



## Gestaltungsplan Nr. 96 «In den Gärten»

### Sonderbauvorschriften

#### 1. Öffentliche Auflage

vom: 3. Dezember

bis: 23. Dezember 2010

#### 2. Schriftliche Mitteilung (gemäss vereinfachtem Verfahren §29 Abs. 2 PBG)

vom: 7. April

bis: 27. April 2011

#### Vom Gemeinderat beschlossen

am: 23. November 2010

am: 10. Mai 2011

Der Gemeindeammann:

Max Vögeli

Der Gemeindeschreiber

Martin Sax

TEILWEISE

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am: 1. 6. 2011

Entscheid Nr. 37

KANTON THURGAU  
DEPARTEMENT  
FÜR BAU UND UMWELT  
8500 FRAUENFELD

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                               |          |
|-----------|-----------------------------------------------|----------|
| <b>A.</b> | <b>Allgemeines</b>                            | <b>3</b> |
|           | Art. 1 Geltungsbereich und Zweck              | 3        |
|           | Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten     | 3        |
| <b>B.</b> | <b>Bebauung</b>                               | <b>4</b> |
|           | Art. 3 Baubereiche                            | 4        |
|           | Art. 4 Balkon                                 | 4        |
|           | Art. 5 Lärmschutz                             | 4        |
|           | Art. 6 Geschosszahl und Gebäudehöhe           | 4        |
|           | Art. 7 Ausnützungsziffer/Bruttogeschossfläche | 4        |
|           | Art. 8 Energiebedarf und -versorgung          | 5        |
| <b>C.</b> | <b>Gestaltung der Umgebung</b>                | <b>6</b> |
|           | Art. 9 Allgemeine Gestaltung                  | 6        |
|           | Art. 10 Spiel- und Aufenthaltsbereich         | 6        |
|           | Art. 11 Allgemeine Grünflächen                | 6        |
|           | Art. 12 Private Freiflächen                   | 6        |
|           | Art. 13 Erschliessungsfläche                  | 6        |
|           | Art. 14 Bepflanzung                           | 7        |
|           | Art. 15 Beleuchtung Aussenbereich             | 7        |
| <b>D.</b> | <b>Erschliessung</b>                          | <b>8</b> |
|           | Art. 16 Mobilitätskonzept für Wohnbauten      | 8        |
|           | Art. 17 Carsharing und Hauslieferdienste      | 8        |
|           | Art. 18 Tiefgaragen und Parkierung            | 8        |
|           | Art. 19 Zweirad-Abstellplätze/Kleinbauten     | 8        |
|           | Art. 20 Trottoir                              | 9        |
|           | Art. 21 Meteorwasser                          | 9        |
|           | Art. 22 Werkleitungen                         | 9        |
|           | Art. 23 Entsorgungsstellen                    | 9        |
|           | Art. 24 Grundbucheintragung                   | 9        |

## **A. Allgemeines**

### **Art. 1 Geltungsbereich und Zweck**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «In den Gärten» gilt in dem im Plan 1: 500 eingezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Zweck des Gestaltungsplans «In den Gärten» ist:
  - die Regelung der Bebauungsdichte, Abmessungen und Abstände;
  - die bau- und planungsrechtliche Sicherstellung der geplanten Neubauten;
  - eine zweckmässige und nutzungskonforme Erschliessung inkl. Parkierung;
  - energieeffiziente und gestalterisch ansprechende Bauweise;
  - eine gute Einordnung in das bestehende Quartier, mit einer ansprechenden Aussenraumgestaltung;

### **Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «In den Gärten» setzt sich zusammen aus:
  - Plan 1: 500
  - Sonderbauvorschriften (SBV)
  - Planungsbericht (PB)
- <sup>2</sup> Der Plan 1: 500 und die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht hat lediglich erläuternden Charakter.
- <sup>3</sup> Sofern nachfolgend keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten das Baureglement sowie übergeordnete Bauvorschriften.

## **B. Bebauung**

### **Art. 3 Baubereiche**

- 1 Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind innerhalb der Baubereiche mit einheitlicher Gestaltung und Dachform zu realisieren.
- 2 Wird die Gebäudelänge von 20m überschreiten, ist der Mehrlängenzuschlag (gemäss Art. 31 BauR) einzuhalten.
- 3 Der minimale Gebäudeabstand wird durch die festgelegten Baubereiche definiert.

### **Art. 4 Balkon**

- 1 Pro Wohnung ist ein Balkon (EG Sitzplatz) zulässig, jedoch max. zwei Balkone pro Fassade. Die Grösse von 20 m<sup>2</sup> pro Balkon darf nicht überschritten werden.
- 2 Eine nachträgliche Verglasung zur Beheizung der Balkone ist nicht zulässig.
- 3 Der Balkon kann den Baubereich für Hauptbauten überschreiten.

