



# GESTALTUNGSPLAN "SONNENHOF-GASSE"

- SONDERBAUVORSCHRIFTEN
- ERSCHLIESSUNGS- UND ÜBERBAUUNGSPLAN 1: 500

Vom Stadtrat beschlossen am: 30.1.01 Stadtratsbeschluss Nr. 83

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:

U. Zuercher

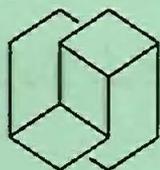
Der Stadtschreiber: i. V.

Marty

Öffentliche Auflage: vom 2. Feb 2001 bis 5. März 2001  
(Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 5 Abs.3 PBG)

Kantonale Genehmigung: **KANTON THURGAU** StBU Nr. 35 vom: 31.5.2001  
**DEPARTEMENT**

**FÜR BAU UND UMWELT**  
**8500 FRAUENFELD**



---

## **RAUM - & UMWELTPLANUNG**

B. Schwarzenbach und W. Müller · dipl. Architekten ETH / SIA - BSP  
8500 Frauenfeld · Industriestr. 23 · Tel 052 ' 728'89'90 · Fax 728'89'09

---

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

### 1. Erlass, einbezogene Grundstücke

Der Stadtrat Frauenfeld erlässt, gestützt auf §§ 18 ff PBG den Gestaltungsplan „Sannenhaf-Gasse“; dieser umfasst die Parzellen Nr. 506 sowie Nr. 974 (teilweise).

### 2. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- c) eine landsparende, verkehrsberuhigte Erschliessung als Grundordnung für eine individuelle Bauweise;
- d) die Festlegung der Erschliessung zur Erlangung der Baureife;
- e) einen harmonischen Übergang zur nördlich angrenzenden Siedlungsstruktur anzustreben;
- f) die Ermöglichung einer etappierbaren Realisierung der individuellen Bebauung.

### 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: Sanderbauvorschriften  
Erschliessungs- und Überbauungsplan 1: 500
- informativ: Planungsbericht

### 5. Bebauung

#### 5.1 Baubereiche

- a) Die Baubereiche werden durch Mantelbaulinien begrenzt.  
Bei etappierter Bebauung der einzelnen Baubereiche ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Bauungs- und Parzellierungsnachweis bezüglich Nutzung des verbleibenden Baubereichsanteiles zu erbringen.

- b) Ausserhalb der Baubereiche

Zulässig sind:

**FIRSTHÖHE GEM. SRZ NR. 289 VOM 10.4.0**

- freistehende unbewohnte kleine Bauten (z.B. Schöpfe, Pergolas, Kleintierställe) mit einer Gebäudefläche von höchstens 18 m<sup>2</sup> und einer max. ~~Gebäudehöhe~~ von 2.50 m. Bauten ausserhalb Baubereich sind in Leichtbauweise (Metall, Holz und Glas) zu erstellen.
- Anlagen wie Hauszugänge, Kinderspielplätze, unversiegelte Parkplätze u.a.

#### 5.2 Masse und Abstände

- a) Grenzabstand

Gegen die angrenzenden Grundstücke sind die Abstände gemäss Regelbauweise Bauordnung Frauenfeld einzuhalten.

Die minimalen Grenzabstände östlich der Baubereiche B sind im Plan bezeichnet.

- b) Gebäudeabstand

Innerhalb der Baubereiche beträgt der minimale seitliche Gebäudeabstand 3.00 m. Feuerpalzeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

- c) Garagenbauten und gedeckte Unterstände

Falls die Lage der Einfahrtsöffnung gegen die Strasse gerichtet ist, beträgt der Strassenabstand bei Garagenbauten mindestens 5.00 m, bei gedeckten Unterständen mindestens 3.00 m.

- d) Grenzbaurecht

Kleine Bauten (gemäss Ziffer 5.1b), Lebhäge sowie Trennwände bis 1.80 m Höhe und einer max. Länge ab Fassade von 4.00 m, dürfen an eine allfällige interne Grenze gestellt werden.

### 5.3 Ausnützungserhöhung Minergiestandard

Für Bauten die den Minergiestandard erfüllen, wird die Grundaussnützung - gestützt auf Art. 46 Abs. 8 Baureglement - um 5% erhöht.

## 6. **Umgebung, Aussenraum**

### 6.1 Umgebungsgestaltung

- a) Die Terraingestaltung soll sich soweit möglich am gewachsenen Terrain orientieren. Der Übergang zu den Nachbarparzellen ist mit sanfter Terraingestaltung auszubilden.
- 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);
  - Erschliessung und Abstellplätze;
  - Hauptbepflanzung und Nutzungszuordnung der Freiflächen.

### 6.2 Grünbereich, Hochstammpflanzung

Der Grünbereich ist von Badenversiegelungen weitgehendst freizuhalten, ~~einzelne unver-siegelte Zufahrts- und Auto-Abstellflächen sind möglich.~~ **SRI Nr. 83 vom 30.1.01**

Die im Plan bezeichneten hochstämmigen Laubbäume (Hainbuche, lat. Carpinus betulus) sind Bestandteil der Strassenerschliessung. Die Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und allenfalls zu ersetzen, dienen der Strassenraumgestaltung und sollen eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielen. Die Pflanzung abliegt der Stadt Frauenfeld wobei die Kosten zulasten der Strassenerschliessung verrechnet werden.

### 6.3 Spiel und Aufenthalt

Sowohl die neue verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse sowie der östliche Platzbereich bei der Einmündung in die Häberlinstrasse soll auch als Spielfläche dienen können.

## 7. **Verkehrerschliessung**

### 7.1 Erschliessungsstrasse, Platz

Die öffentliche Quartiererschliessungsstrasse erfüllt als Mischfläche viele Funktionen: Fahrbahn, Fussweg, Radweg, Spiel- und Wendefläche, Werkleitungsträger.

Die Erschliessungsstrasse ist entsprechend ihres geringen Verkehrsaufkommens minimal zu dimensionieren und soll zusammen mit dem östlichen Platzbereich (Einmündung Häberlinstr.) eine verkehrsberuhigende Gestaltung aufweisen (vgl. auch Ziffer 6.2). Die Baumscheiben sind in die Strassengestaltung einzubeziehen, vor Überführung zu schützen und mit der Strasse zu realisieren.

Die Ausführung des Strassenbauprojektes erfolgt - nach von der Stadt genehmigtem Plan und Baubeschrieb - privat. Die Stadt überwacht und begleitet die Ausführung und übernimmt diese später unentgeltlich.

### 7.2 Ausbau Häberlinstrasse

Der Ausbau der Häberlinstrasse (Trattair) erfolgt gemäss Projekt des städtischen Tiefbauamtes.

### 7.3 Erschliessungs- und Manövriertflächen

Diese Flächen werden privat erstellt und sind in Situierung und Ausgestaltung auf die Bauprojekte abzustimmen.

### 7.4 Strassenabstand, Waldabstand

Die rechtskräftige Baulinie an der Häberlinstrasse wird im Planbereich ausser Kraft gesetzt bzw. durch die neu definierten Baulinien resp. die Baubereiche ersetzt. Dasselbe gilt bezüglich des gesetzlichen Waldabstandes.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Werkleitungen, Kanalisation und Meteorwasser

Die Basiserschliessungen sind in den angrenzenden Strassen vorhanden. Ab Werkleitungskorridor sind sämtliche erforderlichen Leitungen als private Hausanschlüsse zu erstellen.

Allfällig erforderliche Elektroverteilkabinen sollen gestalterisch gut in Bauten oder in die Umgebung eingeordnet werden. Der genaue Standort wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

- Kanalisation, Meteorwasser:

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

- Das Schmutzwasser kann in den Kanal in der Sonnenhofstrasse angeschlossen werden.
- Das Meteorwasser ist durch geeignete Massnahmen möglichst gering zu halten und kann der bestehenden Leitung in der Sonnenhofstrasse zugeführt werden.

### 8.2 Ausführung

Die Kanalisations- und Meteorwasserleitungen können - gemäss von der Stadt genehmigtem Plan und Baubeschrieb - auch privat erstellt werden. Die Stadt überwacht und begleitet die Ausführung.

Gas-, Wasser- und Elektroversorgung werden, im Rahmen der reglementarischen Erschliessungsbeiträge, durch die städtischen Werkbetriebe erstellt.

### 8.3 Abfall

An den bezeichneten Stellen ist ein Sammelplatz für Kehrachtsäcke /-container sowie Grüncontainer einzurichten.

## 9. Ausnahmen und Abweichungen

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

## 10. Servitut

### 10.1 Zufahrt, Spiel- und Parkplatzbenützung, Fusswege

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

- bei zusammengefassten Privaterschliessungen: Fuss- und Fahrwegrechte
- bei Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten sind Zufahrt und gemeinschaftliche Anlagen (z.B. Parkierung für Bewohner oder Besucher, Spielplatz etc.) sicherzustellen, insbesondere Erstellung, Benützung, Unterhalt und Finanzierung.

### 10.2 Vollzug

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



# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Beschluss-Nr. 83

Datum 30. Januar 2001

## **Verwaltungsabteilung Hochbau: Gestaltungsplan "Sonnenhof Gasse"; Beschlussfassung**

Die Parzelle Nr. 506 mit 10'004 m<sup>2</sup> zwischen Sonnenhof- und Häberlinstrasse liegt in der Reservezone W2. Gemäss Art. 13 des Baureglements ist für die Umwandlung einer Reservebauzone in die definitive Bauzone ein Gestaltungsplan oder ein Projekt in verdichteter Bauweise zu erstellen. In den Einfamilienhauszonen und der W2 wird für die Umwandlung mehrheitlich von der Möglichkeit der verdichteten Bauweise, d.h. der Regelbauweise Gebrauch gemacht. Dies bedingt jedoch ein Bauprojekt. Die Ed. Vetter AG möchte jedoch keine Häuser projektieren sondern Bauparzellen anbieten und zu diesem Zweck die Erschliessung regeln und eine zweckmässige Bebaubarkeit sicherstellen.

