

KANTON THURGAU

ORTSGEMEINDE WEINGARTEN



GESTALTUNGSPLAN

„OBSTGARTEN“

öff. Auflage vom: *18. März* bis: *18. April 1988*

Von der Behörde
beschlossen am: *10. März 1988*

Der Ortsvorsteher : *[Signature]* Der Gemeindeschreiber : *[Signature]*

Vom Regierungsrat
genehmigt mit RRB Nr. 972

vom: *5. Juli 1988*



Ingenieur- und Architekturbüro
M. Lüscher Ing. Techn. HTL
Matzingerstrasse 20
9506 Lommis
Tel. 054 / 53 22 30

Gestaltungsplan " OBSTGARTEN ", Weingarten

1.) Erlass

}

Die Ortsgemeinde von Weingarten erlässt, gestützt auf Art. 32 des Kantonalen Baugesetzes, für die Ueberbauung auf der Parzelle Nr. 315 in Weingarten einen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.

2.) Zweck des Gestaltungsplanes

Das Baugebiet liegt an der Nordostgrenze von Weingarten. Es ist umgeben von älteren Bauernhäusern, die sich in der Anordnung, Grösse und Gestalt ähnlich sind. Mit diesem Gestaltungsplan soll folgendes erreicht werden:

- Optimale Eingliederung der Neubauten zu den bestehenden Bauten infolge Vorgabe der Grösse, Firstrichtung, Mantelbaulinien, Fassadengestaltung usw.
- Eine dem bestehenden Dorfteil angepasste Verkehrserschliessung mit Vorgabe der entsprechenden Hauszufahrten und Anordnung der Garagen.
- Verhinderung von störenden Terrainveränderungen (z.B. durch hohe Böschungen).
- Vorschlag für eine etappenweise Ueberbauung um ein harmonisches Wachsen des Dorfes zu ermöglichen.

3.) Grundlagen

3.1) Einbezogenes Grundstück

Der vorliegende Gestaltungsplan gilt für den in der Reservebauzone liegenden Teil der Parzelle Nr. 315. Die Fläche dieses Teiles beträgt ca. 6700 m².

3.2) Geltende Vorschriften

Das Gebiet liegt in der Zone W2, die für 1-2 geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt ist. Die Ausnützungsziffer beträgt gemäss geltendem Baureglement 0.25. Für die Ueberbauung gilt das Baureglement, übergeordnet sind jedoch die nachfolgenden Sonderbauvorschriften.

4.) Sonderbauvorschriften

4.1) Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer wird über das ganze Gebiet zu 0.30 (0.30 + Bonus) festgelegt. Für das ganze Areal ist ein Ausnützungskataster zu führen und bei jedem Baugesuch einzureichen.

Für die einzelnen Wohneinheiten werden folgende Bruttogeschossflächen festgelegt:

Berechnung der total zulässigen Bruttogeschossfläche:

Landfläche	6700 m2
Ausnutzungsziffer	0.36
zul. Bruttogeschossfläche	2010 m2

Verteilung der Bruttogeschossfläche auf die einzelnen Wohneinheiten

<u>Wohneinheit Nr.</u>	<u>durchschn. Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit</u>	
	<u>pro Stockwerk</u>	<u>total</u>
1	240	480
2	130	260
3	130	260
4	130	260
5	130	260
6	240	480
	1000	2000
	====	=====

Von den durchschnittlichen Bruttogeschossflächen kann abgewichen werden. Es muss jedoch bei dem etappenweisen Ausbau für die später zu erstellenden Wohneinheiten eine genügend grosse Bruttogeschossfläche garantiert werden können.

Der in der Beilage 4 eingezeichnete Bereich 5a ist für Nebenbauten (z.B. Garagen) vorgesehen. Es ist deshalb in der oben aufgeführten Tabelle zur Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht einbezogen worden.

Die Erschliessung wird durch den Grundeigentümer finanziert. Die Erschliessungsstrasse ist und bleibt dementsprechend eine Privatstrasse. Die Bemessung der Ausnutzungsziffer basiert deshalb auf der gesamten Grundstücksfläche, inklusive Erschliessungsstrasse.

