

Quartierplan Areal «IVF Hartmann AG»

vom 8. August 2017¹

Der Gemeinderat beschliesst:

Ingress

Gestützt auf Art. 17 und 18 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) 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), erlässt der Gemeinderat den privaten Quartierplan Areal IVF HARTMANN AG mit den folgenden besonderen Bauvorschriften.

A. Allgemeine Bestimmungen

1. Quartierplangebiet

¹Das Quartierplangebiet umfasst die Grundstücke GB Nrn. 933, 935, 1981, 1982 und 3376 sowie Teile der Grundstücke GB Nr. 745 mit einer Fläche von total 36'512 m². Das Quartierplangebiet ist im zugehörigen Plan festgehalten.

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

2. Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

¹Rechtsverbindliche Unterlagen:

- Vorschriften
- Situation 1:1'000

²Informative Unterlagen:

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV²

3. Planungsziele

Der Quartierplan bezweckt:

- die Festlegung der Grundkonzeption für eine bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Industrieareals in guter städtebaulicher und architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des BLN-Objektes 1412 «Rheinfall»,
- die geeignete Anordnung von Produktions-, Lager- und Dienstleistungsflächen zur Sicherstellung effizienter Arbeitsabläufe und zur Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung,
- die Sicherstellung einer funktionellen Erschliessung und zweckmässigen Parkierung,
- die Bereitstellung von attraktiven Erholungsräumen für das Personal, Besucher und Kunden,
- die Sicherung eines Gewässerraums, welcher gleichermassen die Anforderungen des Hochwasserschutzes erfüllt wie auch als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dient.

B. Bauten und Anlagen

4. Rückbau

¹Die oberirdischen Gebäudeteile des im Plan mit Rückbau bezeichneten Gebäudes G28 sind bei wesentlich baulichen Veränderungen im Baubereich B11 ersatzlos zurückzubauen. Die unterirdischen Gebäudeteile dürfen bestehen bleiben, solange die darin angeordneten Anlagen für die Entsorgung in Betrieb sind. Werden diese Angaben dereinst ausser Betrieb gesetzt, sind die unterirdischen Gebäudeteile ersatzlos zurückzubauen.

²Das im Plan mit Rückbau bezeichnete Gebäude G48 ist bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Baubereich B20 ersatzlos zurückzubauen.

³Das im Plan mit Rückbau bezeichnete Gebäude G66 ist bei wesentlichen baulichen Veränderungen in den Baubereichen B21 oder B22 ersatzlos zurückzubauen.

⁴Das im Plan mit Rückbau bezeichnete Gebäude G83 ist bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Baubereich B23 vollständig zurückzubauen.

⁵Als wesentliche bauliche Veränderungen gelten Veränderungen, welche den Umfang der Besitzstandsgarantie gemäss Ar. 48 Abs. 2 Baugesetz überschreiten.

⁶Wo nichts anderes bestimmt ist, umfasst die Rückbaupflicht alle ober- und unterirdischen Gebäudeteile und Anlagen.

⁷Rückbauten sind so zu planen und umzusetzen, dass die anfallenden Materialien soweit als möglich der Wiederverwertung zugeführt werden können. Im Rahmen des jeweiligen Bauprojekts ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept zu erstellen, welches den Bestimmungen der jeweils gültigen Umweltschutzgesetzgebung entspricht. Die Einhaltung der Bestimmungen ist im jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu überprüfen.

5. Baubereiche

¹Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A10-A13, A20-A25, B10-B12 und B20-B23 zulässig.

²Die oberirdischen Bauten dürfen entlang der gemeinsamen Grenzen der Baubereiche zusammengebaut werden.

³An- und Nebenbauten dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Zwischen den Baubereichen B20, B21, B22 und B23 dürfen die An- und Nebenbauten die Durchblicke nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴Unterirdische Gebäudeteile dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Die Erstellung solcher Bauten innerhalb des Gewässerraums bedarf des Nachweises der Standortgebundenheit.

⁵Vorspringende Gebäudeteile dürfen um das gesetzlich zulässige Mass über die Baubereiche hinausragen.

⁶Wo betrieblich notwendig, dürfen Gebäude in Form von offenen, gedeckten oder geschlossenen Passerellen für Warentransporte über die Erschliessungsflächen hinweg miteinander verbunden werden.

6. Baudichte

Die maximal zulässige bauliche Dichte wird durch die Abmessungen der Baubereiche definiert.

7. Höhenkote Gebäude

¹Die maximal zulässigen Höhenkoten der Gebäude in den Baubereichen A10-A13, A20-A25, B10-B12 und B20-B23 betragen:

Baubereich	Max. Höhenkote in m ü. M.		Baubereich	Max. Höhenkote in m ü. M.
A10	420.00		A20	407.00
A11	428.00*		A21	416.00
A11	418.00		A22	416.00
A12	416.00		A23	407.00
A13	416.00		A24	403.00
			A25	411.00

B10	407.00		B20	405.00
B11	407.00		B21	402.00
B12	401.00		B22	405.00
			B23	401.00

* siehe Übergangsbestimmungen (Art. 23)

²Einzelne technische Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen um die für das einwandfreie Funktionieren notwendige Höhe über die maximale Höhenkote hinausragen. Technische Aufbauten sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

³Die Anzahl der Vollgeschosse ist unter Berücksichtigung der maximalen Höhenkote frei.

⁴Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäss Bauordnung ungeachtet der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe gemäss Quartierplan nachzuweisen.

8. Nutzungen

¹Die zulässigen Nutzungen im Quartierplangebiet richten sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl. am.

²Stark verkehrserzeugende Nutzungen wie Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Erlebnisparks und dergleichen sind nicht zulässig.

9. Pflichtbaulinien

¹Wo Pflichtbaulinien festgelegt sind, muss mindestens $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Fassadenfläche auf die von der Pflichtbaulinie gebildete Fassadenflucht gestellt werden. Dabei gilt ein Anordnungsspielraum von 50 cm hinter der Pflichtbaulinie.

²Die Abmessungen der auf die Pflichtlinie gestellten Fassadenfläche sind frei.

10. Baulinien zum öffentlichen Grund

¹Die Baulinien zum öffentlichen Grund bezeichnen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum öffentlichen Grund im Sinne von Art. 12 Abs. 2 Baugesetz.

²Die Wirkungen der Baulinien richten sich nach Art. 16 Baugesetz.

11. Passagen

¹Die Bauten in den Baubereichen B20-B23 dürfen untereinander mit Bauten in Form von Passagen für Personen verbunden werden.

²Diese Passagen dienen der Erschliessung. Die Dächer der Passagen dürfen als Terrassen genutzt werden.

³Die Höhenlage der einzelnen Passage ist frei wählbar. Die vertikale Ausdehnung der einzelnen Passage darf jedoch nicht mehr als eine Geschosshöhe betragen.

⁴Es darf pro Zwischenraum nicht mehr als eine Passage erstellt werden.

⁵Die Passagen dürfen sowohl im Bereich der Erschliessungs- wie auch im Bereich der Aufenthaltsflächen erstellt werden.

12. Dachgestaltung

¹Zulässig sind Flach- oder Schrägdächer. Die Dächer von Neubauten haben sich gut in die bestehende Dachlandschaft einzuordnen.

²Nicht genutzte neue und umfassend sanierte Flachdächer sind zu begrünen, soweit dies zweckmässig sowie technisch und wirtschaftlich zumutbar ist. Leicht geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 10° werden den Flachdächern gleichgestellt. Wegleitend für die Dachbegrünung ist die Gründachrichtlinie der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung.

³Solaranlagen dürfen auf allen Dächern erstellt werden. Sie dürfen die gesamte Dachfläche betragen.

13. Gestaltungsvorschriften

¹In den Baubereichen B10-B12, B20-A23 und A11 ist besonderes Augenmerk auf architektonisch gute Fassaden- und Dachgestaltungen zu legen.

²Die Fassaden und Dachflächen sind in ihrer Farbgebung zurückhaltend zu gestalten.

14. Hindernisfreie Bauten

Bauten und Anlagen mit einer hohen Besucher- und Kundenfrequenz sind hindernisfrei zu gestalten. Es gilt die Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» von 2009.

C. Aussenräume

15. Erschliessungsflächen

¹In dem im Situationsplan als Erschliessungsflächen ausgewiesenen Bereichen sind Strassen, Wege und Plätze zulässig sowie An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 5 Abs. 3.

²Die Erschliessungsflächen sind als Mischverkehrsflächen zu gestalten. Auf bauliche Massnahmen der Verkehrstrennung ist wenn immer möglich zu verzichten.

16. Aufenthaltsflächen

¹Die im Situationsplan als Aufenthaltsflächen ausgewiesenen Bereiche dienen dem Aufenthalt, der Begegnung und der Erholung von Personal, Kunden und Besuchern.

²Die Aufenthaltsflächen sind ansprechend zu gestalten. Bauten wie Rankgerüste, Verschattungs-, Witterungs- oder Windschutzelemente und dergleichen sind zulässig.

