

# GESTALTUNGS- UND BAULINIENPLAN "OBERE BANNHALDE"

---

Vom Stadtrat beschlossen am:

Stadtratsbeschluss Nr. *84*

16. Feb. 1999

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:



Der Stadtschreiber:

*H. B. ...*

*J. Lehmann*

Öffentliche Auflage: 19. Feb. bis 22. März 1999

---

Genehmigung Departement Bau und Umwelt: Nr. *255* vom: *7.7.1999*

---

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### 1. Erlass, Einbezogenes Grundstück

Der Stadtrat Frauenfeld erlässt, gestützt auf § 18 PBG gemäss Einleitungsbeschluss vom 13. Oktober 1998 auf den Parzellen Nrn. 1609 und 1781 bis 1787 den Gestaltungsplan "Obere Bannhalde". Das Planungsgebiet liegt in der Wahnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser E1 und umfasst ca. 3500 m<sup>2</sup>. Gleichzeitig wird der Baulinienplan „Obere Bannhalde“ vom 7. Juli 1992 (RRB Nr. 1169) auf den westlich angrenzenden Parzellen abgeändert.

### 2. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- 2.1 die Aufhebung des Quartierplans „Bannhalde“ (Stadtratsbeschluss vom 13. Juli 1977) im peripheren oberen Teil, weil er eine zweckmässige Bebauung dieser ausserordentlich steilen, von oben erschlossenen Nordwesthang-Situation durch seine Gestaltungsvarschriften enorm erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht;
- 2.2 das Plangebiet unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation und Quartiergegebenheiten nach einem siedlungsplanerischen Gesamtkonzept zu überbauen;
- 2.3 eine optimale Baulandnutzung und eine überdurchschnittliche Wohnqualität zu ermöglichen;
- 2.4 die künftigen Bauvolumen zu bestimmen und zu situieren;
- 2.5 eine zweckmässige Erschliessung mit minimalem Flächenbedarf zu erzielen;
- 2.6 eine Bachverlegung als Begleitung der ebenfalls umgelegten Fusswegverbindung zur Verbesserung der Parzellierbarkeit im westlich angrenzenden Areal.

### 3. Übergeordnetes Recht

Sofern nachfolgend keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes sowie andere kommunale und übergeordnete Bestimmungen.

### 4. Bestandteile und ihre Rechtswirkung

- allgemeinverbindlich: Sonderbauvorschriften, Erschliessungs- u. Überbauungsplan 1: 500,
- begleitend: Bebauungskonzept 1: 500, Madell 1: 500
- informativ: Planungsbericht, Projektstudie 1: 200 mit Schnitten

### 5. Bebauung

#### 5.1 Ausnützung

Die Ausnützung wird im Rahmen dieses Gestaltungsplanes auf 0.42 erhöht; die zulässige Bruttageschassfläche beträgt 1475 m<sup>2</sup> (anrechenbare Landfläche ab westlichem Fussweg, erhöht um die Hälfte der Tiefgarage: 3514 m<sup>2</sup>).

#### 5.2 Baubereiche

- a) Baubereich Hauptbauten  
Die Baubereiche für Hauptbauten werden durch Mantelbaulinien begrenzt.
- b) Baubereich eingeschossiger Anbau  
Im eingeschossigen Anbau sind zulässig: Garagenzugang mit Tageslicht und Frischluftzufuhr, Abstellraum für Velos und Kinderwagen.
- c) Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:
  - Varspringende Bauteile gemäss § 6 Abs.2 PBV;
  - Stützmauern und Palisaden bis 1.50 m Höhe;
  - Einstellhalle und Zufahrt;
  - Hauszugänge, Gartensitzplätze mit Pergola; Kleinstbauten wie Geräteraum, Kleintierstall etc. bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 2,50 m Höhe.

### 5.3 Masse und Abstände

- a) Für die internen Gebäudeabstände sind die Mantelbaulinien für Hauptbauten massgebend.
- b) Die zulässigen Bauhöhen sind pro Teilbaubereich in m-Koten ü.M. festgelegt und im Plan angegeben. Sie beziehen sich jeweils auf OK Dachkante/Brüstung. Lift und Treppenhaus dürfen die Hauptbaute um max. 1.50 m überragen.
- c) Die unterirdische Einstellhalle hat gegenüber der Bannhaldenstrasse einen minimalen Abstand von 1.00 m einzuhalten. Sämtliche Schäden an Fahrbahn und Werkleitungen als Folge der Bauarbeiten (Unterschreitung des Regelabstandes) sind nach Angaben des städtischen Tiefbauamtes zulasten der Bauherrschaft zu beheben.

### 5.4 Sonnenenergieanlagen und Antennen

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestalterisch sorgfältig ins Architekturkonzept zu integrieren.  
Parabolspiegel sind farblich auf die bauliche Umgebung abzustimmen.

### 5.5 Material- und Farbkonzept

Der Baubewilligungsbehörde ist vor Baubeginn ein vollständiges Farb- und Materialkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

## 6. Umgebung, Aussenraum

### 6.1 Umgebungsgestaltung

- a) Die Umgebung und die Freiräume zwischen den Bauten sind so zu gestalten, dass sie als Grünräume erlebbar sind. Das natürliche Gefälle wird mit dem gewählten Überbauungskonzept optimal ausgenützt, erfordert jedoch Terrainanpassungen. Der Übergang zu den benachbarten Parzellen ist mit sanfter Terraingestaltung auszubilden. Stützmauern dürfen die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Darüberhinaus sind natürliche Böschungen (Neigung maximal 1:1) anzulegen und zu bepflanzen. Die Mehrzahl der Hauszugänge ist rollstuhlgerecht auszugestalten.
- b) Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Umgebungsgestaltung 1:100 einzureichen. Dieser hat folgende Aussagen zu enthalten:
  - Angabe des gewachsenen sowie des gestalteten Terrains (Geländeschnitte);
  - Hauptbepflanzung, Nutzungszuordnung und Materialwahl der Freiflächen;
  - Spielflächen und Gemeinschaftsanlagen, Kompostierplatz und Pflanzgartenmöglichkeit.