4.2) Baulinien

Die Baulinien sind in den Plänen mit den Mantelbaulinien festgelegt worden. Diese sind verbindlich für Haupt- und Nebengebäude. Kleinbauten sind nicht an die Mantelbaulinien gebunden.

4.3) Gebäude - Grundriss - Abmessungen

- Die Gebäudelänge für die Haupt- und Nebengebäude soll zwischen 16,0 m und 32,0 m liegen.
- Die Gebäudebreite für das Hauptgebäude soll zwischen 9,0 m und 12,0 m liegen.

4.4) Gebäudehöhen, Geschosszahl

Es sind immer 2 Vollgeschoss anzuordnen. Das Untergeschoss soll hangaufwärts, terraineben eingedeckt sein.

Die erlaubte Gebäudehöhe ergibt sich aus der zulässigen Geschosshöhe von max. 3,0 m einschliesslich Konstruktionsdicke, zuzüglich max. 1.1 m für das Untergeschoss und max. 0,8 m für den Kniestock.

4.5) Dachgestaltung

Die Dachneigung muss sich zwischen 36° und 45° bewegen, wobei im untersten Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind.

Die Haupt- und Querfirstrichtungen sind entsprechend den Angaben im Gestaltungsplan zu wählen. (Siehe Beilage Nr. 4)

Es sind einfache Satteldächer ohne Dachaufbauten und Einschnitte vorzusehen. Einzig Dachfenster unter 0,40 m² sind zugelassen.

Quer- und Hauptfirst müssen auf der selben Höhe angeordnet werden und die Quergiebelwände sind auf die Hauptfassade zu stellen.

Fenster für das Dachgeschoss sind in den Haupt- und Quergiebelwänden anzuordnen. (Siehe Beilage Nr. 1).

Das Vordach soll mind. 40 cm über die Fassade hinausragen. Die minimale Dachfirstlänge ergibt sich somit zu 16,80 m (siehe auch Art. 4.3).

4.6) Nebenbauten

Nebenbauten sind Garagen, Schöpfe, Tierstallungen, Wintergärten und dergleichen. Sie können ein- oder zweigeschossig ausgebildet werden und entweder im Hauptgebäude integriert (siehe auch Art. 4.3) oder mit einem Pultdach dem Hauptgebäude angebaut werden.

Bei freistehenden Nebengebäuden ist das Dach gemäss Abschnitt 4.5 auszubilden. Der Abstand zum Hauptgebäude ist nicht vorgeschrieben, hat jedoch den feuerpolizeilichen Vorschriften zu entsprechen.

Nebenbauten sind an die Mantelbaulinien gebunden. (Bereich 1-6, ebenso innerhalb Bereich 5a).

Für Nebenbauten gelten im übrigen die Vorschriften wie für die Hauptgebäude.

4.7) Kleinbauten

Kleinbauten sind eingeschossige Bauten mit max. 12,0 m² Bruttogeschossfläche. Der Grenzabstand beträgt mindestens 3,00 m.

Kleinbauten bedürfen der Genehmigung der Ortskommission. Sie sind jedoch nicht an die Mantelbaulinien gebunden.

Die äussere Gestaltung der Kleinbauten hat den hier vorliegenden Sonderbauvorschriften weitmöglichst zu entsprechen.

4.8) Hauszufahrten, Garagen, Parkplätze

Hauszufahrten haben gemäss der vorliegenden Beilage Nr. 3 zu erfolgen.

Die angegebenen Axschnittpunkte der Erschliessungsstrasse und der Hauszufahrt darf um max. 5,00 m auf der Erschliessungsstrassenaxe verschoben werden.

Genauer Standort der Garage und des Abstellplatzes wird dem Planer überlassen. Pro Haus (bezw. Hausteil) müssen 2 Autos abgestellt (in Garagen, gedeckte oder ungedeckte Plätze) werden können.

Garagen und gedeckte Abstellplätze sind auf Erdgesosshöhe max. + 1,0 m) anzuordnen.

4.9) Fenster / Fensterläden / Türen

Türen und Fensterläden sind in Form, Material und Gestaltung auf die Fenster, die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Metalltüren, Ganzglastüren usw. sind zu vermeiden.

