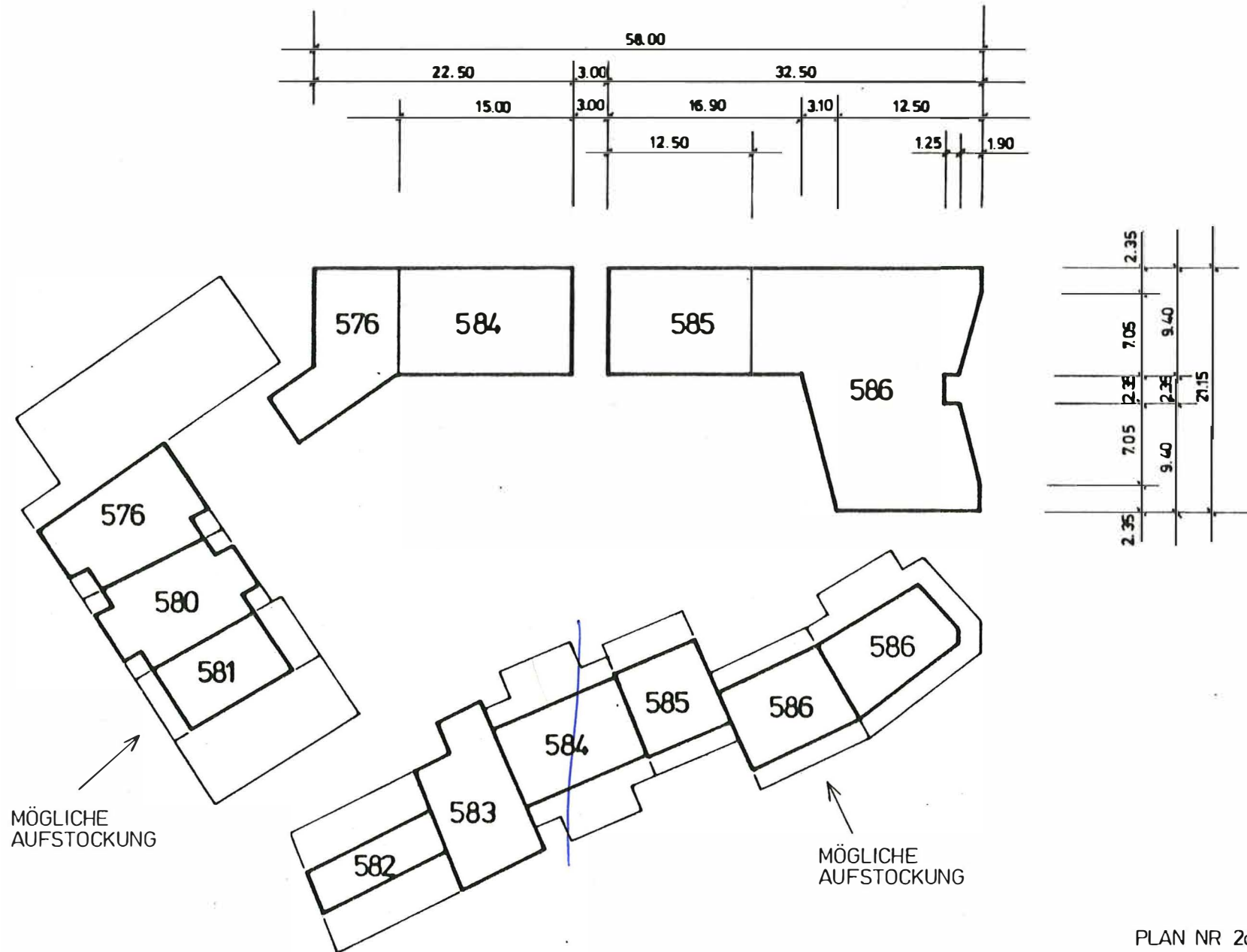
PLAN NR. 2a
1 : 500
BAULINIEN
ERDGESCHOSS



