

GP Sonnenring – 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 Erlass / Geltungsbereich

Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Alle in der Legende als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind allgemein verbindlich.

Art. 2 Übriges Recht

Soweit durch diesen Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Romanshorn und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 3 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Sonnenring regelt die Erschliessung des im Plan bezeichneten Gebietes.

² Der Gestaltungsplan Sonnenring dient zudem als Grundlage für die Erstellung einer in die bestehende Situation ortsbaulich gut eingebundenen Überbauung, welche innerhalb der jeweiligen ~~Teilbereiche~~ **Baubereiche** A beziehungsweise B / **B1** eine architektonisch korrespondierende Bebauung mit hoher architektonischer Qualität anstrebt.

II. Erschliessungsvorschriften

Art. 4 Verkehrserschliessung

Die öffentliche Verkehrserschliessung der ~~Teilbereiche A und B / B1~~ **Baubereiche A, B und C** erfolgt über die bezeichneten noch nicht erstellten Strassenstücke.

Art. 5 Fussgängerbereich

Im bezeichneten Bereich ist ein Trottoir oder Fussweg mit abtrennender Baumreihe zur bestehenden Strasse und zum Gewerbebetrieb zu erstellen und hat eine minimale Breite von 1.50 m aufzuweisen.



Art. 6 Verkehrsberuhigende Massnahmen

Im bezeichneten Bereich ist als Übergang von der gewerblich-industriellen Nutzung zur Wohnnutzung eine Torsituation zu schaffen.

Art. 7 Fusswege / Radfahrer

¹ Die Verbindung von der Grünaustrasse zum Sonnenring hat über einen Rad- und Fussweg zu erfolgen.

² Innerhalb des Teilbereichs Baubereichs A ist mindestens eine querende öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zu erstellen und rechtlich zu sichern.

Art. 8 Notdurchfahrt

Den Fahrzeugen des öffentlichen Dienstes (Kehricht, Unterhalt- und Schneeräumungsfahrzeugen etc.) wird mit einem entsprechenden tragfähigen Schotterstreifen die Durchfahrt von der Grünaustrasse zum Sonnenring gewährleistet.

Art. 9 Parkierung

¹ Die erforderlichen Autoabstellplätze für den Teilbereich Baubereich A sind zusammenzufassen und hauptsächlich in Tief- oder Sammelgaragen vorzusehen.

² Die Sicherheitsbedürfnisse des öffentlichen Fuss- und Radverkehrs sind bei der Gestaltung der Parkierungsanlagen zu berücksichtigen.

Art. 10 Kehrichtabfuhr

An den bezeichneten Stellen sind Sammelplätze für den Hauskehricht abzuordnen und optisch einzufassen.

Art. 11 Entwässerung

Die Entwässerung und die erforderlichen Retentionen sind gemäss Generellem Entwässerungsplan GEP auszuführen.

Art. 12 Werkleitungen

¹ Für die Erschliessung mit Werkleitungen ist das Leitungskonzept gemäss Beilageplan massgeblich.

² An der bezeichneten Stelle ist eine Fläche von min. 15 m² für eine Transformerstation bereit zu halten.



Art. 13 Energieversorgung

- 1 Die ~~Teilbereiche Baubereiche~~ A und B / B1 sind gemäss Richtplan Energie mit Abwärme des Gewerbebetriebes Biro AG zu versorgen.
- 2 Soweit in den Neubauten keine Abwärme genutzt werden, sind erneuerbare Energien zu verwenden.
- 3 Werden in den ~~Teilbereichen Baubereichen~~ A und B / B1 keine erneuerbaren Energien verwendet, sind die Neubauten für die Versorgung mit Heizenergie an das Gasnetz anzuschliessen.

