

Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1» (Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 707, 1701, 1828 und 3775)

vom 14. Februar und 8. Mai 2012¹

Der Gemeinderat beschliesst:

Ingress

Gestützt auf Art. 17 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (BauO; NRB 700.100) stellt der Gemeinderat folgenden Quartierplan auf:

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Ziel und Zweck

¹Der Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1» bezweckt die Sicherstellung einer städtebaulich einwandfreien und zeitgemässen Überbauung sowie einer zweckmässigen Verkehrserschliessung des Quartierplangebiets. Hierzu regelt er die Bau- und Nutzweise, das zulässige Nutzungsmass sowie die gestalterischen Anforderungen.

²Entsprechend den Zielen des Richtplans Kernzone I vom 29. September 1992 soll durch die Aufwertung des äusseren Ortsbildes eine ansprechende Silhouette für Neuhausen am Rheinfall geschaffen werden. Zusammen mit einer ortsadäquaten Bebauung sind die Landschafts- und Siedlungsräume spezifisch zu definieren und gleichzeitig die Ausblicke vom Ortskern in die freie Landschaft zu wahren.

2. Bestandteile

Der Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1» umfasst:

- a) zu genehmigende Dokumente
 - Situationsplan 1:200
 - Vorschriften (QPV)
- b) erläuternde Unterlagen
 - Planungsbericht zum Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1» der PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, vom 8. Mai 2012.

3. Geltungsbereich und Verbindlichkeit

¹Der Quartierplan gilt für das im Situationsplan 1:200 mit schwarz strichpunktierter Linie umrandete Gebiet.

²Wo in diesen Vorschriften keine Regelung getroffen werden, gelten diejenigen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

B. Bauvorschriften

4. Baubereiche und Nutzungsmass

¹Die minimalen Grenzabstände und die maximal zulässigen Gebäudeabmessungen für Bauten und Bauteile werden durch die im Situationsplan enthaltenen Baulinien A bis C, die Baulinienbereiche «maximale Bauflucht Einstellhalle» und «maximale Bauflucht Gebäude B» sowie durch die entsprechenden Dachkoten festgelegt. Innerhalb dieser Begrenzungen ist das Nutzungsmass, insbesondere die weiteren Abmessungen, die Geschossezahlen sowie die Bruttogeschossflächen, frei. Die Baulinien «Balkonschicht» dürfen lediglich mit auf Wohn- und Gewerbegeschossen ausgerichteten, unbeheizten Gebäudeteilen mit Aussenraumbezug bebaut werden.

²Oberirdische Bauten oder Bauteile dürfen die Baulinien nicht überragen. Davon ausgenommen sind vereinzelte Dachvorsprünge, Vordächer, Lichtschächte, Aussenkamine und dergleichen bis zu einem Übermass von 1.00 m. Bauten und Bauteile, die das gewachsene Terrain nicht durchstossen, dürfen die Baulinie überragen. Die Anzahl zulässiger Untergeschosse ist frei.

³Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinien A und B (Gebäude B) dürfen die Dachkote von 426.00 m ü. M. nicht übersteigen. Ausgenommen sind technisch notwendige Aufbauten wie beispielsweise Liftüberfahrten, Lüftungsrohre, Kamine oder Oblichter bis zu einer zusätzlichen Höhe von max. 1.50 m.

⁴Oberirdische Bauten oder Bauteile innerhalb der Baulinie C (Einstellhalle) dürfen an der Hauptfassade des Gebäudes A die Dachkote von 415.10 m ü. M. und an der Hauptfassade des Gebäudes B die Dachkote von 414.00 m ü. M. nicht überragen. Ausgenommen davon sind technisch erforderliche Durchdringungen wie Lüftungen und dergleichen sowie sicherheitstechnisch bedingte Brüstungs- und Geländerkonstruktionen. Voraussetzung ist die Beibringung der grundbuchlich gesicherten Näher- und Grenzbaurechte zulasten des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 708 mit dem Baugesuch.

⁵Zugunsten eines erhöhten Projektierungsspielraums darf die zwischen den Gebäuden A und B eingespannte Einstellhalle bei nachgewiesener Notwendigkeit innerhalb des im Situationsplan eingetragenen Baulinienbereichs «maximale Bauflucht Einstellhalle» vergrössert werden.

