

Abbestellen.

KANTON THURGAU

GEMEINDE BOTTIGHOFEN

GESTALTUNGSPLANUNG "PFAFFENFELD"

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN UND LANDUMLEGUNG

VON DER BEHÖRDE BESCHLOSSEN : AM 29.3.83 / 10.5.83

DER ORTSVORSTEHER :

Marku

DER GEMEINDESCHREIBER

Ch. Horte

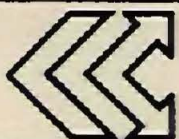
ÖFFENTLICHE AUFLAGE : VOM

BIS

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT :

AM 4. Okt. 1983

MIT RRB NR 1701



felber

INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO WERNER KELLER
DIPL. BAUINGENIEUR ETH/SIA, RAUMPLANER NDS/ETH
8280 KREUZLINGEN, HAUPTSTRASSE 84, 072 / 72 26 26

G. FELBER + MITARBEITER ARCHITEKTEN
KONSTANZERSTRASSE 9
8280 KREUZLINGEN 072 / 72 14 14

Gemeinde Bottighofen

GESTALTUNGSPLANUNG "PFAFFENFELD"

Gestützt auf § 32 BauG erlässt die Gemeinde Bottighofen die Gestaltungsplanung "Pfaffenfeld".

B E R I C H T

1. ZWECK DER GESTALTUNGSPLANUNG

Der Gestaltungsplan regelt:

- die Erschliessung
- die bauliche Gestaltung und Nutzung im Sinne einer architektonischen und städtebaulichen Gesamtüberbauung
- die Bauweise und die Sondernutzungen
- die Grün- und Freiflächen, Plätze und Wege

2. AUSGANGSLAGE

- Zone	Wohnzone W1	Wohnzone W2
. Grenzabstände	5m/10m	5m/8m
. Geschosszahl	1	2
. Ausnützungsziffer	0,25	0,3

- Fläche der Zonen (unüberbaute Bereiche):

. Parz. 268	<u>W2</u>	<u>12'800 m2</u>	
	W1	18'081 m2	(30'881 m2)
. Parz. 269	W1	3'373 m2	
. Parz. 588	W1	3'374 m2	
. Parz. 589	<u>W1</u>	<u>3'374 m2</u>	<u>28'202 m2</u>
Total			41'002 m2

- Flächen der Strassen und Wege: ca 2'710 m2

- nutzbare Landfläche: ca 38'292 m2

3. ZIELSETZUNG

3.1 Erschliessungsgrundsätze

- Anbindung des Gebietes "Pfaffenfeld" an die Höhgasse (Dorfzentrum)
- Schaffung von Fusswegverbindungen (z.B. Aussichtspunkt-Dorfzentrum)
- Anordnung einer wirtschaftlichen öffentlichen Erschliessung (Strassen, Kanalisation, Wasser, Elektrisch)
- Schaffung eines Quartierplatzes (zur Verkehrsberuhigung und als Orientierungshilfe)
- Verkehrsberuhigte Zufahrtsstrassen und Verbindungsmöglichkeit zur Rigi- und Rütistrasse

3.2 Bauliche Gestaltungsgrundsätze

- Schaffung einer einheitlichen Bebauungsform in lockerer Aufgliederung und einheitlicher Stellung der Bauten
- Differenzierte Gestaltung der Bauten in der Höhenlage
- Gestaltung der Bauten in ländlicher Formensprache (Dächer, Kniestöcke, usw)
- Regelung über Garagierung/Parkierung und Vorplätze

4. PLAN ERSCHLIESSUNG

4.1 Inhalt öffentliche Erschliessungsanlagen

- Ausbaustandart Erschliessung
 - . Verkehrsflächen (Erschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen, Verbindungen)
 - . Verkehrslinien (Baulinien)
 - . Niveaulinien
 - . Fusswege und Plätze
- Disposition Erschliessung
 - . Kanalisation
 - . Wasser
 - . Elektrisch
- Parzellierungskonzept

4.2 Finanzierung

- Die Finanzierung sämtlicher öffentlicher Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde unter Anwendung der Beitrags- und Gebührenordnung.
- Die Landabtretung an die Gemeinde für alle Strassen, Wege und Plätze sowie die Fläche für die Trafostation erfolgt über die Landumlegung.

4.3 Etappierung / Sonderregelungen

- Die Etappierung der Erschliessung erfolgt nach Massgabe der baulichen Entwicklung.
- Durchleitungsrechte für Kanalisation und Werkleitungen müssen nicht gesondert eingeholt werden (verbindlich mit Gestaltungsplanung).

