



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Informationsveranstaltung Einwendungsverfahren

Aula Kirchacker

21. April 2026

Inhalt

1. Einleitung - Worum es heute geht
2. Ausgangslage und zentrale Sachthemen
3. Verfahrensstand
4. Revision Bauordnung
5. Revision Zonenplan
6. Wie geht es weiter
7. Fragen
8. Verabschiedung und Dank

1. Einleitung - Worum es heute geht

- Orientierung über **Stand, Inhalt** der Gesamtrevision
- Orientierung über **Einwendungsverfahren**
- Möglichkeit für **Fragestellungen**

2. Ausgangslage und zentrale Sachthemen

2.1 Kommunalen Richtplan - Ziele

Qualitatives
Wachstum

Wohnungsmix
verbessern

Attraktiv für
Familien mit
Kindern bleiben

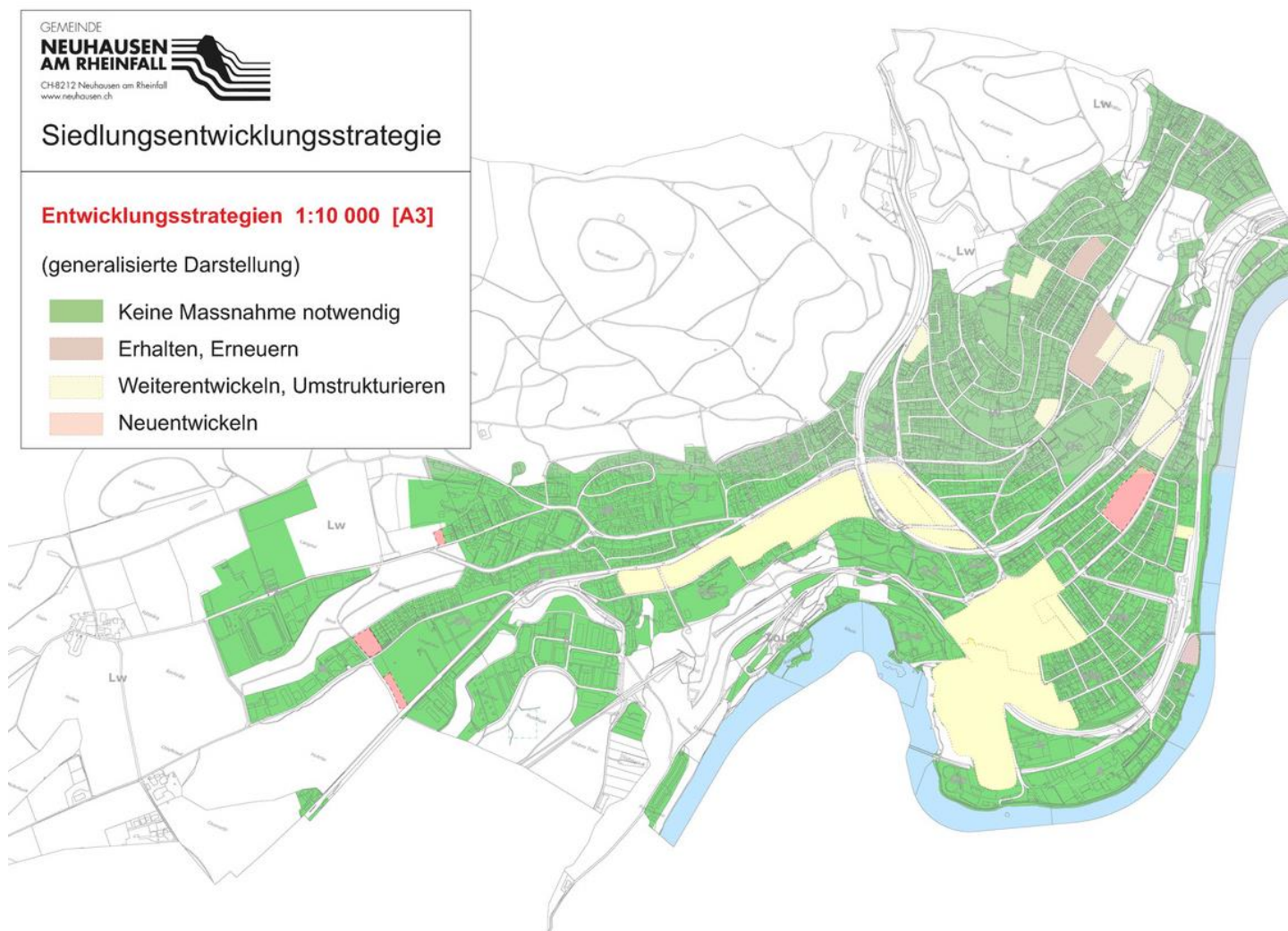
Zentrum
attraktivieren

SIG Areal noch
besser an das
Zentrum
anbinden

Frei- und
Grünräume
vergrössern und
verbessern

2. Ausgangslage und zentrale Sachthemen

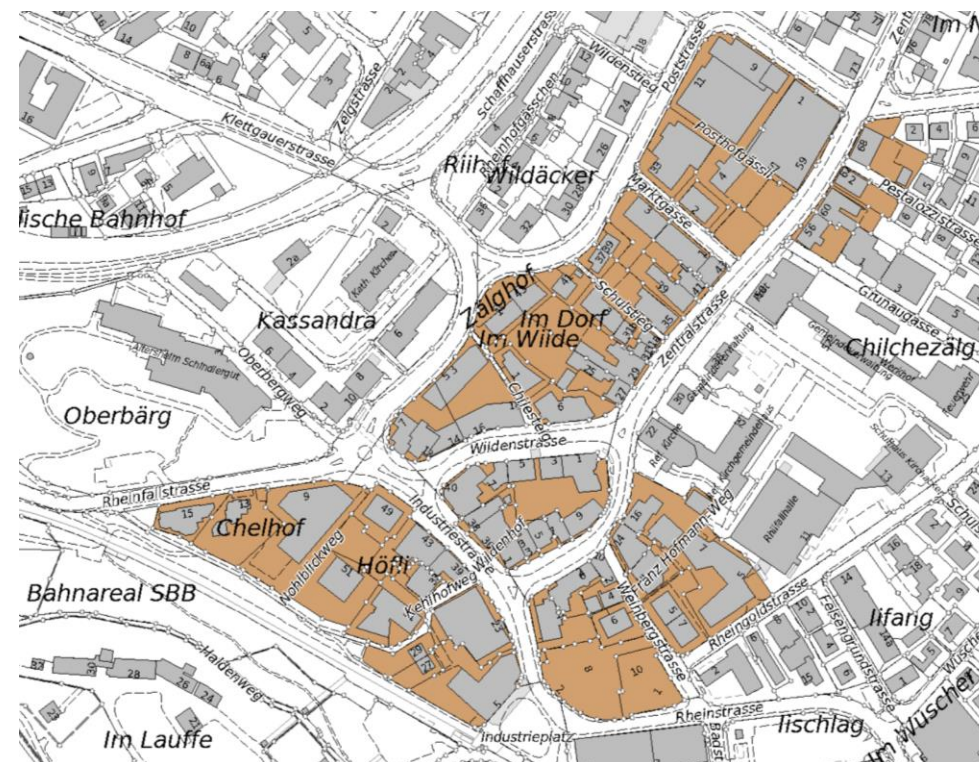
2.2 Kommunalen Richtplan – Siedlungsentwicklungsstrategie (2021)



2. Ausgangslage und zentrale Sachthemen

2.3 Zentrumszone

- Auflösung Kernzonen I, II und III
- Einführung Regelbauweise
- keine neuen Hochhausstandorte
- Bereiche für höhere Häuser



