

Telefon 052 632 73 01
Fax 052 632 70 46
hanspeter.lenherr@ktsh.ch

Neuhausen am Rheinfall, Quar-
tierplan "Gmeindwis"; Genehmi-
gung

Schaffhausen, 2. Dezember 2003

I.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 26. August 2003 den Quartierplan "Gmeindwis" beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. September bis 25. September 2003. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 4. September 2003 benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Schreiben vom 7. Oktober 2003 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des Quartierplanes.

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V. m. Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren hat sich herausgestellt, dass die Quartierplanung Mängel aufweist. Nachdem jedoch nur ein kleiner Teilbereich (Quartierplanvorschriften) betroffen ist, wäre es unverhältnismässig, den Quartierplan als Ganzes zurückzuweisen. Im Einzelnen wird nachstehend darauf eingegangen.

2.1 Quartierplanvorschriften

Ziff. 4.1

Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung mittels Quartierplan geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Somit handelt es sich bei den Quartiervorschriften grundsätzlich noch um Vorschriften der Bauordnung. Gemäss Art. 57 Abs. 1 Baugesetz ist das Baudepartement (Bauinspektorat) für Ausnahmegewilligungen zuständig. Demzufolge können Abweichungen vom Quartierplan nicht vom Gemeinderat bewilligt werden. Der letzte Satz von Ziff. 4.1 muss demnach wie folgt lauten:

"Abweichungen sind vom Baudepartement zu bewilligen."

Es ist dies beim Vollzug zu beachten.

Ziff. 11.2/12

Der Begriff "länglicher Grundriss" lässt einen weiten Interpretationsspielraum zu. Grundsätzlich gilt er für jedes Rechteck, das kein Quadrat ist. Durch die vorgenannte Formulierung wird somit lediglich ein quadratischer Grundriss ausgeschlossen.

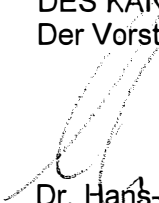
III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 26 August 2003 beschlossene Quartierplan "Gmeindwis" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach erfolgter Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Schaffhausen, Rathaus, 8201 Schaffhausen, schriftlich Rekurs erhoben werden (Art. 16 ff. des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971).
3. Die Rekurschrift muss einen Antrag und seine Begründung enthalten und unterschrieben sein. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen oder genau zu bezeichnen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall (einschreiben) die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Grundbuchamt
 - Hochbauamt
 - Rechtsdienst des Baudepartementes
 - Vermessungsamt
 - Tiefbauamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz
 - Amt für Grundstückschätzungen

BAUDEPARTEMENT
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN
Der Vorsteher:



Dr. Hans-Peter Lenherr
Regierungspräsident

Beilagen:

- Quartierplan "Gmeindwis" (5-fach)
- Quartierplan "Gmeindwis" Bauvorschriften 5-fach)

Telefon 052 632 73 01
Fax 052 632 70 46
hanspeter.lenherr@ktsh.ch

Neuhausen am Rheinfall; Änderung Quartierplanvorschriften „Gmeindwies“ (Ziff. 10.2); Genehmigung

Schaffhausen, 26. April 2005

Verfügung

I.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 3. Februar 2005 eine Änderung betreffend Ziff. 10.2 der Quartierplanvorschriften "Gmeindwies" beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 11. Februar bis 3. März 2005. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 9. Februar 2005 benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Protokollauszug vom 17. März 2005 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der Änderung von Ziff. 10.2 der Quartierplanvorschriften "Gmeindwies".

II.

1. Quartierpläne und deren Änderungen bedürfen gemäss Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Ämterstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die Änderung der Quartierplanvorschriften rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde die Änderung öffentlich aufgelegt und die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen die Änderung des Baulinienplanes vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

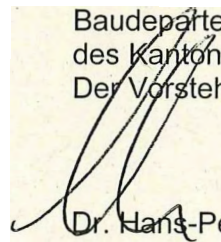
III.

