



KANTON THURGAU
STADT FRAUENFELD

AREALÜBERBAUUNGSPLAN
SCHIFFLISTICKER

DURCH DEN STADTRAT BESCHLOSSEN:

AM: 9. Juni 1992

MIT STADTRATSBESCHLUSS NR.: 432

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

DER STADTAMMANN:

DER STADTSCHREIBER:



ÖFFENTLICHE AUFLAGE

VOM: 15. Juni

BIS: 14. Juli 1992

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU GENEHMIGT

AM: 21. Dez. 1993

MIT REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR.: 1548



I. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Der Stadtrat von Frauenfeld erlässt gestützt auf § 7 und § 109 BauG den Arealüberbauungsplan Schifflisticker mit nachfolgenden Sonderbauvorschriften:

Art. 1 Bestandteile, Verbindlichkeit, Abweichungen

Der Arealüberbauungsplan umfasst folgende Bestandteile:

I. Sonderbauvorschriften

II. Plan Überbauung, Verkehrserschliessung und Umgebungsgestaltung

III. Plan Höhenentwicklung

Pläne 01-06 des Planungsberichtes

Planungsbericht

Die Bestandteile I - III sind allgemein verbindlich, die Pläne 01-06 des Planungsberichtes sind bei der Projektierung sowie im Baubewilligungsverfahren richtungsweisend. Der Stadtrat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in begründeten Fällen von der Sonderbauordnung abweichen, sofern die Zielsetzung der Bebauung gemäss Planungsbericht nicht beeinträchtigt wird und die Nachbarschaft dadurch nicht mehr betroffen wird.

Art. 2 Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Stadt Frauenfeld und der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 3 Zweck

Der Arealüberbauungsplan bezweckt eine städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Wohnüberbauung unter Erhaltung der Baumallee und des bestehenden Kopfbaus Nr. 20 der ehemaligen Schifflistickerei an der Industriestrasse sowie einen angemessenen Ersatz des Fabrikationsgebäudes.

Art. 4 Überbauung

Lage und Stellung der Bauten und Mauern sind nur in den im Plan II ausgeschiedenen Baubereichen zulässig. Die internen Abstände der Bauten sind in Abweichung zur Regelbauweise bestimmt (kein Mehrlängenzuschlag, Gebäudeabstand, Klein-, Neben-

und Vorbauten, etc.). Die Abstände gegen die Nachbarparzellen und gegenüber den Strassen entsprechen dagegen den gesetzlichen Vorschriften.

Die Baubereiche für Hauptbauten müssen baulich weitgehend ausgefüllt werden. Der Baubereich des Attikageschosses darf dabei mehr als die Hälfte der darunterliegenden Geschossfläche betragen.

Die im Plan II bezeichneten Kleinbauten, Mauern oder Einfriedungen sind zwingend zu erstellen. Die Umfassungsmauern der Kleinbauten sind dabei massiv (gemauert oder Holz), die siedlungsabschliessende Mauer gegen die Eisenwerkstrasse gemauert auszuführen. Bei den offenen Kleinbauten (Pergolen) sind die Dächer zu begrünen.

Die Erdgeschoss-, Gebäude- und Attikageschosshöhe der Bauten, oberkant Vorbauten, Mauern und Einfriedungen sowie die von der Regelbauweise abweichende stirnseitige Gebäudehöhe sind im Plan III geregelt.

Die im Plan II bezeichnete Baute ist zu erhalten. Umbauten unter Wahrung der äusseren Erscheinungsform sind zulässig. Im Elementarschadenfall ist an gleicher Stelle mit ungefähr gleichem Volumen wieder eine Baute zu erstellen.

Art. 5 Ausnützung

Auf die zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens gemäss Regelbauweise rechtsgültige Ausnützungsziffer wird ein Bonus von 20 % gewährt.

Die zu erhaltende Baute muss mit Ausnahme des Dachgeschosses mit in der Wohnzone zugelassenem Gewerbe genutzt werden. Eine gleichartige Nutzung ist zusätzlich nur in der westlichen Zeile gestattet.

Art. 6 Verkehrserschliessung

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat von der Eisenwerk- und Industriestrasse über die im Plan II bezeichneten Zu- und Wegfahrten Tiefgarage und Parkierung zu erfolgen.

Offene Parkplätze dürfen nur in den im Plan II bezeichneten Parkierungsflächen angelegt werden.

Die im Plan II bezeichnete Fusswegverbindung ist dauernd und ungeachtet der Eigentumsverhältnisse ihrem Zweck offen zu halten.

Art. 7 Architektonische Gestaltung

Die Ueberbauung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstab, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Materialwahl und Farbgebung sind rechtzeitig zu bemustern und im Einvernehmen mit der Baukommission der Stadt Frauenfeld zu bestimmen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen und ist im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

Die halböffentlichen und privaten Grünflächen sind zu bepflanzen und die offenen Parkplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag zu versehen.

Die im Plan II bezeichneten, zu erhaltenden hochstämmigen Bäume sind zu belassen. Abgehende und die zu ersetzenden hochstämmigen Bäume sind mit der gleichen Art neu zu pflanzen. Neue hochstämmige Bäume sind mit einer standortgerechten, einheimischen Art zu pflanzen.

Art. 9 Wohnqualität

Zur Sicherung der Wohnqualität sind folgende Merkmale der im Planungsbericht aufgezeigten Grundrisse verbindlich:

- Orientierung aller Schlafräume gegen Osten (Lärmschutzmassnahme gegen Eisenwerk).
- Klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich innerhalb der Wohnungen.
- Schaffen von wohnungsinternen Abstellmöglichkeiten.
- Optimaler Schallschutz zwischen den Wohnungen (doppelschalige Trennwände mit getrennter Decke).

Art. 10 Alters- und behindertengerechtes Bauen

Es sind mindestens die Erdgeschosswohnungen aussen und innen alters- und behindertengerecht zu erschliessen. Die als unumgänglich bezeichneten Anforderungen der Norm SN 521500, Behindertengerechtes Bauen, sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 11 Energieversorgung und Wärmeschutz

Für die ganze Überbauung ist ein Energiekonzept für eine umweltgerechte und rationelle Energieversorgung zu erarbeiten.

Beim Wärmeschutz sind die Zielwerte der SIA-Empfehlung 380/1 einzuhalten.

Art. 12 Lärm- und Schallschutz

Es gelten die Empfindlichkeitsstufe II sowie die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau".

Art. 13 Etappierung

Die Wohnüberbauung wird in einem Zug realisiert.

Art. 14 Das Planungsgebiet liegt in der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Die im Plan II bezeichnete Vorbaute (Terrasse) der östlichen Hauptbaute ist zu verglasen.

Art. 15 Die im Plan II eingetragenen Spielplätze und Parkierungsflächen sind ungeachtet den jeweiligen Eigentumsverhältnissen den Bewohnern der Überbauung dauernd zur Benützung offen zu halten. Die Sicherstellung erfolgt über entsprechende Dienstbarkeiten im Zeitpunkt der Baueingabe.

Die Grundeigentümer:

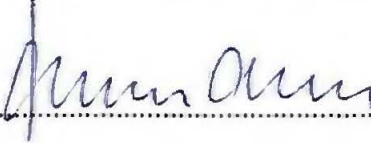
Fa. Joos Bau AG
Industriestrasse 20, 8500 Frauenfeld


.....

.....

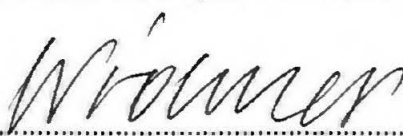
Die Bauherrschaft:

Fa. Joos Bau AG
Industriestrasse 20, 8500 Frauenfeld


.....

.....

Die Architekten:

P. Widmer + H. Davi
Gerlikonerstrasse 3, 8500 Frauenfeld


.....

Die Raumplaner:

Eigenmann Rey Rietmann
Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen


.....