

KANTON THURGAU

GEMEINDE WEINFELDEN



GESTALTUNGSPLAN NR. 69

"HUMANA"

TEILREVISION 2005

Erschliessungs- & Überbauungsplan 1: 500

Sonderbauvorschriften

Bebauungskonzept 1: 500

Öffentliche Auflage: 6. Mai - 25. Mai 2005

Vom Gemeinderat
beschlossen am: 26. April 2005

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Kantonale Genehmigung:

DBU Nr. 38 vom: 31.10.2005

Bemerkung: Von der Teilrevision 2005 betroffene Sonderbauvorschriften sind **schwarz dargestellt und grau hinterlegt**.
Die rechtskräftigen (DBU Nr. 59 vom 21.9.2000) und unveränderten Sonderbauvorschriften sind grau dargestellt.

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Erlass, Einbezogene Grundstücke

Der Gemeinderat Weinfelden erlässt, gestützt auf § 18 PBG gemäss Einleitungsbeschluss vom 23. Juni 1999 auf den Parzellen Nrn. 844, 847, 849, 851, 853, 854, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 2813, 3906 und 3953 den Gestaltungsplan "HUMANA". Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W3 und umfasst ca. 9'200 m².

2. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) das Plangebiet unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation und Quartiergegebenheiten nach einem siedlungsplanerischen Gesamtkonzept zu erschliessen und zu überbauen;
- b) eine gedeihliche Weiterentwicklung der Alterssiedlung HUMANA durch Erweiterung mit zusätzlichen Angeboten;
- c) eine optimale Baulandnutzung und eine gute Wohnqualität zu ermöglichen;
- d) die künftigen Bauvolumen zu bestimmen und zu situieren;
- e) eine zweckmässige Erschliessung mit minimalem Flächenbedarf zu erzielen;
- f) eine Fusswegverlegung und eine interne Fusswegverbindung zur optimalen Anbindung der Überbauung an das Fusswegnetz.

3. Übergeordnetes Recht

Safern nachfolgend keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des Baureglementes sowie andere kantonale und übergeordnete Bestimmungen.

4. Bestandteile und ihre Rechtswirkung

- allgemeinverbindlich: Sonderbauvorschriften, Überbauungsplan 1: 500
- begleitend: Bebauungskonzept 1: 500
- informativ: Planungsbericht, Projektstudie 1: 200

5. Bebauung

5.1 Ausnützung

Innerhalb des Gestaltungsplanes gilt eine gegenüber der Regelbauweise um 20 % erhöhte Ausnützung. Die halbe Grundfläche der Tiefgaragen kann der anrechenbaren Landfläche zugerechnet werden. Ausnützungstransfers innerhalb des Gestaltungsplanes und von Nachbarparzellen ausserhalb des Perimeters sind zulässig. Eine vorübergehende Übernutzung wegen temporären Farbstandes der zum Abbruch vorgesehenen Altbauten auf den Parzellen Nrn. 854, 856 und 857 mit Wohnrecht auf Lebenszeit kann in Kauf genommen werden.

5.2 Baubereiche

Die Baubereiche werden durch Mantelbaulinien begrenzt. Pro Baubereich ist die zulässige Vollgeschosszahl im Plan festgelegt. Es ist nur ein Dachgeschoss zulässig. Für die dreigeschossigen Bauten sind zusätzlich die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen festgelegt (ausgenommen Baubereich REV 2005).

- a) Baubereiche für bestehende Bauten
Bestehende Bauten innerhalb dieser Baubereiche können erhalten oder durch einen Neubau im gleichen Umfang ersetzt werden.
- b) Baubereiche für Neubauten
In diesen Baubereichen können Neubauten realisiert werden. Voraussetzung für die Realisierung des Neubaubereichs Parz. Nrn. 2813/847/849 und 851 ist die privatrechtliche Regelung der Zufahrt und ~~für den östlichen Teil zusätzlich~~ die Verlegung des bestehenden Fussweges (Parz. Nr. 849) ~~auf den Parzellen Nrn. 847/851~~ an die ~~östliche, beziehungsweise nördliche Parzelleng~~ Grenze zur Parzelle Nr. 844 auf Kosten der Bauherrschaft ~~des nördlichen Baubereiches~~.
Innerhalb dieses Baubereiches besteht ein gegenseitiges Grenzbaurecht.
- c) Baubereich eingeschossiger Anbau
Im eingeschossigen Anbau sind zulässig: Gartenhalle als Verbindungsbau, Abstellraum für Velas, Gartengeräte und dergleichen.
- d) Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:
 - Vorspringende Bauteile gemäss § 6 Abs.2 PBV;
 - Einstellhalle und Zufahrt;
 - **unterirdische Räume**
 - unbewahnte Klein- oder Anbauten
 - Hauszugänge, Gartensitzplätze mit Pergola und Wintergärten, Kleinstbauten wie Geräteraum, Kleintierstall etc. bis 12 m Grundfläche und 2.50 m Höhe.

