Stadt Frauenfeld

Gestaltungsplan Zielacker

Vom Stadtrat erlassen am:

Datum
10. Februar 2025

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Massstab 1:500

Öffentliche Auflage:

Der Gestaltungsplan ist während der Auflagefrist dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am:

Mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per:

rietmann

Raum- & Projektentwicklung

Sitegässli 8 | 9562 Märwil
T +41(0)71 278 01 71 | info@danielrietmann.ch | rietmann.swiss

Plan Nr.
50.1.001/01.20

Legende

Festlegungen

Planungsperimeter	Art. 1
Bestehende Bauten, zurückzubauen	Art. 18
Zufahrtsfläche	Art. 3
Zu- und Wegfahrt Tiefgarage	Art. 3
Parkierungsfläche Anlieferung	Art. 5
Zugangsweg, behindertengerecht	Art. 4
Zugangsweg, nicht behindertengerecht	Art. 4
Veloabstellfläche	Art. 5
Baubereich A, FH 11.00 m	Art. 7
Baubereich B, FH 11.9 m	Art. 7
Baubereich C, FH 11.00 m	Art. 7
Baubereich vorspringender Gebäudeteil (Balkon)	Art. 7
Umgrenzung unterirdische Bauten	Art. 8
Umgebungsfläche	Art. 12
Spiel- und Aufenthaltsplatz	Art. 13
Spielwiese	Art. 12
411.00 Stützmauer mit Höhenkote (m.ü.M.)	Art. 12
Baum neu	Art. 12
Kehrichtsammelstelle UFC	Art. 16

Hinweise / Ausgangslage

Hauszugang	
410.50 Höhenote gestaltetes Terrain (m.ü.M.)	
Abwasser Hauptleitung (Mischwasserkanal) bestehend	
Kanalanschluss neu	
Sichtfeld gemäss SN 40 273a	
3.00 Vermassung Baubereiche in m	
Baum bestehend	

Sonderbauvorschriften

1 Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

Bestandteile

[1] Der Gestaltungsplan «Zielacker» besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht und den Beilageplänen mit dem Richtprojekt von Mirlo Urbano Architekten, Zürich und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich mit Umgebungsplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten.

Planungsperimeter

[2] Die Sonderbauvorschriften gelten für den im Situationsplan umgrenzten Planungsperimeter.

Verbindlichkeit

[3] Alle in der Legende des Situationsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Die Beilagepläne sind bezüglich architektonischem Ausdruck, Fassadengestaltung, Konstruktion und Materialisierung sowie Gestaltung des Aussenraums allgemein verbindlich. Sie bilden den Massstab für die Beurteilung der Bauten und der Umgebung. Der Planungsbericht dient der Erläuterung.

Art. 2 Zweck

Ziele

Der Gestaltungsplan bezweckt die Sicherung einer ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Gesamtüberbauung mit preisgünstigen und familienfreundlichen Wohnungen mit hoher Qualität, eine auf die Lage und die Bebauung abgestimmte Umgebungsgestaltung mit attraktiven Freiräumen sowie eine siedlungsgerechte Organisation der Erschliessung des Areals.

2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Verkehrserschliessung

Zufahrtsfläche

[1] Die verkehrsmässige Erschliessung des Areals erfolgt über die Zufahrtsfläche an der Zielackerstrasse. Mit Ausnahme der oberirdischen Parkierungsfläche Anlieferung ist das ganze Areal vom motorisierten Verkehr frei zu halten.

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

[2] Die Zu- und Wegfahrt zur und von der Tiefgarage muss im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stelle erfolgen.

Art. 4 Zugang

Zugangswege

Der Zugang zu den Gebäuden für Fussgänger und den Langsamverkehr erfolgt über die Zugangswege. Diese sind mit einer minimalen Breite von 1.20 m und entsprechend der Bezeichnung im Situationsplan behindertengerecht und asphaltiert bzw. nicht behindertengerecht mit einer Chaussierung oder als Treppen mit Blockstufen auszuführen.

Art. 5 Parkierung

Parkierungsfläche Anlieferung

[1] Sämtliche Auto-Abstellplätze sind in einer unterirdischen Parkierungsanlage anzuordnen. Oberirdisch dürfen innerhalb der Parkierungsflächen Anlieferung nur Kurzzeit-Abstellplätze für Anlieferung und dergleichen erstellt werden. Diese Flächen sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.

Veloabstellfläche

[2] Pro Zimmer ist mindestens ein Veloparkplatz vorzusehen, wobei mindestens zwei Drittel der erforderlichen Parkplätze als Langzeitparkplätze im Erdgeschoss der Gebäude oder in der Tiefgarage anzuordnen sind. Der Rest ist als Kurzzeitparkplätze im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Veloabstellflächen anzuordnen. 10 Prozent der Langzeit- und Kurzzeitparkplätze sind für Spezialvelos vorzusehen.

3 Bebauung

Art. 6 Nutzung

Geschossflächen

Die maximal zulässigen Geschossflächen sind im Situationsplan pro Baubereich festgelegt. Ein Nutzungstransfer von Gebäude zu Gebäude ist möglich, sofern die transferierte Fläche pro Fall maximal 5 Prozent der festgelegten Fläche beträgt.

Art. 7 Baubereiche

Baubereiche A,B und C

[1] Die Baubereiche A, B und C bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Sie gehen anderen Abstands- bzw. Längenvorschriften vor.

Fassadenhöhen

[2] Für die einzelnen Baubereiche gelten die im Situationsplan eingetragenen Fassadenhöhen (FH).

Baubereich vorspringender Gebäudeteil

[3] Die Baubereiche vorspringender Gebäudeteil bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung von abgestützten Balkonen. Die Balkone dürfen weder eingewandet noch verglast werden.

Unterschreitungen

[4] Unterschreitungen der Baubereiche und Fassadenhöhen sind zulässig, sofern dadurch das architektonische Gesamtkonzept der Überbauung erhalten bleibt.

Art. 8 Umgrenzung unterirdische Bauten

Umgrenzung unterirdische Bauten

Die Umgrenzung unterirdische Bauten umschreibt die maximale horizontale Ausdehnung von unterirdischen Bauten ausserhalb der Baubereiche. Darüber hinaus sind technisch notwendige Anlagen wie Lichtschächte, Fluchtwege, Notausstiege und -treppen nur im Umgebungsbereich zulässig.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

Gesamtwirkung

[1] Die Überbauung muss in ihrer Gesamtheit hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung hohen Anforderungen genügen.

Fassadengestaltung

[2] Die Fassaden der Hauptbauten sind mit vertikalen, zusammengefassten Fensterbändern und die in Leichtbauweise erstellten Balkone zu gliedern.

Materialisierung

[3] Bei der Ausgestaltung der Fassaden dürfen keine grellen oder leuchtenden Farben verwendet werden. Es ist der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten.

Art. 10 Dachgestaltung

Dachform

[1] Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Attikageschosse sind nicht zulässig. Die Dächer sind, auch wo sie mit PV-Anlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten und Anlagen

[2] Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Dachfläche um maximal 1.50 m überragen. Zudem sind sie mit Ausnahme der PV-Anlagen um mindestens das Mass ihrer eigenen Höhe von der Fassade zurückzuversetzen.

4 Umgebung

Art. 11 Umgebungsgestaltung

Gesamtwirkung

[1] Die ganze Umgebung ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und auf die Bebauung abzustimmen. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Umgebungsgestaltungskonzept mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung, Topografie und der Ausstattung der Spiel- und Aufenthaltsplätze einzureichen.

Umgebungsfläche

[2] Die Umgebungsfläche ist als Vegetationsfläche entsprechend dem Beilageplan Umgebung als Rasen bzw. Naturwiese mit Staudenpflanzungen zu gestalten.

[3] Die Aneignung der Umgebungsfläche zur privaten Nutzung ist nur im engeren Bereich der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche für Balkone gestattet. Eine Abgrenzung ist nur mit Bepflanzungen (Stauden) gestattet.

Baumpflanzungen

[4] Gemäss Eintrag im Situationsplan sind einzelne einheimische standortgerechte hochstämmige Bäume zu pflanzen. Innerhalb des Bereiches unterirdische Bauten sind genügend grosse Pflanzgruben bzw. Überdeckungen der unterirdischen Bauten vorzusehen.

Terraingestaltung und Stützmauern

[5] Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Terrainverlauf möglichst anzupassen. Gemäss Markierung im Situationsplan sind Stützmauern zur Realisierung der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage bis zur festgelegten Höhe (inkl. Brüstung bzw. Geländer) gestattet.

Art. 12 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Spiel- und Aufenthaltsfläche

Für die Bewohner sind in den bezeichneten Flächen Spiel- und Aufenthaltsplätze bzw. Spielwiesen anzuordnen und nach den Bedürfnissen der Bewohner zu gestalten und auszustatten. Mittels Bepflanzungen ist eine ausreichende Beschattung sicherzustellen.

Art. 13 Retention und Versickerung

Die Ableitung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers hat nach dem GEP der Stadt Frauenfeld zu erfolgen. Es gilt das Prinzip Retention-Versickerung-Ableitung.

5 Weitere Bestimmungen

Art. 14 Energie

Nachhaltigkeits- und Baustandard

[1] Bezüglich Nachhaltigkeit ist die Überbauung auf den Standard SNBS 2023.1 (Silber) auszurichten. Mindestes einzuhalten ist der Minergie-P-Baustandard bzw. die U-Werte der opaken Teile der thermischen Gebäudehülle gemäss § 34 Abs. 1 Ziff. 2 PBV.

Art. 15 Entsorgung

Unterflurcontainer UFC

Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Stellen ist Platz für Unterflurcontainer bereitzustellen.

Art. 16 Etappierung

Teilbebauung

Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Eine etappierte Bebauung muss mit den Bauten in den Baubereichen A1 bzw. B1 beginnen und in östliche Richtung weitergeführt werden. Eine Teilbebauung muss hinsichtlich Funktionalität und Gestaltung eine abgeschlossene Einheit bilden.

6 Schlussbestimmungen

Art. 17 Aufhebung bestehenden Rechts

Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes Zielacker werden die Baulinien des Bebauungsplans Zielacker-Landhaus (RRB 446/1947) innerhalb des Planungsperimeters aufgehoben.

7 Zustimmung zum Gestaltungsplan

Die unten aufgeführte Grundeigentümerin erteilt die Zustimmung zum Gestaltungsplan im Sinne von § 24 Abs. 1 Ziff. 15 PBG:

...

.....