



attraktiv mit hoher Lebensqualität

Öffentliche Auflage



OEREB09476

6. Februar 2015

Gestaltungsplan Gruebenagger

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat erlassen am:

17.2.2015

Der Gemeindeammann:

[Signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]

Öffentliche Auflage vom:

20.2.2015 bis: 11.03.2015

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

TEILWEISE

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am:

17.3.2016

Entscheid Nr.:

10

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Von der Gemeindebehörde in Kraft gesetzt am:

.....

Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹ sowie der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV)².

II. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften gilt für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet.

Art. 2 Bestandteile | Verbindlichkeiten

Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) mit allgemeinverbindlicher Wirkung:
 - Gestaltungsplan "Gruebenagger", Situation Mst. 1:1'000
 - Sonderbauvorschriften
- b) richtungsweisend:
 - Projektstudie Wohnüberbauung Gruebenagger; air Architekten AG, Bodanstrasse 7, 8280 Kreuzlingen und Best-Immo-Invest AG, Müliggässli 1, 8598 Bottighofen; 11. November 2014
 - Frei- und Grünraumkonzept Areal Gruebenagger Bottighofen; Zschokke & Gloor, Schwenkelweg 17, 8645 Rapperswil; 11. November 2014
 - Modell Wohnüberbauung Gruebenagger, Bottighofen, Mst. 1:500
- c) informativ:
 - Planungsbericht

Die in der Legende des Gestaltungsplans unter "Allgemeinverbindlicher Inhalt" aufgeführten Planinhalte sind allgemein verbindlich. Die unter "Informationsinhalt" aufgeführten Planinhalte sind erläuternd.

Art. 3 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere:

- die Erschliessung des Plangebiets gemäss § 24 Abs. 1 Ziff. 1 PBG;
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG;
- die Erstellung einer architektonisch und ortsbaulich guten, nachhaltigen Gesamtüberbauung in verdichteter Bauweise mit hohem Wohnwert an zentraler, gut erschlossener Lage;
- die situationsgerechte und gute Einfügung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild;
- die Festlegung der Gebäudekuben und die Gestaltung der Aussenräume als Parklandschaft;
- die zweckmässige arealinterne Erschliessung für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr sowie die Parkierung.

¹ Planungs- und Baugesetz; 21. Dezember 2011

² Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB); 18. September 2012

III. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Baubereiche A1 – A8

- 1 Die Baubereiche A1 – A8 legen die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäude³ fest und ersetzen die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements.
- 2 Die Gebäude dürfen maximal vier Vollgeschosse (Sockelgeschoss, drei Vollgeschosse) und ein Attikageschoss aufweisen. Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden maximalen Höhenkoten (Oberkante Dachkonstruktion Attikageschoss).

Baubereich	max. Höhenkote OK Dachkonstruktion Attika
A1	420.00 m ü. M.
A2	421.80 m ü. M.
A3	421.90 m ü. M.
A4	423.50 m ü. M.
A5	422.70 m ü. M.
A6	423.90 m ü. M.
A7	425.00 m ü. M.
A8	425.00 m ü. M.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Dachaufgänge, Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung usw. dürfen die maximal zulässige Höhenkote überschreiten. Sie sind auf das technisch bedingte Mindestmass zu beschränken.

Die Brüstungen der Balkone und Attikaterrassen dürfen bis zu einer Höhe von maximal 1.0 m – gemessen ab Oberkante fertiger Terrassenboden – fassadenbündig in Massivbauweise erstellt werden.

- 3 Das Attikageschoss muss auf der nordseitigen Längsfassade auf der ganzen Fassadenlänge, südseitig auf 50% der massgebenden Fassadenlänge, um mindestens das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sein (Rücksprung).

Art. 5 Baubereich B

Der Baubereich B legt die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung eines Gebäudes (Ersatzbau) fest. Es dürfen maximal drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss realisiert werden.

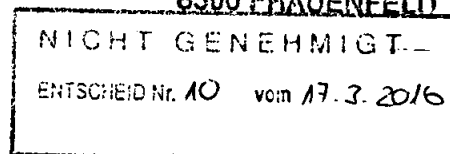
Art. 6 Baubereich C

Der Baubereich C legt die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung des Gebäudes der Tiefgarageneinfahrt und des Entsorgungsplatzes fest. Die maximale Gesamthöhe beträgt 3.5 m.

Art. 7 Baubereich D (Bunker)

- 1 Der bestehende Bunker bleibt bestehen und wird in die Aussenanlagen integriert. Nutzungen, welche die Wohnqualität der angrenzenden Bauten nicht beeinträchtigen, sind gestattet.
- 2 Die Gemeinde kann den Bunker für öffentliche Zwecke nutzen. Die Zufahrt und der Zugang sind durch die Grundeigentümer sicherzustellen.

