

GP Witenzelg – 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 Verbindlichkeit / Bestandteile

¹ Die folgenden Punkte sowie alle in der Legende zum Gestaltungsplan als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind Bestandteile des Gestaltungsplan Witenzelg und allgemein verbindlich.

- a) Sonderbauvorschriften
- b) Karte 1:500
- c) Erschliessungskonzept – Werkleitungen / Kanalisation

² Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglements der Gemeinde Romanshorn.

Art. 2 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung einer qualitativ hohen, zusammenhängenden Siedlung mit Wohnhäusern an den östlichen und westlichen Parzellenrändern, einem Mischbau (Wohnen und Gewerbe) an der Reckholdernstrasse und einem zentralen, attraktiven Grünraum.

² Die Siedlung muss eine einheitliche Struktur und Formensprache aufweisen, wobei die Materialisierung und Farbgebung frei wählbar ist. Dabei werden insbesondere Regelungen getroffen für:

- a) die Anordnung und Gestaltung von Hochbauten;
- b) die Behandlung gemeinschaftlicher Flächen innerhalb der Siedlung;
- c) den gestalterischen Lärmschutz zur Reckholdernstrasse;
- d) den Einsatz erneuerbarer Energien;
- e) die öffentliche Erschliessung mit Zufahrtsstrasse;
- f) die internen Zu- und Wegfahrten wie Fuss- und Radwege, Not- und Werkdienstzufahrt und Parkierung

~~Art. 3 — Erhöhung der Ausnutzung~~

~~Zur Ausnutzung nach Regelbauweise kann ein Bonus von 11% gewährt werden, sofern die vorgeschriebenen Qualitätsvorschriften bezüglich dem architektonischen Ausdruck und dem äusseren Erscheinungsbild mit der Überbauung umgesetzt werden.~~



II. Bebauungsvorschriften

Art. 4 Baubereiche A – D

- 1 Die Baubereiche A bis D bezeichnen die maximale Ausdehnung der Hauptbauten. Abweichungen nach Innen bis maximal 1.00 m sind zulässig.
- 2 Auf dem Dach des Baubereichs A1 kann eine Gemeinschaftsantenne (TV/Radio) für die gesamte Siedlung installiert werden. Die Montage einzelner Parabolspiegel ist nicht erlaubt.

Art. 5 Baubereiche A

- 1 Der Baubereich A1 soll der Umsetzung eines Gebäudes mit Wohn- und Gewerbenutzungen dienen. Das Gewerbe kann im dafür gekennzeichneten Bereich frei auf die Geschosse verteilt werden und muss ~~mindestens 20% der Hauptnutzfläche der zugrundeliegenden Wohn- und Arbeitszone WA3-20% der anrechenbaren BGF der WG-Zone~~ einnehmen. Im Baubereich A2 soll ein Gebäude ausschliesslich mit Wohnnutzung entstehen.
- 2 Die Gebäude sind mit begrünten Flachdächern einzudecken. Die maximal zulässige ~~Fassadenhöhe Gebäudehöhe~~ beträgt 11.00 m. ~~Für Brüstungen über dem obersten Vollgeschoss bis zu einer Höhe von max. 1.20 m wird ein Zuschlag entsprechend der Höhe der Brüstung gewährt.~~ Der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden beträgt 10.00 m.

Art. 6 Baubereiche B und C

- 1 Die Baubereiche B und C dienen der Umsetzung von Geschosswohnungen und / oder Reihenhäusern. Sie sind mit Flachdächern einzudecken und nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.
- ~~2 Die maximale Gebäudehöhe ab dem gewachsenen Terrain beträgt 10.00 m (ohne zusätzliches Geschoss). Der minimale Gebäudeabstand zwischen zwei Baubereichen beträgt 5.00 m. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11.0 m. Die Fassadenhöhe wird an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.~~
- ~~3 In allen Baubereichen darf ein zusätzliches Geschoss mit einer maximalen Höhe von 3.00 m erstellt werden. Ein zusätzliches Attikageschoss nach § 8 RRV zum PBG ist nicht zugelassen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 13.0 m.~~
- 4 Im Baubereich B muss das ~~oberste zusätzliche~~ Geschoss mindestens über ein Drittel der Längsfassade um 2/3 der Geschosshöhe gegenüber der Hauptfassadenflucht zurückspringen.
- 5 Im Baubereich C darf das ~~oberste zusätzliche~~ Geschoss auf einer Länge von maximal 8.60 m auf die Flucht der Längsfassade der darunterliegenden Geschosse



gesetzt werden. Im restlichen Bereich hat dieser Gebäudeteil mindestens um die Geschosshöhe von der Flucht der Längsfassade zurückzuspringen.

