

Kanton Thurgau
Gemeinde Bottighofen

GESTALTUNGSPLAN "MAIEBOL"

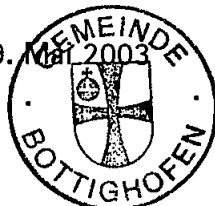
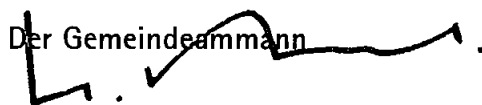
SONDERBAUVORSCHRIFTEN

- | | |
|-----|---|
| I | Allgemeine Bestimmungen |
| II | Erschliessung |
| III | Ueberbauungs- und Gestaltungsbestimmungen |
| IV | Schlussbestimmungen |

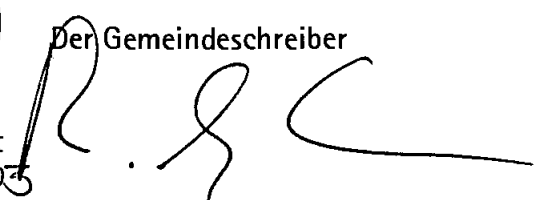
Öffentliche Auflage vom 30. Mai 2003 bis 18. Juni 2003

Vom Gemeinderat beschlossen am 19. Mai 2003

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber



Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr. 160 vom 3. 11. 2003

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Gemeinde Bottighofen

Gestaltungsplan Maiebool

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. ERLASS

Der Gemeinderat Bottighofen erlässt, gestützt auf § 21 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes für das Gebiet Maiebool einen Gestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen.

2. GELTUNGSBEREICH

Geltungsbereich: Parzelle 481

3. ZWECK

Der Gestaltungsplan im Planungsgebiet bezweckt:

- Eine gegenüber der Regelbauweise hochstehende architektonische und städtebauliche Gestaltung mit häuslicher Bodennutzung;
- Eine flexible Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern, verdichteten Einfamilienhäusern (Ketten- und Winkelhäuser) und Reihenhäusern;
- Eine attraktive Anlage für die Bewohner;
- Eine gute Beziehung Wohnen – halböffentlicher Raum (Nachbarschaftspflege);
- Ein ökologischer Umgang mit Materialien;
- Eine sparsame gebietsinterne Erschliessung, insbesondere Strassen.

4. VERBINDLICHKEIT

Wo mit dem Gestaltungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten das PBG, Zonenplan und Baureglement der Gemeinde.

5. GRUNDLAGEN

Die nachfolgenden Elemente sind allgemein verbindlich:

- Sonderbauvorschriften
- Plan 1 Bebauung / Umgebung mit Schnitten M. 1:500
- Plan 2 Erschliessung M. 1:500

II. ERSCHLIESSUNG

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Ueberbauung ist von der Scherzingerstrasse her zu erschliessen.

Die Bereiche "Besucherparken", "Spielplatz" und "Begegnung" werden subjektiv-dingliche Anteile der Baugrundstücke.

Die internen Hauszufahrten sind Grundeigentum der Eigentümer der betroffenen Grundstücke. Im Grundbuch sind entsprechende Fuss- und Fahrwegrechte einzuräumen. Diese Wege sind mit einem einheitlichen Oberflächenmaterial entweder als wassergebundene Fläche (Kalk-Splitt-Gemisch) oder mit Steinmaterial zu gestalten.

In Teilbereichen ist ein zusätzlicher befahrbarer Grünstreifen von 1,00 m Breite auf den Privatflächen zu erstellen.

Öffentliches Fusswegerecht auf allen Querstrassen.

Die Erstellung der Parzellenzufahrten ist Sache der Gemeinde. Der Unterhalt wird von den Grundeigentümern getragen (Aufteilung in Servituten zu regeln).

7. PARKIERUNG

Pro Wohnhaus sind 2 Parkplätze bzw. Garagenplätze zu erstellen. Für die Besucher müssen an den vorgegebenen Stellen 16 Parkplätze errichtet werden. Die nicht überdachten Parkplätze sind mit sickerfähigem Belag zu erstellen. Alle weitere Abstellplätze sind begrünt (Schotterrasen/Rasengittersteine o.ä.) auszuführen.

