

KANTON THURGAU  
ORTSGEMEINDE BOTTIGHOFEN

AREALUEBERBAUUNGSPLAN  
UEBERBAUUNG "Mittlere Mühle" BOTTIGHOFEN  
2 WOHN- UND GESCHAEFTSHAEUSER

OEFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM: 13. 3. 87 BIS: 12. 4. 87

VON DER ORTSKOMMISSION BESCHLOSSEN AM: 11. Aug. 1987  
NAMENS DER ORTSKOMMISSION *nach Einspracheerledigung*  
BOTTIGHOFEN

DER ORTSVORSTEHER:

Jues Rusca

DER GEMEINDESCHREIBER:

Ch. Hoste

VOM REGIERUNGSRAT AM 22.12.87 MIT RRB NR. 2140 GENEHMIGT :  
FUEHRT DEN REGIERUNGSRAT :



## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

---

Folgende Unterlagen sind integrierender Bestandteil des Arealüberbauungsplans :

- Konzeptbeschreibung
  - Nutzungskonzept
  - Ausnützungsberechnung
  - Katasterplan 1 : 500
  - Erdgeschossplan 1 : 200
  - Untergeschoss/Parterreplan 1 : 200
  - Dachaufsichtsplan 1 : 200
  - Fassadenplan 1 : 200
  - Perspektivansicht von Süd-West
  - Sonderbauvorschriften Art.1 - 15
-

## K O N Z E P T B E S C H R I E B

---

Das Planungsgebiet der Arealüberbauung umfasst die Parzelle Nr. 4 sowie einen Teil der Parzelle 25. Diese Parzellen und Parzellenteile messen zusammen 3907 m<sup>2</sup>.

### Absicht

Auf dem ganzen Plaungsgebiet soll eine Wohn- und Gewerbeüberbauung entstehen. Durch planerische Mittel soll eine möglichst gute verkehrstechnische Erschliessung, eine ins Dorfbild passende Bebauung und möglichst grosse Frei-/Grünflächen entstehen.

### Erschliessung / Gestaltung / Aussenanlagen

Die zentrale Tiefgarage mit Zufahrt über die bestehende Brücke entlastet die Ueberbauung vom Verkehr und bringt auch deutlich weniger Probleme als eine doch denkbare Erschliessung mind. des nördlichen Parzellenteils von der Hauptstrasse her. Die Tiefgarage entlastet zudem die Bebauung zu einem schönen Teil vom ruhenden Verkehr. Durch das Verengen der Durchfahrt in Richtung Möbelfabrik Dünner soll vorallem der überbauungsfremde, das Rotlicht umfahrende Verkehr an der Durchfahrt behindert werden. Als Werkzufahrt Dünner und Ausfahrt der Ueberbauung wird die Zufahrt von Westen ab Lengwilerstrasse benützt. Die nicht mehr durch die Firma Dünner benützbaeren heutigen Parkplätze auf dem Ueberbaungsareal werden wieder auf dem Werkareal der Firma Dünner erstellt.

Die Gebäudestellung und die Dachform sollen sich bei der neuen Ueberbauung möglichst an den bestehenden Bauten orientieren. Sowohl an der Hauptstrasse wie auch an der Dorfstrasse sind in der unmittelbaren Nachbarschaft der Ueberbauung alle Bauten traufständig zur Strasse gestellt.

Beim Gebäude an der Hauptstrasse ist die Strassenfassade ebenfalls traufständig. Durch den Wechsel der Firstrichtung bei diesem Winkelbau kann die Traufständigkeit auch entlang des Baches und der Dorfstrasse erreicht werden. Durch die starke Strukturierung des grösseren Gebäudes werden die eher klein-masstäblichen Nachbarhäuser nicht konkurrenziert.

Mit den steilen Dächern und den vorgeschlagenen Dachlukarnen und Balkonüberdeckungen kann die Formensprache im Quartier übernommen werden.

Durch die Stellung der Bauten entsteht gegen Süden und Südwesten gerichtet ein Innenhof, der sowohl für die Sitzplätze/Balkone als auch für den Kinderspielplatz den erwünschten ruhigen, und möglichst verkehrsabseitigen, gut besonnten grünen Freiplatz bringt. Durch die recht gross bemessene Freifläche ist eine Teilung zwischen Spielfläche und Wohnungssitzplätzen durch entsprechende Bepflanzung leicht möglich.

## Nutzungskonzept

Das Haus 1 (Hauptstrasse) beherbergt folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss: Gewerberäume (Ladenlokal / Ausstellungslokal o.ä.)  
Obergeschoss: Büroräumlichkeiten und Wohnungen  
Dachgeschoss: Kleinwohnungen (1½-, 2½-Zimmer-Wohnungen)  
Estrichabteile

Das Haus 2 (Dorfstrasse) beherbergt folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss: 3 x 4½-Zimmer-Wohnungen  
Obergeschoss: 3 x 4½-Zimmer-Wohnungen  
Dachgeschoss: 3 x 4½ bis 5½-Zimmer-Maisonette-Wohnungen  
Estrichabteile

Die Tiefgarage bietet Platz für:

19 Personenautos  
Abteil für Velos/Motos  
Hauswarträumlichkeiten

Der architektonische Ausdruck der Bauten soll sich am Vorschlag im Arealüberbauungsplan und an den bestehenden Bauten orientieren.

Allerdings soll daneben aber eine überbauungseigene Formensprache, in Anlehnung an eine eher traditionelle Bauweise, den Häusern einen eigenen Charakter geben. Auf eine gefällige Architektur auch bei den Details wie Dachvorsprünge, Fensterteilung etc. soll geachtet werden.

Es wird angestrebt eine umweltfreundliche Heizungsanlage unter Ausschluss von Öl oder Elektrizität als Primärenergie (Ausnahme Wärmepumpe) zu erstellen.

# A U S N U E T Z U N G S B E R E C H N U N G

---

|                         |            |          |
|-------------------------|------------|----------|
| Landfläche : Parzelle 4 | 3'542 m2   |          |
| Parzelle 25 Teil        | ca. 365 m2 |          |
| Total                   |            | 3'907 m2 |

|                     |                |          |
|---------------------|----------------|----------|
| Begrünte Tiefgarage | ca. 320 m2 : 2 | 160 m2   |
|                     |                | <hr/>    |
|                     |                | 4'067 m2 |

=====

|    |   |                 |   |          |
|----|---|-----------------|---|----------|
| AZ | = | 4'067 m2 x 0,48 | = | 1'952 m2 |
|----|---|-----------------|---|----------|

=====

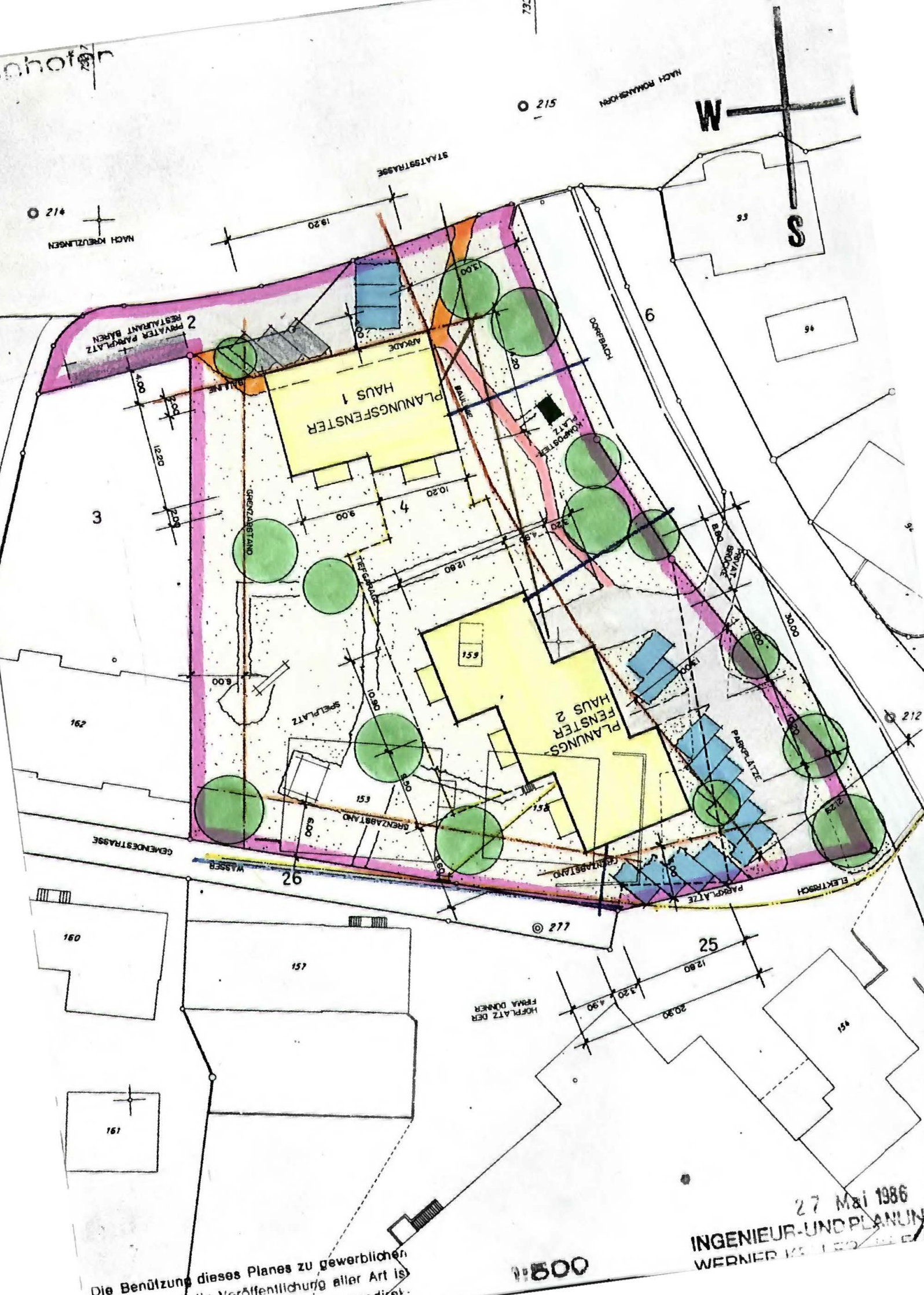
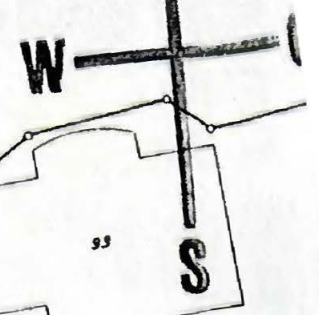
Das Total der genutzen Geschossflächen darf 1'952 m2 erreichen,  
aber auf keinen Fall überschreiten und ist im definitiven Baugesuch  
auszuweisen.

phofen

214  
NACH KREUZUNGEN

215

NACH ROMMELHORN



Die Benützung dieses Planes zu gewerblichen  
oder sonstigen Zwecken ist ohne schriftliche  
Genehmigung des Verfassers untersagt.

1:500

27 Mai 1986  
INGENIEUR-UND PLANUNGSBEREITER  
WERNER KELLER

## S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

---

### Art. 1 Allgemeines

Soweit nachstehend und durch den Arealbebauungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baugesetzes und des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Bottighofen.

### Art. 2 Stellung der Bauten

Die Stellung der Bauten sowie die Firstrichtung muss gemäss dem Situationsplan 1 : 500 und dem Dachaufsichtsplan erfolgen.

### Art. 3 Gebäudemasse / Abstände / Planungsfenster

Die Gebäudemasse (Längen, Breiten, Höhen) sind gemäss Arealüberbauungsplan einzuhalten.  
Für deren Fixierung wurde sowohl für Haus 1 und 2 je ein Planungsfenster festgelegt.

### Art. 4 Geringe Abweichungen

Geringe Abweichungen im Rahmen der Projektierung und der Projektbearbeitung sind zulässig, sofern der Charakter der Ueberbauung nicht beeinträchtigt wird und die Ausnutzung eingehalten bleibt. Kleine Abweichungen bezüglich Baukörper und Massen sind nur innerhalb des Planungsfensters möglich.

### Art. 5 Baulinien

Baulinien werden entlang der Nordgrenze mit einem Abstand von 4,00 m und entlang der Ostgrenze mit 13.00 m Abstand festgelegt.  
Die Baulinien dürfen bei Anwendung von Art. 4 nicht überschritten werden. Ausserhalb der Baulinie liegende Anlagen sind im Rahmen wie sie im Arealüberbauungsplan eingezeichnet sind (Spielplatz, Parkplätze, Garagezufahrt) zulässig.

### Art. 6 Planungsfenster / Balkone

Die Grösse der Planungsfenster sind masslich fixiert und dürfen bei Anwendung von Art. 4 nicht überschritten werden. Ausserhalb des Planungsfensters liegende Bauteile (Balkone, Erker) sind im Rahmen wie sie im Arealüberbauungsplan eingezeichnet sind zulässig.

Art. 7 Grenzabstand Nord

Das Erdgeschoss von Haus 1 hat einen Grenzabstand von 6,0 m einzuhalten. Davon ausgenommen bleibt ein Arkadengang von max. 2,0 m Breite, der als öffentlich zugänglicher Fussgängerweg auszubauen ist. Dieser Arkadenweg und die darüberliegenden Geschosse dürfen max. 2,0 m über den Grenzabstand hinweg bis an die Baulinie erstellt werden. Ausser dem Dachgesims dürfen keine Ausbauten über die Baulinie hinaus vorgenommen werden.

Art. 8 Verbindungsbauten

Die eingeschossige, unter dem gestalteten Terrain liegende Tiefgarage unterliegt nicht den Vorschriften Art. 5 (Baulinien), und Art. 6 (Planungsfenster) soweit sie begrünt wird. Diese Tiefgarage als Verbindungsbaute zwischen Haus 1 und Haus 2 ist in der Ausführung gemäss Plan zulässig und wird bei der Bestimmung der Gebäudelänge als unterirdische Baute nicht mitgemessen.

Art. 9 Ausnützungsziffer

Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt inkl. Bonus für die gesamte Ueberbauung 0,48 (Zone D3 = 0,40 + 20 % Bonus). Durch die Anwendung von Art. 4 darf die maximale Ausnützungsziffer nicht überschritten werden.  
Bei Abparzellierungen wird die dazugehörige anrechenbare Landfläche eingeschlossen.  
Der volle Ausnützung-Bonus wird nur gewährt, wenn weder Öl noch Elektrizität als Primär-Energieträger beigezogen wird.

Art. 10 Architektur, Materialwahl und Farbgebung

Die architektonische Gestaltung ist einheitlich in der übereinstimmenden Formensprache auszuführen. Dies gilt auch für gestalterisch wichtige Details wie Fenster, Dachkonstruktion und Dachvorsprünge etc.  
Die Gestaltung der Fassaden hat sich am Arealüberbauungsplan zu orientieren.

Die Wahl der Materialien der einzelnen Bauten ist in der gesamten Ueberbauung einheitlich vorzunehmen.

Die Farbwahl der Dächer erfolgt in Absprache mit der Ortskommission.

Die äussere Farbgestaltung der einzelnen Bauten ist auf die gesamte Ueberbauung abzustimmen und hat nach einem Farbkonzept zu erfolgen. Einzelne Bauteile wie Fenster, Türen etc. können in Bunttönen gehalten werden.

Die Farbgebung ist mit der Ortskommission abzusprechen; spätere Änderungen nur nach Absprache mit der Ortskommission.

Art. 11 Bepflanzung

Die im Arealüberbauungsplan eingezeichnete Bepflanzung ist wegleitend. Diese soll in Ergänzung des bestehenden Böschungsgehölzes mit mind. 15 (inkl. den bestehenden Bäumen) hochstämmigen, einheimischen Bäumen realisiert werden.

Grünanlagen sind gemäss separatem und von der Ortskommission zu genehmigenden Bepflanzungsplan zu gestalten. Leichte Abänderungen, die das Bepflanzungsbild nur geringfügig ändern, sind zulässig.

Art. 12 Wärme- und Schallschutz

Die Empfehlung der SIA Nr. 380/1 (Ausgabe 1985) und Nr. 181 (Ausgabe 1976) sind einzuhalten. Beim Schallschutz sind gemäss SIA Norm Nr. 181, davon die erhöhten Anforderungen nämlich Ziffer 2.5 und 2.6 zu erfüllen. Fenster mit zweifacher Verglasung sind zulässig. Fenster gegen Osten, Norden und Westen im Bereich der Hauptstrassen, die für Schlafräume dienen, müssen dabei zwei verschiedene Glasstärken aufweisen.

Art. 13 Sicherung der Infrastruktur

Bei Abparzellierungen wird der entsprechende Anteil an der Gesamtanlage (Tiefgarage, Kinderspielplätze, Parkplätze usw.) für die neuen Eigentümer/Benutzer grundbuchamtlich sichergestellt.

Die Benützung der gemeinsamen Anlagen wie Garagezufahrt und Kinderspielplatz stehen auch bei nachträglichem Verkauf einzelner Bauten oder Bauteile allen Benutzern der Ueberbauung zur Benützung offen.

Art. 14 Kinderspielplatz

Es wird ein für alle Arealbebauungsplan-Bewohner zugänglicher Kinderspielplatz gemäss Richtlinien Pro Juventute erstellt.

Art. 15 Aussenantennen

Das Erstellen von einzelnen Aussenantennen pro Gebäude ist nicht gestattet.

Der Bauherr :

H. Zimmer

Der Architekt :

J. Unger

Eigentümer Restaurant Bären :

R. M. B.