

Quartierplan «Trubegüetli»

vom 7. März 1995¹

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Erlass

Gestützt auf Art. 62 der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss vom 1. September 1988² wird für das Gebiet «Trubegüetli» ein Quartierplan mit besonderen Vorschriften aufgestellt.

2. Bestandteile

Plan Bebauung
Plan Infrastruktur
Plan Umgebung
Plan Längenprofil und Querprofile
Sonderbauschriften

3. Zweck des Quartierplanes

Der Quartierplan bezweckt:

- Städtebaulich hochstehende Gestaltungen des Gebietes in zeitgemässer Architektursprache.
- Festlegung der wichtigen raumbildenden Elemente.
- Festlegung und Gestaltung der Zufahrts- und Fussgängerbereiche, Grünanlagen und Spielflächen.
- Einheitliche Anwendung von wesentlichen Gestaltungselementen.

4. Stellung der Bauten

¹Mantelbaulinien müssen nicht ausgefüllt werden. Treppenhäuser, Lifte, Balkone und dergleichen dürfen diese bis 1.5 m überschreiten. Gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen sind im Rahmen der Abstandsvorschriften nach Regelbauweise zulässig.

²Mantelbaulinie 1

Abgrenzung der Baubereiche A, B und C. In diesen Baubereichen sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

³Mantelbaulinie 2

Abgrenzung des Baubereiches D. In diesem Baubereich sind Einfamilienhäuser und Doppel-einfamilienhäuser zulässig.

⁴Mantelbaulinie 3

Abgrenzung der Baubereiche für eingeschossige Nebenbauten wie Gartenhäuser, Gerätehäuser und dergleichen.

⁵Mantelbaulinie 4

Abgrenzung des Baubereichs für ober- und unterirdische Garagen und Einstellhallen. Zugangs- und Zufahrtsbauwerke dürfen ausserhalb des Baubereiches angeordnet werden.

5. Baudichte

Anrechenbare Landfläche:	18'365 m ²
Zulässige Ausnützungsziffer:	0.6
Zulässige Bruttogeschossflächen total:	11'020 m ²

Zulässige Bruttogeschossflächen Baubereich A:	3'300 m ²
Baubereich B:	3'000 m ²
Baubereich C:	2'700 m ²
Baubereich D:	2'020 m ²

Ausnutzungsübertragungen von max. 10 % zwischen den Baubereichen sind zulässig.

6. Gebäudehöhe

¹In den Baubereichen A, B und C sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich D sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

²Bei der Bemessung der Vollgeschosshöhe in den Baubereichen A, B und C gilt eine gemittelte Terrainlinie in der Achse der Bauzeile zwischen oberstem und unterstem Schnittpunkt von gewachsenem Terrain und Fassade.

7. Gestaltungsvorschriften

¹Die Bauherrschaft ist zum Nachweis der guten Eingliederung verpflichtet. Es werden erhöhte Anforderungen an die äussere Gestaltung gestellt, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Massstäblichkeit, Fassadengliederung. Die äussere Gestaltung ist bei Bauabschnitten fortzuschreiben. Baubereiche sind als Einheit zu gestalten.

²Es sind vor Ausarbeitung der Baueingabe ein Vorprojekt der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinflall zur Stellungnahme vorzulegen.

³Die Dachformen sind frei. Steildächer sind parallel zur Hangneigung anzuordnen.

8. Abstellplätze

¹Erforderliche Anzahl Abstellplätze für Personenwagen in den Baubereichen A, B und C: 1 Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossflächen, mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung für die Bewohner und 1 Abstellplatz pro 800 m² Bruttogeschossflächen für die Besucher.

²Erforderliche Anzahl Abstellplätze im Baubereich D: 1 Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossflächen, mindestens 2 Abstellplätze pro Wohnung.

9. Infrastruktur

¹Die generellen Linienführungen der Strassen und Fusswege sowie der Trassen von Kanalisation und Werkleitungen sind im Plan Infrastruktur festgelegt. Ausbaustandard, Materialien sowie genaue Linienführung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

²Gemeindestrasse

Erschliessungsstrasse im Sinne von Art. 7 des Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980³. Bau, Betrieb und Unterhalt obliegen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall.

³Privatstrasse A

Fahrbahnbreite mindestens 4.50 m. Bau, Betrieb (ohne Strassenbeleuchtung) und Unterhalt (ohne Reinigung und Winterdienst) obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Betrieb der Strassenbeleuchtung, Reinigung und Winterdienst obliegen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall. Fahrwegrecht zugunsten der Bewohner des Quartierplangebietes und deren Besucher. Fuss- und Radwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall (Öffentlichkeit). Beschränktes Fahrwegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall (öffentliche Dienste).

⁴Privatstrasse B

Bau, Betrieb und Unterhalt obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Fahr- und Fusswegrecht zugunsten der Bewohner des Quartierplangebietes und der Benutzer der Schrebergärten.

⁵Fussweg A

Bau, Betrieb (ohne Strassenbeleuchtung) und Unterhalt (ohne Reinigung und Winterdienst) obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Betrieb der Strassenbeleuchtung, Reinigung und Winterdienst obliegen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl. Fuss- und Radwegrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl (Öffentlichkeit).

⁶Fussweg B

Ausgestaltung als Notzufahrt für öffentliche Dienste und als Zufahrt für Krankentransporte und Möbelwagen. Bau, Betrieb und Unterhalt obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Fusswegrecht zu Gunsten der Bewohner des Quartierplangebietes und deren Besucher sowie der Benutzer der Familiengärten.

⁷Fussweg C

Bau, Betrieb und Unterhalt obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes. Fusswegrecht zugunsten der Bewohner des Quartierplangebietes und deren Besucher.

10. Umgebung

¹Flächen A

Ausbildung als Spielplätze für Kinder der Baubereiche A, B und C. Bau und Unterhalt obliegt den Grundeigentümern der Baubereiche A, B und C.

²Fläche B

Ausbildung als Spielplätze für Kinder und Jugendliche des Quartierplangebietes. Bau und Betrieb obliegen den Grundeigentümern des Quartierplangebietes.

³Flächen C

Ausbildung als Grünflächen.

⁴Strassen, Fusswege und Plätze sind raumbildend mit standortgemässen, einheimischen Bäumen und Sträucher zu begleiten.

⁵Gehölze und Hecken sind mit niedrigen Arten auszustatten.

11. Etappierung

¹Die Realisierung der Bauabschnitte ist frei wählbar.

²Je Bauabschnitt ist mindestens der erforderliche Anteil Abstellplätze zu erstellen.

12. Schlussbestimmungen

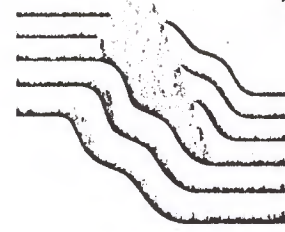
Der Quartierplan «Trubegüetli» tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.⁴

¹Beschluss des Gemeinderates vom 7. März 1995

²NRB 700.100

³SHR 725.100

⁴Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne des Beschlusses vom 29. August 1995



Quartierplan Trubegüetli

Plan Umgebung 1:500

Von den Grundeigentümern beschlossen am 01. März 1995

Wilma Windels-De Luca:

Heinrich Windels:

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
genehmigt am 07. März 1995

Namens des Gemeinderates

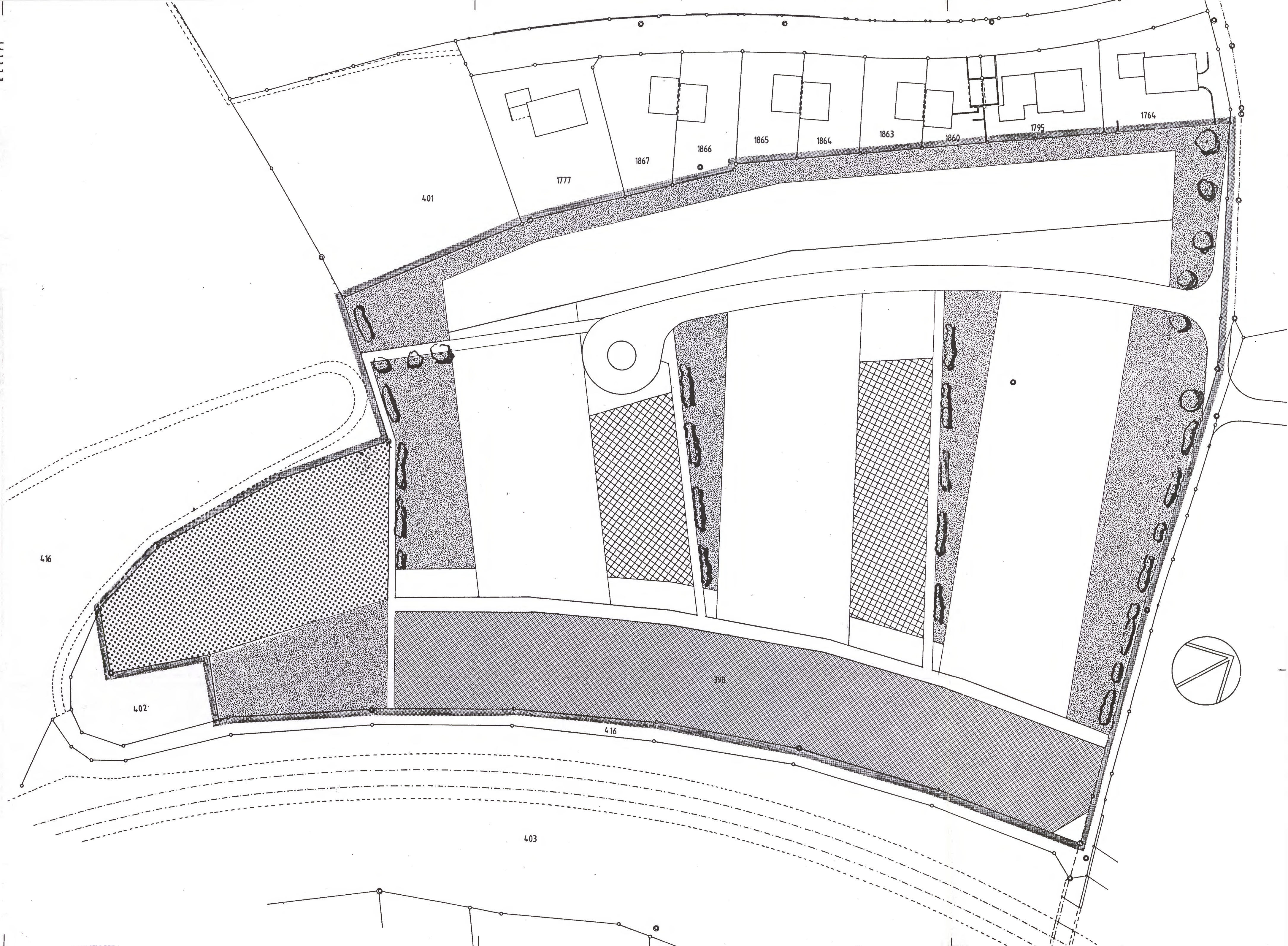
Der Präsident:

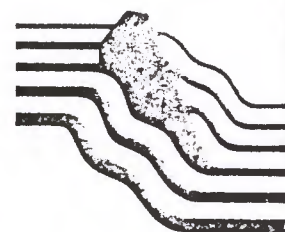
Der Schreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne des Beschlusses vom 29. Aug. 1995

Der Staatsschreiber:

- | | |
|--|--------------------|
| | Quartierplangebiet |
| | Fläche A |
| | Fläche B |
| | Fläche C |
| | Familiengärten |
| | Gehölze und Hecken |
| | Baumpflanzungen |





Quartierplan Trubegüetli

Plan Infrastruktur 1:500

Von den Grundeigentümern beschlossen am 01. März 1995

Wilma Windels-De Luca:

Heinrich Windels:

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall
genehmigt am 07. März 1995

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

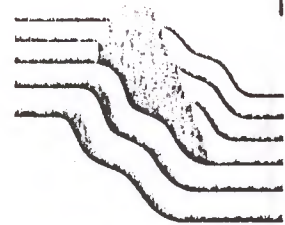
Der Schreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne des Beschlusses vom 29. Aug. 1995

Der Staatsschreiber:

- | | |
|--|---|
| | Quartierplangebiet |
| | Gemeindestrasse |
| | Privatstrasse A |
| | Privatstrasse B |
| | Fussweg A |
| | Fussweg B |
| | Fussweg C |
| | Trassee Kanalisation |
| | Trassee Wasser/Gas/Elektrizität |
| | Bereitstellungsort für Hauskehricht,
kompostierbare Abfälle und Sperrgut |





Quartierplan Trubegüetli

Plan Längenprofil und Querprofile 1:500

Von den Grundeigentümern beschlossen am 01. März 1995

Wilma Windels-De Luca:

W. Windels

Heinrich Windels:

H. Windels

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
genehmigt am 07. März 1995

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Heinrich Windels

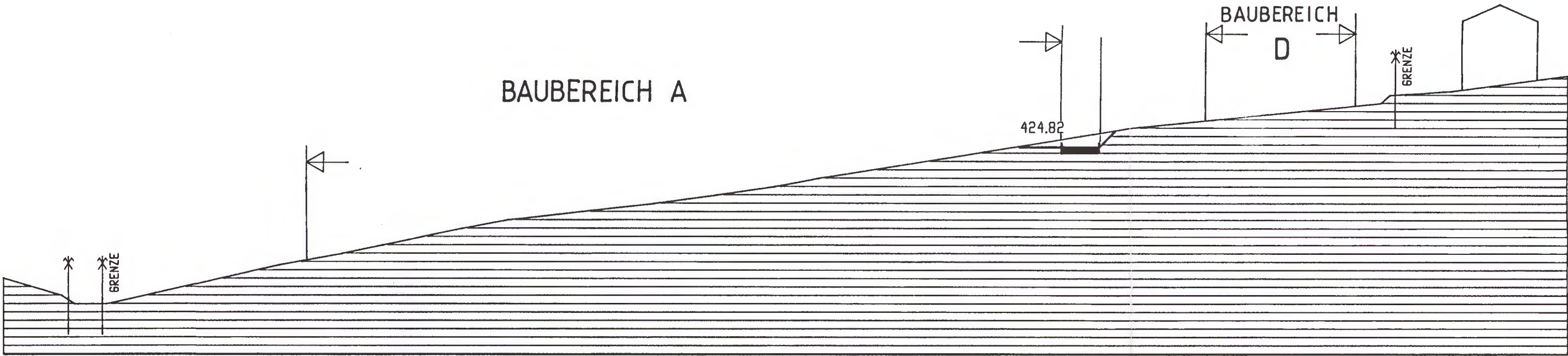
Der Schreiber:

W. Windels

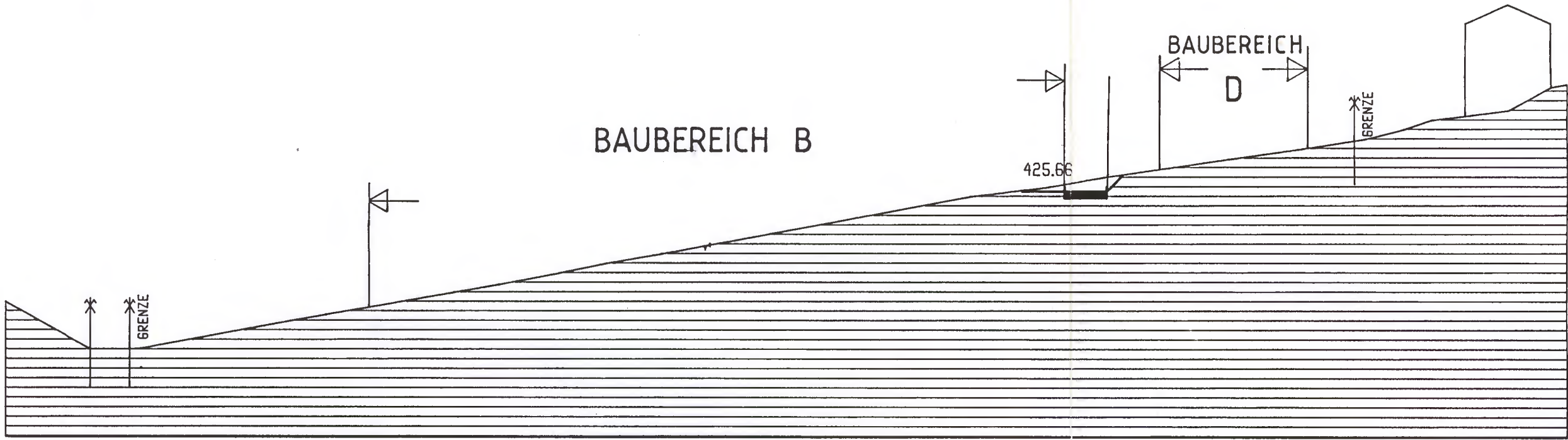
Vom Regierungsrat des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne des Beschlusses vom 29. Aug. 1995

Der Staatsschreiber:

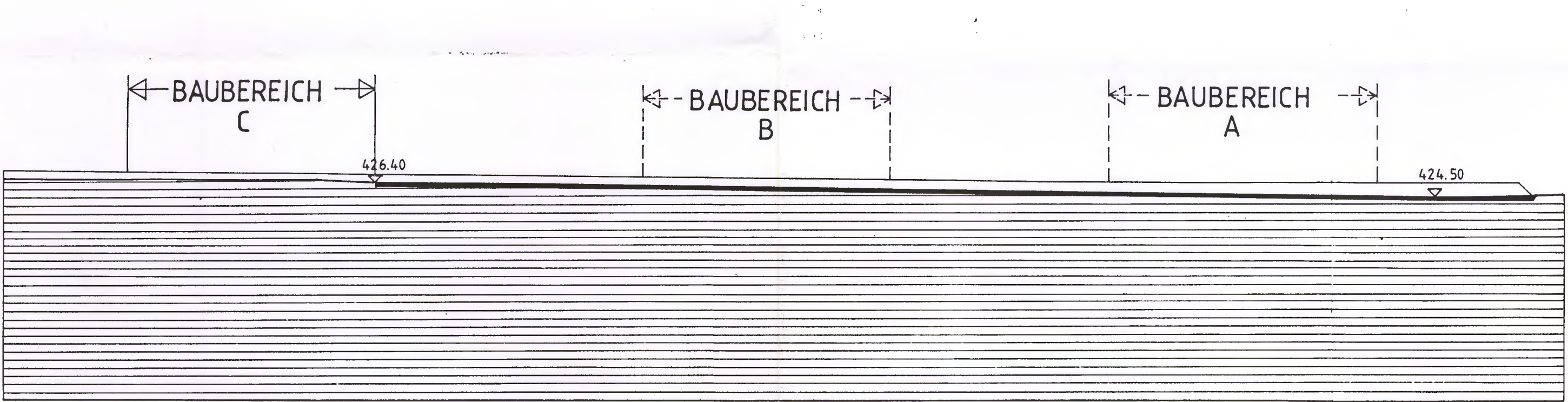
W. Windels



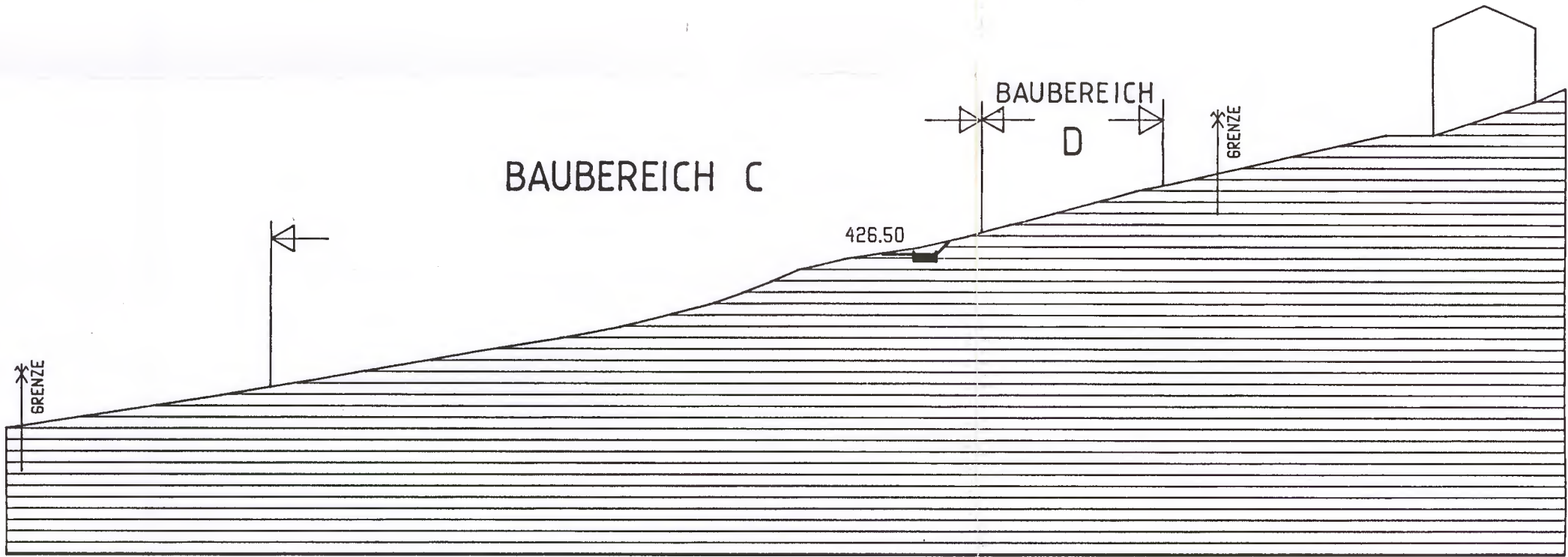
QUERPROFIL BAUBEREICH A



QUERPROFIL BAUBEREICH B



LÄNGENPROFIL STRASSE



QUERPROFIL BAUBEREICH C