### **Art. 5 Lärmschutz**

Der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baugesuchungsverfahren zu erbringen.

### **Art. 6 Geschosszahl und Gebäudehöhe**

- 1 In den Baubereichen 2, 3, 4 und 5 sind Bauten mit 4 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 12 m zulässig. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht erlaubt.
- 2 In den Baubereichen 1 und 6 sind nur Bauten mit 4 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 12 m zulässig, wenn eine Rückversetzung erfolgt. Die Rückversetzung erfolgt im 4. Vollgeschoss um das Mass der Geschosshöhe.
- 3 Beim Baubereich 6 erfolgt die Rückversetzung an der Nord- und Westfassade. und im Baubereich 1 an der Westfassade.

### **Art. 7 Ausnützungsziffer/Bruttogeschossfläche**

Es gilt eine Ausnützungsziffer von 0.72.

## **Art. 8 Energiebedarf und -versorgung**

- 1 Die Hauptbauten sind im Minergie®-Standard zu errichten. Es ist eine Bauweise in Minergie-P® anzustreben. Ein Verzicht ist gegenüber dem Gemeinderat Weinfelden zu begründen.
- 2 Eine Warmwasseraufbereitung über konventionelle, elektrische Boiler ist nicht zulässig. Es ist eine Warmwasseraufbereitung über Sonnenkollektoren anzustreben, welche eine Deckungsrate von mindestens 60 % des Jahresbedarfs aufweist.
- 3 Geeignete Dachflächen für solare Energiegewinnung (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaik) sind zu nutzen oder können Dritten zur Verfügung gestellt werden.
- 4 Die Wärmeversorgung ist über einen Nahwärmeverbund zu gewährleisten. Die Wärmeerzeugung ist überwiegend mit erneuerbaren Energien sicherzustellen (z.B. Holz oder Biogas). Die Verwendung von Erdgas/Öl ist nur beim Anschluss an den bestehenden Nahwärmeverbund zulässig. Bei Minergie-P®-Bauweise kann auf einen Nahwärmeverbund verzichtet werden.

## **C. Gestaltung der Umgebung**

### **Art. 9 Allgemeine Gestaltung**

Die in den Artikeln 10 bis 13 beschriebenen Flächen sind im Gestaltungsplan dargestellt. Die genaue Lage und Ausgestaltung wird im Umgebungsplan 1: 100 definiert und mit dem Baugesuch aufgelegt.

### **Art. 10 Spiel- und Aufenthaltsbereich**

Es ist ein Aussenbereich mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten für die Kinder und die Bewohner des Gestaltungsplangebiets zu erstellen und dauernd zu erhalten. Der Bereich ist als Aufenthaltsort, mit naturnaher, einheimischer Bepflanzung und ohne versiegelte Böden zu gestalten.

### **Art. 11 Allgemeine Grünflächen**

Diese Flächen sind mit einer ruderalen Bepflanzung zu gestalten und dienen der Erstellung von Retentionsanlagen für Meteorwasser. Lediglich die Errichtung der im Plan bezeichneten Zweirad-Abstellplätze und Hauszugänge ist zulässig.

### **Art. 12 Private Freiflächen**

- 1 Diese Flächen dienen der privaten Nutzung der EG-Mieter und können von diesen individuell bepflanzt und bewirtschaftet werden. Anlagen, wie Sitzplätze sind zulässig
- 2 Zulässig sind Zweirad-Abstellplätze, weitere Kleinbauten sind nicht zulässig.

### **Art. 13 Erschliessungsfläche**

- 1 Diese Fläche dient der Erschliessung für den Fussgänger- und Veloverkehr muss aber für Rettungs- und Umzugsfahrzeuge befahrbar sein.
- 2 Die Erschliessungsflächen sind so zu gestalten, dass keine direkte Durchfahrt zwischen der Kreuzlinger- und Kamorstrasse entsteht. Eine Zufahrt für Rettungs- und Umzugsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

## **Art. 14 Bepflanzung**

- 1 Der Aussenbereich ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten und als Bepflanzungskonzept im Umgebungsplan zu integrieren. Es sind mindestens 10 einheimische Bäume auf dem Gestaltungsplanperimeter zu pflanzen.
- 2 Es ist ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten.

## **Art. 15 Beleuchtung Aussenbereich**

- 1 Die Aussenbeleuchtung und die Beleuchtungsstärke sind auf die erforderlichen Standorte und die Nutzungsdauer zu beschränken.
- 2 Es sind energieeffiziente Leuchten (z.B. LED-Technologie) einzusetzen.
- 3 Durch eine Beleuchtung von oben nach unten, mit abgeschirmten Leuchten sind die unerwünschten Lichtemissionen zu beschränken.

