

Quartierplan «Rheingoldstrasse»

vom 24. Januar 2017¹

Der Gemeinderat beschliesst:

Ingress

Gestützt auf Art. 17 und 18 des Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 1.12.1997 (BauG) und Art. 61 ff. der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1.9.1988 (Stand 22.8.2014, BauO) erlässt der Gemeinderat den privaten Quartierplan Rheingoldstrasse mit den folgenden besonderen Bauvorschriften.

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Quartierplangebiet

¹Das Quartierplanungsgebiet umfasst die Parzellen GB Nrn. 771, 773 und 775 mit einer Fläche von total 1'869 m². Dieses ist im zugehörigen Plan festgehalten.

²Wo der Quartierplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall sowie die weiteren massgebenden kommunalen und übergeordneten Vorschriften. Das betrifft auch die Nutzweise und die Berechnung der Baudichte.

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

¹Rechtsverbindliche Unterlagen:

- Vorschriften
- Plan 1:500 mit Situation
- Plan 1:500 mit Vermessung

²Informative Unterlagen:

- Erläuternder Bericht gemäss Art 47 RPV²

3. Planungsziele

Der Quartierplan bezweckt:

- die Festlegung der Grundkonzeption für eine zeitgemässe Wohnüberbauung in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität,
- die haushälterische Bodennutzung durch eine dichte Bauweise,
- das Sicherstellen einer rationellen Parkierung,
- die Schaffung von hochwertigen Freiräumen.

4. Richtprojekt

¹Wegleitend für die Überbauung ist das Richtprojekt des Architekturbüros Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich, vom 9. September 2016.

²Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.

³Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechtes nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht wird.

5. Qualitätssicherung

Die vorgesehenen Bauten bedingen den Nachweis einer besonders guten städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gesamtwirkung. Die erforderlichen Unterlagen für die entsprechende Prüfung sind rechtzeitig vor der Eingabe des Baugesuchs dem Baureferat Neuhausen am Rheinfluss einzureichen. Dazu gehören insbesondere:

- a) Fassadenschnitte bzw. -ansichten mit Angaben zur Konstruktion, Materialisierung, Gestaltung, Farbgebung;
- b) Grossflächige (max. 3/2 m) Bemusterung der Materialisierung und Farbgebung.

B. Überbauungsvorschriften

6. Rückbau

¹Die im Situationsplan bezeichneten Bauten können vollständig zurückgebaut werden.

²Der Rückbau ist so zu planen und umzusetzen, dass die anfallenden Materialien soweit als möglich der Wiederverwertung zugeführt werden. Im Rahmen des Bauprojekts ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept zu erstellen.

7. Nutzungen

Es sind Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe zulässig.

8. Baubereich

Oberirdische Bauten sind nur innerhalb des im Plan bezeichneten Baubereichs zulässig. Im Baubereich ist ein Hauptgebäude zulässig.

9. Baudichte

Die bauliche Dichte wird durch die Abmessungen des Baubereichs definiert.

10. Pflichtbaulinie

Wo Pflichtbaulinien bestehen, muss die Hauptfassade von oberirdischen Bauten grundsätzlich auf diese gestellt werden. Ein Zurückweichen von bis zu 50 cm kann toleriert werden.

11. Höhen und Geschosse

¹Die maximal zulässige Gebäudekote innerhalb des Baubereichs beträgt 436.00 m ü. M.

²Einzelne technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen über die maximale Gebäudekote hinausragen. Technische Aufbauten sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

³Es sind mindestens 5 und maximal 7 Vollgeschosse zu erstellen.

12. Abstände

Der Abstand zum öffentlichen Grund und die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken ergeben sich durch die Lage des Baubereichs.

13. Gebäudevorsprünge

¹Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind gestalterisch in den Baukörper zu integrieren. Sie dürfen die Begrenzungen des Baubereichs an keiner Stelle überschreiten.

²Kleinere, nicht raumbildende Vorsprünge im Erdgeschoss wie Vordächer, Treppen und Lichtschächte sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

14. Dachgestaltung

Die Dachfläche ist als Flachdach mit Retentionsfläche auszubilden und extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für technische Aufbauten oder für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen beansprucht wird.

15. Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat ihren Grundprinzipien dem Richtprojekt zu entsprechen (umlaufende Fassadengestaltung, französische Fenster, Balkone als eingezogene Loggien). Die Fassade ist als mural verputzte Fassade auszuführen.

16. Hindernisfreie Bauten

Gebäude- und Wohnungszugänge sind hindernisfrei zu gestalten. Mindestens 15 % der Wohnungen sind so zu erstellen und einzurichten, dass sie sich für behinderte und gebrechliche Personen eignen. Es gilt die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten».

C. Erschliessung und Parkierung

17. Strassenerschliessung

Das Quartierplangebiet wird über die Rheingoldstrasse verkehrsmässig erschlossen.

18. Fussweg

¹Es ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung von der Rhyfallhalle zur Weinbergstrasse sicherzustellen. Die Lage dieser Fusswegverbindung wird im zugehörigen im Situationsplan mit den Richtungspfeilen dargestellt.

²Das Wegrecht im Grundbuch einzutragen. Die Einstellung und der bauliche Unterhalt erfolgen durch den Grundeigentümer. Der betriebliche Unterhalt erfolgt durch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

19. Gebäudezugang

Gebäudezugänge sind an den bezeichneten Seiten des Baubereichs anzuordnen. Die genaue Lage an der Gebäudeseite und die Anzahl Zugänge sind frei.

20. Parkierung

¹Die Berechnung der Anzahl benötigter Autoabstellplätze für Bewohner und Besucher ist anhand der Norm SN 640 281 vorzunehmen. Der Normbedarf ist entsprechend dem Standorttyp B zu reduzieren.

²Die Bemessung für Anzahl Stellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065. Vom errechneten Gesamtbedarf sind mit der Baueingabe zwei Drittel der Stellplätze nachzuweisen, das weitere Drittel ist als Option innerhalb des Quartierplanperimeters sicherzustellen. Der Nachweis zur Sicherung der Option hat ebenfalls im Rahmen der Baueingabe zu erfolgen. Die Stellplätze sind an geeigneter sowie gut zugänglicher Lage in der Regel überdeckt anzuordnen. Für E-Bikes der Bewohnerinnen und Bewohner sind ausreichend Lademöglichkeiten bei den Veloabstellplätzen vorzusehen.

³Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Parkierungsanlage hat an der im zugehörigen Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen und ist in das Gebäude zu integrieren.

21. Oberirdische Parkplätze

An der im Situationsplan bezeichneten Lage sind maximal 3 oberirdische Besucherparkplätze zulässig. Die restlichen Parkplätze sind in der gemeinsamen Parkierungsanlage zu realisieren.

22. Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung des Quartierplangebiets mit Werkleitungen erfolgt nach den Vorschriften der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und zulasten der Grundeigentümer.

D. Umgebungsgestaltung

23. Freiraum

¹Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Es ist eine gute Einbindung in die Umgebung zu erreichen. Die Begrünung hat mit standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

²Wegleitend für die Umgebungsgestaltung ist das Freiraumkonzept von heinrich landschaftsarchitektur, Winterthur, vom 14. Oktober 2016.

24. Vorplatz

Der im Situationsplan bezeichnete Vorplatz zur Rheingoldstrasse ist halböffentlich und für jedermann zugänglich im Sinne eines Auftakts zur Überbauung zu gestalten. Es ist darauf zu achten, dass im Zusammenhang mit der Rhyfallhalle eine gute Gesamtwirkung entsteht.

25. Innenhof

Der im Situationsplan bezeichnete Innenhof dient der Erholung für die Bewohner der Überbauung und ist entsprechend dem Freiraumkonzept zu gestalten.

26. Ersatzabgabe Spielplatz

Es muss kein Spielplatz erstellt werden. Die Höhe einer zu entrichtenden Ersatzabgabe an die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall für die Gestaltung, Aufwertung oder Erneuerung entsprechender Anlagen der öffentlichen Hand wird in einer separaten Vereinbarung oder Verfügung festgelegt.

E. Umwelt und Energie

27. Lärmschutz

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung³ vom 15.12.1986, Stand 1.1.2016 (SR 814.41).

28. Energie

¹Mit dem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen, das eine effiziente Energieverwendung und eine umweltschonende Wärmeerzeugung unter Einbezug ökologischer Baumaterialien sicherstellt.

²Bei einem Anschluss an ein Fernwärmenetz müssen alle Neubauten mindestens den Minergie®-Standard oder einen gleichwertigen Standard erreichen. Der Anschluss an ein Fernwärmenetz ist zwingend, sofern nicht schwerwiegende wirtschaftliche oder technische Gründe dies als unzumutbar erscheinen lassen.

³Sofern kein Anschluss an ein Fernwärmenetz erfolgen kann, muss der erneuerbare Anteil des Wärmebedarfs (Heizung und Brauchwasser) mindestens 80 % betragen. Als erneuerbarer Anteil gelten auch äquivalente Kompensationen der CO₂-Emissionen durch Zukauf von anerkannten Zertifikaten.

F. Schlussbestimmungen

30. Anmerkung im Grundbuch

Der Quartierplan ist für alle Grundstücke, für die er Anwendung findet, im Grundbuch anzumerken.

31. Inkrafttreten

Der Quartierplan Rheingoldstrasse tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft⁴.

¹Beschluss des Gemeinderats vom 24. Januar 2017

²Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)

³Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

⁴Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 28. November 2017 mit folgenden Hinweisen:

"III.

2. Auf dem Deckblatt ist die Formulierung «Von der Grundeigentümerin aufgestellt am» durch die Formulierung «Die Grundeigentümerin» zu ersetzen.

3. Auf dem Deckblatt ist nach der Zeile «Einschreiben an Betroffene vom 24.1.2017» folgende Zeile anzufügen «Vom Gemeinderat beschlossen aufgrund von Einwendungen am 4. April 2017»

4. Die Formulierung in der Legende zum Quartierplan «Baulinie bestehend» ist durch die Formulierung «Baulinie aufgehoben durch Verfügung vom 13. November 2007» zu ersetzen.

5. Für die Baueingabe muss die Zufahrt zur Tiefgarage so gestaltet sein, dass ein Kreuzen im Einfahrtsbereich möglich ist. Ein Einspurkonzept ist nicht zulässig."

Privater Quartierplan Rheingoldstrasse, Neuhausen am Rheinfall

Situation

1:500

Die Grundeigentümerin

~~Von der Grundeigentümerin aufgestellt am~~

GB Nrn. 771, 773, 775: Kläber Immobilien AG, Schaffhausen

24.4.2017

Vom Gemeinderat beschlossen am 24.1.2017

Öffentliche Auflage vom 27.1. bis 16.2.2017

Einschreiben an Betroffene vom 24.1.2017

~~Vom Gemeinderat beschlossen aufgrund von Einwendungen am 4. April 2017~~
Namens des Gemeinderates

Der Vizepräsident
Dino Tamagni

Die Gemeindeschreiberin
Janine Rutz

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt
im Sinne der Verfügung vom 28. NOV. 2017

RR Martin Kessler

Verbindlicher Inhalt

	Quartierplangebiet	Art. 1
	Rückbau	Art. 6
	Baubereich	Art. 8
	Pflichtbaulinie	Art. 10
	Fussweg	Art. 18
	Gebäudezugänge	Art. 19
	Zu- und Wegfahrt Parkierungsanlage	Art. 20 Abs. 3
	Oberirdische Parkplätze	Art. 21
	Freiraum	Art. 23

	Vorplatz	Art. 24
	Innenhof	Art. 25

Informativer Inhalt

	Bestehende Gebäude
	Bestehende Parzellierung mit Grundbuchnummer
	Richtprojekt
	Grenzabstand
	Baulinie bestehend aufgehoben mit Verfügung vom 13. November 2007