⁶Das bestehende Gebäude A auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 707 kann in seinen bisherigen Abmessungen und Grundrissen unterhalten und erneuert werden. Bei Umbauten und Erneuerungen, die über dieses Mass hinausgehen sowie bei einem Ersatzneubau sind vorgängig Studien zu Städtebau und Architektur durchzuführen, wobei die Zielsetzungen des Richtplans Kernzone I der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall begleitend sind. Bei Umbauten und Erneuerungen ist alternativ auch ein Ersatzneubau zu prüfen. Bei einem Ersatzneubau sind die Aus- und Durchblicke von der Industriestrasse in die Landschaft zu verbessern. Zur planungs- und baurechtlichen Sicherung eines solchen Bauvorhabens sind entsprechende Änderungen und Ergänzungen des vorliegenden Quartierplans vorzunehmen (neues Quartierplanverfahren gemäss Art. 15 und Art. 18 Abs. 5 BauG).

5. Nutzweise

¹Das auf die Industriestrasse ausgerichtete Eingangsgeschoss des Gebäudes A darf nur gewerblich, durch höchstens mässig störende Betriebe genutzt werden. Die darüberliegenden Geschosse dienen dem Wohnen oder dem nicht störenden Gewerbe.

²Das Gebäude B ist für die Wohnnutzung bestimmt. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Betrieb das gesunde und ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen, sind bis zu 20 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des Gebäudes B zulässig.

³Die Einstellhalle darf weder zu Wohnzwecken noch für gewerbliche Tätigkeiten genutzt werden. Sie darf lediglich Nebennutzflächen enthalten.

C. Gestaltungsvorschriften

6. Architektonische Qualität der Überbauung

¹Erneuerungen am bestehenden Gebäude A sind sorgfältig zu gestalten und haben bezüglich Materialisierung und Fassadengestaltung die bestehende Quartierstruktur aufzuwerten. Die beiden durch die Einstellhalle verbundenen Gebäude A und B sind gestalterisch angemessen zueinander in Bezug zu setzen, so dass eine Ensemblewirkung entsteht. Es ist eine einwandfreie Einordnung zu erreichen, wobei die etappenweise Realisierung des Gebäudes B und der Einstellhalle respektive die Erneuerung des Gebäudes A möglich ist.

²Die Gestaltung des zum öffentlichen Raum des Ortskerns hin orientierten Eingangsgeschosses des Gebäudes A hat die vorgesehene Nutzung zum Ausdruck zu bringen.

³Die Gestaltung der zum Rheinfall hin in Erscheinung tretenden Fassaden des Gebäudes B gewährleistet eine sorgfältige Einordnung ins Landschaftsbild.

⁴Beim Gebäude B sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, soweit von ihnen keine störenden Auswirkungen ausgehen.

D. Erschliessung und Parkierung

7. Arealerschliessung

Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle haben lagemässig ungefähr an der im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Für die gegenseitige Inanspruchnahme der Verkehrsflächen auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 707 und 708 sind mit dem Baugesuch die entsprechenden Dienstbarkeiten beizubringen.

8. Parkierung

¹Personenwagen-Abstellplätze innerhalb des Quartierplangebietes sind, unter Vorbehalt der nachstehenden Bestimmungen, in der Einstellhalle anzuordnen.

²Für Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude A und B sind mindestens ein Personenwagen-Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen. Für Besucherinnen und Besucher sind keine Abstellplätze bereitzustellen. Dem gewerblichen Eingangsgeschoss des Gebäudes A an der Industriestrasse werden für die Berechnung des Abstellplatzbedarfs zwei Wohnungen zugrunde gelegt.

³Für Kundinnen und Kunden der Betriebe im Eingangsgeschoss des Gebäudes A sind in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich «oberirdische Parkierung» mindestens zwei Personenwagen-Abstellplätze dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

⁴Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude A und B sind ausreichend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

9. Öffentlicher Fussweg

¹Zwischen den im Situationsplan eingetragenen Pfeilen «öffentliche Fusswegverbindung» ist ein 2.00 m breiter, möglichst gradlinig sowie ohne vertikale Absätze verlaufender und der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung stehender Fussweg zu erstellen (Eintrag eines öffentlichen Fusswegrechts zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und zu Lasten der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 707, 1701 und 1828).

