

GP Obere Zelg – Darstellung der Änderungen

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom:

bis am:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Entscheid Nr.:

am:

Vom Stadtrat in Kraftgesetzt per:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gestaltungsbereich / Verbindlichkeit

¹ Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind verbindlich.

² Folgende Beilagepläne des Architekturbüros Binotto und Gähler, St. Gallen sind für die Projektierung und das Baubewilligungsverfahren wegleitend, soweit in den nachfolgenden Bestimmungen nicht explizit auf diese verwiesen wird:

- Plan 1: Typologie	M 1:200	vom 31.10.1999
- Plan 2a: Schnitte A-D	M 1:200	vom 31.10.1999
- Plan 2b: Schnitte E-G M	1:200	vom 31.10.1999
- Plan 3: Tiefgarage	M 1:200	vom 31.10.1999
- Plan 4: Perspektiven	M 1:200	vom 31.10.1999

³ Für die Führung der Werkleitungen und die Kostenschätzung ist der Beilageplan 5, M 1:500 und für die Landumlegung ist der Beilageplan 6, M 1:500 massgebend.

⁴ Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglementes der politischen Gemeinde Romanshorn.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer ortsbaulich und architektonisch guten Überbauung mit attraktiver Aussenraumgestaltung und zweckmässiger Erschliessung. Insbesondere sind folgende Ziele angestrebt:

- hochwertige Wohnqualität,
- häusliche Nutzung des Bodens mit einer verdichteten Bauweise,
- Nutzungsdurchmischung durch die Sicherung eines minimalen Gewerbeanteils,
- gute Anbindung an den gewachsenen Dorfteil,
- flächensparende Erschliessung,
- bessere Nutzung der Energie.



II. Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 3 Nutzung

Bei den bezeichneten Bereichen ist das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen.

Art. 4 **Baubereiche Baufelder** für Doppelbauten

- 1 Die bezeichneten **Baubereiche Baufelder** sind für die Erstellung von Doppelbauten mit einem eingeschossigen Zwischenbau oder mit gefasstem Innenhof bestimmt. Die einzelnen Doppelbauten sind als Einheit zu realisieren.
- 2 Das zulässige Nutzungsmass und die Abstände zwischen den Bauten bestimmen sich aus der Ausdehnung der **Baubereiche Baufelder**, der Anzahl der Geschosse sowie der in den Beilageplänen gemäss Art. 1.2 ABV aufgezeichneten Bebauung.
- 3 Die in den Schnitten bezeichneten EG-Koten fertig Boden sind mit einer Abweichung von 0.50 m einzuhalten. Die **Fassaden- und Gesamthöhen Gebäudehöhen** sind im Beilageplan 2 mit den entsprechenden Höhenkoten bezeichnet und sollen innerhalb der angegebenen Bereiche liegen.
- 4 Die **Baubereiche Baufelder** sind in der Breite, Länge und Höhe mit einem kompakten Baukörper auszufüllen. Eine Reduktion der **Baubereiche Baufelder** ist allseitig bis maximal 0.50 m nach innen zulässig. Auf den eingeschossigen Zwischenbau kann beim **Baubereich Baufeld** an der oberen Zelgstrasse zugunsten eines gefassten Innenhofes verzichtet werden. Liftaufbauten sind auf das Minimum zu beschränken und möglichst der Sicht zu entziehen. Die Motorenräume dürfen nicht auf dem Dach platziert werden.
- 5 Die Fassaden sind als murale Flächen zu gestalten. Der Beilageplan 4 gemäss Art. 1.2 SBV ist für die Gestaltung der Fassade und Farbgebung wegleitend. Die Fassadengestaltung der Häuser 1 und 2 soll hinsichtlich der Fensterproportionen und der Fassadengliederung städtische Elemente der Jahrhundertwende aufnehmen. Beim Haus 6 soll mit einer feineren Fassadenstrukturierung eine Vermittlung zu der angrenzenden dörflichen Bebauung angestrebt werden.
- 6 Die Dächer sind mit Ausnahme von Terrassen und Höfen als begrünte Flachdächer auszugestalten.
- 7 **Vorspringende Gebäudeteile An- und Verbauten** haben sich auf elegant gestaltete Vordächer bei den Hauseingängen zu beschränken. **Vorspringende Gebäudeteile Auskragende Verbauten** wie etwa Balkone, Erker und dergleichen sind nicht gestattet.