Fenster haben hochrechteckige Formen aufzuweisen und sind aufzuteilen oder sofern sich dieses auf die Fassadengestaltung positiv auswirkt, mit aussenliegenden Sprossen zu versehen. Grösse und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen.

Rolläden und Storen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

4.10) Balkone, Lauben, Aussentreppen, Wintergärten

Es sind vor allem Lauben mit Aussentreppen vorzusehen. Balkone sind möglichst zu vermeiden.

Balkone, Lauben und Aussentreppen dürfen nicht über den dem traufseitigen Dachvorsprung hinausragen und sind auf den Baustil des Gebäudes abzustimmen.

Wintergärten können bewilligt werden, sofern sie sich optimal in die Fassade eingliedern und auf das Gesamtbild nicht störend auswirken.

Sie dürfen ebenfalls nicht über den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen. Giebelseitig können sie als Nebengebäude mit Ziegelpultdach (analog Nebenbauten Art. 4.6) erstellt werden. Wintergärten sollen so erstellt werden, dass sie eine Energieeinsparung bringen.

4.11) Gestaltungsdetails, Fassade

Die Fassaden müssen sich zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes durch ihre Gestaltung, Abmessung und Form gut ins Gesamtbild eingliedern.

Material und Farbgebung haben der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallplattenverkleidungen sind unzulässig.

Für die Bedachung sind Ziegel zu verwenden, deren Form und Farbe der Dachumgebung entsprechen.

Die Fassade des Hauptgebäudes soll normalerweise verputzt werden.

Ein 1/3 bis 1/2 der gesamten Fassade soll nach Möglichkeit optisch anders dargestellt werden (z.B. Holzschalung, Sichtmauerwerk).

Antennen (TV, Radio) sind innerhalb des Gebäudes (z.B. Dachgeschoss) anzubringen.

Auf Verlangen der Ortsvorsteherschaft sind vor der Ausführung Muster vorzulegen.

4.12) Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Änderungen vorzunehmen.

Es sind untergeordnete Aushebungen für Sitzplätze, Eingänge, Abstellplätze usw. möglich.

Die Umgebungsgestaltung ist in einem Umgebungsplan (mit eingezeichneten Böschungen, Mauern usw.) darzustellen und mit dem Baugesuch einzureichen.

Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist nach Möglichkeit zu erhalten und weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind niedrige Sockelmäuerchen und ortsübliche Zäune für Vorgärten und Zufahrten zu schaffen.

Für die Bepflanzung sind einheimische Büsche und Bäume vorzuziehen.

4.13) Etappierung

Die Ueberbauung des Areals soll zeitlich gestaffelt und von unten nach oben (Beginn bei Wohneinheit Nr. 1) erfolgen.
Pro Jahr sollten nicht mehr als 1-2 Wohneinheiten erstellt werden, d.h. die minimale Ueberbauungszeit beträgt 3 Jahre.

5.) Rechtskraft

- 5.1) Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Thurgau in Kraft.
- 5.2) Der Vollzug obliegt der Ortsbehörde Weingarten.
- 5.3) Den Bestimmungen des Gestaltungsplanes ist im Zeitpunkt der Ausarbeitung nachzukommen.

Beilagen

1. Skizze zur Dachgestaltung bei Quergiebeln
(Artikel 4.5)
2. Bestandesplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich
Situation 1 : 500
3. Verkehrerschliessungsplan mit eingezeichneter Erschliessungs-
strasse und Hauszufahrt-Anschlusspunkten
a) Situation 1 : 500
b) Längenprofil 1 : 500 / 100
4. Gestaltungsplan mit Wohneinheiten, Mantelbaulinien und First-
richtungen
Situation 1 : 500
5. Werkleitungsplan mit eingezeichneter Kanalisation, Wasser- und
Elektroversorgung, Telefonzuleitung, TV + Radioverkabelung
Situation 1 : 500

