

Kanton Thurgau

Gemeinde Bottighofen

Gestaltungsplan **IFANG**

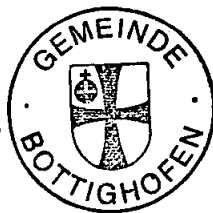
Öffentliche Auflage vom 26.02.99 bis 27.03.99

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 5 Abs. 3 PBG

Vom Gemeinderat beschlossen am : 09.02.99

Gemeindeammann

I. Rusca



Gemeinderatschreiber

[Signature]

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. 251

vom 23.6.1999

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeinverbindlicher Inhalt

Sonderbauvorschriften

1. Allgemeine Bestimmungen
2. Infrastruktur Kosten
3. Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften
4. Grenzkorrekturen Überbauungsrechte Servitute
5. Schlussbestimmungen

Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

Plan Nr. 89.1 Geltungsbereich
Plan Nr. 89.3 Erschliessung
Plan Nr. 89.4 Baulinien
Plan Nr. 89.5 Umgebungsgestaltung
Plan Nr. 89.6 Grenzkorrektur, Servitute

Sonderbauvorschriften

Gestützt auf Paragraph 18 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes erlässt die Gemeinde Bottighofen den Gestaltungsplan IFANG .

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden folgende Anforderungen an die Überbauung gestellt:

- Gestalterische und strukturelle Reaktion auf die bestehenden Bebauungsmuster.
- Kernzonengerechte Überbauung der Parzelle Nr. 18.
- Schaffung von Wohnbauten in zeitgemäss moderner, ökonomischer Architektur und Gestaltung.
- Nutzungsmöglichkeit für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- Zentrale unterirdische Garagierung mit einer Zufahrt für das gesamte Areal.
- Haushälterische Nutzung des Baulandes, unter gleichzeitig bestmöglicher Erhaltung grosszügiger grüner Freiflächen.

1.2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für die Grundstücke Parz. Nr. 18 (Südteil), in der Folge 18 neu genannt, Parz. Nr. 576 und 595 in Bottighofen, gemäss Plan Nr. 89.1.

1.3 Allgemeinverbindliche Unterlagen

Der Gestaltungsplan umfasst:

- Sonderbauvorschriften
- Plan Nr. 89.1 Geltungsbereich
- Plan Nr. 89.3 Erschliessung, Werkleitungen
- Plan Nr. 89.4 Baulinien, Höhen
- Plan Nr. 89.5 Umgebungsgestaltung
- Plan Nr. 89.6 Grenzkorrektur, Servitute
- Einstufung Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)

1.4 Der Gestaltungsplan ordnet:

- Erschliessung
- Parkierung PKW und Velos
- Lage der Bauten
- Bauvolumen
- Gestaltung der Bauten
- Gestaltung der Umgebung
- Anlage der öffentlichen Fusswegverbindung Pünt - Brunnenstrasse

1.5 Unwesentliche Änderungen

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

2. Infrastruktur

2.1 Verkehr

- 2.1.1 Der Zugang für Fussgänger, Fahrräder und den motorisierten Verkehr erfolgt via Einmündung „Stichstrasse Nord“ von der Pünt (bestehende Strassenerschliessung) her.
- 2.1.2 Erstellung und Nutzung der „Stichstrasse Nord“ (Hauszufahrt) sind im Arealüberbauungsplan „KERN“ Bottighofen (RRB 415 16.4.96) geregelt, wobei die Verbreiterung nach Westen zu Lasten der Parzelle 18neu erfolgt.

2.2 Parkierung Auto, Velo

Die Berechnung der Anzahl und die Dimensionierung der Parkplätze ist wie folgt vorzunehmen:

- 2.2.1 Pro Wohnung sind 2 Abstellplätze (inkl. Besucherplätze) auszuweisen. Für Wohnungen < 85 m² BGF genügt 1 Abstellplatz.
- 2.2.2 Die Dimensionierung der Abstellplätze hat gemäss den zuständigen SN zu erfolgen.
- 2.2.3 Es ist mindestens 1 Garagenplatz pro Wohnung unterirdisch in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erstellen.
- 2.2.4 Die übrigen Parkplätze und Besucherplätze sind an der Pünt, der Einfahrt zur Tiefgarage und an der „Stichstrasse Nord“ anzuordnen.
- 2.2.5 Für Velos sind 1 Abstellplatz pro 40 m² BGF bereitzustellen, mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist in gesonderten Veloräumen anzuordnen.

2.3 Entwässerung Plan Nr. 89.3

Die noch erforderliche Kanalisationserschliessung ist gebundene Ausgabe gemäss § 38 PBG.

