

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Quartierplan „Spielkartenfabrik“ (Grundstücke GB Nrn. 1071, 1073 und 1076)

Vorschriften

**Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 31. Mai 2006**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

**Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne der Verfügung vom 21.8.2006**

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100), Art. 8 ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 (NHG; SHR 451.100) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) stellt der Gemeinderat für die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1071, 1073 und 1076, begrenzt durch die Bahnhofstrasse, die Austrasse und die Freyastrasse sowie den Rabenfluhstieg, einen Quartierplan mit Landumlegung und Schutzbestimmungen auf.

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine sinnvolle Neuverteilung der durch die Umzonung des Areals in die Kernzone II möglichen Nutzungen, eine sinnvolle und rationelle Verkehrserschliessung und den Schutz des ursprünglichen Gebäudes der Spielkartenfabrik (VS Nr. 317) mit seinem Vorgelände, unter Berücksichtigung ökologischer und gestalterischer Aspekte.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) Vorschriften
- b) Plan Nr. 1: Landumlegung 1:500
- c) Plan Nr. 2: Erschliessung, Bebauung und Umgebung 1:500

Art. 3 Geltungsbereich, Verbindlichkeit

- ¹ Der Quartierplan gilt für das in den Plänen Nrn. 1 und 2 umgrenzte Gebiet.
- ² Wo in diesen Vorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Art. 4 Landumlegung

- ¹ Innert einem Jahr nach Inkrafttreten dieses Quartierplans sind die Parzellen GB Nrn. 1071, 1073 und 1076 gemäss Plan Nr. 1 neu aufzuteilen. Die neu zu schaffenden Parzellen sind in den Plänen Nrn. 1 und 2 mit A, B und C bezeichnet.
- ² Im Rahmen dieser Landumlegung sind folgende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen:
 - a) Fahr- und Fusswegrecht zu Lasten der Parzelle A zu Gunsten der Parzellen B und C auf der im Plan Nr. 1 bezeichneten Fläche.
 - b) Grenzbaurecht zu Lasten und zu Gunsten der Parzellen A, B und C für Erschliessungs- und Parkieranlagen entlang der gemeinsamen Grenzen.

Art. 5 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr der Parzellen A und C hat über die Freystrasse zu erfolgen.

² Eine Erschliessung der Parzelle B für den motorisierten Verkehr über die Austrasse ist nicht zulässig. Der Warenumsatz für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe für Parzelle B ist nur von der Bahnhofstrasse her zulässig.

Art. 6 Parkierung

Die Parkierung von Motorfahrzeugen ist im gesamten Quartierplangebiet, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen, in Einstellhallen oder Garagen vorzusehen.

Art. 7 Bebauung

¹ Bei Bauvorhaben innerhalb des Quartierplanperimeters ist frühzeitig mit dem Baureferat Neuhausen am Rheinfluss Kontakt aufzunehmen. Bei Um- und Neubauten ist diesem ein Vorprojekt zur Stellungnahme einzureichen.

² Eine neue oder zusätzliche Bebauung auf Parzelle C ist gestattet, sofern in gestalterischer Hinsicht ein Übergang zwischen dem Gewerbebau VS Nr. 316A auf Parzelle B und der reinen Wohnbebauung im Norden des Quartierplans geschaffen wird und die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 10 Abs. 3 erfüllt werden.

³ Der jeweilige Eigentümer der Parzelle C ist verpflichtet, vor der Realisierung einer neuen oder zusätzlichen Bebauung auf der Parzelle C, spätestens jedoch innert 10 Jahren nach Inkrafttreten dieses Quartierplans, die im Plan Nr. 2 als abzubrechenden Gebäudeteil gekennzeichnete Anlieferung auf seine Kosten abbrechen zu lassen und das Terrain neu zu gestalten. Der jeweilige Eigentümer der Parzelle B hat diesen Abbruch entschädigungslos zu dulden. Der Eigentümer der Parzelle C hat den Beginn der Abbrucharbeiten dem Eigentümer der Parzelle B mindestens drei Monate vorher mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen.