KANTON THURGAU

ORTSGEMEINDE WEINGARTEN



OEREB00515

GESTALTUNGSPLAN

„OBSTGARTEN“

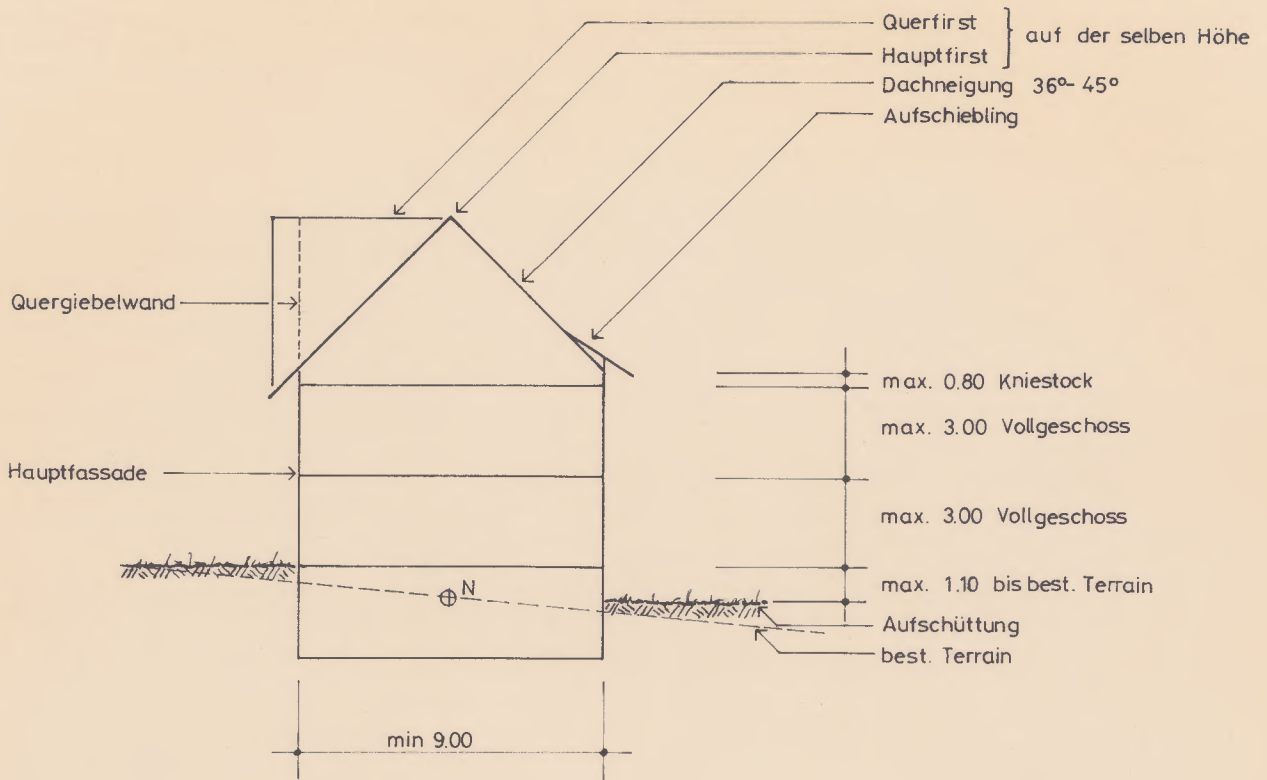
Beilage 1:

Skizze zur Dachgestaltung
bei Quergiebeln (Art. 4.5)

