



Privater Quartierplan Rheingoldstrasse,
Neuhausen am Rheinfall

Vorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am

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

Vom Gemeinderat beschlossen am

Öffentliche Auflage vom bis

Einschreiben an Betroffene vom

Namens des Gemeinderates

Der Vizepräsident

Dino Tamagni

Die Gemeindeschreiberin

Janine Rutz

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt

im Sinne der Verfügung vom

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

Art. 1 Quartierplangebiet

- 1 Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen GB Nrn. 771, 773 und 775 mit einer Fläche von total 1'869 m². Dieses ist im zugehörigen Plan festgehalten.
- 2 Wo der Quartierplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der 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.

Art. 2 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- 1 Rechtsverbindliche Unterlagen:
 - Vorschriften,
 - Plan 1:500 mit Situation
 - Plan 1:500 mit Vermassung
- 2 Informative Unterlagen:
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Art. 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.

Art. 4
Richtprojekt

- 1 Wegleitend für die Überbauung ist das Richtprojekt des Architekturbüros Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich vom 9. September 2016.
- 2 Die prägenden städtebaulichen und architektonischen Merkmale des Richtprojekts sind im Bauprojekt weiterzuverfolgen.
- 3 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften des Quartierplanes sowie des übergeordneten Rechtes nur dann abgewichen werden, wenn eine insgesamt mindestens gleichwertige qualitative Lösung erreicht wird.

Art. 5
Qualitätssicherung

Die vorgesehenen Bauen 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 Rheinflall 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

Art. 6
Rückbau

- 1 Die im Situationsplan bezeichneten Bauten können vollständig zurückgebaut werden.
- 2 Der 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.

Art. 7
Nutzungen

Es sind Wohnnutzungen und nicht störendes Gewerbe zulässig.

Art. 8
Baubereich

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

Art. 9
Baudichte

Die bauliche Dichte wird durch die Abmessungen des Baubereichs definiert.

Art. 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.

Art. 11
Höhen und Geschosse

- 1 Die maximal zulässige Gebäudekote innerhalb des Baubereichs beträgt 436.00 m.ü.M.
- 2 Einzelne 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.
- 3 Es sind mindestens 5 und maximal 7 Vollgeschosse zu erstellen.

Art. 12
Abstände

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

Art. 13
Gebäudevorsprünge

- 1 Private Aussenräume wie Loggien, Balkone usw. sind gestalterisch in den Baukörper zu integrieren. Sie dürfen die Begrenzungen des Baubereichs an keiner Stelle überschreiten.
- 2 Kleinere, nicht raumbildende Vorsprünge im Erdgeschoss wie Vordächer, Treppen und Lichtschächte sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 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.

Art. 15
Fassadengestaltung

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

Art. 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

Art. 17 Strassenerschliessung

Das Quartierplangebiet wird über die Rheingoldstrasse verkehrsmässig erschlossen.

Art. 18 Fussweg

- 1 Es ist eine öffentlich zugängliche Fusswegverbindung von der Rhyfallhalle zur Weinbergstrasse sicherzustellen. Die Lage dieser Fusswegverbindung wird im zugehörigen Situationsplan mit Richtungspfeilen dargestellt.
- 2 Das Wegrecht ist im Grundbuch einzutragen. Die Erstellung und der bauliche Unterhalt erfolgen durch den Grundeigentümer. Der betriebliche Unterhalt erfolgt durch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Art. 19 Gebäudezugang

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

Art. 20 Parkierung

- 1 Die 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.
- 2 Pro Wohnung ist mindestens ein Veloabstellplatz an gut zugänglicher Lage zu erstellen. Mit der Baueingabe ist der Nachweis zu erbringen, wo ein zweiter Abstellplatz pro Wohnung angeordnet werden könnte.
- 3 Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Parkierungsanlage hat an der im zugehörigen Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen und ist in das Gebäude zu integrieren.

Art. 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.

Art. 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

Art. 23 Freiraum

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

Art. 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.

Art. 25 Innenhof

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

Art. 26 Ersatzabgabe Spielplatz

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

E. Umwelt und Energie

Art. 27 Lärmschutz

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

Art. 28 Energie

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

Art. 30
Anmerkung im Grundbuch

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

Art. 31
Inkrafttreten

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