

Genehmigung

30. September 2021

Gestaltungsplan Mittlere Dorfstrasse

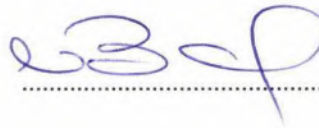
Sonderbauvorschriften

Von der Gemeindebehörde erlassen am: 4. Oktober 2021

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber



Öffentliche Auflage vom: 29. Oktober 2021

bis: 17. November 2021

Dem fakultativen Referendum unterstellt
gemäss § 24 Abs. 3 PBG vom: 29. Oktober 2021

bis: 17. November 2021

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am:

Entscheid Nr.: 24

30.6.2022

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Von der Gemeindebehörde in Kraft gesetzt auf:

.....

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

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

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

Art. 2 Bestandteile | Verbindlichkeiten

Die Bestandteile des Gestaltungsplans sind:

- a) mit allgemeinverbindlicher Wirkung:
 - Gestaltungsplan "Mittlere Dorfstrasse", Situation Mst. 1:500; 30. September 2021
 - Sonderbauvorschriften; 30. September 2021
 - Volumetrie, Dach- und Fassadengestaltung gemäss Richtprojekt Überbauung Mittlere Dorfstrasse, Bottighofen; Bücheler, Architektur- und Generalunternehmung, Schrofenstrasse 15, 8580 Amriswil; 29. Januar 2021
- b) richtungsweisend:
 - Richtprojekt Überbauung Mittlere Dorfstrasse, Bottighofen; Bücheler, Architektur- und Generalunternehmung, Schrofenstrasse 15, 8580 Amriswil; 29. Januar 2021
 - Umgebungsplan mit Bepflanzung Überbauung Mittlere Dorfstrasse, Bottighofen; Bücheler, Architektur- und Generalunternehmung, Schrofenstrasse 15, 8580 Amriswil; Peter Weber, Garten und Landschaftsarchitekt, 9457 Wolfhalden; 29. Januar 2021
 - Modell, Mst. 1:200
- c) informativ:
 - Planungsbericht; 30. September 2021

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 legt die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung innerhalb des Plangebiets fest. Er bestimmt:

- a) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG;
- b) die Erstellung einer architektonisch und ortsbaulich guten, nachhaltigen Gesamtüberbauung in verdichteter Bauweise mit attraktiven, zeitgemässen Wohnungen an zentraler, gut erschlossener Lage;
- c) die situationsgerechte und gute Einfügung der Bauten und Anlagen ins Ortsbild und den Strassenraum;
- d) die Festlegung der Gebäudekuben und die Gestaltung der Aussenräume;
- e) die zweckmässige arealinterne Erschliessung für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr sowie die Parkierung;
- f) die Sicherstellung von Hochwasserschutzmassnahmen;
- g) die Festlegung von Lärmschutzmassnahmen (Verkehrslärm Hauptstrasse);
- h) die Aufhebung respektive den Ersatz des rechtskräftigen Gestaltungsplans Brunnenstrasse (RRB Nr. 825 vom 8. Juli 1993) innerhalb des vorliegenden Planperimeters.

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

II. Überbauungs-, Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Baubereich Gebäude

Die Baubereiche A und B legen die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Gebäude³ fest und ersetzen die entsprechenden Bestimmungen des Baureglements. Bezüglich der Höhenregelung gilt die Regelbauweise gemäss Baureglement.

Art. 5 Baubereich Anbaute

Die Baubereiche Anbauten legen die maximale horizontale Ausdehnung von Anbauten⁴ fest. Die Balkone sind als filigrane Konstruktionen mit Geländern auszuführen.

Art. 6 Baubereich Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Der Baubereich Ein- und Ausfahrt Tiefgarage legt die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung des Gebäudes der Tiefgarageneinfahrt fest. Die maximale Gesamthöhe beträgt 4.0 m.

Art. 7 Baubereich Tiefgarage

Der Baubereich Tiefgarage legt die Lage und die maximale horizontale Ausdehnung der Tiefgarage fest. Diese ist, mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrt, als Unterniveaubaute⁵ zu realisieren.

Art. 8 Baubereich Carport

Im Baubereich Carport kann ein offener Autounterstand erstellt werden.

Art. 9 Nutzung

Die maximale Baumassenziffer⁶ über das ganze Plangebiet beträgt 4.20. Erfüllt die Überbauung die Anforderungen nach § 35 PBV, kann der Zuschlag für energieeffizientes Bauen zusätzlich angerechnet werden.

Art. 10 Gestaltung der Bauten und Anlagen

1 Bauten und Anlagen haben sich insbesondere bezüglich Proportion, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung sehr gut in das Orts- und Strassenbild einzufügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

2 Zur Beurteilung der baulichen Einordnung in den Strassenraum und der Gesamtwirkung sind der Baubewilligungskommission zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsplan mit Bepflanzung, Modell sowie ein Materialisierungs- und Farbkonzept einzureichen. Materialien sind zu bemustern.

Zur Beurteilung der Materialisierung und Farbgebung ist die kantonale Denkmalpflege oder das kantonale Hochbauamt beizuziehen.

Art. 11 Dachform und Dachgestaltung

1 Die Dächer der Gebäude der Baubereiche A und B sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 und 40 ° mit orts- und traufseitigen Dachvorsprüngen zu erstellen.

2 Die Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Flachdachgauben auszubilden. Die maximalen Längen der Dachaufbauten darf beim Gebäude A 6.0 m und beim Gebäude B 5.5 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

3 Die Dächer von Gebäuden sind einheitlich mit tonfarbigen oder dunklen Materialien zu decken. Dachflächenfenster sind dachbündig und gut in die Dachfläche zu integrieren.

4 Für Kleinbauten sind Flachdächer oder Pultdächer vorzusehen.

³ IVHB Ziff. 2.1

⁴ IVHB Ziff. 2.3

⁵ IVHB Ziff. 2.5

⁶ IVHB Ziff. 8.3

III. Freiraum- und Umgebungsbestimmungen

Art. 12 Freihaltebereich

- 1 Der gesamte Freihaltebereich ist nach einem einheitlichen Konzept so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Innerhalb des Freihaltebereichs sind, mit Ausnahme von Fusswegen, Gartensitzplätzen, Sitzgelegenheiten, Spiel- und Freizeitflächen, Veloabstellplätzen, Lärmschutzmassnahmen, Be- und Entlüftungsanlagen der Tiefgarage, keine Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 13 Spiel- und Freizeitbereich

- 1 Der Spiel- und Freizeitbereich von mindestens 180 m² ist als Begegnungs- und Spielplatz zu gestalten und mit der entsprechenden Infrastruktur und Spielmöglichkeiten für Kinder verschiedener Altersstufen auszustatten.
- 2 Die Flächen des Spiel- und Freizeitbereichs sind dauernd für diese Zwecke frei zu halten.

Art. 14 Umgebungsgestaltung Freihaltebereich sowie Spiel- und Freizeitbereich

- 1 Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind dem massgebenden Terrain möglichst harmonisch anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken.
- 2 Mit der Baueingabe ist basierend auf dem unter Art. 2 lit. b aufgeführten Umgebungsplan mit Bepflanzung ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zur Terraingestaltung, der Materialisierung, der Begrünung und Bepflanzung mittels standortgerechter, einheimischer Pflanzen, der Hochwasserschutzmassnahmen sowie der Gestaltung der Flächen des Spiel- und Freizeitbereichs einzureichen. Der Bepflanzungsplan ist mit der Abteilung Natur und Landschaft des Amts für Raumentwicklung abzusprechen.

Art. 15 Bäume | Grünelemente

- 1 An den im Gestaltungsplan bezeichneten Standorten sind standortgerechte, einheimische Hochstammbäume, Sträucher und Hecken zu pflanzen. Die genaue Lage und die weiteren Grünelemente sind im detaillierten Umgebungsplan im Rahmen der Baueingabe festzulegen.
- 2 Für die Bäume gilt ein Strassenabstand von mind. 2.0 m (ab Parzellengrenze).

IV. Erschliessung und Infrastruktur

Art. 16 Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung hat ausschliesslich über die im Gestaltungsplan bezeichneten Elemente zu erfolgen. Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sind ausschliesslich ab der Brunnenstrasse gestattet.

Art. 17 Parkierung | Tiefgarage

- 1 Für die Baubereiche A und B sind insgesamt mindestens 24 Pflichtparkfelder zu erstellen. Diese sind, mit Ausnahme der Besucherparkfelder, in einer Tiefgarage zu realisieren. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist an der im Gestaltungsplan eingetragenen Stelle vorzusehen.
- 2 An der im Gestaltungsplan bezeichneten Stelle sind mindestens 5 oberirdische Besucherparkfelder zu erstellen, mit einer sickerfähigen Oberfläche auszuführen und dauernd als solche frei zu halten.

