

Gestaltungsplan Sonnenfeld

Sonderbauvorschriften

Mitwirkung

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom:

bis am:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit:

Entschied Nr.:

am:

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan Sonnenfeld besteht aus dem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.
- ² Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet.
- ³ Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Stadt Romanshorn sowie die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der zugehörigen kantonalen Verordnung inkl. der IVHB.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan legt die Planung und baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung innerhalb des umgrenzten Gebietes fest. Er bestimmt:

- Die Anordnung der Hauptbauten unter Berücksichtigung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäss Richtprojekt;
- Die Nutzungsmasse unter Berücksichtigung einer verdichteten Bebauung innerhalb der bezeichneten Baubereiche;
- Die Sicherstellung einer hochwertigen und auf die Bebauung abgestimmte Umgebungsgestaltung;
- Die flächensparende Erschliessung für den motorisierten Verkehr;
- Die geordnete, konzentrierte Parkierung;
- Die Anordnung gemeinschaftlich nutzbarer Freiraumbereiche.

Art. 3 Verbindlichkeit

- ¹ Alle im Gestaltungsplan eingetragenen Festlegungen sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich.
- ² Die übrigen Planinhalte des Gestaltungsplans (Hinweise) sowie der Planungsbericht samt Beilagen haben begleitenden Charakter.
- ³ Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt (Schneider Studer Primas GmbH [27.02.2023]) und der Situationsplan (Raymond Vogel Landschaften AG [30.11.2022]) haben begleitenden Charakter.

B. Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Erschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt des Plangebietes hat an der bezeichneten Stelle und über die im Plan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen.
- 2 Bis auf die im Plan bezeichneten Erschliessungs- und Parkierungsbereiche ist keinerlei motorisierter Verkehr zulässig.
- 3 Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist zweispurig befahrbar an der im Plan bezeichneten Stelle in das Gebäudevolumen im Baubereich C zu integrieren.
- 4 Die Notzufahrt muss eine minimale Breite von 3.5 m sowie eine minimale lichte Höhe von 4.5 m aufweisen und eine Bodenbelastung von mindestens 18 Tonnen aushalten. Sie muss mindestens einen Abstand von 5.0 m gegenüber der Waldgrenze einhalten.

Art. 5 Fusswegverbindung

- 1 Innerhalb des Plangebietes ist an der bezeichneten Stelle eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen. Aus Rücksichtnahme auf die Bepflanzung kann die Breite des behindertengerechten befestigten Belags auf minimal 1.20 m verkleinert werden. Die öffentliche Fusswegverbindung ist im Grundbuch durch eine Dienstbarkeit rechtlich zu sichern. Die Dienstbarkeit muss zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen.
- 2 Die private Fusswegverbindung ist an der bezeichneten Stelle mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen. Aus Rücksichtnahme auf die Bepflanzung kann die Breite des behindertengerechten befestigten Belags auf minimal 1.20 m verkleinert werden.

Art. 6 Parkierung motorisierter Verkehr

- 1 Die Parkfelder für Motorfahrzeuge von Bewohnenden sind ausschliesslich in der Tiefgarage anzuordnen.
- 2 Oberirdisch dürfen Parkfelder für Motorfahrzeuge von Besuchenden in den im Plan bezeichneten Bereichen angeordnet werden.
- 3 Die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach dem Baureglement der Stadt Romanshorn.

Art. 7 Parkierung Zweiräder

- 1 Die Anzahl und Ausgestaltung der zu erstellenden Abstellplätze für Zweiräder richtet sich nach dem Baureglement der Stadt Romanshorn.

² Pro Gebäudeeingang sind, in den im Plan bezeichneten Bereichen mindestens 10 gut beleuchtete und überdeckte Abstellplätze für Zweiräder anzuordnen. Weitere Abstellplätze sind in den Gebäuden zu integrieren.

C. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 8 Grünflächenziffer

Im Planungsgebiet gilt eine minimale Grünflächenziffer von 50 %.

Art. 9 Baubereiche

¹ Die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten wird, abweichend zu den Bestimmungen der Regelbauweise, durch die entsprechenden Baubereiche Hauptbaute A-C bestimmt. Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe dürfen maximal 14.20 m betragen.

² In den Baubereichen offene Gebäudeteile sind zwingend und ausschliesslich Balkone zu erstellen. Die Balkone dürfen die Baubereiche offene Gebäudeteile gegen aussen nicht überschreiten. Sie sind gemäss Beilageprojekt in «Wolkenform» mit rundumlaufenden, aneinandergefügten Bögen zu erstellen.

Art. 10 Baubereich unterirdische Bauten

Der Baubereich für unterirdische Bauten legt die maximale horizontale Ausdehnung der unterirdischen Bauten fest.

Art. 11 Architektonische Gestaltung

¹ Die Gebäude sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen. Die Gestaltung der Gebäude hat sich nach dem Richtprojekt (weiterbearbeitetes Siegerprojekt des Studienauftrages) zu richten.

² Balkonbrüstungen haben das architektonische Konzept zu unterstützen und sind flächig geschlossen auszugestalten. Durchgehend offene, transparente Balkonbrüstungen wie Glas- oder Stakettenbrüstungen sind nicht zulässig. Handläufe, welche oberhalb der Brüstung angebracht werden, sind zugelassen.

³ Schränke auf den Balkonen sind zulässig, sind jedoch einheitlich zu gestalten. Die architektonische Wirkung des Richtprojekts darf durch die Schränke nicht verloren gehen oder negativ beeinflusst werden. Die genaue Anzahl und Ausgestaltung der Schränke ist beim Einreichen eines Baugesuchs nachzuweisen.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept für die Hauptbauten einzureichen und eine Bemusterung durchzuführen.

Art. 12 Dachgestaltung

- ¹ Die Hauptbauten inkl. Balkone sind mit einem Flachdach zu erstellen.
- ² Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- ³ Eine Nutzung der Dachflächen über den obersten Geschossen als Aufenthaltsflächen oder Terrassen ist nicht zulässig.

D. Freiraumbestimmungen

Art. 13 Gestaltung Landschaft und Freiraum

- ¹ Die Umgebung ist als Parklandschaft für Mensch und Natur zu gestalten, so dass sie den Bewohnenden als Aufenthaltsraum dienen kann und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Eine ausgewiesene Fachperson ist für die Umgebungsgestaltung und Realisierung beizuziehen.
- ² In der im Plan bezeichneten Grünfläche sind Erschliessungswege, Aufenthalts- und Spielplätze zulässig. Es sind weiter folgenden Arten von Kleinbauten (gemäss PBV § 22) zugelassen:
 - Kleinbauten als Teil der Gemeinschaftsanlagen im Bereich der Kinderspielplätze
 - Kleinbauten in Form von Fahrradunterständen
 - Kleinbauten für Nottreppenhäuser der Tiefgaragen
 - Kleinbauten in Form von zwingend notwendigen technischen Anlagen
- ³ Kleinbauten haben einen allseitigen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten. Davon ausgenommen sind Überdachte Abstellplätze für Fahrräder, welche in den bezeichneten Bereichen bis an die Grenze gestellt werden dürfen.
- ⁴ Der bezeichnete Baumbestand ist zu erhalten. Muss ein Baum trotzdem gerodet werden, ist dieser mittels ökologischer Ausgleichsmassnahmen zu ersetzen. Für die Erhaltung resp. ökologische Ausgleichsmassnahmen der Bäume ist ein Fachspezialist beizuziehen.
- ⁵ Für die 33 zur Rodung markierten Bäume (gemäss Raymond Vogel Landschaften AG [28.11.2022]) sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im bezeichneten Pflanzbereich vorzunehmen. Für die ökologischen Ausgleichsmassnahmen ist ein Fachspezialist beizuziehen.
- ⁶ Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Gehölze, Stauden und Gräser zu verwenden.

⁷ Private Aussenbereiche sowie private Pflanzungen sind nur in Abstimmung mit dem Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung erlaubt.

⁸ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Umgebungsplan mit integriertem Vegetationskonzept Massstab 1:200 einzureichen.

Art. 14 Spielplätze, Freizeitflächen

¹ Die Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen richtet sich nach Art. 23 des Baureglements der Stadt Romanshorn.

² Die Erstellung von Spielplätzen und weiteren Anlagen für das Spiel ist nur ausserhalb folgender im Plan bezeichneten Bereichen zulässig:

- Baubereich Hauptbaute
- Erschliessungsbereich
- Parkierungsbereich MIV
- Veloabstellplatz
- Bereich innerhalb der Baulinie Waldabstand
- Bereich innerhalb der Gewässerraumlinie
- Pietätsabstand

³ Die Notzufahrt ist jederzeit von festen Spielanlagen freizuhalten.

⁴ Die genaue Anzahl und Platzierung von Spielgeräten und -anlagen ist beim Einreichen eines Baugesuchs nachzuweisen.

⁵ Die Wege dürfen bei geeigneter Ausgestaltung als Spielplatzflächen angerechnet werden.

Art. 15 Baulinie Waldabstand

Die bezeichnete Baulinie regelt den Mindestabstand zum Ufergehölz für Bauten und Anlagen mit Ausnahme der im Plan bezeichneten Elemente.

Art. 16 Gewässerraumlinie

Bis zur Festsetzung des Gewässerraums nach Art. 36a Abs. 1 Gewässerschutzgesetz (GSchG) sind innerhalb des durch die Gewässerraumlinie bezeichneten Bereichs gemäss den Übergangbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GschV) keine Anlagen und Bauten zulässig.

Art. 17 Sichtschutz

Entlang der eingetragenen Linie dürfen versetzte Sichtschutzelemente bis maximal 1.80 m Höhe in Erscheinung treten. Der minimale Grenzabstand beträgt 0.50 m.

E. Umweltbestimmungen

Art. 18 Energie / Nachhaltigkeit

- ¹ Die Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Das entsprechende Energiekonzept ist beim Einreichen eines Baugesuches zu definieren.
- ² Die Gebäude sind so auszurüsten, dass mindestens 75 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt sind.
- ³ Es ist eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu realisieren. Ein allfälliger Verzicht auf eine solche Anlage ist im Rahmen des Energiekonzeptes (Abs. 1) darzulegen bzw. zu kompensieren.
- ⁴ Sämtliche Nachweise sind spätestens beim Einreichen eines Baugesuchs zu erbringen. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen müssen auf Basis einer Jahreskostenrechnung erfolgen. Die Pflicht zur Umsetzung des bewilligten Konzepts für die Energieerzeugung ist in die Baubewilligung aufzunehmen.
- ⁵ Technische Aufbauten, welche der Energiegewinnung dienen, sind auf maximal 1.00 m über fertig Dach begrenzt und 1.50 m zur Fassade zurückversetzt zu erstellen.

Art. 19 Abfallentsorgung

Für die Überbauung ist eine zentrale Unterflur-Hauskehrichtsammelstelle mit mindestens einem Container im Bereich der Zu- / Wegfahrt vorzusehen.

Art. 20 Entwässerung und Retention

- ¹ Begrünte Dachflächen sind so auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung aufweisen.
- ² Das Meteorwasser ist soweit technisch möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten und anschliessend in den Vorfluter (Dorfbach) zu führen. Der Situationsplan (Raymond Vogel Landschaften AG [30.11.2022]) hat wegleitenden Charakter.
- ³ Der Anschluss der Entwässerung des Schmutzwassers an die öffentliche Kanalisation hat im dafür bezeichneten Bereich zu erfolgen.

F. Schlussbestimmungen

Art. 21 Ersatz bestehender Gestaltungsplan

Nach rechtskräftiger Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt setzt der Stadtrat den Gestaltungsplan «Sonnenfeld» auf einen von ihm bestimmten Zeitpunkt in Kraft und auf den Zeitpunkt den Gestaltungsplan «Sonnenfeld Süd» ausser Kraft.