

## Bebauungsplan "Suurstoffi West", Rotkreuz Situationsplan + Schnitt | 1:500

Version für die öffentliche Aufgabe

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 12. August 2025

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Peter Hausherr Peter Stockli

Von der Baudirektion vorgeprüft am: 15. September 2025

Der Anteilst.-Stv. Hannes Wahl

1. Öffentliche Aufgabe vom ..... bis ....

Publiziert im Amtsblatt am: Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Peter Hausherr Peter Stockli

2. Öffentliche Aufgabe im vom ..... bis ....

Publiziert im Amtsblatt am: Bescheinigt von der Abteilung Planung / Bau / Immobilien

Vom Regierungsrat genehmigt am:

800.001.001.11.2025 1mcc

Ris. Msp. Suurstoffi West vew

Planteam 5 AG : Luzern : Bern : Solothurn

plan:team  
wir gestalten lebensräume.

## AUSGANGSLAGE / ZIELE

## NUTZUNG

## Art. 1 Ziele

**Erschließung**  
Der Langsamverkehr wird durch eine attraktive Verbindung vom Bahnhof Kreuzlingen über den Neubau der B100 und über die B100 bis zum See gefördert.  
Die Wohngebiete sollen überdurchschnittlich möglichst verkehrsfrei gestaltet werden.

## Siedlung

Ein durchgehendes und einheitliches Siedlungsgebiet soll sich in die vorhandenen Strukturen in Rotkreuz einfügen und den Ansprüchen des Gleisbaus entsprechen.

Es wird ein differenzielles Wohnungangebot für die Mittelschicht mit einem hohen durchgängigen Ausbauaummaß angestrebt.

## Aussenräume

Die Aussenräume sind hochwertig gestaltet. Die Erreichbarkeit von Straßen und Wege sowie der vielfältigen Außenräume (Stützmauer, multifunktionale Plätze) soll attraktiv öffentlich zugänglich sein.

## Stoffab / Lärm

Durch eine optimale Anordnung der Baukörper sollen die Lärmimmissionen und die Störbelästigung durch die Götterstrasse auf der SBB-Linie für die Wohngebiete und die angrenzenden Nachbarschaften minimiert werden.

## Planung / Entwicklung

Der Bebauungsplan soll für die Kanton, Gemeinde und Eigentümer eine Planungssicherheit für die Entwicklung der einzelnen Bauwerke bieten.

Ein adäquater Planungsspielraum für zukünftige oder sich wandelnde alternative Nutzungen ist der Voraussetzung, auf sich verändernde Bedürfnisse reagieren zu können.

## Wohnnutzung

Um Baufeld 1 und auch Bildungseinrichtungen zulässig im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

## Art. 3 Erreichung der Baufelder

Die Hochbauten werden Baufelder ausgeschildert. Diese Baufelder werden Maximalnutzungen und Nutzungsverteilungen zugesiesen. Die Baufelder werden nach Baufeldern 1, 2 und 3 sowie nach Baufeldern 4, 5 und 6 unterteilt. Baufeld 1 und 5 werden Reglemente zu Gesamthöhen in den Baubereichen des Baufelds 1 zur Fassadenhöhe bzw. zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Ausnahmen von diesen Reglementen sind in den Baufeldern 2, 3 und 6 gestattet; Erlassungen von § 21 V/PB zulässig. Im Bereich der Baudenkmale ist mit Ausnahme von Enthaushaltungen ein Abstand von z. min. 100mm des Bebauungsplans einzuhalten.

## BAUFELDER / BAUBEREICHE

## Art. 2 Baufelder / Baubereiche

Für die Hochbauten werden Baufelder ausgeschildert. Diese Baufelder werden Maximalnutzungen und Nutzungsverteilungen zugesiesen. Die Baufelder werden nach Baufeldern 1, 2 und 3 sowie nach Baufeldern 4, 5 und 6 unterteilt. Baufeld 1 und 5 werden Reglemente zu Gesamthöhen in den Baubereichen des Baufelds 1 zur Fassadenhöhe bzw. zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Ausnahmen von diesen Reglementen sind in den Baufeldern 2, 3 und 6 gestattet; Erlassungen von § 21 V/PB zulässig. Im Bereich der Baudenkmale ist mit Ausnahme von Enthaushaltungen ein Abstand von z. min. 100mm des Bebauungsplans einzuhalten.

## GRUNDMASS

## Art. 6 Grundmasse

Es kommen keine Mehrfamilien- und Mehrfamilienhäuser zur Anwendung.

## Themen Baufeld 1 und 4 werden in Baufeld 1 integriert

## ERSCHEISSLUNG

## Art. 7 Parkplätze

Insgesamt sind max. 165 Parkplätze, davon max. 240 oberirdisch und max. 1045 in Tiefgaragen zu erstellen. Die oberirdischen Abstellplätze dürfen verdeckt oder offen gestaltet werden. Die Tiefgaragen sind zwischen den Baufeldern 2 und 3 verbindlich.

## Art. 8 Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze

Parkplätze werden eine Instandhaltung aufwands ca. 50 PPH in einem Bereich der Baufelder 2 und 3 verbindlich.

## Art. 9 Durchgang

Ein durchgehendes und einheitliches Siedlungsgebiet soll sich in die vorhandenen Strukturen in Rotkreuz einfügen und den Ansprüchen des Gleisbaus entsprechen.

## Art. 10 Ablauf

Die Erreichung der Baufelder sowie die Einfahrten werden über die Birkstrasse und über die Begräbnisstrasse entlang der Gleise realisiert.

## Art. 11 Antrittsstelle

Die Erreichung der Baufelder sowie die Einfahrten werden über die Birkstrasse und über die Begräbnisstrasse entlang der Gleise realisiert.

## Art. 12 Durchgang

Die Erreichung der Baufelder sowie die Einfahrten werden über die Birkstrasse und über die Begräbnisstrasse entlang der Gleise realisiert.

## Art. 13 Durchgang

Die Erreichung der Baufelder sowie die Einfahrten werden über die Birkstrasse und über die Begräbnisstrasse entlang der Gleise realisiert.

## Art. 14 Baufelder 2 und 3

Die Baufelder 2 und 3 sind in den unterschiedlichen Bereichen mit einer zusammenhängenden, lockeren Befahrung zu gestalten. Die Baufelder 2 und 3 verbindlich.

## Art. 15 Baufelder 2 und 3

Die Baufelder 2 und 3 sind in den unterschiedlichen Bereichen mit einer zusammenhängenden, lockeren Befahrung zu gestalten. Die Baufelder 2 und 3 verbindlich.

## Art. 16 Baufelder 2 und 3

Die Baufelder 2 und 3 sind in den unterschiedlichen Bereichen mit einer zusammenhängenden, lockeren Befahrung zu gestalten. Die Baufelder 2 und 3 verbindlich.

## Art. 17 Baufelder 2 und 3

Die Baufelder 2 und 3 sind in den unterschiedlichen Bereichen mit einer zusammenhängenden, lockeren Befahrung zu gestalten. Die Baufelder 2 und 3 verbindlich.

## Art. 18 Dächer / Begrünung

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis

Die Dachformen sind für technisch bedürftige Aufbauten § 19 Abs. 4 bis