## D. Erschliessung

### Art. 16 Mobilitätskonzept für Wohnbauten

Für die Realisierung der verkehrsreduzierten Wohnsiedlung ist ein Mobilitätskonzept (Mobilitätsmanagement für Wohnbauten) () zu erarbeiten und mit dem Baugesuch einzureichen.

### Art. 17 Carsharing und Hauslieferdienste

Im Bereich der Besucherparkfelder auf der Kamorstrasse sind ein Parkfeld für einen Mobility®-Standort und ein Parkfeld für Hauslieferdienste und Spitex kostenlos zur Verfügung zu stellen.

### Art. 18 Tiefgaragen und Parkierung

- 1 Für die Bewohner sind unterirdische Garagenplätze zu erstellen. Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen und die Besucherparkplätze sind an der im Plan 1: 500 bezeichneten Stellen anzuordnen.
- 2 Für die Bewohner ist ein reduzierter Parkplatzbedarf von mindestens 1.2 Abstellplätzen pro Wohnung zulässig.
- 3 Wenn das Parkplatz-Bedürfnis der Bewohner das Angebot gemäss Absatz 2 dauerhaft um mindestens 10% überschreitet, kann der Gemeinderat eine nachträgliche unterirdische Parkplatzerweiterung verlangen. Dies ist vor Baubewilligung mit einer privatrechtlichen Grundbucheintragung sicherzustellen.
- 4 Im Falle einer etappierten Erstellung der projektierten Mehrfamilienhäuser ist die geplante Tiefgarage mindestens in jenem Umfang zu realisieren, welcher für den Parkplatz-Bedarf der Bewohner erforderlich ist.

### Art. 19 Zweirad-Abstellplätze/Kleinbauten

- 1 Aufgrund des reduzierten Parkplatzangebotes für die Bewohner ist ein erhöhtes Angebot von 3,5 Zweirad-Abstellplätzen pro Wohnung bereitstellen.
- 2 An den im Plan bezeichneten Stellen sind mindestens 2 Zweirad-Abstellplätze pro Wohnung in einer ebenerdigen und gedeckten Abstellanlage zu realisieren. Verhindern wichtige Vorhaben die Errichtung an vorgegebenem Standort, ist in unmittelbarer Nähe für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 3 Die restlichen Abstellplätze sind an geeigneten Standorten in der Tiefgarage zu realisieren (nah bei den unterirdischen Hauszugängen).
- 4 Es ist eine E-Bike-Ladestation und ein Arbeitsbereich inklusive Ausstattung für kleine Veloreparaturen und Reinigung einzurichten.

NICHT GENEHMIGT  
ENTSCHEID. NR. 37 vom 1.6.2011  
KANTON THURGAU  
DEPARTEMENT  
FÜR BAU UND UMWELT  
8500 FRAUENFELD  
NICHT GENEHMIGT  
ENTSCHEID. NR. 37 vom 1.6.2011

## **Art. 20 Trottoir**

- 1 Das Trottoir an der Kreuzlinger- und Kamorstrasse ist gemäss Plandarstellung (auf der Parz.-Nr. 1518) zu realisieren.
- 2 Der künftige bauliche und betriebliche Unterhalt, inklusive Erstellung Strassenbeleuchtung durch die Gemeinde, sowie die öffentliche Nutzbarkeit werden in einem Erschliessungsvertrag geregelt und als Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

## **Art. 21 Meteorwasser**

Für Meteorwasser, welches den Abflusskoeffizienten des Generellen Entwässerungsplans überschreitet, ist eine Retentionsanlage im Bereich der allgemeinen Grünflächen zu errichten.

## **Art. 22 Werkleitungen**

Alle Bauten sind über private Hausanschlüsse an die bestehenden und geplanten Werkleitungen und die Kanalisationsleitungen anzuschliessen. Die neuen Werkleitungen sind im Gestaltungsplan schematisch dargestellt. Die genaue Leitungsführung wird bei der Ausführungsplanung definiert, so dass es zu leichten Abweichungen kommen kann.

## **Art. 23 Entsorgungsstellen**

- 1 An den bezeichneten Stellen sind Kehrichtsammelplätze zu erstellen.
- 2 Die Containerstellplätze sind vorzugsweise in Kombination mit den Zweirad-Abstellplätzen zu errichten, optisch dezent gestaltet und dementsprechend in die Umgebungsgestaltung einbezogen.

## **A. Formelles/Servitude**

### **Art. 24 Grundbucheintragung**

- 1 Die Eintragung der Dienstbarkeit zur öffentlichen Nutzung und Unterhalt der Trottoirs wird zwischen Gemeinde und Eigentümer grundbuchlich sichergestellt.
  - 2 Sicherstellung einer Ergänzung unterirdischer Parkplätze bei ausgewiesenem Bedarf.
-