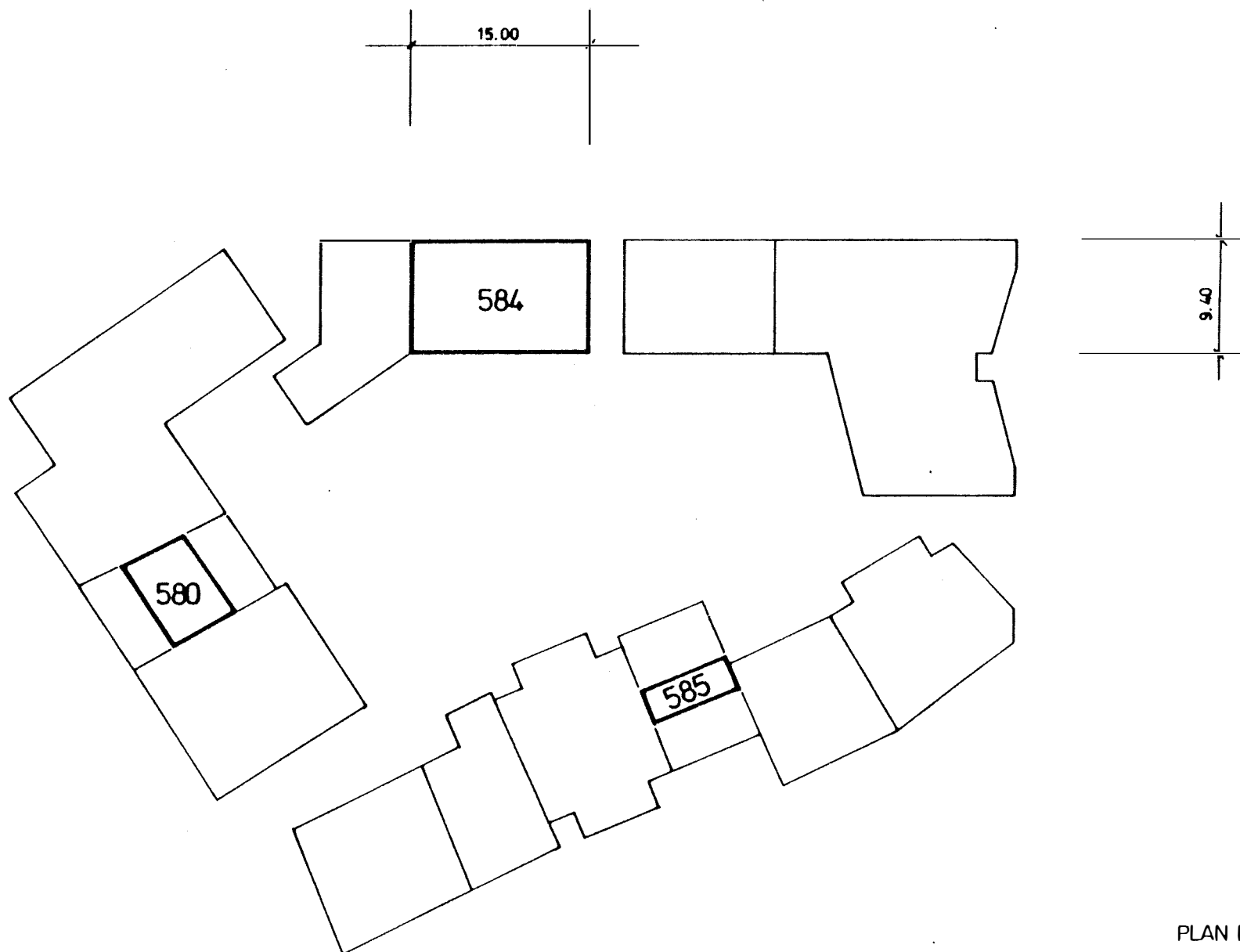
PLAN NR 2b
 1 : 500
 BAULINIEN
 1. OBERGESCHOSS



PLAN NR. 2c
 1:500
 BAULINIEN
 2. OBERGESCHOSS



PLAN NR 2d
 1 : 500
 BAULINIEN
 3. OBERGESCHOSS



PLAN NR. 2e
1 : 500
BAULINIEN
4. OBERGESCHOSS

7.

