



Sonderbauvorschriften

9. Januar 2025

Auflage

Gestaltungsplan Wiigarten, Frasnacht

Vom Stadtrat erlassen:
Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Öffentliche Auflage:

Dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:
Mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt:

I. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan Wiigarte besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden Sonderbauvorschriften und den Richtprojekten Architektur vom 28. Februar 2025 von Andreas Brüscheiler und Freiraumgestaltung vom 19. März 2025 der PR Landschaftsarchitekten AG.

² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die in den Sonderbauvorschriften erwähnten Inhalte der Richtprojekten sind verbindlich. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge am Siedlungsrand von Arbon. Ergänzend zur Regelung der Verkehrserschliessung und der Bebauung sind folgende Ziele zu beachten:

- a) Sicherstellung einer guten architektonischen Gestaltung mit minimalen Ordnungsrichtlinien, welche eine hohe Wohnqualität gewährleisten sollen;
- b) Haushälterischer Umgang mit den beschränkten Baulandreserven;
- c) Attraktive Bebauung mit gutem Übergang zum Imbersbach;
- d) Zeitgemässe energetische Qualität der Neubauten im verdichteten Bereich;
- e) Qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung mit gemeinsamen Aussenräumen.

II. Erschliessung

Art. 3 Verkehrsfläche, öffentlich

¹ Die öffentliche Verkehrserschliessung erfolgt ab der Fetzislohstrasse. Diese Erschliessungsstrasse hat eine Mindestbreite von 5.00 m inkl. Bankett aufzuweisen.

² Am bezeichneten Standort ist ein Wendeplatz für einen 8.00 m-LKW zu erstellen und dauernd freizuhalten.

Art. 4 Verkehrsfläche, privat

¹ Die Verkehrsfläche privat regelt hauptsächlich für die Lage von internen Fusswegen, Vorplätzen und Manövrierflächen.

² Die Verkehrserschliessung der Baubereiche B hat ab der bezeichneten Stelle ab der Fetzislohstrasse über die Verkehrsfläche privat zu erfolgen.

Art. 5 Autoparkfeld

¹ Die Autoparkfelder für die Bewohner der Baubereiche A und C sind in unterirdischen Sammelgaragen in den dafür vorgesehenen Bereichen anzuordnen:

- a) für alle Baubereiche A in vier natürlich belichteten Sammelgaragen pro Hauszeile;
- b) für alle Baubereiche C in einer gemeinsamen Sammelgarage.

c) Die Autoparkfelder für Besucher können in den bezeichneten Bereichen «Autoparkfeld Besucher» und in den Sammelgaragen erstellt werden. Oberirdische Autoparkfelder sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

² Die Autoparkfelder für die Baubereiche B können oberirdisch innerhalb der Baubereiche angeordnet werden.

Art. 6 Baubereich Garagenrampe

¹ Die Zu- und Wegfahrt der unterirdischen Sammelgaragen sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen. Die Regenrinnen sind lärmarm auszuführen.

² Die Baubereiche Garagenrampe dürfen nicht überdeckt werden. Sicherheitsbrüstungen sind nach Norm zulässig.

Art. 7 Baulinie für unterirdische Bauten

Die Sammelgaragen für die Autoparkfelder der Bewohner der Baubereiche A und C sind innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten unterirdisch zu erstellen.

Art. 8 Langsamverkehr

¹ Die Erschliessung des Areals und der Gebäude für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Flächen «Verkehrsfläche, öffentlich und privat».

² Der öffentlich zugängliche Fussweg hat eine Breite von mindestens 2.00 m aufzuweisen. Der Fussweg ist so auszugestalten, dass er den Anforderungen von SIA 500 entspricht.

Art. 9 Veloabstellplatz

Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze für Velos zu erstellen. Kurzzeitabstellplätze sind in der Nähe der Gebäudezugänge oder im Durchgang anzuordnen. Die Langzeitabstellplätze sind innerhalb der Baubereiche oder der Sammelgarage anzuordnen.

Art. 10 Werkleitung

¹ Die erforderlichen Werkleitungen sind hauptsächlich innerhalb der Verkehrsfläche öffentlich zu erstellen.

² Die Wasserleitung ist mit Hydranten, angeschlossen an eine Ringleitung, zu versehen und die Abwasserleitung ist über die bezeichnete Linienführung zur alten Poststrasse zu führen.

³ Die Entwässerung für Regenabwasser ist gemäss generellem Entwässerungsplan GEP auszuführen.

III. **Bebauung**

Art. 11 Baubereich A, B und C

¹ Die Baubereiche A bis C legen die maximale zulässige Ausdehnung der Bauten fest, wobei den Baubereichen B kein Richtprojekt zugrunde liegt.

² Neubauten müssen traufseitig zweigeschossig in Erscheinung treten.

Art. 12 Baubereich Laube / Vorplatz

Innerhalb der Baubereiche Lauben / Vorplatz sind erweiterte Dachvorsprünge für geschützte Eingänge, Sitzplätze, Loggias und Veloabstellplätze zulässig.

Art. 13 Baubereich Durchgang / Veloabstellplatz

¹ Innerhalb der Baubereiche Durchgang / Veloabstellplatz sind Aufgänge aus Sammelgaragen und Veloabstellplätze zulässig.

² Eine Überdachung des Durchgangs ist zwischen den bezeichneten Baubereichen A und C bis zu 3.50 m Höhe zulässig. Dabei muss die architektonische Ausgestaltung jeweils über alle Baubereiche A und C identisch sein.

Art. 14 Baubereich Aussentreppe

Innerhalb des Baubereichs Aussentreppe ist ein Ausgang aus der Sammelgarage bzw. dem Kellergeschoss zulässig.

Art. 15 Architektonische Gestaltung

¹ Sämtliche Neubauten der Baubereiche A und C sind in Bezug auf die architektonische Ausgestaltung aufeinander abzustimmen. Dabei sind der Fassadenaufbau, die Dachgestaltung sowie die Lauben- und Vorplatzgestaltung des Richtprojekts verbindlich.

² Das generelle Materialkonzept Aussen gemäss Richtprojekt ist für die aufgeführten Elemente verbindlich. Mit der Baueingabe sind pro Baubereich ein detailliertes und auf den Bestand abgestimmtes Material- und Farbkonzept sowie ein Fassadenmuster einzureichen.

Art. 16 Dachgestaltung

¹ Innerhalb der Baubereiche A, B und C sind ausschliesslich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 35° zulässig.

² Die Hauptfirstrichtung ist hangparallel auszurichten und als Dachmaterial sind Tonziegel zu verwenden. Zulässige Solaranlagen sind als Indachanlagen auszuführen.

IV. Umgebung

Art. 17 *Umgebungsfläche*

¹ Das Richtprojekt Freiraumgestaltung ist für die Ausgestaltung und Belagsgestaltung der Umgebungsfläche richtungsweisend. Dabei ist die Bepflanzung offen zu gestalten und auf die Situation entlang des Imbersbachs abzustimmen.

² Die Umgebungsfläche ist an den bezeichneten Stellen durch hochstämmige einheimische Einzelbäume zu begrünen.

³ Innerhalb der bezeichneten Bereiche sind Strauchhecken mit standortgerechten, einheimischen Arten als Gliederungselemente zu pflanzen.

⁴ Flächen, welche nicht als Erschliessungsflächen, Spielplätze oder private Grünflächen genutzt sind, sind als naturnahe Grünfläche zu gestalten.

⁵ In den bezeichneten Bereichen kann eine Sicht- und Lärmschutzanlage von maximal 1.80 m Höhe angebracht werden, wofür ein Grenzbaurecht besteht.

Art. 18 *Spielplatz / Freizeitfläche*

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind Spiel- und Gemeinschaftsanlagen zu erstellen. Diese sind entsprechend auszustatten und mit Sonnen- und Schattenplätzen zu versehen.

Art. 19 *Terraingestaltung*

Das gewachsene Terrain ist weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain für direkte Ausgänge und Sitzplatzgestaltungen sind bis maximal 1.00 m zulässig.

V. Weitere Inhalte

Art. 20 *Energie*

¹ Die Bauten haben mindestens den Anforderungen von § 35 Abs. 1 Ziffer 2 PBV zu entsprechen.

² In den Sammelgaragen und Veloräumen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge resp. Elektrovelos vorzusehen

³ Die Bauten sind im Zeitpunkt eines entsprechenden Angebots an das Fernwärmenetz anzuschliessen soweit dies wirtschaftlich tragbar ist.