5.3 Masse und Abstände

- a) Die internen Gebäudeabstände sowie die zulässigen Gebäudelängen werden durch die Mantelbaulinien bestimmt.
- b) Gegenüber angrenzenden Grundstücken ausserhalb des Planungssperimeters kommt der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung, sofern nicht eine Unterschreitung mit dem Nachbarn vereinbart und diese im Grundbuch eingetragen ist.
- c) Die zulässigen Bauhöhen sind pro Teilbaubereich in Anzahl Geschossen festgelegt und im Plan angegeben. Ein Geschoss entspricht 3.50 m, zwei Geschosse 7.60 m und drei Geschosse 10.60 m Gebäudehöhe. Im Baubereich REV 2005 sind 3 Geschosse ohne Dachausbau zulässig.

5.4 Lärmschutz

Neubauten haben die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

6. Umgebung, Aussenraum: Parzellen Nrn. 854, 856, 857, 859 und 3906

6.1 Umgebungsgestaltung

- a) Die Umgebung und die Freiräume zwischen den Bauten sind so zu gestalten, dass sie als Grünräume erlebbar sind. Die zusammenhängende Umgebung soll parkartig ausgestaltet werden und den Wohnwert der Gesamtanlage steigern. Die Hauszugänge sind rollstuhlgerecht auszugestalten.

- b) Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Umgebungsgestaltung 1:100 einzureichen. Dieser hat folgende Aussagen zu enthalten:
- Angabe des gewachsenen sowie des gestalteten Terrains (Geländeschnitte)
 - Hauptbepflanzung, Nutzungszuordnung und Materialwahl der Freiflächen
 - Gemeinschaftsanlagen.

6.2 Grünbereich zur Alterssiedlung

Der Grünbereich ist zusammenhängend und, abgesehen von den Sitzplatzbereichen naturnah zu gestalten. An der im Plan bezeichneten Stelle sind gleichzeitig mit der Realisierung der Parkplätze hochstämmige Bäume zu pflanzen.

6.3 Aufenthalt

Die Umgebung ist so zu gestalten, dass möglichst unterschiedliche Freiräume für Erschließung, Aufenthalt der Bewohner und Aussenwohnbereiche entstehen.

6.4 Fussweg

Zwischen der Burgstrasse und dem Fussweg Kreuzlingerstrasse-Kappelerweg ist eine öffentliche Fusswegverbindung zu gewährleisten und zusammen mit der Überbauung der Parzelle 3906 zu projektieren und rollstuhltauglich auszuführen. Erstellung und Unterhalt gehen zulasten des Grundeigentümers von Parzelle Nr. 3906. ~~(kann erst in Betrieb genommen werden, wenn der öffentliche Fussweg Parz. Nr. 849 an die östliche Grenze der Parzelle Nr. 851 verlegt ist).~~

7. Verkehrserschliessung

7.1 Öffentlicher Fussweg

Die Fusswegverbindung ist als öffentlicher Fussweg zu erstellen (siehe Ziffer 6.4). Das öffentliche Fusswegrecht ist im Grundbuch einzutragen. Der südliche Teil des bestehenden öffentlichen Fussweges (Parz. Nr. 849) zwischen den Parzellen Nrn. 847 und 851 ist spätestens vor der Erstellung der ~~nördlichen Neubaute~~ Baute REV 2005 auf den Parzellen Nrn. 847/849/851/2813 an die ~~östliche bzw.~~ nördliche bzw. westliche Parzellengrenze zu verlegen.