5. PLAN GESTALTUNG

5.1 Bauliche Gestaltung / Sonderregelungen

- In der Wohnzone W2 ist das zweite Vollgeschoss unter Anwendung von Kniestöcken von höchstens 1,0 m im Dach anzuordnen.
- Ländliche Gestaltung mit symmetrischen Steildächern zwischen 30° und 40° a.T.
- Einheitliche Stellung der Bauten (Orientierungsrichtung gemäss Plan).
- Offene Bauweise (Einzelbauten und Doppelhäuser mit integrierten oder separaten Garagen) im Bereich der W1.
- Offene und halboffene Bauweise im Bereich der W2.
- Fixierung der Höhenlage der Bauten:
Das Erdgeschoss darf in der Gebäudemitte das gewachsene Terrain nicht mehr als 1,1 m überragen.
- Bedachung der Bauten mit Tonziegeln.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur bis 0,2 m² zulässig.
- Einzelantennen sind unter der Dachfläche anzuordnen.
- Die Gebäude sind in der Gestaltung sowie bezüglich Material und Farbgebung auf die jeweilige umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei dürfen grelle und glänzende Fassadenfarben und Materialien nicht verwendet werden. Die Aussenwände sind in hellen Erdtönen zu verputzen oder als Sichtbacksteinmauerwerk auszuführen. Die Verschalung grösserer Teilflächen in Holz ist zulässig.

5.2 Umgebungsgestaltung / Sonderregelungen

- Vorplatzflächen dürfen nur zu einem Drittel der Strassen-Anstosslänge angelegt werden. Die Oberfläche ist mit Pflasterung oder Verbundsteinen zu befestigen.

- Das natürlich gewachsene Gelände ist weitgehend zu erhalten.
- Längs dem Höhenweg (Rigistrass) sind nur lichtdurchlässige, tote Einfriedungen, Buschwände und Lebhecken bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

6. VOLLZUG

- Der Vollzug des Planungsverfahrens erfolgt durch die Gemeinde.
- Gleichzeitig mit dem Gestaltungsplanverfahren erfolgt die Umwandlung von Reservebauzone in definitive Bauzone des westlichen Gebietes.
- Für die einzelnen Bauten sind vollständige Baugesuche nach Regelbauweise (Baureglement/Bauvorschriften) und nach Gestaltungsplan einzureichen.
- Baubewilligungen werden erst nach Erstellung der erforderlichen Erschliessungsanlagen (Baureife § 74 BauG) erteilt.
- Die Gestaltungsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Februar 1983

INGENIEUR- UND PLANUNGSBUERO
WERNER KELLER KREUZLINGEN



G. FELBER UND MITARBEITER
ARCHITEKTEN KREUZLINGEN

GESTALTUNGSPLANUNG "PFAFFENFELD"LANDUMLEGUNG

März 1983

Tabelle nach Flächen mit Landerwerb (§ 56 BauG)

Eigentümer	Alter Bestand		Neuer Bestand		Zuteilungsdifferenz	Entschädigungen Strassen und Wege Fr. 40.-/m2 Bauland inkl. Erschliessungsbeiträge Fr. 110.-/m2	Bemerkungen
	Parz.Nr.	m2	Parz. Nr.	m2			
Ortsgemeinde Bottighofen	250	1'668	250	1'703	+ 35	bezahlt 3'850.-	Landerwerb Höhgasse Landerwerb Pfaffenfeld- strasse
	361	683	361	700	+ 17	bezahlt 1'870.-	
	269	3'373					
	588	3'374					
	589	3'374					Landerwerb Fussweg Landerwerb Strassen Landerwerb Trafo Landerwerb Fussweg
		10'121	589	8'919	- 1202	erhält 132'220.-	
			588	113		bezahlt 9'560.-	
			269	2'781		bezahlt 111'450.-	
			597	150		bezahlt 16'500.-	
			602	104		-. -	
				3'148	+ 3'148	bezahlt 11'010.-	
Wirz Heidi	268	30'881	268	6'737			Strassenflä- chen: 2778 m2
			598	4'356			Fussweg: 41 m2
			599	10'670			Trafo: 150 m2
			600	2'619			Abtretung 603: 2000 m2

