KOPIE

Kanton Thurgau
Politische Gemeinde Uesslingen-Buch

Gestaltungsplan 'Zollhausweg'

Sonderbauvorschriften Genehmigung

Vom Gemeinderat beschlossen

am: 20.02.2018

Öffentliche Auflage
Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

vom: 23.02.2018 bis: 14.03.2018

Die Gemeindepräsidentin

Elisabeth Engel

Die Gemeindeschreiberin

Samantha Egloff

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am: 23. 1. 2019 Entscheid Nr. 3

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am: 1. 3. 2019

Inhaltsverzeichnis

A.	**Allgemeines**	**3**
B.	**Bauvorschriften**	**3**
C.	**Gestaltungsvorschriften**	**4**
D.	**Umgebungsgestaltung**	**5**
E.	**Erschliessung**	**5**
F.	**Schlussbestimmungen**	**6**

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

1 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.

2 Der Gestaltungsplan bezweckt die Neugestaltung der Erschliessung, eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte gute Bebauung sowie durch Freiräume gegliederte Weiterentwicklung der Dorfstrukturen.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

1 Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1 : 500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.

2 Der Plan 1 : 500 und die Sonderbauvorschriften sind allgemein verbindlich. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter.

B. Bauvorschriften

Art. 3 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

1 Für Neubauten gelten folgende Bauvorschriften:

Bauweise	offen und halboffen
Min. Grenzabstand allseitig	4.0 m
Gebäudeabstand	Gemäss Brandschutzrichtlinien
Max. Fassadenhöhe traufseitig (FHtr)	8.0 m
Max. Fassadenhöhe giebelseitig (FHgi)	12.5 m
Max. Gebäudelänge	30 m
Max. Gebäudebreite	15 m

2 In Abweichung zu Absatz 1 ist an den bezeichneten Stellen (Gebäude an der Schaffhauserstrasse) eine maximale Fassadenhöhe traufseitig FHtr von 8.9 m und eine maximale Fassadenhöhe giebelseitig FHgi von 13.9 m zulässig. Die Gebäudelänge für dieses Gebäude ist auf 25 m beschränkt.

3 Alle Gebäude haben mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen.

Art. 4 Teilgebiete

1 Die im Plan gelb bezeichneten Gebäude sind bei Bedarf einer Neubebauung einzeln abzubrechen.

2 Innerhalb der Teilgebiete sind nebst Bauten auch Anbauten, Gerätehäuschen sowie Anlagen wie Wege und Zufahrten zugelassen. Die Strassen- und Grenzabstände gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege und Art. 3 der Sonderbauvorschriften sind einzuhalten.

3 Die Anzahl Gebäude ist durch die Anzahl der Pfeile Firstrichtung definiert. Die Gebäude haben rechteckige Grundrisse aufzuweisen. Gebäudeversätze sind zulässig.

4 Im Teilgebiet Süd sind Einfamilienhäuser nicht zulässig.

Art. 5 Bereiche Freizeit und Spielen

1 Die Bereiche dienen als Freizeit- und Spielflächen und gliedern die Teilgebiete. Privat genutzte Gartenanlagen sind untergeordnet zulässig. Parkfelder für Besucher sind an den mit P bezeichneten Stellen zulässig. Sie sind mit versickerungsfähigen Materialien zu erstellen.

2 Gerätehäuschen, Spielgeräte sowie Anlagen wie Wege sind zugelassen. Pro Bereich ist maximal eine Kleinbaute zulässig, welche dem Zweck der Bereiche dient.

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 6 Grundsatz

Neubauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Massstab und die Bebauungsstruktur zu wahren.

Art. 7 Gesamtwirkung Teilgebiet Nord

Im Teilgebiet Nord sind die Dorfstrukturen aus dem Dorfkern weiterzuentwickeln. Dabei sind folgende Merkmale zu beachten:

- Der First ist gemäss Plan 1 : 500 auszurichten. Abweichungen von +/- 5° sind zulässig.
- Anordnung der Bauten in loser Form um den Bereich Freizeit und Spielen.
- Die Bauten sind so untereinander anzuordnen, dass keine orthogonalen Muster entstehen.