Demgemäss wird

verfügt:

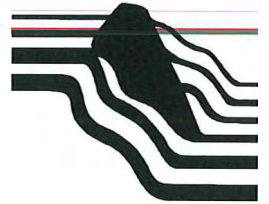
1. Die vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 3. Februar 2005 beschlossene Änderung von Ziff. 10.2 der Quartierplanvorschriften "Gmeindwies" wird genehmigt und ersetzt die bisherige Ziff. 10.2.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - Hochbauamt
 - Denkmalpflege
 - Rechtsdienst des Baudepartementes
 - Vermessungsamt
 - Tiefbauamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzung

Baudepartement
des Kantons Schaffhausen
Der Vorsteher



Dr. Hans-Peter Lenherr
Regierungsrat

- Ziff. 10.2 Quartierplanvorschriften (4-fach)



Quartierplan "Gmeindwis" vom 26. August 2003

1. Änderung vom 3. Februar 2005

Planungsbericht

Der Gemeinderat hat am 26. August 2003 den Quartierplan "Gmeindwis" gutgeheissen. Das Baudepartement des Kantons Schaffhausen hat am 2. Dezember 2003 den Quartierplan genehmigt. Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall und die Gemeinschaftsstiftung für berufliche Vorsorge der SIG haben am 8. Juni 2004 die Vereinbarung betreffend der Zufahrtsstrassen zu den einzelnen Bauparzellen von Grundstück GB Nr. 180 unterzeichnet. Der Gemeinderat hat am 8. Juni 2004 den Quartierplan auf den 8. Juni 2004 in Kraft gesetzt.

Ziffer 10.2 der Bauvorschriften lautet wie folgt: "Die rohe Oberkante der Decke über dem Untergeschoss darf die höchste Höhe der Strassen und Wege im Bereich des Grundstückes nicht mehr als 20 cm übersteigen." Mit dieser Bauvorschrift sollte eine bessere Einfügung der Bauten in das Gelände erreicht werden bzw. eine "Hügellandschaft" verhindert werden.

Planer, Grundeigentümerin und Bauverwaltung haben bei der Beratung dieser Bauvorschrift übersehen, dass das Gelände des Quartierplangebietes im westlichen Teil stark ansteigt. Die vorstehend erwähnte Bauvorschrift würde in diesem Gebiet, insbesondere bei den heutigen Grundstücken GB Nrn. 3085 bis 3088 erhebliche Abgrabungen bedingen. Diese Abgrabungen sind nicht erwünscht und widersprechen dem Zweck des Quartierplans.

Die Grundstücke GB Nrn. 3085 bis 3088 sind im Eigentum der Gemeinschaftsstiftung für berufliche Vorsorge der SIG, Industrieplatz 2, 8212 Neuhausen am Rheinflall.

Die Wüst Bauingenieure AG, Rheinweg 9, 8200 Schaffhausen hat im Auftrag der Gemeinschaftsstiftung für berufliche Vorsorge der SIG die Höhen der Grundstücke GB Nrn. 3085 bis 3088 aufgenommen. Die Grundstücke haben einen Höhenunterschied von bis 2.60 m. Das Mass von 20 cm muss bei den erwähnten Grundstücken erhöht werden, damit eine gute Einfügung der Bauten in das Gelände erreicht werden kann.

Eine Erhöhung sollte auch bei den übrigen Grundstücken mit gegenüber der Gemeindewiesenstrasse ansteigendem Gelände möglich sein.

Der Abstand zwischen "Decke roh" und "Decke fertig" beträgt in der Regel 15 bis 20 cm. Der Abstand kann bei einzelnen Bauarten jedoch erheblich grösser sein. Der Bezugspunkt "Decke roh" sollte daher durch den Bezugspunkt "Decke fertig" ersetzt werden.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 3. Februar 2005 Folgendes beschlossen:

Ziffer 10.2 der Bauvorschriften des Quartierplans "Gemeindwis" vom 26. August 2003 wird geändert und lautet neu:

"Die Oberkante der Decke fertig über dem Untergeschoss darf die höchste Höhe der Gemeindewiesenstrasse im Bereich des Grundstückes nicht mehr als 35 cm übersteigen. Dieser Abstand kann bei Grundstücken mit gegenüber der Gemeindewiesenstrasse ansteigendem gewachsenem Terrain bei einer durchschnittlichen Neigung von mehr als 2 % auf 50 cm, von mehr als 4 % auf 75 cm, von mehr als 6 % auf 105 cm, von mehr als 8 % auf 145 cm und von mehr als 10 % auf 190 cm erhöht werden, wobei der Abstand gegenüber dem gewachsenen Terrain talseitig des Gebäudes jedoch nicht mehr als 140 cm betragen darf. Das gewachsene Terrain darf talseitig des Gebäudes und seitlich des Gebäudes nicht abgegraben werden."

Neuhausen am Rheinfall, 3. Februar 2005

BAUVERWALTUNG

NEUHAUSEN AM RHEINFALL