

KANTON THURGAU

B O T T I G H O F E N

GESTALTUNGSPLAN BRUNNENSTRASSE

Von der Ortsbehörde beschlossen

Datum: 9.3.93..

Die Ortsvorsteherin

Die Gemeindeschreiberin

Ines Rusca

A. Kört



Planauflage

vom 29.1.93

bis 27.2.93

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB-Nr 825 vom 8. Juli 1993



INHALTSVERZEICHNIS

Plan 1	Bearbeitungsgebiet	M 1:500
Plan 2	Abbruch bestehender Gebäude	M 1:500
Plan 3	Baulinien	M 1:500
Plan 4	Werkleitungen	M 1:500
Plan 5	Bauvolumen und Verkehrsflächen	M 1:500

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. ERLASS

Die Ortsbehörde Bottighofen beschliesst, gestützt auf § 32 des kantonalen Baugesetzes, für das Gebiet Brunnenstrasse/ Einlenker Mittlere Dorfstrasse einen Gestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen.

Geltungsbereich und Inhalt sind in den beiliegenden Plänen eingezeichnet.

Plan 1	Bearbeitungsgebiet	M 1:500
Plan 2	Abbruch bestehender Gebäude	M 1:500
Plan 3	Baulinien	M 1:500
Plan 4	Werkleitungen	M 1:500
Plan 5	Bauvolumenplan	M 1:500

2. EINBEZOGENE
GRUNDSTÜCKE (Plan 1)

2.1 Bearbeitungsgebiet	Parzelle Kat.Nr.	9 =	694 m2	
		10 =	teilweise	1-2
		13 =	teilweise	
		19 =	251 m2	
		20 =	496 m2	1-2
		21 =	1'185 m2	
		22 =	2'414 m2	
		31 =	1'690 m2	

3. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

3.01 Gestaltung Neubauten sollen sich sehr gut in das Ortsbild einpassen. Die Freiräume müssen gegenüber der Regelbauweise besser gestaltet werden. Bei Baueingabeprojekten ist der Nachweis einer gestalteten Eingliederung zu erbringen.

3.02 Wertvolle Bauten (Betrifft das Gebäude auf Parzelle Nr. 21)

- Das erwähnte Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Dies unter dem Vorbehalt, dass sowohl baulich wie wirtschaftlich keine weitere Bebauung der betroffenen Parzelle möglich ist.
- Eine Renovation oder Erneuerung ist fachgerecht nach alten Vorbildern auszuführen.
- Bei baulichen und gestalterischen Massnahmen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

- Bei Veränderungen sind verschiedene Methoden zu prüfen:
 - . Einpassung ins Dorfbild
 - . Angleichung an vorhandene Gestaltungselemente
 - . Gegenüberstellung
 - . Unterordnung

3.03 Bauten mit erhaltenswerter Gesamtform

(Betrifft die Gebäude auf den Parzellen Nr.9, 10, 19 und 20)

- Bei Renovation, An-, Um- und Neubauten (Ersatz) gilt die alte Gesamterscheinung als Massstab.
- Nach Möglichkeit ist eine Umbaumassnahme vor einen Abbruch zu stellen.
- Bei Veränderungen sind verschiedene Methoden zu prüfen:
 - . Einpassung ins Dorfbild
 - . Angleichung an vorhandene Gestaltungselemente
 - . Gegenüberstellung
 - . Unterordnung

Die Klassifizierung der Gebäude in die Artikel 3.02 und 3.03 erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen des Hinweisinventars des kantonalen Amtes für Denkmalpflege.

3.04 Baulinien (Plan 3)

Die Baulinien bestimmen das Gebiet, in dem Hochbauten erstellt werden können. Kleinbauten bis max. 25 m² Grundfläche und 3.5 m Gebäudehöhe sind auch ausserhalb der Baulinien möglich, dies gilt auch für unterirdische Bauten.

3.04.1 Pflichtbaulinie

Zur Wahrung des Orts- und Strassenbildes sind Hochbauten an die entsprechenden Baulinien oder die bezeichneten Eckbaupunkte zu stellen.

3.04.2 Mantelbaulinie

Bestimmen die Baubereiche für Gebäude. Hochbauten dürfen nur innerhalb der Mantelbaulinien erstellt, müssen aber nicht direkt an diese gestellt werden.

3.05 Verkehrser-schliessung

Die Brunnenstrasse wird durch einen kleinen Platz im Zentrum des Bearbeitungsgebietes aufgewertet. Möglichkeiten sind:

- Belagswechsel
- Platzmöblierung / Beleuchtung
- Bepflanzung

Der Vorschlag der Platzgestaltung ist mit dem Strassenbauprojekt aufzulegen.

