

Quartierplan «Herbstäcker»

vom 18. Dezember 1968¹

Der Gemeinderat beschliesst:

A. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsquellen

¹Die Nutzung des Grundeigentums im Bereich des Quartierplangebietes «Herbstäcker» unterliegt den durch den Bund, den Kanton Schaffhausen und die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall aufgestellten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften. Ferner gelten die nachfolgenden Bestimmungen, die gestützt auf Art. 14 des kantonalen Baugesetzes erlassen wurden.

²Die Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde gehen den besonderen Bauvorschriften vor.

2. Umgrenzung

¹Der Quartierplan «Herbstäcker» umfasst das Gebiet, das von der projektierten Quartier-Sammelstrasse zwischen Schützen- und Birchstrasse, der bestehenden Starkstromleitung der NOK zwischen Birchstrasse und oberem Birchweg und der Schützenstrasse zwischen oberem Birchweg und Töbeliweg umgrenzt wird.

²Die Ergänzungspläne bilden integrierende Bestandteile des Quartierplanes.

3. Bedingungen und Auflagen

Jedes Bauvorhaben bedarf der besonderen Genehmigung des Gemeinderates und der gesetzlichen Baubewilligung.

B. Allgemeine Vorschriften

I. Stellung der Bauten

4. Grundsatz

¹Umgebung und Lage der Gebäude, ihre Form und Grösse, sind im Quartierplan festgelegt.

²Abweichungen von der vorgesehenen Stellung der Bauten, den Grundflächen der Gebäude sowie von den Grenz- und Gebäudeabständen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Es werden jedoch nur unwesentliche Änderungen gegenüber dem Quartierplan und den Ergänzungsplänen gestattet.

5. Parzellierung

Die Vermessung und Vermarkung der einzelnen Bauparzellen des Quartierplangebietes erfolgt auf Grund des speziellen Parzellierungsplanes.

II. Zahl der Geschosse und Ausführung der Bauten

6. Geschosse

¹Die Zahl der Geschosse jedes Baukörpers ist im Richtplan zum Quartierplan festgelegt. Bei der Projektierung der Bauten ist dieser massgebend.

²Es dürfen nur Vollgeschosse erstellt werden.

7. Bauweise

Alle Gebäude sind in Massiv-Bauweise auszuführen. Ihre farbliche Gestaltung unterliegt einer besonderen Bewilligung der Bauverwaltung.

8. Dachform

Sämtliche Gebäulichkeiten sind mit Flachdächern zu versehen.

9. Balkone, Vordächer

¹Die Balkone sind als einspringende Loggias zu gestalten. Sofern das nicht möglich ist, müssen vorspringende Balkone mit seitlichen Abschlüssen erstellt werden. Der oberste Balkon ist wenigstens bis auf die Höhe der Brüstungs-Aussenkante zu überdachen.

²Wenn Haustüren bündig mit der Fassaden-Aussenkante angeschlagen werden, sind sie mit einem Vordach von wenigstens 1.20 m Tiefe zu schützen.

10. Isolation

Sämtliche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind in genügender Weise gegen Kälte und Lärm zu isolieren. Übereinander liegende Wohnungen sind mit einer ausreichenden Trittschall-Isolation, nebeneinander liegende Logis mit einer guten Luftschalldämmung zu versehen. Sanitäre Installationen sind unter Verwendung geeigneter Materialien schallisolierend zu montieren. Bei der Montage von Aufzugs-, Heizungs- und Ventilationsanlagen, Waschautomaten usw. sind die erforderlichen baulichen Massnahmen gegen Geräusch- und Vibrationsstörungen zu treffen.

III. Gestaltung der Wohnungen**11. Grundrisse**

Grundsätzlich bedarf jeder Grundrissplan der Wohngeschosse der besonderen Genehmigung des Gemeinderates.

12. Wohnungsgrössen

Bei der Planung der Wohnhäuser ist die Bereitstellung von verschiedenen Wohnungstypen zu berücksichtigen. Das Verhältnis zwischen den Klein- und Gross-Logis ist nach dem entsprechenden Richtplan festzusetzen. Dem Gemeinderat bleibt jedoch das Recht vorbehalten, mit den Bauherrschaften spezielle Vereinbarungen zu treffen.

