Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Uesslingen-Buch

Gestaltungsplan «Ausseracker»

Sonderbauvorschriften

Exemplar Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 05. Januar 2009 bis 26. Januar 2009

Vom Gemeinderat beschlossen am 02. Dezember 2008

Der Gemeindeammann
Elisabeth Engel

Die Gemeindeschreiberin
Manuela Kläger

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. 99 vom 23.12.2009

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

28.04.09

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeines 3
Art. 1 Geltungsbereich und Zweck 3
Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten 3
Art. 3 Geologische Grundlagen 3

B. Baubereiche 4
Art. 4 Baubereich G mit geringer Gefährdung 4
Art. 5 Baubereiche M mit mittlerer Gefährdung 4
Art. 6 Baubereich E mit erheblicher Gefährdung 4
Art. 7 Geologisches Gutachten 4

C. Einordnung und Gestaltung 4
Art. 8 Baukörper 4

D. Erschliessung, Zufahrten und Parkierung 4
Art. 9 Erschliessung 4
Art. 10 Entwässerung des Oberflächen-, Hang- und Grubenwassers 4
Art. 11 Erdwärme 4
Art. 12 Massnahmen während der Bauphase 6

E. Umgebungsgestaltung 6
Art. 13 Terraingestaltung und Hangsicherung 6

F. Ausnahmen 6
Art. 14 Ausnahmebestimmung 6

G. Schlussbestimmungen 7
Art. 15 Inkrafttreten 7

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

1 Der Gestaltungsplan „Ausseracker" (GP) gilt für den im Plan 1 : 1'000 bezeichneten Perimeter.

2 Der GP bezweckt, eine auf die rutschgefährdete Hanglage abgestimmte Überbauung zu ermöglichen und die Hangstabilität im Gebiet „Ausseracker" zu verbessern, sowie die Erschliessung der Grundstücke entlang der Ausserackerstrasse zu regeln.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

1 Der Gestaltungsplan „Ausseracker" setzt sich wie folgt zusammen:

- Plan 1: 1'000
- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Planungsbericht

2 Der Gestaltungsplan (Plan, SBV) ist allgemein verbindlich. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter.

Art. 3 Geologische Grundlagen

Die Berichte der Firma CSD Ingenieure und Geologen AG (TG 4183 vom 31.03.2006 und TG 4183.1 vom 20.07.2006) über geotechnische Abklärungen und die Risikobeurteilung über die Hangrutschgefährdung im Gebiet „Ausseracker" sind als Grundlagen für weitere Untersuchungen beizuziehen. Sie haben empfehlenden Charakter.

B. Baubereiche

Art. 4 Baubereich G mit geringer Gefährdung

1 In diesem Bereich besteht eine geringe Rutschgefahr.

2 Sämtliche Bauwerke sind konstruktiv wasserdicht auszubilden.

Art. 5 Baubereiche M mit mittlerer Gefährdung

1 In diesem Baubereich besteht eine mittlere Rutschgefahr. Mit geeigneten Massnahmen können Bauten in diesem Bereich erstellt werden.

2 Sämtliche Bauwerke sind konstruktiv wasserdicht auszubilden.

3 Der Hangwasserabfluss über der Molassenoberfläche muss weiterhin gewährleistet sein.

4 Das Untergeschoss muss als monolithische, steif ausgebildete Stahlbetonkonstruktion erstellt werden.

5 Das Untergeschoss ist auf den tragfähigen Untergrund zu gründen, resp. Einzubinden und gegen Weggleiten und Kippen zu schützen.

Art. 6 Baubereich E mit erheblicher Gefährdung

1 In diesem Baubereich besteht eine erhebliche Rutschgefahr.

2 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen innerhalb ihres Bauvolumens erneuert werden.

3 Neue Bauten sind nicht erlaubt.

4 Oberirdische Anlagen, welche keine Fundation benötigen, wie z. B. Wege, Sitz- und Spielplätze, Pergolen, etc.) sind erlaubt.

Art. 7 Geologisches Gutachten

1 Baubewilligungen für neue Bauten und Anlagen sowie umfassende Umbauten dürfen in den Baubereichen G, M und E nur erteilt werden, wenn mit dem Baugesuch die notwendigen geotechnischen Nachweise sowie Standsicherheitsnachweise erbracht werden. Ein solches Gutachten bedarf es ebenfalls für den Ausbau der Ausseracker- und der Tolenackerstrasse.