⁶ In den Gebäuden Baubereich C dürfen aus wohngyienischen Gründen keine Wohn- und Schlafräume geschaffen werden, die ausschliesslich über den Raum zwischen den Gebäuden belichtet und belüftet sind (5.00 m Gebäudeabstand anstelle 10.00 m).

Art. 7 Baubereich D

¹ Die Baubereiche D dienen der Umsetzung von einheitlich gestalteten, eingeschossigen Bauten mit Flachdach. Die bezeichneten Flächen dürfen vollständig ausgefüllt werden. Die maximale ~~Fassadenhöhe Gebäudehöhe~~ beträgt 3.20 m.

² Die Bauten können als Abstellfläche für Gartengeräte, Container, Velos usw. genutzt werden und dürfen nicht als Wohngelegenheit benutzt werden. Entlang der öffentlichen Erschliessungsstrasse können offene Parkierungsgelegenheiten integriert werden.

Art. 8 Baubereiche für Balkone Baufelder für Vorbauten

¹ Angrenzend an die Baubereiche A bis C dürfen in den ~~Baubereichen für Balkone Baufeldern für Vorbauten~~ über die ganze Fassadenlänge Balkone erstellt werden. Die maximale Tiefe beträgt bei den Baubereichen A 2.50 m und bei den Baubereichen B und C 1.25 m.

² Im Baubereich C hat die Absturzsicherung ~~der Balkone der Vorbauten~~ an allen Geschossen der Längsfassade mittels eines Geländers zu erfolgen und darf nicht über einen gemauerten Brüstungsabschluss sichergestellt werden.

Art. 9 Teilbereich ~~Baubereich W~~

¹ ~~Der Baubereich W dient der Umsetzung von Wohnhäusern, welche sich massstäblich den umliegenden niedrigen Wohnbauten anzupassen haben.~~ Es ist eine maximale ~~Fassadenhöhe Gebäudehöhe~~ von 7.00 m und eine maximale ~~Gesamthöhe Firsthöhe~~ von 10.00 m zulässig. Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern an der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Im Weiteren gelten die Regelbauvorschriften.

² ~~Art. 6 Abs. 3 BauR kommt nicht zur Anwendung.~~

Art. 10 Kleinbauten Untergeordnete Bauten

An den bezeichneten Orten kann entlang der Hauszugänge jeweils gegenüber des Einganges der Baubereiche C eine ~~Kleinbaute untergeordnete Baute gemäss BauR Art. 26/30~~ als Velo- und Abstellraum erstellt werden.



III. Erschliessungsvorschriften

Art. 11 Öffentliche Verkehrserschliessung

- ¹ Die öffentliche Erschliessungsstrasse ist verkehrsberuhigend zu gestalten. Im bezeichneten Bereich ist ein Trottoir zu erstellen.
- ² Zwischen den Baubereich B1 und B2 ist ein Wendeplatz für einen 11.00 m langen LKW und südlich des Baubereichs B2 ein solcher für einen PW ausgelegt zu erstellen.
- ³ Zwischen der Reckholdernstrasse und dem Birkenweg ist ein öffentlicher Fussweg von mindestens 2.50 m Breite zu erstellen.

Art. 12 Zu- und Wegfahrten

- ¹ Die Not- und Werkdienstzufahrt muss an den bezeichneten Stellen jederzeit gewährleistet werden und in geeigneter Form markiert werden. Die Breite des Weges muss mindestens 3.50 m betragen. Die interne Anlieferung für die Wohnbauten kann ebenfalls über diesen Weg erfolgen. Die Tragkonstruktion der Sammelgarage muss mindestens für Rettungsfahrzeuge dimensioniert sein.
- ² Die privaten Hauszugänge dienen der Fussgängererschliessung der angrenzenden Hausteile und haben eine minimale Breite von 2.20 m aufzuweisen.
- ³ Der Baubereich W kann über den bestehenden Meinrad-Lienert-Weg erschlossen werden. Es darf jedoch keine Verbindung (weder als Rad- noch Fussweg) zur Siedlung Witenzelg erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt, welche sich im Bereich der Parzellen 705 und 1926-Süd befindet, wird privatrechtlich in einem Grunddienstbarkeitsvertrag geregelt.