7.2 Zufahrt Motorfahrzeuge

Alle Parzellen mit Anstoss an die Kreuzlingerstrasse haben eine Zufahrtsmöglichkeit von dieser Strasse her. Für die Parzellen Nrn. 859 und 3906 ist neben der Hauptzufahrt für Anlieferung und Parkierung von der Kreuzlingerstrasse her eine Notzufahrt für die Feuerwehr von der Burgstrasse her sicherzustellen.

7.3 Parkierung

Die erforderliche Parkplatzzahl richtet sich nach dem Reglement über die Abstellplätze für Fahrzeuge. Für Alterssiedlung/Pflegeheim gilt: 1PP für 4 Wohnungen; 1PP für 2 Beschäftigte (Vollzeitstellen); 1 PP pro 15 Pflegeheimbetten für Besucher. Mit Ausnahme der offenen Besucher-Parkplätze sind sämtliche erforderlichen Bewohner- und Angestellten-Parkplätze in Gebäuden oder in einer Tiefgarage zu realisieren. Offene Abstellplätze sind sickerfähig auszugestalten.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Werkleitungen

Die Groberschliessung mit Gas, Wasser und Elektrizität ist in der Kreuzlingerstrasse vorhanden. Die erforderlichen internen Erschliessungen sind als Hausanschlüsse durch die Grundeigentümer zu erstellen.

EW-Verteilkabine: Eine allfällig erforderliche Verteilkabine ist idealerweise in ein Gebäude (z.B. Einstellhalle) zu integrieren; falls dies nicht möglich ist, soll sie gestalterisch gut in die Umgebung eingearbeitet werden (z.B. zusammen mit Abfallsammelplatz). Der genaue Standort wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

8.2 Kanalisation und Metearwasser

Die öffentliche Schmutzwasserleitung liegt an der nördlichen Grenze der Parzellen Nrn. 859 und 3906. Die Hausanschlüsse sind durch die Grundeigentümer zu erstellen. Das Metear- und Hangwasser ist versickern zu lassen.

8.3 Energetische Aspekte

Der Bedarf an Öl, Gas oder Elektrizität für die Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten 80 % des Wertes, der sich aus den Vorschriften der Energiegesetzgebung (Basis 2000) ergibt, nicht überschreiten, sofern die reguläre Ausnützung gemäss Baureglement überschritten wird.

8.4 Abfall

An den bezeichneten Stellen ist ein Sammelplatz für Kehrrietsäcke/-container sowie Grüncontainer einzurichten; er ist (in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen und) optisch abzuschirmen.

9. Etappierung

9.1 Neubau Erweiterung HUMANA und Tiefgarage

Der Neubau im Baubereich Parzelle Nr. 3906 ist zusammen mit der Tiefgarage in einer einzigen Etappe zu realisieren. Im Zusammenhang mit dem Neubau REV 2005 ist die Tiefgarage zu erweitern, welche über die bestehende Rampe erschlossen wird.

9.2 Zum Abbruch vorgesehene Bauten

Die Bauten auf den Parzellen Nrn. 854, 856 und 857 sind nicht mit einer Mantelbaulinie gesichert, weil sie später abgebrochen werden (bestehendes Wohnrecht auf Lebzeiten). An diesen Bauten sind keine wertvermehrenden Investitionen zulässig. Sollten die Besucherparkplätze bereits während der Bestandszeit dieser Bauten benötigt werden, kann eine angemessene Übergangsregelung bewilligt werden.

10. Aufhebung der bestehenden Baulinien

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird der Quartierplan Allenberg abgeändert, indem die Baulinien entlang der Kreuzlinger- und Burgstrasse sowie entlang dem Fussweg Parzelle Nr. 849 (RRB Nr. 2253 vom 3. August 1954) mit Genehmigung dieses Gestaltungsplanes aufgehoben werden.

11. Servitute

Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 859, ~~und~~ 3906, 851, 847 und 2813 gewähren der Gemeinde ein öffentliches Fusswegerecht. Der Gemeinderat ist berechtigt, dieses Wegerecht nach Genehmigung des Gestaltungsplanes auf Kosten der Gemeinde selbständig im Grundbuch eintragen zu lassen.