2 Das Gutachten, welches dem Baugesuch beizulegen ist, ist durch einen ausgewiesenen Fachspezialisten zu erstellen.

3 Im Gutachten sind aufgrund der Beschaffenheit des Geländes und der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben. Namentlich beinhaltet dieses Gutachten:

a) einen Beschrieb des Bodens

b) eine Beurteilung der auf ober- oder unterirdische Gewässer zurückzuführenden

Rutschrisiken

c) die zu ergreifenden Massnahmen wie z. B. Fundationsart, besondere Vorkehrungen für die Bauten und die Entwässerung, Baugrubensicherung etc.

d) den Nachweis, dass mit dem geplanten Bauvorhaben das Risiko einer Rutschung auf dem eigenen Grundstück minimiert werden kann und die Rutschgefährdung der Nachbargrundstücke praktisch ausgeschlossen wird.

C. Einordnung und Gestaltung

Art. 8 Baukörper

1 Innerhalb des Baugrundstücks ist der Standort von Neubauten gestützt auf das geologische Gutachten bezüglich Rutschgefährdung zu optimieren.

2 Neubauten sind als kompakte, klar definierte Baukörper auszugestalten.

3 Diese Bauten haben eine möglichst ausgeglichene Massenbilanz einzuhalten (Gewicht Aushub = ca. Gewicht Neubau); d. h. es sind übermässige Auflasten zu vermeiden.

D. Erschliessung, Zufahrten und Parkierung

Art. 9 Erschliessung

Die Ausserackerstrasse ist als Erschliessungsstrasse mit den dazu notwendigen Werkleitungen auszubauen.

Art. 10 Entwässerung des Oberflächen-, Hang- und Grubenwassers

1 Die hydraulische Situation insbesondere in den Baubereichen M und E, sowie die Strassenentwässerung der Tolenackerstrasse ist insgesamt zu verbessern bzw. zu optimieren.

2 Sämtliches Oberflächenwasser (insbesondere Dach-, Platz- und Strassenwasser) und angeschnittenes Hang- und Grundwasser ist zu fassen und durch geschlossene Leitungen abzuleiten und an das Meteorwassernetz der Gemeinde anzuschliessen.

3 Bestehende, angeschnittene Drainagen sind neu zu fassen und das darin fliessende Wasser durch eine geschlossene Leitung abzuleiten.

4 Meteorwasser darf vor Ort nicht versickern.

5 Teiche, Feuchtbiotope, etc. sind nicht erlaubt.

Art. 11 Erdwärme

1 In den Baubereichen G, M und E dürfen keine Erdregister verlegt oder Erdwärmesonden erstellt werden.

2 Zulässig sind Geostrukturen, wie z. B. Energiepfähle[1], Stützmauern mit Wärmetauschern, etc.

Art. 12 Massnahmen während der Bauphase

1 Die Bauherrschaft ist verpflichtet, während der Bauphase das vom Fachspezialisten angenommene Baugrundmodell und die daraus abgeleiteten Massnahmen durch Fachleute überprüfen zu lassen.

2 Auf alle Fälle soll das jeweilige Gutachterbüro (vgl. Art. 7 SBV) die Bauarbeiten auf die korrekte Einhaltung der empfohlenen Massnahmen hin überprüfen. Es erstellt zu Handen der Gemeinde einen Konformitätsbericht.

E. Umgebungsgestaltung

Art. 13 Terraingestaltung und Hangsicherung

1 Die Terraingestaltungen sind auf den natürlichen Geländeverlauf abzustimmen, wobei möglichst auf erhebliche Abgrabungen, Aufschüttungen und Kunstbauten zu verzichten ist.

2 Stützmauern, Böschungen und Terrainabsätze ab 1.5 m Höhe sind als ökologisch wertvolle Konstrukte (z. B. Trockensteinmauer) auszugestalten und – sofern sinnvoll – mit Zwischenbermen zu versehen.

3 Die Endgestaltung der Umgebung ist in Abhängigkeit der Untergrundverhältnisse zu planen und deren Statik ist durch einen Ingenieur überprüfen zu lassen.

F. Ausnahmen

Art. 14 Ausnahmebestimmung

Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan können durch die Baubewilligungsbehörde bewilligt werden, sofern sie dem Grundkonzept des Gestaltungsplanes nicht zuwiderlaufen und mittels geologischem Gutachten begründet werden können.

HINWEISVERMERK
vom 23.12.2009
EntSCHEID NR. 99

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

[1] Ähnlich wie Erdwärmesonden funktionieren die so genannten Energiepfähle (Geostrukturen). Sie kommen dort zum Einsatz, wo zur Erhöhung der Standfestigkeit eines Gebäudefundaments sowieso Pfähle ins Erdreich gerammt werden müssen. An den Armierungseisen dieser Pfähle werden Leitungen befestigt, welche die abgegebene Wärme des Erdreichs zur Wärmepumpe transportieren (Quelle: www.hausinfo.ch)

G. Schlussbestimmungen

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

* * *