

GEMEINDE BOTTIGHOFEN

AREALÜBERBAUUNGSPLAN "IM KERN"

MIT BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR DAS BEBAUUNGSAREAL

BAUKONSORTIUM BOTTIGHOFEN

VON DER BEHÖRDE BESCHLOSSEN AM 5. DEZEMBER 1995

DER GEMEINDEAMMANN:

DER GEMEINDESCHREIBER:

Ives Rüsch-Naef

[Signature]



ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE:

VON: 23. Juni 1995

BIS: 23. Juli 1995

VOM REGIERUNGSRAT DES KANTON THURGAU GENEHMIGT:

16. April 1996

MIT R.R.B.Nr.: 415



AREALÜBERBAUUNGSPLAN “IM KERN“

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSAREAL
2. SONDERBAUVORSCHRIFTEN
3. AREALÜBERBAUUNGSPLÄNE
 - GELTUNGSBEREICH
 - ERSCHLIESSUNG/ ÖFFENTLICHE STRASSEN
 - HOCHBAUTEN/ ETAPPIERUNG/ BAULINIEN
 - SCHNITTE
 - TIEFBAUTEN/ GARAGEN
 - GRÜNANLAGEN/ SPAZIERGÄNGER/ SPIELPLATZ
 - WERKLEITUNGEN
 - BEISPIEL EINER MÖGLICHEN FASSADENGESTALTUNG
4. BESONDERE NACHWEISE
 - SUMMARISCHE AUSNÜTZUNG
 - SUMMARISCHER PARKPLATZNACHWEIS



2. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Erlass

Die Gemeinde Bottighofen erlässt den Arealüberbauungsplan "Im Kern" für die Grundstücke Nr. 639/37 und einen Teil von Nr. 38.

Zielsetzung zum Arealplan

Durch den Zusammenzug von drei Parzellen, wird eine in Lage, Form und Grösse erhöhte, städtebauliche und architektonische Eingliederung und Gestaltung gesucht. Anzustreben ist eine einfache, wirtschaftliche Lösung, die dem Erscheinungsbild des Ortes Rechnung trägt.

Rechtlich allgemein verbindliche Festlegungen im Rahmen des Arealüberbauungsplanes "Im Kern" für die oben erwähnten Parzellen:

- Es ist eine Mantelbaulinie für Hauptbauten sowohl im Grundriss wie im Schnitt vorgesehen.
- Eine Baulinie entlang der Zufahrt begrenzt den Bereich für Hauptbauten und An- und Nebbauten.
- Die Gebäudeabstände nach Gemeindebauordnung Art. 20 sind innerhalb des Planungsareals aufgehoben.
- Es ist die offene Bauweise geplant
- Für die Anzahl nach BO vorgesehenen Parkplätze ist eine Unterflurgarage zu erstellen. Eine Etappierung für Parz. Nr. 38 ist einzuplanen. Die nötigen Aussenplätze nach der Regelbauweise sind einzuhalten.
- Etappierung
Die Bauten 1 / 2 / 3 werden als 1. Etappe zuerst realisiert. Die Baute Nr. 4 kann in zeitlich grösserem Abstand als 2. Etappe erstellt werden. Eine andere Etappierung ist nicht vorgesehen. Für jeden Bauabschnitt ist mindestens der betreffende Teil der Parkierung zu erstellen.
- Ein zusätzlicher Ausnützungsbonus von maximum 15% wird der Nutzung dazugerechnet.
- Die von der Gemeinde verlangte Zufahrt von 3 M Breite auf die ganze Länge der westlichen Arealgrenze muss eingeplant werden.

- Gewerbe wie Büro, Praxen etc. sind zulässig.

- Besondere Gestaltungsvorschriften

Bauten

- . Die Niveauhöhen der Bauten dürfen + 0.5 m über- oder unterschritten werden.
- . Die Dachformen beschränken sich auf mittlere bis steile Satteldächer. Dacheinschnitte sind zu überdachen.
- . Dachgauben und Dachlukarnen sind zulässig.
- . Liegende Dachfenster bis max. 0.5m² i.L. sind zulässig.

Umgebung

- . Die eingezeichneten Baumstandorte sind als Vorschlag anzusehen.
- . Die Fläche über der Unterflurgarage muss wieder begrünt werden.
- . Es sollen einheimische Pflanzen eingepflanzt werden.
- . Es muss ein gemeinsamer Kinderspielplatz nach den Richtlinien von Pro Juventute erstellt werden.

- Technische Anforderungen-

Energie / Heizkonzept

- . Es ist ein haushälterischer Umgang mit Energie anzustreben. Es sind keine Alternativen vorgesehen. Vordringlich steht als Energieträger Gas und erst in zweiter Linie Heizöl.

Schallschutz

- . Die Lärmimmissionen von der nahe gelegenen Hauptstrasse wurden grob berechnet. Es resultieren im Extremfall 55 dB. 60 dB sind zulässig. Die Lärmbelastung der Hauptstrasse ist für diese Ueberbauung nicht relevant.

- Sicherung der Infrastruktur bei Abparzellierung

- . Die gemeinschaftliche Nutzung von Fussgängerbereichen, von Parkplätzen, allgemeinen Nebenbauten etc. wird grundbuchamtlich geregelt. Der entsprechende Anteil von Unterhalt und Zugänglichkeit bei Abparzellierung ist grundbuchamtlich sicherzustellen.

- Erschliessung der Werkleitungen

Kanalisation

Eine Hauptanschlussleitung mit $\varnothing$ 600mm durchquert das Grundstück Nr. 639 von Süden nach Norden.

Die Anschlusshöhen für die Hauskanalisationen sind gewährleistet.

Sicherungsmaßnahmen und zusätzliche Kontrollschächte gehen zu Lasten der Ueberbauung. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten

Wasser

Entlang der Zufahrt an der westlichen Arealgrenze sollte eine Wasser- Erschliessungsleitung, mit eingebautem Hydrant gelegt werden.

Die Wasser- Erschliessung für die Bauten ist gewährleistet.

Gas

Gleiches gilt für die Gas-Leitung. Es sollte eine Erschliessungsleitung entlang der Wasserleitung gelegt werden.

Elektrizität

Die Elektroerschliessung erfolgt ab der Schulstrasse mittels Hauptkabel zu einer Abnehmerkabine mit Sicherungsabgängen zu den einzelnen Gebäuden.

Erschliessungsbeiträge

Erschliessungsbeiträge werden gemäss der Beitrags- und Gebührenverordnung der Gemeinde auf die einzelnen Parzellen erhoben. (Perimeterbeiträge)

- Inkrafttreten

Der Arealplan "Im Kern" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Im Uebrigen gelten die Vorschriften der Regelbauweise der Gemeinde.

4. BESONDERE NACHWEISE

SUMMARISCHER AUSNUETZUNGSNACHWEIS

Landfläche

Parzelle Nr.	639	2'403 M2	
Parzelle Nr.	37	2'185 M2	
Parzelle Nr.	38	1'360 M2	(Teilparzelle)

Total Landfläche 5'948 M2

abzüglich

Strassenanteil

(3M x 87M) ./. 261 M2

Total Landfläche 5'687 M2

Ausnutzung

5'687 M2 x AZ (0.6 + 15%) 0.69 = BGF max. zulässig
3'924 M2
=====

Summarische Ausnutzung

Bruttogeschossflächen der Häuser

Haus 1/2/3		Haus 4	
EG	260 M2	EG	260 M2
1.OG	257 M2	1.OG	257 M2
2.OG	257 M2	2.OG	257 M2
DG	234 M2	DG	126 M2

Total	1'008 M2	Total	900 M2
BGF		BGF	

3 Häuser a 1'008 M2 = 3'024 M2

3'024 M2 + 900 M2 BGF = BGF ausgenutzt
3'924 M2
=====

SUMMARISCHER PARKPLATZNACHWEIS

Geplante Wohnungen

Haus 1/2/3

8 Wohnungen x 3 Häuser = 24 Wohnungen

Haus 4

7 Wohnungen x 1 Haus = 7 Wohnungen

Total Wohnungen 31 Wohnungen

Nach Gemeindebauordnung zu
erstellende Parkplätze

31 Wohnungen a 2 PP = 62 Parkplätze
=====

Geplante Parkplätze

Unterflurgarage Innenparkplätze 48 Parkplätze

Aussenparkplätze inkl. Besucher 17 Parkplätze

Total geplante Parkplätze = 65 Parkplätze
=====