



Quartierplan "Gmeindwis" vom 26. August 2003 1. Änderung vom 3. Februar 2005 Planungsbericht

Der Gemeinderat hat am 26. August 2003 den Quartierplan "Gmeindwis" gutgeheissen. Das Baudepartement des Kantons Schaffhausen hat am 2. Dezember 2003 den Quartierplan genehmigt. Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und die Gemeinschaftsstiftung für berufliche Vorsorge der SIG haben am 8. Juni 2004 die Vereinbarung betreffend der Zufahrtsstrassen zu den einzelnen Bauparzellen von Grundstück GB Nr. 180 unterzeichnet. Der Gemeinderat hat am 8. Juni 2004 den Quartierplan auf den 8. Juni 2004 in Kraft gesetzt.

Ziffer 10.2 der Bauvorschriften lautet wie folgt: "Die rohe Oberkante der Decke über dem Untergeschoss darf die höchste Höhe der Strassen und Wege im Bereich des Grundstückes nicht mehr als 20 cm übersteigen." Mit dieser Bauvorschrift sollte eine bessere Einfügung der Bauten in das Gelände erreicht werden bzw. eine "Hügellandschaft" verhindert werden.

Planer, Grundeigentümerin und Bauverwaltung haben bei der Beratung dieser Bauvorschrift übersehen, dass das Gelände des Quartierplangebietes im westlichen Teil stark ansteigt. Die vorstehend erwähnte Bauvorschrift würde in diesem Gebiet, insbesondere bei den heutigen Grundstücken GB Nrn. 3085 bis 3088 erhebliche Abgrabungen bedingen. Diese Abgrabungen sind nicht erwünscht und widersprechen dem Zweck des Quartierplans.

Die Grundstücke GB Nrn. 3085 bis 3088 sind im Eigentum der Gemeinschaftsstiftung für berufliche Vorsorge der SIG, Industrieplatz 2, 8212 Neuhausen am Rheinfall.

Die Wüst Bauingenieure AG, Rheinweg 9, 8200 Schaffhausen hat im Auftrag der Gemeinschaftsstiftung für berufliche Vorsorge der SIG die Höhen der Grundstücke GB Nrn. 3085 bis 3088 aufgenommen. Die Grundstücke haben einen Höhenunterschied von bis 2.60 m. Das Mass von 20 cm muss bei den erwähnten Grundstücken erhöht werden, damit eine gute Einfügung der Bauten in das Gelände erreicht werden kann.

Eine Erhöhung sollte auch bei den übrigen Grundstücken mit gegenüber der Gemeindewiesenstrasse ansteigendem Gelände möglich sein.

Der Abstand zwischen "Decke roh" und "Decke fertig" beträgt in der Regel 15 bis 20 cm. Der Abstand kann bei einzelnen Bauarten jedoch erheblich grösser sein. Der Bezugspunkt "Decke roh" sollte daher durch den Bezugspunkt "Decke fertig" ersetzt werden.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 3. Februar 2005 Folgendes beschlossen:

Ziffer 10.2 der Bauvorschriften des Quartierplans "Gemeindwis" vom 26. August 2003 wird geändert und lautet neu:

"Die Oberkante der Decke fertig über dem Untergeschoss darf die höchste Höhe der Gemeindewiesenstrasse im Bereich des Grundstückes nicht mehr als 35 cm übersteigen. Dieser Abstand kann bei Grundstücken mit gegenüber der Gemeindewiesenstrasse ansteigendem gewachsenem Terrain bei einer durchschnittlichen Neigung von mehr als 2 % auf 50 cm, von mehr als 4 % auf 75 cm, von mehr als 6 % auf 105 cm, von mehr als 8 % auf 145 cm und von mehr als 10 % auf 190 cm erhöht werden, wobei der Abstand gegenüber dem gewachsenen Terrain talseitig des Gebäudes jedoch nicht mehr als 140 cm betragen darf. Das gewachsene Terrain darf talseitig des Gebäudes und seitlich des Gebäudes nicht abgegraben werden."

Neuhausen am Rheinfall, 3. Februar 2005

BAUVERWALTUNG

NEUHAUSEN AM RHEINFALL