

**Sonderbauvorschriften**

**I. Allgemeine Bestimmungen**

**Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit**  
 Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planeelemente sind verbindlich. Ebenfalls verbindlich ist das Prinzip der Verklebungsschliessung gemäss Beilageplan 2964.2.

**Art. 2 Bestehende Vorschriften**  
 Sämtliche Festlegungen des Quartierplans Hinterloh 1096 vom 6.5.75 innerhalb des vorliegenden Gestaltungsgebietes gelten als aufgehoben.

**Art. 3 Lärmschutz**  
 1 Für das gesamte Gestaltungsgebiet ist der Planungswert einzuhalten.

**II. Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften**

**Art. 4 Verbleibende Bezugslinien für Bauten und Anlagen**  
 Die äusseren Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gemäss Gestaltungsplan sind verbindliche Bezugslinien für den Grenzabstand von Bauten und Anlagen.

**Art. 5 Überbauungskonzept Parzelle 1793**  
 Für das Gebiet der Parzelle Nr. 1793, bzw. deren Teilbereiche nördlich und/oder südlich der Rad-/Fussweg-Verbindung zwischen Punkt A und Punkt B, besteht die Möglichkeit, eine Gesamtüberbauung im Rahmen eines Gestaltungsplanes nach § 19 Abs. 2 PBG zu realisieren.

**III. Erschliessungsvorschriften**

**Art. 6 Fahrverkehr**  
 1 Die Zu- und Wegarten erfolgen über die Wiesentalstrasse, resp. den Steinlehdammweg.  
 2 Für die Fahrerschliessung ist nur die Erschliessungsrichtung vorgegeben. Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten ist nicht festgelegt.

**Art. 7 Rad-/Fusswege**  
 1 Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten sind öffentliche Rad- und Fussweg-Verbindungen von mindestens 2.50 m Breite anzurorden.  
 2 Die Lage dieser Wege ist zwischen Punkt A (Ostgrenze Parz. Nr. 2025) über Punkt B (Wiesentalstrasse) bis Punkt C (Seehalde) innerhalb des eingetragenen Toleranzbereiches festzulegen. Der öffentliche Rad- und Fussweg muss im jeweiligen Abschnitt mit dem ersten Baugesuch definitiv festgelegt werden und kann mit anderen Erschliessungsanlagen kombiniert werden.  
 3 Für Fusswege ist entlang der Wiesentalstrasse am westlichen Fahrbahnrand ein baulich abgetrennter Gehsteig (Trottoir, Fussweg) anzulegen.  
 4 Für die massenau bezeichneten Rad-/Fusswege ist ein Fahrverbot für Motorwagen und Motorräder (Sign. 2.13) zu erfassen.

**Art. 8 Wendeplatz für Schwerverzeuge**  
 1 Auf der Parzelle Nr. 1793 ist an der Geländebruchkante ein öffentlicher Wendeplatz vorzusehen. Dieser muss in den Abmessungen die VSS SN 640 633 "Wendeanlagen" erfüllen. Er kann als Wendeestelle, Wendenhammer, Wendeschleife oder einer anderen tauglichen Form erstellt werden.  
 2 Die Lage dieser Wendeanlage ist innerhalb des eingetragenen Toleranzbereiches definitiv festzulegen und kann mit Erschliessungsanlagen kombiniert werden.  
 3 Die öffentliche Wendeanlage ist als Platz zu gestalten, so dass er auch als Begegnungsstätte des Quartiers dienen kann.  
 4 Wenn mit dem Bau der Wiesentalstrasse mangels Überbauungskonzept die Wendeanlage nicht definitiv erstellt werden kann, ist im angegebenen Toleranzbereich ein genügendes Provisorium zu erstellen.

**Art. 9 Strassenraumgestaltung**  
 1 In den Bereichen der hell dargestellten Flächen sind Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durch Bebauung und/oder Änderungen vorzusehen.  
 2 Die eingetragenen Bäume regeln das Prinzip der Bepflanzung (Tor, Alle, Baumreihe). Die genaue Lage und Anzahl ist nicht verbindlich. Der Kronensatz der Bäume muss entlang Strassen und Plätzen mit Motorfahrzeugverkehr auf mindestens 3.5 m Höhe, entlang Fuss-Radwegen auf mindestens 2.5 m Höhe sein.

**Art. 10 Abfallentsorgung**  
 1 An den bezeichneten Stellen sind gemeinsame Bereitstellungsplätze für die Abfallentsorgung einzurichten.  
 2 Bei Mehrfamilienhaus-Überbauungen mit mehr als zehn Wohnungen ist an der nördlichen Parzellengrenze (gemäss späterer Parzellierung) ein gemeinsamer Kompostplatz von 40 m<sup>2</sup> Grundfläche einzurichten.

**Art. 11 Energieversorgung**  
 1 Innerhalb der bezeichneten Bereiche I besteht für die Heizenergie grundsätzlich Anschlusspflicht an die bestehende Seewasserverföderung des Wärmeverbundes der Kantonschule Romanshorn. In den Bereichen II ist ein Anschluss zu prüfen. Bauwillige Grundstückseigentümer haben Hinzuzettel mit dem Wärmeverbund für eine mögliche Seewassernutzung Kontakt aufzunehmen.  
 2 Die Anschlusspflicht erlischt, wenn keine tragfähige vertragliche Regelung zu Stande kommt oder daraus unverhältnismässige Kosten erwachsen. Die Kosten gelten als verhältnismässig, wenn der mittlere Energiepreis unter Berücksichtigung der Energiepreisleistung im Laufe der üblichen Amortisationszeit nicht mehr als 20% über dem Preis konventionell erzeugter Wärmeenergie in Einzelanlagen liegt.

**IV. Umgebungsvorschriften**

**Art. 12 Bepflanzung**  
 Bei Gesamtüberbauungen auf Parzelle Nr. 1793, bzw. deren Teilbereiche nördlich und/oder südlich der Rad-/Fussweg-Verbindung zwischen A - B, und Parzellen Nr. 711 und 714 südlich der Rad-/Fussweg-Verbindung B - C hat die Umgebungsgestaltung nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Plan mit der Detailgestaltung und Bepflanzung vorzulegen.

**Art. 13 Spielplätze**  
 In Gesamtüberbauungen sind die benötigten Flächen für Kinderspielplätze gemäss Art. 58 BauZ zusammenzufassen. Der Kinderspielplatz ist für verschiedene Altersstufen zweckmässig einzurichten. Die Benutzungsrechte innerhalb der Gesamtüberbauung sind mit Grundbucheintrag zu regeln.

**Art. 14 Retention Meteorwasser**  
 1 Im ganzen Gestaltungsgebiet sind Retentionen in Gerölkörpern, auf Dächern, in Weihen oder Biotope oder auf eingestrichen Vegetationen vorzusehen.  
 2 Oberflächen von Wegen und Plätze müssen über die Schulter in seitliche Bankette entwässert, bzw. mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden.  
 3 Auf der gesamten Länge des öffentlichen Rad-/Fussweges ist eine Retention in Höhe von mindestens 1.50 m Breite vorzusehen, für Oberflächenabwasser von Wegen, Plätzen und Dächern. Dieser Bereich ist artgerecht und angestrichelt zu gestalten.  
 4 Für den südwestlichen Bereich der Parzelle 1793 kann die verkehrliche Entlastung ab der Seehalde unmittelbar entlang des neuen Rad-/Fussweges erfolgen, in diesem Bereich ist die Retention flächenspezifisch zu ergänzen.

