

BOTSCHAFT DES STADTRATES

ZUR
Revision des Rahmennutzungsplans
(Baureglement und Zonenplan)

Ausserordentliche Gemeindeversammlung
2. Juli 2020 (Verschiebedatum: 17. September 2020)

Aufgrund der aktuellen Lage ist die Durchführung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung unsicher. Bitte konsultieren Sie die Webseite www.romanshorn.ch/rahmennutzungsplan. Der Stadtrat behält sich je nach Lageentwicklung und übergeordneter Weisungen eine Verschiebung vor.

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die vorliegende Botschaft informiert Sie über die Revision der Rahmennutzungsplanung.

Am 17. Juni 2012 hat das Thurgauer Stimmvolk das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angenommen. Dieses setzt das eidgenössische Raumplanungsgesetz auf Kantonsebene um und legt zugleich die Anforderungen an die Revision der Ortsplanungsinstrumente der Gemeinden fest. Entsprechend den Forderungen der eidgenössischen Raumplanung setzt das neue PBG den Fokus verstärkt auf die innere Entwicklung der Siedlung. Auch die Stimmbevölkerung von Romanshorn hat dem neuen PBG mit einer deutlichen Mehrheit zugestimmt.

Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 1. Januar 2013 startete die Frist von fünf Jahren für die Gemeinden, ihre Kommunalplanung an die neue Gesetzgebung anzupassen. Der Stadtrat Romanshorn beschloss am 19. Januar 2016 das Projekt zur Revision des Rahmennutzungsplans aufzunehmen. Die von Bund und Kanton geforderte qualifizierte Siedlungsentwicklung erforderte aufwendige und erhebliche Grundlagenarbeiten. Frühzeitig wurde von den Verantwortlichen erkannt, dass die vorgegebene Frist unter Einhaltung der Qualitätsansprüche nicht eingehalten werden konnte. Aus diesen Gründen wurde beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) um eine Fristerstreckung ersucht, welche bis zum 31. Dezember 2020 verlängert wurde. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung, welche vom 12. Januar bis 12. März 2018 durchgeführt wurde, gingen verschiedene Eingaben ein. Diese Eingaben wurden zusammen mit der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung analysiert und in

die Planungsinstrumente eingearbeitet. Mit Beginn der neuen Legislatur am 1. Juni 2019 wurden die Arbeiten der Vorgängerbehörde eingehend geprüft und im Grundsatz an den getroffenen Entscheiden festgehalten. Nach all diesen Schritten konnte die öffentliche Auflage des Baureglements und des Zonenplans vom 6. bis 25. März 2020 durchgeführt werden. Die während dieser Frist eingegangenen Einsprachen wurden vom Stadtrat behandelt und das Verfahren dazu auf der Ebene Stadtrat abgeschlossen. Die Romanshorner Stimmbürgerinnen und Stimmbürger können nun über dieses Planungsinstrument befinden. Danach muss das Departement für Bau und Umwelt allfällige Rekurse gegen die Einspracheentscheide des Stadtrates behandeln und das Genehmigungsverfahren durchführen. Nach Abschluss allfälliger Rechtsverfahren und der Genehmigung durch das DBU wird die Stadt Romanshorn wieder über zeitgemässe Planungsinstrumente verfügen, welche der Erreichung der Planungsziele der Stadt dienen und den gesetzlichen Anforderungen genügen.

Die Kommunalplanung ist eines der wichtigsten strategischen Steuerungsinstrumente des Stadtrats für die Entwicklung der Stadt. Denn:

- sie definiert die künftigen baulichen Möglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken.
- sie soll so viel Entwicklungsspielraum wie möglich bereitstellen, ohne dabei den Charakter und das bekannte Bild der Stadt zu beeinträchtigen.
- sie soll die wirtschaftlichen Aspekte gleichermassen berücksichtigen wie die Qualitäten der bestehenden Ortsbilder und der Ökologie.
- sie soll die Siedlungsentwicklung auf die verkehrlichen und freiräumlichen Voraussetzungen abstimmen.
- sie soll die Stadt in eine prosperierende Zukunft führen.

Dazu stehen mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), dem Kommunalen Richtplan oder den Richtlinien über höhere Häuser und Hochhäuser umfassende Grundlagen zur Verfügung, welche der Stadtrat in der vorliegenden Rahmennutzungsplanung umgesetzt hat. Doch erst mit der Genehmigung steht der Weg der Umsetzung und Anwendung offen. Der Stadtrat bittet Sie daher, der vorliegenden revidierten Rahmennutzungsplanung zuzustimmen.



Abbildung 1 Intensiv diskutierter Zonenplan

1. Allgemeine Ausgangslage

Zusammen mit Bund und Kanton haben die Gemeinden, gemäss den Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Mit dem revidierten Rahmennutzungsplan verwirklicht die Stadt eine auf die erwünschte Entwicklung der Besiedlung ausgerichtete Grundnutzungsordnung, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft. Sie schützt die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft, lenkt die Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, schafft kompakte Siedlungen und erhält und schafft die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz stellt der Raumplanung aber auch die Anforderung, das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben und die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.

Gemäss den Grundsätzen der eidgenössischen Raumplanung hat der Stadtrat mit der Kommunalplanung auf die Schonung der Landschaft, insbesondere auf den Schutz genügender Flächen geeigneten Kulturlandes (namentlich Fruchtfolgefleichen) zu achten. Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen; See- und Flussufer sollen freigehalten und deren öffentlicher Zugang sowie Begehung erleichtert werden. Der Stadtrat hat zudem mit den Planungsinstrumenten naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten und dafür zu sorgen, dass die Wälder ihre Funktionen erfüllen können. Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu

gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brach liegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und die Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu treffen. Dabei sind Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen. Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen. Weiter gilt es, günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein. Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Kanton, Regionalplanungsgruppen und Gemeinden treffen diejenigen raumplanerischen Vorkehrungen, welche für die Entwicklung ihres Gebietes, die Erfüllung der vorgängig aufgeführten umfangreichen Aufgaben und die Wahrung ihrer Interessen erforderlich sind. Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan und den Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupas-

sen (§ 8 Abs. 1 und 3 PBG).

Die letzte Gesamtrevision der Kommunalplanung von Romanshorn wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 644 vom 7. August 2001 genehmigt. Diese Planungsinstrumente wurden in den letzten Jahren sukzessive überarbeitet. Verschiedene Vorarbeiten wurden geleistet, um die Grundlagen für die vorliegende Revision bereitzustellen:

- Hochhausstudie vom 19. Mai 2010.
- Verdichtungsstrategie und visuelle / räumliche Durchlässigkeit vom 21. November 2013.
- Begegnungsräume Romanshorn – Empfehlungen der Bevölkerung an die Stadtentwicklung vom November 2014.
- Kommunalenergieplan; vom DBU mit Entscheid Nr. 6 vom 29. Januar 2015 genehmigt.
- Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern vom 7. Juli 2015.
- Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) vom 29. August 2015.
- Kommunalrichtplan (Genehmigung ausstehend).
- Gestaltungsrichtplan Innenstadt (Genehmigung ausstehend).

Die Regionalplanungsgruppe Oberthurgau und Mittelhurgau legten am 12. Dezember 2016 ein vom Kanton vorgeprüftes Muster-Baureglement vor. Es besteht aus dem tabellarisch dargestellten Muster-Baureglement (12 Seiten), der Tabelle «Grundmasse Mustertabelle» sowie dem Anhang «Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB / Abstände Strassen – Wald – Gewässer» (25 Seiten, Stand 1.12.2016).