III. Bebauungsvorschriften

Art. 14 Gestaltung

- 1 Auf eine konstruktiv einfache und wirtschaftliche Ausführung nach ökologischen Grundsätzen ist zu achten. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind innerhalb der einzelnen ~~Teilbereichen Baubereiche~~ A und B / B1 aufeinander abzustimmen.
- 2 ~~Grundsätzlich kann in den Baubereichen A und B von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern die Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind und über beide Baubereiche die geltende Ausnutzungsziffer von 0.7 insgesamt eingehalten bleibt. Mit Ausnahme des Teilbereichs B1 gelangt die Grünflächenziffer gemäss Regelbauweise zur Anwendung.~~
- 3 Der Gemeinde ist mit der ersten Baueingabe je ~~Teilbereich Baubereich~~ A und B / B1 ein Gestaltungskonzept vorzulegen.

Art. 15 ~~Teilbereich Baubereich~~ A

- 1 Dieser ~~Teilbereich Baubereich~~ dient dem Bau von Mehrfamilienhäusern.
- 2 Der minimale Gebäudeabstand beträgt ~~bei untergeordneten Fassadenflächen~~ mindestens 6 m, sofern dadurch keine wohngygienischen Nachteile entstehen und die Feuerschutzvorschriften eingehalten werden. Die ~~Fassaden- und Gesamthöhen Gebäude- und Firsthöhe~~ betragen maximal 14 m.
- 3 Innerhalb des bezeichneten Übergangsbereichs gelten weiterhin die Vorschriften der Regelbauweise. Attikageschosse können gemäss der Profilierung in Figur 1 ausgeführt werden.



Art. 16 Teilbereich Baubereich B / B1

~~1 Dieser Baubereich dient dem Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern, Ein-, Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern, sowie Reihenhäusern. Es gelten folgende Höhenmasse:~~

~~- maximale Fassadenhöhe: 11.0 m~~

~~- maximale Gesamthöhe: 13.0 m~~

~~Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern an der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen-~~

~~2 Der minimale Gebäudeabstand beträgt bei untergeordneten Fassadenflächen 3 m, sofern dadurch keine wohngyienischen Nachteile entstehen und die Feuerschutzvorschriften eingehalten bleiben. Bauhöhe und Baudichte können die Zonenvorgaben unterschreiten.~~

~~**Art. 17 Baubereich C**~~

~~Dieser Baubereich ist dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehalten. Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise.~~

Art. 18 Lärmschutzbereich

Im bezeichneten Bereich sind lärmempfindliche Räume so auszurichten bez. architektonisch und gestalterisch zu planen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II unterschritten bleiben.

~~**Art. 19 Ausnützungsziffer**~~

~~Mit jeder Bauoingabe innerhalb der Baubereiche A und B wird ein nachgeführter Ausnützungskataster eingereicht.~~

IV. Umgebungsvorschriften

Art. 20 Umgebungsgestaltung

1 Innerhalb der Überbauung ist Raum für verschiedenartig ausgestaltete Plätze vorzusehen, welche eine Gemeinschaft der Bewohner zulassen. Auf dem Areal sind für alle Altersklassen Spielmöglichkeiten anzubieten.

2 Eine Gemeinschaftszone innerhalb der ~~Teilbereiche Baubereiche~~ A oder B / B1 bietet Platz für grössere Anlässe, ist attraktiv zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Anzahl und Standorte sind begleitend für die Projektierung und Bewilligung.



³ In allen **Teilbereichen** ~~**Baubereichen**~~ sind grösstenteils wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu wählen.

Art. 21 Baumbepflanzung

Die bezeichnete Baumreihe ist durch hochstämmige Laubbäume mit einem Kronensatz von mindestens 3 m zu bilden. Die eingetragene Anzahl und Standorte sind begleitend für die Projektierung und Bewilligung.

V. Schlussbestimmungen

Art. 22 Aufhebung bisherigen Rechts

Der Quartierplan Sonnenstrasse (RRB 487) wird innerhalb des Planungsgebietes mit Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplanes aufgehoben.

