

Quartierplan «Rheingold»

vom 17. April 2001¹

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Erlass²

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (Baugesetz [BauG, SHR 700.100]) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO, NRB 700.100) wird für ein Teilgebiet an der Rheingoldstrasse / Bahnsteigstrasse / Gartenstrasse ein Quartierplan mit besonderen Bauvorschriften aufgestellt.

2. Bestandteile²

Der Quartierplan umfasst das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1049 und besteht aus:

a) dem allgemeinverbindlichen Teil mit

- Bauvorschriften
- Situation 1:250

b) dem erläuternden Planungsbericht zur 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold» gemäss Art. 47 RPV³.

3. Zweck des Quartierplans²

Der Quartierplan bezweckt die Schaffung von baurechtlichen Rahmenbedingungen:

- welche eine Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Gewerbegebäude ermöglichen,
- welche eine Umnutzung der bestehenden Bürogebäude für eine Wohnnutzung ermöglichen,
- welche eine gute Einfügung der Erweiterung in die bauliche Umgebung gewährleisten,
- welche den Erhalt der bestehenden Grünflächen und die Schaffung von zusätzlichen Grünflächen sicherstellen,
- welche die Anordnung der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für die Beschäftigten in unterirdischen Einstellhallen sicherstellen,
- welche die Entlastung der Gartenstrasse vom Fahrzeugverkehr sicherstellt,
- welche eine nachhaltige Energienutzung gewährleisten.

4. Grenzabstände

¹Oberirdische Bauten und Bauteile dürfen die Mantelbaulinien A bis D nicht überragen. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, offene Balkone, Kamine und dergleichen. Die Treppen an der Südseite des ehemaligen Fabrikgebäudes sind in ihrem Bestand gesichert. Sie dürfen erneuert werden. Sie dürfen weder geändert noch erweitert werden.

²Oberirdische Neubauten und Neubauteile im Bereich der Mantelbaulinie A haben gegenüber den Grenzen der Grundstücke GB Nrn. 841, 1045, 1047, 1048 und 1248 einen Abstand von mindestens 4.00 m aufzuweisen.

³Unterirdische Bauten und Bauteile dürfen die Mantelbaulinie E nicht überragen. Ausgenommen sind vorspringende Bauteile wie Lichtschächte, Kamine und dergleichen.

⁴(ersetzt Art. 18, 19, 20, 21, 33 BauO)

(Korrekturen siehe
angehängte Verfügung)

5. Gebäudehöhe

¹Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie A dürfen die Höhe von 419.44 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. Auf den gleichen Flächen sind auch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig. Diese dürfen die Gesamthöhen von 419.44 m ü. M. um höchstens 1.5 m überragen. Nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten².

²Das Steildach und die Dachaufbauten der ehemaligen Villa innerhalb der Mantelbaulinie A sind in ihrer Gesamtcharakteristik erhaltenswert. Sie dürfen partiell erneuert, geändert und erweitert werden. Dachterrassen sind zulässig.²

³Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie C dürfen die Höhe von 417.20 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

⁴Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie D dürfen die Höhe von 420.20 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen.

⁵Die vorstehend erwähnten Höhen basieren auf dem Höhenfixpunkt Nr. 64 an der Stützmauer entlang der Bahnsteigstrasse auf dem Grundstück GB Nr. 1042 an der Rheingoldstrasse 51 mit einer Höhe von 409.78 m ü. M.

⁶(ersetzt Art. 22, 23, 31, 32 BauO)

6. Nutzungsart

¹Es sind Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zugelassen, durch deren Betrieb das gesunde und ruhige Wohnen im Quartierplangebiet und in den angrenzenden Gebieten nicht beeinträchtigt wird.²

²In den Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C und D kann je eine Wohnung erstellt werden.

³Bauten oder Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie B dürfen nicht für den Warenumschlag genutzt werden.