Baulandumlegung

Um eine sinnvolle Ueberbauung der Restgrundstücke im Planungsgebiet zu ermöglichen, werden Baulandumlegungen notwendig. Die rechtlichen Grundlagen für diese Baulandumlegungen bilden die Art. 16 - 24 des kantonalen Baugesetzes.

8.

Grundstücksflächen

Die neue Grundstücksfläche entspricht in allen Fällen der bestehenden Fläche. (Plan 3)

was ist der das

?

9.

Bestehende Bauten

Die Hauptgebäude werden von der Landumlegung nicht betroffen. Für einige Nebengebäude müssen bis zur Realisierung der Planungsvorstellung privatrechtliche Uebergangslösungen getroffen werden.

10.

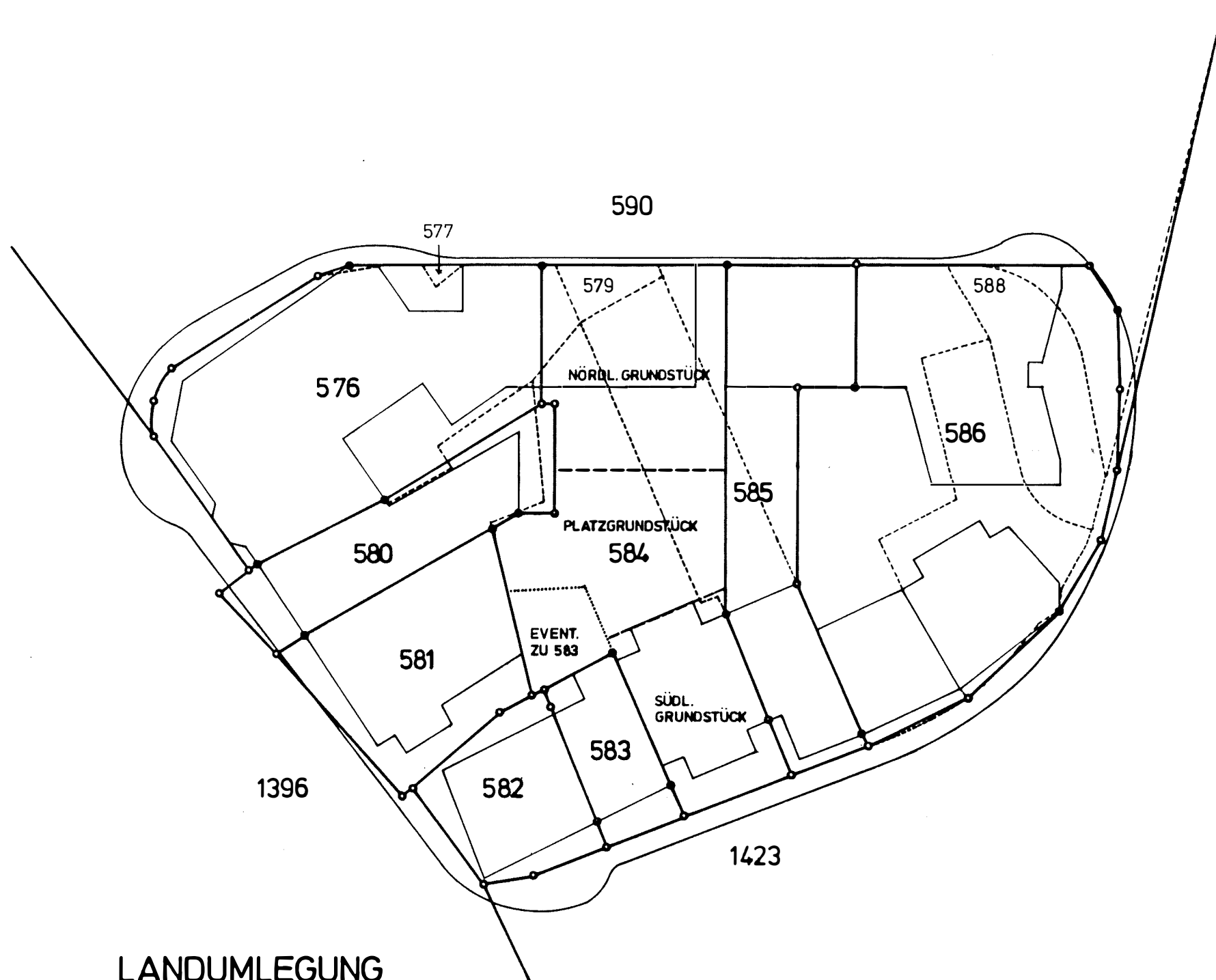
Ausnutzungsziffer *gerichtlich
nicht möglich!*