Die Bauten A und B sind in den Verbindungskanal Pünt – Hauptstrasse anzuschliessen, die Leitungsführung kann parallel zur den neuen Gas- und Wasserleitungen erfolgen. Die Bauten C und D sind in die Pünt anzuschliessen

2.4 Wasser, Gas, Elektrisch Plan Nr. 89.3

Die noch erforderliche öffentliche Erschliessung mit Wasser und Gas in der Stichstrasse Nord ist gebundene Ausgabe der Arealüberbauungsplanes „Kern“. Die noch erforderliche öffentliche Erschliessung Elektrisch südlich der Parzellen 576 und 595 ist gebundene Ausgabe gemäss § 37 PBG.

Die Anschlüsse für Wasser, Gas und Elektrisch erfolgen von der Pünt bzw. der Verbindungsleitung Mittlere Dorfstrasse - Pünt aus, die entsprechenden Werkleitungen sind vorhanden.

2.5 Kehrrichtbeseitigung Plan Nr. 89.3

Für die Kehrrichtbeseitigung ist ein Sammelplatz gemäss Plan Nr. 89.3 zu erstellen (Containerplatz).

2.6 Medien

Antennenanlagen für den Empfang von drahtlos übermittelten Sendungen sind möglichst zusammenzufassen und unauffällig zu plazieren.

3. Überbauung - und Gestaltungsvorschriften.

3.1 Art der Nutzung

Das Gestaltungsplan - Gebiet ist für Wohnbauten bestimmt, mässig störende gewerbliche Nutzung die kein erhebliches Verkehrsaufkommen verursacht ist zugelassen.

3.2 Lage der Bauten, Mantelbaulinien, Abstände Plan Nr. 89.4

- 3.2.1 Lage und maximale Grösse der Bauten wird mittels Mantelbaulinien gemäss Plan Nr. 89.4 festgelegt.
- 3.2.2 Baulinien für Balkone und Vordächer auf den Hauptwohnseiten werden gemäss Plan Nr. 89.4 festgelegt.
- 3.2.3 Baulinien für unterirdische Bauten inkl. Einfahrtsbauwerk sowie für Anlagen werden gemäss Plan Nr. 89.4 festgelegt.
- 3.2.4 Die Höhenlage wird mittels verbindlicher EG - Koten im Plan Nr. 89.4 festgelegt. Die Koten dürfen maximal 20 cm abweichen.

Baulinien für Anlagen ermöglichen Sitzplätze, Unterstände, Parkplätze und dergleichen.

3.3 Ausnützung, Geschosszahlen, Gebäudehöhen

Das Gestaltungsplan - Gebiet umfasst gemäss Plan Nr. 89.1 eine anrechenbare Fläche von Total 6299 m² Fläche, in der Zone K.

Ausgenützt dürfen maximal 4500 m² BGF werden.

Die Ausnützung wird somit über das gesamte Gestaltungsplangebiet gegenüber der Regelbauweise von 0.60 um 0.11 auf 0.71 erhöht.

Die Geschosszahlen Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt und gemäss Plan Nr. 89.4 den entsprechenden Baufenstern zugewiesen:

Parz. Nr.	Anrechenbare Landfläche	Baufenster	max. BGF m ²	AZ	Anzahl Geschosse	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe
18neu	2327	A			3	8.7 m	11.5 m
		B			4	11.6 m	14.0 m
576	2169	C			4	11.6 m	14.0 m
595	1803	D			4	11.6 m	14.0 m
Total	6299		4500	0.71			

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

3.4 Bauvorschriften

Für die Bebauung ist eine einheitliche Architektursprache anzuwenden.

- 3.4.1 Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern mit mindestens 20° Dachneigung auszuführen. Die Hauptfirstrichtung muss der Längsrichtung der Baufenster entsprechen.
- 3.4.2 Es ist für jede Wohnung ein gedeckter Balkon von mindestens 10 m² Fläche vorzusehen.
- 3.4.3 Jedes Gebäude ist mit mindestens einem rollstuhlgängigen Personenlift auszustatten.
- 3.4.4 In jedem Gebäude ist 1 Raum für gemeinschaftliche Zwecke auszuweisen.
- 3.4.5 Balkone und ihre Vordächer unterliegen innerhalb ihrer Baulinien auf den Hauptwohnseiten der Gebäude keiner Beschränkung bezüglich Länge und Breite. Auf den übrigen Seiten dürfen sie die Fassade um höchstens 1.5 m überragen, die Summe der Balkonlängen darf höchstens 50% der Gebäudelänge betragen.
- 3.4.6 Die Hauptbaukörper sind in hell verputztem Mauerwerk auszuführen. Eigenständige Bauteile wie Balkone, Laubengänge, Vordächer sind in verzinktem Stahl kombiniert mit Glas auszuführen. Für Treppenhäuser, Liftschächte, Balkonbrüstungen, Aussentreppen und Einfahrten sind Verkleidungen in Metallgitter, Glas oder grossformatigen Platten eventuell mit Farbakzenten erwünscht. Für die Hauptdächer ist eine mittelgraue oder anthrazitfarbene Deckung zu wählen.

3.5 Energie

Mittels baulicher Massnahmen oder Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Warmwasser ist der Verbrauch fossiler Energien für die Wärmeerzeugung um 10% gegenüber jenem Verbrauch zu senken, der sich bei der Erhaltung der Mindestanforderungen gemäss Energieverordnung ergibt.

Anlagen zur Gewinnung von Wärme, Warmwasser oder Elektrizität sind ausdrücklich erlaubt. Kollektoren sind so anzuordnen, dass sie sich in die Architektur integrieren und keine Blendung erzeugen.

3.6 Umgebungsgestaltung Plan Nr. 89.5

- 3.6.1 Fusswege und Sitzplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszuführen.
- 3.6.2 Es ist eine zusammenhängende Wiesenfreifläche von mindesten 600 m² (ca. 10% des Planungsareals) auszuweisen.
- 3.6.3 Zentral ist eine befestigte, vorzugsweise asphaltierte, mit Verbundsteinmustern unterbrochene, für Rollschuh, Kleinvelo etc. befahrbare Spielfläche von mindestens 300 m² (ca. 5 % des Planungsareals) anzuordnen.
- 3.6.4 Zur Verminderung der Unfallgefahr sind die Bodenflächen um Spielgeräte mit Gummigranulat zu decken.
- 3.6.5 Bei der befestigten Spielfläche ist ein Pavillon zu erstellen, dabei sind mindestens 30 m² als Sonnen oder Regenschutz zu überdachen.
- 3.6.6 Vor den Hauptbaukörpern sind einheimische Hochstammbäume in Reihe gemäss Plan Nr. 89.5 zu pflanzen. Für weitere Pflanzung für Sichtschutz, Abgrenzung oder spezielle Gestaltung sind ebenfalls einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- 3.6.7 Innerhalb des Planungsgebietes kommt die Abstandsregelung gemäss „Gesetz über Flur und Garten“ nicht zur Anwendung.

4. Grenzkorrekturen, Überbauungsrechte, Servitute Plan Nr. 89.6

- 4.1 Die Parzelle Nr. 18 wird gemäss Plan Nr. 89.6 aufgeteilt. Der Nordteil mit Gebäude Nr. 102 verbleibt ausserhalb des Gestaltungsplangebietes, genannt 18alt. Der Südteil von Parzelle Nr. 18 genannt 18neu mit einer Fläche von 2327 m² unterliegt den Gestaltungsplanvorschriften.
- 4.2 Für Tiefgaragenteile, die innerhalb des Planungsgebietes Parzellengrenzen überschreiten werden entsprechend Plan Nr. 89.6 Baurechte vereinbart und im Grundbuch eingetragen.
- 4.3 Für gemeinsam genutzte Anlagen wie Spiel- und Begegnungsplatz, Einfahrten, Wege, Parkplätze und Containerplatz, werden gegenseitige Weg-, und Nutzungsrechte im Grundbuch eingetragen. Bei Abparzellierungen oder Grundstücksaufteilungen sind die Dienstbarkeiten entsprechend zu übertragen.
- 4.4 Die jeweiligen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 18, 576 und 595 räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger der Gemeinde Bottighofen das Recht ein, Teile ihrer Parzelle für eine Verbindung von der Pünt zur Brunnenstrasse, als öffentlichen Fussweg zu nutzen. Lage und Verlauf des Weges mit einer Breite von max. 1.0 m, sind im Plan Nr. 89.6 eingetragen. Kosten für die Erstellung und den künftigen Unterhalt sowie für die Beleuchtung gehen zu Lasten der Gemeinde Bottighofen. Die Gebühren für die jeweiligen Grundbucheinträge übernimmt die Gemeinde Bottighofen.
- 4.5 Die jeweils nötigen gegenseitigen Fuss und Fahrwegrechte sind vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen.

5. Schlussbestimmungen

5.1 Vollzug

Den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes ist im Zeitpunkt der Überbauung nachzukommen. Im übrigen gelten die Bestimmungen Baureglementes, des PGB sowie alle einschlägige Gesetze und Verordnungen.

5.2 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan „IFANG“ tritt mit Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kt. Thurgau in Kraft.