



GEMEINDE
SULGEN

Projekt Nr. 160.3.004

14. November 2023

Anpassungen Baureglement

TZP-Änderung Grundstrasse und höhere Häuser

Mitwirkung

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Auflage vom:

bis am:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Mit Entscheid-Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt:

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

II. Zonenvorschriften

A. Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

Überlagernde Zonen

Zone für archäologische Funde AF

Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

Zone für höhere Häuser HH

Gefahrenzone GF

E. Überlagernde Zonen

Art. 21 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

¹Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

²Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

³Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art.21a Zone für höhere Häuser HH

In Zonen für höhere Häuser sind höhere Häuser gemäss Art. 34a zulässig

Art. 22 Gefahrenzone GF

¹Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

⁴In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

⁵Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

III. Bauvorschriften

C. Weitere Bauvorschriften

Art. 34 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 50 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 34a Höhere Häuser

¹Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17.00 m und maximal 30.00 m einhalten.

²Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

³Für die Errichtung von höheren Häusern sind in einem Konzept oder einer Studie mindestens die Gebiete (Standorte), die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung (Ettappierung) sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale

Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen.

⁴Das Konzept Höhere Häuser¹ bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

⁵Der Gemeinderat verlangt zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle sowie die Durchführung von qualifizierten Verfahren.

¹ Konzept Höhere Häuser vom 14. November 2023



GEMEINDE
SULGEN

Projekt Nr. 160.3.004

14. November 2023

Anpassungen Baureglement

TZP-Änderung Grundstrasse und höhere Häuser

Mitwirkung

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

Öffentliche Auflage vom:

bis am:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Mit Entscheid-Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt:

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

II. Zonenvorschriften

A. Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

Überlagernde Zonen

Zone für archäologische Funde AF

Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

Zone für höhere Häuser HH

Gefahrenzone GF

E. Überlagernde Zonen

Art. 21 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

¹Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

²Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

³Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art.21a Zone für höhere Häuser HH

In Zonen für höhere Häuser sind höhere Häuser gemäss Art. 34a zulässig

Art. 22 Gefahrenzone GF

¹Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

⁴In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

⁵Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

III. Bauvorschriften

C. Weitere Bauvorschriften**Art. 34 Haushälterische Bodennutzung**

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 50 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 34a Höhere Häuser

¹Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17.00 m und maximal 30.00 m einhalten.

²Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

³Für die Errichtung von höheren Häusern sind in einem Konzept oder einer Studie mindestens die Gebiete (Standorte), die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung (Ettappierung) sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale

Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen.

⁴Das Konzept Höhere Häuser¹ bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

⁵Der Gemeinderat verlangt zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle sowie die Durchführung von qualifizierten Verfahren.

¹ Konzept Höhere Häuser vom 14. November 2023