Das Bauvolumen wird durch die Gebäudeform fixiert. Die Ausnutzungsziffern liegen in allen Grundstücken über den in der Bauordnung festgelegten zonenmässigen Limiten.

VORSCHRIFTEN

DATEN :

GRUNDSTÜCK -NR.	576	580 577	581	582	583	584 579 588 STRASSE	585	586	TOTAL
GRUNDSTÜCKFLÄCHEN:									
BESTEHEND	736	283	336	205	135	808	428	1109	4040
NEU	736	283	336	205	135	888	428	1109	4120
BRUTTONUTZFLÄCHEN:									
GEWERBEFLÄCHEN EG	500	192	234	134	102	106	201	524	1993
GEWERBEFLÄCHEN OG	322	109	—	—	102	476	221	490	1720
GEWERBEFLÄCHEN TOTAL	822	301	234	134	204	582	422	1014	3713
WOHNFLÄCHEN	655	255	439	276	204	533	405	1189	3956
WOHN-U. GEWERBEFL. TOTAL	1477	556	673	410	408	1115	827	2203	7669
AZ NEU (100% EG)	2.01	1.96	2.00	2.00	3.02	1.25	1.93	1.99	
AZ NEU (50% EG)	1.67	1.64	1.65	1.67	2.64	1.18	1.70	1.75	
NÖRDL. GRUNDSTÜCKFL. 584						347			
SÜDL. GRUNDSTÜCKFL. 584						216			
PLATZ - GRUNDSTÜCK 584						329			
TOTAL GRUNDSTÜCKFL. 584						892			
BRUTTONUTZFLÄCHE 584:									
NÖRDL. GEBÄUDE						693			
SÜDL. GEBÄUDE						422			
AZ NÖRDL. GEBÄUDE 584						200			
AZ SÜDL. GEBÄUDE 584						1.95			
GRUNDSTÜCK 583					135				
■RWERB TEILGRUNDSTÜCK 584					68				
PARZ. 583 + TEILGRUNDST. 584					203				
AZ N.ERW. TEILGRUNDST. 584					2.00				



LANDUMLEGUNG

ALS MASSGRUNDLAGE DIENEN DER EG-BAULINIEN-
PLAN UND DIE DATEN

11.

Parkplätze

Eine Autoeinstellhalle mit Zu- und Wegfahrt von der Wildenstrasse deckt den Bedarf an Pflichtparkplätzen. Die Einstellhalle wird durch die Gemeinde erstellt. Die Grundeigentümer gewähren der Gemeinde ein entsprechendes Baurecht.

Bei Neubauten oder Umbauten im Quartierplangebiet verpflichten sich die Grundeigentümer zum Einkauf in das bestehende Parkhaus nach folgenden Ansätzen

- pro 25 m² Gewerbefläche 0.4 Plätze
 - pro 100 m² Wohnfläche 1 Platz oder 1 Platz pro Wohnung
- (Kommastellen bis 0.79 werden abgerundet, ab 0.80 aufgerundet).