Anhand der Vorarbeiten wurde die bestehende Rahmennutzungsplanung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, überarbeitet. Als Grundlage diente auch das

von der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau und Mittelhurgau erarbeitete Muster-Baureglement. Der bestehende Schutzplan als gesonderter Teil der Planung, wird zu einem späteren Zeitpunkt revidiert.

Bestandteile der Rahmennutzungsplanung

Zonenplan:

Im Zonenplan wird das Baugebiet der Stadt vom Nichtbaugebiet abgegrenzt. Das Baugebiet wird in einzelne Nutzungszonen unterteilt. Bei der Zuordnung der Nutzungszonen kann die Stadt gemäss PBG und der Regierungsverordnung zum PBG (PBV) auf einen vorgegebenen Katalog von Zonentypen zurückgreifen. Die Stadt kann auf diese Weise planerisch sachgerecht reagieren und den der jeweiligen Situation angemessenen Zonentyp wählen. Besondere Beachtung ist der richtigen Dimensionierung des Baugebietes und der Aktivierung der Nutzungsreserven in den Wohn- und Mischzonen zu schenken. Der Kanton stellt dabei die Anforderungen.

Baureglement:

Im Baureglement wird unter anderem geregelt, was in den einzelnen Nutzungszonen gemäss Zonenplan zugelassen ist. Das übergeordnete Recht schreibt vor, was in einer Bauzone nebst dem Zonenzweck, in Abstimmung auf die einzelnen Nutzungszonen und soweit erforderlich, insbesondere zu regeln ist: Nutzungsziffern; Bestimmungen über eine Mindestausnutzung; minimale Bebauungsvorschriften; Nutzungsanteile; Lärmempfindlichkeitsstufen; Grenzabstände für Bauten und Anlagen; Gebäudeabstand; Gebäudelängen und -breiten; Höhenmasse der Bauten und Anlagen; Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern; Bauweise; Gestaltung und Einordnung der Bauten und Anlagen; Umgebungsgestaltung;

technische Anforderungen; Spiel- und Freizeitanlagen; Parkfelder und Abstellflächen; Schutzmassnahmen für Gebiete in Gefahrenzonen.

Weitere grundeigentümergebundene Planungen

Verzicht auf eine gleichzeitige Revision des Schutzplans:

Der Stadtrat hat beschlossen, vorerst auf eine Revision des Schutzplans zu verzichten. Auf kantonaler Stufe werden mit der Überarbeitung des Hinweisinventars neue Grundlagen für die Bestimmung der Schutzgegenstände geschaffen. Erst beim weiteren Fortschreiten der Arbeiten zu diesen Grundlagen soll der Schutzplan überprüft und bedarfsgerecht angepasst werden.

Bereinigung der Sondernutzungspläne:

Die bestehenden Sondernutzungspläne behalten ihre Gültigkeit, sie sind je in separaten Verfahren mit öffentlicher Auflage aufzuheben oder abzuändern. Für die Bereinigung der Sondernutzungspläne steht gemäss den Übergangsbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes Zeit bis Ende 2027 zur Verfügung.

2. Erwägungen

Der Rahmennutzungsplan ist nach § 8 Abs. 3 PBG Teil der Kommunalplanung und umfasst das Baureglement (BR), den Zonenplan und den Schutzplan (siehe Abb. 1). Für die Kernzone, die Hafenzonen sowie Gebiete der Touristik- und Freizeitzone in der «Innenstadt» wird ein behördenverbindlicher Gestaltungsrichtplan erlassen. Ebenfalls Teil des Rahmennutzungsplans bzw. des Baureglements sind die örtlich spezifizierten, möglichen Höhenmasse gemäss Anhang B des Baureglements sowie die im Kommunalen Richtplan aufgenommenen Festlegungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern. Aufgrund der erneuerten Rechtsgrundlage

erfolgte eine umfassende Revision der Kommunalplanungsinstrumente. Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Rahmennutzungsplanung sind:

2a. Terminologie und Systematik:

Die Totalrevision des Baureglements ist Folge der einschneidenden Änderungen des übergeordneten Rechts. Sie lehnt sich in vielen Bereichen an das Muster-Baureglement der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelhurgau an. Dies hat neben inhaltlichen Auswirkungen auch Folgen für die Systematik und die Terminologie, welche übernommen werden. An diversen Stellen sind daher kleinere oder grössere Änderungen am Baureglement erfolgt. Es wurden zudem an

Grundlagen	Planungsinstrumente	Inhalte	Zuständigkeit	Verbindlichkeit
<ul style="list-style-type: none"> - Empfehlungen der Bevölkerung 2014 - Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern - Erschliessungsprogramm 	Kommunaler Richtplan	<ul style="list-style-type: none"> - Raumkonzept zu Verkehr und Nutzungen - Handlungsanweisungen 	Stadtrat	behördenverbindlich
<ul style="list-style-type: none"> - Musterbaureglement der Region - Richtlinien zu höheren Häusern und Hochhäusern - Naturgefahrenbericht 	Rahmennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Baureglement <ul style="list-style-type: none"> - Zonenvorschriften mit Hinweis auf Gestaltungsrichtplan - Bauvorschriften - Schutzvorschriften - ortsspez. Höhenmasse - Zonenplan - Schutzplan 	Gemeindeversammlung	grundeigentumsverbindlich
<ul style="list-style-type: none"> - Städtebauliche Konzeption 	Gestaltungsrichtplan	<ul style="list-style-type: none"> - Richtungsweisen- de Festlegungen - Gebietsfestlegungen - Weitere Festlegungen 	Stadtrat	behördenverbindlich
<ul style="list-style-type: none"> - Richtlinien zum Planungsausgleich 	Sondernutzungspläne	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsplan <ul style="list-style-type: none"> - Erschliessung - Nutzung - Gestaltung - Weiteres - Baulinienplan 	Stadtrat (bei Referendum: Gemeindeversammlung)	grundeigentumsverbindlich

Abbildung 2 Kommunalplanung Romanshorn – Planungssystem

geeigneten Stellen Bestimmungen des übergeordneten Rechts, namentlich der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV), im Wortlaut in das Reglement übernommen. Dies geschieht im Wissen um die Problematik dieses Vorgehens bei Änderungen des übergeordneten Rechts. Die Lese- und Anwendungsfreundlichkeit werden vom Stadtrat jedoch höher gewichtet, und der genannte Nachteil wird relativiert durch Verweis auf die zitierte Bestimmung der PBV.

2b. Einführung der Grünflächenziffer:

Im Baureglement aus dem Jahr 2001 wurde die Ausnützungsziffer als Nutzungsziffer festgelegt. Da nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welcher der Kanton Thurgau beigetreten ist, die Ausnützungsziffer nicht mehr zulässig ist, wird die Grünflächenziffer eingeführt. Diese Ziffer ist geeignet, die im Bundesgesetz über die Raumplanung verlangten Bestrebungen zur Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen – unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität – sicherzustellen. Ebenso ermöglicht die Grünflächenziffer zusammen mit geeigneten Qualitätsanforderungen, der in § 77 Abs. 3 der Kantonsverfassung verankerten qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen gerecht zu werden. Die Grünflächenziffer bezweckt ausreichend dimensionierte Grünflächen, ein gutes Mikroklima und als Beitrag zum Hochwasserschutz das örtliche Versickern von Regenwasser. Es kann mit dieser Nutzungsziffer darauf verzichtet werden, Nutzungseinschränkungen nach abgeschlossener Bauphase zu kontrollieren, aufrechtzuerhalten und durchzusetzen. Es muss nur noch kontrolliert werden, ob der geforderte Grünflächenanteil eingehalten wird.