²Die Fusswegverbindung ist baulich zugleich mit der Errichtung der Einstellhalle oder des Gebäudes B auszuführen. Die genaue Ausgestaltung des Fusswegs ist mit dem Baureferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall abzusprechen und bedarf dessen Genehmigung.

³Der Fassadenbereich der oberirdisch in Erscheinung tretenden Einstellhalle ist entlang der Fusswegverbindung mittels geeigneter Bepflanzung zu gliedern.

⁴Die Kosten für den Bau der Fusswegverbindung gehen anteilmässig zulasten der jeweiligen Eigentümerin oder des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 707, 1701 und 1828. Der Betrieb und der Unterhalt der Fusswegverbindung gehen zulasten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

E. Umgebungsgestaltung

10. Gliederung des Freiraums

Der Freiraum ist in öffentliche, halb-öffentliche sowie private Bereiche zu gliedern. Diese sind entsprechend ihrer Funktion zu gestalten und erkennbar gegeneinander abzugrenzen. Mit dem Baugesuch ist ein den gesamten Freiraum umfassendes Gestaltungskonzept eines Landschaftsarchitekten beizubringen, welches den Anforderungen gemäss Art. 11 - 13 QPV Rechnung trägt.

11. Öffentlicher Freiraum an der Industriestrasse

¹Der öffentlich zugängliche Freiraum an der Industriestrasse ist im Rahmen der Erneuerungstätigkeiten am Gebäude A nutzungsbezogen und in Anlehnung an die seitens der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall im Zentrum umgesetzten Strassenraumaufwertungsmassnahmen auszugestalten.

²Der im Situationsplan bezeichnete Bereich «gewerbliche Aussenfläche» darf kommerziell genutzt werden.

³Zur Erreichung einer besseren Strassenraumwirkung oder Fussgängerführung können die beiden Bereiche «gewerbliche Aussenfläche» und «oberirdische Parkierung» örtlich sinngemäss abgetauscht werden.

12. Halb-öffentlicher Hofbereich

¹Die Umgebungsgestaltung des halb-öffentlichen Hofbereichs über der Einstellhalle hat eine hohe Qualität aufzuweisen und soll dem urbanen Charakter der Gesamtüberbauung Rechnung tragen. Als zentraler Freiraum übernimmt er folgende Funktionen:

- Erschliessung Gebäude B
- Begegnung, Aufenthalt und Erholung für die Bewohner der Gebäude A und B

²Die Bepflanzung sowie Ausrüstung und Ausstattung des Hofbereichs haben folgenden Grundsätzen zu genügen:

- Die Bepflanzung mit standortgemässen, vorrangig einheimischen Pflanzen erfolgt nach einheitlichem Konzept;
- zweckmässige Teilbereiche sollen in ihrer jeweiligen Nutzungsstruktur und Erscheinungsform ablesbar und angemessen möbliert sein.

³In Abweichung zu Art. 25 BauO müssen im Quartierplangebiet keine Kinderspielplätze angelegt werden. Als Ersatzmassnahme erfolgt eine angemessene und einmalige Beteiligung an den Kosten für die Gestaltung und die Möblierung des «öffentlichen Freiraums Kehlhofweg» (siehe Art. 14 QPV).

13. Privater Freihaltebereich

¹Der Freiraum des Neubaus B südlich der Einstellhalle, insbesondere der Hangbereich, ist in der heutigen Form zu erhalten und von baulichen Interventionen und Möblierungen weitgehend freizuhalten.

²Lediglich in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich «Wohnumfeld Gebäude B» der untersten Wohnungen des Gebäudes B mit Bezug zum gewachsenen Terrain sind angemessene Privatbereiche mit zurückhaltender Gestaltung und Möblierung zulässig. Voraussetzung ist eine gute landschaftliche Einordnung.

14. Öffentlicher Freiraum am Kehlhofweg

¹Der im Situationsplan bezeichnete Bereich «öffentlicher Freiraum Kehlhofweg» auf den beiden Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 1828 und 3775 hat der Öffentlichkeit dauernd zur Verfügung zu stehen.

²Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall ist berechtigt, innerhalb des Bereichs «öffentlicher Freiraum Kehlhofweg» Möblierungen für Begegnung, Aufenthalt, Erholung und Spiel vorzusehen.

