

Quartierplan «Birchstrasse»

vom 11. Februar 2003

*Der Gemeinderat beschliesst:*¹

1. Erlass

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 und Art. 61 ff. der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 wird für ein Gebiet an der Birchstrasse ein Quartierplan aufgestellt.

2. Zweck

Der Quartierplan bezweckt die Festlegung der wichtigen raumbildenden Elemente und der Erschliessung dieses Gebietes.

3. Bestandteile

Bauvorschriften
Situationsplan 1:500

4. Geltungsbereich

¹Der Quartierplan gilt für die Grundstücke GB Nrn. 2968 und 2969 sowie 3566 bis 3578.

²Es gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall, sofern der Quartierplan keine besondere Regelung enthält.

5. Baudichte

¹Die Ausnützungsziffer darf nicht mehr betragen als

0.40 in den Grundstücken GB Nrn. 3566 bis 3574

0.50 in den Grundstücken GB Nrn. 3575 bis 3578

0.80 in Grundstücken GB Nrn. 2968 und 2969

²(ersetzt Art. 39 Abs. 1 BauO)

6. Gebäudehöhe

¹In den Grundstücken GB Nrn. 3566 bis 3578 sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig (ersetzt Art. 40 Abs. 1 BauO). Die Oberkante der Decke über dem Untergeschoss darf die Höhe der Zufahrtswege im Bereich des Gebäudes, nicht mehr als 20 cm übersteigen (ersetzt Art. 23 Abs. 2 BauO). Der Dachstock wird dann als Vollgeschoss gezählt, wenn ein Steildach mehr als 35° Neigung aufweist oder ein Kniestock von mehr als 60 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante rohem Dachboden und Oberkante Fusspfette, vorhanden ist (ersetzt Art. 23 Abs. 3 BauO).

²In den Grundstücken GB Nrn. 2968 und 2969 sind höchstens 4 Vollgeschosse zulässig (ersetzt Art. 40 Abs. 1 BauO). Die Bauten sind mit einem Flachdach zu versehen (ersetzt Art. 23 Abs. 3 BauO). Es sind nur Liftaufbauten mit einer Höhe von maximal 150 cm sowie Kamine, Masten und dergleichen über dem Flachdach zulässig (ersetzt Art. 23 Abs. 4 BauO).

7. Grenzabstände

¹Der Abstand der Bauten gegenüber den Grundstücksgrenzen wird durch Baulinien festgelegt (ersetzt Art. 41 Abs. 1 BauO).

²Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, gedeckte Vorplätze, Gerätehäuschen und dergleichen haben, gemessen ab äusserstem Bauteil, gegenüber den Zufahrtswegen einen Abstand von mindestens 2.50 m aufzuweisen (ergänzt Art. 20 BauO).

³Personenwagen-Abstellplätze haben gegenüber den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 2.50 m aufzuweisen (ersetzt Art. 21a BauO). Mit Zustimmung des Nachbarn und des Gemeinderates kann dieser Abstand reduziert werden.

8. Nutzungsart

¹In den Grundstücken GB Nrn. 3566 bis 3574 sind freistehende Einfamilienhäuser zu erstellen (ersetzt Art. 38 BauO). Die Erstellung je einer Einliegerwohnung mit einer Nutzfläche von maximal 80 m² ist zulässig.

²In den Grundstücken GB Nrn. 3575 bis 3578 sind einseitig angebaute Einfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser mit einer eingeschossigen Zwischenbaute zu erstellen (ersetzt Art. 38 BauO).

³In den Grundstücken GB Nrn. 2968 und 2969 sind Mehrfamilienhäuser zu erstellen (ersetzt Art. 38 BauO).

9. Gestaltung

¹Die Bauten sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Zeilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf Materialien sowie auf die Umgebungsgestaltung. Das Vorprojekt ist der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfluss rechtzeitig vor der Einreichung des Baugesuches zur Stellungnahme zuzustellen.

²(ersetzt Art. 9 BauO / ergänzt Art. 35 Abs. 1 BauG).

10. Parkierung

¹Für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser sind mindestens 1.2 Personenwagen-Abstellplatz pro Wohnung in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen.

²Für die Besucher der Mehrfamilienhäuser sind mindestens ein Personenwagen-Abstellplatz pro vier Wohnungen im Freien zu erstellen.

11. Infrastruktur

¹Die Lage der Zufahrtswege ist im Situationsplan 1:500 festgelegt. Die Abmessungen der Zufahrtswege sind im Projekt zur Erschliessung des Quartierplangebiets festzulegen. Bau, Betrieb und Unterhalt der Zufahrtswege sind mittels privatrechtlichen Verträgen zu regeln.