2c. Kernzone und Hafen:

Die Kernzone wird, gestützt auf den Kom-

munalen Richtplan, erweitert auf die ganze Innenstadt. Das heisst, es werden jene Bauzonen der Entwicklungsschwerpunkte «Stadtkern», «Hafenbecken» und «Hafenpark» der Kernzone zugewiesen, die nicht explizit waserbezogenen oder touristischen Nutzungen vorbehalten sind.

Der Hafenpark ist einer von drei Entwicklungsschwerpunkten im Bereich der Innenstadt von Romanshorn. Strategisch aufgeführt ist dies einerseits in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), andererseits im Kommunalen Richtplan. In diesem Areal sollen anstelle der bestehenden Industrienutzungen wertschöpfungsorientierte urbane Nutzungen angeordnet werden. Damit kann östlich des Gleiskörpers ein neuer urbaner Stadtteil

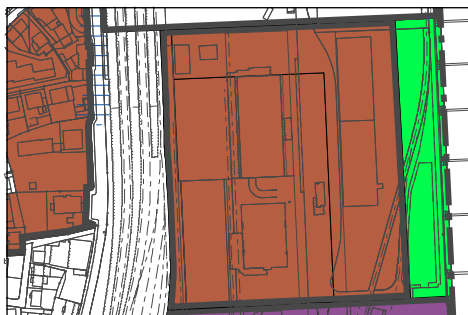
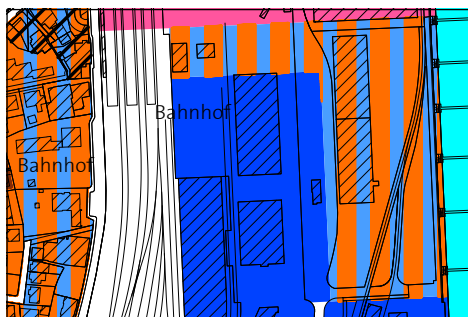


Abbildung 3 Erweiterung Kernzone Hafenpark
(oben: Zonenplan 2001; unten: Zonenplan 2020)

mit direktem Seeanstoss entwickelt werden. Mit der zentralen Lage direkt an der Innenstadt und am Bahnhof ist dieses Areal bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es bildet eine zweckmässige Ergänzung der Romanshorer Innenstadt und hilft mit, diese stärker mit dem Seeufer und dem See zu verbinden.

Die Zonenänderung des Hafensparks ist die einzige grössere Umzonung innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Aufgrund dieser Umzonung von ca. 17'500 Quadratmetern Industriezone in die Kernzone vergrössern sich die WMZ von Romanshorn um rund 12'000 Quadratmeter. Mit einer gemeindespezifischen Auslastung der WMZ von rund 100 Prozent sind zwar die Voraussetzungen für eine Vergrösserung der WMZ gemäss Festsetzung 1.4 A des kantonalen Richtplans im Generellen nicht gegeben. Jedoch entspricht die Umzonung einer strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzone, die bislang nicht zu den WMZ gezählt wurde. Diese Bedingung lässt, gemäss Beschluss im kantonalen Richtplan, eine Abweichung von der genannten Vorgabe zu.

Die sich heute dort befindenden Unternehmen, welche einen starken identitätsstiftenden Charakter für Romanshorn haben, steht eine Bestandesgarantie zu. Aufgrund der Schaffung der Gewerbezone Hafen und der Anpassung in diesem Gebiet, erhalten auch die Werften Potenzial, um den Standort zu festigen und sich zu entwickeln. Im Rahmen des Einspracheverfahrens wurde die Freihaltezone im Hafenspark zugunsten der Gewerbezone Hafen etwas reduziert.

2d. Höhere Häuser und Hochhäuser:
Für den Umgang mit höheren Häusern und Hochhäusern stehen der Stadt Romanshorn

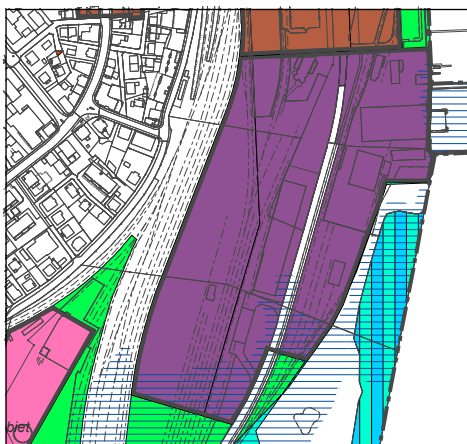
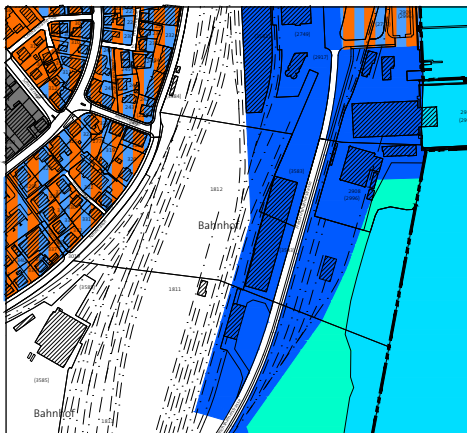


Abbildung 4 Festlegung und Ausdehnung der Gewerbezone Hafen (oben: Zonenplan 2001; unten: Zonenplan 2020)

verschiedene Grundlagen zur Verfügung. So wurde insbesondere in der Hochhausstudie vom 19. Mai 2010, aber auch in weiteren Konzepten, die Thematik des höheren Bauens abgehandelt. Im Richtplan sind die entsprechenden Absichten festgehalten; mit der Rahmennutzungsplanung sollen nun die grundeigentümerverbindlichen Grundlagen geschaffen werden.

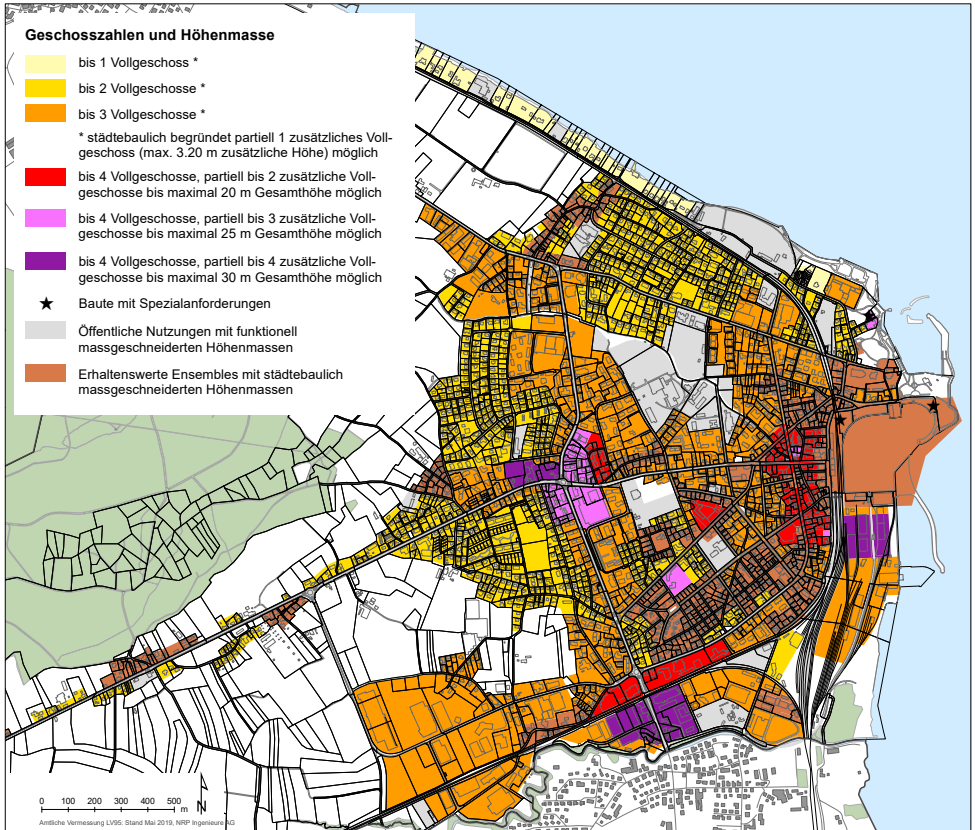


Abbildung 5 Geschosszahlen und Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Baureglement 2020)

Im Rahmennutzungsplan werden keine Bauzonen mit mehr als vier Geschossen bzw. 17 Metern Gesamthöhe festgelegt. Indessen wird im Anhang B des Baureglements durch entsprechend farblich markierte Flächen bezeichnet, wo höhere Gebäude errichtet werden können, sofern alle Massnahmen der Qualitätssicherung erfüllt und die notwendigen Planungsinstrumente rechtskräftig sind. Der Anhang B bezieht sich dabei auf Art. 38 des Baureglements zu den Bestimmungen zu den höheren Häusern und Hochhäusern. Im Baureglement wird explizit festge-

legt, dass die Bestimmungen in Anhang B die Grundlage für die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die Baureife von Gestaltungsplänen bilden. Mit dieser Regelung hat der Stadtrat ein Instrumentarium geschaffen, welches höhere Häuser oder Hochhäuser nicht von vornherein zulässt, sondern diese in konkret bezeichneten Bereichen an das Erfordernis eines Gestaltungsplans knüpft. Die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten können damit gesichert werden. Im Umkehrschluss bedeutet das Festlegen von Arealen und Orten, wo

höhere Gebäude ermöglicht werden können, aber auch, dass höhere Häuser und Hochhäuser ausserhalb der dafür in der Karte im Anhang B bezeichneten Festlegungen nicht zulässig sind.

2e. Gefahrenzone:

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Gefahrenzone erfolgte im Rahmen eines Sonderprojekts. Die detaillierte Auseinandersetzung wurde in einem Grundlagenbericht zur Umsetzung der Gefahrenzonen erarbeitet. Mit der Ausscheidung der Gefahrenzone im Zonenplan der Stadt Romanshorn wird die in § 20 PBG verlangte planungsrechtliche Umsetzung, der seitens des Kantons erstellten Naturgefahrenkarte, erfüllt. Die grundeigentümergebundene Festsetzung der von einer Naturgefahr betroffenen Areale bildet die Grundlage für die erhöhten Bewilligungsanforderungen gemäss § 21 PBV.

2f. Besondere Anforderungen Erdgeschoss:

Mit der Zonenüberlagerung soll entlang der Bahnhofstrasse, einem Teil der Alleestrasse und der Hafenstrasse die Ansiedlung von Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen gefördert werden.

2g. Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung:

Mit der Zonenüberlagerung für publikumsorientierte Erdgeschossnutzung kann in den zentralen Bereichen der Innenstadt die Attraktivität gefördert werden. Die Zonenüberlagerung ist auf die wesentlichen Strassenzüge der Innenstadt, auf die Bahnhofstrasse, die Alleestrasse, die Bankstrasse und die Hafenstrasse beschränkt.

2h. Kapazität:

Aufgabe der Kommunalplanung ist es, einerseits aufzuzeigen, dass mit den vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen die

Zielgrössen der Bevölkerungsentwicklung erreicht werden können. Andererseits ist nachzuweisen, dass insbesondere der Rahmennutzungsplan den seitens des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans gesteckten Rahmen nicht überschreitet.

Aufgrund des Verzichts auf grössere Ein- und Auszonungen bleibt die Bauzonenfläche des neuen Zonenplanes mit 198,7 ha gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan (197,4 ha) praktisch unverändert. Unter Berücksichtigung der Verdichtungsvorgaben seitens des kantonalen Richtplanes und der Überbauung der Baulandreserven erhöht sich die Kapazität von heute 12'600 auf rund 14'270 Raumnutzer (Einwohner + Beschäftigte) bis 2030, respektive rund 14'500 Raumnutzer bis im Jahr 2040. Die Zielvorgabe des Kantons, den Zonenplan auf rund 14'200 Raumnutzer (bis 2030) zu dimensionieren, kann damit ohne grössere Einzonungen erfüllt werden. Der Zonenplan deckt den Kapazitätsbedarf der Raumnutzer für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Für eine Entwicklung auf bis zu 15'100 Raumnutzer innerhalb der WMZ, wie dies der kantonale Richtplan für das Jahr 2040 vorsieht, wird das im Zonenplan vorgesehene Baulandangebot aber wahrscheinlich nicht ausreichen.

In der vorstehend erwähnten Bauzonenfläche ist die bisherige Weilerzone noch unter den kapazitätsrelevanten Bauzonen aufgeführt. Das Ergebnis der derzeit auf Kantonsebene laufenden Diskussionen um eine dringliche Verordnung über die Kleinsiedlungen ist noch offen. Auf Gemeindeebene besteht bei der Rahmennutzungsplanung keine Handlungsfreiheit, da die Entscheidungskompetenz beim Kanton liegt.

3. Einschätzung des Stadtrates

Die übergeordnete Gesetzgebung stellt hohe Anforderungen an die Rahmennutzungsplanung der Stadt. Dabei sind insbesondere der Ausdehnung des Baugebietes mit der neuen gesetzlichen Grundlage starke Schranken gesetzt. Das Siedlungsgebiet soll, unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnqualität, nach innen entwickelt werden. Nachdem auf Bundes- und auf kantonaler Ebene die Zielsetzungen gesetzlich umgesetzt wurden, können mit dem Rahmennutzungsplan die Verdichtungsziele nun auch auf kommunaler Ebene grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

Die Rahmennutzungsplanung 2020 berücksichtigt die Grundsätze und Ziele der Raumplanung, in dem sie einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherstellt. Mit den neuen Bestimmungen wird die geordnete und situationsgerechte Entwicklung des Siedlungsgebietes von Romanshorn sichergestellt. Veränderungen des Baugebietsumfangs beschränken sich auf kleinere Arrondierungen an den Siedlungsändern und halten so den Auftrag ein, geeignetes Kulturland zu sichern. Mit der Einführung der Grünflächenziffer können zudem innerhalb des Siedlungsgebietes weitere Grünflächen gesichert werden. Dabei ist festzuhalten, dass die massgebenden Bestimmungen fein aufeinander abgestimmt sind und ein stringentes Ganzes im Sinn der Allgemeinheit und der Stadt Romanshorn ergeben.

Mit der Genehmigung der vorstehenden Grundlagen erhält die Stadt Romanshorn zeitgemässe Planungsinstrumente, welche

die Planungsziele berücksichtigen und den gesetzlichen Anforderungen genügen. Mit dem neuen Rahmennutzungsplan erhält die Stadt Romanshorn zudem die Grundlage, die angestrebten Entwicklungsziele in der Innenstadt, im Hafepark und in den weiteren Entwicklungsschwerpunkten umzusetzen. Ebenso können die weiteren Planungen und die räumliche Entwicklungsstrategie weiterverfolgt werden. Mit dem Rahmennutzungsplan werden die Weichen gestellt, die Stadt Romanshorn zukunftsfähig und zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln. Die neuen Bestimmungen treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Weitere Informationen

Das Baureglement 2020 finden Sie im Anhang. Zudem können das Baureglement und der Zonenplan über die Webseite www.romanshorn.ch/rahmennutzungsplan eingesehen und bezogen werden. Falls Sie weitere, detailliertere Unterlagen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Bauverwaltung (058 346 83 70 oder bauverwaltung@romanshorn.ch).

Antrag

Der Stadtrat beantragt an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung dem revidierten Rahmennutzungsplan mit Zonenplan und Baureglement zuzustimmen.

5. Mai 2020

Stadtrat Romanshorn

BAUREGLEMENT

Vom Stadtrat für die kantonale Vorprüfung und für die öffentliche Information und Mitwirkung verabschiedet am 21. November 2017

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

Öffentliche Information und Mitwirkung vom 12. Januar bis 12. März 2018

Öffentliche Auflage vom 6. März 2020 bis 25. März 2020

Von der Gemeindeversammlung erlassen am

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr.
vom

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am

INHALTSVERZEICHNIS

I	Allgemeine Bestimmungen	3
II	Zonenvorschriften	4
A	Allgemeines	4
B	Bauzonen.....	7
C	Landwirtschaftszonen	11
D	Schutzzonen	11
E	Überlagernde Zonen	12
III	Bauvorschriften	14
A	Massvorschriften	14
B	Ausstattung.....	14
C	Weitere Bauvorschriften.....	16
IV	Gestaltungsvorschriften	18
A	Allgemeine Vorschriften	18
B	Umgebungsgestaltung	19
V	Übergangs- und Schlussbestimmungen	20
VI	Anhänge.....	21
A	Skizzen zur Masstabelle (Art. 5)	21
B	Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38)	22

I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die Politische Gemeinde Romanshorn (nachfolgend Stadt) erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 des kantonalen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG), das nachstehende Baureglement.

Art. 1

Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit dem Zonenplan, ergänzend zu den Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten für das gesamte Gebiet der Stadt.

Zweck

Art. 2

¹ Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Stadt liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, obliegen dem Stadtrat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 2 erwähnten Fälle.

Zuständigkeit

² Der Stadtrat überträgt die folgenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:

- a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;
- b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinne von § 28 Ziff. 1 VRG über Gesuche ohne grundsätzliche Bedeutung oder bei klarer Rechtslage, sofern keine Einsprache erhoben wurde;
- c) Delegation von vorbereitenden Aufgaben an die Bauverwaltung.

³ Der Stadtrat, die Baukommission und die eingesetzten Organe sind jederzeit berechtigt, zur Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften Grundstücke, Gebäude und Baustellen zu betreten.

⁴ Zur Vorbereitung und Durchführung von Planungsmassnahmen kann der Stadtrat besondere Kommissionen bilden und aussenstehende Fachleute beziehen.

Art. 3

Der Präsident der Baukommission ist befugt, in dringenden Fällen, gestützt auf § 115 PBG, verbindliche, einstweilige, baupolizeiliche Anordnungen zu treffen. Diese sind innert 20 Tagen durch die Baukommission zu überprüfen.

Dringliche Anordnung

II ZONENVORSCHRIFTEN

A Allgemeines

Art. 4

Im Rahmennutzungsplan, welcher die beiden Pläne «Zonenplan» und «Schutzplan» umfasst, wird das Gemeindegebiet folgenden Zonen zugewiesen!¹ Zoneneinteilung

Bauzonen

- W1 Wohnzone eingeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W2 Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W3 Wohnzone dreigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W4 Wohnzone viergeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)

- AG Arbeitszone Gewerbe
- AI Arbeitszone Industrie
- GH Gewerbezone Hafen
- AGb Arbeitszone Gartenbau

- WA2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- WA3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- WA4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- Wz Weilerzone (§ 6 PBV)

- K Kernzone (§ 7 PBV)

- oeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 9 PBV)

- Fh Freihaltezone (§ 10 PBV)

- TF Touristik- und Freizeitzone
- H Hafenzone
- KG Kleingartenzone
- Vi Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone (ohne Bahn)

Landwirtschaftszonen

- Lw Landwirtschaftszone (§ 11 PBV)

¹ Zonenkatalog gemäss Beilage 2.4 der Erläuterungen zum PBG vom 2. Juni 2015.

II ZONENVORSCHRIFTEN

Schutzonen (ausserhalb der Bauzonen)

- Ls Landschaftsschutzzone (§13 PBV)
- Ns Naturschutzzone (§ 14 PBV)
- NsWa Naturschutzzone im Wald
- NsGe Naturschutzzone im Gewässer

Überlagernde Zonen

- AF Zone für archäologische Funde (§ 18 PBV)
- Os Ortsbildschutzzone (§ 19 PBV)
- Bs Baumschutzzone
- GF Gefahrenzone (§ 21 PBV)
- Lärmvorbelastete Zonen gemäss LSV
- GP Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (§ 20 PBV)
- EG besondere Anforderungen Erdgeschoss
- PE Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung

II ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 5

Zonenart	Grenzabstand ^{a)}		Gesamthöhe (GH) max.	Fassadenhöhe ^{a)} (FH) max.	Gebäuelänge ^{a)} max.	Grünflächenziffer (GZ) ^{a)} min. [%]	Empfindlichkeitsstufe (ES) ^{b)}
	klein	gross					
	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]
W1	6	--	8.00	5.00	18.00	75	II
W2	4	6	11.50	8.00	30.00	50	II
W3	5	10	14.00	11.00	40.00	45	II
W4	6	--	16.50	13.50	40.00	40	II
AG	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III
A12)	4	--	17.00	17.00	100.00	10	IV
GH	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III
AGb	5	--	8.00	6.00	100.00	20	III
WA2	4	6	12.00	8.00	35.00	40	III
WA3	5	10	15.00	11.00	40.00	30	III
WA4	5	10	16.50	13.50	40.00	20	III
Wz	4	--	12.00	8.00	35.00	40	III
K1)	3	--	--	13.50	--	--	III
oeBA	4	--	17.50	14.00	--	--	III
Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II
TF	3	--	15.00	11.00	60.00	--	III
H1)	3	--	--	13.00	--	--	III
KG			3.50	2.50		--	III
Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III

Masstabelle

Bemerkungen:

- 1) Es bestehen Gestaltungsrichtpläne
- 2) In der Arbeitszone Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W und WA) ein Grenzabstand von 8 m.

