

KANTON THURGAU

GEMEINDE WEINFELDEN



GESTALTUNGSPLAN NR. 91

"SCHERBENGUET"

- Sonderbauvorschriften
- Erschliessungsplan 1: 500

Öffentliche Auflage vom 3. bis 23. Dezember 2010

Vom Gemeinderat beschlossen am 15. März 2011

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

TEILWEISE
Kantonale ^VGenehmigung:

DBU Nr. 44 vom: 30.04.2012

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. Erlass, einbezogene Grundstücke

Die Gemeinde Weinfelden erlässt, gestützt auf §§ 18ff PBG, auf den Parzellen Nrn. 753, sowie auf den Parzellen 754, 763 und 767 (je teilweise) den Gestaltungsplan Nr. 91 „SCHERBENGUET“. Das Plangebiet weist eine Fläche von rund 1,1 ha auf.

2. Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- 2.1 die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zonenkonforme Bebauung des Gebietes zu schaffen, unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie und Situation,
- 2.2 die Erschliessung festzulegen und damit die Baureife herbeizuführen,
- 2.3 das Bachöffnungsprojekt mit begleitender Fusswegverbindung sicherzustellen.

3. Übergeordnetes Recht

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

4. Aufhebung bestehender Baulinien und Gestaltungsrichtplan Scherbengut

Innerhalb des Einzugsgebietes werden mit Genehmigung dieses Gestaltungsplanes Nr. 91 „SCHERBENGUET“ alle bisher bestehenden Baulinien und der Gestaltungsrichtplan Scherbengut aufgehoben:

Quartierplan Nr. 14 Allenberg, RRB 2253 vom 3.8.54

Quartierplan Nr. 14 B Allenberg, RRB 962 vom 27.4.71

Baulinienplan Nr. 67 Scherbengut, DBU 56 vom 25.6.05

Gestaltungsrichtplan Scherbengut, RRB 1247 vom 17.12.96

5. Bestandteile und ihre Rechtswirkung

- allgemeinverbindlich: Sonderbauvorschriften, Erschliessungsplan 1: 500
- informativ: Planungsbericht

6. Bebauung

6.1 Baulinien

Entlang dem neuen westlichen Fussweg und dem geöffneten Bach, sowie entlang dem Scherbenhof- und Allenbergweg bestimmen Baulinien den minimalen Abstand für Hauptbauten.

6.2 Gewässerabstand

Die Baulinien bestimmen den minimalen Gewässerabstand.

6.3 Grenzabstand

Innerhalb des Einzugsgebietes gilt ein minimaler Grenzabstand von 4 m; gegenüber Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanes gilt unverändert der Grenzabstand nach Regelbauweise, wo nicht Baulinien eine Abweichung regeln.

6.4 Ausnützungstransfer

Innerhalb der aktuellen Parzelle Nr. 763 ist ein Ausnützungstransfer von der künftigen Bachparzelle im Eigentum der Gemeinde auf jede andere neue Parzelle zulässig. Der Transfer ist im Grundbuch einzutragen.

6.5 Energiestandard Minergie respektive Minergie P

Alle Bauten sind mindestens nach dem Minergie-Standard zu erstellen. Die Realisierung von Minergie-P Bauten ist anzustreben.

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

NICHT GENEHMIGT
Entscheid Nr. 44 vom 30.04.12

7. Verkehrserschliessung

7.1 Erschliessungskonzept

Das Plangebiet „SCHERBENGUET“ wird einerseits von der Haustrasse her über die neue Stichstrasse und andererseits vom Scherbenhofweg/Allenbergweg her erschlossen.

7.2 Wendeanlage

An der im Plan eingezeichneten Stelle ist eine Wendeanlage für Lastwagen zu erstellen.

7.3 Fussweg

Die im Plan bezeichnete Wegverbindung ist als öffentlicher Fussweg zu erstellen und zu unterhalten.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Kanalisation

Das Schmutzwasser ist über private Hausanschlüsse im freien Gefälle an die öffentliche Kanalisationsleitung anzuschliessen. Am Scherbenhof- und Allenbergweg muss das Schmutzwasser gepumpt werden.

8.2 Meteorwasser

Die Entwässerung erfolgt generell im Trennsystem. Das Meteorwasser ist über die Meteorwasserleitung abzuleiten. Von den Bachanstösserparzellen ist das Meteorwasser direkt in den Bach einzuleiten. Von den am Scherbenhofweg gelegenen Parzellen ist das Meteorwasser in die geplante Strassenentwässerung einzuleiten.

8.3 Werkleitungskorridor

Die bestehenden Werkleitungen (Gas, Wasser, EW) sind in der Haustrasse und im Allenbergweg und Scherbenhofweg geführt. Ab Werkleitungskorridor sind private Hausanschlüsse zu erstellen. Standorte von Anlagen wie Trafostationen, Verteilboxen etc. sind im Baugesuchsverfahren in Absprache mit der Technischen Betriebe Weinfelden AG festzulegen.

9. Bachöffnung

Die geplante Bachöffnung ist spätestens mit der Realisierung der Erschliessung auszuführen. Der derzeitige Baumbestand ist soweit möglich, insbesondere aber die bezeichnete Tanne ist zwingend zu erhalten.

10. Servitute

Werkleitungen und Zufahrten

Für unterirdische Leitungen und bei zusammengefassten Hausanschlüssen und -zufahrten sind die Fuss- und Fahrwegrechte, die Durchleitungsrechte und die Kostenbeteiligung an Erstellung und Unterhalt grundbuchamtlich zu regeln.

Bei Bedarf ist mit Einreichung eines Baugesuchs der Nachweis der grundbuchamtlichen Regelung - gestützt auf § 93 PBG - zu erbringen.

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

NICHT GENEHMIGT
ENTSCHEID Nr. 44 vom 30.04.12