

BOTTIGHOFEN



attraktiv mit hoher Lebensqualität

Projekt Nr. 2.060.1.003

28.2.2011

Gestaltungsplan „ZukunftsWohnen-Bottighofen“ Parz. Nr. 33, 158, 159

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat erlassen am: 28. März 2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Planaufgabe: 15. April 2011 bis 4. Mai 2011

Vom Departement Bau und Umwelt genehmigt mit:

Entscheid Nr.

46

vom:

22.05.2012

**KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD**

Inhalt

1	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
Art. 3	Verbindlichkeit	3
2	Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen	3
Art. 4	Gestaltung der Bauten und Anlagen	3
Art. 5	Bauvorschriften	3
Art. 6	Baubereich A1 und A2.....	4
Art. 7	Baubereich Überdachung.....	4
Art. 8	Baubereich Passerelle.....	4
Art. 9	Baubereich Lichthof UG	4
Art. 10	Baubereich Pergola / Wintergarten.....	4
Art. 11	Tiefgarage	4
Art. 12	Ausnützungsziffer	4
Art. 13	Abbruch	4
Art. 14	Dachform / Dachgestaltung	5
Art. 15	Freihaltebereich	5
Art. 16	Umgebungsgestaltung.....	5
Art. 17	Bepflanzung	5
Art. 18	Entwässerung.....	5
Art. 19	Fussweg	5
Art. 20	Waldabstand	5
Art. 21	Ergänzende Dienstleistungen.....	6
3	Erschliessungsbestimmungen	6
Art. 22	Erschliessung Planungsgebiet / Erschliessungsbereich.....	6
Art. 23	Parkierung / Tiefgarage	6
Art. 24	Veloabstellplätze	6
Art. 25	Energie.....	6
4	Schlussbestimmungen	6
Art. 26	Inkraftsetzung.....	6

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan umgrenzte Gebiet und umfasst die Parzellen Nr. 33, 158 (Büelweg) und 159. Sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Bottighofen sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der zugehörigen kantonalen Verordnung.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung der Überbauung, der Gestaltung, der Erschliessung und der Parkierung der geplanten Alterssiedlung „ZukunftsWohnen-Bottighofen“.

Art. 3 Verbindlichkeit

¹ Die in der Legende des Situationsplanes 1:500 unter Festlegungen aufgeführten Planinhalte sowie die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich.

² Die nachstehenden Beilagepläne des Architekturbüros Affolter & Kempter Dipl. Arch. ETH/SIA, Bogenstrasse 7, 9000 St. Gallen:

- Situation vom 16. Februar 2011
- Ansichten Schnitte Süd, Ost vom 26.11.2010
- Ansichten Schnitte Nord, West vom 26.11.2010

sind verbindlich betreffend:

- der Geschossigkeit,
- des architektonischen Ausdrucks,
- der Dachformen
- sowie der Grundkonzeption der Vorbauten und Dachaufbauten.

Die übrigen Planinhalte haben nur hinweisenden Charakter.

2 Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Art. 4 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen haben insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander erhöhten Anforderungen zu genügen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen.

Art. 5 Bauvorschriften

¹ Hauptbauten sind ausschliesslich innerhalb der mit Baulinien abgegrenzten Baubereiche gestattet. Die Baubereiche sind im Wesentlichen mit einem Baukörper auszufüllen.

² Zusätzliche Vorbauten, mit Ausnahme von Vordächern, sind nicht gestattet.

Art. 6 Baubereich A1 und A2

¹ Die Hauptbauten in den Baubereichen A1 und A2 dürfen maximal drei Vollgeschosse aufweisen (ergibt Gebäudehöhe). Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nicht gestattet. Die nachstehenden Maximalbeschränkungen dürfen jedoch nicht überschritten werden:

	Max. Gebäudehöhe
Baubereich A 1	424.90 m ü. M.
Baubereich A 2	424.90 m ü. M.

Art. 7 Baubereich Überdachung

Die Überdachung ist leicht, transparent und dezent für den Witterungs- und Sonnenschutz zu gestalten. Vollständige Abdunkelungen des darunter liegenden Erschliessungsbereichs sind nicht gestattet.

Art. 8 Baubereich Passerelle

¹ Die Passerelle verbindet die Baubereiche A1 und A2 im ersten Obergeschoss. Sie ist auf die Höhenkote von 424.90 m begrenzt.

² Unter dem Baubereich Passerelle befindet sich der Erschliessungsbereich. Der öffentliche Durchgang des Büelweges muss frei zugänglich bleiben. Die Durchfahrtshöhe bis zur Passerellenunterkante beträgt min. 2.80 m.

Art. 9 Baubereich Lichthof UG

Der Baubereich dient der Realisierung eines nach oben offenen Lichthofes zur Belichtung und Belüftung der im Untergeschoss liegenden Räume. Die Umgrenzung des Lichthofes darf das gewachsene Terrain nicht um mehr als 20 cm überschreiten.

Art. 10 Baubereich Pergola / Wintergarten

Der Baubereich ist auf eine maximale Höhe von einem Geschoss beschränkt. Es ist nur eine dezente Stahl- oder Glaskonstruktion erlaubt, die vor allem einem mobilen Sonnenschutz dient. Ein Wintergarten ist erlaubt.