Eigentümer	Alter Bestand Parz.Nr. m2		Neuer Bestand Parz.Nr. m2		Zuteilungsdifferenz m2	Entschädigungen Strassen und Wege Fr. 40.-/m2 Bauland inkl. Erschliessungsbeiträge Fr.110.-/m2	Bemerkungen
Wirz Heidi			601	1'454 25'836	- 5045	erhält 137'620.-	Minderzuteilung: <u>76 m2</u> Zuteilungsdifferenz:5045m2
Grawehr Hans	404	23'862	404 603	23'758 2'000	- 104 + 2000	-.- -.-	
Brüllmann R.	256	1'614	256	2'045	+ 431 (-35 + 466)	bezahlt 47'410.-	
Ragginger Joh.	257	481	257	598	+ 117	bezahlt 12'870.-	
Schneider-Hürzeler E.	258	541	258	648	+ 107	bezahlt 11'770.-	
Keller Paul	259	729	259	958	+ 229	bezahlt 25'190.-	
Theler Ernst	260	1'154	260	1'149	- 5 (-72 + 67)	erhält 550.-	
Bertet Hugo	261	1'327	261	1'463	+ 136 (-86 + 222)	bezahlt 14'960.-	
Peisert Hans-gert Prof.Dr.	262	939	262	978	+ 39	bezahlt 4'290.-	

Eigentümer	Alter Bestand Parz.Nr. m2		Neuer Bestand Parz.Nr. m2		Zuteilungsdiffe- renz m2	Entschädigungen Strassen und Wege Fr. 40.-/m2 Bauland inkl. Er- Fr.110.-/m2 schliessungsbeiträge	Bemerkungen
Rüthers Prof. Dr.	263	1'195	263	1'292	+ 97 (-20 + 117)	bezahlt 10'670.-	Dienstbar- keit: Grenz- baurecht Trafo- Station
Total	-	75'195	-	75'195	-	-.-	

Von der Behörde beschlossen am:

Der Ortsvorsteher:

Der Gemeindeschreiber:

..... *A. Host*

Oeffentliche Auflage vom 8. April bis 7. Mai 1983

Vom Regierungsrat genehmigt am: 4.10.83 mit RRB Nr. 1701

Kanton Thurgau
Gemeinde Bottighofen

GESTALTUNGSPLANUNG "PFAFFENFELD"

vom Regierungsrat genehmigt am 4. Oktober 1983
mit RRB Nr. 1701

ERGAENZUNG ZU DEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

von der Behörde beschlossen am 14. Januar 1987

Der Ortsvorsteher: *Wankner*

Die gemeindeschreiberin:

A. Hork

Oeffentliche Auflage vom 19. Januar bis 18. Februar 1987

Vom Regierungsrat genehmigt am *19.5.87*
mit RRB Nr. *786*



ERGÄNZUNG ZU DEN GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

5. PLAN GESTALTUNG

5.1 Bauliche Gestaltung / Sonderregelungen

- In den Wohnzonen W1 und W2 dürfen Dach- und Kellergeschosse im Rahmen der Ausnützungsziffer voll genutzt werden.
- In der Wohnzone W2 muss das Obergeschoss unter dem Dach angeordnet werden. Auf der Hangseite darf der Kniestock maximal 1,0 m betragen.
- Ländliche Gestaltung mit symmetrischen Steildächern zwischen 30° und 40° a.T.
- Einheitliche Stellung der Bauten (Orientierungsrichtung gemäss Plan).
- Offene Bauweise (Einzelbauten und Doppelhäuser mit integrierten oder separaten Garagen) im Bereich der W1.
- Offene und halboffene Bauweise im Bereich der W2.
- Fixierung der Höhenlage der Bauten:
Das Erdgeschoss darf in der Gebäudemitte das gewachsene Terrain nicht mehr als 1,1 m überragen. Der Nachweis hierfür ist anhand eines beglaubigten Höhenkoten- oder Höhenkurvenplanes 1:100 zu erbringen, als integrierender Bestandteil des Baugesuches.
- Bedachung der Bauten mit Tonziegeln.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster sind nur bis 0,2 m² zulässig.
- Einzelantennen sind unter der Dachfläche anzuordnen.
- Die Gebäude sind in der Gestaltung sowie bezüglich Material und Farbgebung auf die jeweilige umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei dürfen grelle und glänzende Fassadenfarben und Materialien nicht verwendet werden. Die Aussenwände sind in hellen Erdtönen zu verputzen oder als Sichtbacksteinmauerwerk auszubilden. Die Verschalung grösserer Teilflächen in Holz ist zulässig.

Januar 1987

ORTSBEHOERDE BOTTIGHOFEN

Bearbeitung:

Ingenieure Planer Geometer AG Werner Keller
Hauptstrasse 84, 8280 Kreuzlingen