

EXEMPLAR ARP TG

GEMEINDE



ROMANSHORN



Sonderbauvorschriften

zum Gestaltungsplan Sonnenfeld Süd

Vom Gemeinderat beschlossen am: **10. Juli 2001**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber: **-stv.**

Öffentliche Planaufgabe: **28. Sep. 2001 — 27. Okt. 2001**

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr. **30** vom **21.3.2002**

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Datum: 10.07.2001/14.02.2002

Ingress

Der Gemeinderat erlässt, gestützt auf § 21 PBG, den nachfolgenden Gestaltungsplan.

Allgemeine Vorschriften

Art. 1 Bestandteile, Verbindlichkeit

¹ Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- I. Sonderbauvorschriften
- II. Plan 1:500
- III. Beilageplan
- IV. Planungsbericht

² Die Sonderbauvorschriften sowie die im Plan eingetragenen Festlegungen sind allgemein verbindlich. Der Beilageplan, der Planungsbericht sowie die im Plan eingetragenen Hinweise sind wegleitend. Sie dienen insbesondere den Baubewilligungsbehörden im Baubewilligungsverfahren zur Beurteilung der Baugesuche innerhalb des Gestaltungsplanes.

Art. 2 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes der Gemeinde Romanshorn, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie alle anderen einschlägigen Gesetze und Verordnungen.

Art. 3 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan dient:

- der Sicherstellung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters;
- einer architektonisch guten auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung;
- der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters.

Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Verkehrserschliessung

¹ Die Erschliessung hat ausschliesslich über die im Plan eingetragenen Erschliessungselemente zu erfolgen.

² Die Feinerschliessung der Baugebiete A und C hat über die neue Erschliessungsstrasse und/oder zwischen den bezeichneten Richtungspunkten im nördlichen Teil des Baugebietes C zu erfolgen.

³ Die Gemeinde ist erschliessungspflichtig.

⁴ Mit dem Bau der Erschliessungsstrasse wird ein 2 m breites Trottoir im Bereich „neue Erschliessungsstrasse bis Dorfbachweg“ erstellt.

Art. 5 Parkierung

¹ Sämtliche Autoabstellplätze für die Überbauung im Baugebiet B sind im Erschliessungsgebiet anzuordnen. Für Reihenhäuser sind mindestens 1.5 Abstellplätze pro Wohneinheit erforderlich. Zwei Drittel davon sind gedeckt, in Form von Garagen, Carports oder Unterstellplätzen zu realisieren.

² Im Baubereich A hat die Parkierung im nördlichen Baubereich für Anlagen und Bauten eingeschossiger Erscheinung zu erfolgen. Die vorgeschriebenen Pflichtparkplätze sind gedeckt in Form von Garagen, Carports oder Unterstellplätzen zu realisieren.

³ Im Baubereich C kann die Parkierung in den Hauptgebäuden, in Kleinbauten oder unterirdisch erfolgen. Kleinbauten zum Zweck der Parkierung dürfen insgesamt (das heisst auch zusammengebaut) eine maximale Grundfläche von 80 m² aufweisen.

Art. 6 Richtungspunkte

¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fahrweg ist ein Streifen derart von Bauten und Anlagen freizuhalten, dass eine Zufahrt zur Erschliessung von Teilen des Baugebietes C mit einer minimalen Breite von 2.50 Metern unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes zur nördlichen Parzellengrenze erstellt werden kann.

² Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fussweg ist gleichzeitig mit der Überbauung des Baugebietes B ein öffentlicher Fussweg von mindestens 1.50 m Breite zu erstellen.

Art. 7 Werkleitungen

¹ Die im Plan als Hinweis eingetragenen Werkleitungen (EW, Wasser, Gas, Kanalisation) sind Bestandteil der Erschliessung des Gebietes.

² Die Hausanschlüsse haben in Absprache mit den zuständigen Werken, respektive der Bauverwaltung zu erfolgen.

Art. 8 Entwässerung

Soweit es die hydrogeologischen Verhältnisse erlauben, ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen, respektive nach Angabe des generellen Entwässerungskonzeptes GEP zu behandeln oder in Absprache mit dem Kanton direkt in den Vorfluter einzuleiten.

Überbauungsbestimmungen

Art. 9 Baugebiete

¹ Innerhalb der Baugebiete A, B und C ist die Überbauung (Bautypologie) wie folgt beschränkt, respektive zulässig:

- Baugebiet A Ausschliesslich freistehende Einzelbauten in Form von Einfamilienhäusern
- Baugebiet B Reihen-Einfamilienhäuser nach einem Gesamtkonzept
- Baugebiet C Erhalt der bestehenden Villa und/oder Ersatz mit Bauten in Form von Einfamilienhäusern und zusammengebauten Einfamilien- oder Doppel-einfamilienhäusern

Einliegerwohnungen sind bei allen Bautypen gestattet.

² Eine Ausnützungsverlagerung vom Spielplatz und den nicht für die öffentliche Strasse benötigten Flächen im Erschliessungsgebiet auf das Baugebiet B ist möglich. Die Ausnützungsverlagerung ist im Gesamtkonzept aufzuzeigen und für die betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken.

³ Innerhalb der Baubereiche für Kleinbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.50 m. Es dürfen sowohl unbewohnte als auch bewohnte Anbauten mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² erstellt werden.

⁴ Unbewohnte Kleinbauten bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 3.5 m werden nicht zur Gebäudelänge angerechnet.

Art. 10 Erschliessungssektor

¹ Der Erschliessungssektor dient der Erschliessung und Parkierung des Baugebietes B.

² Innerhalb der Baubereiche für Kleinbauten dürfen Kleinbauten mit einer maximalen Grundfläche von je 120 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.5 m erstellt werden. Es gilt ein allseitiger Grenzabstand von 1.5 m.

Art. 11 Gestaltung der Bauten und Anlagen

¹ Sämtliche Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung aufzuweisen. Auf eine gute Fassadengestaltung ist in besonderem Masse zu achten. Die Baubehörde kann zur Beurteilung im Baubewilligungsverfahren Material- und Farbmuster sowie ein Modell für das Gesamtkonzept im Baugebiet B verlangen.

² Alle Bauten haben einfache kubische Formen aufzuweisen und sind mit Flachdächern zu versehen. Fassadenrücksprünge, -staffelungen oder -gliederungen sind gestattet, sofern sie sich der kubischen Grundform unterordnen. Anbauten haben sich gestalterisch vom Hauptbaukörper abzusetzen.

³ Die nach Regelbauweise zulässigen Attikageschossflächen dürfen bis an die Flucht der Nord- und Ostfassade verschoben werden.

Art. 12 Stellung der Bauten, Fassadenflucht

Sämtliche Bauten haben sich einem orthogonalen Muster, welches durch die neue Erschliessungsstrasse vorgegeben wird, unterzuordnen.

Art. 13 Dachbegrünung, Retention

Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen und soweit möglich als Retentionsvolumen für Dachwasser auszubilden.

Art. 14 Energie

Die erforderlichen Massnahmen für eine rationelle und umweltgerechte Energieversorgung sind in einem Energiekonzept für die Gesamtüberbauung im Baubereich B festzulegen und im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

Art. 15 Freihaltegebiet

Das Freihaltegebiet ist als zusammenhängende, begrünte Freifläche zu gestalten. Mit Ausnahme von Fusswegen sind keine weiteren Anlagen wie auch keine Ein- oder Abzäunungen zulässig.

Art. 16 Spielplatz

Der bezeichnete Bereich dient der Erstellung eines Kinderspielplatzes. Mindestens die Hälfte des Bereiches ist als Hartplatz auszuführen.

Art. 17 Bepflanzungen

¹ Im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen sind abgestimmt auf die Parzellierung und das Gesamtkonzept im Baugebiet B spätestens mit Fertigstellung der Überbauungen der einzelnen Baugebiete einheimische Laubbäume zu pflanzen.

² Die Bereiche zwischen Baulinien und Strasse sind weitgehend zu begrünen. Nicht begrünte Vorplätze (Zugänge, Zufahrten) sind je auf einen Drittel der entsprechenden Parzellenbreite beschränkt.

Art. 18 Entsorgung

Im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle ist eine gemeinsame Entsorgungsstelle einzurichten.

Schlussbestimmungen**Art. 19 Aufhebung bisherigen Rechts**

Mit der Genehmigung dieses Gestaltungsplanes werden sämtliche Baulinien- und Quartierpläne älteren Datums, insbesondere der Quartierplan Scharf Eck vom 6.2.1968 (RRB Nr. 287) und der Baulinienplan Aahegg/Romiszegg/Scharf Eck vom 17.4.1990 (RRB Nr. 571) im selben Geltungsbereich aufgehoben.