⁴(ersetzt Art. 29 Abs. 1 BauO)

7. Umgebung

¹Die Flächen A sind innert sechs Monaten nach dem In-Kraft-Treten des Quartierplanes als Grünflächen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern auszubilden und zu erhalten.

²Die Flächen B sind bei Erstellung von Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D als Grünflächen auszubilden und zu erhalten. Entlang der Rheingoldstrasse sind mindestens sechs hohe Bäume zu pflanzen.

³Die Flächen C sind bei Erstellung von Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D als Trottoir auszubilden und entschädigungslos an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall abzutreten.

⁴Die Flächen D können als Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen genutzt werden.

⁵Die Flächen E können als Fahrzeugabstellplätze für Besucher und als Zufahrten genutzt werden.

⁶Die Verkehrsfläche E auf der Ostseite der Mantelbaulinie B darf nur als Zufahrt zu Garagen innerhalb der Mantelbaulinie B genutzt werden. Sie ist als Grünfläche aus-

zubilden und zu erhalten, sofern keine Räume innerhalb der Mantelbaulinie B als Garage genutzt werden.

⁷Die Flächen F können als Fusswege genutzt werden.

8. Parkierung

¹Erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Beschäftigte: 1 Abstellplatz pro 80 m² Bruttogeschossflächen. Die Abstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen, sobald Bauten innerhalb der Mantelbaulinien C oder D erstellt werden.

²Erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze für Besucher: 1 Abstellplatz pro 300 m² Bruttogeschossflächen für nicht publikumsorientierte Betriebe, 1 Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossflächen für publikumsorientierte Betriebe.

³(ersetzt Art. 24 BauO)

9. Schlussbestimmungen²

¹Der Quartierplan «Rheingold» samt Änderungen ist für alle Grundstücke, für die er Anwendung findet, im Grundbuch anzumerken.

²Der Quartierplan «Rheingold» samt Änderungen tritt nach Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen respektive nach Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids in Kraft.⁴

¹Beschluss des Gemeinderates vom 17. April 2001

²1. Änderung gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 23. Februar 2016; genehmigt mit Verfügung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen vom 25. Januar 2017

³Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)

⁴Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt mit Verfügung vom 13. November 2001



Quartierplan Rheingold

Situation

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 17. APRIL 2001

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt am 13.11.01

- Mantelbaulinie A
- Mantelbaulinie B
- Mantelbaulinie C
- Mantelbaulinie D
- Mantelbaulinie E

- Fläche A
- Fläche B
- Fläche C
- Fläche D
- Fläche E
- Fläche F



Quartierplan «Rheingold»

1. Änderung

Situation 1 : 250

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossen am 23. Februar 2016

Öffentliche Auflage vom 26. Februar 2016 bis 16. März 2016

Einschreiben an Betroffene am 23. Februar 2016

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Stephan Rawyler

Dr. Stephan Rawyler

Die Gemeindeschreiberin:

J. Rutz
Janine Rutz

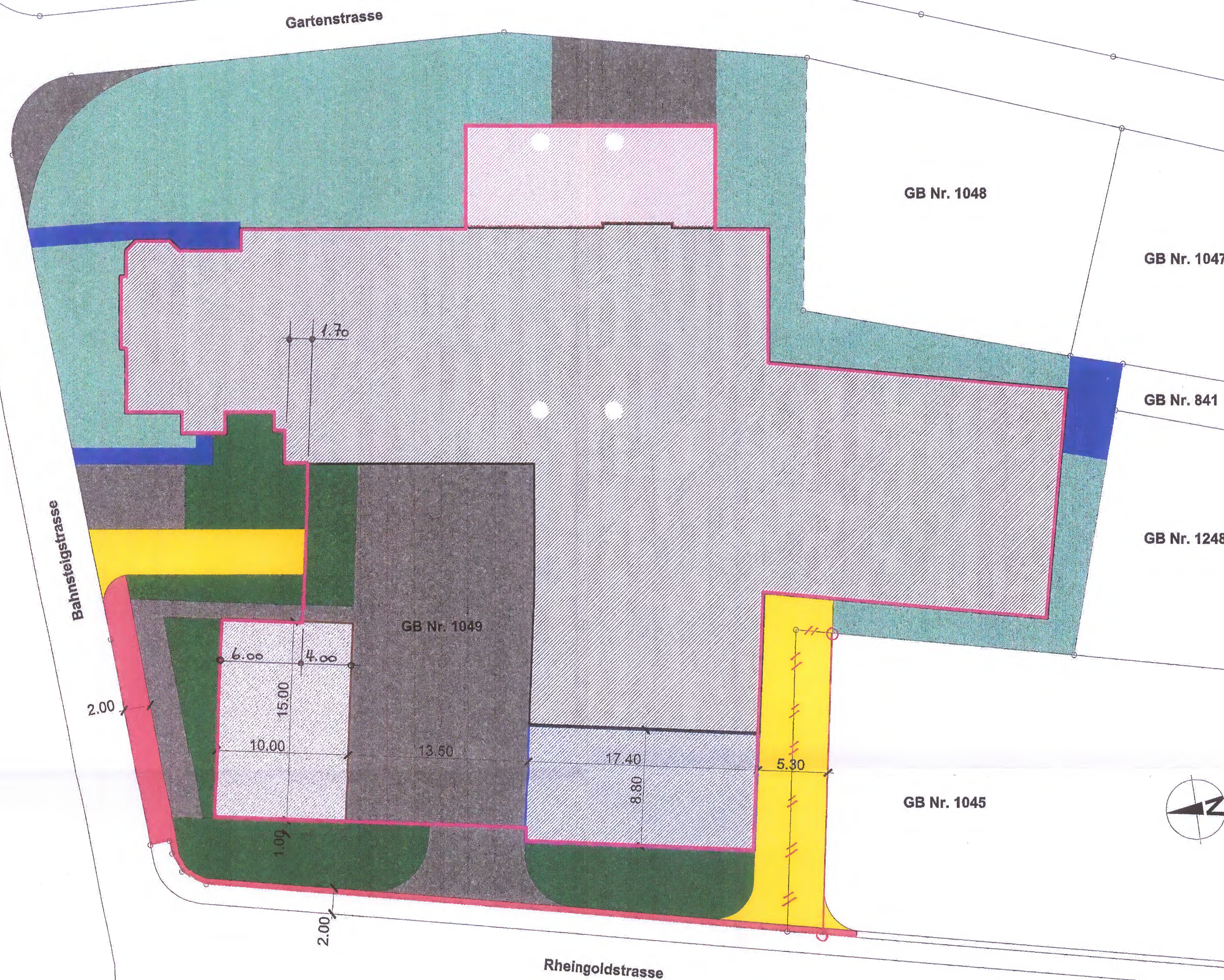
Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen, [REDACTED]

genehmigt

im Sinne der Verfügung: 25. JAN. 2017

M. Huf

Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall | Zentralstrasse 52 | 8212 Neuhausen am Rheinfall



Mantelbaulinie A

Mantelbaulinie B

Mantelbaulinie C

Mantelbaulinie D

Mantelbaulinie E

Fläche A

Fläche B

Fläche C

Fläche D

Fläche E

Fläche F

ungültige Parzellengrenze

gültige Parzellengrenze

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

Verfügung

vom 8. März 2021

Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss; Quartierplan «Rheingold» Ergänzung / Berichtigung

I.

Der Quartierplan «Rheingold» wurde am 13. November 2001 vom Baudepartement genehmigt. In der Folge wurden, bedingt durch die schlechte Auslastung der Büroflächen, Wohnnutzungen angestrebt. Diese waren jedoch mit dem gültigen Quartierplan nicht möglich. Aus diesem Grund wurde eine 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold» erarbeitet und mit Verfügung vom 25. Januar 2017 genehmigt. In der Verfügung wurde erläutert, dass aufgrund der öffentlichen Auflage des Quartierplans vom 26. Februar bis 1. März 2016 drei Einsprachen eingegangen sind. Am 31. August 2016 fand eine Verhandlungssitzung mit den Einsprechern statt und aufgrund der erzielten Vereinbarung wurden die Einsprachen zurückgezogen. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 11. Oktober 2016 wurde diese Vereinbarung festgehalten und die 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold» beschlossen.

