

Telefon 052 632 73 67
Fax 052 632 70 46
sekretariat-bd@ktsh.ch

Neuhausen am Rheinfall, Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh» (Parzellen GB Nr. 1472 und 2231); Genehmigung

Schaffhausen, 3. Oktober 2011

Verfügung

I.

Im Hinblick auf eine geordnete Weiterführung des Baus von Alterswohnungen im Gebiet «Rabenfluh» hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 28. Juni 2011 bzw. am 26. Juli 2011 den Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh», umfassend die Bauvorschriften und den Situationsplan 1:500 (inkl. Baulinien), beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. Juli bis 21. Juli 2011. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 28. Juni 2011 benachrichtigt. Es ist eine Einsprache eingegangen. Die Einsprache wurde durch den Gemeinderat erledigt. Es wurde kein Rekurs gegen den gemeinderätlichen Entscheid erhoben. Die Einsprache ist somit rechtskräftig erledigt. Mit Protokollauszug vom 30. August 2011 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des Quartierplanes.

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.

2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Die erhobene Einsprache wurde durch den Gemeinderat rechtskräftig erledigt. Im Genehmigungsverfahren wurden die nachfolgenden Ergänzungen im Quartierplan vorgebracht.

3. Lärm

Aufgrund der Nähe der SBB-Bahnlinie sind im Gebiet Rabenfluh die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten. In diesem Fall dürfen nach Art. 31 Abs. 1 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder
- b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Die Bauherrschaft sorgt gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen (z.B. Fenster, Aussentüren, Aussenwänden, Dächer) den Anforderungen der SIA-Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* entspricht. Sie hat den Nachweis zu erbringen, dass bei den massgeblichen Ermittlungsorten die Grenzwerte durch geeignete Massnahmen eingehalten werden können und die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle erfüllt sind. Die Kosten für Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Die Bauherrschaft ist somit anzuweisen, im Baubewilligungsverfahren darzulegen, dass der Lärmschutz (es gilt die Empfindlichkeitsstufe II) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, sichergestellt wird.

Im Weiteren ist ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten zu erstellen, welches aufzeigt, dass bei den massgebenden Lüftungsfenstern die Grenzwerte eingehalten werden und die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* entspricht.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die Genehmigung für den Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh» erteilt werden.

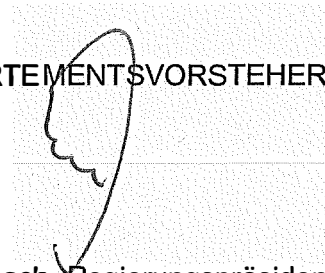
III.

Demgemäss wird

verfügt:

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 28. Juni 2011 bzw. am 26. Juli 2011 beschlossene Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh», umfassend die Bauvorschriften und den Situationsplan 1:500 (inkl. Baulinien), wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - EWS, Mühlenstr. 19, 8201 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Interkantonales Labor
 - Vermessungsamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzung
 - Tiefbauamt
 - Stadtplanung, Herr E. Fischer

DER DEPARTEMENTSVORSTEHER



Dr. Reto Dubach, Regierungspräsident

- Quartierplan «Alterswohnungen Rabenfluh» (5-fach)