3.06 Ausnützung

3.06.1 Bestehende Bauten: Die vorhandenen Gebäudevolumen dürfen bis unter das oberste Kehlgeschoss ausgebaut werden, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten wird.

§ 14 BmR

3.06.2 Neubauten

D3 0.40 BmR
0.48 + 20%

: Die Ortsbehörde kann aufgrund eines Bauge-
suchs mit ausgewiesenen Vorteilen einen
Bonus von 20 Prozent (max. 0,15) auf die
baureglementarische Ausnützungsziffer
gewähren.
Für die noch unbebauten Parzellen wird im
Bericht ein summarischer Ausnützungsnachweis
erbracht. Dabei wird der volle Bonus von 20%
für Gestaltungspläne angenommen.

3.07 Garagen, Parkplätze

: Mindestens zwei Drittel der erforderlichen
Autoabstellplätze sind in Unterständen
(ober- oder unterirdisch) anzuordnen.
Besucherparkplätze sind oberirdisch, an den
im Bauvolumenplan (5) mit (P) bezeichneten
Stellen, zusammengefasst einzurichten.
Entlang der Mittleren Dorfstrasse dürfen auf
den Parzellen Nr. 22 und Nr. 31 keine direkt
an den Strassenkörper anstossende Parkplätze
errichtet werden.
Vorplatzbereiche einer Parzelle dürfen nur
zu einem Drittel der Strassenanstosslänge
angelegt werden. Die Oberfläche ist mit
Kies, Pflasterung oder Verbundsteinen zu
versehen.

3.08 Anlagen und Einrichtungen

✓ : Für Behinderte sind die Erdgeschosswohnungen
bei den Mehrfamilienhäusern gemäss der Norm
SN 521 500 (Behindertengerechtes Bauen) zu
erstellen.
Ebenso ist der Nachweis von entsprechenden
Parkierfeldern (Norm SN 321 500) zu
erbringen.
Anlage und Ausstattung von Kinderspiel-
plätzen bei Mehrfamilienhäusern im Ausmass
von 20 Prozent der Bruttogeschossfläche.
Diese sind gemäss § 97 (Baugesetz) und den
Weisungen der Pro Juventute auszuführen.

3.09 Kehrrichtbeseitigung 3.09.1

Für die Kehrrichtlagerung sind an den im
Bauvolumenplan (Plan 5) mit (Ke)
bezeichneten Stellen Entsorgungsplätze
einzurichten. Diese sind einerseits vor
direkter Sicht zu schützen und anderseits in
die Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

- 3.09.2 ✓ Für Küchen- und Gartenabfälle ist an der im Bauvolumenplan mit (Ko) bezeichneten Stelle ein Kompostierungsplatz vorzusehen.
- 3.10 Umwelt
- ✓ Energiebewusste bauliche Gestaltung mit entsprechenden Heizsystemen (z.B. Gasheizung, Wärmepumpe etc.)
- ✓ Alle Neubauten haben bezüglich Heizenergiebedarf die Zielwerte gemäss Empfehlungen SIA 380/1 zu erfüllen. Passive Energiegewinnung ist mit baulichen Massnahmen (Wintergärten) anzustreben.
- 2 Die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung für die entsprechende Empfindlichkeitsstufe (III) sind einzuhalten.
- ✓ Für Wohnungen gelten die erhöhten Anforderungen an Schallschutz nach SIA 181
- 3.11 Dächer
- Gleichschenklige Giebel- oder Walmdächer, mit 35- 45° Neigung (alter Teilung). Die Firstrichtung gemäss Plan (5) ist verbindlich.
- ✓ Dachvorsprünge ort- und traufseitig.
- ✓ Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebel-lukarnen oder Schleppgauben auszubilden.
- Tonziegeldeckung, wobei keine hellen Farbtöne verwendet werden dürfen. Dachflächenfenster sind nur bis 0.5 m² zulässig.
- ✓ Bei Neubauten kann die Kniestockhöhe auf max. 1.0m erhöht werden.
- 3.12 Antennen
- ✓ Aussenantennen und Parabolspiegel sind anzeigepflichtig.
- 3.13 Gebäudehöhen
- ✓ Die Höhenlage der Neubauten ist im Plan 5 auf OK Erdgeschoss festgelegt. Die Höhenlage der bestehenden Bauten wird durch die Trauf- bzw. Firsthöhe angegeben.
4. RECHTSKRAFT ✓ Dieser Gestaltungsplan erhält erst Rechtskraft, wenn er vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt ist.