³ IVHB Ziff. 2.1



Art. 8 Baubereich Loggia

Die Baubereiche Loggia legen die maximale horizontale Ausdehnung von Anbauten als offene Balkone oder Loggen fest.

Art. 9 Baubereich Tiefgarage

Der Baubereich Tiefgarage legt die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage fest. Diese ist als unterirdischer Bau zu realisieren⁴.

Art. 10 Nutzungsmass

Die maximale Geschossflächenziffer⁵ über das ganze Gestaltungsplangebiet beträgt 0.95. Die Zuschläge für privilegierte Parkieranlagen gemäss § 34 PBV und für energieeffizientes Bauen gemäss § 35 PBV können zusätzlich angerechnet werden.

Art. 11 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Proportion, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.
- 2 Zur Beurteilung der baulichen Einordnung in die Landschaft und der baulichen Gesamtwirkung sind im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsplan, Modell/Fotomontagen sowie ein Materialisierungs- und Farbkonzept einzureichen. Materialien sind zu bemustern.

Art. 12 Dachform | Dachgestaltung

- 1 Die Dächer der Gebäude der Baubereichen A1 – A8, des Baubereichs B (Ersatzbau) sowie des Baubereichs C sind ausschliesslich als Flachdächer zu erstellen, extensiv zu begrünen und derart auszugestalten, dass sie Retentionswirkung für das anfallende Dachwasser aufweisen.
- 2 Auf den Dachflächen der Gebäude sind Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung zulässig. Die Anlagen haben sich gut in die Dachflächen einzufügen und sind von der Fassade unter einem Winkel von 45° zurückzusetzen und zusammenzufassen. Die maximale Höhe über Dachfläche Attikageschoss beträgt 1.2 m.
- 3 Eine Nutzung der Dachflächen der Attikageschosse als Aufenthaltsflächen oder Terrassen ist nicht zulässig.

IV. Freiraum- und Umgebungsbestimmungen

Art. 13 Freihaltebereich

- 1 Der gesamte Freihaltebereich ist nach einem einheitlichen Konzept so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung als Parklandschaft entsteht.

⁴ IVHB Ziff. 2.4

⁵ IVHB Ziff. 8.2

- 2 Innerhalb des Freihaltebereiches sind, mit Ausnahme von Notausgängen, Be- und Entlüftungsanlagen der Tiefgarage sowie unterirdische Bauten, keine Bauten gestattet. Zulässig sind Anlagen wie Fusswege, Bedarfszufahrten, Fahrzeugwendemöglichkeiten, Sitzgelegenheiten und Spielflächen.
- 3 Im Freihaltebereich sind Abschränkungen und Einzäunungen nicht gestattet. Dieser ist frei begehbar zu halten.
- 4 Der Freihaltebereich ist zu mindestens 80% seiner Fläche naturnah zu gestalten.

Art. 14 Umgebungsgestaltung

- 1 Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind dem massgebenden Terrain möglichst harmonisch anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. Es ist hauptsächlich mit natürlichen Böschungen zu arbeiten.
- 2 Mit der ersten Baueingabe ist ein Umgebungsplan mit detaillierten Angaben zur Terraingestaltung, der Materialisierung, der Begrünung und Bepflanzung, der Gestaltung der Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie zu den privaten und öffentlichen Flächen einzureichen.

Art. 15 Geländeveränderungen

- 1 Im Sinne einer harmonischen Gestaltung des Geländes sind lokale Geländeanpassungen bis zu 1.0 m ab dem massgebenden Terrain zulässig.
- 2 Sollte der Aushub in irgendeiner Form belastet sein, ist der belastete Aushub umweltgerecht gemäss TVA⁶ vom Grundeigentümer zu entsorgen. Die Menge des entsorgten Materials kann mit nicht kontaminiertem Material von aussen zugefügt werden.

Art. 16 Bäume | Grünelemente

- 1 An den im Gestaltungsplan bezeichneten Standorten sind standortgerechte einheimische Bäume zu pflanzen. Die genaue Lage und Anzahl ist im Umgebungsplan festzulegen.
- 2 Zur optischen Trennung der Bauten und ihre gute Eingliederung in die Umgebung sind nach einem einheitlichen Konzept einheimische und standortgerechte Grünelemente (Hecken oder Sträucher) anzupflanzen.

Art. 17 Spiel- und Aufenthaltsfläche

- 1 Auf der Spiel- und Aufenthaltsfläche sind Spielmöglichkeiten für Kinder verschiedener Altersstufen einzurichten und mit entsprechender Infrastruktur auszustatten. Die Spiel- und Aufenthaltsfläche ist dauernd für diesen Zweck frei zu halten und in Etappen mit dem Baufortschritt zu realisieren.
- 2 Die Nutzung steht allen im Planungsgebiet wohnenden Bewohnern offen.

V. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 18 Erschliessung Planungsgebiet

- 1 Die verkehrstechnische Erschliessung des Plangebiets hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Elemente zu erfolgen. Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sind ausschliesslich ab dem Müliggässli gestattet.

⁶ Technische Verordnung über Abfälle; SR 814.600

2 Die Sichtfelder bei der Ausfahrt Tiefgarage auf das Müliggässli sind nach SN 640 273a festzulegen und von Hindernissen freizuhalten.

Art. 19 Erschliessungsstrassen | Wendeplätze

Die Erschliessungsstrassen haben eine Breite von 4.50 m aufzuweisen. Einspurige Teilstücke zur Verkehrsberuhigung sind zulässig. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen ist je ein Wendeplatz für Personenwagen zu erstellen.

Art. 20 Fusswege | Bedarfszufahrt

1 An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind interne Fusswege mit einer minimalen Breite von 2.0 m zu erstellen, die die Baubereiche miteinander verbinden.

2 Die Bedarfszufahrten gelten als Fusswege, müssen aber im Notfall von Rettungsfahrzeugen aller Art sowie für Zügel- und Unterhaltsfahrten befahren werden können. Die Bedarfszufahrten sind jederzeit frei zu halten und haben eine minimale Breite von 3.0 m aufzuweisen.

Art. 21 Parkierung | Tiefgarage

1 Für die Baubereiche A1 – A8 sind insgesamt mindestens 272 Pflichtparkplätze zu erstellen. Diese sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in einer Tiefgarage zu realisieren. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist an der im Gestaltungsplan eingetragenen Stelle vorzusehen und schallabsorbierend auszustatten.

2 Die Parkplätze sind entsprechend dem Baufortschritt zu realisieren und bereit zu stellen.

3 An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind für die Baubereiche A1 – A8 24 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen, mit einer sickerfähigen Oberfläche auszuführen und dauernd als solche frei zu halten.

Art. 22 Nebennutzflächen

Für jede Wohnung ist genügend Nebennutzfläche⁷ auszuweisen. Die Nebennutzfläche hat pro Wohnung mindestens 8 m² zu umfassen.

Art. 23 Veloabstellplätze

Die Veloabstellplätze der Bewohner sind in und bei den jeweiligen Gebäuden anzuordnen. Es sind mindestens 0.5 Abstellplätze pro Zimmer zu erstellen.

Art. 24 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung mit Elektrizität, Wasser, Abwasser, Gas, etc. hat nach Vorgaben der zuständigen Werke zu erfolgen.

Art. 25 Entsorgung

An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle ist eine gedeckte Kehrachtsammelstelle nach den Weisungen der Gemeinde zu erstellen und zu unterhalten.

⁷ IVHB Ziff. 8.2 respektive SIA Norm 416

Art. 26 Regionaler Abwasserkanal

Der bestehende Abwasserkanal kann unter der Bedingung überbaut werden, dass der Zugang zu den Kontrollschächten für Sanierungs- und Kontrollarbeiten jederzeit gewährleistet bleibt und eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

VI. Umweltbestimmungen

Art. 27 Entwässerung | Retention

- 1 Die Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Bottighofen sind zu beachten und einzuhalten. Sofern es die örtlichen geologischen Verhältnisse zulassen, ist das anfallende Meteorwasser (Patz- und Dachwasser) örtlich versickern zu lassen oder in den Stichbach abzuleiten.
- 2 Spätestens im Zusammenhang mit der ersten Baueingabe im Plangebiet ist ein detailliertes Entwässerungskonzept gemäss GEP einzureichen, das die allfällig erforderlichen Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.
- 3 Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Oberirdische Parkplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche auszuführen. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten.

Art. 28 Energie

- 1 Sämtliche Neubauten müssen die erhöhten Einzelbauteilanforderungen gegenüber den in der SIA Norm 380/1 geforderten Grenzwerte erfüllen bzw. die Anforderungen gemäss § 35 Abs. 2 PBV mit einem U-Wert von $0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger für opake Teile der Aussenhülle und einen U-Wert von $0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger für Fenster einhalten.
- 2 Mit der ersten Baueingabe ist ein Gesamtenergiekonzept für die ganze Überbauung einzureichen.

Art. 29 Lärmschutz

Lärmempfindliche Räume gemäss LSV⁸ haben gegenüber der Bahn den Planungswert sowie die erhöhten Anforderungen bezüglich Luftschall von aussen gemäss SIA Norm 181 einzuhalten.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 30 Inkraftsetzung

Nach Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau und nach dem Abschluss des Rechtsverfahrens wird der Gestaltungsplan "Gruebenagger" durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt.

⁸ Lärmschutzverordnung; SR 814.41