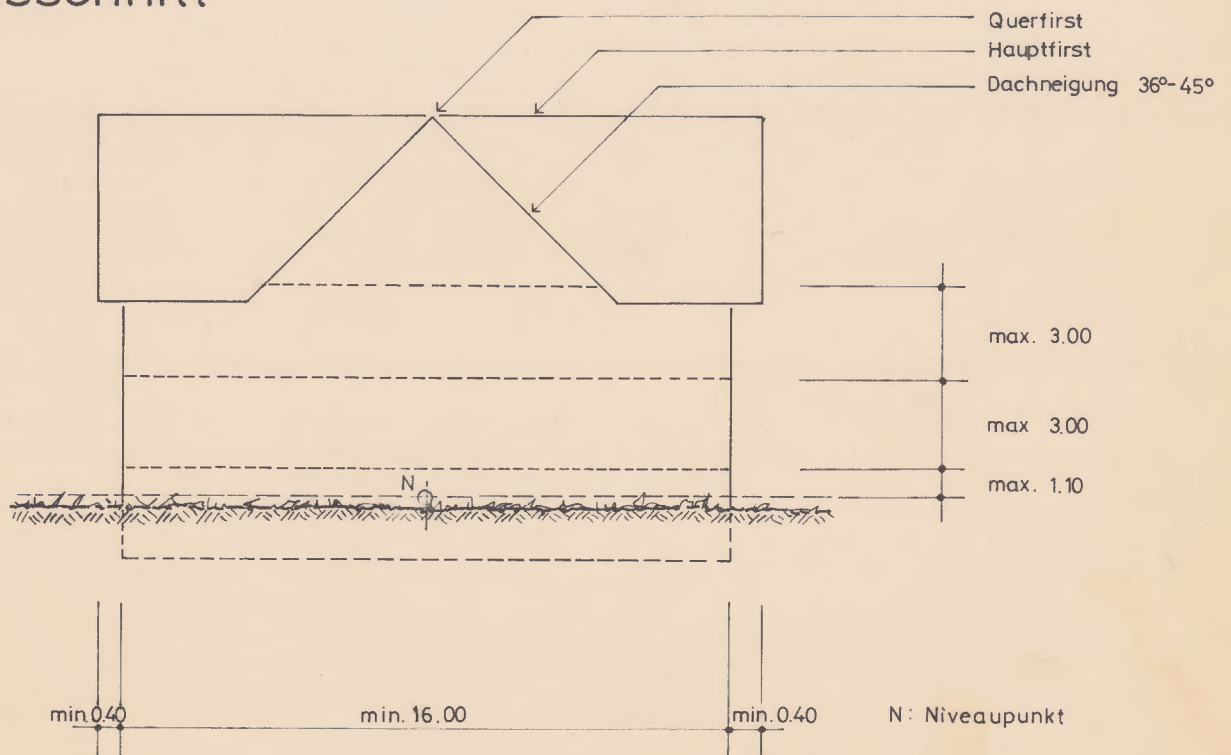


Ingenieur- und Architekturbüro
M. Lüscher Ing. Techn. HTL
Matzingerstrasse 20
9506 Lommis
Tel. 054 / 53 22 30

Querschnitt