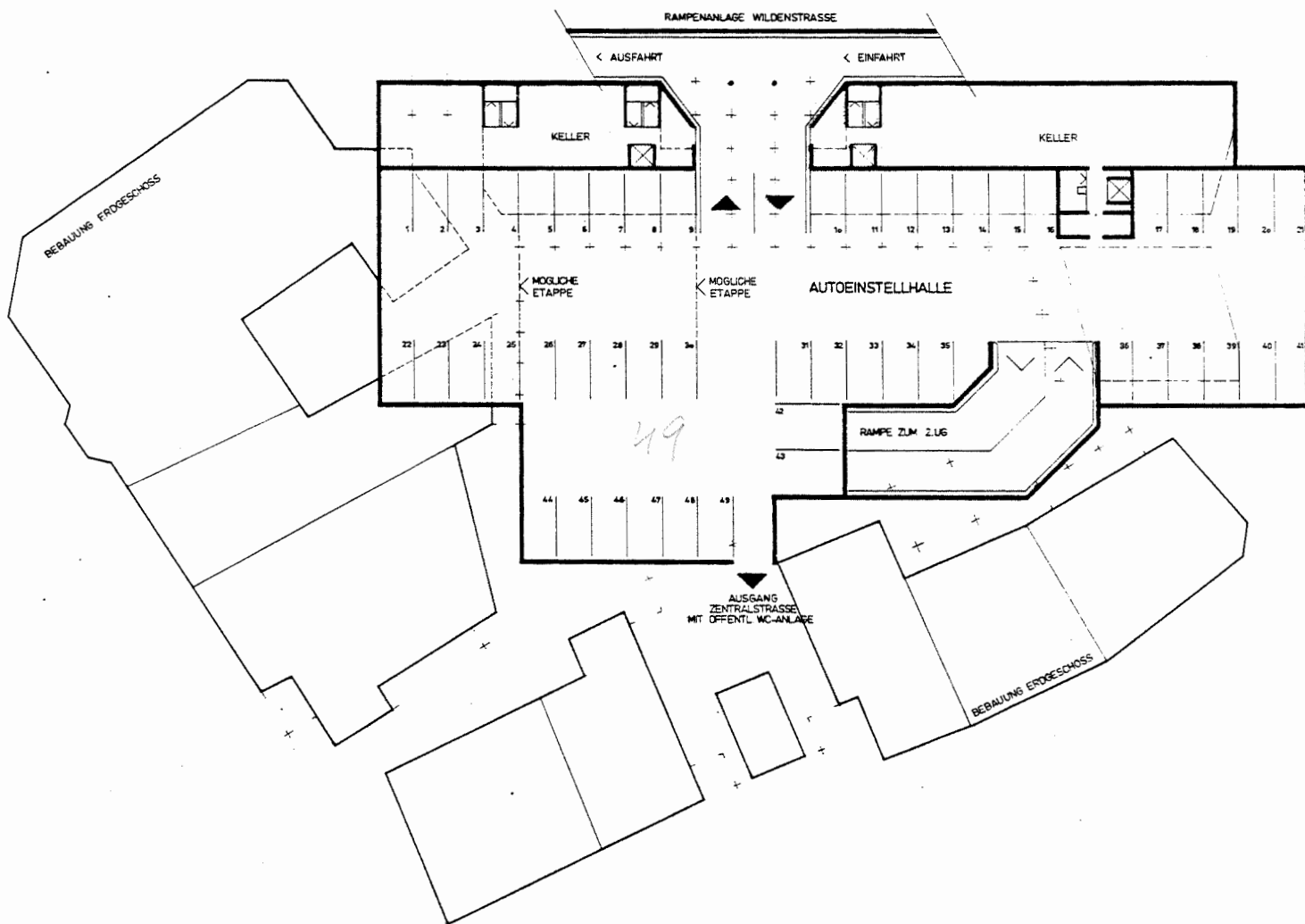
Mit diesem Einkauf wird ein Miteigentum an der Einstellhalle erworben, das subjektiv dinglich mit den Grundstücken der einzelnen Grundeigentümer verbunden wird. (Plan Nr. 4)

12.