Art. 8 Gesamtwirkung Teilgebiet Süd

- Im Teilgebiet Süd sind die in der Umgebung vorherrschenden grossvolumigen Bauten zu realisieren. Die Bauten sind um die Bereiche Freizeit und Spielen anzuordnen. Der First ist gemäss Plan 1 : 500 auszurichten. Abweichungen von +/- 5° sind zulässig.

Art. 9 Fassadengestaltung

1 Für die Gebäudefassaden sind keine grellen Farben zu verwenden. Die Farbgebung und Materialisierung der Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

2 Im Teilgebiet Süd sind die Fassaden der drei südlich des öffentlichen Fusswegs liegenden Bauten mit einem Holzanteil von mindestens einem Drittel auszuführen. Die Südfassade der südwestlichen Baute (Gebäude bei Brücke) ist vollständig in Holz auszuführen.

3 Im Teilgebiet Süd sind die privaten Aussenräume innerhalb des Gebäudevolumens unterzubringen. Sie dürfen maximal 1.0 m über die massgebende Fassadenlinie ragen.

4 Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzugeben.

D. Umgebungsgestaltung

Art. 10 Aussenraum

1 Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Stützbauwerke sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie dürfen maximal eine Höhe von 1.0 m aufweisen.

2 Der Aussenraum an der Schaffhauserstrasse (Fassade bis Strasse) ist offen und als Platz zu gestalten sowie optisch als Teil des Strassenraums auszubilden. Der Bereich ist mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs zur Tiefgarage mit Pflästerungen auszuführen.

3 Im Teilgebiet Nord ist der östliche Siedlungsrand und im südlichen Teilgebiet der südliche Siedlungsrand zur Landschaft hin offen zu gestalten. Tote Anlagen und Einzäunungen sind nicht zulässig.

4 Die Bereiche Freizeit und Spielen sind mit Strauchgruppen (mehrstämmige Heister) zu gliedern.

5 Entlang der Schaffhauser- und Ittingerstrasse ist eine Baumreihe mit säulenförmigem Wuchs anzulegen. Entlang des Zollhausweges (Oberdorfstrasse bis Parzelle 602) sind strassenbegleitende Hochstammbäume zu pflanzen.

6 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Bepflanzungskonzept einzureichen.

7 Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

E. Erschliessung

Art. 11 Zufahrt

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse zwischen den Teilgebieten Nord und Süd sowie dem Zufahrtsweg im Teilgebiet Nord.

Art. 12 Parkierung

Parkplätze für Bewohner und Angestellte sind in den im Plan bezeichneten Bereichen Tiefgarage zu erstellen. Besucherparkplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen anzuordnen. Im Teilgebiet Nord ~~sind~~ können für Bauten direkt an der Ittingerstrasse Parkplätze für Bewohner in Gebäuden integriert werden, sofern für die Tiefgarage auf Parzelle 587 eine Baubewilligung vorliegt.

Art. 13 Fussweg

Im Teilgebiet Süd ist ein Fussweg mit einer Breite von 2.0 m zu erstellen.

Art. 14 Werkleitungen und Erschliessung

Die Lage der Leitungen und deren Anschlüsse sind im Plan 1 : 500 festgelegt.

Art. 15 Entsorgung und Infrastruktur

Für Kehrichtsammelplätze oder die Installation von Unterflurcontainern sowie für die Erstellung von infrastrukturellen Bauten und Anlagen wie Trafostationen sind die im Plan ausgeschiedenen Flächen vorzusehen. Die Bauten und Anlagen haben sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern.

Art. 16 Energie

Hauptbauten sind als zertifizierte Minergie Gebäude zu erstellen oder deren opake Teile der Aussenhülle müssen einen U-Wert von 0.15 W/m²K und die Fenster einen U-Wert von 1.0 W/m²K oder weniger einhalten.

Art. 17 Baulinie Thur, Hochwasserschutz

1 Die Baulinie 'Bauten' definiert den Mindestabstand, die Bauten inkl. vorspringender Gebäudeteile gegenüber dem Thurvorland einhalten müssen.

2 Der durch die Baulinie 'Bauten' und Baulinie 'Anlagen' entstehende 3.0 m breite Korridor dient als Unterhaltsweg für die Thur und Schutzbauten.

3 Innerhalb dieses Korridors sind Anlagen zum Hochwasserschutz zulässig, ansonsten ist der Bereich von jeglichen fest installierten oberirdischen Anlagen freizuhalten.

F. Schlussbestimmungen

Art. 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt nach Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft.