

Quartierplan und Bauordnung
für
das Gebiet Rhenania - Brunnenwiese

Gestützt auf Art. 22 des kantonalen Baugesetzes wird vom Gemeinderat, zur Vermeidung einer planlosen Ueberbauung des Gebietes Rhenania-Brunnenwiese, umfassend das ganze Gebiet des Katasterplans Blatt 50, Mest. 1:500 ein Quartierplan aufgestellt.

Für die bauliche Gestaltung dieses Areals werden die nachstehenden Bauvorschriften erlassen:

A. Baulinien und Niveaulinien

Für die Ueberbauung ist der am 16. Mai 1956 vom Regierungsrat genehmigte Baulinienplan massgebend. Bezüglich der Niveaulinien wird auf die Längenprofile der einschlägigen Strassen- und Wegprojekte verwiesen.

Die Höhe des Erdgeschoss-Fussbodens über den Niveaulinien wird von Fall zu Fall von der Bauverwaltung festgesetzt.

B. Bauordnung

Bauart und Zweck: Im Quartierplangebiet dürfen nur Bauten in massiver Bauart mit verputzten Fassaden erstellt werden. Fachwerkbauten oder Ständerbauten aus Holz mit vollständig verputzten Fassaden gelten als Massivbauten. Die Wärmedurchgangszahl k der Aussenwände soll 1 nicht überschreiten. Die Bestimmung des Farbtones aller äusseren Bauteile hat im Einvernehmen

mit der Bauverwaltung zu erfolgen. Letztere Vorschrift gilt auch bei später notwendig werdenden Neuanstrichen. Die Häuser dürfen nur Wohnzwecken dienen, gewerbliche Betriebe jeder Art sind ausgeschlossen. Kleintierhaltung ist unzulässig.

Der Gemeinderat kann die Einrichtung von einigen Verkaufsläden und Autogaragen an von ihm zu bestimmenden Stellen bewilligen. Allfällige spätere Änderungen an bestehenden Gebäuden, die das einheitliche Siedlungsbild beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

Disponierung
der Bauten:

Für die Anordnung der Baublöcke, die Bemessung der minimalen Gebäude- und Grenzabstände und die Richtung der Dachfirste ist grundsätzlich der beiliegende Plan massgebend.

Der Gemeinderat kann auf Antrag der Bauverwaltung in besonders begründeten Fällen Ausnahmen gestatten, sofern die ruhige Gesamtwirkung der Bebauung dadurch keine Beeinträchtigung erfährt und die Gebäude- und Grenzabstände eingehalten werden.

Auf den, im beiliegenden Plan grün umrandeten Parzellen dürfen keine Bauten erstellt werden.

Geschosszahl:

Die Anzahl der vollausgebauten Geschosse wird wie folgt festgesetzt:

- a) Mehr- und Doppelmehrfamilienhäuser mit 5 Geschossen, im beiliegenden Plan mit M 5 bezeichnet.
- b) Mehr- und Doppelmehrfamilienhäuser mit 4 Wohngeschossen, im beiliegenden Plan mit M 4 bezeichnet.
- c) Do. mit drei Wohngeschossen, im beiliegenden Plan mit M3 bezeichnet.
- d) Freistehende oder in Gruppen zusammengebaute Einfamilienhäuser mit 1 - 2 Wohngeschossen, im beiliegenden Plan mit E 2 bezeichnet.

- e) Auf dem Grundstück GB.No. 1814 wird die Erstellung eines Hochhauses mit einem Ladengeschoss, sieben voll ausgebauten Wohngeschossen und einem Dachgeschoss gestattet.

Dachform:

Die Dächer der Gebäude sind als einfache Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung hat sich zwischen 30° und 50° zu halten. Als Dachdeckungsmaterial dürfen nur engobierte Ziegel verwendet werden.

Für das Hochhaus auf dem Grundstück GB.No. 1814 ist ein Flachdach zu erstellen.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten dürfen nicht erstellt werden. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Bauverwaltung die Erstellung kleinerer, den Gesamteindruck nicht störender, sogenannter Schleppgauben ausnahmsweise bewilligen.

Schöpfe, Garagen, Gartenhäuschen:

Das Erstellen von angebauten oder freistehenden Schöpfen, Garagen oder Gartenhäuschen oder anderweitiger Nebengebäude ist nicht gestattet. Die Planverfasser sind gehalten, schon beim Grundriss-Entwurf ausreichende, gut zugängliche Abstellräume innerhalb der Bauten vorzusehen. Bei den Einfamilienhäusern kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen, sofern der ruhige Charakter der Siedlung keine Beeinträchtigung erfährt.

Elektr. Freileitungen und Telefonleitungen:

Das Erstellen elektrischer Freileitungen und sichtbarer Telefonleitungen ist untersagt. Derartige Vorrichtungen müssen unter den Erdboden verlegt werden.

Verkehrsanlagen:

Die Gemeinde erstellt in eigenen Kosten die Strassen und Wege mit Kanalisationen, Gas- und Wasserleitungen. Sie übernimmt den Unterhalt und die Beleuchtung sowie das Abfuhrwesen analog der übrigen Gemeindestrassen.

Benennung:

Die Benennung der Strassen und Wege ist Sache des Gemeinderates.