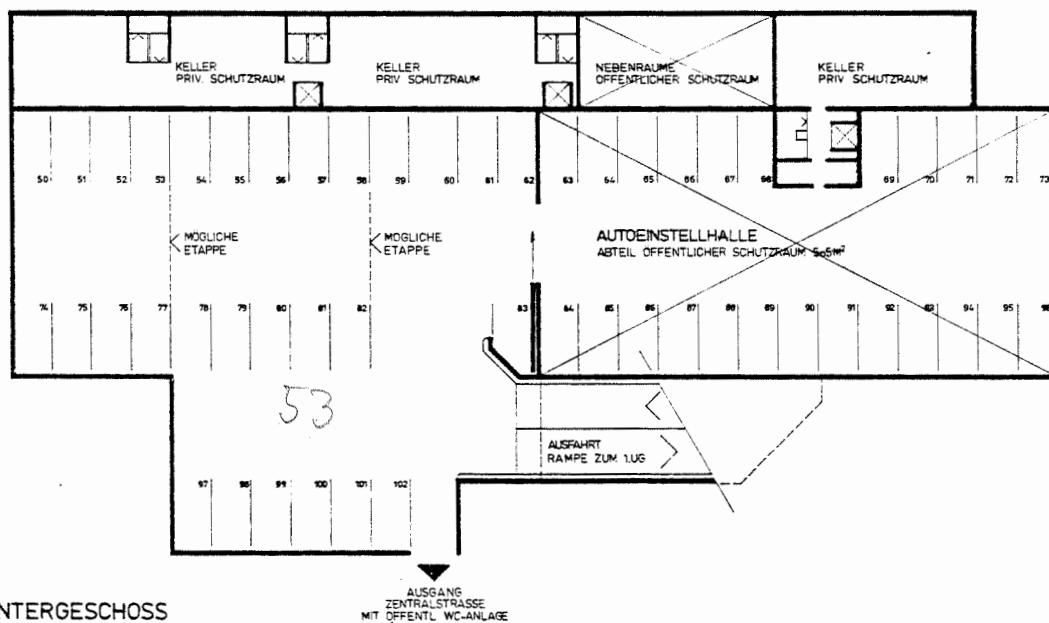
Fussgänger

Der zentrale Platz, als Mitte eines dichten Netzes von Fussgänger-Verbindungen, wird verkehrsfrei. Die Grundeigentümer gewähren die notwendigen Durchgangsrechte. Sie werden grundbuchlich separat geregelt. (Plan Nr. 5)

Der Unterhalt der öffentlichen Fussgängerzone obliegt der Gemeinde. Sie muss nach den Weisungen der Bauverwaltung ausgebaut werden.