Perimeter Zentrumszone

2. Ausgangslage und zentrale Sachthemen

2.4 Grün- und Freiräume

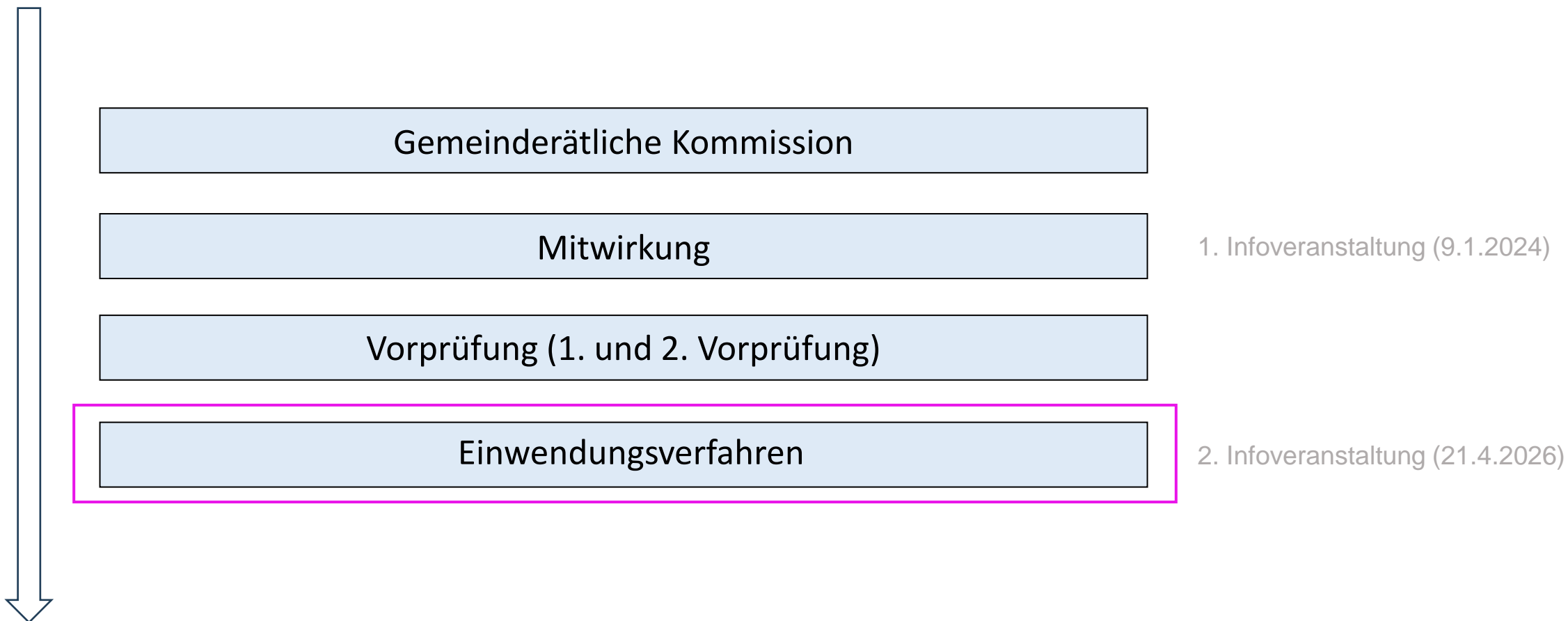
Neue Bestimmungen zur Förderung von Grün- und Freiräumen durch die Umgebungsgestaltung - insbesondere:

- Versiegelung auf das Minimum
- standortgemässe und einheimische Pflanzenarten bevorzugt Verwendung finden
- Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung nicht mehr zulässig
- ökologischer Ausgleich



3. Verfahren

3.1 Stand



3. Verfahren

3.2 Ergebnisse Mitwirkung (2024)

Gesamtbeurteilung

Frage 10 **Wie beurteilen Sie die neue Nutzungsplanung (Zonenplan und Bauordnung) insgesamt?**

Ergebnis

Gesamt: 34

1: 0

2: 3

3: 8

4: 10

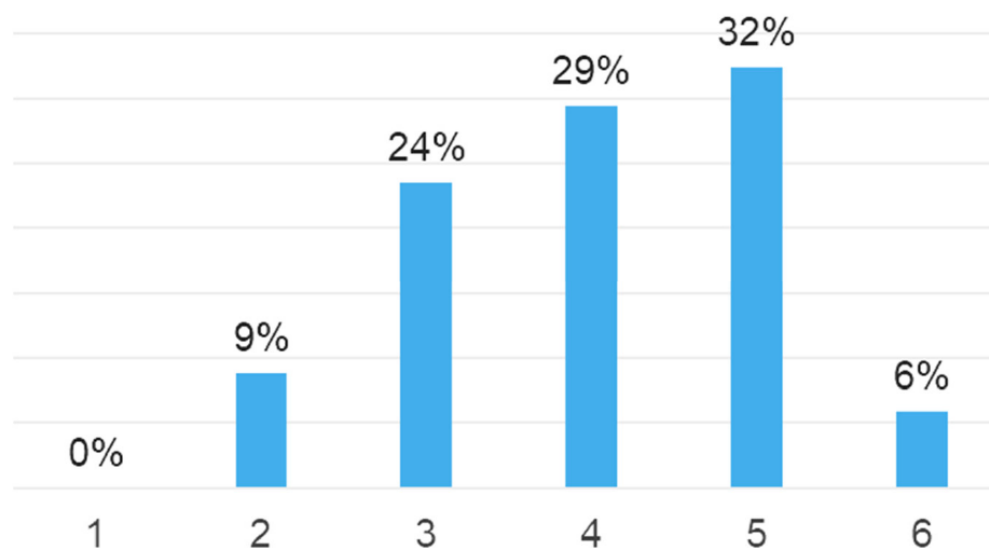
5: 11

6: 2

1 = gar nicht ein-
 verstanden

4= einverstanden

6 = sehr einver-
 standen



Aufgaben

- Zone höhere Häuser (Überprüfung, Anpassung)
- Zollstrasse Arbeitszone (Überprüfung, Anpassung)

3. Verfahren

3.3 Ergebnisse kantonaler Vorprüfung

1. Vorprüfung

- Fruchtfolgeflächen
- Interessenabwägung
- Erläuterungen Planungsbericht
- Dimensionierung ZÖBA

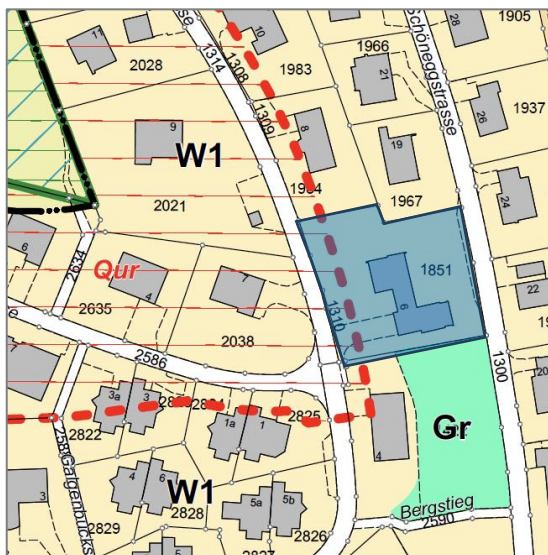
2. Vorprüfung

- Unterscheidung ZÖBA 1 und ZÖBA 2
- Waldfeststellung
- Kompensation Fruchtfolgeflächen

 Genehmigungsfähig

4. Revision Bauordnung

4.1 Vorbemerkung



Verfassung der Eidgenossenschaft: **Das Grundeigentum ist garantiert**

Einschränkung:

Die Öffentlichkeit bestimmt, wie man dieses verwenden darf
→ öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Beispiel:

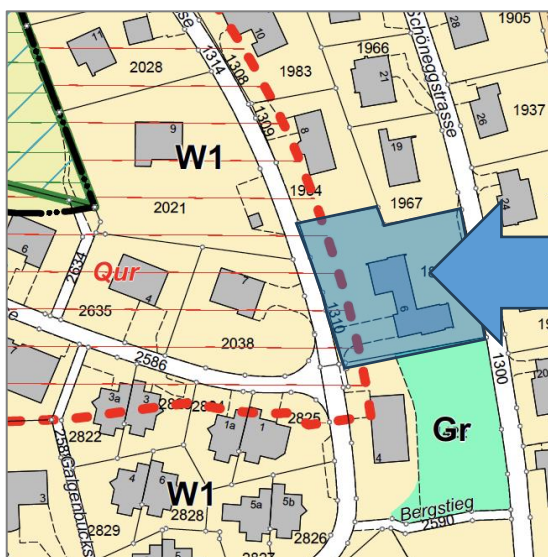
Grundstück in Wohnzone W1

Art. 41 Grundsatz

- 1 Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebiets.
- 2 Nicht störende gewerbliche Betriebe sind zulässig, sofern durch diese die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird und diese den Quartiercharakter nicht beeinträchtigen.

4. Revision Bauordnung

4.1 Vorbemerkung



Bauordnung und Zonenplan sind damit untrennbar miteinander verbunden

Zonenplan: **WO** gilt dies

Bauordnung: **WAS** gilt

Art. 41 Grundsatz

¹Die Wohnzonen umfassen die vorwiegend für das Wohnen bestimmten Teile des Baugebiets.

²Nicht störende gewerbliche Betriebe sind zulässig, sofern durch diese die bauliche Entwicklung des Quartiers nicht ungünstig beeinflusst wird und diese den Quartiercharakter nicht beeinträchtigen.

4. Revision Bauordnung

4.1 Vorbemerkung

Bauordnung und Zonenplan sind nicht grundsätzlich neu

Änderungen der Bauordnung

→ **Planungsbericht** Kapitel 5



4. Revision Bauordnung

4.1 Vorbemerkung

Bauordnung und Zonenplan sind nicht grundsätzlich neu

Änderungen der Bauordnung

→ **synoptische Darstellung zwischen gültiger BauO und vorliegendem Entwurf**

Bauordnung 1988 (rechtsgültig)	Entwurf Bauordnung (Einwendungsverfahren)
<p>Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall (NRB 700.100) vom 1. September 1988</p> <p><i>Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall erlässt, aufgrund des</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) – Baugesetzes für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1964 – Kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 27. Juni 1911 – Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980 – Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen vom 12. Februar 1968 – die folgende Bauordnung: <p>Das Ziel ist</p>	<p>Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (Entwurf vom 31. März 2026) vom</p> <p><i>Der Einwohnerrat,</i></p> <p>gestützt auf Art. 6 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 19971 sowie in Ausführung des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und gesamten Umweltschutzrechts,</p> <p><i>beschliesst:</i></p>

4. Revision Bauordnung

4.2 Wichtige Themen

Wichtige Themen

- Nutzungsmass
- Umwelt, Ökologie und Klima
- Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität

4. Revision Bauordnung

4.3 Ausgewählte Änderungen

Nutzungsmass

Auswertung Umfrage zur Mitwirkung

- Keine Erhöhung der Ausnützung (AZ) in den Wohnzonen 1 und 2
→ Befürwortung: **78%**
- Nur geringfügige Erhöhung der AZ in den Wohnzonen W3 und W4
→ disperse Verteilung (Ja: **41%**, gleich: 38%, höher: 22%)

4. Revision Bauordnung

4.3 Ausgewählte Änderungen

Umwelt, Ökologie und Klima

Auswertung Umfrage zur Mitwirkung

- Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum, Verbot von Schottergärten, Verwendung von einheimischen, standortgemässen Pflanzen für die Umgebungsgestaltung
→ Befürwortung: **84%**

4. Revision Bauordnung

4.3 Ausgewählte Änderungen

Umwelt, Ökologie und Klima

weitere wichtige neue Bestimmungen

Art. 21 Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen (neu)

¹Naturnahe Hecken, Feldgehölze und Baumgruppen sind zu erhalten. Davon ausgenommen sind Ziersträucher und Hecken, welcher der Einfriedung von Grundstücken dienen.

²Falls diese die Bebauung erheblich beeinträchtigen oder verunmöglichen, ist an geeigneter Lage ökologisch gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

[...]

4. Revision Bauordnung

4.3 Ausgewählte Änderungen

Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität

Auswertung Umfrage zur Mitwirkung

- Beizug Gestaltungsbeirat zur Beurteilung von Quartierplänen und Baugesuchen
→ Befürwortung **84%**

4. Revision Bauordnung

4.3 Ausgewählte Änderungen

Siedlungsentwicklung nach innen, Baukultur/Qualität

weitere wichtige Bestimmungen

Bisher:

Art. 18

³ Der **Gebäudeabstand** ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Bauten. Er darf nicht kleiner sein als die **Summe der** für die beiden Bauten vorgeschriebenen **Grenzabstände**.

Neu:

Art. 37 d) Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Brandschutzvorschriften. Vorbehalten bleiben die erforderlichen Notzufahrten für Rettungsfahrzeuge.

5. Revision Zonenplan

5.1 Dokumente

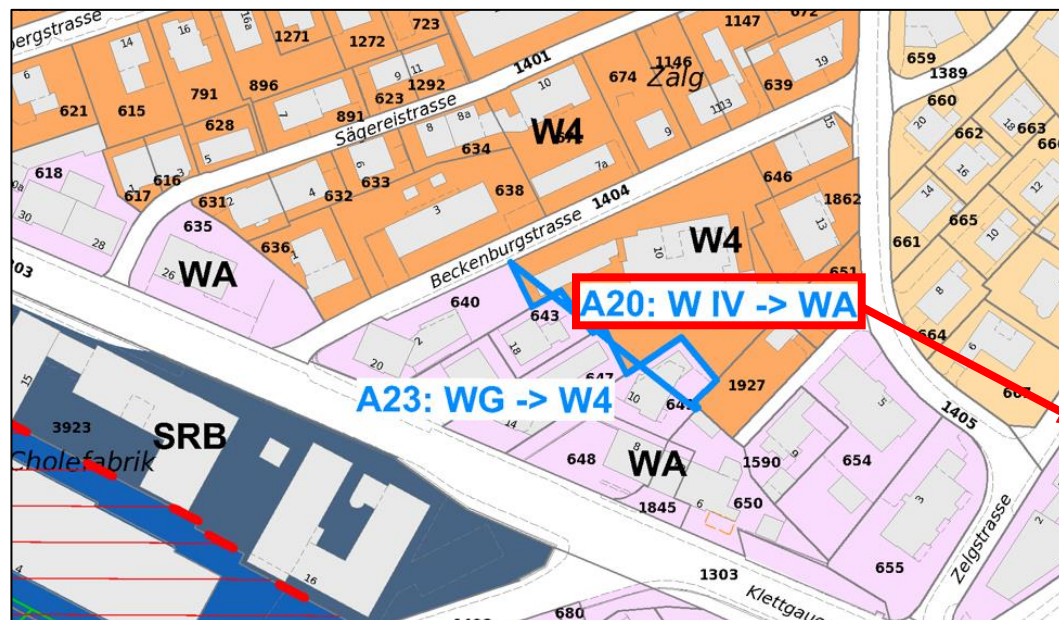
Vorliegende Unterlagen

- Zonenplan 1:5000 (Gemeindegebiet), 1:2000 (Baugebiet) **grundeigentümerverbindlich**
- Zonenplanänderungen 1:5000 (Änderungen Gemeindegebiet), 1:2000 (Änderungen Baugebiet) **erläuternd**
 - Materielle Änderungen
 - *Technische Anpassungen*

5. Revision Zonenplan

5.2 Unterscheidung materielle Änderungen – technische Anpassungen

Materielle Änderungen



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung / Begründung
A12	Wohnzone I	Wohnzone 2	Umzonung	305.46	1386	Arrondierung der Wohnzone mit sinnvoller Trennlinie der Wohnzone 1 und Wohnzone 2 im Quartier.
A17	Wohnzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	116.40	174	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 3 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
A20	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	196.65	649	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 4 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	4.78	647	
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	12.85	643	
	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	43.62	644	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem

Informationen zu den Zonenplanänderungen

-> siehe Planungsbericht Kap. 6

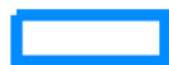
5. Revision Zonenplan

5.3 Unterscheidung Einzonungen, Umzonungen, Auszonungen

Änderungen der Grundnutzungszonen:



Einzonung



Umzonung



Auszonung

Änderungen der Überlagernden Zonen:



Neu

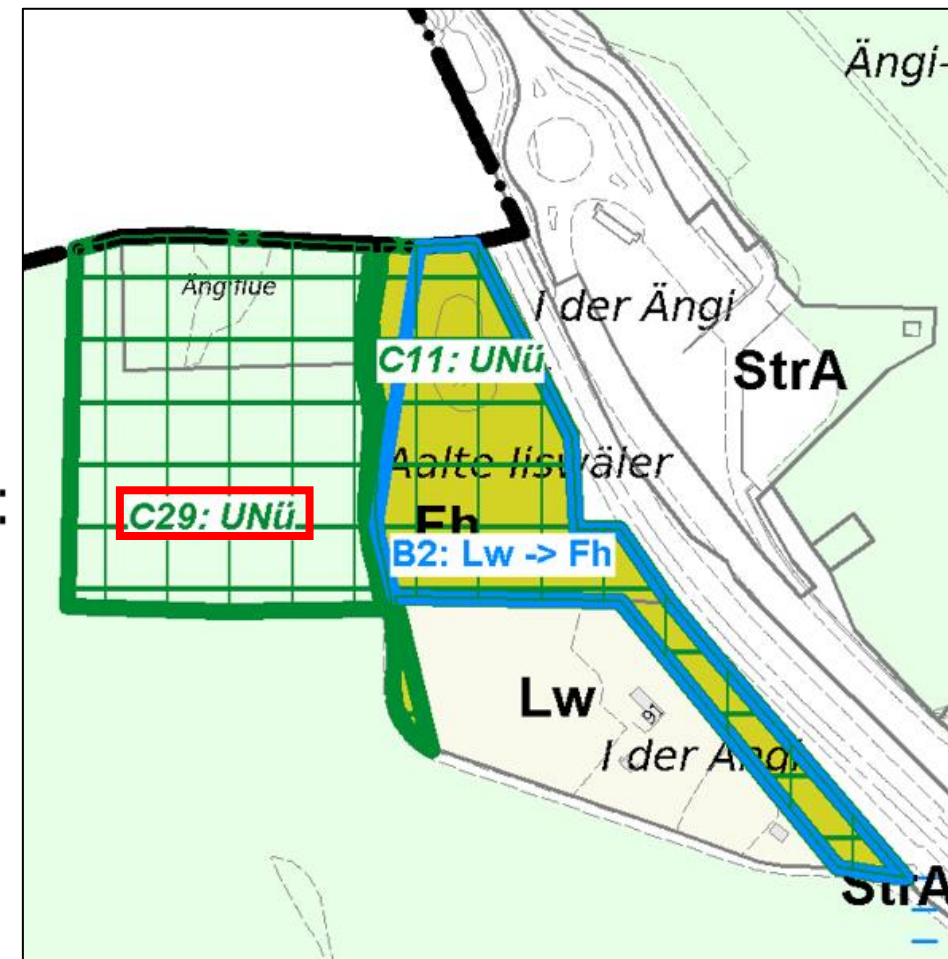


Geändert



Aufgehoben

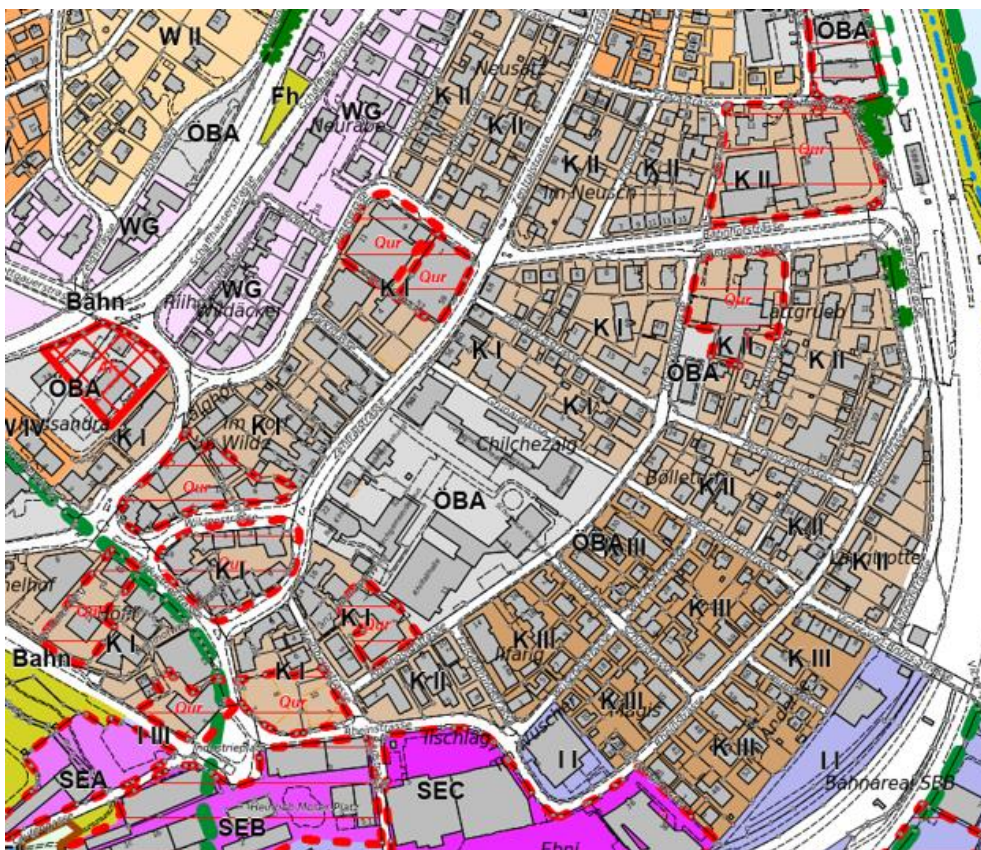
**Abkürzungen Zonenbezeichnungen
-> siehe Legende Zonenplan /-änderungen**



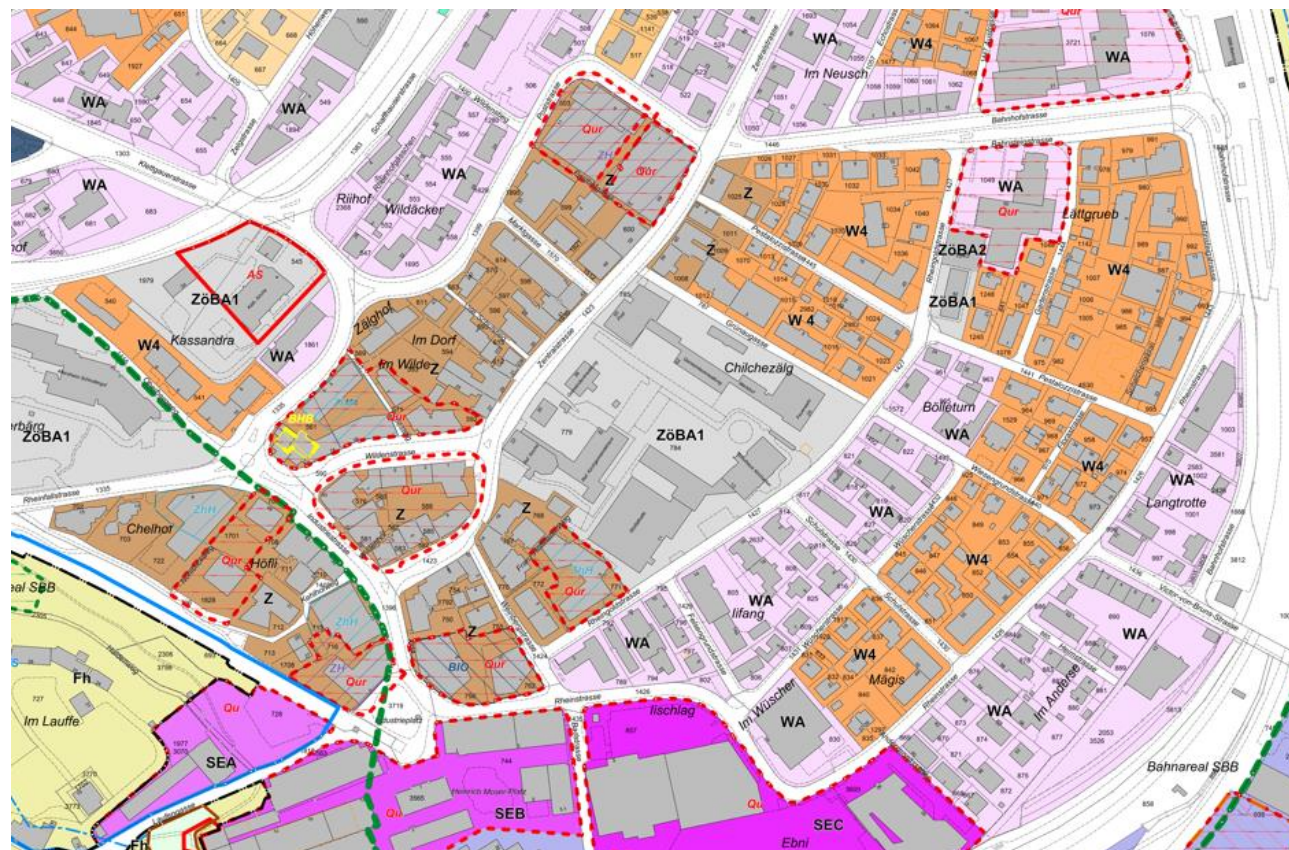
5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen - Zentrumszone

Heute



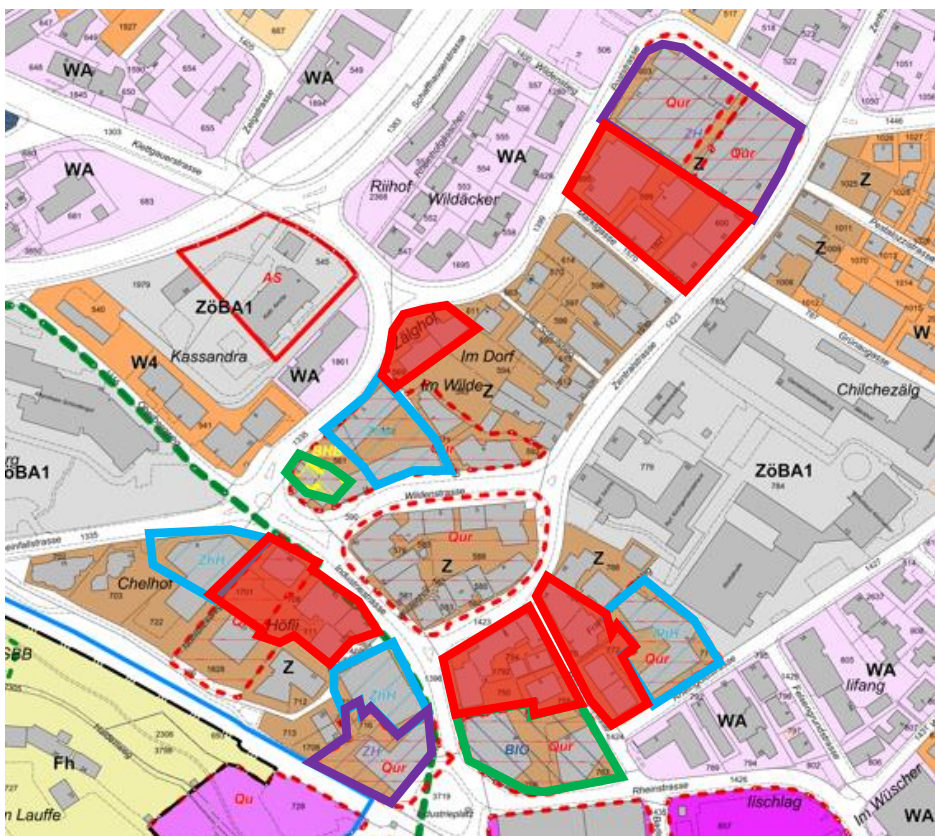
Entwurf Revision



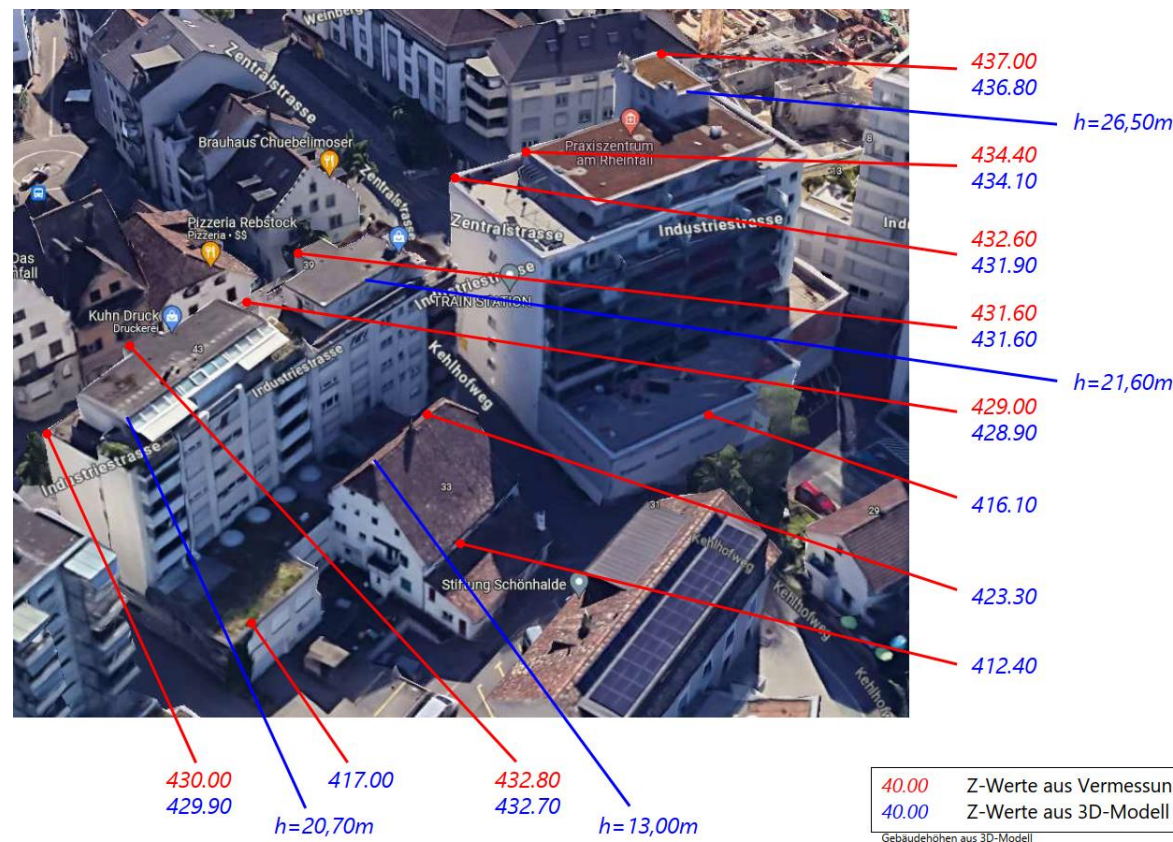
5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen – Höhere Häuser, Hochhäuser

Lage



Überprüfung der Höhen (Mitwirkung)

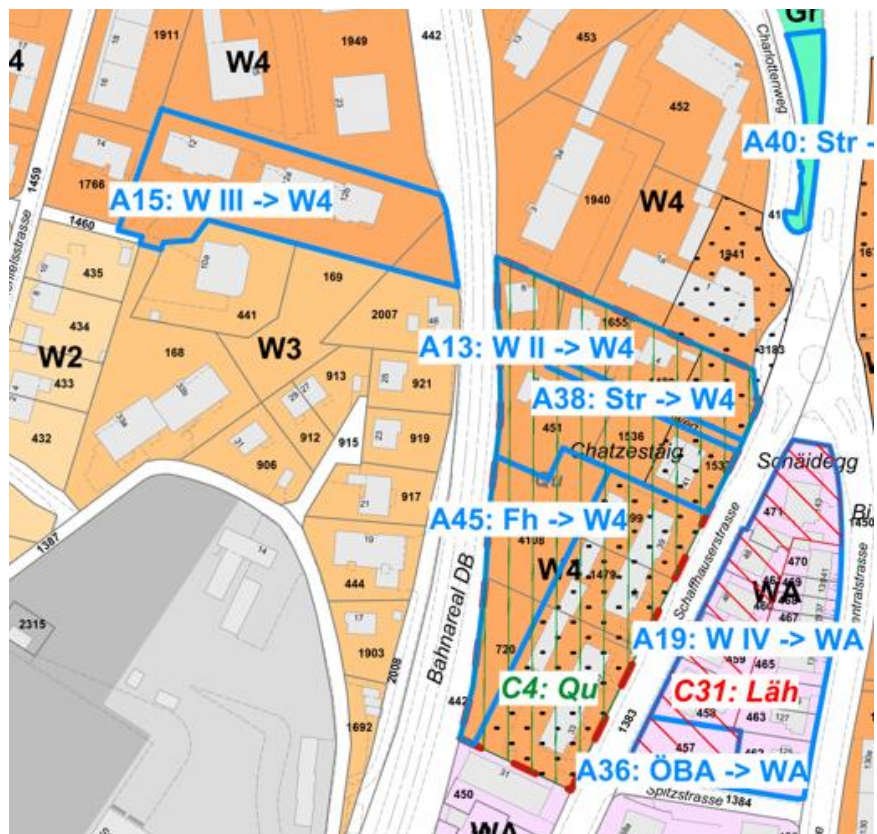


40.00 Z-Werte aus Vermessung
40.00 Z-Werte aus 3D-Modell
Gebäudehöhen aus 3D-Modell

5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen - Wohnzonen

Charlottenweg, Chatzestäig (Mitwirkung)

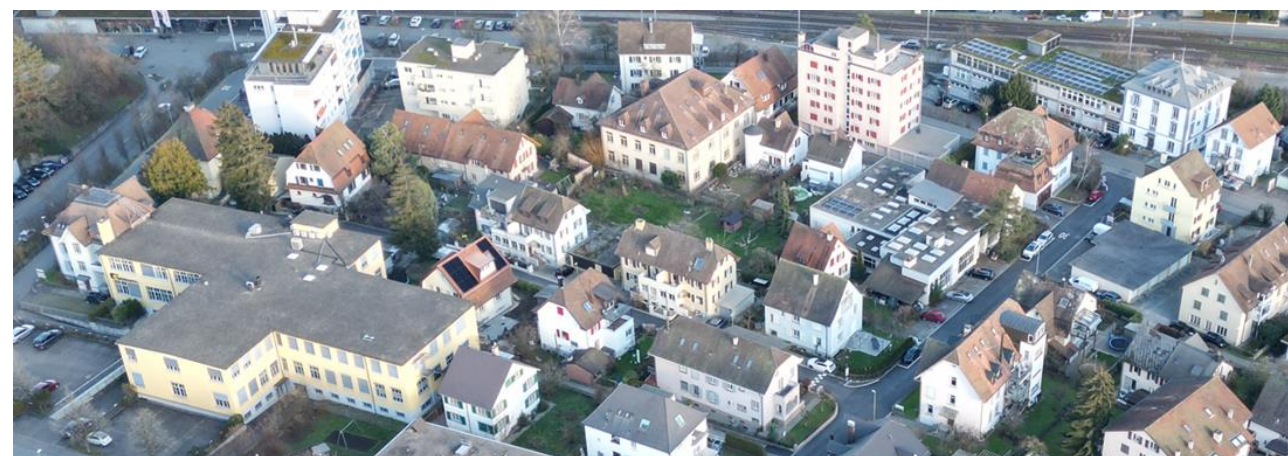
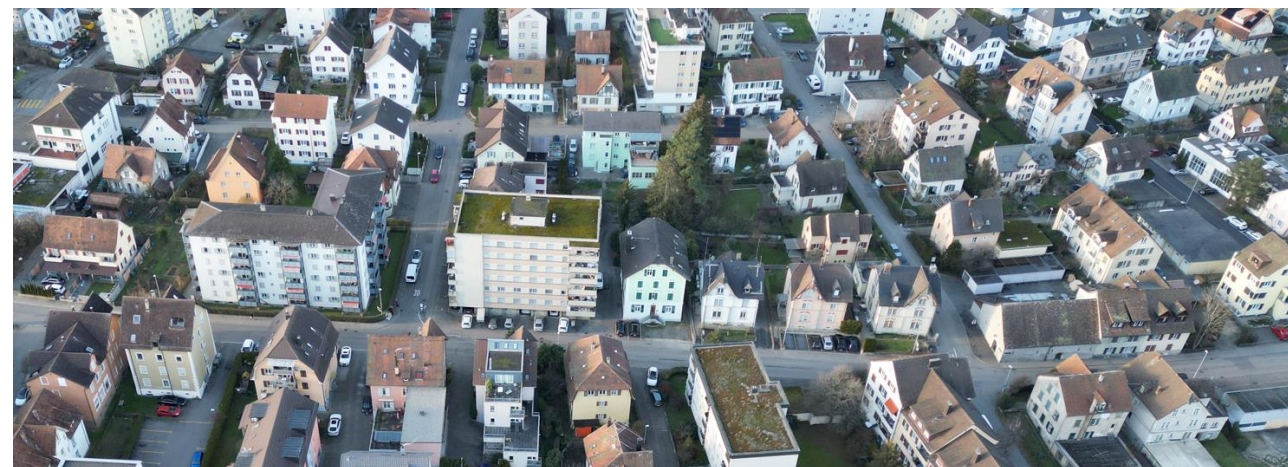
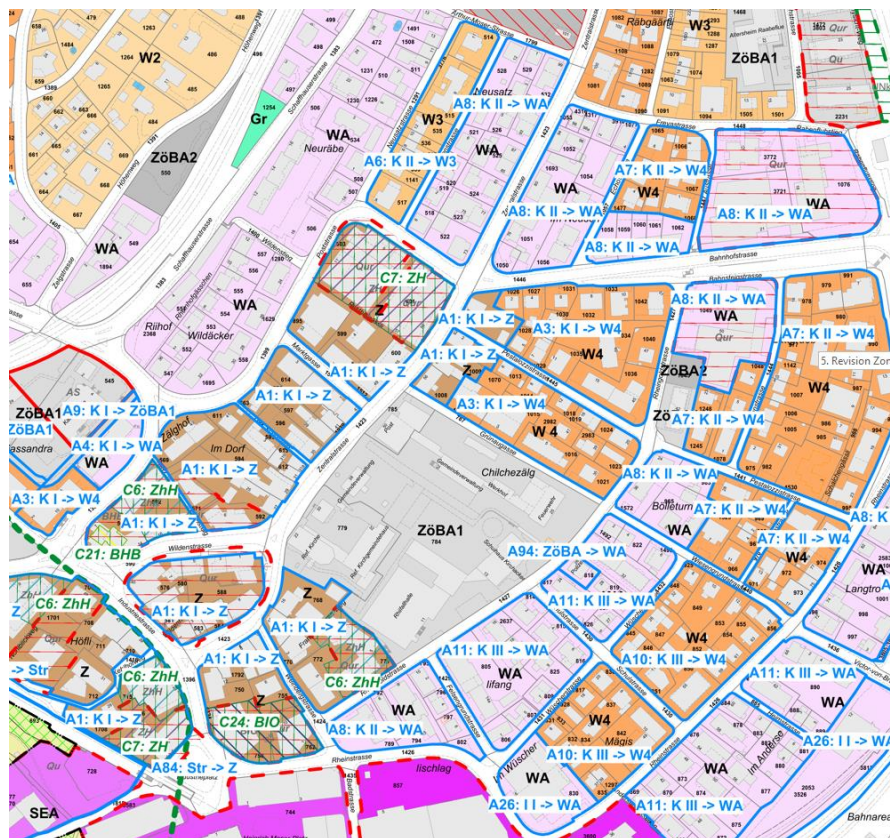


5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen

Wohnzonen sowie Wohnzonen- und Arbeitszonen

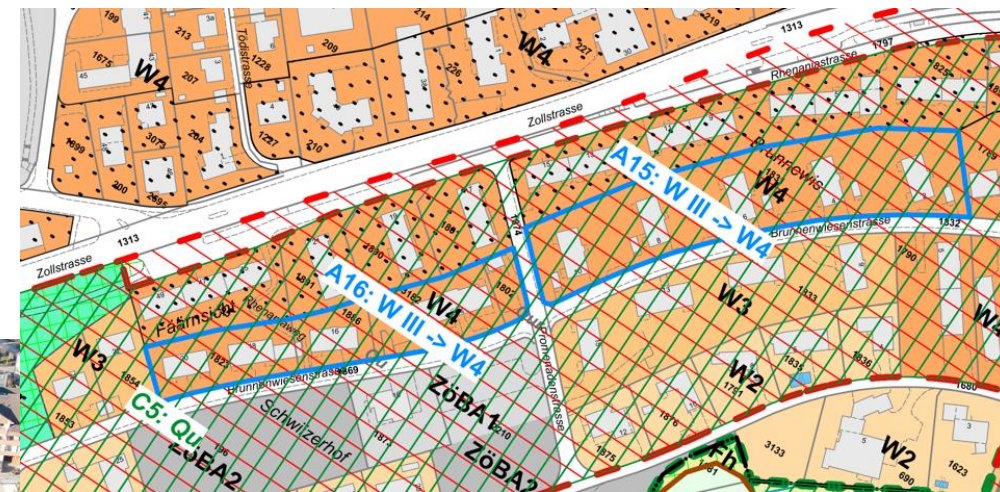
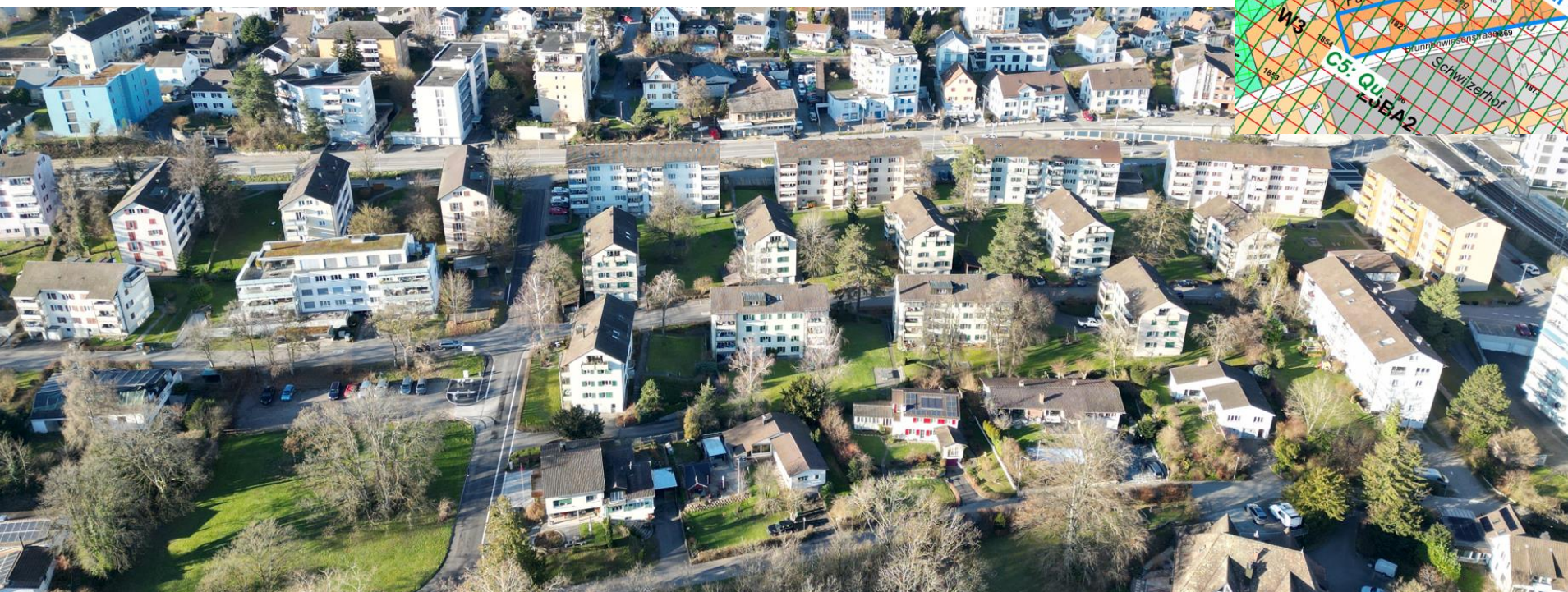
Zentrum



5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen - Wohnzonen

Brunnewis (Mitwirkung)



5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen – Arbeitszonen

Zusammenfassung der Arbeitszonen

Gewerbezone I = Arbeitszone 1

Gewerbezone II = Arbeitszone 1 mit Höhenbeschränkung

Industriezonen I, II, III und IV = Arbeitszone 2 (Staffelung im BLN-Gebiet)

5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen – Arbeitszonen

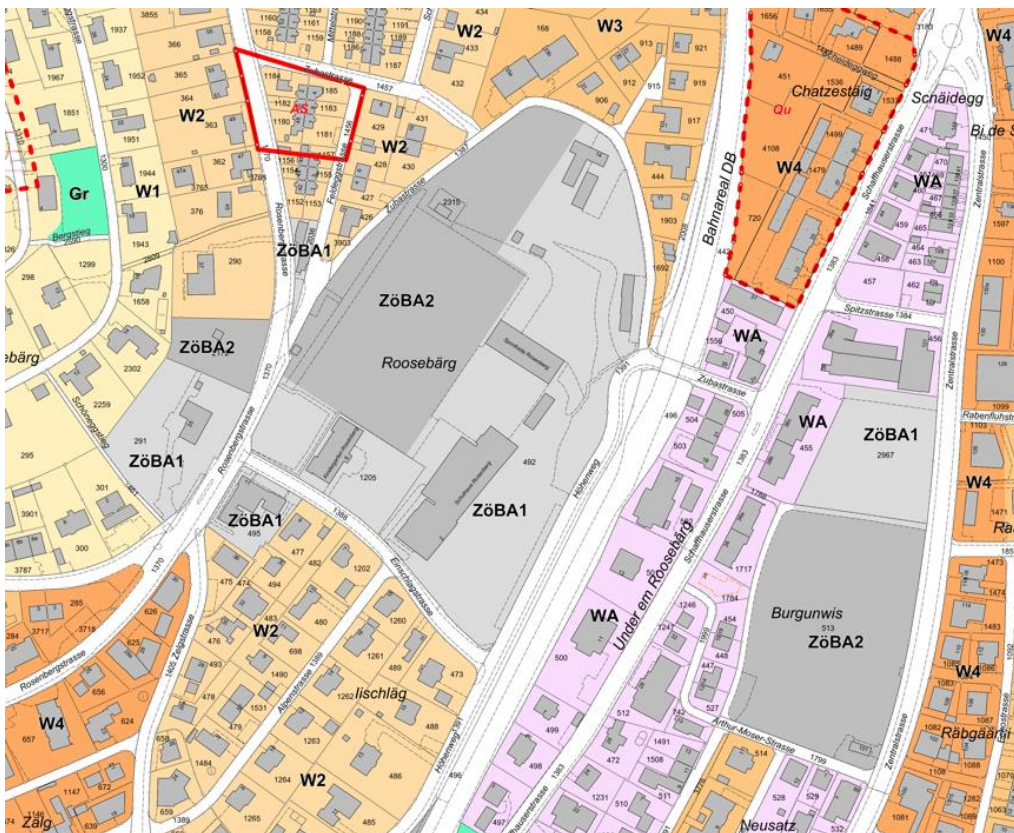
Arbeitszone 1 mit Höhenbeschränkung 12m (Mitwirkung)



5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

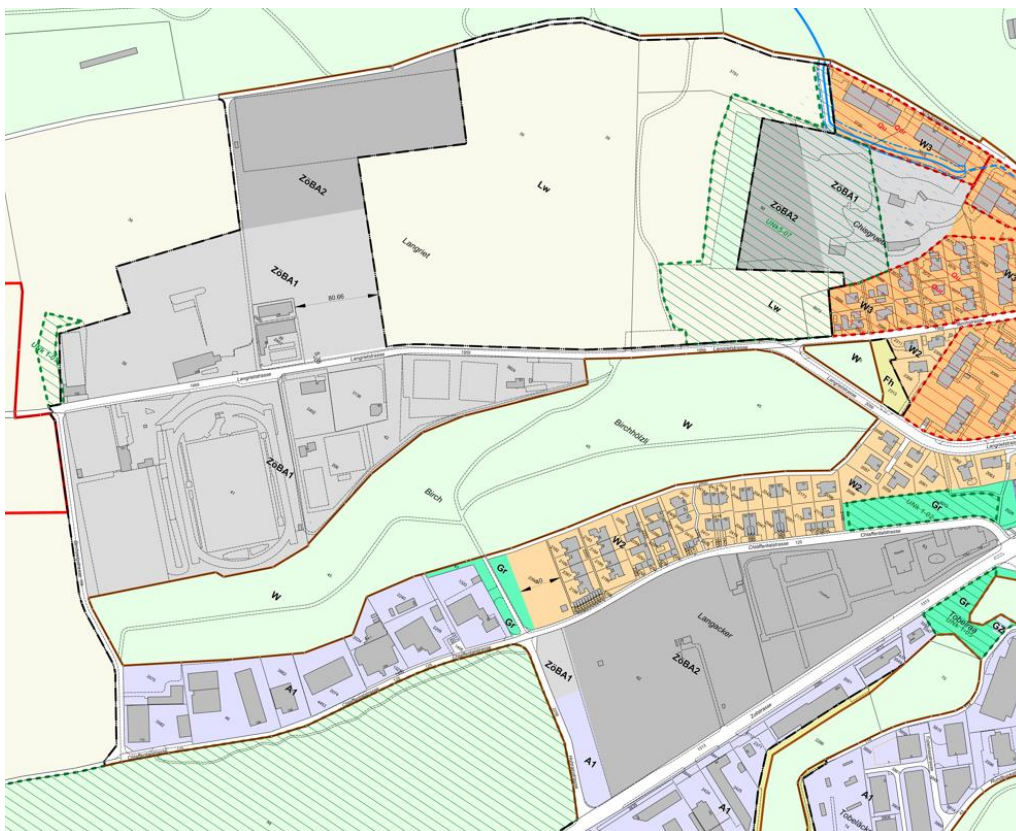
Unterscheidung ZöBA1 und ZöBA2



5. Revision Zonenplan

5.4 Wesentliche Zonenplanänderungen – Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

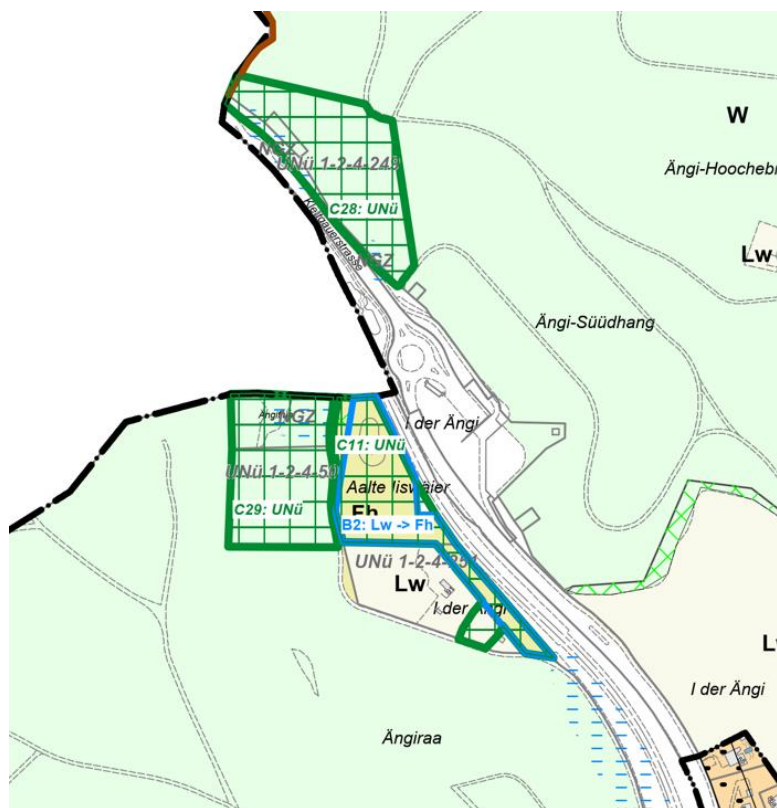
Unterscheidung ZöBA1 und ZöBA2



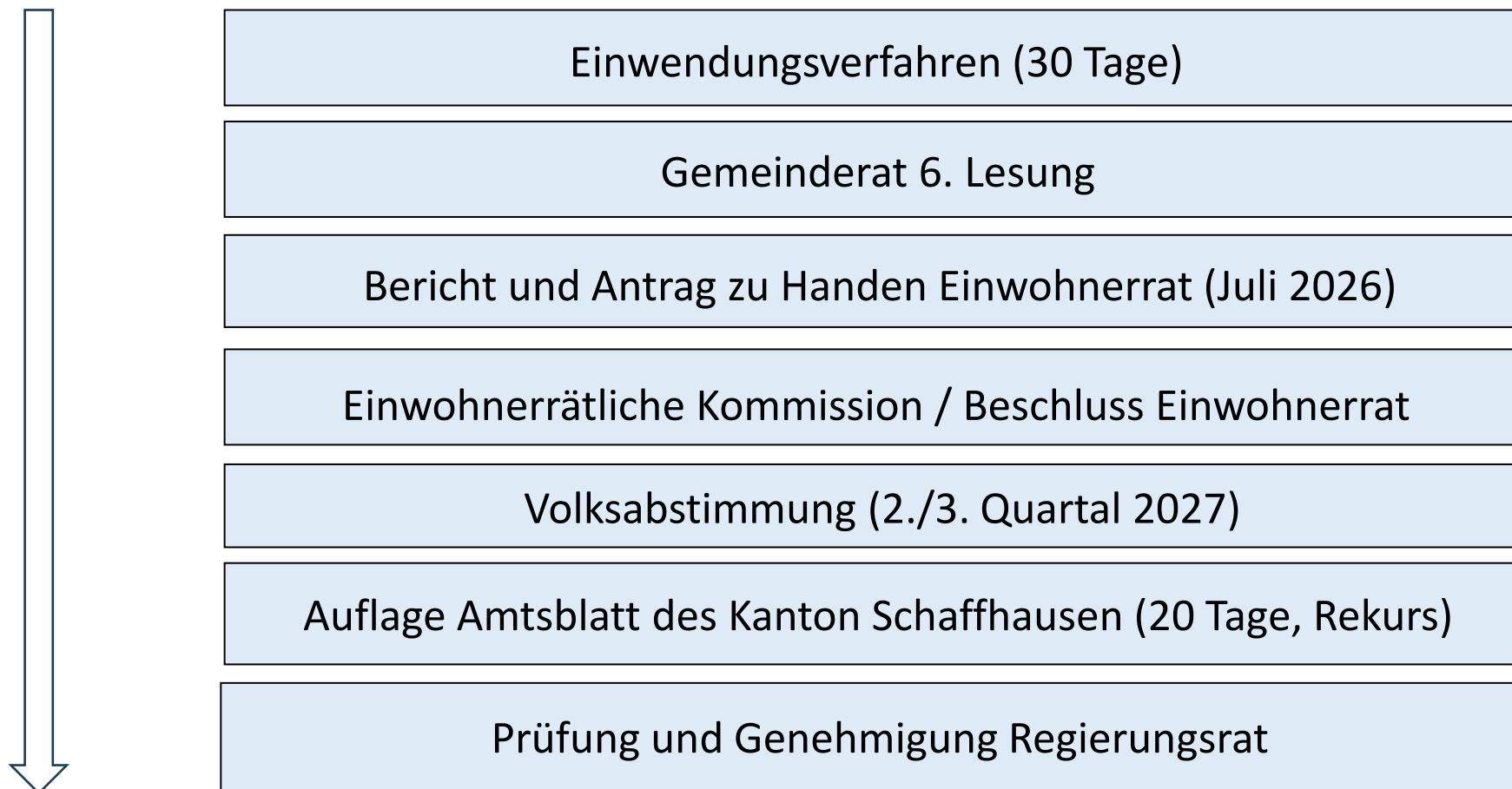
5. Revision Zonenplan

5.7 Wesentliche Zonenplanänderungen – Naturschutz

I der Ängi



6. Wie geht es weiter





7. Fragen



Danke für Ihre Aufmerksamkeit