Art. 5 Baubereich ~~Baufeld~~ Villa Voigt

- ¹ Der Baubereich ~~Das Baufeld~~ bezweckt die Erhaltung des Charakters der Villa. Umbauten sind soweit zulässig, als dass der architektonische Ausdruck gewahrt werden kann
- ² Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht gestattet.

Art. 6 Baubereiche ~~Baufelder~~ Zelgstrasse

- ¹ Die bezeichneten Baubereiche ~~Baufelder~~ bezwecken die Wahrung der dörflichen Bebauungsstruktur im Kreuzungsbereich. Die kleinkörnige Bebauung mit der Kammerung des Strassenraumes und der Torsituation ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
- ² Der Abbruch eines bestehenden Baus ist nur zulässig, wenn ein gleichwertiger Ersatzbau rechtlich und finanziell gesichert ist.
- ³ Ersatzbauten haben sich bezüglich der kubischen Gestaltung, der Stellung und der architektonischen Ausformulierung bei einer zeitgemässen Interpretation an den ursprünglichen Strukturen zu orientieren. Sie sind mindestens zweigeschossig zu erstellen und sollen die zugewiesenen Baubereiche ~~Baufelder~~ ausfüllen. Die Bauten haben ein ruhig gestaltetes Satteldach aufzuweisen. Der Sockel ist klar zu zeigen. Für die Gestaltung von Ersatzbauten sind die Beilagepläne gemäss Art. 1.2 SBV wegleitend.

III. Erschliessung

Art. 7 Verkehrserschliessung

- ¹ Im Bereich der Zufahrtsverbotslinie sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.
- ² Die Zu- und Wegfahrten zu den Parkgaragen haben an den bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- ³ Bei den bezeichneten Stellen ist die Anlieferung für das Gewerbe sicherzustellen.
- ⁴ Zwischen der Zelgstrasse und der Schlossbergstrasse ist an der eingetragenen Stelle eine öffentliche zugängliche Fusswegverbindung mit einer minimalen Breite von 3.00 m zu schaffen. Dies dient gleichzeitig als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und als Zufahrt für Umzüge.
- ⁵ Der Erschliessungsbereich dient der Erstellung von befestigten Flächen für die Durchwegung, Vorplätze und die Zu- und Wegfahrten oder ist begrünt bzw. bepflanzt auszugestalten.



Art. 8 Parkierung

- ¹ Die Autoabstellplätze sind, abgesehen von den bezeichneten Besucherparkplätze, in der Tiefgarage oder innerhalb der **Baubereiche Baufelder** anzuordnen. Bei den bezeichneten Verbindungsstellen ist die unterirdische Zufahrt zu den angrenzenden Parkgaragen zu gewährleisten.
- ² Die neuen Besucherparkplätze sind mit unversiegelten Belägen zu versehen, in geeigneter Weise zu markieren und für Besucher frei zu halten. Die Benutzbarkeit der Besucherparkplätze ist rechtlich zu regeln und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die innerhalb der allgemeinen Grünflächen liegenden Parkplätze sind mit einem Schotterrasen zu begrünen.

Art. 9 Abfallentsorgung

- ¹ An den bezeichneten Stellen sind gemeinsame Bereitstellungsplätze für die Abfallsammlung einzurichten.
- ² Für Garten und Küchenabfälle ist an der bezeichneten Stelle ein gemeinsamer Kompostierplatz von mindestens 30 m² in geeigneter Weise einzurichten.