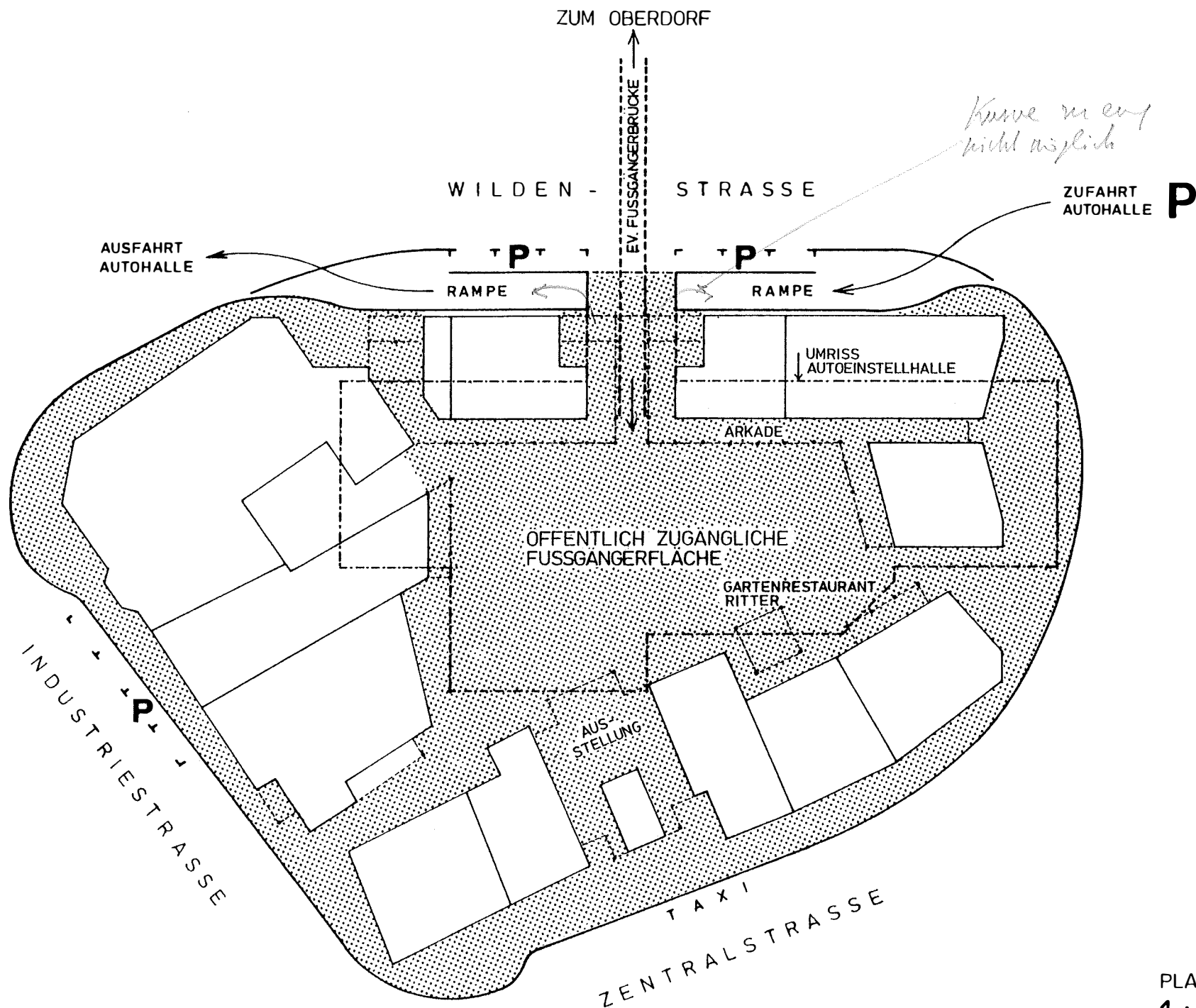


1. UTERGESCHOSS



2. UTERGESCHOSS

MASSSTAB 0 1 2 3 4 5 10 20
 PLAN NR. 4
 AUTOEINSTELLHALLE



PLAN NR. 5
1:500
VERKEHR

13.

Bepflanzung

Die Bepflanzung soll den Charakter der Gesamtanlage unterstützen.
An ausgewiesenen Stellen (Plan Nr. 6) sind hochstämmige Bäume
(Rosskastanien etc.) vorgesehen. Auf eine weitere Begrünung der
Parkfläche (Pflanzkübel usw.) wird verzichtet.

14.

Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungs-
rat in Kraft.



