

GP Säntis Süd / Huebzelg II Änderung

Besondere Vorschriften

Vorprüfung

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom:

bis am:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan «Säntis Süd / Huebelzel II» besteht aus ~~dem den~~ vorliegenden ~~Plan 1:500 mit~~ Sonderbauvorschriften, ~~dem dazugehörigen Plan~~ 1:500 und den nachfolgenden Beilageplänen:

1. ~~Beilageplan «Bebauung» des Architekturbüros Hermann, Kreuzlingen (datiert gemäss Erlass durch den Gemeinderat vom 17. Februar 2004);~~ Beilagepläne «Richtprojekt MFH Hubzelg» des Architekturbüros Stäheli Partner AG und des Landschaftsarchitekturbüros Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH (datiert gemäss Verfasser am xx.xx.xxxx)
2. Beilageplan «Fassadenansichten» des Architekturbüros Archinova Richard Vögele, Buchs (datiert gemäss Verfasser am 17. November 2008):
3. Beilageplan «Ergänzung Baubereich C-West, Beilageplan» des Architekturbüros Peter Felix, Zürich (datiert gemäss Erlass durch den Gemeinderat vom 2. November 2004).

² Die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Alle in der Legende als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind verbindlich.

³ Die Beilagepläne sind, soweit in diesen Vorschriften explizit darauf Bezug genommen wird, für die Projektierung und Bewilligung verbindlich:

- a) ~~Beilageplan 1 «Bebauung» in den Baubereichen A1 und A2~~ Beilagepläne 1 «Richtprojekt MFH Hubzelg» im Baubereich A
- b) Beilageplan 2 «Fassadenansichten» im Baubereich B
- c) Beilageplan 3 «Ergänzung Baubereich C-West, Beilageplan» im Baubereich C

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

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Realisierung und Sicherstellung einer zusammenhängenden, architektonischen einheitlichen Wohnüberbauung in den Baubereichen A, B und C mit den zugehörigen Aussenräumen und zusammengefasster Parkierung sowie die Überbaubarkeit der Baubereiche D und E in individueller Einzelbauweise entsprechend erwünschter Ordnungsprinzipien. Dabei werden insbesondere Regelungen getroffen für:

1. die Anordnung und Gestaltung von Bauten in den Baufeldern;
2. die Behandlung gemeinschaftlicher Flächen innerhalb der Siedlung;
3. die mögliche Abweichung von der Regelbauweise bei Gesamtprojekten;
4. den internen Verkehr inklusive Parkierung.

II. Interner Verkehr

Art. 3 Hauszufahrten / Hauszugänge Fuss- und Veloverkehr

~~¹ Auf dem bezeichneten Bereich ist der öffentliche Fuss- und Radweg zwecks Zu- und Wegfahrt auf 4.20 m zu verbreitern. Im Grundbuch sind auf den betroffenen Parzellen ein öffentliches Durchgangsrecht und ein privates Zufahrtsrecht zu den entsprechenden Einfamilienhausparzellen einzutragen.~~

~~² An den bezeichneten Stellen ist der Anschluss eines Zufahrtsweges als private Hauszufahrt zu hinterliegenden Parzellen möglich.~~

~~³ Die privaten Hauszugänge dienen der Fusserschliessung für die dahinter liegenden Hausteile.~~

¹ Innerhalb des Baubereichs A ist an der bezeichneten Stelle ein halböffentlicher Fussweg mit einer Breite von mindestens 2.0 m zu erstellen und mit dem Fussweg des Nachbargrundstücks (Parz-Nr. 2511) zu verbinden. Das gegenseitige Fusswegrecht ist über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern und bei einer Baueingabe nachzuweisen.

² Die Anzahl und Ausgestaltung der zu erstellenden Abstellplätze für Fahrräder richtet sich nach dem Baureglement der Stadt Romanshorn. Die notwendigen Kurzzeitparkplätze für Fahrräder sind innerhalb der bezeichneten Bereiche «Bereich für Veloabstellanlagen» zu erstellen. Sie sind gut beleuchtet und überdacht auszuführen.

Art. 4 Parkierung

~~¹ Zu den Wohnbauten in den Baubereichen A sind Autoabstellplätze hauptsächlich innerhalb der bezeichneten Flächen anzuordnen. Die Erstellung von einheitlich gestalteten, offenen Unterständen ist zulässig. Der Strassenabstand sowie der Grenzabstand gegenüber Dritten müssen eingehalten bleiben.~~

^{2 1} In den Baubereichen A, B und C sind die Autoabstellplätze zu den Wohnbauten mehrheitlich in einer Sammelgarage anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt hat ab der jeweils bezeichneten Stelle zu erfolgen. Für die Zu- und Wegfahrt in die Sammelgarage des Baubereichs A ist die bestehende Einfahrt des Nachbargrundstücks (Parz-Nr. 2511) zu nutzen. Das Durchfahrtsrecht ist über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern und bei einer Baueingabe nachzuweisen.

- ² Im Baubereich A sind genügend behindertengerechte Parkfelder und Parkfelder für Motorräder vorzusehen.
- ³ Sämtliche Parkfelder in den Sammelgaragen sind für den Ausbau mit Ladestationen für E-Autos vorzubereiten.
- ^{3 4} Innerhalb der bezeichneten Flächen sind offene Autoabstellplätze für Besucher zulässig.

III. Bebauung

Art. 5 ~~Baubereiche A1 und A2~~ Baubereich A

- ~~¹ Die Bebauung des Baubereichs A1 ist als Doppelhäuser, die Bebauung des Baubereichs A2 als Reihenhaus auszubilden.~~
 - ~~² Die Bebauung der Baubereiche A1 und A2 hat sich nach einem einheitlichen, gemeinsamen Gestaltungscharakter auszurichten. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen.~~
 - ~~³ Innerhalb der Baubereiche ist die maximale Gebäudelänge frei. Gegenüber der öffentlichen Erschliessungsstrasse gilt ein reduzierter Abstand gemäss der im Plan festgelegten Baulinien für Hauptbauten. Für die Anordnung und maximale Ausdehnung der Bauten ist der Beilageplan 1 «Bebauung» massgebend.~~
 - ~~⁴ Der private Aussenraum ist mit einheitlich gestalteten Nebenbauten gemäss Beilageplan 1 «Bebauung» abzuschirmen. Die entsprechenden Mauern und Unterstände bis zu einer Höhe von 2.40 m können bis an die internen Grundstücksgrenzen bzw. 0.5 m zur Quartierplatz- und Strassengrenze gestellt werden.~~
- ¹ Es sind fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser nach einheitlicher Gestaltung zulässig. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Die Beilagepläne 1 «Richtprojekt MFH Hubzelg» ist bezüglich Massenverteilung und architektonischer Ausformulierung verbindlich.
 - ² Das fünfte Geschoss ist als Attika auszubilden.
 - ³ Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt 14.20 m und die Gesamthöhe 16.50 m.
 - ⁴ Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden begehbare Flächen der Attikawohnungen.

Art. 6 Baubereich B

- ¹ Es sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser nach einheitlicher Gestaltung zulässig. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind

aufeinander abzustimmen. Der Beilageplan 2 « Fassadenansichten » ist bezüglich architektonischer Gestaltung verbindlich.

² Für Hauptbauten gilt unter Beachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften ein Gebäudeabstand von mindestens 8.00 m. Massgebend ist der lichte Abstand zwischen den Fassadenverkleidungen.

~~³ Für ein architektonisch vorzügliches Projekt kann eine Mehrausnützung von 10 % gewährt werden.~~

~~⁴ Im speziell bezeichneten Bereich sind die bestehenden Werkleitungen zu beachten. Eine Überbauung der Leitungs-Trassen ist in Absprache mit den Werken und gemäss deren Richtlinien möglich. Eine allfällige Verlegung der Werkleitungen oder von Leitungsschächten erfolgt auf Kosten der Grundeigentümer.~~

³ Die im Plan festgelegten Baulinien für Hauptbauten regeln den Abstand gegenüber den öffentlichen Strassen.

Art. 7 Baubereich C

¹ Es sind viergeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese haben einen einheitlichen Gestaltungscharakter aufzuweisen und sind mit Flachdächern auszuführen. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind aufeinander abzustimmen. Der Beilageplan 3 « Beilageplan Ergänzung Baubereich C-West » ist bezüglich Massenverteilung und architektonischer Ausformulierung verbindlich.

² Das vierte Geschoss hat im Sinne eines Attikageschosses allseitig Rücksprünge von den darunterliegenden Fassaden für grosszügige Terrassen aufzuweisen.

~~³ Die maximal zulässige Gebäudehöhe Fassadenhöhe beträgt 13.00 m 14.00 m und die Ausnützungsziffer wird auf 0.77 erhöht.~~

~~⁴ Die im Plan festgelegten Baulinien für Hauptbauten regeln den Abstand gegenüber den öffentlichen Strassen.~~

Art. 8 Baubereich D

¹ Die Bauten sind grundsätzlich auf einfachen geometrischen Grundformen, am Rechteck orientiert, zu entwickeln.

² Es sind Flachdächer sowie einfache, symmetrische Satteldächer mit einer Neigung bis zu max. 30° a.T. zugelassen. Die im Plan festgelegten Hauptfirstrichtungen sind für die Gebäudeausrichtung annähernd einzuhalten.

³ Die im Plan festgelegten Baulinien für Hauptbauten regeln den Abstand gegenüber den öffentlichen Strassen.

IV. Umgebung

Art. 9 Quartierplatz

Der bezeichnete Platz ist als Gemeinschaftsfläche attraktiv zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten und einem Brunnen (Wasserstelle) auszustatten. Die Notdurchfahrt ist zu gewährleisten.

Art. 10 Spiel- und Gemeinschaftsbereich / **Baubereich K**

¹ Für die Baubereiche B und C sind in den bezeichneten Bereichen in einem Ausmasse von mind. ~~20 % der anrechenbaren Geschossfläche~~ **15 % der Hauptnutzfläche** Spiel- und Gemeinschaftsbereiche einzurichten. Die Anordnung eines offenen Unterstandes im Ausmass einer ~~untergeordneten Baute~~ **Kleinbaute** gemäss Art. ~~26 29~~ BauR ist zulässig.

² Für den Baubereich A sind in den bezeichneten Bereichen in einem Ausmasse von mind. **15 % der Hauptnutzfläche** Spiel- und Gemeinschaftsbereiche einzurichten. Die Anordnung einer überdachten oder geschlossenen **Gemeinschaftsbereich in Form einer Kleinbaute im Baubereich K** ist zwingend.

Art. 11 Bepflanzung

An den bezeichneten Stellen sind standortheimische Hochstamm-Laubbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 3 m zu pflanzen und zu unterhalten. Die eingezeichnete Anzahl und Lage ist für die Projektierung und Bewilligung richtungsweisend.

V. Ver- und Entsorgung

Art. 12 Energieversorgung

¹ Soweit in den Neubauten keine erneuerbaren Energien verwendet werden, sind sie für die Versorgung mit Heizenergie ans Gasnetz anzuschliessen.

² **Die Überbauung im Baubereich A ist nach einem gesamtheitlichen Energiekonzept zu erstellen. Das entsprechende Energiekonzept ist beim Einreichen eines Baugesuches zu definieren.**

³ **Die Gebäude des Baubereichs A sind so auszurüsten, dass mindestens 75 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt sind.**

⁴ Im Baubereich A ist eine Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen zu realisieren. Ein allfälliger Verzicht auf eine solche Anlage ist im Rahmen des Energiekonzeptes (Abs. 2) darzulegen bzw. zu kompensieren.

⁵ Für die Überbauung des Baubereichs A sind sämtliche Nachweise 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.

⁶ Technische Aufbauten auf den Gebäuden im Baubereich A, welche der Energiegewinnung dienen, sind auf maximal 1.00 m über fertig Dach begrenzt und 1.50 m von der Fassade zurückversetzt zu erstellen.

Art. 13 Kehrlicht

An den bezeichneten Stellen sind Sammelplätze für Hauskehrlicht anzuordnen und optisch einzufassen. Im Baubereich A ist die Sammelstelle als Unterflurcontainer zu erstellen.

VI. — Schlussbestimmungen

Art. 14 ~~Aufhebung bisherigen Rechts~~

~~Mit Inkraftsetzung dieses Gestaltungsplans werden der vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 75 am 16.07.2004 genehmigte Gestaltungsplan Sântis Süd / Huebelzel und dessen mit Entscheid Nr. 2 am 18.01.2005 genehmigte Ergänzung für den Baubereich C West ersetzt.~~