Art. 13 Parkierung

- ¹ Innerhalb der ausgeschiedenen Fläche an der Reckholdernstrasse können Parkplätze erstellt werden. Die Ein- und Ausfahrt muss über die dafür bezeichneten Stellen erfolgen. Der übrige Bereich muss gegenüber der Reckholdernstrasse abgegrenzt werden.
- ² Entlang der öffentlichen Erschliessungsstrasse an der westlichen Parzellengrenze können im Baubereich D offene Parkgelegenheiten angeordnet werden. Die Inanspruchnahme der öffentlichen Erschliessungsstrasse für Ein- und Ausbiegemanöver ist zulässig.
- ³ In der Sammelgarage sind die erforderlichen Parkplätze für die Bewohner der Baubereiche A bis C sowie Besucher- und Kundenparkplätze für den Baubereich A1 anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt hat an der bezeichneten Stelle ab der öffentlichen Erschliessungsstrasse zu erfolgen.



Art. 14 Ver- und Entsorgung

¹ Ergänzend zum Erschliessungskonzept Werkleitungen Kanalisation (gem. Art. 1) ist die Siedlungsentwässerung im Trennsystem auszuführen. Das unverschmutzte Abwasser ist in den Dorfbach abzuleiten.

² In den bezeichneten Stellen sind genügend dimensionierte Flächen für die Bestellung der Kehrichtentsorgung vorzusehen.

³ In den Baubereichen D, welche sich vor den Baubereichen C befinden, können Kompostieranlagen für die gesamte Überbauung erstellt werden.

Art. 15 Energieversorgung

¹ Der Anschluss an Wärmeverbund der Kantonsschule Romanshorn ist zwingend.

² Falls eine Trafostation erstellt werden muss, ist diese im Bereich der Tiefgarage bzw. der Tiefgaragenabfahrt des Baubereiches A1 unterzubringen.

IV. Umgebungsvorschriften

Art. 16 Privater Aussenraum

Der private Aussenraum gehört jeweils zum entsprechenden Gebäude. Die Wege für die benötigten Hauszugänge können ausgeschieden werden. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Spielplätze erstellt werden.

Art. 17 Gemeinschaftsfläche

Die bezeichnete Gemeinschaftsfläche ist attraktiv und auf die Bebauung abgestimmt zu gestalten. Innerhalb dieser Fläche ist an den bezeichneten Orten ein Siedlungsplatz, Spielbereiche und diverse Sitzgelegenheiten anzuordnen.

Art. 18 Spielbereich

Die Spielfläche ist am dafür bezeichneten Ort ~~für Kinder mittleren Alters~~ zu gestalten. Ein Unterstand oder Abstellraum für Spielgeräte ist nur innerhalb des Baubereichs D zulässig.



Art. 19 Bepflanzung

¹ Entlang der Reckholdernstrasse ist teilweise eine Bepflanzung in der Form einer Allee vorzusehen. Der minimale Abstand der Bepflanzung zum Trottoir beträgt dabei 2.00 m.

² Die Bäume innerhalb der Gemeinschaftsfläche sind im nördlichen Teil dichter zu pflanzen und gegen Süden hin soll sich die Bepflanzung langsam auflösen.

³ Es sind Hochstammbäume mit einem Kronensatz von mindestens 3.00 m zu wählen. Die eingezeichnete Anzahl und Lage ist für die Baueingabe und Bewilligung wegleitend.

~~⁴ Restflächen sind als allgemeine Grünflächen zu bepflanzen.~~

Art. 20 Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich ist begrünt bzw. bepflanzt auszugestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Flächen für die Durchwegung, Vorplätze und die Zu- und Wegfahrten.

Art. 21 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer gelangt mit Ausnahme des Teilbereichs W nicht zur Anwendung.