Erläuterungen:

- a) Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; 700.2)
- b) gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)

II ZONENVORSCHRIFTEN

B Bauzonen

Art. 6

- ¹ Wohnzonen umfassen nach § 5 PBV Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind. Wohnzonen W
- ² Innerhalb der Zone W1 gilt nur die offene Bauweise; in allen anderen Wohnzonen die offene und halboffene Bauweise.
- ³ In der Wohnzone W1 soll durch die Bauweise und die Bepflanzung sichergestellt werden, dass vom Seeweg möglichst eine freie Sicht auf den See gewährleistet ist.
- ⁴ Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit Wohnbauten.
- ⁵ Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 2 Vollgeschossen.
- ⁶ Die Wohnzone W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Vollgeschossen.

Art. 7

- ¹ Die Weilerzone umfasst nach § 6 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Weilerzone Wz
Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- ² Es gilt die offene und halboffene Bauweise.
- ³ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

Art. 8

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen umfassen nach § 7 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Wohn- und Arbeitszone WA
Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- ² Ein-, Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser sind nicht zulässig.
- ³ Die Wohn- und Arbeitszone WA3 dient einer baulichen Nutzung mit mindestens 2 Vollgeschossen.
- ⁴ Die Wohn- und Arbeitszone WA4 dient einer baulichen Nutzung mit mindestens 3 Vollgeschossen.

II ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 9

¹ Die Kernzone umfasst Gebiete mit zentrumsbildender Funktion. Zulässig sind Bauten gemäss Art. 8 Abs. 1–2, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Beidseits der öffentlichen Strassen sind im Erdgeschoss strassenseitig in der Regel keine Wohnnutzungen zulässig.

Kernzone K

² In der Kernzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.

³ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

Art. 10

¹ Die Arbeitszone Gewerbe umfasst Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

Arbeitszone
Gewerbe AG

² Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten ist frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VFK) eingehalten sind.

³ Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

⁴ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m² Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.

Art. 11

¹ Die Arbeitszone Industrie umfasst nach § 8 PBV Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.

Arbeitszone
Industrie AI

² Der Gebäudeabstand zwischen reinen Industriebauten ist frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VFK) eingehalten sind.

³ Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

⁴ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist

II ZONENVORSCHRIFTEN

⁵ maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m² Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.

Art. 12

¹ Die Gewerbezone Hafen dient der Nutzung durch Bauten und Anlagen für Schiffswerften, Hafengebäude, Winterlager für Schiffe sowie für unterirdische Parkplätze. Wohn- und andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Gewerbezone
Hafen GH

² Oberirdische Parkplätze sind nur während der Sommersaison auf Flächen, die als Winterlager für Schiffe genutzt werden, zulässig.

Art. 13

¹ Die Arbeitszone Gartenbau ist namentlich für die Aufzucht, die Veredelung und den Vertrieb von Pflanzen bestimmt.

Arbeitszone
Gartenbau AGB

² Zulässig sind zweckgebundene Bauten und Anlagen wie Betriebs- und Ökonomiegebäude, Glashäuser, Treibhausanlagen und dergleichen. Als Immissionsmass gilt mässig störend.

³ Gegenüber Wohnzonen und empfindlichen Landschaftsteilen sind grossflächige Glashäuser durch eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern abzuschirmen.

⁴ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m² Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.

Art. 14

¹ Die Touristik- und Freizeitzone dient der Nutzung durch Bauten und Anlagen der Tourismus- und Freizeitwirtschaft. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Andere Gewerbebetriebe sowie reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Betriebe dürfen nur mässig stören. Der Wohnanteil soll in der Regel ein Drittel der zulässigen Nutzung nicht überschreiten.

Touristik- und
Freizeitzone TF

² In der Touristik- und Freizeitzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.

II ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 15

¹ Die Hafenzone dient der Nutzung durch Bauten und Anlagen der Tourismus- und Freizeitwirtschaft. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Zulässig sind im Weiteren öffentliche Konzert- und Versammlungsnutzungen. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Hafenzone H

² In der Hafenzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.

Art. 16

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfasst nach § 9 PBV Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind. Untergeordnete private Benutzungen sind zulässig.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Art. 17

Die Freihaltezonen umfassen nach § 10 PBV Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen. Sie bezwecken insbesondere die Gliederung der Bauzonen sowie die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

Freihaltezone Fz

Art. 18

¹ Die Kleingartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten im Rahmen des nichtgewerblichen Gartenbaus.

Kleingartenzone KG

² Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig:

- a) Gemeinschaftsbauten mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt max. 60 m², einer Fassadenhöhe Traufe von max. 3.50 m und einer Gesamthöhe von max. 6.00 m für die notwendige Infrastruktur. Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.00 m.
- b) Nicht unterkellerte Bauten in Leichtbauweise mit max. 15 m² Gebäudegrundfläche inklusive überdecktem Platz und 3.00 m Gesamthöhe, die der Aufbewahrung von Gartengeräten dienen. Die Bauten haben gegenüber Grundstücken ausserhalb dieser Zone einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.

II ZONENVORSCHRIFTEN

³ Eine Baubewilligung kann nur für eine zusammenhängende Pflanzanlage aufgrund eines Gesamtkonzepts mit dazugehörigem Benützungsreglement erteilt werden.

C Landwirtschaftszonen

Art. 19

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst nach § 11 PBV Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.

Landwirtschaftszone Lw

² Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Standort, Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung

D Schutzzonen

Art. 20

¹ Die Landschaftsschutzzone umfasst nach § 13 PBV Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Landschaftsschutzzone Ls

² Für erforderliche landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Art. 21

¹ Die Naturschutzzonen Ns wie auch Naturschutzzone im Wald NsW und Naturschutzzone im Gewässer NsGw umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.

Naturschutzzonen Ns, NsW, NsGw

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.

³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierung oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

⁴ In der Naturschutzzone im Wald NsW sowie in der Naturschutzzone im Gewässer NsGw sind weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege aufgrund von übergeordneten Bestimmungen vorbehalten.

II ZONENVORSCHRIFTEN

E Überlagernde Zonen

Art. 22

Die Zone für archäologische Funde bezweckt nach § 18 PBV bekannte, sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Zone für
archäologische
Funde AF

Art. 23

¹ Ortsbildschutzzonen bezwecken nach § 19 PBV den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

Ortsbildschutz-
zone Os

² Bei baulichen Erneuerungen und Neubauten sind moderne Interpretationen in hoher architektonischer Qualität erlaubt.

³ Der Stadtrat kann von den Gesuchstellenden ein Gutachten verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

⁵ Die Gemeindeversammlung kann für die einzelnen Gebiete mit Ortsbildschutz Reglemente erlassen, in welchen die spezifischen Schutzaspekte im Detail zu erläutern sind. Dabei sind insbesondere die jeweiligen Ausprägungen der von Bautypologie, Baustil, Materialisierung, Stellungen der Bauten, Dachformen, Umfriedungen (Art, Öffnungen), Aussenräume, Raum zwischen Strassen und strassenseitiger Bauflucht, zu umschreiben.

Art. 24

¹ Die Baumschutzzone dient dem Erhalt des Baumbestands.

Baumschutzzone
Bs

² Das Fällen von Bäumen, deren Stammumfang mehr als 0.80 m – gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain – beträgt, ist bewilligungspflichtig.

³ Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

Art. 25

In der Gefahrenzone dürfen nach § 21 PBV Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss Leitfaden «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte durch Naturereignisse nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität. Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilli-

Gefahrenzone
GF

II ZONENVORSCHRIFTEN

gung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

Art. 26

Zonen mit Gestaltungsplanpflicht nach § 20 PBV erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von § 20 Abs. 3 PBV nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Zone mit Gestaltungsplanpflicht
GP

Art. 27

In den im Zonenplan überlagerten Bereichen "besondere Anforderungen Erdgeschoss" muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe von 3.5 m aufweisen. Die Geschosshöhe bemisst sich nach § 26 Abs. 3 PBV.

Besondere Anforderungen
Erdgeschoss

Art. 28

In der überlagerten Zone mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung sind in den Erdgeschossen nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

Zone mit publikumsorientierter
Erdgeschossnutzung

III BAUVORSCHRIFTEN

A Massvorschriften

Art. 29

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (zum Beispiel Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Grenzabstände
Bauten, Anlagen,
Terrainveränderungen

² Für über dem massgebenden Terrain liegende Gebäudeteile wie Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von Unterniveaubauten sowie An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.

³ Für über dem massgebenden Terrain liegende Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von unterirdischen Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

⁴ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.

⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche und Biotope beträgt der Grenzabstand mindestens 2 m. Für wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m.

⁶ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m einzuhalten.

Art. 30

¹ Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.

Grenzabstände
Bepflanzungen

² Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Es gibt keine Beschränkung in der Höhe. Als hochstämmig gelten Bäume, deren Kronenansatz in mindestens 1.80 m bis 2.20 m Höhe liegt.

B Ausstattung

Art. 31

¹ Die verlangten Parkfelder sind im direkten Umfeld der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen. Bruchteile sind aufzurunden. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten, mit Ausnahme bei Einfamilien-

Parkfelder
a. Pflichtbedarf

III BAUVORSCHRIFTEN

häusern nicht als Parkfelder. Besucherparkfelder sind als solche zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.

- 2 Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich:
- a) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens zwei Parkfelder pro Wohnung;
 - b) für Mehrfamilienhäuser mindestens ein Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern;
 - c) pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen;
 - d) der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet. Der Stadtrat kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der inneren Verdichtung oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.

- 3 Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze. Im Interesse des Ortsbildes und der häuslicher Nutzung des Bodens kann die Baukommission die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen.

- 4 In der Kern-, der Hafenzzone sowie der Touristik- und Freizeitzone kann die Zahl der realisierbaren Parkfelder nach Massgabe von § 88 Abs. 2 PBG beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden.

- 5 Können Parkfelder nicht in genügender Zahl errichtet werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement über die Ersatzabgabe für Parkfelder.

Art. 32

- 1 Parkplätze sind ohne Vorliegen zwingender Gründe unversiegelt zu gestalten. Für Parkplätze sind die erforderlichen Sichtdistanzen zu beachten.

b. Ausgestaltung

- 2 Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Art. 33

Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

Anforderungen an Grundstückzufahrten

III BAUVORSCHRIFTEN

Art. 34

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkflächen für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm festzulegen.

Parkierung
für Zweiräder

Art. 35

¹ Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG.

Spielplätze,
Freizeitflächen

² Beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Spielplätze im Ausmass von mindestens 15 % der Hauptnutzfläche zu erstellen. Kleinwohnungen bis 2 Zimmer werden nicht als Einheit mitgerechnet. Geeignete vorhandene Wege und Plätze werden auf die Spielplatzfläche angerechnet.

³ Spielplätze von grösseren Überbauungen sind für die unterschiedlichen Altersstufen zu gestalten. Kleinkinderspielplätze sind an zentraler, gut besonnener Lage und vor Wind und Verkehr geschützt anzuordnen. Sie müssen möglichst von allen Wohnungen einsehbar sein.

⁴ Bei Spielplatzanlagen, die mehreren Liegenschaften gemeinsam dienen, sind Benützungsrecht und Unterhaltspflicht durch Dienstbarkeiten oder Miteigentum zu regeln. Der Fortbestand der Kinderspielplätze ist in allen Fällen durch eine Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke und zugunsten der Stadt zu sichern.

⁵ In begründeten Fällen kann von der Errichtung von Spielplatzanlagen abgesehen oder deren Ausmass reduziert werden. In diesen Fällen ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement betreffend Ersatzabgabe für Spielplatzfläche.

Art. 36

Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind gemäss § 91 PGB bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

Kehricht-
entsorgungs-
möglichkeiten

C Weitere Bauvorschriften

Art. 37

Sofern ein Bauvorhaben die nach Regelbauweise mögliche Nutzung um mehr als 30 Prozent unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zukünftig trotzdem die maximal zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft werden kann.

Haushälterische
Bodennutzung

III BAUVORSCHRIFTEN

Art. 38

¹ Höhere Häuser sind nach § 38 Abs. 1 PBV Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 Meter oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.

Höhere Häuser
und Hochhäuser

² Hochhäuser sind nach § 38 Abs. 2 u. 3 PBV Gebäude, deren Gesamthöhe 30 Meter überschreitet. Der Schattenwurf von Hochhäusern darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.

³ Anhang B über die höheren Häuser und Hochhäuser bildet die Grundlage für die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die zur Baureife gemäss § 72 Abs. 2 PBG erforderlichen Gestaltungspläne.

⁴ Der Stadtrat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle und Varianzverfahren verlangen.

⁵ Nach Massgabe von Anhang B dieses Reglements, von § 24 Abs. 3 PBG und der Erfüllung aller anderen Voraussetzungen für den Bau von höheren Häusern und Hochhäusern sind Abweichungen von der Regelbauweise hinsichtlich Höhenmass der Gebäude von mehr als 3.20 m oder einem Vollgeschoss zulässig.

⁶ In den vom ISOS erfassten Gebieten G ist auf Verlangen der zuständigen kantonalen Fachstelle ein Gutachten der ENHK einzuholen.

Art. 39

¹ Für jede Wohneinheit sind im Estrich, Keller oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10 % der Hauptnutzfläche bereitzustellen. Bei Umbauten kann die Baukommission in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren.

Nebennutzflächen

² In Mehrfamilienhäusern sind angemessen dimensionierte Trocknungsräume vorzusehen.

IV GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A Allgemeine Vorschriften

Art. 40

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:

Gesamtwirkung

- a) Stellung, Form und Proportionen;
- b) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, sowie die Positionierung und Ausgestaltung von Antennen und Reklamen;
- c) die topographische Einbettung;
- d) der Siedlungsrand.

Art. 41

¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 50 m² sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, beispielsweise bei Leichtbauhallen.

Dachgestaltung

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachfläche betragen.

Art. 42

¹ Nach aussen in Erscheinung tretende Antennen sind in ihrer Grösse auf das Minimum zu beschränken. Parabolspiegel sind nach Möglichkeit der öffentlichen Sicht zu entziehen und in einem unauffälligen Farbton zu halten.

Aussenantennen

² Innerhalb der Ortsbildschutzzone und bei Kulturobjekten gemäss Art. 51 kann die Baukommission den Anschluss an Kabelnetze verlangen. Nicht mehr benutzte Empfangsstationen sind zu entfernen.

Art. 43

¹ Die Grünflächenziffer ist nach Ziff. 8.5 Anhang 1 IVHB das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grünflächenziffer
GZ

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

² Im gesamten Geltungsbereich der Grünflächenziffer muss die Erdüberdeckung unterirdischer Bauten beziehungsweise von Unterniveaubauten für die vorgeschriebene und geplante Bepflanzung genügend mächtig sein, zumindest aber 20 cm. Die Erdüberdeckung ist in den Baugesuchsplänen auszuweisen.

IV GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

B Umgebungsgestaltung

Art. 44

¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.

Terrainveränderungen

² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1 m Rücksprung zu versehen. Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

³ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge, sowie Zufahrten zu Garagen.

Art. 45

¹ Bei Böschungen sowie auf Flächen, die zur Erlangung der Grünflächenziffer gemäss Art. 5 gerechnet werden, sind bei Neubauten und grösseren Umgebungsarbeiten Grünbereiche bevorzugt mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.

Bepflanzung, Einfriedungen

² Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben wie Parkplätze und Lagerplätze sind gegenüber nicht gewerblichen Nutzungen durch geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung aufzulockern beziehungsweise gegen Einsicht abzuschirmen.

³ Die Gestaltung von Zäunen, Toren und Gartenlauben hat auf den Stil des Gartens und den Charakter der Liegenschaft Rücksicht zu nehmen.

Art. 46

Die Stadt ist berechtigt, Bäume und Bepflanzungen auf öffentlichem Grund in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten bis zu einem Grenzabstand von 0.50 m zu pflanzen und zu unterhalten, soweit dies öffentlichen Interessen entspricht und der benachbarte Grundeigentümer nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Pflanzungen auf öffentlichem Grund

Art. 47

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteinrichtungen) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungweisend

Künstliche Beleuchtung

V ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 48

¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Inkrafttreten

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- Baureglement vom 7. August 2001, mit Änderungen vom 22. April 2003, 20. Februar 2013 und 6. Dezember 2016, mit Ausnahme der Ziffer 7 (umfassend Art. 56 bis 63) betreffend Schutz von Natur- und Kulturobjekten.
- Zonenplan vom 7. August 2001, mit Änderungen vom 22. April 2003, 6. Februar 2004, 9. März 2004, 16. April 2004, 30. November 2005, 29. März 2007, 23. Juli 2007, 15. Oktober 2007, 26. Januar 2009, 3. August 2009, 21. Dezember 2010, 10. Juni 2011, 7. August 2012, 20. Februar 2013 und 6. Dezember 2016.

Art. 49

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die der Stadtrat bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den alten Vorschriften zu beurteilen.

Übergangsbestimmungen

Vom Stadtrat für die öffentliche Information und Mitwirkung verabschiedet am 21. November 2017

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

Öffentliche Information und Mitwirkung vom 8. Dezember 2017 bis 19. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom 6. März 2020 bis 25. März 2020

Von der Gemeindeversammlung erlassen am

Der Stadtpräsident Die Stadtschreiberin

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. vom

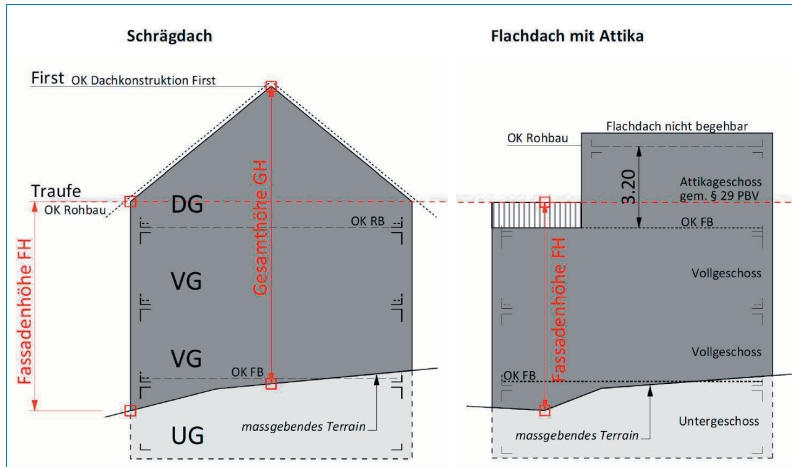
Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am

VI ANHÄNGE

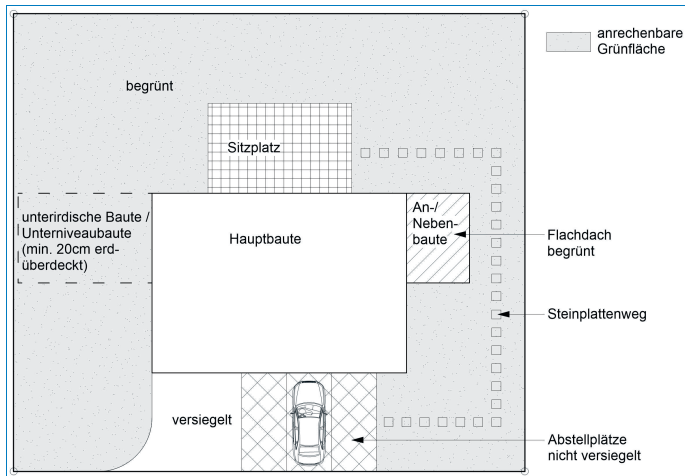
A Skizzen zur Masstabelle (Art. 5)

Nachfolgende Abbildungen spezifizieren den Anhang 2 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005.

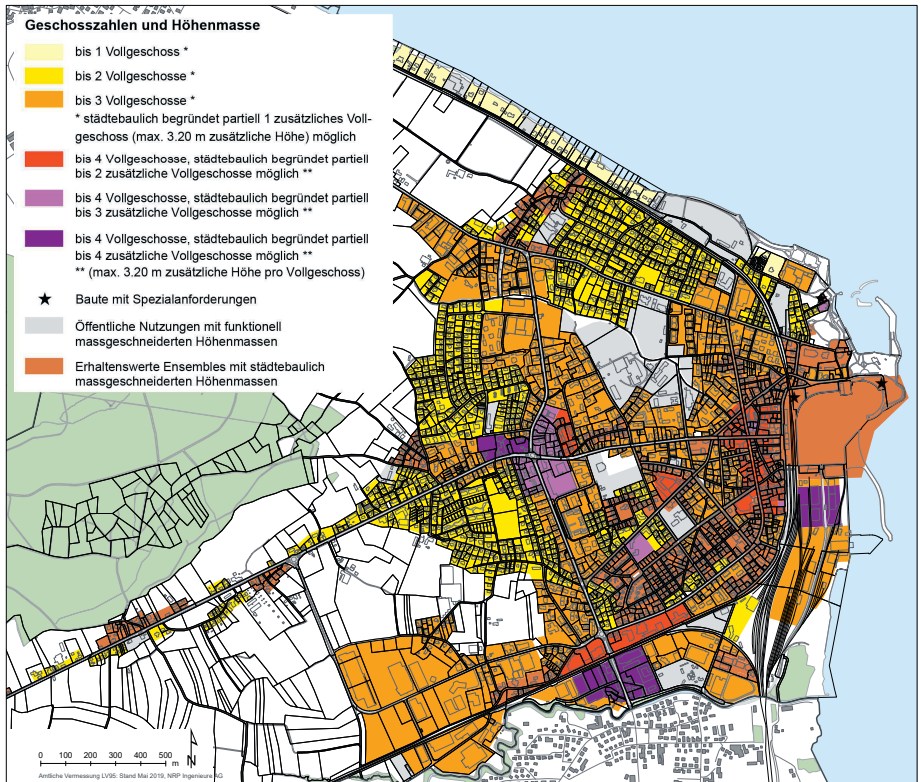
a) Gesamthöhe (GH) und Fassadenhöhe (FH) (FH)



b) Grünflächenziffer



B Geschossigkeit und Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38)



Bahnhofstrasse 19
CH-8590 Romanshorn
Telefon +41 58 346 83 83
www.romanshorn.ch