### 6.2 Grünbereich

Der Grünbereich ist zusammenhängend und, abgesehen von den Sitzplatzbereichen naturnah zu gestalten.

### 6.3 Spiel und Aufenthalt

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass möglichst unterschiedliche Freiräume für Erschliessung, Spiel und Aufenthalt der Bewohner entstehen, mit Schwerpunkt in dem im Plan bezeichneten Bereich.

### 6.4 Bach und Fussweg

Der Bach ist umzulegen und in freiem, natürlich gestaltetem Lauf zu führen und standortgerecht zu bepflanzen, respektive zu bestocken. Die Fusswegverbindung von der Bannhaldenstrasse zur Weizenstrasse ist in gleicher Art anzulegen und zusammen mit der Bachöffnung zu projektieren und auszuführen.

### 6.5 Anlagenbaulinie

Die Anlagenbaulinie bestimmt den Gewässerabstand von Anlagen und Kleinstbauten gemäss Ziffer 5.2c.

## 7. Verkehrserschliessung

### 7.1 Öffentlicher Fussweg

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist als Verbindung zwischen der Bannhaldenstrasse und der Weizenstrasse ein öffentlicher Fussweg zu erstellen (siehe Ziffer 6.4). Erstellung und Unterhalt obliegen der Stadt Frauenfeld.

## 7.2 Zufahrt Motorfahrzeuge

Die Grundstückszufahrt für Motorfahrzeuge erfolgt zusammengefasst an der im Erschliessungs- und Überbauungsplan bezeichneten Stelle ab Bannhaldenstrasse.

## 7.3 Parkierung

Die erforderliche Parkplatzanzahl richtet sich nach dem Abstellplatzreglement. Mit Ausnahme der offenen Besucher-Parkplätze sind sämtliche erforderlichen Bewohner-Parkplätze in der Tiefgarage zu realisieren. Offene Abstellplätze sind sickerfähig auszugestalten.

# 8. Ver- und Entsorgung

## 8.1 Werkleitungen

Die Groberschliessung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist in der Bannhalden- respektive Weizenstrasse vorhanden. Die erforderlichen internen Erschliessungen sind als Hausanschlüsse durch die Grundeigentümer zu erstellen.

### EW-Verteilkabine

Eine allfällig erforderliche Verteilkabine ist idealerweise in ein Gebäude (z.B. Einstellhalle) zu integrieren; falls dies nicht möglich ist, soll sie gestalterisch gut in die Umgebung eingeordnet werden (z.B. zusammen mit Abfallsammelplatz). Der genaue Standort wird im Erschliessungs- bzw. Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## 8.2 Kanalisation und Meteorwasser

Entlang der Nordgrenze besteht eine öffentliche Schmutzwasserleitung gemäss Plan. Die Lage der öffentlichen Leitung ist zu respektieren; allfällige Beschädigungen oder eine Verlegung gehen zulasten der Bauherrschaft. Die Hausanschlüsse sind durch die Grundeigentümer zu erstellen.

Das Meteor- und Hangwasser ist in den Bach einzuleiten.

## 8.3 Energetische Aspekte

Der Bedarf an Öl, Gas oder Elektrisch für die Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) darf 80% des Wertes, der sich aus den Vorschriften der Energiegesetzgebung ergibt, nicht überschreiten. Wird der Minergiestandard eingehalten, erhöht sich die zulässige Bruttogeschossfläche um 5% (im Sinne einer Kompensation der Mehrisolation).

## 8.4 Abfall

An der bezeichneten Stelle ist ein Sammelplatz für Kehrtrübsäcke/-container sowie Grüncontainer einzurichten; er ist in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und optisch abzuschirmen.

# 9. Ausnahmen

Die Behörde kann im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauordnung bewilligen, sofern diese fundiert begründet sind und der besseren Nutzung und Gestaltung des Areals dienen und ihnen keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

# 10. Nutzungsrechte: Regelung des Stockwerkeigentums

## 10.1 Benützung Spiel- und Parkplätze, Fusswege

Mit Einreichung der Baugesuche ist - gestützt auf § 93 PBG - der Nachweis einer grundbuchamtlichen Regelung (Stockwerkeigentum) der folgenden Punkte zu erbringen:

- Fuss- und Fahrwegrechte

- Sicherstellung von Zufahrt und gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Parkierung für Bewohner und Besucher, Spielfläche etc.), insbesondere Erstellung, Benützung, Unterhalt und Finanzierung

## 10.2 Vollzug

Eine Baubewilligung wird erst nach Erfüllung der Ziffer 10.1 erteilt (Grundbucheintrag).

## **11. Aufhebung der bestehenden Baulinie**

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird die Baulinie entlang der Bannhaldenstrasse (RRB Nr. 1024 vom 31. Mai 1977 mit Genehmigung dieses Gestaltungsplanes aufgehoben.

mü 27. Januar 1999