Im Plan vorgegebene Garagenflächen (Baufeld 3 + 4) können auch als überdachte Stellplätze errichtet werden, wogegen die Vorgabe von überdachten und nicht überdachten Parkplätzen einzuhalten ist.

8. KEHRRICHTBESEITIGUNG / ENTSORGUNG

Im Planungsgebiet ist ein sichtgeschützter und KVA-konformer Containerplatz beim Parkplatz Scherzingerstrasse zu erstellen.

9. ELEKTRIZITÄT / MEDIEN

Die Erschliessung erfolgt mit einem Ringschluss ab der Bruggackerstrasse im Gehweg entlang der Scherzingerstrasse, durch den Maienboolweg bis zur Bromstrasse. Zur internen Erschliessung werden drei Verteilkabinen im Planungsgebiet versetzt. Die Feinerschliessung der Parzellen wird im Zusammenhang mit dem Strassenbau der Stichstrassen erstellt.

Die Medienrohre werden zusammen mit dem EW verlegt.

Das Erstellen von Freileitungen aller Art ist unzulässig.

10. GAS / WASSER

Anschluss der Haupterschliessung für Gas und Wasser ist die Bruggackerstrasse. Der Ring wird analog zum EW, beim Wasser in der Bromstrasse geschlossen. Die Gasleitung wird als Stumpenleitung parallel zum Wasser bis in die Bromstrasse geführt. Ein Weiterführen der Gasleitung Richtung Ost kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Feinerschliessung bis an die Parzellengrenzen im Planungsgebiet erfolgt im Zusammenhang mit dem Bau der Stichstrassen.

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit wird im Zusammenhang mit der Erschliessung des Planungsgebietes, durch einen zusätzlichen Ringschluss von Gas und Wasser zur Hauptstrasse erstellt.

Die Gewährleistung des Feuerschutzes erfolgt durch drei neue Hydranten.

11. ENTWÄSSERUNG

Das Gebiet wird im reduzierten Mischwassersystem entwässert.

Es wird ein Doppelkanalsystem erstellt. Unverschmutztes Oberflächenwasser wird, getrennt vom Schmutzwasser, gefasst und dem Kanal Richtung Töbelibach zugeführt. Dazu ist eine Verbindungsleitung vom Planungsgebiet bis zur best. Meteorwasserleitung der Hautstrasse zu erstellen.

Das verschmutzte Oberflächenwasser muss zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser bis an die best. Mischwasserkanalisation der Mooswiesenstrasse geführt werden. Sickerleitungen sind unzulässig.

12. SCHUTZRÄUME

Für das gesamte Gestaltungsplangebiet sind die notwendigen Schutzräume in gemeinschaftlichen Anlagen für das jeweilige Baufeld bei den bezeichneten Häusern (1.7/2.1/3.4 und 4.6) zu erstellen und im Grundbuch einzutragen.

Die für die jeweilige Ueberbauungsetappe erforderliche Anzahl Schutzplätze ist im Baugesuch nachzuweisen; bei etappenweiser Realisierung der Bauten ist bis zum Bau des Schutzraumes eine Banksicherstellung erforderlich.

13. FEUERWEHR

Gemeinschaftliche Hauszugänge sind auf eine für die Feuerwehr befahrbare Breite von 3,00 m zu errichten.

III. UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

14. REGLEMENTARISCHE AUSNÜTZUNG / ABWEICHUNGEN

Die zonengemässe Ausnützung beträgt gemäss Baureglement (W2) 0,35; die Ausnützung wird auf 0,38 erhöht.

Die anrechenbare Landfläche in der Wohnzone W2 beträgt 16'418 m². Die maximale Bruttogeschossfläche beträgt max. 6'239 m².

Generelle Ausnutzungsverteilung

Grundstück	Fläche ca.	Geschoss (BGF)	Bautyp
1. Baufeld 1	1 695 m ²	1 206 m ²	A
2. Baufeld 2	3 675 m ²	1 663 m ²	B
3. Baufeld 3	4 218 m ²	1 890 m ²	C
4. Baufeld 4	4 090 m ²	1 260 m ²	D
Total Baufeld 1-4	13 678 m ²	6 019 m ²	
Restfläche ca.	2 740 m ²		

BAUTENTYPEN

Bautyp A:	Reihenhäuser
Bautyp B:	Winkelfamilienhäuser
Bautyp C:	Ketteneinfamilienhäuser
Bautyp D:	Einzelhäuser

15. SONDERBAULINIEN

Pflichtbaulinien / Baubereiche Hauptbauten

Die Hauptbauten sind in Teilbereichen auf Pflichtbaulinien zu erstellen.