Art. 18 Fusswege

An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen sind interne Fusswege mit einer minimalen Breite von 1.5 m zu erstellen.

Art. 19 Nebennutzflächen

Für jede Wohnung ist genügend Nebennutzfläche⁷ auszuweisen. Die Nebennutzfläche hat pro Wohnung mindestens 9 m² zu umfassen.

Art. 20 Veloabstellplätze

- 1 Die Kurzzeit-Veloabstellplätze der Bewohner sind, an den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen anzuordnen.
- 2 In der Tiefgarage sind an gut erreichbaren Stellen im Nahbereich der Hauszugänge Flächen für die Veloabstellanlagen bereitzustellen. Die Anzahl der erforderlichen Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065.

Art. 21 Entsorgung

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

V. Umweltbestimmungen

Art. 22 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. Andernfalls sind geeignete Retentionsflächen vorzusehen.
- 2 Spätestens im Zusammenhang mit der Baueingabe ist ein detailliertes Entwässerungskonzept gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) einzureichen, welches 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. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten.

Art. 23 Aushub

- 1 Sollte der Aushub in irgendeiner Form belastet sein, ist der belastete Aushub umweltgerecht gemäss VVEA⁸ vom Grundeigentümer zu entsorgen.
- 2 Bezüglich Umgang mit ausgehobenem Boden ist die "Wegleitung Verwertung von ausgehobenem Boden (Wegleitung Bodenaushub)"⁹ zu beachten.

Art. 24 Energie

- 1 Sämtliche Neubauten müssen den zertifizierten Minergie-Baustandard oder die erhöhten Einzelbauteilanforderungen gegenüber den in der SIA Norm 380/1 geforderten Grenzwerten erfüllen.
- 2 Mit der Baueingabe ist ein Gesamtenergiekonzept für die ganze Überbauung einzureichen.

⁷ IVHB Ziff. 8.2 respektive SIA Norm 416

⁸ Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung); SR 814.600

⁹ Bundesamt für Umwelt BAFU, 2001

Art. 25 Lärmschutz

1 Lärmempfindliche Räume gemäss LSV¹⁰ haben den Immissionsgrenzwert einzuhalten. Beim Baubereich A dürfen keine lärmempfindlichen Räume¹¹ ausschliesslich Richtung Norden orientiert werden. Die Loggien beim Gebäude A sind strassenseitig zu verglasen, die Decken schallabsorbierend auszukleiden und die Brüstungen bis auf eine Höhe von mindestens 1.0 m vollständig schalldicht auszuführen.

2 Für die Nordfassade des Gebäudes A gelten bezüglich Luftschall von aussen die erhöhten Anforderungen gemäss SIA Norm 181.

3 Mit der Baueingabe ist bei den kantonalen Behörden ein Lärmgutachten und ein Schallschutznachweis nach SIA 181 einzureichen sowie ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu stellen.

Art. 26 Hochwasserschutz

1 An den im Gestaltungsplan bezeichneten Stellen ist eine durchgehende Stützmauer zu realisieren, welche dem Hochwasserschutz dient. Die OK Mauer hat eine Höhe von mind. 408.75 m ü. M. aufzuweisen (HQ 100) und ist in Sichtbeton zu erstellen. An den im Plan bezeichneten Stellen sind Dammbalken / Terrainhöhen wie folgt sicherzustellen:

- Wegzugänge: Terrainhöhe mind. 408.75 m ü. M. (HQ 100)
- Einlenker Brunnenstrasse: Terrainhöhe mind. 408.40 m ü. M. (durch Bombierung; HQ 50)
Dammbalkenhöhe mind. 408.75 m ü. M. (HQ 100)
- Tiefgarageneinfahrt: Terrainhöhe mind. 407.85 m ü. M.
Dammbalkenhöhe mind. 408.35 m ü. M.
minimale Mauerkrone mind. 408.35 m ü. M.

2 Weitergehende Objektschutzmassnahmen oder Änderungen der obenstehenden Massnahmen können von den zuständigen Behörden im Baubewilligungsverfahren verordnet werden.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 27 Aufhebung Gestaltungsplan

Mit dem Erlass des vorliegenden Gestaltungsplans wird der Gestaltungsplan "Brunnenstrasse", genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 825 vom 8. Juli 1993, innerhalb des entsprechenden Plangebiets in einem separaten Verfahren aufgehoben respektive ersetzt.

Art. 28 Inkraftsetzung

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

¹⁰ Lärmschutzverordnung; SR 814.41

¹¹ Art. 2 Abs. 6 LSV