Längsschnitt



KANTON THURGAU

ORTSGEMEINDE WEINGARTEN



OEREB00515

GESTALTUNGSPLAN

„OBSTGARTEN“

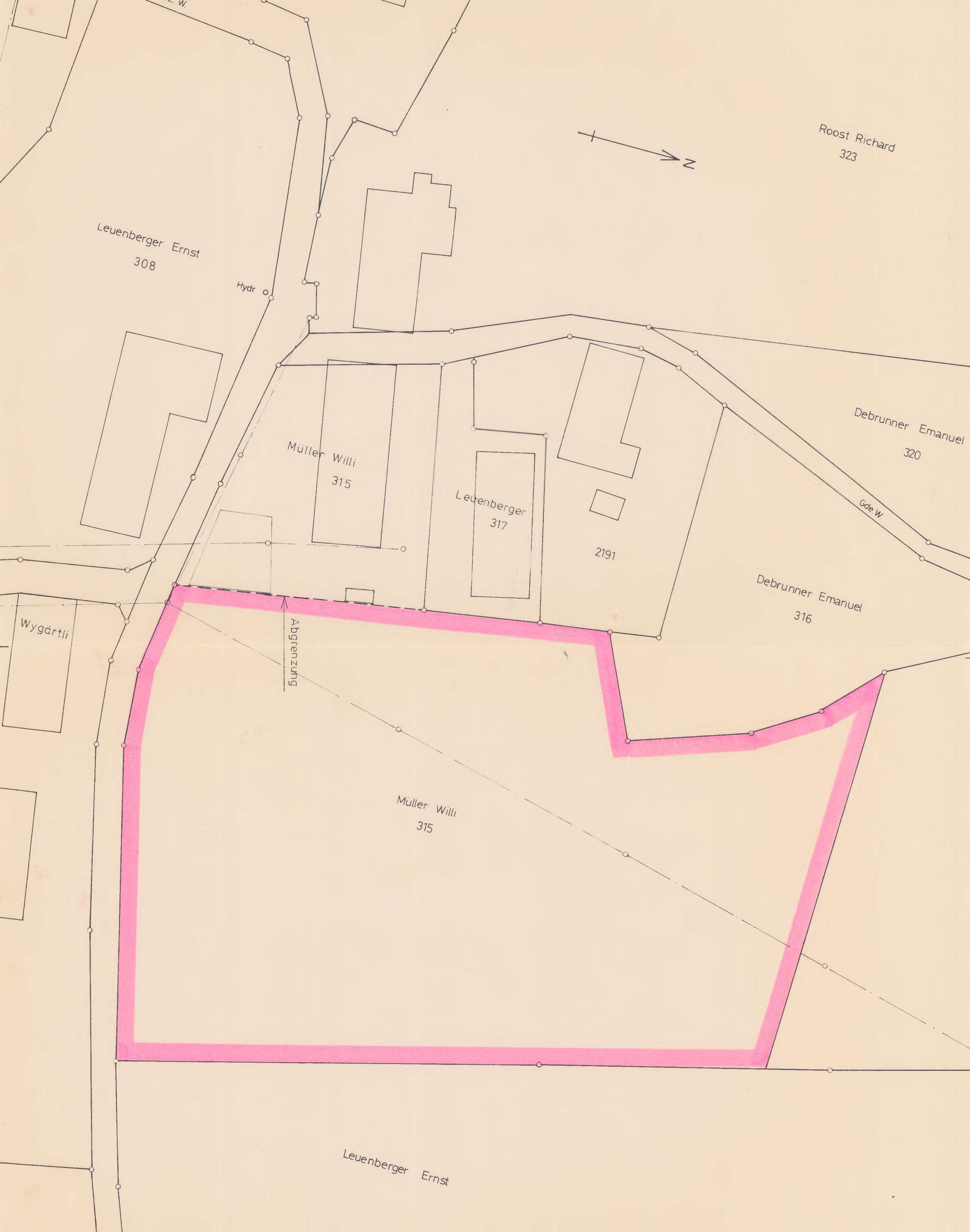
Beilage 2:

Bestandesplan

Situation 1:500



Ingenieur- und Architekturbüro
M. Lüscher Ing. Techn. HTL
Matzingerstrasse 20
9506 Lommis
Tel. 054 / 53 22 30



KANTON THURGAU

ORTSGEMEINDE WEINGARTEN



OEREB00515

GESTALTUNGSPLAN

„OBSTGARTEN“

Beilage 3:

Verkehrerschliessung

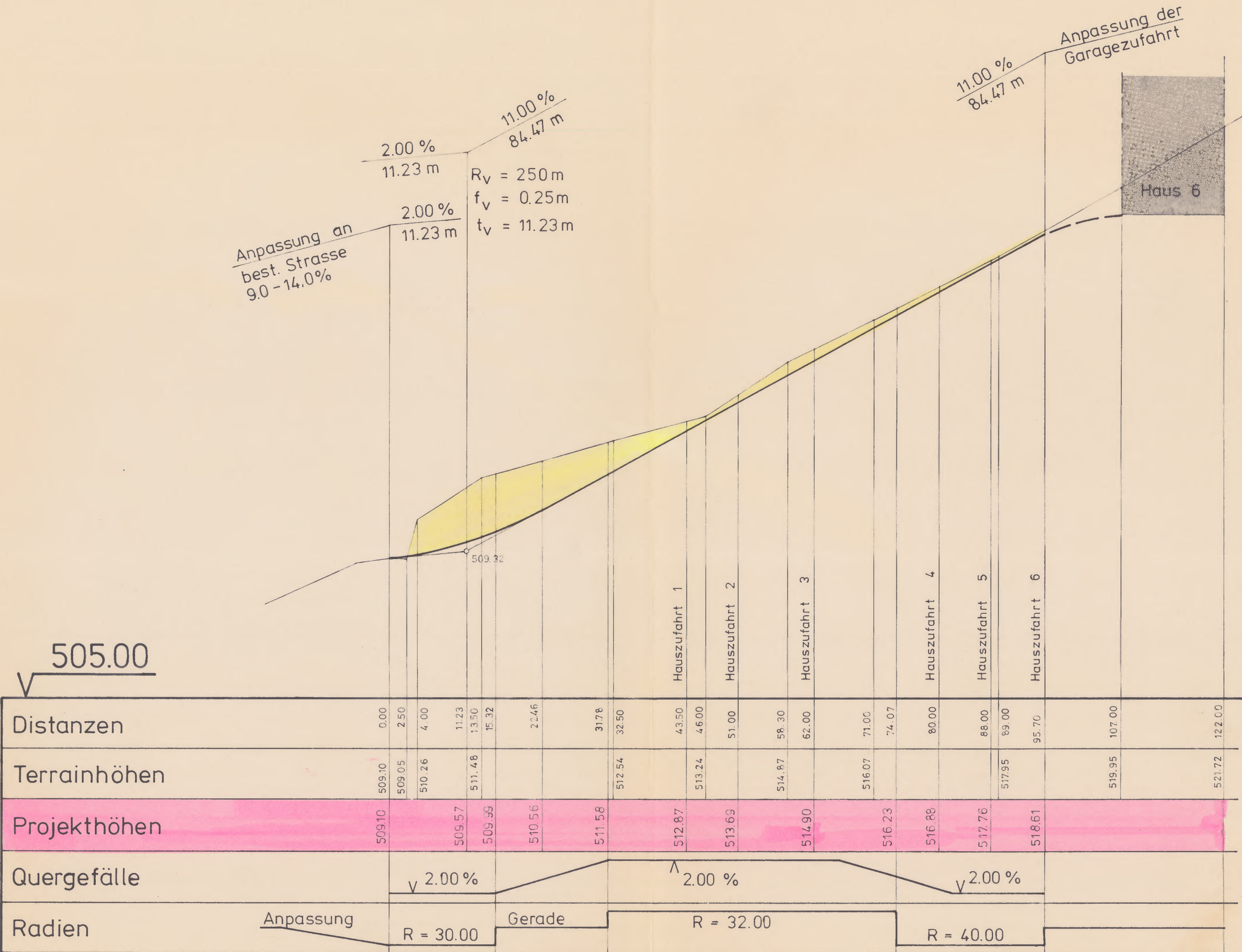
b) Längenprofil 1:500/100

Strassaufbau:	Verschleisschicht	2.5cm	AB 6
	Tragschicht	6.0cm	HMTA 5
	Kieskoffer	45.0cm	
		<u>53.5cm</u>	

Randabschlüsse: Beidseitig Bordstein
Zusätzl. einseitig Wasserstein



Ingenieur- und Architekturbüro
M. Lüscher Ing. Techn. HTL
Matzingerstrasse 20
9506 Lommis
Tel. 054 / 53 22 30



KANTON THURGAU

ORTSGEMEINDE WEINGARTEN



OEREB00515

GESTALTUNGSPLAN

„OBSTGARTEN“

Beilage 3:

Verkehrerschliessung

a) Situation 1:500

Legende:		Erschliessungsstrasse
		Hauszufahrt – Anschlusspunkt
	SS	Strassensammler
		Quergefälle
	=====	Kanalisation

Strassenbreite: 4.20m

Ausbaugeschwindigkeit: 30 km / Std.



Ingenieur- und Architekturbüro
M. Lüscher Ing. Techn. HTL
Matzingerstrasse 20
9506 Lommis
Tel. 054 / 53 22 30



KANTON THURGAU

ORTSGEMEINDE WEINGARTEN



OEREB00515

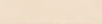
GESTALTUNGSPLAN

„OBSTGARTEN“

Beilage 4 :

Überbauungsareale

Situation 1:500

-  Mantelbaulinie
-  Hauptfirstrichtung
-  Querfirstrichtung



Ingenieur- und Architekturbüro
M. Lüscher Ing. Techn. HTL
Matzingerstrasse 20
9506 Lommis
Tel. 054 / 53 22 30



KANTON THURGAU

ORTSGEMEINDE WEINGARTEN



OEREB00515

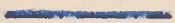
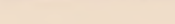
GESTALTUNGSPLAN

„OBSTGARTEN“

Beilage 5:

Werkleitungen

Situation 1:500

-  Kanalisation
-  Wasser
-  Elektrisch
-  Telefon
-  TV , Radio



Ingenieur- und Architekturbüro
M. Lüscher Ing. Techn. HTL
Matzingerstrasse 20
9506 Lommis
Tel. 054 / 53 22 30