13. Grösse der Räume

Hinsichtlich der Gestaltung der Wohnungen gelten folgende Mindest-Raumgrössen:

Wohnzimmer	18 m ²
Elternzimmer	14 m ²
Kinderzimmer	11 m ²
weitere Zimmer	8 m ²
Wohndielen	6 m ²
Küche:	
Zweizimmerwohnung	6.5 m ²
andere Logis, sofern keine Diele erstellt wird,	
pro weiteres Zimmer	+ 1 m ²
Wohnküche	12 m ²

14.

Pro Geschoss dürfen nicht mehr als drei Wohnungen an einem Treppenhaus liegen, ausgenommen bei Laubengängen.

15. Abstellräume für Kinderwagen

Es sind genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

16. Abstellflächen für Kehrreiteimer

An geeigneten Stellen auf privatem Grund sind hinreichende Abstellflächen für Kehrreiteimer oder für Container anzulegen.

17. Vorgärten

Bei Erdgeschoss-Wohnungen ist an Stelle der Balkone ein Vorgarten mit direktem Eingang ins Wohnzimmer zu erstellen.

IV. Gemeinschaftsanlagen**18. Allgemeines, Antennen, Heizungen**

¹Damit die ruhige Gesamtwirkung des Quartiers nicht durch bauliche oder technische Elemente beeinträchtigt wird, ist die Erstellung von Gemeinschaftsanlagen anzustreben.

²Sämtliche Bauten innerhalb des Quartierplangebietes sind an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen. Deren Standort wird durch den Gemeinderat bestimmt.

³Grundsätzlich wird die Bereitstellung einer zentralen Heizanlage für das ganze Quartierplangebiet in Aussicht genommen.

19. Garagen

Die Erstellung von oberirdischen Garagen mit Einstellboxen ist nicht zulässig. Statt solcher sind für ca. zwei Drittel der Autos unterirdische Einstellhallen zu bauen, deren Situierung und Grösse im Quartierplan festgehalten ist. Für die restlichen Fahrzeuge sind Parkplätze anzulegen.

V. Umgebungsarbeiten**20. Ausführung**

Für die Ausführung der Umgebungsarbeiten sind die entsprechenden Ergänzungspläne zum Quartierplan massgebend (Terrassierungs-, Umgebungsplan usw.).

21. Vorgärten

Die privaten Vorgärten auf Erdgeschosshöhe sind durch Stützmauern von den Innenhöfen abzutrennen. In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat an Stelle von Stützmauern das Anlegen von Böschungen gestatten.

22. Wege, Rampen und dergleichen

Die Wege, Rampen, Aussentreppen, Serviceplätze, Parkplätze, Stützmauern usw. sind einheitlich zu erstellen. Ihre Situierung und Gestaltung ist an Hand des entsprechenden Richtplanes zu projektieren.

23. Fusswege

Die Fusswege, die in Notfällen mit Autos befahren werden müssen, sind mit einer Unterkoffierung und 3.0 m breit zu erstellen.

C. Nutzungsordnung**24. Begriff**

¹Das Quartierplangebiet «Herbstäcker» umfasst folgende Nutzflächen:

- Bauparzellen für Wohnbauten
- Kernzone für ein Laden- und Quartierzentrum

- Grünflächen

²Die Lage und die Grenzen dieser Flächen sind im Quartierplan festgelegt.

25. Bauparzellen für Wohnhäuser

Auf den Bauparzellen für Wohnbauten sind Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Die Einrichtung gewerblicher Betriebe ist untersagt, dagegen ist die Ausübung stiller Berufe in Wohnungen gestattet, sofern sich das nicht nachteilig auf die Nachbarn auswirkt.

26. Kernzone

Im Bereich der Kernzone ist die Erstellung von Ladengeschäften und anderen gewerblichen Anlagen gestattet. Es wird jedoch vorausgesetzt, dass durch deren Betrieb weder das ruhige, gesunde Wohnen beeinträchtigt, noch die bauliche Entwicklung des Quartiers ungünstig beeinflusst wird.

