

EXEMPLAR ARP 1G

GESTALTUNGSPLAN „BÜELGARTE“

Öffentliche Auflage vom 28.4.2000 bis 29.5.2000

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 5 Abs. 3 PBG

Vom Gemeinderat beschlossen am: 17.4.2000

Gemeindeammann

[Signature]



Gemeindeschreiber

[Signature]

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt mit

Entscheid Nr.

vom

62

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

4. Oktober 2000

Allgemein verbindlicher Inhalt

Sonderbauvorschriften

1. Erlass
2. Unterlagen
3. Einbezogenes Grundstück, Zone
4. Zweck
5. Abweichungen
6. Lage der Bauten, Mantelbaulinien und Erschliessung
7. Bauvorschriften
8. Zuordnung Empfindlichkeitsstufen
9. Schlussbestimmung
10. Pläne (Auflistung gemäss 2, Unterlagen)

2. Unterlagen

- **Plan 1** GELTUNGSBEREICH (mit Bestand)
- **Plan 2** BAULINIENPLAN (mit Höhenangaben)
- **Plan 3** INFRASTRUKTUR (mit Erschliessung)
- **Plan 4** UMGEBUNG

3. Geltungsbereich

Die im westlichen Parzellenbereich bestehende Scheune wird abgebrochen.

4. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Zonengerechte Überbauung gemäss Baureglement § 14.
- Schaffung einer Bebauung zu Wohnzwecken. Mässig störende gewerbliche Nutzung (z.B. Büros) die kein erhebliches Verkehrsaufkommen verursachen sind zugelassen. Die Neubauten sollen sich mit ausreichendem Gebäudeabstand respektieren und eine zeitgemässe, moderne und ökonomische Architektur und Gestaltung aufweisen.
- Haushälterische Nutzung des Baulandes, unter gleichzeitig bestmöglicher Erhaltung grosszügiger Freiflächen, mit Nachweis von Kinderspielplatz und Gemeinschaftsraum, gemäss PBG § 70.
- Zentrale unterirdische Garagierung mit nur einer Zufahrt für das gesamte Areal, mit einem vom motorisierten Verkehr getrenntem Zugang zum Fahrradkeller. Möglichkeit der Anbindung einer später erstellten Tiefgarage auf der benachbarten Parzelle Nr. 33 (derzeit „Politische Gemeinde Bottighofen“).
- Gemeinsame Schutzraumanlage entsprechend den Vorschriften der TWP 84.
- Ökologisch unbedenkliche Energieversorgung (Gasheizung) mit Warmwasseraufbereitung durch Sonnenkollektoren.

5. Abweichungen

Unbedeutende Abweichungen, die dem Zweck der vorliegenden Pläne nicht zuwiderlaufen, können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gestattet werden.

6. Lage der Bauten, Mantelbaulinien und Erschliessung

6.1. Lage der Baulinien, Mantelbaulinien (Plan 2)

- 6.1.1. Die Lage und maximale Grösse der Bauten wird mittels Mantelbaulinie bestimmt, bzw. mit Baulinien für unterirdische Bauten und Einfahrtsbauwerke.
- 6.1.2. Baulinien für Balkone, Vordächer und Laubengänge. Liftanlagen dürfen die Baulinien um 2,0 m überschreiten.
- 6.1.3. Die Höhenlage wird mittels verbindlicher EG-Koten festgelegt. Die projektieren Bauten dürfen maximal 40 cm von den vorgegebenen Koten abweichen.

7. Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften

7.1. Ausnützung, Geschosszahlen, Gebäudehöhen

- 7.1.1. Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Kernzone.
Die Ausnützung wird gegenüber der Regelbauweise von 0.60 auf 0.72 erhöht.

Die Geschosszahlen und Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:

Baufenster	Anrechenbare Landfläche	max. BGF m ²	AZ	Anzahl Geschosse	max. Gebäudehöhe
Ost				3	9.0 m
Mitte				3 / 4	9.0 / 12.0 m
Nord				3 / 4	9.0 / 12.0 m
Total	3972	2860	0.72		

7.2. Bauvorschriften

Für die Bebauung ist eine einheitliche Architektursprache anzuwenden.
Die mögliche Fassadengestaltung gilt als wegleitend für die Projektierung.

- 7.2.1. Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern (Satteldächer mit Kehrgiebeln) von 30 bis max. 45° Dachneigung auszuführen.
- 7.2.2. Für jede Wohnung ist ein Balkon von mind. 25 m² Fläche vorzusehen. Balkone innerhalb der Baulinien unterliegen keiner Beschränkung bezüglich Länge und Ausladung.
- 7.2.3. Jedes Gebäude ist mit einem rollstuhlgängigen Personenlift auszustatten.
- 7.2.4. Die Hauptbaukörper sind in zeitgemässer Baukonstruktion zu erstellen und auf wenige Materialien zu beschränken. Mauerwerk mit Aussendämmung hell verputzt. Eigenständige Bauteile wie Treppenhäuser mit Laubengängen und vorspringenden Balkone sind in verzinktem Stahl kombiniert mit Glas auszuführen. Dacheindeckung in mittelgrauen oder anthrazitfarbenen Materialien.

7.3. Energie

- 7.3.1. Mittels baulicher Massnahmen oder Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Warmwasser ist der Verbrauch fossiler Energie für die Wärmeerzeugung um 10% gegenüber den Mindestanforderungen gemäss Energieverordnung zu senken. Anlagen zur Gewinnung von Wärme und Warmwasser sind ausdrücklich erlaubt. Kollektoren sind so anzuordnen, dass sie sich in die Architektur integrieren und keine Blendung erzeugen.

7.4. Erschliessung / Infrastruktur

Die Erschliessung mit Strassenbau und Kanalisation, sowie die Versorgung mit Wasser, Elektrisch und Gas ist vollständig vorhanden.

7.5. Umgebungsgestaltung

- 7.5.1. Das Areal des Planungsgebietes ist vom motorisierten Verkehr frei zu halten. Zufahrten für Sanität und Feuerwehr sind möglich.
- 7.5.2. Hauptzufahrten (Tiefgarage und Besucherparkplätze) sind mit befestigten Flächen auszustatten (vorzugsweise Verbundstein- oder Asphaltbelag)
- 7.5.3. Fusswege und Sitzplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen.
- 7.5.4. Es ist eine zusammenhängende Freifläche als Kinderspielplatz auszuweisen, und nach den Richtlinien der Pro Juventute auszustatten. Im Zentrum der Bebauung ist ein Innenhof für Ruhe und Begegnung mit entsprechender Möblierung (Sitzbänke, Wasserspiel) zu gestalten. Zudem ist ein Gemeinschaftsraum von mind. 25 m² im Untergeschoss bereit zu stellen.
- 7.5.5. Entlang den Zugängen zu den Hauptbaukörpern sind einheimische Hochstammbäume in Reihe mit einem Grenzabstand von mind. 5.0m gemäss *Plan 4* zu pflanzen. Für weitere Pflanzungen für Sichtschutz, Abgrenzung oder spezielle Gestaltung sind ebenfalls einheimische Gehölze zu verwenden.
- 7.5.6. Parkierung Auto, Velo
 - 7.5.6.1 Pro Wohnung sind 2 Einstellplätze in der zentralen Tiefgarage auszuweisen (Besucherparkplätze im Freien)
 - 7.5.6.2 Für Velos sind pro Wohnung 3 Abstellplätze bereit zustellen, wovon mind. die Hälfte in gesonderten Räumen anzuordnen sind.
 - 7.5.6.3 Kehrrichtbeseitigung
Bei der Zufahrt zum Areal ist ein ausreichend grosser Containerabstellplatz (Plan 4) zu erstellen.

8 Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

Die Kernzone ist der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen (Art. 29 LSV).

9 Schlussbestimmungen

9.5 Vollzug

Den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes ist im Zeitpunkt der Überbauung nachzukommen. Im übrigen gelten die Bestimmungen des PBG, des Baureglements sowie aller einschlägigen Gesetze und Verordnungen.

9.6 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan „*Büelgarte*“ tritt mit Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau in Kraft.