Mit Beschluss Nr. 10 vom 11. Januar 2000 hat deshalb der Stadtrat mit der Perimeterauflage den Gestaltungsplan "Sonnenhof Gasse" eingeleitet. Annemarie Mumenthaler, Bürgerholzstrasse 44, Frauenfeld, zog ihren Rekurs aufgrund einer Perimeteranpassung in Absprache mit dem Tiefbauamt mit Schreiben vom 21. März 2000 zurück.

Die Festlegungen des Gestaltungsplans beschränken sich im Wesentlichen auf zweierlei Inhalte, nämlich die Erschliessung und die Abgrenzung von Bau- und Grünbereichen. Für die Erschliessung ergänzt eine geradlinige Verbindung zwischen Sonnenhof- und Häberlinstrasse das ortstypische Strassenmuster im Quartier. Sie wird mit der Kanalisation im Trennsystem nach den Anforderungen des Tiefbauamts privat erstellt und anschliessend der Stadt kostenlos überlassen. Mit dem bauzeilenweise versetzten Wechsel zwischen Bau- und Grünbereich wird ein Element der nördlich anstossenden ursprünglichen Genossenschaftssiedlung der Architekten Kaufmann & Bosshard aus dem Jahre 1946 aufgenommen und weitergeführt. Innerhalb der Baufelder verbessern reduzierte Gebäudeabstände die Bebaubarkeit.

Abweichungen von der Regelbauweise setzen gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes jedoch voraus, dass dadurch ein gesamthaft besseres Ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Diese Voraussetzungen werden primär durch die Sicherung der Grünbereiche und dem daraus resultierenden Siedlungsmuster mit dem Erschliessungs- und Überbauungsplan 1:500 minimal erfüllt, aber durch die Sonderbauvorschriften 5.1b gleich wieder in Frage gestellt. Gemäss Präsentation in der Fachkommission für den Hochbau ging es bei den in den Grünbereichen zulässigen Bauten um Pergolen oder Geräteräume, welche der Nutzung als Grünraum dienen und die sich in ihrer Höhenentwicklung von maximal 2.50 m in die Bepflanzung integrieren. Bei einer Gebäudegrundfläche von 18 m<sup>2</sup> und 2.50 m "Gebäudehöhe" wären jedoch Firsthöhen von bis 5.00 m auch direkt an perimeterinternen Grenzen realisierbar. Gemäss Ziff. 6.2 wären in den Grünbereichen zudem Autoabstellplätze und Zufahrten zulässig. Gemäss Art. 48 Abs. 1 des Baureglements ist in Regelbauweise der Raum zwischen Bauflucht und Strasse als Vorgarten, d.h. Grünbereich zu gestalten. Nachdem im Gestaltungsplan bereits vor sämtlichen Baubereichen, d.h. beidseits der Strasse 2/3 dieses Vorgartenbereichs als "Erschliessungs- und Manövrierfläche"

ausgeschieden sind, erscheint es zumutbar, den Strassenanstoß der Grünbereiche als verbleibendes Drittel auch wirklich als Grünraum zu sichern. Die Voraussetzungen für Abweichungen von der Regelbauweise setzen deshalb zwei Korrekturen voraus.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Der Stadtrat erlässt, gestützt auf §§ 5 und 18 - 21 des Planungs- und Baugesetzes den Gestaltungsplan "Sonnenhof Gasse".  
Dieser Erlass beinhaltet gestützt auf die Erwägungen die Änderung, wonach in der Sonderbauvorschrift 5.1b die "Gebäudehöhe" durch die **in Erscheinung tretende Höhe** zu ersetzen ist.  
Aus Ziffer 6.2, 1. Satz, ist der zweite Teil "... einzelne unversiegelte Zufahrts- und Autoabstellflächen sind möglich" zu streichen.
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planaufgabe gemäss §§ 29 - 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel und des fakultativen Referendums durchzuführen.
3. Der Gesuchsteller bezahlt eine Bearbeitungsgebühr inkl. aller Besprechungen, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planaufgabe und Inseratkosten für das Amtsblatt und zwei öffentliche Publikationsorgane von 3'380 Franken.
4. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel der Einsprache zulässig. Diese ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Stadtrat unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufzuführen.

*Mitteilung an:*

- Schwarzenbach und Müller, Raum- & Umweltplanung, Industriestrasse 23, Frauenfeld (eingeschrieben)
- Ed. Vetter AG, Matzingerstrasse 2, 9506 Lommis (eingeschrieben - Beilage: Rechnung)
- Stadtkanzlei
- Tiefbauamt
- Hochbauamt (Beilagen: Planunterlagen fünffach für die Auflage)

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber i. V.

**Versandt:**

30. Jan. 2001

*11. J. Bauer*

*M. Meyer*