Pflichtbaulinien dürfen nur für Balkone (unbedeutende Vorbauten) nach den Angaben für die einzelnen Baufelder mit 1,00 m, auf gesamter Länge an den angegebenen Seiten überschritten werden. Im Baufeld 4 kann alternativ der Balkon mit 2,00 x 3,00 m die Pflichtbaulinie überschreiten.

Als Hauptbauten gelten Wohnbauten im Sinne des Baureglementes.

Mantelbaulinien / Baubereiche Hauptbauten

Die übrigen Baubereiche sind mit Mantelbaulinien umfasst.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carport)

Garagen und/oder überdachte Stellplätze müssen in den vorgegebenen Flächen erstellt werden. In den Baufeldern 1 und 4 kann der 2. Stellplatz auch nicht überdacht in den vorgegebenen Bereichen nachgewiesen werden.

Baubereiche Aussenabstellräume

In diesen Baubereichen dürfen eingeschossige Nebengebäude erstellt werden, Grösse nach Plan (Abstellräume, Unterstände u. dgl.). Gebäude in diesen Baubereichen sind bei Parzellierung den entsprechenden Hauptbauten zuzuordnen. Pergolen u. dgl. dürfen an die Grenze gestellt werden.

16. GESCHOSSZAHL / HÖHENLAGEN

- a) Die im Plan eingetragenen Geschosshöhen sind zwingend.
- b) Höhen der Traufen sind einzuhalten, siehe Detailangaben und Schnitte zu den Baufeldern (Bericht).
- c) Die Höhenlage der Gebäude ist im Plan Nr. 1 auf OK.FFB. (Oberkante Fertigfußboden) im EG festgelegt. Die Höhenangaben können um 0,40 m über- oder unterschritten werden.

17. ARCHITEKTURVORGABE

Für die Baufelder wird Einheitlichkeit verlangt:

- Baufeld 1: für alle Reihenhäuser
- Baufeld 2: für alle Winkelhäuser
- Baufeld 3: je Zeile Kettenhäuser (4 Stück)
- Baufeld 4: freie Wahl

18. GESTALTUNG DER BAUTEN / FASSADENGESTALTUNG

Es werden Anforderungen bezüglich Einheitlichkeit der Baugruppen gestellt, insbesondere bezüglich Fassadengliederung, Materialien, Farben etc.

Für die jeweiligen Baugruppen (Architekturvorgabe) muss eine einheitliche Gestaltung auch innerhalb der nachfolgenden Bestimmung eingehalten werden.

Für die einzelnen Bautypen/-felder gelten folgende Gestaltungsbestimmungen:

- | | |
|-------------------|---|
| Fassade: | Putz, Beton, Holz.
Die Farbwahl für Anstriche umfasst das Spektrum gedecktes Weiss bis helle Pastelle- Töne. Bei Verwendung von Holz sind nur lasierte „holzfarbene“ Anstriche möglich. |
| Fenster: | Der Einsatz von PVC-Fenster ist nicht erlaubt.
Kleinteilige Sprossen sind nicht zulässig, eine Unterteilung ist ab einer Glasfläche von 1,00 m ² möglich.
Neben Naturholzfarben sind nur weisse, graue bis anthrazit-farbene Anstriche zu wählen. In Ausnahmen kann im untergeordneten Mass der Einsatz von Farben genehmigt werden.
Als Sonnenschutz können Jalousien, Markisen mit hellen Stoffen oder Holz- Schiebe- oder Klappläden verwendet werden.
Bei Rolläden müssen die Kästen unter Putz angeordnet werden.
Für die Eingangstüre besteht eine freie Farbwahl.
Garagentore können in Metall lackiert (Farbe Weiss bis Anthrazit) oder in Holz wie bei den Fassade ausgeführt werden. |
| Balkon/Terrasse: | Balkone können in den Baufeldern 1-3 auf der Südwestseite und im Baufeld 4 auf der Südostseite mit der Breite von max. 1,00 m in Stahl oder Holz auf der gesamten Länge vorgestellt werden.
Dabei ist eine Überdachung mit Blech oder Glas möglich bzw. wird empfohlen (siehe Skizze Bericht).
Geländerfüllungen können in Stahl, Glas, Holz und/oder Stoff ausgeführt werden, Farben Weiss bis Anthrazit, bei Holz auch Natur.
Eine Begrünung wird begrüsst. |
| Vor-/Rücksprünge: | Vorsprünge sind nicht zulässig, Rücksprünge nur im EG Eingangsbereich und bei Terrassen. |