³Bei Einreichen des ersten Neubauprojektes in einem der Baubereiche B10-B12 oder B20-B23 ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept für die Aufenthaltsflächen und den Gewässerraum vorzulegen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen.

⁴Die im Plan dargestellte Abgrenzung der Erschliessungs- zu den Aufenthaltsflächen hat wegleitenden Charakter. Die genaue Lage und Ausdehnung dieser Flächen ist mit dem jeweiligen Bauprojekt zu bestimmen.

17. Gewässerraum (vorläufig)

¹Die im Situationsplan als vorläufiger Gewässerraum ausgewiesene Fläche entlang des Rheinufer ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

²Die Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums richtet sich nach der eidgenössischen Gesetzgebung.

³Der Gewässerraum ist extensiv zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen.

D. Erschliessung, Mobilität, Parkierung

18. Strassenerschliessung

Das Quartierplangebiet wird über die Badstrasse und die Victor von Bruns-Strasse verkehrsmässig erschlossen. Die Zufahrt des Schwerverkehrs erfolgt über die Badstrasse.

19. Parkierung

¹Die Erstellung von neuen Autoabstellplätzen für Beschäftigte ist nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Autoabstellplätze dürfen ober- und unterirdisch angeordnet werden, sofern keine gewässerschutzrechtlichen Gründe dagegen sprechen.

²Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen maximal 460 Autoabstellplätze erstellt werden.

³Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für neue Autoabstellplätze sind Massnahmen zur Parkplatzbewirtschaftung festzulegen.

⁴Die Zu- und Wegfahrt der neuen Autoabstellplätze hat von der Victor von Bruns-Strasse her zu erfolgen.

⁵Es sind mindestens 50 witterungsgeschützte Veloabstellplätze anzubieten. Diese sind dezentral über das ganze Areal verteilt anzuordnen.

E. Umwelt

20. Ver- und Entsorgung

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

21. Energie

¹Der Heizwärmebedarf von Neubauten in den Baubereichen B20-B23 darf maximal 90 % des Grenzwertes der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Wärmedämmvorschriften des Kantons Schaffhausen betragen.

²Mindestens 10 % des Heizenergiebedarfs ist durch erneuerbare Energie, durch eine Abwärmenutzung oder durch eine verbesserte Wärmedämmung zu decken.

22. Lärmschutz

¹Im Baubewilligungsverfahren ist im Einzelnen nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV eingehalten werden.

²Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Parkierungsanlage im Baubereich A25 ist der Nachweis zu erbringen, dass trotz Mehrbeanspruchung der angrenzenden Verkehrsanlagen die Vorgaben von Art. 9 der Lärmschutzverordnung (LSV)³ eingehalten werden und der projektinduzierte Mehrverkehr für sich alleine die Planungswerte nicht überschreitet.

23. Hochwasserschutz

Bei Bauvorhaben in den Baubereichen B10 und B11 sind Hochwasserschutzmassnahmen zu prüfen. Hochwasserschutzmassnahmen sind innerhalb des Gewässerraums zulässig.

F. Übergangs- und Schlussbestimmungen

24. Anmerkung im Grundbuch

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

25. Inkrafttreten

Der private Quartierplan Areal IVF HARTMANN AG tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft⁴.

¹Beschluss des Gemeinderats vom 8. August 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 4. April 2018 mit folgenden Hinweisen:

"III.

2. Ungeachtet der Festlegung der maximalen Höhenkoten gemäss Quartierplanvorschriften muss im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhe gemäss Bauordnung nachgewiesen werden (siehe auch Art. 7 Abs. 4 QPV).

3. Entgegen den Ausführungen im Planungsbericht liegt das Quartierplanareal nach neustem Stand der Erkenntnis nicht in einer Naturgefahrenfläche.

4. Bei Einreichen des ersten Neubauprojekts in einem der B-Baubereiche ist die punktuelle Anpassung des Verlaufs des Zauns in Absprache mit der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss nochmals zu prüfen.

5. Die besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen im BLN-Gebiet ist mit qualitätssichernden Massnahmen, beispielsweise einem Konkurrenzverfahren nach SIA 142/143, zu gewährleisten.

6. Das zusammen mit dem Baugesuch einzureichende Lärmgutachten (Art. 22 Abs. 3 QPV) ist auch der kantonalen Fachstelle Lärm zur Prüfung vorzulegen."

Privater Quartierplan Areal IVF HARTMANN AG

Situation

1:1000

Von den Grundeigentümern beschlossen am 20.07.2017
GB Nr. 933, 1981, 1982, 3376 GB Nr. 935

IVF HARTMANN AG Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfl

Vom Gemeinderat genehmigt mit Beschluss vom 2. Aug. 2017

Namens des Gemeinderates Der Gemeindepräsident Die Gemeindegeschäftsführerin

Stephan Rawyler Janine Rutz

Öffentliche Auflage vom 1. Aug. 2017 bis 31. Aug. 2017

Einschreiben an Betroffene vom 3. Aug. 2017

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt im Sinne der Verfügung vom 4. APR. 2018

Verbindliche Inhalte

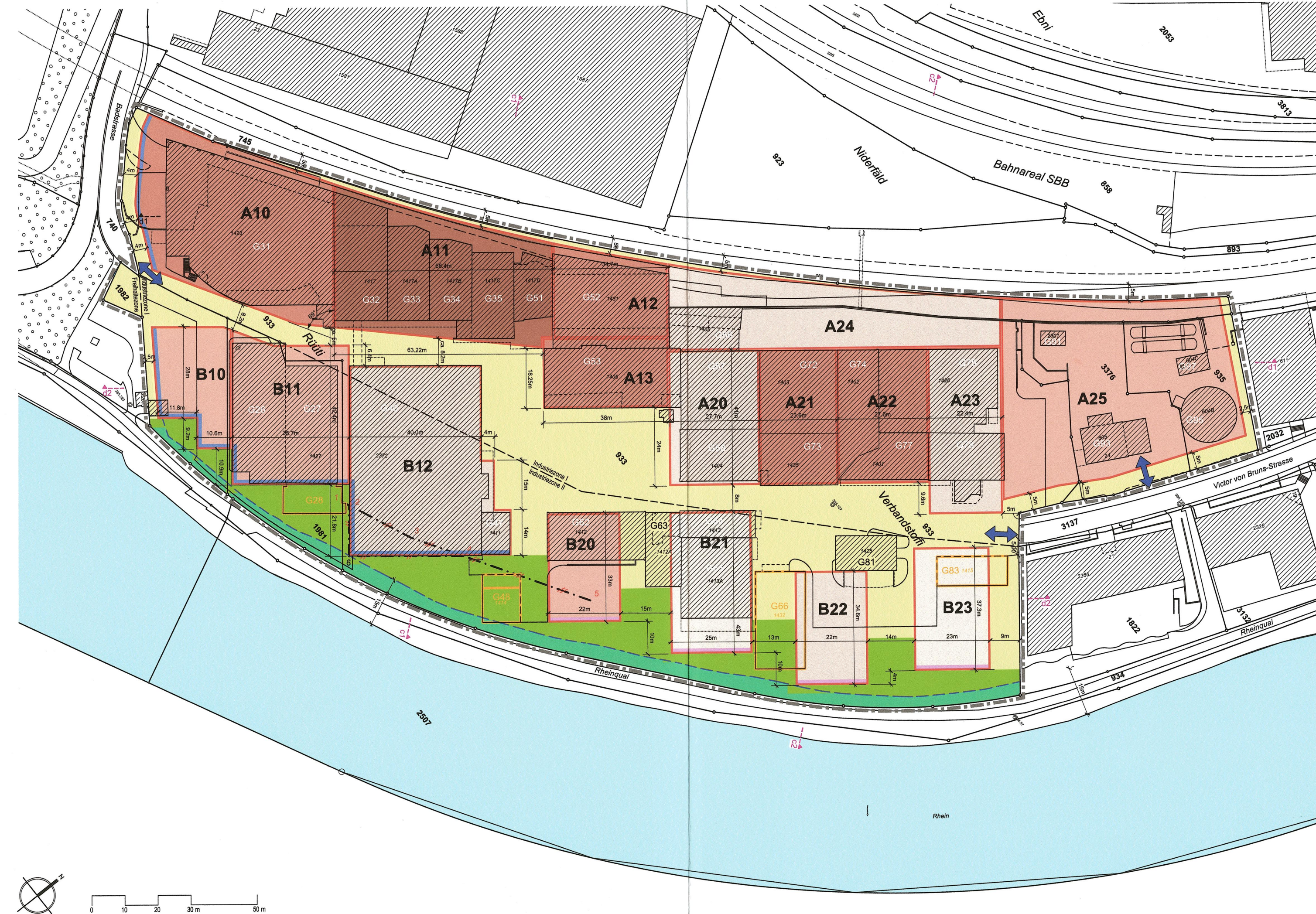
	Geltungsbereich	Art. 1
	Rückbau	Art. 4
	Baubereiche	Art. 5
	Pflichtbaulinie	Art. 9
	Baulinie zum öffentlichen Grund	Art. 10
	Erschliessungsfläche	Art. 15
	Aufenthaltsfläche	Art. 16
	Gewässerraum (vorläufig)	Art. 17
	Zu- und Wegfahrt	Art. 18

Informative Inhalte

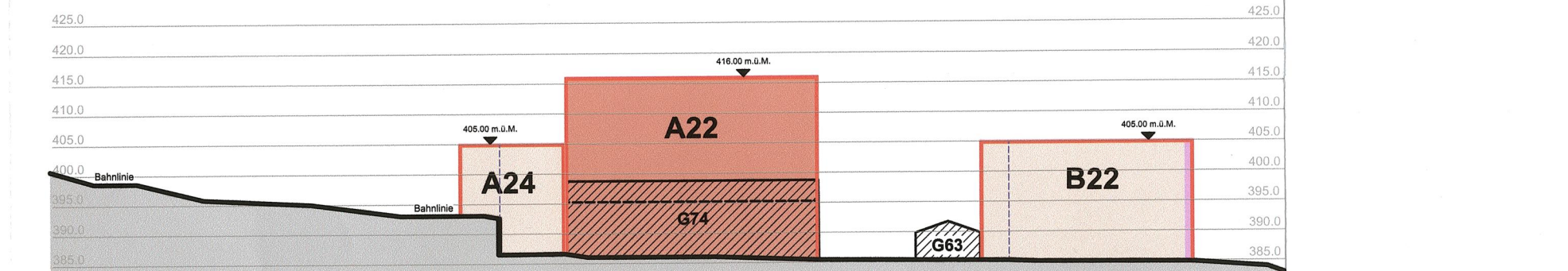
	Bestehende Bauten
	IVF-interne Gebäudenummern
	Referenzprojekt
	Gewässer
	Gewässerabstandslinie
	Gewässerbaulinie aufzuheben
	Zonengrenze

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung LV03: Kanton Schaffhausen, Amt für Geoinformation vom 13.4.2013, Mutation vom 6.5.2015

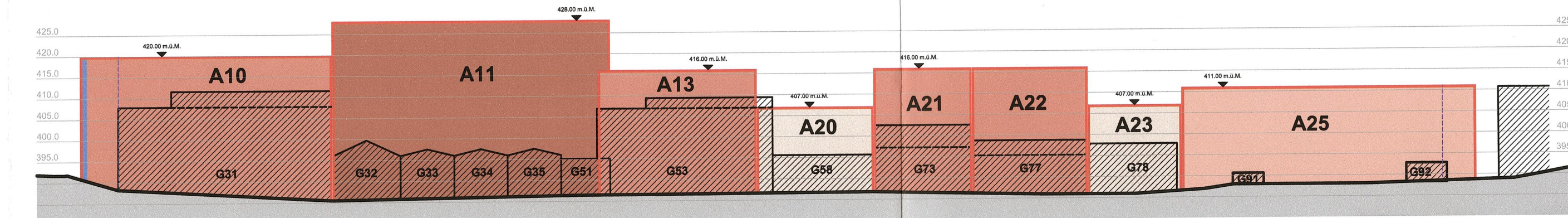
Die Daten der Expunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



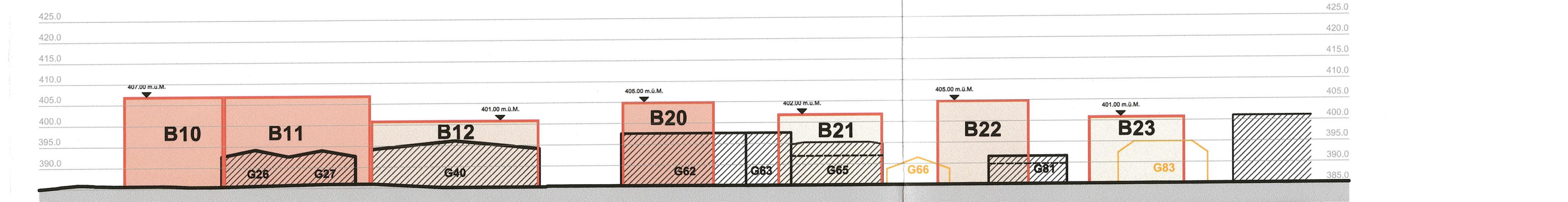
Schnitt c1



Schnitt c2



Schnitt d1



Schnitt d2

