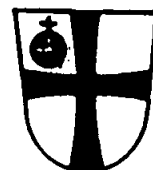




KANTON
THURGAU

GEMEINDE – BOTTIGHOFEN



BOTTIGHOFEN

AREALÜBERBAUUNGSPLAN MOOSFELD - OST

GENEHMIGUNG :

22. März 1988

DURCH DIE ORTSBEHÖRDE BOTTIGHOFEN :

Jues Rusca

ll. Hohl



OFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM 19. Feb. 88 BIS 19. März 88

VOM REGIERUNGSRAT DES KT. THURGAU

GENEHMIGT AM : 22. Nov. 1988, RRB-Nr. 1674



AREALUEBERBAUUNGSPLAN "MOOSFELD OST"

1. Erlass

Die Ortsbehörde Bottighofen erlässt auf Wunsch des Grundeigentümers, gestützt auf Art. 109 des Kantonalen Baugesetzes, für das Areal "Moosfeld Ost" einen Arealüberbauungsplan mit besonderen Bestimmungen.

Geltungsbereich und Inhalt sind in den beigefügten Plänen M. 1:500 eingezeichnet.

Plan A Geltungsbereich und Zonenaufteilung, M 1:500

Plan B Erschliessungsplan mit öffentlichen und privaten Erschliessungsanlagen-/Baulinien sowie Garagen mit Parkplätzen, M 1:500

Plan C Ueberbauungsplan mit Geschosszahl, Etappierung und Grünanlagen, M 1:500

Plan D Schemaschnitt mit Terraingestaltung, M 1:200

2. Einbezogene Grundstücke

Der vorliegende Arealüberbauungsplan gilt für die Parzelle 479 mit 19'662.00 m²

3. Bauzonen

Dreigeschossige Wohnzone mit 9'900.00 m²

Zweigeschossige Wohnzone mit 9'762.00 m²

4. Zweck

- 4.1 Die Gestaltung der Gesamtüberbauung soll ein einheitliches Bild darstellen und den östlichen Dorfabschluss akzentuieren.

- 4.2 Die Abgrenzung der Wohnbereiche soll einerseits an die bestehende Mehrfamilienhausbebauung westlich der Moosfeldstrasse sowie an die südlich gelegenen Einfamilienhaus-Quartiere anbinden.
- 4.3 Verkehrserschliessung:
Die Sackgassen (mit Kehrplätzen für die Strassenreinigung und (Schneeräumung) sollen wesentlich zur Verkehrsberuhigung beitragen.
- 4.4 Für die Bepflanzung werden ausschliesslich einheimische Hochstämme verwendet, nach Möglichkeit vorwiegend Obstbäume, um den Uebergang zum östlich anschliessenden Landwirtschaftsgebiet fliessend zu gestalten. Pro 300.00 m² Landfläche wird ein einheimischer Hochstamm gepflanzt.
- 4.5 Die Mehrfamilienhäuser A + B (Plan C) sollen als Mietwohnungen mit möglichst günstigen Mietzinsen konzipiert werden.

5. Erschliessung

Die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsanlagen, die Werkleitungen und Kanalisationen werden durch die Gemeinde gemäss Plan B ausgeführt. Die Linienführung der Werkleitungen und Kanalisationen ist unverbindlich.

6. Bau-/Mantelbaulinien

Die Bau- und Mantelbaulinien sind im Plan C festgelegt.

7. Bebauung

- 7.1 Ueberbauung mit Mehrfamilienhäusern
Stellung und Geschosszahl gemäss Plan C.
- 7.1.1 Es sind 4 Vollgeschosse vorgesehen, wobei das oberste Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss erstellt wird.
- 7.2 Ueberbauung mit Reihen- oder Einfamilienhäusern.
- 7.2.1 Es sind 2 Vollgeschosse vorgesehen. Der zusätzlich mögliche Dachausbau beträgt max. 50 % der darunterliegenden Bruttogeschossfläche.
- 7.2.2 Bei einer Ueberbauung mit Reiheneinfamilienhäusern werden max. 11 Einheiten erstellt. Die max. Gebäudelängen sind im Plan C ersichtlich.
- 7.2.3 Es gilt offene und halboffene Bauweise.

8. Besondere Bestimmungen

8.1 Erdgeschoss- und Firstquoten, gemäss Plan C/D

8.2 Es werden Satteldächer mit mindestens 40° Neigung und Ziegelauskleidung erstellt.

8.3 Garagen und Parkplätze

Pro 1 bis 2-Zimmerwohnung werden 1,5 Autoabstellplätze erstellt.

Pro grössere Wohneinheit werden 2 Autoabstellplätze erstellt.

8.4 Spiel- und Ruheflächen

Die Kinderspielplätze werden gemäss Plan C ausgeführt. Das Ausmass beträgt ca. 20 % der maximalen Bruttogeschossfläche. Die Flächen der privaten Erschliessungshöfe werden zur Hälfte angerechnet.

Der zentrale Gemeinschaftsspielplatz ist nach den Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen.

8.5.1 Die Flächen für Erschliessung wie öffentliche Strassen, Trottoirs und öffentlich erstellte Fusswege werden der Gemeinde gratis abgetreten und für die Ausnützungsberechnung von der Gesamtfläche der Parzelle abgezogen. Sie werden jedoch von der Perimeterpflicht befreit.

8.5.2 Eine allfällige Verlängerung der östlichen Quartierstrasse erfolgt gemäss Plan B.

Die entsprechende Fläche ist bei Bedarf freizuhalten.

8.5.3 Massgebend für die Berechnung der Erschliessungsbeiträge ist § 62 des kantonalen Baugesetzes.

8.6.1 Pro Mehrfamilienhaus wird ein Kompostierplatz vorgesehen.

8.6.2 Die Containerplätze der Gesamtüberbauung liegen an der Moosfeld- und der Scherzingerstrasse.

8.7 Die Mehrfamilienhäuser erhalten eine Gasheizung.

8.8 Pro Mehrfamilienhaus wird im UG ein Gemeinschafts- bzw. Bastelraum erstellt.

8.9 Die Grundbuch- und Vermessungsgebühren, soweit nicht Landabtretungen an die öffentliche Hand betroffen sind, gehen zu Lasten des Nutzniessers.

9. Ausnützung

Zone	Fläche	Anteil öffentl. Strasse m2	Anteil Trottoir m2	Anteil öffentl. erstellte Fusswege	Total anrechen- bare Fläche	reglemen- tarische Ausnützung	Bonus %	Total BFG m2
W3	9'900.00	410.00	290.00	--	9'200.00	0,5	20	5'520.00
W2	9'762.00	575.00	--	150.00	9'037.00	0,3	--	2'711.00
TOTAL	19'662.00	985.00	290.00	150.00	18'237.00			8'231.00

Im Sinne eines Ausnützungstransportes können maximal 10% der möglichen BGF der Wohnzone W2 in der Wohnzone W3 beansprucht werden, wobei die gesamte BGF von 8'231.00 m2 nicht überschritten werden darf.

10. Rechtskraft

Dieser Arealüberbauungsplan erhält erst Rechtskraft, wenn er vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt ist.

11. Vollzug

11.1 Den Bestimmungen des Arealüberbauungsplanes ist im Zeitpunkt der Ueërbauung nachzukommen.

11.2 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Baureglements, die Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes und allfälliger zusätzlicher Auflagen.

12. Zustimmung

Die Eigentümer der durch diesen Arealüberbauungsplan betroffenen Parzellen erklären ihr Einverständnis zu dieser Vorlage und zur Anmerkung im Grundbuch.

Für Parzelle 479 : *H. Allenspach*

Bottighofen, den : ..15..Januar..1988.....