

Quartierplan „Alterswohnungen Rabenfluh“ (Grundstücke GB Nrn. 1472 und 2231)

Vorschriften

**Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am: 28. Juni 2011 / 26. Juli 2011**

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:



Dr. Stephan Rawyler

Die Schreiberin:



Olinda Valentinuzzi

Öffentliche Auflage vom 1. bis 21. Juli 2011

**Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne der Verfügung vom - 3. OKT. 2011**



Dr. R. Dubach

Ingress

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) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) stellt der Gemeinderat folgenden Quartierplan auf.

Art. 1 Zweck

Der Quartierplan bezweckt die Festlegung von Bestimmungen bezüglich der Bebauung, der Parkierung und der Umgebung für das Quartierplangebiet. Damit sollen die Ziele des Entwurfskonzepts für das Quartierplangebiet, insbesondere die Durch- und Ausblicke, sichergestellt werden.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) Vorschriften
- b) Situationen 1:500

Art. 3 Geltungsbereich und Verbindlichkeit

¹ Der Quartierplan gilt für die Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1472 und 2231.

² Wo in diesen Vorschriften keine speziellen Regelungen getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Art. 4 Nutzungsart

¹ Im Quartierplangebiet ist folgende Nutzung zulässig: Bauten mit Mietwohnungen für ältere Menschen, welche altersgerecht gestaltet und ausgerüstet sind.

² Die Richtlinien betreffend den Bau von altersgerechten Wohnungen, insbesondere der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen sind zu beachten.

³ Mindestens 80 % der Wohnungen sind zur Nutzung durch Personen mit Alter ab 60 Jahren oder Personen, welche aufgrund einer körperlichen Behinderung einer entsprechenden Wohnung bedürfen, zu vermieten. Mindestens eine Person pro Wohnung hat beim Abschluss des Mietvertrags eine dieser Bestimmung zu erfüllen. Der Gemeinderat kann bei Leerständen von Wohnungen über längere Dauer zeitlich begrenzte Ausnahmen bewilligen.

Art. 5 Stellung und Abmessungen der Bauten

- ¹ Die minimalen Grenzabstände und die maximalen Gebäudeabmessungen der Bauten und Bauteile werden durch die Baulinien A bis E sowie durch Höhenkoten festgelegt.
- ² Bauten oder Bauteile dürfen die Baulinien gemäss Situationsplan 1:500 nicht überragen. Bauten oder Bauteile, die das gewachsene Terrain nicht überragen sowie technisch bedingte Einrichtungen, wie Kamine, Rohre und dergleichen dürfen die Baulinien überragen.
- ³ Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie A gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 418.80 m.ü.M. nicht übersteigen. Technische bedingte Einrichtungen, wie Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und dergleichen, bis zu einer Überragung von 1.30 m, soweit von ihnen keine störende Auswirkungen ausgehen.
- ⁴ Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie B gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 415.70 m.ü.M. nicht übersteigen. Ausgenommen sind Geländer bis zu einer Höhe von 1.00 m und Sichtsicherheitswände zwischen den Wohnungen bis zu einer Höhe von 1.80 m.
- ⁵ Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie C gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 410.00 m.ü.M. nicht übersteigen. Ausgenommen sind Brüstungen und Geländer bis zu einer Höhe von 1.00 m, filigrane Vordächer, seitliche Windschutzeinrichtungen aus Glas sowie Bauteile der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle bis zu einer Höhe von 411.70 m.ü.M.
- ⁶ Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie D gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 409.10 m.ü.M. nicht überragen. Ausgenommen sind Geländer mit Durchsicht bis zu einer Höhe von 1.00 m.
- ⁷ Bauten und Bauteile innerhalb der Baulinie E gemäss Situationsplan 1:500 dürfen die Höhe von 407.20 m.ü.M. nicht überragen. Ausgenommen sind Geländer mit Durchsicht bis zu einer Höhe von 1.00 m.
- ⁸ Die vorstehend erwähnten Höhen basieren auf dem Polygonpunkt Nr. 2001762 an der Rabenfluhstrasse auf der Höhe der Grenze der Grundstücke Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfluss Nrn. 1107 und 1472 mit einer Höhe von 408.69 m.ü.M.

Art. 6 Dachgestaltung

Nichtbegehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Art. 7 Parkierung

- ¹ Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen sind mindestens 0.6 Personenwagen-Abstellplatz pro Wohnung dauernd bereitzustellen.

² Für die Besucherinnen und Besucher sind mindestens 0.2 Personenwagen-Abstellplätze pro Wohnung bereitzustellen.

³ Die Personenwagen-Abstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist im Situationsplan 1:500 eingetragen. Die Rampe der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist als geschlossenes Bauwerk zu erstellen

Art. 8 Umgebung

¹ Die Fläche A gemäss Situationsplan 1:500 muss der Öffentlichkeit dauernd als Fussweg als behindertengerechter Fussweg und zum Aufenthalt zur Verfügung stehen.

² Die Gemeinde ist berechtigt, auf der Fläche B gemäss Situationsplan 1:500 einen Fussweg mit einer Breite von maximal 2.50 m zu erstellen. Der Fussweg muss der Öffentlichkeit dauernd zur Verfügung stehen.

³ Die Gestaltung der Fläche A und des Fussweges in der Fläche B sind mit der Baureferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall abzusprechen und bedürfen deren Genehmigung.

⁴ Die Foundationsschicht inklusive der Feinplanie der Fläche A ist im Rahmen der Erstellung der Wohnungen zu erstellen und die Kosten sind von der Bauherrschaft der Wohnungen zu tragen.

⁵ Die Kosten für die Erstellung der Beläge (Tragschicht und Deckschicht), den Betrieb und den Unterhalt der Fläche A sind von der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall zu tragen. Die Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Fläche B sind von der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall zu tragen.

⁶ In Abweichung zu Art. 25 BauO müssen im Quartierplangebiet keine Kinderspielplätze angelegt werden.

Art. 10 Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen in Kraft.