



Quartierplan Rheingold

Bauvorschriften

**Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 17. April 2001**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

**Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am 13.11.01**

1. Erlass

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 und Art. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 1. September 1988 wird für ein Teilgebiet an der Rheingoldstrasse / Bahnsteigstrasse / Gartenstrasse ein Quartierplan mit besonderen Bauvorschriften aufgestellt.

2. Bestandteile

Bauvorschriften
Situation 1:250

3. Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt die Schaffung von baurechtlichen Rahmenbedingungen,

- welche eine Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Gewerbegebäude ermöglichen,
- welche eine gute Einfügung der Erweiterung in die bauliche Umgebung gewährleisten,
- welche den Erhalt der bestehenden Grünflächen und die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen sicherstellen,
- welche die Anordnung der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für die Beschäftigten in unterirdischen Einstellhallen sicherstellen.
- welche die Entlastung der Gartenstrasse vom Fahrzeugverkehr sicherstellt.

4. Grenzanstände

Oberirdische Bauten und Bauteile dürfen die Mantelbaulinien A bis D nicht überragen. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Kamine und dergleichen. Die Treppen an der Südseite des ehemaligen Fabrikgebäudes sind in ihrem Bestand gesichert. Sie dürfen erneuert werden. Sie dürfen weder geändert noch erweitert werden.

Oberirdische Neubauten und Neubauteile im Bereich der Mantelbaulinie A haben gegenüber den Grenzen der Grundstücke GB Nrn. 841, 1045, 1047, 1048 und 1248 einen Abstand von mindestens 4.00 m aufzuweisen.

Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die Mantelbaulinie E nicht überragen. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie Lichtschächte, Kamine und dergleichen.

(ersetzt Art. 18, 19, 20, 21, 33 BO)

5. Gebäudehöhe

Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie A dürfen die Höhe von 419.44 m.Ü.M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. Das Steildach und die Dachaufbauten der ehemaligen Villa sind in ihrem Bestand gesichert. Sie dürfen erneuert werden. Sie dürfen weder geändert noch erweitert werden.

Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie B dürfen die Höhe von 411.70 m.Ü.M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen sowie Brüstungsgeländer. Das Dach kann als Sitzplatz genutzt werden.

Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie C dürfen die Höhe von 417.20 m.Ü.M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie D dürfen die Höhe von 420.20 m.Ü.M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

Die vorstehend erwähnten Höhen basieren auf dem Höhenfixpunkt Nr. 64 an der Stütmauer entlang der Bahnsteigstrasse auf dem Grundstück GB Nr. 1042 an der Rheingoldstrasse 51 mit einer Höhe von 409.78 m.Ü.M.

(ersetzt Art. 22, 23, 31, 32 BO)

6. Nutzungsart

Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, durch deren Betrieb das gesunde und ruhige Wohnen im Quartierplangebiet und in den angrenzenden Gebieten nicht beeinträchtigt wird.

In den Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C und D kann je eine Wohnung erstellt werden.

Bauten oder Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie B dürfen nicht für den Warenumschlag genutzt werden.

(ersetzt Art. 29 Abs. 1 BO)

7. Umgebung

Die Flächen A sind innert sechs Monaten nach dem In-Kraft-Treten des Quartierplanes als Grünflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auszubilden und zu erhalten.

Die Flächen B sind bei Erstellung von Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D als Grünflächen auszubilden und zu erhalten. Entlang der Rheingoldstrasse sind mindestens sechs hohe Bäume zu pflanzen.

Die Flächen C sind bei Erstellung von Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D als Trottoir auszubilden und entschädigungslos an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall abzutreten.

Die Flächen D können als Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen genutzt werden.

Die Flächen E können als Fahrzeugabstellplätze für Besucher und als Zufahrten genutzt werden.

Die Verkehrsfläche E auf der Ostseite der Mantelbaulinie B darf nur als Zufahrt zu Garagen innerhalb der Mantelbaulinie B genutzt werden. Sie ist als Grünfläche auszubilden und zu erhalten, sofern keine Räume innerhalb der Mantelbaulinie B als Garagen genutzt werden.

Die Flächen F können als Fusswege genutzt werden.

8. Parkierung

Erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte: 1 Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossflächen. Die Abstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen, sobald Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D erstellt werden.

Erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Besucher: 1 Abstellplatz pro 300 m² Bruttogeschossflächen für nicht publikumsorientierte Betriebe, 1 Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossflächen für publikumsorientierte Betrieb.

(ersetzt Art. 24 BO)

9. Schlussbestimmungen

Der Quartierplan Rheingoldstrasse tritt nach Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen mittels Beschluss des Gemeinderates in Kraft.