

KANTON THURGAU

GEMEINDE WEINFELDEN



GESTALTUNGSPLAN NR.64 "GONTERSHOFEN"

TEILREVISION 2007

Öffentliche Auflage

23. Februar bis 14. März 2007

Vom Gemeinderat
beschlossen am:

13. Februar 2007

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Kantonale Genehmigung:

DBU Nr. 34 vom: 13.4.2007

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Bemerkung: Von der Teilrevision 2007 betroffene Sonderbauvorschriften sind schwarz dargestellt und grau hinterlegt.
Die rechtskräftigen (DBU Nr. 12 vom 23.1.2002) und unveränderten Sonderbauvorschriften sind grau dargestellt.

1. Erlass, Einbezogene Grundstücke

Die Gemeinde Weinfelden erlässt, gestützt auf § 18 PBG gemäss Einleitungsbeschluss vom 23. September 1997 auf den Parzellen Nr. 892 - 895, 3376, 3515 resp. Teilen der Parzellen Nr. 709, 888-890, 3657, 3935 und 3936 den Gestaltungsplan Nr. 64 "Gontershofen".

2. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- 2.1 das an der südorientierten Hangunterkante des Ottenberges situierte Plangebiet - unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation (Alt-Gontershofen) und der Terrainverhältnisse - nach einem siedlungsplanerischen Gesamtkonzept rücksichtsvoll zu überbauen;
- 2.2 eine hohe Wohnqualität;
- 2.3 die Festlegung der Erschliessung zur Erlangung der Baureife;
- 2.4 die künftigen Bauvolumen zu bestimmen und zu situieren;
- 2.5 mit der Festlegung von Gestaltungsvorschriften eine zonen- und zeitgemässe Architektur anzustreben;
- 2.6 eine landsparende, verkehrsberuhigte Strassenerschliessung;
- 2.7 eine etappierbare Realisierung von Erschliessung und Bebauung zu ermöglichen
- 2.8 durch die Anordnung der Bauten den Lärmschutz (MThB) sicherzustellen.

3. Übergeordnetes Recht

Sofern nachfolgend keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes sowie andere kommunale und übergeordnete Bestimmungen.

Mit der Plangenehmigung werden die Baulinien des Baulinienplanes Nr. 49 „Burgstrasse“ (RRB Nr. 1247 v. 3.10.89) im Planungsgebiet ausser Kraft gesetzt.

4. Bestandteile und ihre Rechtswirkung

- allgemeinverbindlich: Sonderbauvorschriften; Erschliessungs- und Überbauungsplan 1: 500; Plan Verkehrsflächenbedarf 1: 500
- informativ: Plan Bebauungsmöglichkeit 1: 500; Schnitte Bebauungsmöglichkeit 1: 500; Plan Öffentliche Verkehrsanlagen 1: 500; Planungsbericht mit Kostenschätzung der öffentl. Erschliessungsanlagen
Berichtsergänzung Teilrevision 2007 mit Vorprojekt

5. Bebauung

5.1 Ausnützung

Die maximale Ausnützungsziffer wird für das ganze Planungsgebiet auf 0.75 festgesetzt, wobei die Einstellhallenflächen nicht der Landfläche angerechnet werden dürfen. Die möglichen Bruttogeschossflächenanteile der einzelnen Baubereiche sind im Plan festgelegt, wobei für die konkreten Bauprojekte zwischen den verschiedenen Baubereichen eine Ausnützungsverschiebung von max. $\pm 8\%$ zulässig ist. Bei Abparzellierung ist ein allfälliger Ausnützungstransfer im Grundbuch anzumerken.

5.2 Baulinien

Im Plan werden die folgenden Baulinien unterschieden:

- a) Mantelbaulinie: Mantelbaulinien begrenzen die Baubereiche für Hauptbauten ~~und für Vorbauten~~ (gem. Ziffer 5.3). Balkane und Vorbauten dürfen die Baubereiche A-D bahnseitig um 1.00 m überschreiten.
- b) Pflichtbaulinie: Hauptbauten sind auf die entsprechenden Pflichtbaulinien zu stellen.
- c) Baulinie für kleine Bauten: Bauten und Anlagen gem. Ziffer 5.3b.
- d) Baulinie für unterirdische Bauten: Sie begrenzen die Ausdehnung von Tiefgaragen bzw. Kellern.

5.3 Baubereiche

a) Baubereiche Hauptbauten

Um das volumetrische Konzept sicherzustellen, sind die Baubereiche für Hauptbauten gleichmässig und ~~mit Ausnahme der Baubereiche C, H und J~~ vollständig zu bebauen.

b) ~~Baubereiche Vorbauten~~

~~Innerhalb der Baubereiche für Vorbauten sind Bauteile offen oder möglichst leicht und transparent wirkend, resp. mit Fenstern abgeschlossen zu gestalten.~~

c) Ausserhalb Baubereich

Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:

- Vorspringende Bauteile gem. §§ 5, 6 Abs. 2 PBV;
- Tiefgaragen sowie die Überdeckung der Abfahrt;
- Wintergärten und unbewachte kleine Bauten (Schöpfe, Hobbyräume, Pergolas, Containerüberdeckungen) mit einer max. Gebäudefläche von 20 m² mit einer max. Gebäude- und Firsthöhe von 2.80 m, gemessen ab gestaltetem Terrain;
- Anlagen wie Hauszugänge, Garagenaufgänge, Kinderspielplätze, Parkplätze u.a.

5.4 Masse und Abstände

a) Geschosszahl, Erdgeschosskote, Gebäudehöhe

Die max. Geschosszahl, die max. EG-Kote sowie die max. Kote der Gebäudehöhe sind im Plan pro Baubereich festgelegt. Technisch bedingte Aufbauten (z.B. Liftaufbau) dürfen die Gebäudehöhe um max. 0.70 m überragen.

b) Grenz- und Gebäudeabstände

Die zulässigen internen Grenzabstände werden durch die Baubereiche bestimmt. Innerhalb der Baubereiche gilt ein minimaler seitlicher Gebäudeabstand von 4.00 m. Feuerpalzeiliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.

c) Grenzbaurecht

Kleine Bauten (gem. Ziffer 5.3b), Stützmauern von max. 1.20 m Höhe, Lebhäge sowie Trennwände bis 1.80 m Höhe gemessen ab gestaltetem Terrain, dürfen seitlich an die Grenze gestellt werden.

5.5 Dachgestaltung

In der Wohnzone W3 sind ~~mit Ausnahme der Baubereiche F und K~~ einheitlich Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer vorzusehen. Die Bauten in der Darfzone ~~und in den Baubereichen F und K~~ sind mit Satteldächern, mit einer Neigung von mindestens 35°, einzudecken.

5.6 Rollstuhlgängigkeit

Bei Mehrfamilienhäusern sind die Zugänge (Türbreiten, Lift) für die überwiegende Anzahl der Wohnungen rollstuhlgängig auszubilden.

5.7 Schallschutz

Bezüglich des internen Schallschutzes sind die erhöhten Anforderungen (gem. SIA 181) massgebend.

5.8 Energetische Aspekte

Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass der Verbrauch an fossilen Energien oder Strom für Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) min. 20% unter dem durch die gesetzliche Mindestanforderung gemäss Energieverordnung resultierenden Verbrauch liegt.

5.9 Etappierung

Mit jeder Etappe sind die zugehörigen Garagen- und Kinderspielplätze gleichzeitig zu realisieren.

Die Erteilung einer Baubewilligung im nördlichen Teil des Areals erfolgt erst nach Landerwerb und Erstellung des Leuweges.

6. Umgebung, Aussenraum

6.1 Umgebungsgestaltung

Stützmauern dürfen max. 1.50 m hoch sein (Bermen bei grösseren Höhendifferenzen). Die Umgebung sowie die Hauszugänge sind rollstuhlgängig auszubilden.

Die Grünbereiche sowie die Baumbepflanzung sind im Plan symbolisch dargestellt und im Bauprojekt sinngemäss umzusetzen.

6.2 Spiel und Aufenthalt, Spielwiesen

Die im Plan bezeichneten Bereiche sind so zu gestalten, dass möglichst unterschiedliche Freiräume für Spiel und Aufenthalt der Bewohner entstehen. An geeigneten Stellen sind Sitzmöglichkeiten zu schaffen. Für Bauten mit mehr als 2 Wohneinheiten sollen die entsprechenden Flächen mind. 15% der massgebenden Bruttageschossflächen betragen.

6.3 Schutzmassnahmen Hochwasser / Gontershoferbach

Für den Hochwasserschutz sind die erforderlichen Objektschutzmassnahmen vorzuziehen.

Die erforderlichen Massnahmen entlang des Gontershoferbaches sind mit dem Bauamt abzusprechen.

7. Verkehrserschliessung

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Gontershofenstrasse und Leuweg mit MTHB-Unterführung (Fuss- und Radweg) sind öffentliche Verkehrsflächen und haben eine Wendemöglichkeit für Personenvagen aufzuweisen.

Die Realisierung der MTHB-Unterführung ist Sache der Gemeinde.

7.2 Fahrweg Ost / Fussweg

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist ein Natfahrweg auszubilden. Damit sich die Durchfahrten auf Unterhalts- und Servicefahrzeuge sowie andere aussergewöhnliche Zufahrten (Feuerwehr, Zügelwagen und ähnliches) beschränken, ist der Natfahrweg in den Randbereichen mit fernbedienbaren Einfahrtssperren auszustatten. Zusätzlich ist ein Not- bzw. Schlüsselschalter für Feuerwehr, Krankenauto und andere Sonderfälle anzubringen.

Der Natfahrweg ist mit internen Fusswegverbindungen zu ergänzen.

7.3 Parkierung

Die Zufahrtsbereiche zu den Einstellhallen, die Garagenaufgänge sowie die offenen Parkierungsanlagen sind im Plan symbolisch dargestellt und im Bauprojekt sinngemäss umzusetzen.

~~Pro Wohneinheit sind links Besucher mindestens 2 Abstellplätze und zusätzlich erforderliche Parkplätze für allfällige Angestellte zu erstellen.~~

Die erforderlichen Abstellplätze für Bewohner und allfällige Arbeitskräfte sind zu 80% gedeckt in Einstellhallen anzuarbeiten. Die Besucherabstellplätze sind aberirdisch ~~und zusammengefasst~~ anzuarbeiten und sicherzustellen (vgl. Ziffer 9.2).

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Werkleitungen

Die Erschliessung mit Telefon, Wasser, Erdgas und Elektrizität ist in den angrenzenden Strassen vorhanden. Anschlüsse sind möglich und sollen ein Ringleitungssystem ermöglichen. Ab Werkleitungskorridor (vgl. Plan) sind die erforderlichen internen Erschliessungen als Hausanschlüsse durch die Grundeigentümer zu erstellen.

• Elektrisch

Allfällig erforderliche Verteilkkabinen sind gestalterisch gut in die Umgebung einzuordnen (z.B. im Einfahrtbereich der Einstellhalle oder zusammen mit Abfallsammelstelle). Der genaue Standart wird im Erschliessungs- bzw. Baubewilligungsverfahren festgelegt.

8.2 Kanalisation und Meteorwasser

Sämtliche Neubauten sind über private Hausanschlüsse an die im Plan bezeichnete Kanalisationsleitung anzuschliessen. Die Strassenentwässerung des Leuweges und (gegebenenfalls) die Entwässerung der Parzelle Nr. 890 sind über die privaten Hausanschlüsse sicherzustellen.

Aus Sicht des qualitativen Gewässerschutzes ist anzustreben, dass das zu versickernde Meteorwasser über die belebte Humusschicht versickert werden kann. Wo zumutbar, ist das Meteorwasser in Gemeinschafts-Versickerungs- und Retentionsanlagen dem Grundwasserträger zuzuleiten.

8.3 Abfallsammelstellen

Für den Abfall sind an den im Plan bezeichneten Bereichen Sammelstellen einzurichten. Diese sind zusammen mit allfälligen Elektroverteilkabinen in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und optisch abzudecken.

9. Servitute

9.1 Dienstbarkeiten

Vor der Planauflage sind folgende Dienstbarkeiten sicherzustellen:

- a) zugunsten der Gemeinde: die Linienführung und Erstellung des Fahrweges Ost sowie des Anschluss- / Durchleitungsrechtes für die Strassenentwässerung Leuweg. Dabei ist der Gemeinde ein unentgeltliches Fahrwegrecht für kommunale Unterhalts- und Servicefahrzeuge zu gewähren;
- b) zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Nr. 890: Anschluss an das Kanalisationsystem der Überbauung Gontershofen und des Durchleitungsrechtes für die Kanalisation.

9.2 Benützung Spiel- und Parkplätze, Verbindungswege

Mit Einreichung der Baugesuche ist - gestützt auf § 93 PBG - der Nachweis einer grundbuchamtlichen Regelung der folgenden Punkte zu erbringen:

- Baurecht, Fuss- und Fahrwegrechte sowie Sicherung der Erstellung, Benützung und des Unterhaltes für Garagen-, Park- und Spielplätze für die Berechtigten respektive zulasten der Verpflichteten.
- Erstellungs- und Durchleitungsrechte für Hausanschlüsse; Insbesondere auch für diejenigen von späteren Bauetappen.
- Besucherparkplätze, Spielplätze, Spielwiesen und Verbindungswege stehen ungeachtet der jeweiligen Eigentumsverhältnisse allen Bewohnern des Gestaltungsplangebietes jederzeit unentgeltlich zur Verfügung.

9.3 Vollzug

Eine Baubewilligung wird erst erteilt, wenn die Ziffern 9.1 und 9.2 erfüllt sind (Grundbucheintrag).