Öffentliche Einrichtungen:

Der Gemeinderat ist befugt, an Bauten und auf Grundstücken allfällige, dem öffentlichen Interesse dienende Einrichtungen anzubringen (Hydranten, Beleuchtungsmaste, Sandbehälter usw.). Diese Einrichtungen sind von den Anstössern und Eigentümern zu dulden. Eine Beeinträchtigung ihrer berechtigten Interessen soll jedoch tunlichst vermieden werden.

Durchleitungsrecht:

Die Gemeindewerke, das kantonale Elektrizitätswerk und die Telephonverwaltung geniessen ein Durchleitungsrecht für unterirdische Anlagen durch alle Grundstücke.

Kanalisations-anschluss:

Jedes Gebäude ist direkt an den Kanal sowie an die Wasser- und eventuell Gasleitung anzuschliessen. Jauche- und Sickergruben dürfen keine angelegt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kanalisationsverordnung vom 16. Oktober 1909.

Unterhalt von Kanalisationen:

Der Unterhalt der öffentlichen Kanalisationsanlagen obliegt der Gemeinde, derjenige der privaten Anlagen den betreffenden Grundeigentümern. Bei mangelhaftem Unterhalt privater Leitungen kann die Gemeinde nach erfolgloser Mahnung die notwendigen Arbeiten auf Rechnung der Pflichtigen ausführen lassen.

Beiträge an öffentliche Kanalisationen:

Für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation sind für jede direkt oder indirekt angeschlossene Liegenschaft die in Art. 6 der Beitragspflicht-Verordnung festgesetzten Beiträge zu entrichten.

Einfriedigungen:

Die Erstellung von Einfriedigungen ist nicht gestattet. Der Gemeinderat kann, wo es die Ver-

hältnisse erforderlich machen, die Anlage von Grünhecken bewilligen.

Einfahrten und Zugänge:

Die Erstellung von Einfahrten und Zugängen zur Verbindung der Grundstücke mit den Verkehrsanlagen ist nur mit behördlicher Bewilligung gestattet. Dem Gesuch sind die erforderlichen technischen Unterlagen, wie Situationsplan, Längenprofil usw. beizulegen. Bau und Unterhalt der Einfahrten und Zugänge obliegen dem betreffenden Grundeigentümer.

Die baulichen Anlagen müssen derart erstellt werden und unterhalten werden, dass der öffentliche Verkehr in keiner Weise gefährdet oder behindert wird.

Gärten:

Die auf dem Plan hellgrün gemalten Grundstücksteile müssen als Rasenflächen angelegt und unterhalten werden. Die Anlage von Komposthaufen ist untersagt.

Baumbestand:

Die vorhandenen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Das Fällen oder Anpflanzen von Bäumen hat im Einverständnis mit der Bauverwaltung zu geschehen.

Geländeprofil, Stützmauern:

Das bestehende Terrain ist möglichst wenig zu ändern. Wo Böschungen angelegt werden müssen, sind die Uebergänge auszurunden. Stützmauern dürfen nur erstellt werden, wo eine andere Lösung nicht möglich ist. Sie müssen aus Natursteinen erstellt werden und dürfen nach den bezüglichen Bestimmungen des Flurgesetzes eine freie Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

C. Allgemeines

Allfällige weitere Vorschriften:

Der Gemeinderat ist berechtigt, weitere Vorschriften konstruktiver, architektonischer, hygienischer oder sozialer Art zu erlassen, oder mit einer Baubewilligung zu verknüpfen.

Ausnahmen:

Wo es besondere Verhältnisse rechtfertigen, kann der Gemeinderat kleinere Abweichungen vom Quartierplan und den Bauvorschriften gestatten.

Gestaltung der Grünanlage auf der Terrasse:

Für die Gestaltung der Grünanlage auf der Terrasse des abzubrechenden Rhenaniagebäudes werden, zusammen mit dem Kanton, besondere Vorschriften erlassen.

Anmerkung im Grundbuch: Die Baulinien, der Quartierplan und die Bauvorschriften sind für die Grundstücke, auf die sie Anwendung finden, im Sinne von Art. 78 des kantonalen Baugesetzes im Grundbuch anzumerken.

Spez. Anmerkung:

Diese spezielle Bauordnung ersetzt diejenige vom 10. Mai 1950. Sie tritt sofort nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Neuhausen am Rheinfall,
den9. Okt. 1959.....

Für die Einwohnergemeinde
Neuhausen am Rheinfall:

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Vom Regierungsrat genehmigt
gemäss Regierungsratsbeschluss
vom

12. APR. 1961

Der Staatsschreiber:



Der Präsident:

Der Schreiber:

 

QUANTIERPLAN UND BAUORDNUNG

FÜR

das Gebiet Brunnenswiesen - Rheasania.

Ergänzung

Die besonderen Vorschriften werden in zwei Punkten ergänzt.

Dem Unterabschnitt "Geschosszahl" wird beigelegt:

- e) Auf dem Grundstück GB.No. 1814 wird die Erstellung eines Hochhauses mit einem Untergeschoss, einem Ladengeschoss, sieben voll ausgebauten Wohngeschossen und einem Dachgeschoss gestattet.

Der Unterabschnitt "Dachform" erhält folgen zweiten Absatz:

Für das Hochhaus auf dem Grundstück GB.No. 1814 ist ein Flachdach zu erstellen.

Hochhaus an Rheinfluss,
den 9. Oktober 1959

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt
gemäss Regierungsratsbeschluss
vom **12. APR. 1961**

Der Staatsschreiber:

