GEMEINDE
**NEUHAUSEN AM RHEINFALL**
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch

# Gesamtrevision Nutzungsplanung

**Zonenplanänderung - Gemeindegebiet**
**(materielle Änderung)**
Situation 1:5000

Einwendungsverfahren


inexo
besser geplant. ist besser gebaut.
In Gruben 22 T +41 52 633 06 66
CH - 8200 Schaffhausen info@inexo.ch / inexo.ch

Winzeler + Bühl
Raumplanung und Regionalentwicklung
Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen


| Auftrags Nr. | | Plan Nr. |
|---|---|---|
| 221293 - | | 04 |
| Gez. | mr | Dat. 31.03.2026 |
| Mst. | 1:5000 | rev. |
| Format | 90/105 | Ausgabe 02.04.2026 |

GEMEINDE BERINGEN

STADT SCHAFFHAUSEN

KANTON ZÜRICH

DEUTSCHLAND

Geodaten des Kantons Schaffhausen

## Legende:

| Farbe | ES* | Änderungen der Grundnutzungszonen: | ha | a | m2 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Einzonung | | 53 | 15 |
| | | Umzonung | 28 | 98 | 22 |
| | | Auszonung | | 64 | 59 |
| | | **Änderungen der Überlagernden Zonen:** | | | |
| | | Neu | 66 | 88 | 14 |
| | | Aufgehoben | 17 | 43 | 97 |
| | | **Änderungen der Objektbezogenen Festlegungen:** | | | |
| | | Neu | | | |
| | | **Änderungen der Linienbezogenen Festlegungen:** | | | |
| | | Neu | | | |
| | | Aufgehoben | | | |

**Grundnutzungszonen Baugebiet:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| III | Zentrumszone | Z | 4 | 89 | 15 |
| II | Wohnzone 1 | W1 | 14 | 14 | 02 |
| II | Wohnzone 2 | W2 | 32 | 62 | 08 |
| II | Wohnzone 3 | W3 | 21 | 27 | 89 |
| II | Wohnzone 4 | W4 | 22 | 58 | 78 |
| III | Wohn- und Arbeitszone | WA | 16 | 86 | 82 |
| III | Sonderzone RhyTech-Quartier A | SRA | 1 | 82 | 38 |
| III | Sonderzone RhyTech-Quartier B | SRB | | 69 | 43 |
| III | Sonderzone Ebni A | SEA | | 52 | 31 |
| III | Sonderzone Ebni B | SEB | 1 | 62 | 46 |
| III | Sonderzone Ebni C | SEC | 1 | 62 | 81 |
| III | Arbeitszone 1 | A1 | 15 | 58 | 07 |
| III | Arbeitszone 1 mit Höhenbeschränkung | A1H | | 71 | 30 |
| IV | Arbeitszone 2 | A2 | 10 | 80 | 03 |
| II | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 1 | ZöBA1 | 30 | 56 | 78 |
| II | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 2 | ZöBA2 | 16 | 68 | 75 |
| | Total Bauzone | | 193 | 03 | 06 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Strassenzone | Str | 34 | 31 | 44 |
| | Bahnzone | Bahn | 9 | 35 | 23 |
| | Grünzone | Gr | 2 | 52 | 10 |
| | Gewässerzone | Gw 1) | | 2 | 11 |
| | Waldzone | WZ 2) 3) | | 89 | 50 |
| | Total Baugebiet | | 240 | 13 | 43 |

**Grundnutzungszonen Nichtbaugebiet:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| III | Landwirtschaftzone | Lw | 106 | 52 | 16 |
| II | Freihaltezone | Fh | 17 | 28 | 73 |
| | Strassenareal | StrA | 7 | 41 | 61 |
| | Bahnareal | BahnA | 6 | 32 | 06 |
| | Gewässer | G 1) | 25 | 03 | 37 |
| | Wald | W 2) 3) | 396 | 86 | 58 |

**Überlagernde Zonen:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Überlagernde Zone "Bereich für Hochhäuser" | ZfH 7) | | 49 | 53 |
| | Gebiet Rüüti | GRü 6) | 3 | 62 | 87 |
| | Bereich Hochhaus Bührer | BHB 8) | | 2 | 35 |
| | Bereich Industrieplatz Ost | BIO 8) | | 26 | 02 |
| | Überlagernde Zone für höhere Häuser | ZhH | | 60 | 58 |
| | Überlagernde Zone für Hochhäuser | ZH | | 62 | 59 |
| | Bereich für Hochregallager | BfH | | 25 | 88 |
| | BLN-Gebiet | BLN | | 80 | 52 | 81 |
| | Überlagernde Naturschutzzone kommunal | UNk | | 28 | 01 | 61 |
| | Überlagernde Naturschutzzone übergeordnet | UNü | | 16 | 73 | 90 |
| | Überlagernde archäologische Schutzzonen | AS | | 12 | 28 | 53 |
| | Quartierplanpflicht | Qu | | 19 | 93 | 08 |
| | Überlagernde Landschaftsschutzzone | LS | | 17 | 18 | 89 |
| | Naturgefahrenzone (G1-G4) | NGZ 4) | | 6 | 81 | 90 |
| | Höhere Lärmempfindlichkeitsstufe | Läh 5) | | 6 | 63 | 82 |

**Linienbezogene Festlegungen:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Gewässerabstandslinie | 1) | | | |

**Objektbezogene Festlegungen:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Naturobjekt übergeordnet | NOü 9) | | | |

**Orientierungsinhalte:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Quartierplan rechtsgültig | Qur 10) 11) | 32 | 26 | 57 |
| | Grundwasserschutzzonen | GWS 10) 12) | 4 | 26 | 64 |
| | Statische Waldgrenze | 2) | | | |

**Hinweise und Informationen:**

- Bachverlauf offen
- Bachverlauf eingedolt
- ~~Feldgehölz~~ ~~Fg~~ ~~13)~~
- Projektierte Gebäude (gemäss amtlicher Vermessung)
- Baugebietsgrenze
- Gemeindegrenze
- Landesgrenze

grün = neu

Erläuterungen und Fussnoten
1) Siehe Art. 68 BauO "Gewässer und Gewässerräume"
2) Siehe Art. 78 BauO "Wald und statische Waldgrenzen"
3) Massgebend ist die Waldgesetzgebung
4) Siehe Gefahrenkarte Neuhausen am Rheinfall gemäss RRB vom 22. August 2017, Nachführung 2022
5) Siehe Empfindlichkeitsstufen Art. 79 Abs. 2 BauO "Zuweisung zu den Zonen"
6) Siehe Arbeitszone 2 Art. 58 und 59 BauO
7) Siehe Art. 49 Abs. 2 lit.c) BauO "Sonderzone RhyTech-Quartier"
8) Siehe Art. 69 Abs. 3 BauO "Höhere Häuser und Hochhäuser"
9) Siehe Art. 71 BauO "Überlagernde Naturschutzzone kommunal und übergeordnet / Naturobjekt übergeordnet"
10) Ausserhalb des Nutzungsplanverfahrens eigentümerverbindlich festgelegte Inhalte
11) Siehe rechtsgültige Quartierpläne
12) Siehe Schutzzonenreglement und dazugehörige Pläne
~~13) Siehe Art. 56 BauO "Feldgehölz"~~
* Empfindlichkeitsstufe

Änderungsbuchstaben
A = Änderung Grundnutzungszone Baugebiet
B = Änderung Grundnutzungszone Nichtbaugebiet
C = Änderung Überlagernde Zone
D = Änderung Linien- oder Punktobjekt