19. GESTALTUNG DER BAUTEN / DACHGESTALTUNG

Mit der Bezeichnung der Firstrichtung wird die Hauptausrichtung der Bauten angezeigt. Als Dachform wird ein Pultdach mit 10° Dachneigung vorgegeben. Dachaufbauten sind nicht erlaubt, Schrägverglasungen oder Dachliegefenster sind möglich.
Als Dachmaterial (Eindeckung) sind für Haupt- und Nebenbauten Alu-, Titanzink-, Zink-, Edelstahlbleche und Zementfaserplatten (z.B. „Eternit“ - Grau/Anthrazit) möglich, die Verwendung von Kupfer oder farbigen Blechen ist nicht möglich.
Flachdächer der Hauptbauten sind zu begrünen oder als Terrasse auszubilden.
Dachüberstände sind in der Bemassung und Detailgestaltung in Anlehnung der beigefügten Skizzen (Bericht) auszubilden.

20. GESTALTUNG DER AUSSENBEREICHE / TERRAINGESTALTUNG

Höhenangaben: Die geplanten Baubereiche haben sich an der angegebenen Höhenentwicklung zu halten.
Der Höhenversatz der Grundstücke im Bereich der Gärten zu den Wohnwegen und zu den angrenzenden Seitenbereiche ist mit einer Betonwand mit einer Höhe von 1,00 m oben gemessen herzustellen.

- Sichtschutz: Der Sichtschutz entlang der Wohnwege in den Baufeldern 1,3,4 soll in Form einer Pergola mit Drähten, Holzlamellen und oder Begrünung erreicht werden (siehe Skizze Bericht).
Zwischen den Grundstücken ist in den Baufeldern 1,3 auf einer Tiefe von 3,00 m ein Sichtschutz am Haus in einer Höhe von 2,00 m möglich (Holzlamellen oder -platten wie Punkt 18 Fassade), sonst generell Höhe 1,20m.
- Bäume: Neben der Baumallee im Maieboolweg werden die Besucherparkplätze und der Spielplatz mit Bäumen nach Plan gestaltet. (mittelgrosse Laubbäume, z.B. Rosskastanie, am Spielplatz Obstbäume)
Im Baufeld 2-4 müssen im Vorbereich zu den Strassen/Wegen vom Eigentümer ein sogenannter „Hausbaum“ nach Plan (kleinkroniger Laubbaum nach Angabe, z.B. Spitzahorn) gepflanzt werden.
- Parken: Baufeld 1:
Der Vorbereich Parken mit überdachtem Stellplatz und Zugang soll auf der gesamten Länge mit einer Pergola zur Begrünung über die Parkierungstiefe versehen werden.

21. UNWESENTLICHE ÄNDERUNGEN

Unbedeutende und dem Zweck der Pläne und der Sonderbauvorschriften nicht zuwiderlaufende Abweichungen können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, insbesondere dort, wo gegenüber der Idee des Gestaltungsplanes wesentliche Verbesserungen erzielt werden und keine überwiegenden, öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

22. SERVITUDE

Dienstbarkeiten für die Regelungen gemeinschaftlicher Nutzung und Unterhalt von Zufahrten, allgemeinen Flächen, von Wegerechten (inkl. Öffentlichem Fusswegerecht), Durchleitungsrechten, Schutzräumen, usw. sind grundbuchamtlich zu sichern und mit dem Baugesuch der jeweiligen Ueberbauungsetappe nachzuweisen.

23. INKRAFTSETZUNG

Der Gestaltungsplan Maiebool tritt mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.