IV. Umgebungsgestaltung

Art. 10 Aussenraumgestaltung / Bepflanzung

- ¹ Die Umgebungsgestaltung hat sich an den Grundsätzen der Offenheit und der Transparenz zu orientieren. Sie ist bezüglich der Materialwahl und der Formgebung möglichst einheitlich zu gestalten. Gliedernde Gestaltungselemente sind nur zurückhaltend einzusetzen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Plan mit der Detailgestaltung und der Bepflanzung vorzulegen.
- ² Ausserhalb der **Baubereiche Baufelder** sind lediglich **Klein- und Anbauten untergeordnete Bauten** gemäss BauR zulässig, welche für die Nutzung der bestimmten Fläche notwendig und in die Umgebungsgestaltung eingegliedert sind.
- ³ Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2.50 m zu pflanzen. Lage und Anzahl der im Plan bezeichneten Bäume sind begleitend.
- ⁴ Die bezeichneten erhaltenswerten Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Abgänge aus zwingenden Gründen sind an gleicher Stelle durch grosskronige Laubbäume zu ersetzen.
- ⁵ Die bezeichneten zu ersetzenden Laubbäume sind bei einem natürlichen Abgang zu ersetzen.



Art. 11 Begegnungsbereich

- 1 Der Begegnungsbereich ist als Spiel- und Aufenthaltsfläche attraktiv zu gestalten und entsprechend zu begrünen. Diese sind mit geeigneten Massnahmen vom motorisierten Verkehr frei zu halten.
- 2 Die Flächen sind mit Ausnahme der reinen Wegflächen von einer maximalen Breite von 3.00 m in einem befestigten und wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Art. 12 Allgemeine Grünflächen

- 1 Das Terrain ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Künstliche und unproportionierte Formen und Materialien bei der Terraingestaltung sind untersagt.
- 2 Die Fläche ist als Magerwiese anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.
- 3 Die Anordnung von Bauten in der allgemeinen Grünfläche ist nicht gestattet. Abtrennende Elemente sind zu vermeiden. Notwenige Abzäunungen gegenüber dem Bahntrasse sind unauffällig zu gestalten.
- 4 Die bezeichnete Garteneinfriedung an der Zelgstrasse soll erhalten werden.
- 5 Die Grünflächenziffer gemäss Art. 5 Baureglement gelangt innerhalb des Plangebiets nicht zur Anwendung.

Art. 13 Aussenraum Zelgstrasse

- 1 Die Privatgärten an der Zelgstrasse sollen von der allgemeinen Grünfläche am bezeichneten Übergangsbereich mit einer gestaffelt angeordneten Bepflanzung optisch abgeschirmt werden.
- 2 Der private Grünbereich ist als Vorgarten für die angrenzende Bebauung zu gestalten.
- 3 Der Vorplatz an der Zelgstrasse ist als Kiesfläche auszuführen oder soll mit einem Naturstein oder einem nicht gefärbten Zementstein gepflästert werden.

Art. 14 Spielplatz

An der festgelegten Stelle ist ein attraktiver Spielplatz für Klein- und Unterstufenkinder einzurichten. Die Benützung ist für das gesamte Planungsgebiet grundbuchrechtlich zu sichern.



V. Weitere Planinhalte

Art. 15 Energie

¹ Die Wärmeversorgung der Bauten ist in der Regel mit Gas vorzusehen. Ausnahmen sind für Bauten zulässig, welche mit Wärmepumpen oder mit anderen alternativen Energieformen beheizt werden.

² Der Jahresverbrauch nicht erneuerbarer Energie hat für die Raumwärme 20 Prozent unter den Grenzwerten des Energiegesetzes (Heizenergiebedarf) zu liegen. Dies kann erreicht werden durch die Nutzung erneuerbarer Energieformen oder durch eine verbesserte Wärmedämmung. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 16 Landumlegung / Kostenverteiler

¹ Die im Beilageplan 5 bezeichnete Landumlegung wird gestaffelt mit der Etappierung angetreten.

² Die im Beilageplan bezeichneten Erschliessungskosten umfassen neben den Strassen, Wegen und Werkleitungen auch die Erstellung des Spielplatzes und des Kompostierplatzes. Beitragspflichtig sind mit Ausnahme der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 90 und Nr. 91 alle im Planungsgebiet gelegenen Grundeigentümer nach Massgabe der eingeworfenen Landfläche.

Art. 17 Retention

Das Oberflächenwasser ist mit geeigneten Massnahmen entweder der Verdunstung zuzuführen oder versickern zu lassen. Dazu ist neben der Begrünung der Flachdächer an der bezeichneten Stelle ein Retentionsbecken zu erstellen.