³Die Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt sind – unter Berücksichtigung von Art. 12 Abs. 3 QPV – von der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall zu tragen.

F. Umwelt

15. Kehricht

Im Quartierplangebiet sind gut zugängliche und unauffällige Standplätze für Kehrichtcontainer vorzusehen.

16. Energie

Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und umweltschonende Wärmeerzeugung sicherstellt. Neubauten müssen mindestens den Energiekennwert des jeweils gültigen MINERGIE-Standards erreichen.

17. Lärmschutz

Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) nachweist.

G. Weitere Bestimmungen

18. Inkrafttreten

Der Quartierplan «Industriestrasse, Teilgebiet 1» tritt mit der Genehmigung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen in Kraft und ist im Grundbuch anzumerken.²

¹Beschluss des Gemeinderats vom 14. Februar und 8. Mai 2012

²Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 24. Juli 2012:

"II. 3. Vorschriften zum Quartierplan

Art. 7

Hier heisst es: 'Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle haben lagemässig ungefähr an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen.' Da die Stellen im Situationsplan genau bezeichnet sind, ist das Wort '*ungefähr*' zu streichen.

4. Gewässerschutz

Das vorgesehene Areal ist gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu entwässern.

5. Bodenschutz

Aufgrund der Arealgeschichte ist mit Schadstoffbelastungen im Oberboden zu rechnen. Dies muss bei Bauprojekten berücksichtigt werden, insbesondere wenn eine Entsorgung des Oberbodens vorgesehen ist.

6. Nichtionisierende Strahlung

Bei der Bebauung muss darauf geachtet werden, dass die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind (Art. 16, NISV). Der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte beträgt 1 Mikrottesla, gemessen als Mittelwert während 24 Stunden (Ziffer 54, Anhang 1, NISV).

7. Abfälle / Recycling

Die aus dem Rückbau entstehende Menge an mineralischen Bauabfällen ist beim Neubau in Form von Recyclingbeton zu verwenden. (Art. 12 TVA)"

Quartierplan "Industriestrasse, Teilgebiet 1"
(Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfall
Nrn. 707, 1707, 1828 und 3775)

Situationsplan 1:200

Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am 14. Februar und 8. Mai 2012

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

[Signature]

Dr. Stephan Rawyler

[Signature]

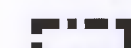
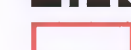
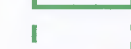
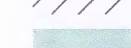
Olinda Valentinuzy

Öffentliche Auflage vom 17. Februar bis 8. März 2012

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne der Verfügung vom 24. JULI 2012

[Signature]
Dr. R. Dubach

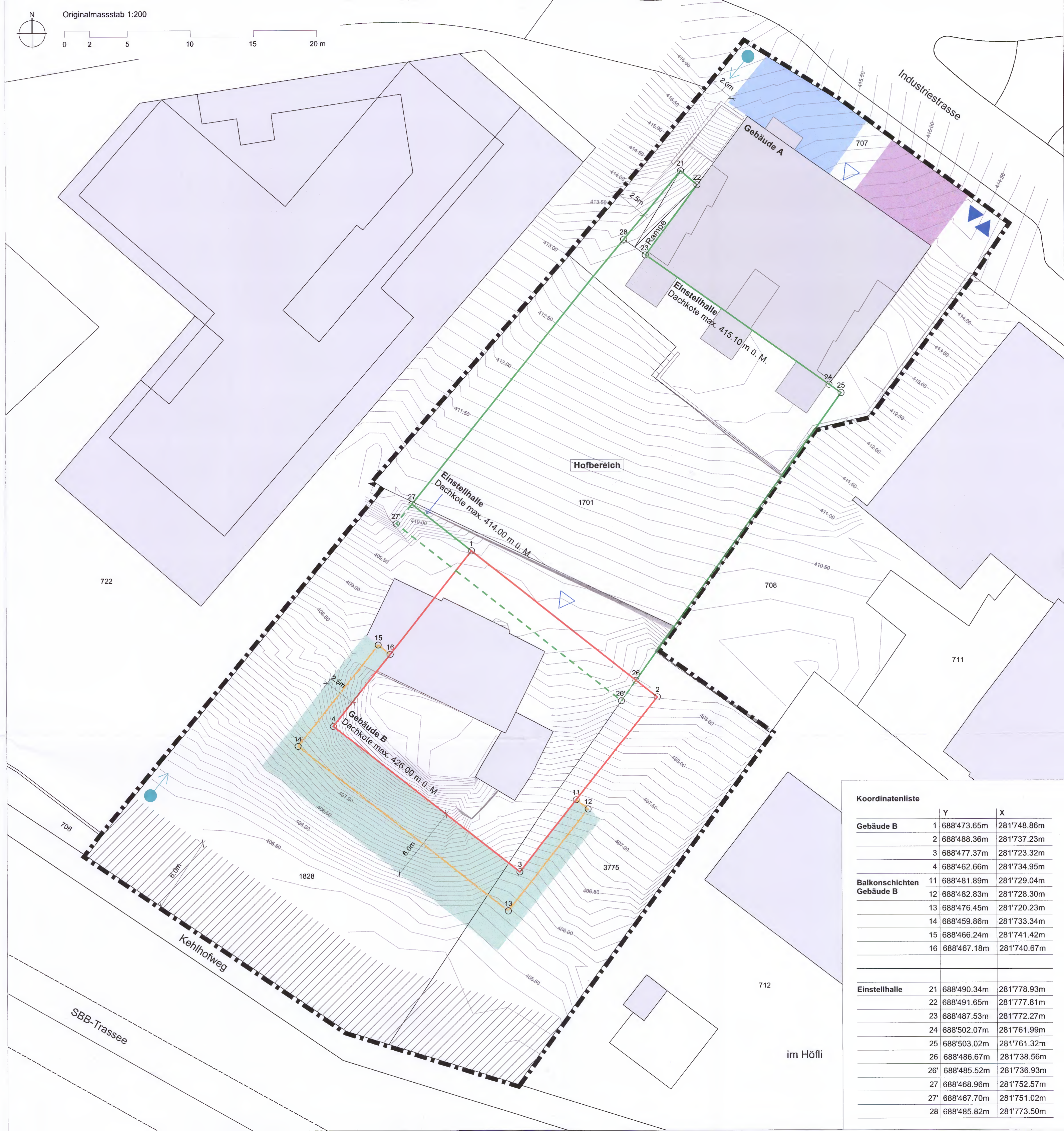
Festlegungen

-  Quartierplanperimeter
-  Baulinie A; Gebäude B
-  Baulinie B; Balkonschichten Gebäude B
-  Baulinie C; Einstellhalle
-  Baulinienbereich "maximale Bauflucht Einstellhalle"
-  Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
-  Bereich "oberirdische Parkierung"
-  öffentlicher Fussweg
-  Bereich "gewerbliche Aussenfläche"
-  Bereich "öffentlicher Freiraum Kehlhofweg"
-  Bereich "Wohnumfeld Gebäude B"

- Art. 3
- Art. 4 Abs. 3
- Art. 4 Abs. 3
- Art. 4 Abs. 4
- Art. 4 Abs. 5
- Art. 7
- Art. 8 Abs. 3
- Art. 9
- Art. 11 Abs. 2
- Art. 12 Abs. 3 / Art. 14
- Art. 13 Abs. 2

Informationsinhalt

-  best. Gebäude
-  Hauptzugänge Gebäude A und B
-  Höhenlinien



Koordinatenliste

	Y	X
Gebäude B	1	688'473.65m
	2	688'488.36m
	3	688'477.37m
	4	688'462.66m
	11	688'481.89m
Balkonschichten Gebäude B	12	688'482.83m
	13	688'476.45m
	14	688'459.86m
	15	688'466.24m
	16	688'467.18m
Einstellhalle	21	688'490.34m
	22	688'491.65m
	23	688'487.53m
	24	688'502.07m
	25	688'503.02m
	26	688'486.67m
	26'	688'485.52m
	27	688'468.96m
	27'	688'467.70m
	28	688'485.82m
		281'748.86m
		281'737.23m
		281'723.32m
		281'734.95m
		281'729.04m
		281'728.30m
		281'720.23m
		281'733.34m
		281'741.42m
		281'740.67m
		281'778.93m
		281'777.81m
		281'772.27m
		281'761.99m
		281'761.32m
		281'738.56m
		281'736.93m
		281'752.57m
		281'751.02m
		281'773.50m