27. Grünflächen

Die Grünflächen (Innenhöfe) bleiben grundsätzlich im Eigentum der Gemeinde. Sie werden als öffentliche Anlagen, Spielwiesen, Kinderspielplätze usw. verwendet. Der Einbau kleinerer öffentlicher Gebäude wie Kindergärten, Freizeiträumen, Bibliotheken usw. ist gestattet.

D. Verschiedene Bestimmungen

28. Allfällige weitere Vorschriften

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

29. Ausnahmen

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

30. Anmerkung im Grundbuch

Der Quartierplan und die Bauvorschriften sind für die Grundstücke, auf die sie Anwendungen finden, im Grundbuch anmerken zu lassen.

31. Inkrafttreten

Der Quartierplan und die besonderen Bauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft. ²

Ergänzung zu den Besonderen Bauvorschriften zum Quartierplan «Herbstäcker»³

Gestützt auf Art. 28 der besonderen Bauvorschriften zum Quartierplan «Herbstäcker» vom 18. Dezember 1968 werden - in Ergänzung der Art. 22 und 23 - folgende zusätzlichen Vorschriften erlassen:

1. Wege und Rampen

¹Wege und Rampen sind mit einer Unterkoffierung von 45 cm Stärke und einem Belag vom 4.5 cm Stärke zu versehen.

Belag: AB / TA 6 = 2.0 cm
AB / TA 10 = 2.5 cm

²Als Randabschlüsse entlang von Rasen sind Bundsteine (Kleinpflastersteine 8/8 cm), entlang von Rabatten Zementstellplatten 5/30 cm zu verwenden.

³Fusswege, welche in Notfällen mit Autos befahren werden müssen, sind 3.00 m breit zu erstellen.

2. Parkplätze

¹Parkplätze sind mit einer Unterkoffierung von 60 cm Stärke und einem Belag von 7.5 cm Stärke zu versehen.

Belag: AB / TA 10 = 2.5 cm
HMT Sorte B = 5.0 cm

²Als Randabschluss sind Zementstellplatten 6/25 cm zu verwenden.

3. Stützmauern

Bei Sichtflächen von Stützmauern ist eine horizontale Schalung Typ C 1a gemäss CRB-Katalog zu verwenden (Rohe Sichtbetonschalung, die keiner Nacharbeit mehr bedarf, konstante Brettbreite, Stösse verschränkt). Die Kronenbreite ist 20 cm stark zu bemessen und mit einem Gefälle nach innen auszubilden. Die Kanten sind zu brechen.

1. Änderung vom 28. August 1975⁴

2. Änderung vom 9. März 1982⁵

3. Änderung vom 11. Mai 1999⁶

4. Änderung vom 28. Januar 2003⁷

1. Bestandteile

Bauvorschriften
Situationsplan 1:200

2. Geltungsbereich

¹Die Änderung gilt für ein Teilgebiet an der Birchstrasse, bestehend aus dem Grundstück GB Nr. 2211 sowie einer Fläche von ca. 320 m² des Grundstücks GB Nr. 2089 und einer Fläche von ca. 130 m² des Grundstückes GB Nr. 1959.

²Die nachfolgenden Bauvorschriften und der Situationsplan 1:200 ersetzen die Bauvorschriften und die Pläne des Quartierplanes «Herbstäcker» für dieses Teilgebiet. Der Perimeter des Teilgebietes ist im Situationsplan 1:200 eingetragen.

³Es gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, sofern die nachfolgenden Bauvorschriften und der Situationsplan 1:200 keine besondere Regelung enthält.

3. Gebäudeart / Gebäudeanzahl

Im Teilgebiet sind ein Mehrfamilienhaus und eine unterirdische Einstellhalle zulässig.

4. Baudichte

Im Teilgebiet sind anrechenbare Bruttogeschossflächen von höchstens 2'600 m² zulässig.

5. Gebäudehöhe

Im Teilgebiet sind höchstens 4 Vollgeschosse⁸ zulässig (ersetzt Art. 40 Abs. 1 BauO). Das Mehrfamilienhaus ist mit einem Flachdach zu versehen (ersetzt Art. 23 Abs. 3 BauO). Es sind nur Liftaufbauten mit einer Höhe von maximal 70 cm sowie Kamine, Masten und dergleichen über dem Flachdach zulässig (ersetzt Art. 23 Abs. 4 BauO).

