

# Gestaltungsplan 'Wurzwallen'

## Sonderbauvorschriften

### Genehmigung

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

#### Öffentliche Auflage

vom: 03.02.2023

bis: 22.02.2023

#### Vom Gemeinderat beschlossen

am: 11.01.2023

Der Gemeindepräsident

  
Kurt Baumann

Die Gemeindeschreiberin

  
Manuela Fritschi

#### Durch Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am: 13.7.2023

Entscheid Nr. 43

KANTON THURGAU  
DEPARTEMENT  
FÜR BAU UND UMWELT  
8500 FRAUENFELD

#### Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

auf den:

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>3</b>
<b>C.</b>	<b>Gestaltungsvorschriften</b>	<b>4</b>
<b>D.</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>5</b>
<b>E.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>5</b>
<b>F.</b>	<b>Weitere Bestimmungen</b>	<b>6</b>
<b>G.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>6</b>

## A. Allgemeines

### Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan legt die planungs- und baurechtlichen Grundlagen innerhalb des Planungsperimeters mit folgenden Schwerpunkten fest:
  - a. Eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung des häuslichen Umgangs mit dem Boden;
  - b. Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Umgebung und des Strassenraumes einschliesslich der Berücksichtigung der landschaftlichen Umgebung;
  - c. Eine optimale und zweckmässige Erschliessung des Quartiers.
- <sup>3</sup> Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung ist zu erreichen.

### Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

Der Gestaltungsplan "Wurzwallen" besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan im Massstab 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV) sowie den erläuternden Bestandteilen Planungsbericht (inklusive Fachbericht Lärmschutz und Bericht Baugrunduntersuchung/Beurteilung Naturgefahren) und Richtprojekt vom 23.11.2020.

## B. Bauvorschriften

### Art. 3 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Für Neubauten im Baubereich A (Hauptgebäude) gelten folgende Bauvorschriften:

Max. Baumassenziffer	2.2
Min. Grenzabstand klein / gross	Gem. Baubereich
Max. Gebäudelänge	Gem. Baubereich
Min / Max. Geschosshöhe	min. 2 / max. 3 (inkl. UG, DG, Attika) <sup>1)</sup>

- <sup>1)</sup> Die Erdgeschosskote der nördlichen Baubereiche und die Kote der untersten Geschosse der südlichen Baubereiche haben sich am Niveau der Strasse zu orientieren.

Für Neubauten im Baubereich B (Nebengebäude) gelten folgende Bauvorschriften:

Max. Geschosshöhe	1 Geschoss ab Strassenniveau
-------------------	------------------------------

### Art. 4 Baubereiche

- <sup>1</sup> Die Gebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche zu erstellen.
- <sup>2</sup> Es werden zwei Baubereiche A und B ausgedehnt:
  - Baubereiche A: Hauptgebäude
  - Baubereiche B: Nebengebäude
- <sup>3</sup> Vor Baubeginn ist das im Plan gelb bezeichnete Gebäude auf der Parzelle Nr. 2384 abzubauen.

#### **Art. 5 Pflichtbaulinien**

Im Baubereich Hauptgebäude sind mindestens 2/3 der zur Strasse orientierten Fassadenlänge auf der Pflichtbaulinie zu erstellen. Ausgenommen sind Vordächer und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile gemäss § 24 PBV.

### **C. Gestaltungsvorschriften**

#### **Art. 6 Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dachform in den Baubereichen A ist als symmetrisches Satteldach oder Flachdach auszuführen.
- <sup>2</sup> Die Ausbildung eines Satteldachs muss giebelständig zur Strasse erfolgen. Ausgenommen ist das nordöstliche Grundstück. Auf diesem ist das Satteldach traufseitig zur Strasse auszuführen.
- <sup>3</sup> Giebellukarnen sind auf einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig, wobei die Firsthöhe der Giebellukarnen identisch mit der Firsthöhe des Gebäudes sein muss.
- <sup>4</sup> Im Baubereich A sind Flachdächer als Retentionsfläche und entsprechend unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SIA-Norm (SN 564 312) zu begrünen, hierbei ist die Nutzung erneuerbarer Energien mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Ausgenommen sind Flachdächer über dem 1. und 2. Geschoss, die als begehbare Flachdächer ausgeführt werden.
- <sup>5</sup> Im Baubereich B sind die Bauten mit einem Flachdach auszuführen. Die Ausführung als Terrasse ist zulässig.
- <sup>6</sup> Solarenergieanlagen und weitere technisch bedingte Dachaufbauten sind in Material und Farbe unauffällig und schlicht auszuführen. Die Richtlinie 'Solaranlagen-richtig gut' ist zu berücksichtigen.
- <sup>7</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Solarenergieanlagen um mindestens das Mass ihrer eigenen Höhe von der Fassade zurückversetzt sein.

#### **Art. 7 Fassadengestaltung**

- <sup>1</sup> Für die Gebäudefassaden dürfen keine grellen Farben verwendet werden. Die Farbgebung hat auf Grundlage der Farbenklaviatur "Espace" der Farbpalette "Salubra Farbenreihe" von Le Corbusier zu erfolgen. Die Farbgebung und Materialisierung der Gebäude sind aufeinander abzustimmen.
- <sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen.

## D. Umgebungsgestaltung

### Art. 8 Aussenraum

- <sup>1</sup> Der Bereich dient der Gestaltung des privaten Aussenbereichs. Es sind Gerätehäuschen bis 9 m<sup>2</sup> sowie Anlagen wie Abstellplätze, Treppen, Zufahrten und Wege zugelassen.
- <sup>2</sup> Mindestens 40 % der Parzellenfläche sind als Grünfläche zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche ist als Garten mit Rasen-/Wiesenfläche sowie Pflanz- und Bewirtschaftungsflächen auszuführen.
- <sup>3</sup> Die im Plan 1 : 500 dargestellten begrünter Vorflächen sind als nicht befahrbare Grünflächen mit strassenbegleitender Begrünung wie Sträucher, Stauden oder Blumen auszuführen. Bei den südlich der Erschliessungsstrasse gelegenen Parzellen ist auf mindestens 50 % der Anstosslänge zur Erschliessungsstrasse eine begrünzte, mindestens 1.00 m breite Vorfläche auszuführen.
- <sup>4</sup> Die als befestigte Fläche ausgedehnten Vorflächen sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.
- <sup>5</sup> Auf der im Baubereich B ausgeführten Terrasse ist eine Pergola zulässig.

### Art. 9 Aussenraumgestaltung

- <sup>1</sup> Mit dem jeweiligen Baugesuch ist ein Projektplan der Umgebungsgestaltung einzureichen.
- <sup>2</sup> Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- <sup>3</sup> Entlang der Erschliessungsstrasse ist beidseitig eine Allee mit Hochstammbäumen, wie beispielsweise Winterlinden, zu erstellen. Die Bäume sind in den im Plan 1 : 500 dafür ausgewiesenen Pflanzbereichen zu realisieren. Die Allee ist innerhalb von 3 Jahren ab Realisierung der Erschliessungsstrasse zu erstellen.
- <sup>4</sup> Zwischen den einzelnen Parzellen ist auf dem Grundstück entlang der westlichen Parzellengrenze eine einheimische Hecke mit einer Höhe von max. 2.50 m zu pflanzen.

### Art. 10 Siedlungsrand

Der Siedlungsrand ist als Grünfläche mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und transparent und durchlässig zu gestalten. Am Siedlungsrand dürfen keine Einzäunungen und Mauern erstellt werden.

## E. Erschliessung

### Art. 11 Erschliessung

Die Erschliessungsfläche dient den Zufahrten zu den Baubereichen. Die Erschliessungsfläche ist mit einer Beleuchtung zu versehen.

### Art. 12 Langsamverkehr

Die im Plan 1 : 500 dargestellte Fläche Langsamverkehr (Fuss- und Radweg) ist mit einer Breite von mindestens 2.00 m zu erstellen und mit einer Beleuchtung zu versehen.

### **Art. 13 Entsorgung**

Die Entsorgung mittels Unterflurcontainer hat in dem im Plan eingezeichneten Bereich zu erfolgen.

### **Art. 14 Werkleitungen und Entwässerung**

- <sup>1</sup> Die Baugrundstücke innerhalb des Perimeters sind im Mischsystem zu entwässern. Dabei sind die Abflusskoeffizienten des Generellen Entwässerungsplans (GEP) einzuhalten.
- <sup>2</sup> Für die Entwässerung des Meteorwassers sind Retentionsanlagen zu erstellen. Versickerungsanlagen sind nicht zulässig.

## **F. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 15 Lärm**

- <sup>1</sup> Zur Einhaltung der Planungswerte sind gemäss Fachbericht Lärmschutz «Gestaltungsplan Wurzwallen» (Quelle: bhateam ingenieure ag, 29. Oktober 2019) folgende Massnahmen umzusetzen:
  - a. Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite.
  - b. Offene Balkone und Loggien Richtung Norden zur Bahnlinie Nr. 850 sind gemäss Vollzugshilfe des kantonalen Tiefbauamtes Thurgau «Bauen in lärmbelasteten Gebieten» umzusetzen.
- <sup>2</sup> Können im Baubewilligungsverfahren andere Massnahmen mit der gleichen akustischen Wirkung nachgewiesen werden, sind diese als Ersatz zulässig.
- <sup>3</sup> Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SIA-Norm einzuhalten und nachzuweisen.

### **Art. 16 Naturgefahren**

Für die Prozesse Rutschung und Oberflächenabfluss ist mit dem Baugesuch ein Objektschutznachweis gemäss den im Planungsbericht beschriebenen Objektschutzmassnahmen einzureichen. Es muss eine spezifische geotechnische Beurteilung bezüglich Fundation, Baugrubensicherung, Überwachung und Wasserhaltung erfolgen.

## **G. Schlussbestimmungen**

### **Art. 17 Inkrafttreten**

Nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt setzt der Gemeinderat den Gestaltungsplan "Wurzwallen" auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.