**LEGENDE**

**HINWEISE**

- Erschliessungsstrasse
- Abfallentsorgung
- Aufzuhebende Parzellengrenze
- Höhenkurven Äquidistanz 0.50m

**FESTLEGUNGEN**

- Umgrenzung Gestaltungsplangebiet
- Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsrichtung
- Öffentlicher Rad-/Fussweg-Verbindung
- Trottoir
- Rad-/Fussweg
- Toleranzbereiche Linienführung Rad-/Gehweg
- Lage LW-Wendeplatz
- Bereich Strassenraumgestaltung
- hochstämmige Bäume
- Abfallentsorgung
- Anschlusspflicht an Seewasserversorgungsleitung Wärmeverbund Kantonschule Romanshorn Gebiet I
- Anschlusspflicht an Seewasserversorgungsleitung Wärmeverbund Kantonschule Romanshorn Gebiet II
- Retentionsfläche entfällt aufgrund Einspracheentscheid GR

**KOSTENSCHÄTZUNG GESAMTER SCHLIESSUNG GEMÄSS § 20 PBG**

STRASSEN MIT STRASSENRAUMGESTALTUNG	KOSTEN LÄNDERWERB	BAUKOSTEN	TOTAL KOSTEN
Wiesentalstr. - inkl. LW-Wendeplatz	425m <sup>2</sup> x 120.- = 51'000.-	1520m <sup>2</sup> x 230.- = 350'600.-	401'600.-
LW-Wendeplatz - Steinlehdammweg	280m <sup>2</sup> x 230.- = 64'600.-	70'000.-	134'600.-
Steinlehdammweg - Ende Parz. 1957	167m <sup>2</sup> x 120.- = 20'040.-	595m <sup>2</sup> x 180.- = 107'100.-	127'140.-
Ende Parz. 1957 - Hinterwasserstr.	55m <sup>2</sup> x 120.- = 6'600.-	307m <sup>2</sup> x 180.- = 55'260.-	61'860.-
Seehaldenstrasse - Ende Parz. 1804	20m <sup>2</sup> x 120.- = 2'400.-	47m <sup>2</sup> x 180.- = 8'460.-	10'860.-
Ende Parz. 1804 - Seeblickstrasse	-	296m <sup>2</sup> x 180.- = 53'280.-	53'280.-
<b>TOTAL STRASSENKOSTEN (gerundet)</b>			<b>632'000.-</b>
<b>WEGE</b>			
Wege	396m <sup>2</sup> x 120.- = 47'520.-	630m <sup>2</sup> x 140.- = 88'200.-	135'720.-
<b>TOTAL WEGEKOSTEN (gerundet)</b>			<b>135'720.-</b>
<b>KANALISATION (Inschubwasser)</b>			
Kanal Wiesentalstr.	-	185m x 850.- = 157'250.-	157'250.-
Kanal Parz. 2904/1793	-	128m x 850.- = 108'800.-	108'800.-
<b>TOTAL KANALISATION (gerundet)</b>			<b>266'050.-</b>
<b>RETENTION (Inschubwasser) entfällt aufgrund Einspracheentscheid GR</b>			
Retention Fläche	850m <sup>2</sup> x 120.- = 102'000.-	-	102'000.-
<b>TOTAL RETENTION (gerundet)</b>			<b>102'000.-</b>
<b>ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG</b>			
Leitungen	-	500'000.-	500'000.-
<b>TOTAL ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNGSKOSTEN (gerundet)</b>			<b>500'000.-</b>
<b>WASSERVERSORGUNG</b>			
Leitungen	-	490'000.-	490'000.-
<b>TOTAL WASSERVERSORGUNGSKOSTEN (gerundet)</b>			<b>490'000.-</b>
<b>GESAMTKOSTEN (gerundet)</b>			<b>2'250'000.-</b>

**Kanalisation/Werklleitungen siehe Beilageplan 2964-2**

**ÄNDERUNGEN**

Index	Bezeichnung	Von	Bis	Datum
	Ausgabe für Planaufgabe	pa	15.11.1999	
A	Einspracheentscheid GR	ca	30.06.2000	

