Gemeinde
Rorschacherberg

Sondernutzungsplan
Neuhus

Gemäss Art. 23 PBG Besondere Bauweise

Vom Gemeinderat erlassen am:
Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Datum
25. Juni 2024

Massstab 1:1'000

Öffentliche Planauflage:

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:
Der Amtsleiter:

rietmann

Raum- & Projektentwicklung

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

Plan Nr.
31.1.001/02.33

Legende

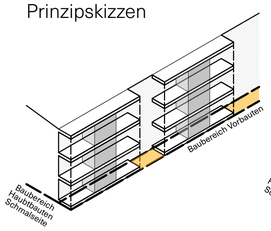
Festsetzung

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich Hauptbauten A und B
- Baubereich Hauptbauten C
- Baubereich Hauptbauten Q
- Baubereich Vorbauten
- Baubereich eingeschossige Bauten
- FH 509.85 GH 508.85 — Maximale Gebäude- und Firsthöhe in m.ü.M.
- Umgrenzung unterirdische Bauten
- Stützmauer mit sichtbarem Untergeschoss
- Stützmauer im Gelände
- Strasse / Trottoir
- Erschliessungsbereich / Notzufahrt
- Richtungspunkt Fusswegverbindung, nicht hindernisfrei
- Richtungspunkt Fusswegverbindung, hindernisfrei
- Parkierungsbereich für Besucherparkplätze
- Veloabstellplätze oberirdisch
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Allgemeiner Umgebungsbereich
- Privater Aussenraum
- Privater Aussenraum mit Nebenbauten
- Garten- und Spielbereich
- Obstwiese
- Bestockte Freifläche

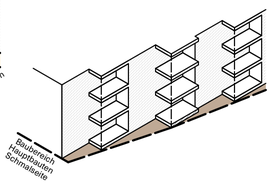
Hinweise

- Ausbau Neuhussträsschen gem. Projekt vom 24.5.2024
- Lärmschutzwand
- Fussweg ausserhalb Planungsperimeter
- Hauszugang
- Einzelbaum, Baumgruppe
- Wald
- Gewässer

Prinzipskizzen



Prinzipskizze 1
Baubereich Hauptbauten A und B



Prinzipskizze 2
Baubereich Hauptbauten C

Besondere Vorschriften

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich — Bestandteile

[1] Der Sondernutzungsplan «Neuhus» besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:1'000, den Besonderen Vorschriften, den Beilageplänen und dem Planungsbericht.

[2] Die Besonderen Vorschriften gelten für das im Situationsplan umgrenzte Plangebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übergeordneten Rechts, insbesondere des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie das Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg (BauR). — Umgrenzung Plangebiet

[3] Alle in der Legende des Situationsplans als Festlegungen bezeichneten Elemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die Hinweise und die Beilagepläne sind wegweisend, der Planungsbericht erläuternd. — Festlegungen und Hinweise

Art. 2 Zweck — Ziele

Der Sondernutzungsplan bezweckt die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch vorzüglichen Gesamtüberbauung mit hoher Wohnqualität, eine hochwertige auf die Lage und die Bebauung abgestimmte Umgebungsgestaltung sowie eine siedlungsgerechte Organisation der Erschliessung. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes, von Gemeinschaftsflächen und von Aussenräumen
- Erhalt respektive Ersatz der für das Quartier identitätsstiftenden Bauten
- Sicherung einer ökologisch, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit

2 Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

[1] Die Haupterschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt entweder über die bestehende Strasse Im Neuhus oder über das Neuhusträsschen. Das Neuhusträsschen ist im Zuge der Überbauung auszubauen. — Haupterschliessung, Strasse und Trottoir

[2] Am Ende der beiden Zufahrtsstrassen ist auf dem Areal ein Wendeplatz vorzusehen. — Wendeplatz

[3] Der im Situationsplan bezeichnete Erschliessungsbereich dient als Zirkulations- und Zugangsfläche für den Langsamverkehr sowie als Notzufahrt zu den Bauten. Erlaubt sind Velounterstände sowie Anlagen, welche der Erschliessung und Entsorgung inklusive deren Einhausung dienen. — Erschliessungsbereich / Notzufahrt

[4] Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten ist Raum für Fusswegverbindungen zwecks Vernetzung des Plangebiets und Anschluss an die ausserhalb des Plangebiets liegenden Fusswege freizuhalten. Die entsprechend bezeichneten Fusswegverbindungen sind hindernisfrei , das heisst mit einem Gefälle von max. 12 % auszuführen. — Fusswege und Richtungspunkte

Art. 4 Parkierung

[1] Die erforderlichen Autoabstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen innerhalb der Parkierungsbereiche in unterirdischen Sammelgaragen anzuordnen. — Parkierungsbereich für Besucherparkplätze

[2] Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach dem Baureglement der Gemeinde Rorschacherberg. Der Grundbedarf kann reduziert werden, sofern im Baubewilligungsverfahren ein entsprechendes Mobilitätskonzept aufgezeigt wird. — Anzahl Abstellplätze

[3] Pro Zimmer ist mindestens ein Veloabstellplatz vorzusehen, wobei mindestens zwei Drittel der erforderlichen Abstellplätze als Langzeitparkplätze in treppenfrei erschlossenen und abschliessbaren Räumen im Erdgeschoss der Bauten in Eingangsnähe oder in der Tiefgarage unterzubringen sind. Davon sind 5 % für Spezialvelos vorzusehen. Die übrigen Veloabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze im Erschliessungsbereich oder direkt angrenzend daran im allgemeinen Umgebungsbereich respektive Garten- und Spielbereich anzuordnen. Sie dürfen auf einer maximalen Höhe von 2.10 m überdacht werden. Die genauen Standorte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. — Veloabstellplätze

3 Bebauung

Art. 5 Oberirdische Bauten

[1] Oberirdische Bauten dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Baubereiche erstellt werden. Es wird unterschieden zwischen Baubereichen für Hauptbauten, Baubereichen für Vorbauten und Baubereichen für eingeschossige Bauten. Die Baubereiche bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten. Sie gehen anderen Abstands- und Längenvorschriften des BauR vor. — Baubereiche, Abweichung von der Regelbauweise

[2] Innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten A, B und C dürfen inklusive eines talseits frei liegenden Untergeschosses maximal vier Geschosse erstellt werden. Attikageschosse sind nicht erlaubt. In den Baubereichen für Hauptbauten Q dürfen maximal zwei Vollgeschosse, ein talseits sichtbares Untergeschoss sowie ein Dachgeschoss erstellt werden. Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sind mit Höhenkoten in m.ü.M. festgelegt. Sie gehen anderen Höhenvorschriften des BauR vor. Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die festgelegten Höhenkoten um das technisch notwendige Mass überragen. — Baubereich Hauptbauten

[3] Innerhalb der Baubereiche für Vorbauten dürfen gemäss Prinzipskizze 1 über die Gebäudefassade vorspringende Bauteile wie Treppenhäuser, Laubengänge, Balkone oder Veranden erstellt werden. Diese dürfen abgestützt und soweit es sich um Treppenhäuser handelt, über alle Geschosse eingewandet werden. — Baubereich Vorbauten (Prinzipskizze 1)

[4] In den Baubereichen C sind die Fassaden an den Längsseiten der Baubereiche gemäss Prinzipskizze 2 in der Tiefe zu staffeln. Die Staffelung hat orthogonal zu den Schmalseiten der Baubereiche zu erfolgen. Vorgestellte oder auskragende Balkone müssen innerhalb der Baubereiche liegen. — Fassadenstaffelung (Prinzipskizze 2)

[5] Innerhalb des Baubereiches eingeschossige Bauten darf eine maximal eingeschossige Baute erstellt werden. Es gilt eine maximale Gebäudehöhe von 3.50 m, bzw. Firsthöhe von 5.00 m. — Baubereich eingeschossige Bauten

Art. 6 Nutzung

[1] Die Nutzungsverteilung wird durch die tatsächlichen baulichen Möglichkeiten innerhalb der Baubereiche aufgrund deren Flächen und Anzahl Geschosse begrenzt. Die Ausnützungsziffer beträgt über das ganze Plangebiet im Maximum 0.65. Bei einer etappierten Realisierung der Überbauung ist mit jedem Baugesuch ein Ausnützungsnachweis über das ganze Plangebiet einzureichen. — Nutzungsmass

[2] Die Baubereiche Q1-Q3 sind einer öffentlichen Nutzung wie z. Bsp. Quartiertreffpunkt, Kindertagesstätte, Schule etc. vorbehalten. — Öffentliche Nutzung

Art. 7 Umgrenzung unterirdische Bauten

[1] Unter dem gewachsenen oder gestalteten Terrain liegende Bauten müssen innerhalb der Umgrenzung unterirdische Bauten liegen. Treppenaufgänge, Zugänge und technisch notwendige Bauteile wie Lüftungsschächte oder Fluchtröhren dürfen die Umgrenzung um das technisch notwendige Mass überschreiten. — Unterirdische Bauten

[2] Entlang der im Situationsplan eingetragenen Stützmauern dürfen die Untergeschosse mit ihrer Geschosshöhe plus Brüstung in Erscheinung treten. — Stützmauer mit sichtbarem Untergeschoss

Art. 8 Architektonische Gestaltung

[1] Die Bauten haben pro Zeile einheitliche Erscheinungsbilder aufzuweisen. Sie sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und müssen hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialisierung und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung aufweisen sowie sich gut in die Umgebung einfügen. — Gesamtwirkung

[2] Mit dem Baugesuch ist ein mit der Bewilligungsbehörde besprochenes Material- und Farbkonzept einzureichen. Material und Farben sind am Bauobjekt zu bemustern. — Material- und Farbkonzept

Art. 9 Dachgestaltung

[1] Die Bauten in den Baubereichen A, B und C sind pro Zeile mit einheitlichen Dachformen zu versehen. In den Baubereichen A und B darf die Dachneigung maximal 10 Grad a.T. betragen. In den Baubereichen C sind die Bauten mit Flachdächern abzudecken. Alle Dachflächen sind, wo dies nicht durch Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien verunmöglicht wird, extensiv zu begrünen. — Dachformen Baubereiche A, B und C

[2] Die Bauten in den Baubereichen Q sind mit Satteldächern zu versehen. — Dachformen Baubereiche Q

[3] Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und anderweitig technisch notwendige Anlagen sind architektonisch gut zu integrieren. Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht erlaubt. — Anlagen und Dachaufbauten

4 Umgebung

Art. 10 Umgebungsgestaltung

[1] Die Umgebung ist nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und auf die Bebauung abzustimmen. Die Freiräume zwischen den Zeilenbauten sind unterschiedlich zu gestalten und auf deren Nutzung abzustimmen. Im ganzen Umgebungsbereich ist auf eine möglichst hohe Biodiversität zu achten und ein möglichst hoher Grad an Entsiegelung zu erzielen. — Gestaltungskonzept

[2] Der Garten- und Spielbereich dient als gemeinschaftlicher Aussenraum und als Aufenthalts- und Begegnungsort. Er ist entsprechend seiner Bedeutung zu gestalten und auszustatten. Grosskronige Bäume sind in losen Gruppen als Schattenspender zu pflanzen. Erlaubt sind Gemeinschaftsgärten, ebene befestigte Flächen zur Nutzung als Grillplatz, Spielplatz und dergleichen, Sitzstufen, kleine Stützmauern sowie Velounterstände. — Garten- und Spielbereich

[3] Die Obstwiese ist mit Ausnahme der vorgeschriebenen Durchwegung und kleinen Plätzen mit Sitzbänken von Anlagen freizuhalten. Sie ist mit lokalen Obstsorten in regelmässigen Abständen zu bepflanzen. — Obstwiese

[4] Die bestockte Freifläche ist als Rückzugsort als dichtes Wäldli mit einzelnen Lichtungen mit unterschiedlicher Forstwaye zu bepflanzen. Anlagen mit Ausnahme von Fusswegen ohne Hartbelag sowie Spiel- und Aufenthaltsplätzen sind nicht erlaubt. — Freifläche

[5] Der allgemeine Umgebungsbereich dient dem näheren Umfeld der Gebäude und als Zugang und Aussenraum für die Wohnungen. Er ist zu begrünen. Erlaubt sind Velounterstände sowie im Bereich der Wendeplätze Anlagen für die Entsorgung inklusive deren Einhausung. — Allgemeiner Umgebungsbereich

[6] Der private Aussenraum darf mit standortgerechten Strauchpflanzungen vom übrigen Umgebungsbereich abgeschlossen werden. Der private Aussenraum mit Nebenbauten darf mit maximal 1.8 m hohen und maximal 3.0 m langen Trennwänden, welche direkt und nur rechtwinklig an die Hauptbauten anschliessen, unterteilt werden. Ferner sind im privaten Aussenraum mit Nebenbauten eingeschossige Nebenbauten ohne anrechenbare Geschossflächen mit einer maximalen Fläche von 25 m² sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 3.00 m, bzw. Firsthöhe von 3.50 m gestattet. Die Nebenbauten dürfen bis zur Umgrenzung des Baubereiches zusammengebaut werden und haben zu den Hauptbauten einen Abstand von mindestens 2.50 m einzuhalten. — Privater Aussenraum und privater Aussenraum mit Nebenbauten

Art. 11 Terrassierung

Die im Situationsplan eingetragenen Stützmauern dienen der Terrassierung des Aussenraums. Sie dürfen, wo sie mit der Umgrenzung unterirdische Bauten zusammenfallen, als Aussenwand der unterirdischen Baute erstellt werden. Die genaue Höhe und Lage der Stützmauern ist auf den angrenzenden Erschliessungsbereich mit Notzufahrt und Stellflächen für die Feuerwehr resp. die hindernisfreien Wegverbindungen abzustimmen und im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. — Stützmauern im Gelände

Art. 12 Bepflanzung

[1] Im Rahmen der Umgebungsgestaltung sind an verschiedenen Stellen Pflanzungen mit Einzelbäumen oder Baumgruppen vorzusehen. Die im Situationsplan eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sind hinsichtlich Lage und Anzahl richtungsweisend. — Bäume und Baumgruppen, Pflanzflächen

[2] Die Pflanzflächen sind mit genügend durchwurzelbarer Substanz zu gestalten. Erlaubt sind innerhalb der Pflanzflächen auch Anlagen wie Sitzgelegenheiten, Grillplatz oder Wasserspiel. — Pflanzflächen

[3] Weitere Planzungen mit Einzelbäumen, Baum- und Staudengruppen sind im allgemeinen Umgebungsbereich zulässig. Es sind standortgerechte Arten zu verwenden. — Pflanzungen im Umgebungsbereich

5 Umwelt und Ökologie

Art. 13 Entwässerung

Das auf den Freiflächen und Dächern anfallende Meteorwasser ist auf dem Areal zu retinieren. Hartflächen sind wo möglich als sickerfähige Beläge wie Rasengitter, Sickerasphalt, Betonplatten oder Kiesbeläge auszubilden. Notwendige Retentionstanks oder Zisternen dürfen ausserhalb der Umgrenzung unterirdische Bauten erstellt werden. — Meteorwasser

Art. 14 Ver- und Entsorgung

[1] Für den Paketlieferdienst sind am Ende der Zufahrtsstrassen geeignete Anlagen zu erstellen, damit die Gebäude nicht mit motorisierten Fahrzeugen angefahren werden müssen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechendes Konzept aufzuzeigen. — Post- und Lieferdienst

[2] Die Kehrichtentsorgung ist innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen. Standorte für Unterflurbehälter oder Container inklusive deren Einhausung sind im Bereich der Wendeplätze im Baubewilligungsverfahren festzulegen. — UFC-Anlagen und Container

Art. 15 Energie

[1] Die Überbauung ist nach dem SNBS Standard zu erstellen. Die Wärmeversorgung muss mit einer C02-neutralen Wärmeerzeugung wie z.B. einer Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage erfolgen. — SNBS Standard

[2] In den Sammelgaragen sind mindestens 20 Prozent der Abstellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektroautos auszustatten. Für Veloabstellplätze sind Vorbereitungen für eine kostengünstige Nachrüstung für die Langzeitparkplätze mit Stromanschlüssen zur Betankung von E-Bike (Ladestationen) zu treffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren — E-Mobilität

Art. 16 Lärmschutz

Innerhalb des Planungsgebietes gelten die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Zur Einhaltung ist entlang der Nationalstrasse eine Lärmschutzwand notwendig. Diese liegt ausserhalb des Plangebietes. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, sofern die Einhaltung der Planungswerte nachgewiesen wird. — Lärmschutzwand