Art. 11 Tiefgarage

Die Tiefgarage darf auf der im Plan bezeichneten Fläche mit einer Höhe Oberkante Decke 415.20 m ü. M. erstellt werden. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Einfahrtsrampe vollständig zu überdecken und ausserhalb der Bau- und Erschliessungsbereiche mehrheitlich zu begrünen.

Art. 12 Ausnützungsziffer

Über das ganze Gestaltungsplangebiet darf, inklusive des Tiefgaragen- und Energiebonus nach §12a PBV, eine Ausnützungsziffer von maximal 0.8 erreicht werden.

Art. 13 Abbruch

Vor dem Neubau der Hauptbaute A1 und A2 sind alle bestehenden Bauten abzubrechen und regelkonform zu entsorgen.

Art. 14 Dachform / Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen A1, A2 und der Passerelle sind nur Flachdächer zugelassen.

² Dachaufbauten sind im Planungsgebiet nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung (Brauchwasser / Heizwasser / Photovoltaik), die im Baubereich A2 umgesetzt werden müssen. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe im Baubereich A2 um höchstens 1.0 m überschreiten und sind erst ab 1 m vom Fassadenrand zu platzieren.

³ Die Dachflächen der Baubereiche A1 und A2 sind, soweit nicht zur Energiegewinnung genutzt, vollständig zu begrünen.

Art. 15 Freihaltebereich

¹ Innerhalb des Freihaltebereiches sind mit Ausnahme einer Kleinbaute für Abfall- Container sowie unterirdischen Bauten keine Bauten gestattet. Anlagen wie Wege, Sitzplätze, Sitzbänke, Spielplätze, Veloabstellplätze und dergleichen sind gestattet. Diese können teilweise überdacht werden.

² Der Freihaltebereich ist basierend auf einem Begrünungskonzept zu mind. 80 % seiner Fläche zu begrünen.

Art. 16 Umgebungsgestaltung

¹ Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind dem gewachsenen Terrain möglichst harmonisch anzupassen und auf das minimal Notwendige zu beschränken. Es ist hauptsächlich mit natürlichen Böschungen (Verhältnis max. 2:3) zu arbeiten.

² Die Grünflächen sind zu mindestens 70 % mit blumenreichen Magerwiesen naturnah zu gestalten. Dabei sind ausschliesslich einheimische Sträucher und Bäume zu verwenden.

Art. 17 Bepflanzung

Die durch den Bau abgehenden Obstbäume sind, soweit im Rahmen der Umgebungsgestaltung sinnvoll, durch neue Obstbäume zu ersetzen.

Art. 18 Entwässerung

Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; oberirdische Parkplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten.

Art. 19 Fussweg

Die Überbauung ist sowohl ab dem „Büelweg“ als auch ab der „Mittleren Dorfstrasse“ mit einem behindertengerechten Fussweg zu erschliessen.

Art. 20 Waldabstand

Innerhalb des Waldabstandes sind entlang der mittleren Dorfstrasse Erschliessungseinrichtungen, offene Autoabstellplätze sowie der Baubereich Pergola / Wintergarten erlaubt.

Art. 21 Ergänzende Dienstleistungen

Im Baubereich A1 können im Interesse der Öffentlichkeit liegende ergänzende stille Dienstleistungen mit einem Bezug zur Siedlung „ZukunftsWohnen“ wie eine Cafeteria, eine Poststelle oder ein Kiosk betrieben werden.

3 Erschliessungsbestimmungen

Art. 22 Erschliessung Planungsgebiet / Erschliessungsbereich

¹ Die Erschliessung des Plangebietes hat über die bezeichneten Elemente zu erfolgen. Zufahrten zur Tiefgarage sind ausschliesslich über den Bülweg gestattet.

² Im Erschliessungsbereich können Elemente zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität wie Sitzgelegenheiten im Aussenbereich der Cafeteria, Wasserbecken oder Pflanzentröge, etc. aufgestellt werden, solange der öffentliche Durchgang und der Zugang zu den Gebäuden gewährleistet wird.

Art. 23 Parkierung / Tiefgarage

¹ Die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge für die Bewohner und Mitarbeiter der Alterssiedlung sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage hat mind. 25 Abstellplätze aufzuweisen.

² Die Anordnung oberirdischer Parkplätze ist ausschliesslich in den im Plan bezeichneten Bereichen gestattet und ist für die Besucher vorbehalten. Es sind mind. 10 Besucherparkplätze vorzusehen. Diese dürfen die Sicht auf die Ein- oder Ausfahrt nicht beeinträchtigen.

³ Die Tiefgarageneinfahrt ist im bezeichneten Bereich anzuordnen und darf überdacht werden.

Art. 24 Veloabstellplätze

Im Eingangsbereich ist ein gedeckter Veloabstellplatz mit mind. 5 Plätzen einzurichten.

Art. 25 Energie

Die Gebäude im Planungsgebiet sind mehrheitlich mit erneuerbaren Energien zu beheizen. Die derzeit aktuellen Energievorschriften zum Minergiestandard sind einzuhalten.

4 Schlussbestimmungen

Art. 26 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan „ZukunftsWohnen-Bottighofen“ tritt mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau in Kraft.