1 BAUMGRUPPE GEGEN KIRCHPLATZ
ÜBER AUTOHALLE



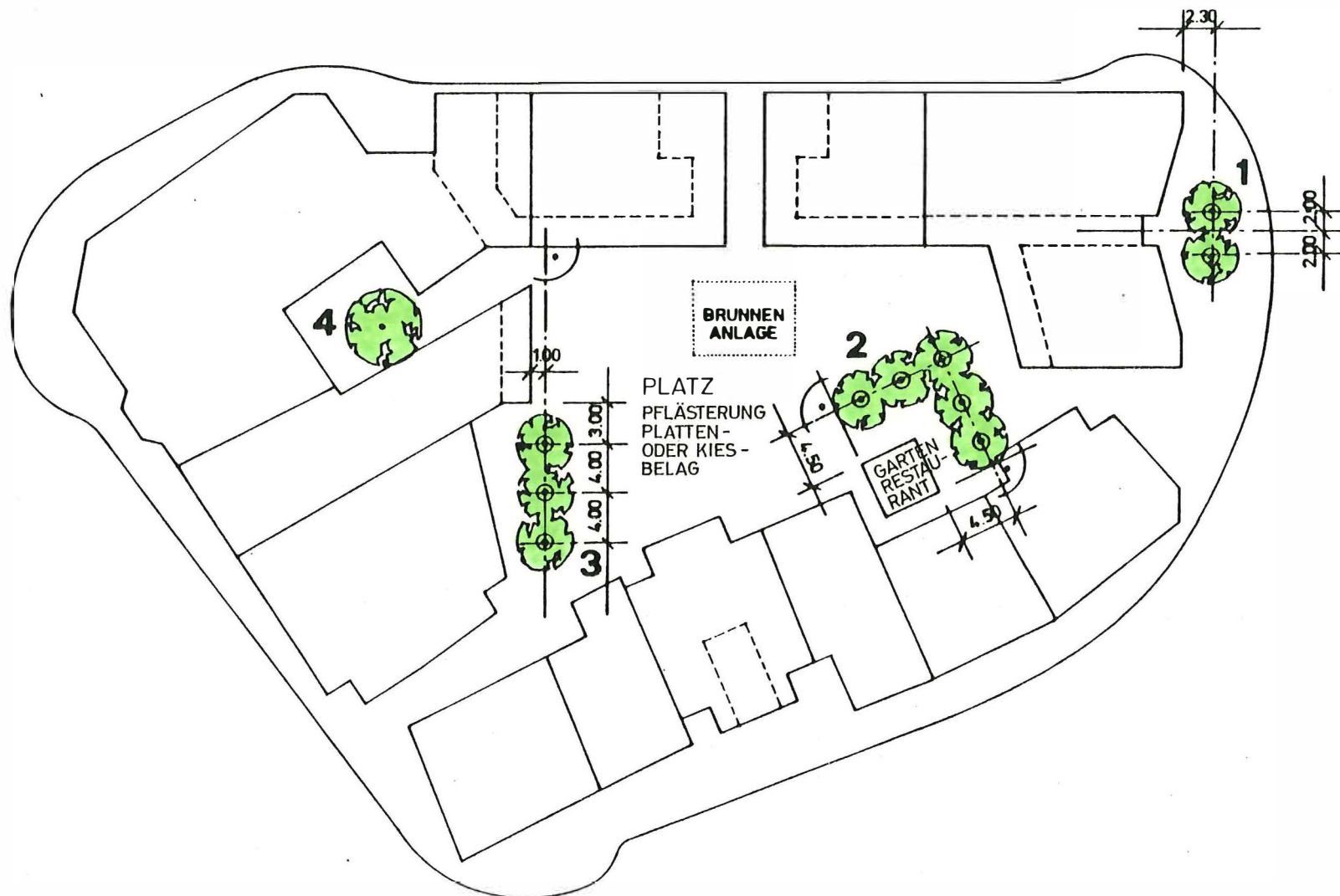
2 BAUMGRUPPE GARTENRESTAURANT RITTER
ÜBER AUTOHALLE



3 BAUMGRUPPE VOR REBSTOCK
ÜBER AUTOHALLE



4 BAUM HOF CENTRAL



PLAN NR. 6
1 : 500
BEGRÜNUNG



Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Der Gemeinderat

Der Präsident:

Bickel

Der Schreiber:

Wimmer

Genehmigt am : **20. Dez. 1983**

Kanton Schaffhausen

Der Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

Wimmer

Genehmigt am : **15. Mai 1984**

GENEHMIGUNG