Durch ein Versehen wurde eine Fassung der Vorschriften, welche vor der Aussprache mit den Einsprechern und dem darauffolgenden Gemeinderatsbeschluss vom 11. Oktober 2016 erstellt wurde, zur Genehmigung durch das Baudepartement eingereicht. Dieses Versehen wurde erst erkannt, als die entsprechenden Bauvorschriften ins Rechtsbuch der Gemeinde überführt werden sollten. Da das Quartierplanverfahren ordentlich durchgeführt wurde und die Änderung im Gemeinderatsbeschluss festgehalten wurde, ist der Fehler zu korrigieren, ohne dass ein erneutes Quartierplanänderungs-Verfahren erforderlich ist.

II.

1. Baulinienpläne und Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 14 Abs. 4 bzw. 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.
2. Die 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold» ist rechtmässig zustande gekommen. Durch ein Versehen wurde eine falsche Fassung der geänderten Bauvorschriften zur Genehmigung eingereicht. Diese ist aufzuheben.
3. Die vom Gemeinderat beschlossene Fassung des Artikels 5, welche die Ergänzungen ausweist, kann genehmigt werden.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Die Verfügung vom 25. Januar 2017 wird betreffend des Artikels 5 Abs.1 und 2 des Quartierplans «Rheingold», 1. Änderung aufgehoben.

¹Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie A dürfen die Höhe von 419.44 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. Auf den gleichen Flächen sind auch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig. Diese dürfen die Gesamthöhen von 419.44 m ü. M. um höchstens 1.5 m überragen. Nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten².

²Das Steildach und die Dachaufbauten der ehemaligen Villa innerhalb der Mantelbaulinie A sind in ihrer Gesamtcharakteristik erhaltenswert. Sie dürfen partiell erneuert, geändert und erweitert werden. Dachterrassen sind zulässig.²

2. Der Artikel 5 Abs. 1 und 2, welcher vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 11. Oktober 2016 beschlossen wurde, wird genehmigt. Er lautet:

¹Bauten und Bauteile innerhalb der Mantelbaulinie A dürfen die Höhe von 419.44 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen sind Aufbauten für Treppen, Aufzüge, Kamine und dergleichen. Auf den gleichen Flächen sind auch Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zulässig. Diese dürfen die Gesamthöhen von 419.44 m ü. M. um höchstens 1.5 m überragen, **wobei ein Abstand von 1.00 m ab Gebäudekante einzuhalten ist**. Nicht genutzte Flachdächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

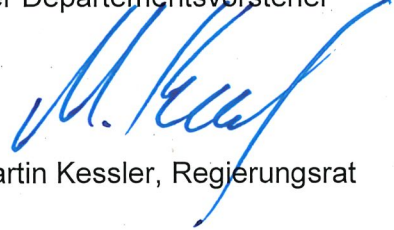
2Das Steildach und die Dachaufbauten der ehemaligen Villa ~~innerhalb der Mantelbaulinie~~
A sind in ihrer Gesamtcharakteristik erhaltenswert. Sie dürfen partiell erneuert, geändert
und erweitert werden. Dachterrassen sind zulässig.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
- Baudepartement (sekretariat-bd@sh.ch)
- Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@sh.ch)
- Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@sh.ch)
- Planungs- und Naturschutzamt, (susanne.gatti@sh.ch),
unter Beilage der genehmigten Akten
- Bauinspektorat (roman.flückiger@sh.ch)

Schaffhausen, 8. März 2021

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungsrat