

27.1.95 AP → Su. = Abklärung 2 Pp auf Pflanzschulweg
11.1.95 AP zurück → En

Stadt Frauenfeld

Arealüberbauungsplan Pflanzschulweg



André Rieter AG Architekten Wannholzstrasse 39 8046 - Zürich

GU Wohnüberbauung Pflanzschulweg
8500 Frauenfeld

Dokument Inhaltsverzeichnis Arealüberbauungsplan
* Bestandteil des Planungsberichts

1.	Grundlagen		
GU 101*	Projektverantwortlichkeiten		Verzeichnis der Beteiligten
GU 102*	Gesetzliche Grundlagen		Verzeichnis der Gesetze und Verordnungen
GU 103*	Bericht des Architekten		
2.	Lage der Bauten		
GU 201*	Zonenplanausschnitt	1:10000	Lage der Bauten, Zonenzuteilung, Kennwerte Grundstück
GU 202	Situation 1:1000	1:1000	Baugrundstück, Verkehrserschliessung
3.	Grenz- und Gebäudeabstände		
GU 301	Situation	1:500	Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudemasse
GU 302	Schemaansichten 1:500	1:500	Gebäudehöhen für die in der Höhe gestaffelten Bauten
4.	Gestaltung der Bauten		
GU 401*	Grundriss Erdgeschoss	1:200	Normalwohnungsgrundriss 4 1/2-Zimmer-Wohnungen
GU 402*	Grundriss Erdgeschoss	1:200	Normalwohnungsgrundriss 3 1/2 und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen
GU 403*	Grundriss 1. Obergeschoss	1:200	Normalwohnungsgrundriss 4 1/2-Zimmer-Wohnungen
GU 404*	Grundriss 1. Obergeschoss	1:200	Normalwohnungsgrundriss 3 1/2 und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen
GU 405*	Grundriss 2. Obergeschoss	1:200	Normalwohnungsgrundriss 4 1/2 und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen
GU 406*	Grundriss Dachgeschoss	1:200	Normalwohnungsgrundriss 4 1/2 und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen
GU 407*	Schnitt 1:200	1:200	Vertikale Bautengliederung
GU 408*	Fassade NORD	1:200	Gestaltung
GU 409*	Fassade SÜED	1:200	Gestaltung
GU 410*	Fassade OST	1:200	Gestaltung
GU 411*	Projektvorstellung des Architekten		Gestaltungsidee
5.	Art und Mass der Nutzung		
GU 501*	Nutzung 1		Möglicher Wohnungsmix
GU 502*	Nutzung 2		Mögliche Wohnunanzahl und -aufteilung
GU 503*	Nutzung 3		Mass der Nutzung, Abschätzung der Realisierungsmöglichkeiten
6.	Grünflächen, Ruhe-, Spiel-, Abstell- und Garagenplätze		
GU 601	Umgebungsplan 1:500	1:500	Grünflächen, Ruhe-, Spiel- und Abstellplätze sowie Garagen
GU 602*	Park- und Abstellplätze		Abschätzung der erforderlichen Plätze
7.	Reihenfolge der Verwirklichung		
GU 701	Realisierungsplan	1:1000	Mögliche Reihenfolge der Verwirklichung
8.	Sonderbauvorschriften		
GU 801	Reglement		Sonderbauweise Arealüberbauung "Pflanzschulweg"
9.	Beilagen		
GU Beilage 1	Planareal	1:500	Abgrenzung Arealüberbauungsplan und Bezugsgebiet für Verkehrserschliessung
GU Beilage 2	Expertise		Lärmgutachten
GU Beilage 3	Neubau Pflanzschulweg	1:500	Situationsplan

GU

Stadt Frauenfeld

Arealüberbauungsplan Pflanzschulweg

Parzelle Nr. 430
Lage Sonnenhofstrasse / Pflanzschulweg
Bauherrschaft Gebrüder
Walter GUBLER
8048 Zürich, Silvrettaweg 11
und
Egon GUBLER
8500 Frauenfeld, Schaffhauserstr. 68
Architekt André Rieter AG
Wannenholzstrasse 39, 8046 Zürich
Tel. 01 371 91 45

Die Grundeigentümer Walter Gubler Egon Gubler
Frauenfeld/Zürich, den 20.6.1991

W. Gubler *E. Gubler*

Vom Stadtrat Frauenfeld beschlossen am: **29. Aug. 1991**



Namens des Stadtrates Frauenfeld Der Stadtammann Der Stadtschreiber

H. Baumgartner *J. Hallmann*

Oeffentliche Planaufgabe vom **9.9.1991**
bis **8.10.1991**

Vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt am
Regierungsratsbeschluss RRB Nr.
Für den Regierungsrat

**GU 202 Wohnüberbauung Pflanzschulweg
8500 Frauenfeld**

Dokument Situation 1: 1'000
Baugrundstück, Verkehrserschliessung

Format 42/30 gez. R Masstab 1: 1'000 Datum 20.6.1991

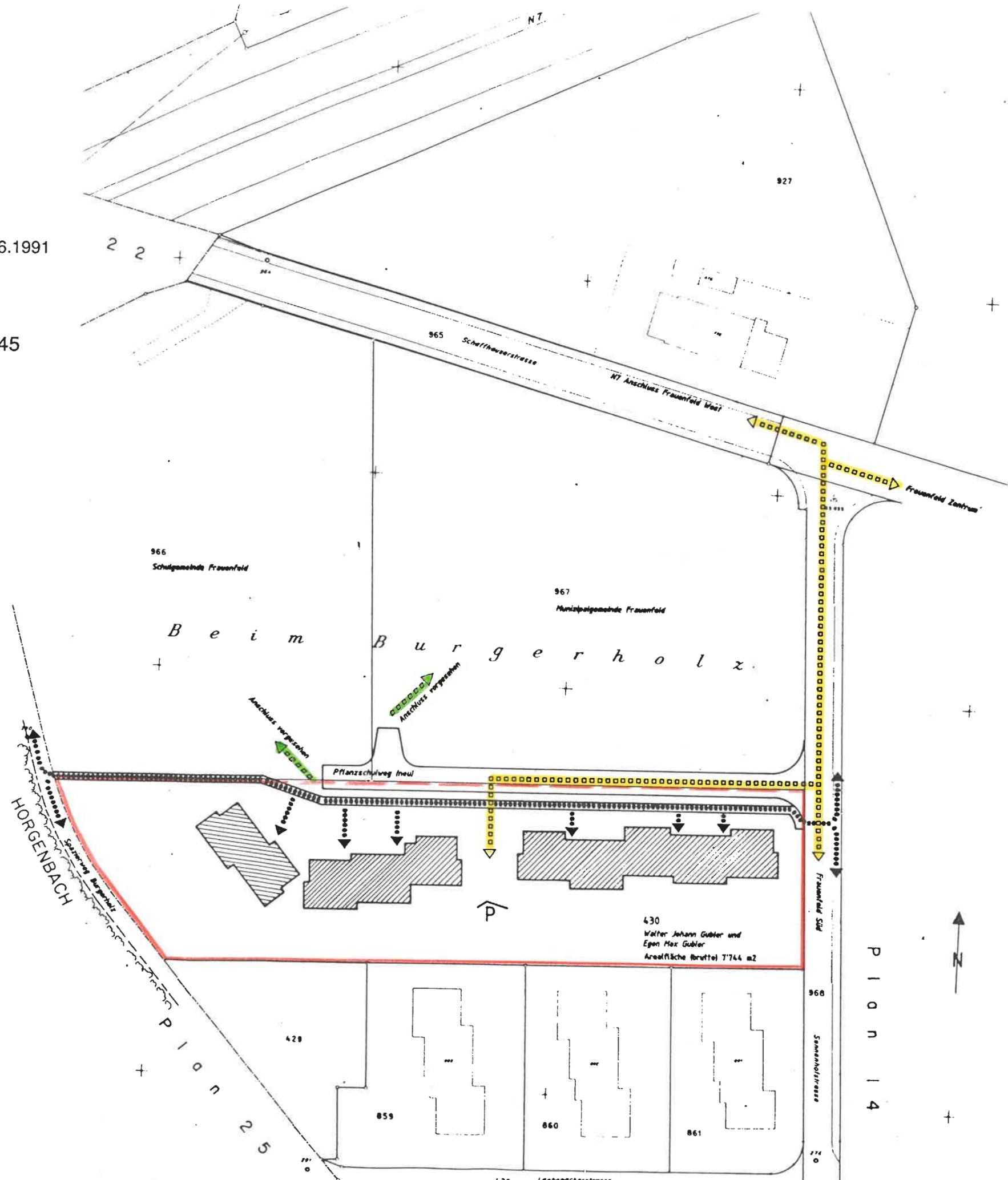
Bauherrschaft Gebrüder Walter und Egon GUBLER

Architekt André Rieter AG
Wannenholzstrasse 39 8046 Zürich Tel 01 371 91 45

Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

Arealfläche (brutto)	7'744 m ²
öffentliche Verkehrsflächen (Abzug)	<u>330 m²</u>
anrechenbare Landfläche	7'414 m ²

- Fussgängerbeziehungen
- Fahrzeugbeziehungen



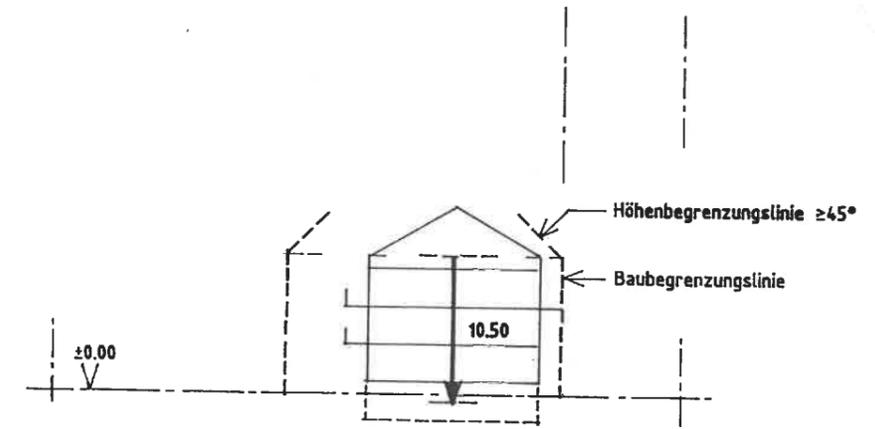
GU 302 Wohnüberbauung Pflanzschulweg
8500 Frauenfeld

Dokument Schemaansichten 1:500
Gebäudehöhen für die in der Höhe gestaffelten Bauten

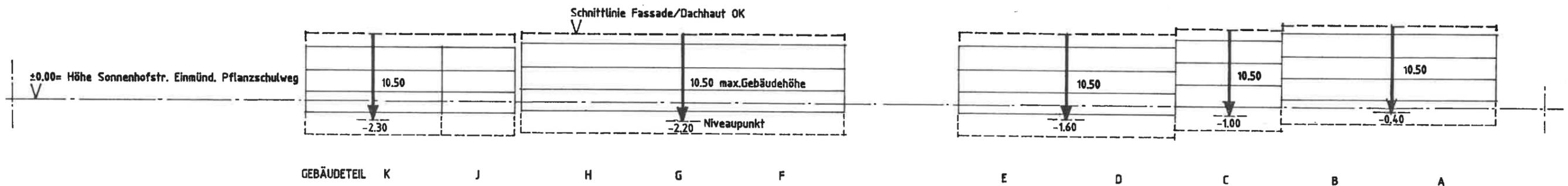
Format 42/30 gez. R Masstab 1: 500 Datum 20.6.1991

Bauherrschaft Gebrüder Walter und Egon GUBLER

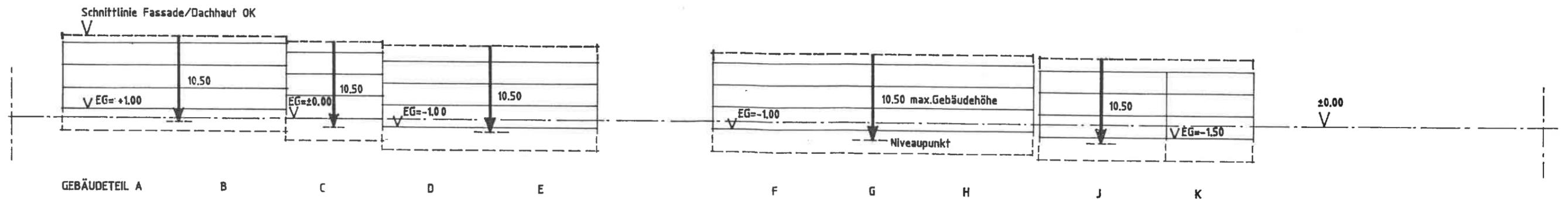
Architekt André Rieter AG
Wannenholzstrasse 39 8046 Zürich Tel 01 371 91 45



Schemaschnitt



Südfassade



Nordfassade

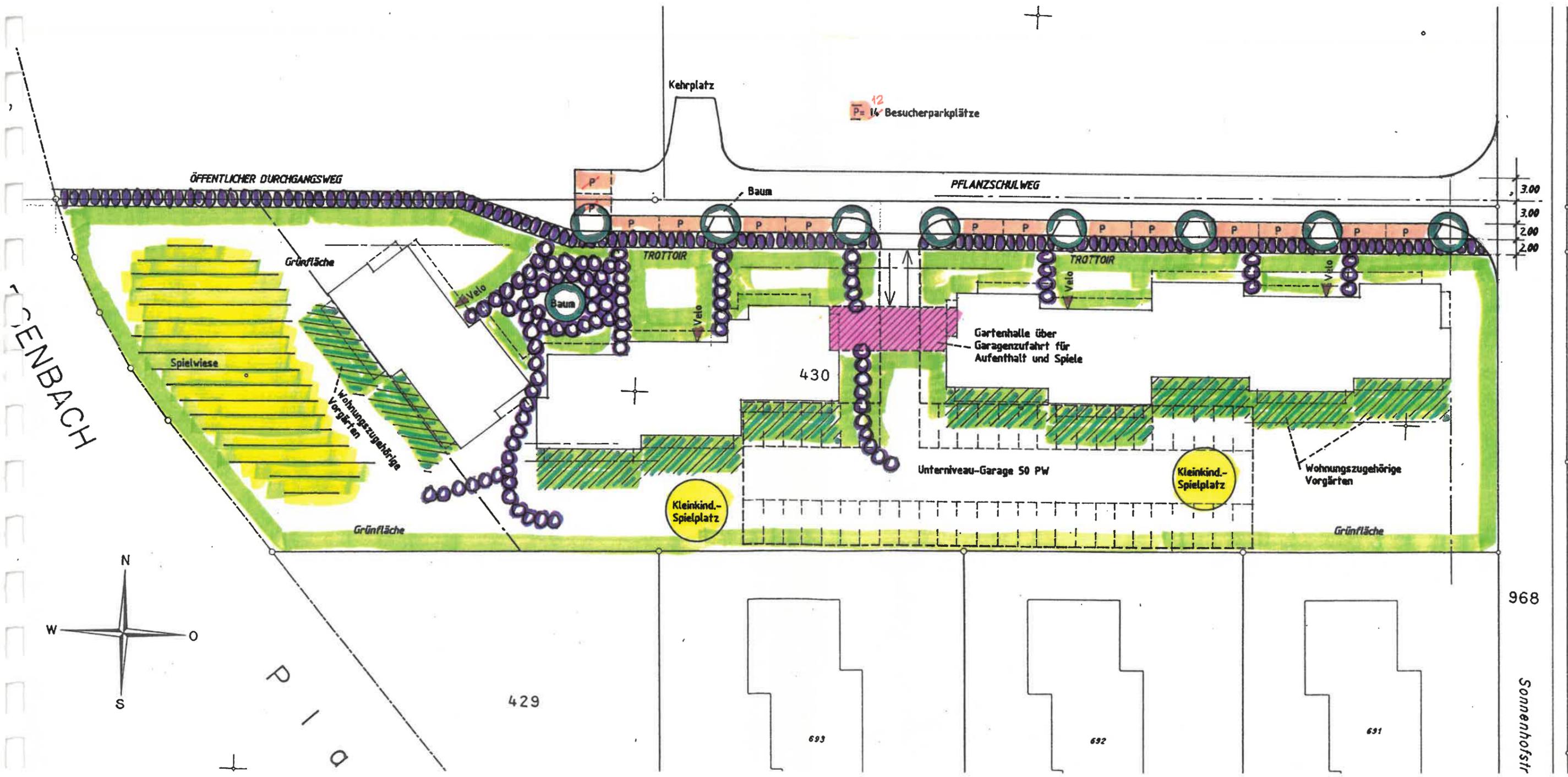
GU 601 Wohnüberbauung Pflanzschulweg
8500 Frauenfeld

Dokument Umgebungsplan 1:500
Grünflächen, Ruhe-, Spiel- und Abstellplätze sowie Garagen

Format 42/30 gez. R Masstab 1: 500 Datum 20.6.1991

Bauherrschaft Gebrüder Walter und Egon GUBLER

Architekt André Rieter AG
Wannenholzstrasse 39 8046 Zürich Tel 01 371 91 45



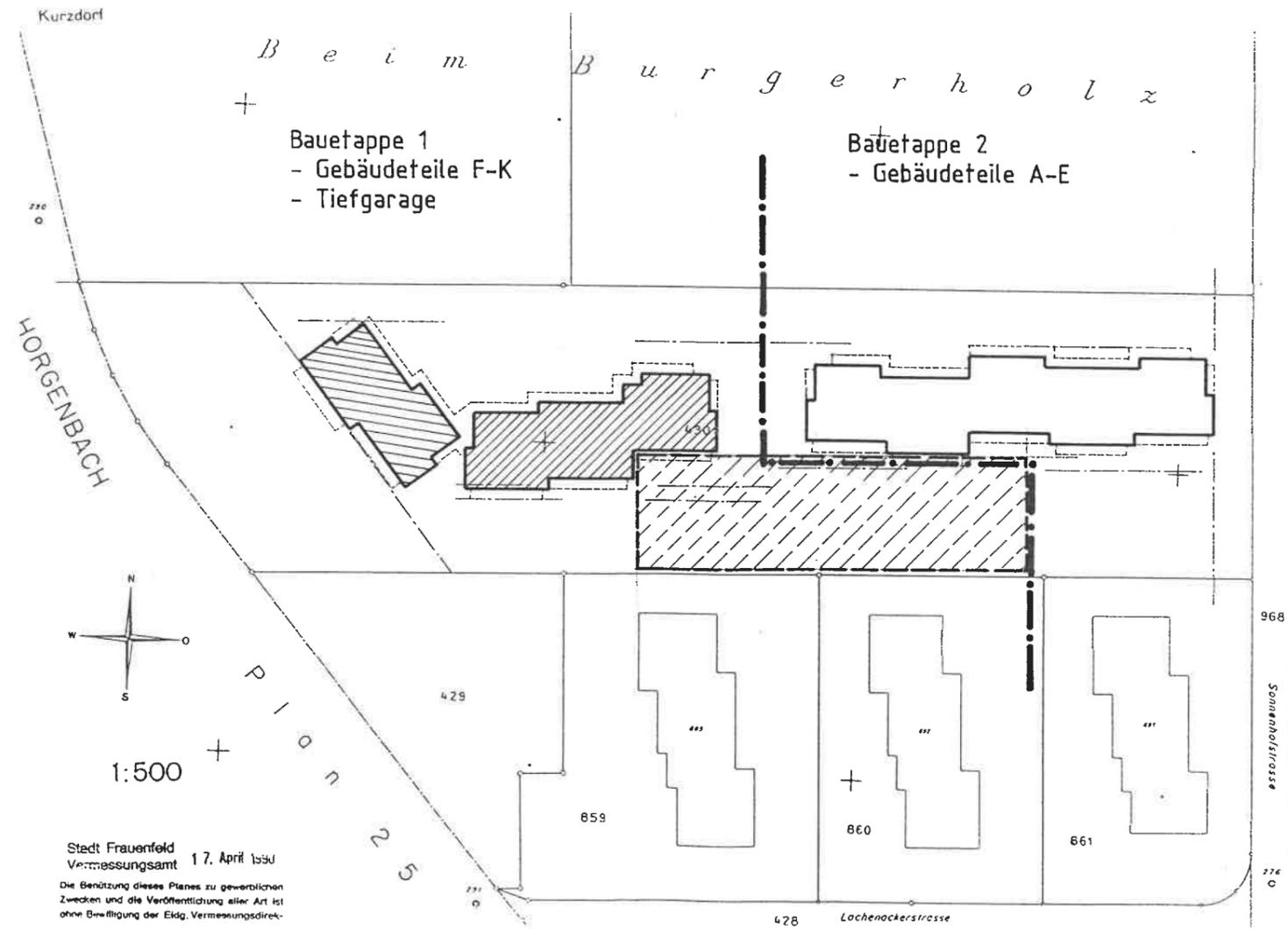
GU 701 Wohnüberbauung Pflanzschulweg
8500 Frauenfeld

Dokument Realisierungsplan 1: 1000
Mögliche Reihenfolge der Verwirklichung

Format 42/30 gez. R Masstab 1: 1000 Datum 20.6.1991

Bauherrschaft Gebrüder Walter und Egon GUBLER

Architekt André Rieter AG
Wannenholzstrasse 39 8046 Zürich Tel 01 371 91 45



GU 801

Wohnüberbauung Pflanzschulweg 8500 Frauenfeld

Dokument

Reglement Sonderbauweise Arealüberbauung "Pflanzschulweg"

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieses Reglementes gelten für das Arealüberbauungsplangebiet Parzelle Nr. 430 Pflanzschulweg gemäss dem beiliegenden Perimeter.

Art. 2

Rechts-
verbindlichkeit

- 1 Die Pläne GU 401-411 stellen Gestaltungsideen dar und sind dementsprechend beschränkt verbindlich. Die Pläne GU 501-503 weisen einen möglichen Wohnungsmix nach.
- 2 Die tatsächliche Gestaltung und die Aufteilung der Wohnungen ist Sache der Baueingabe.

II. Erschliessung

Art. 3

Oeffentliche
Erschliessungs-
anlagen

- 1 Die Munizipalgemeinde Frauenfeld erstellt und betreibt den Pflanzschulweg als öffentliche Erschliessungsanlage im Sinne von Art. 9 BR. Dabei ist die Entsorgung der Abwässer im Trennsystem vorgesehen.
- 2 Die Munizipalgemeinde Frauenfeld erstellt und betreibt den Fussweg ab Ende Pflanzschulweg bis zum Spazierweg Bürgerholz.

Art. 4

Private
Erschliessungs-
anlagen

- 1 Die privaten Grundeigentümer erstellen den Parkierungsstreifen entlang des Pflanzschulweges zu ihren eigenen Lasten. Die dabei realisierten Abstellplätze und Bepflanzungen verbleiben in ihrem Eigentum. Die Abstellplätze sind private Besucherparkplätze im Sinne von Art. ~~11~~¹⁰, Abs. 2 dieses Reglementes.
- 2 Die privaten Grundeigentümer erstellen den Gehweg entlang des Pflanzschulweges zu ihren eigenen Lasten. Der Munizipalgemeinde Frauenfeld wird dessen öffentliche Nutzung durch Errichtung einer Dienstbarkeit sichergestellt.

III. Bauvorschriften

Art. 5

Mantelbaulinie

- 1 Die Hauptbauten haben sich in die durch den Arealüberbauungsplan definierte Mantelbaulinie einzuschreiben. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 13 BR.
- 2 Die Mantelbaulinie setzt sich aus den nachstehenden Elementen zusammen:
 - Baulinie entlang des Pflanzschulweges, resp. des Fussweges
 - Waldabstandslinie Bürgerholz
 - Baubegrenzungslinie gegen die Nachbarparzellen Nr. 429, Nr. 859, Nr. 860 und Nr. 861
 - Baulinie entlang der Sonnenhofstrasse.
- 3 Die Begrenzungslinien dürfen von den nachstehenden Elementen überschritten werden:
 - Vorbauten gemäss Art. 59 BR.
- 4 Die Waldabstandslinie Bürgerholz darf durch abgestützte Balkone und Vordächer bis 2 m Ausladung auf der ganzen Fassadenlänge des Hauses K überschritten werden.

Art. 6

Gebäudeabstände

Zwischen den Häusern E und F gilt der baugesetzliche Mindestabstand.

Art. 7

Gebäudehöhen

- 1 Die Gebäude haben sich den durch den Arealüberbauungsplan definierten Höhenbegrenzungslinien unterzuordnen.
- 2 Die maximale gemäss § 87 BauG ermittelte Gebäudehöhe beträgt 10,50 m. (Dachneigung unter 45 Grad)
- 3 Die Höhenbegrenzungslinien dürfen von den nachstehenden Elementen überschritten werden:
 - Aufbauten gemäss Art. 58 BR.

IV. Zonenordnung

Art. 8

Ausnützung

Die Grundnutzung beträgt 0,6, der Ausnützungsbonus 17 Prozent, die erhöhte zulässige Ausnützung beträgt gesamthaft 0,702.

V. Bauten und Anlagen

- Art. 9
- Kleinbauten, An- und Nebenbauten
- 1 Die Abstände von Kleinbauten sowie An- und Nebenbauten sind innerhalb der Mantelbaulinie nicht beschränkt.
 - 2 Die übrigen Bestimmungen von Art. 57 BR gelten uneingeschränkt.
- Art. 10
- Parkierung
- 1 Die Zahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach dem Entwurf für das Abstellplatzreglement der Stadt Frauenfeld.
Demnach sind vorzusehen:

pro Wohnung bis 3 Zimmer	1 1/3 Plätze
pro Wohnung von 3 1/2 bis 4 1/2 Zimmer	1 1/2 Plätze
pro Wohnung ab 5 Zimmer	2 Plätze
 - 2 In der sich gemäss Abs. 1 ergebenden Anzahl Plätze sind 1/3 Besucherparkplatz pro Wohnung inbegriffen. Diese Plätze sind oberirdisch zu erstellen.
 - 3 Die übrigen Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.
- Art. 11
- Lärmschutz
- Die im Lärmgutachten aufgezeigten Schutzmassnahmen sind bei der Detailplanung zu beachten.
- Art. 12
- Energie
- 1 Der bauliche Teil der Empfehlung SIA 380/1 "Energie im Hochbau" ist verbindlich.
 - 2 Um erhöhten Anforderungen zu genügen, werden die Zielwerte als zwingend zu erfüllende Anforderungen festgelegt.
- Art. 13
- Spielflächen
- Auf der südlichen Arealfläche werden Spiel- und Erholungsflächen für alle Altersstufen, abseits des Pflanzschulweges und gegen die Grünflächen der Nachbargebäude orientiert, erstellt.

- Art. 14
- Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen
- 1 Pro zwei bis drei Gebäudeteile werden im Untergeschoss Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen erstellt.
 - 2 Der Zugang zu den Abstellräumen erfolgt, neben der hausinternen Erschliessung, über separate, aussenliegende Treppen/Rampenkombinationen oder Rampen.

- Art. 15
- Aufzüge
- Die baulichen Voraussetzungen für den Einbau von rollstuhlgängigen Aufzugsanlagen können geschaffen werden. Deren allfällige Realisierung ist Gegenstand der Baueingabe.

- Art. 16
- Schutz des Ortsbildes
- Die Ueberbauung soll an die Stadtantenne angeschlossen werden. Die Erstellung einer Gemeinschaftsantenne für die ganze Ueberbauung ist zulässig.

- Art. 17
- Vorgärten
- 1 Die Arealfläche zwischen dem Gehweg auf der Nordseite und der Gebäudeflucht wird als Vorgarten gestaltet.
- Gärten
- 2 Auf der Südseite werden Teile des Vorgartenareals, soweit möglich, den Erdgeschosswohnungen als Gärten zur alleinigen Nutzung zugewiesen.

- Art. 18
- Pflanzungen
- Entlang des Pflanzschulweges wird, zur Auflockerung des Parkierungsstreifens, eine Baumreihe gepflanzt.

VI. Inkrafttreten

- Art. 19
- Inkraftsetzung
- Der Arealüberbauungsplan "Pflanzschulweg" wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft gesetzt.

Frauenfeld / Zürich, den 9. Juli 1991