²Die Lage der Kanalisationsleitungen und der Werkleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon und Radio/TV) ist im Projekt zur Erschliessung des Quartierplangebiets festzulegen. Bau, Betrieb und Unterhalt der Leitungen sind mittels privatrechtlichen Verträgen zu regeln.

³Die Lage der Bereitstellungsorte für Hauskehricht, Grünabfälle und Sperrgut sind im Situationsplan 1:500 festgelegt.

⁴Die Mehrfamilienhäuser sind für deren Wärmeversorgung an das bestehende Fernwärmenetz im Quartier Herbstacker anzuschliessen.

12. Schlussbestimmungen

¹Der Quartierplan Birchstrasse Teilgebiet A vom 6. März 2001 wird aufgehoben.

²Der Quartierplan Birchstrasse tritt nach Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen mittels Beschluss des Gemeinderates in Kraft.^{2, 3}

1. Änderung vom 23. Januar 2003⁴

2. Änderung vom 15. Juli 2009⁵

¹Beschluss des Gemeinderates vom 11. Februar 2003

²Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 16. Mai 2003:

"II. Gleichzeitig wird die bisher bestehende Baulinie auf Parzelle GB Nr. 3576 des Quartierplanes «Birchstrasse» (Verfügung vom 16. Mai 2003) aufgehoben."

³Beschluss des Gemeinderats vom 27. Mai 2003

⁴Beschluss des Gemeinderats vom 23. Januar 2008; genehmigt vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen mit Verfügung vom 11. April 2008 (Die Änderung betraf nur den Situationsplan 1:500.):

"II. 3 Naturgefahren

Es wird darauf hingewiesen, dass das Thema Naturgefahren nicht erwähnt wird. Im Rahmen des Projektes Naturgefahrenkarten Kanton Schaffhausen wurde eine Gefahrenkarte (13. Juni 2007) für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss erstellt. Diese Gefahrenkarte zeigt Gebiete, welche von Naturgefahren betroffen sind.

Mit Beschluss vom 3. Juli 2007 hat der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen die Gefahrenkarte der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss sowie die Schutzzielmatrix zur Kenntnis genommen und der Gemeinde mit folgendem Auftrag überwiesen:

- Die Gefahrenkarte für das Teilgebiet 1 ist von den betroffenen Gemeinden im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen. Dazu wird den Gemeinden eine Frist von 3 Jahren, also bis 31. Juli 2010, gewährt.
- Die zuständigen Bewilligungsbehörden sind beim Erlass von Verfügungen (z.B. Baubewilligungen) **verpflichtet**, die vorliegenden Grundlagen **ab sofort** zu berücksichtigen.

Der Leitfaden «Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser und Massenbewegungen im Kanton Schaffhausen» beinhaltet für die einzelnen Gefahrenstufen die jeweiligen notwendigen Massnahmen in den einzelnen Teilabschnitten eines Verfahrens von der planungsrechtlichen Festlegung bis hin zu baulichen Massnahmen.

Gemäss Gefahrenkarte für die Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss (13. Juni 2007) sind Bereiche des Vorhabens insbesondere die Parzellen 3575 bis 3578 wie auch der Weg (GB Nr. 2968) von gelben und gelb-weissen Gefahrenzonen betroffen. Die vorliegende Gefahrensituation ist grundsätzlich nicht problematisch. Die gelbe und gelb-weiße Gefahrenzone sind reine Hinweisbereiche, die von Seiten der Baubehörde im Rahmen von Bauvorhaben keiner eigentlichen Auflagen bedürfen.

Der Quartierplan wurde vor der Erstellung der Gefahrenkarte erlassen. Es ist nun nicht verhältnismässig, den Quartierplan aufgrund der Gefahrensituation im vorliegenden Änderungsgebiet (gelb, gelb-weiss) anzupassen oder zu überarbeiten. Hingegen sind die betroffenen Grundstückseigentümer über diese Hinweisfläche in geeigneter Form zu informieren."

⁵Beschluss des Gemeinderats vom 15. Juli 2009; genehmigt vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen mit Verfügung vom 15. Oktober 2009 (Die Änderung betraf nur den Situationsplan 1:500.)

—— Sekundärbaulinie
(Bauten die das höchste Niveau des Zufahrtsweges im
Bereich des Grundstückes nicht mehr als 4.00 m überragen)