6. Grenzabstände

Der Abstand des Mehrfamilienhauses und der Einstellhalle gegenüber den Grundstücksgrenzen wird durch Mantelbaulinien festgelegt (ersetzt Art. 41 Abs. 1 BauO). Es dürfen mit Ausnahme von Lichtschächten keine Bauteile über die Mantelbaulinien hinausragen (ersetzt Art. 19 Abs. 1 und 2 BauO).

7. Nutzungsart

Im Teilgebiet sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nicht zugelassen (ersetzt Art. 42 BauO).

8. Gestaltung

¹Die Gebäude sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu erhalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materiealien sowie auf die Umgebungsgestaltung (ersetzt Art. 9 BauO).

²Das Vorprojekt ist dem Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss rechtzeitig vor der Einreichung des Baugesuches zur Genehmigung der wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.

9. Schlussbestimmungen

Die Änderung tritt nach Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen mittels Beschluss des Gemeinderates in Kraft.⁹

¹Beschluss des Gemeinderats vom 18. Dezember 1968

²Genehmigt mit Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schaffhausen vom 6. Februar 1969

³Beschluss des Gemeinderats vom 12. Januar 1972

⁴Beschluss des Einwohnerrats vom 28. August 1975; genehmigt mit Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schaffhausen vom 28. Oktober 1975 (Die Änderung erfolgte aufgrund einer Teilrevision des Zonenplans.)

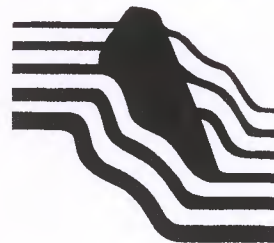
⁵Beschluss des Gemeinderats vom 9. März 1982; genehmigt mit Beschluss des Regierungsrats des Kantons Schaffhausen vom 30. März 1982 (Die Änderung betraf die Ausrichtung des Gebäudes "J".)

⁶Beschluss des Gemeinderats vom 11. Mai 1999; genehmigt mit Verfügung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen vom 19. April 1999 (Die Änderung betraf die Anpassung des Perimeters des Quartierplans an den Zonenplan.)

⁷Gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 28. Januar 2003

⁸Fassung gemäss Entscheid des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen vom 21. Dezember 2004.

⁹Genehmigt vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen mit Verfügung vom 26. April 2005