Art. 8 Schutzbestimmungen

Das Gebäude VS Nr. 317 ist im Sinne von Art. 8 ff NHG geschützt. Es gelten folgende Auflagen:

- a) Die in Plan Nr. 2 als geschützt bezeichneten Gebäudeteile dürfen nicht abgebrochen werden.
- b) Zu erhalten respektive wiederherzustellen sind insbesondere die Aussenfassaden des Gebäudes in ihrer grundsätzlichen Gestaltung und die statisch bedingten Elemente des Innern.
- c) Bei einem Umbau sind der Liftturm sowie die nördliche Anbaute - gemäss der Bezeichnung als abzubrechende Gebäudeteile in Plan Nr. 2 - abzubauen.
- d) Veränderungen zur Nutzbarmachung des Gebäudes - inklusive der Erstellung von Balkonen im Osten und einer Laubengangerschliessung im Westen - sind zulässig, sofern die übrigen Auflagen dieses Artikels eingehalten werden können.

- e) Bei Umbauvorhaben ist durch das Baureferat eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- f) In dem in Plan Nr. 2 bezeichneten Vorgelände sind mit Ausnahme von Balkonen und Abgängen in den Gartenbereich keine Hochbauten und keine hohen Bäume oder Sträucher gestattet.

Art. 9 Ausnützung

¹ Die Ausnützungsziffer der Bauordnung wird durch folgende, höchstens zulässige Bruttogeschossflächen ersetzt:

Parzelle A: 2'500 m²
Parzelle B: 4'000 m²
Parzelle C: 1'400 m²

² Die zulässigen Bruttogeschossflächen gemäss Abs. 1 können wie folgt erhöht werden:

- a) Bei der Parzelle B um maximal 300 m², wenn mindestens im gleichen Mass auf dem Dach des Gebäudes VS Nr. 316A heute vorhandene Technikräume abgebrochen oder diese zu Wohnungen respektive Büros umgenutzt werden.
- b) Bei der Parzelle C um maximal 200 m², wenn mindestens im gleichen Mass auf dem Dach des Gebäudes VS Nr. 316A heute vorhandene Technikräume abgebrochen und die entsprechende Bruttogeschossfläche, höchstens aber 200 m² von der Parzelle B auf die Parzelle C übertragen werden. Die gemäss lit. a mögliche Erhöhung der Bruttogeschossfläche der Parzelle B reduziert sich um jene Fläche, welche auf die Parzelle C übertragen wird.

Art. 10 Umgebung

¹ Die in Plan Nr. 2 bezeichnete bestehende Wiesenböschung ist als Magerwiese zu erhalten und im Einvernehmen mit der Gemeindegärtnerei Neuhausen am Rheinfall sachgerecht zu pflegen.

² Bei einem Abbruch der Garagen VS Nr. 314A ist im Einvernehmen mit der Gemeindegärtnerei eine strassenbegleitende Baumreihe mit mindestens 4 Bäumen gemäss Plan Nr. 2 zu pflanzen.

³ Auf Parzelle C ist die bestehende Grünfläche zu erhalten respektiv bei einer neuen oder zusätzlichen Bebauung eine zusammenhängende, gestaltete Grün- oder Ruhefläche im Sinne von Art. 37 BauG im Ausmass von mindestens 250 m² auf der von der Freystrasse abgewandten Seite neu zu schaffen.

Art. 11 Energieträger

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind konventionelle Öl- und Elektrowiderstandsheizungen im Quartierplangebiet nicht zulässig bzw. dürfen nicht ersetzt werden.

Art. 12 Grundbucheintrag

Die aus der Landumlegung und dem Quartierplan resultierenden Lasten und Rechte sind auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch anzumerken.

Art. 13 Inkrafttreten

Der Quartierplan „Spielkartenfabrik“ tritt mit der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen sowie nach Rechtskraft von Art. 8 dieses Quartierplans in Kraft.
