

Landumlegung und Gestaltungsplan «Stocken», Oberneunforn

Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans

Stand: 22. Oktober 2015 (Genehmigung)

Vom Gemeinderat beschlossen am 3. November 2014 und 15. Oktober 2015

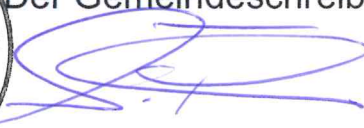
1. Öffentliche Auflage vom 21. November bis 11. Dezember 2014
2. Öffentliche Auflage vom 30. Oktober bis 19. November 2015

Der Gemeindepräsident:


Benjamin Gentsch



Der Gemeindeschreiber:


Sven Fehse

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 15.12.2015
mit Entscheid Nr. 72.

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf: 20.01.2016

Wer durch den Gestaltungsplan berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Neunforn, 8526 Oberneunforn, schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Ingress

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Neunforn erlässt, gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011 (PBG), den nachfolgenden

Gestaltungsplan «Stocken», Oberneunforn

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet.

2. Verbindlichkeit

Wo gegenüber der Regelbauweise keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten mit Ausnahme der Begriffe und Messweisen das Baureglement und der Zonenplan der Politischen Gemeinde Neunforn.

3. Zweck

Mit dem Gestaltungsplan wird das gemäss Zonenplan gestaltungsplanpflichtige Gebiet «Stocken» zusammen mit der Landumlegung und der anschliessenden Erschliessung zur Baureife gebracht.

4. Inhalt und Wirkung

4.1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende allgemeinverbindliche Bestandteile:

- a) Sonderbauvorschriften
- b) Plan Nr. 3: Gestaltungsplan 1:500

4.2 Der Planungsbericht dient der Erläuterung. Er ist nicht rechtsverbindlich und bedarf nicht der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt.

B. SPEZIELLE BESTIMMUNGEN

1. Erschliessung

Art. 1 Grundsatz

Das Gestaltungsplangebiet wird in einer Etappe durch die Gemeinde erschlossen.

Art. 2 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung hat über die in Plan 3 als Strassen- und Wegflächen bezeichneten öffentlichen Bereiche zu erfolgen.

Art. 3 Parkierung

1 Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind die Parkplätze für die Bewohner in einer Sammelgarage anzuordnen. § 34 PBV (Tiefgaragenzuschlag) ist anwendbar.

2 Die Besucherparkplätze können oberirdisch angelegt werden und sind als solche zu bezeichnen.

Art. 4 Werkleitungen, Abwasser

1 Die generelle Linienführung der neuen öffentlichen Werkleitungen und Einrichtungen (Hydranten, Verteilkasten elektrisch [VK]) sowie der Abwasserleitungen richtet sich nach Plan Nr. 3.

2 Die Entwässerung hat im reduzierten Mischsystem zu erfolgen.

Art. 5 Containerstandort

Für die Bereitstellung des Hauskehrichts ist der in Plan Nr. 3 gekennzeichnete Bereich auf öffentlichem Grund ausgeschieden.

2. Überbauungsbestimmungen

Art. 6 Grundsatz, Massvorschriften

1 Für die Bebauung gelten grundsätzlich die Bestimmungen des Baureglements der Dorfzone A.

2 Im Gestaltungsplangebiet gelten folgende Massvorschriften:

Geschossflächenziffer

- bei offener Bauweise 0.80

- bei halboffner Bauweise und für MFH 0.95

maximale Geschoszahl 2

Grosser/kleiner Grenzabstand 3.5 m

Maximale Gebäudelänge 30 m

Art. 7 Energieeffizienz

Entweder ist der Minergie-P-Baustandard zu erfüllen oder die opaken Teile der Aussenhülle haben einen U-Wert von $0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von $0.8 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder weniger einzuhalten. [Hinweis: § 35 PBV (Zuschlag für energieeffizientes Bauen) ist anwendbar.]

3. Gestaltungsbestimmungen

Art. 8 Hauptbauten

- 1 In Ergänzung zum Baureglement gilt:
 - a) Mindestens an einer Gebäudeecke müssen zwei Vollgeschosse voll in Erscheinung treten. Das Untere hat an dieser Stelle ganz über dem massgebenden Terrain zu liegen, das Obere darf keine Dachschrägen aufweisen. Eine Ausnahme stellt die Parzelle 46 (Fläche 4c) dar, bei welcher das Baureglement zur Anwendung gelangt.
 - b) Bauten sind als einfache, stattliche Kuben mit symmetrischem Satteldach auszubilden und mit einem optisch wahrnehmbaren Sockel zu versehen (z.B. gegenüber der übrigen Fassade anderes Material, Farbe, horizontaler Versatz).
- 2 In Abweichung zum Baureglement gilt:
 - a) Die Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden oder liegenden Rechtecks aufzuweisen. Art, Grösse und Anordnung ist so zu wählen, dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Auf Sprossen kann verzichtet werden.
 - b) Neben Fensterläden sind auch Jalousien (Rollläden) gestattet. Diese haben sich farblich und konstruktiv gut ins Gebäude und das Quartier einzupassen.
 - c) Nicht verputzte Fassaden sind zulässig.
 - d) Die Gestaltungsbestimmungen des Baureglements über Balkone kommen nicht zur Anwendung.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

- 1 In Ergänzung zum Baureglement gilt: Für allfällige Mauern, welche der Geländemodellierung dienen, sind in der Regel Betonmauern zu erstellen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten vorzusehen.
- 2 Die strassenseitigen Umgebungsflächen, die nicht als Zufahrt, Zugang oder Parkplatz dienen, sind als Vorgärten zu gestalten. Zufahrten, Garagevorplätze und Abstellplätze sind in herkömmlichen Materialien anzulegen (z.B. Kies, Chaussierung, Asphalt, Beton).

C. SCHLUSSBESTIMMUNG

10. Inkraftsetzung

Dieser Gestaltungsplan «Stocken» tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.