Quartierplan Herbstäcker

3. Änderung

Situation 1:2000

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 26. Jan. 1999

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

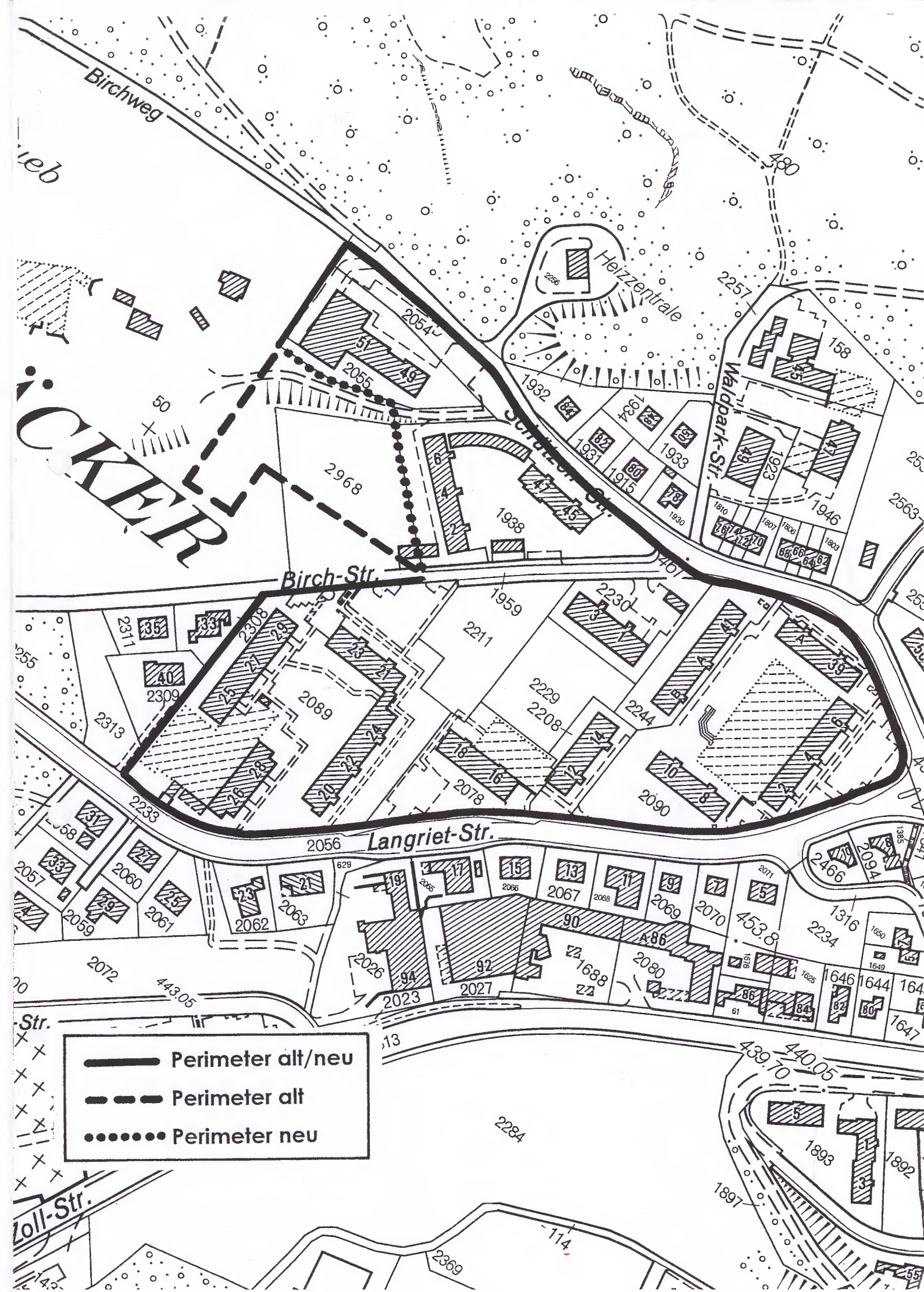
Der Schreiber:

Baudepartement
Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne des Beschlusses vom *19. April 1999*
der Vorprüfung

Der Staatsschreiber:

Baudepartement
Der Vorsteher

Ernst Neukomm
Regierungspräsident





Quartierplan Herbstäcker

4. Änderung

Situation 1:200

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 28. Januar 2003

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne der Verfügung vom 26.4.05

Legende:

- Perimeter
- Mantelbaulinie Mehrfamilienhaus
- Mantelbaulinie unterirdische Einstellhalle für Personenwagen
- Zufahrt Einstellhalle
- Abstellplätze für Personenwagen (privat)
- Fussweg (öffentlich)
- Fussweg (privat)
- Rabatte
- Kinderspielplatz (privat)
- Grünflächen (allgemein)



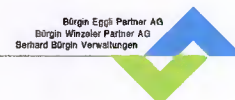
Koordinatenverzeichnis

1	687162.12	281498.09
2	687191.12	281498.09
3	687191.12	281530.69
4	687180.42	281530.69
5	687180.42	281514.34
6	687172.82	281514.34
7	687172.82	281520.79
8	687162.12	281520.79
9	687180.42	281544.19
10	687176.36	281548.79
11	687162.12	281535.89

201257

Bürgin Winzeler Partner AG

In Ödikon 22, CH-8201 Schaffhausen
Telefon: 082 632 86 86 Fax: 082 632 86 87 E-mail: info@bwinz.ch



Zuständige:
in Schaffhausen:
CH-8201 Schaffhausen
Telefon: 082 632 86 86

in Neuhausen:
CH-8201 Neuhausen a. Rh.
Telefon: 082 632 86 86

2969

1959

Birchstrasse

391

2211

2048

1856

2229