

Gestaltungsplan Küpfeler

Sonderbauvorschriften

Mitwirkung

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsidentin

Die Gemeinderatsschreiberin

Öffentliche Planaufgabe vom:

bis am:

Genehmigt vom Departement für Bau und Umwelt am:

Mit Entscheid Nr.:

am:

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500, den nachfolgenden Sonderbauvorschriften, dem Richtprojekt der Schulthess Architekten, Amriswil und dem Planungsbericht.
- ² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften und die festgelegten Bestandteile des Richtprojekts sind allgemein verbindlich.
- ³ Die übrigen Planinhalte und der Planungsbericht sind erläuternd.
- ⁴ Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Eine gute Situierung und Gestaltung von Gewerbe- und Wohnbauten;
- b) Eine auf die Immissionsbelastung abgestimmte Nutzungsanordnung und zweckmässige Verkehrserschliessung und Parkierung;
- c) Eine zwischenliegende und qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit der notwendigen internen Erschliessungsanlagen für Not- und Fussverkehr;
- d) Eine zeitgemässe und gut eingepasste Energieversorgung.

II. Bebauung

Art. 3 Etappierung

- 1 Die bestehende Baute innerhalb der Bauzone ist spätestens mit der Überbauung der Baubereiche B₁ oder B₂ abzurechnen.
- 2 Mit der ersten Etappe ist mindestens die Erschliessungsstrasse mit dem Zwischenbereich zur Kesswilerstrasse zu erstellen.
- 3 Die Gebäude in den Baubereichen A₁, A₂, B₁ oder B₂ inkl. der dazugehörigen Teilbereichen der Sammelgarage und der Umgebungsgestaltung können später erstellt werden.
- 4 Die Umgebungsgestaltung ist mit jeder weiteren Etappe anteilig so auszuführen, dass sie für die bereits bestehende Nutzung eine gute Gesamtwirkung bringt.

Art. 4 Baubereich A und B

- 1 Die Baubereiche bestimmen den Anordnungsbereich von Bauten nach Regelbauweise.
- 2 Die Baubereiche A₁ und A₂ dienen primär der Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung. Eine Wohnnutzung ist einzig im Bereich für Attikageschosse zulässig. Die Baubereiche B₁ und B₂ dienen einer ruhigen Wohnnutzung.
- 3 Innerhalb der speziell bezeichneten Flächen «Bereich Attikageschoss» darf bei allen Baubereichen ein Attikageschoss erstellt werden. Dabei müssen die Aussenfassaden mit den darunterliegenden Hauptfassaden bündig sein.
- 4 Innerhalb der speziell bezeichneten Flächen «Bereich keine lärmempfindlichen Räume» sind keine lärmempfindlichen Räume gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV zugelassen.

Art. 5 Baulinie unterirdische Bauten

- 1 Die Baulinie für unterirdische Bauten definiert die maximale Ausdehnung unterirdischer Bauten.
- 2 Unterirdische Bauten müssen ausserhalb der Baubereiche eine Überdeckung mit pflanzfähigem Material von mindestens 0.50 m aufweisen.

Art. 6 Gestaltung

- ¹ Für die architektonische Ausführung der Bauten ist das Richtprojekt bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung verbindlich. Dabei sind die Fassaden in allen Baubereichen durch vertikale und horizontale Elemente zu gliedern. Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen.
- ² In den Baubereichen B₁ und B₂ sind für Aussenbereiche der Wohnungen Loggien vorzusehen. Diese dürfen die Fassadenline max. um 1.00 m überschreiten, müssen sich aber innerhalb des der Baubereiche befinden.

III. Erschliessung

Art. 7 Motorisierter Verkehr

- ¹ Der Geltungsbereich wird über die öffentliche Verkehrsfläche in Einbahnverkehr in Fahrtrichtung Ost erschlossen.
- ² Die Zu- und Wegfahrt erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen. Die erforderlichen Sichtweiten bei der Wegfahrt über den Radweg und in die Kesswilerstrasse sind einzuhalten.

Art. 8 Fussverkehr intern

- ¹ Das Areal ist für den Fussverkehr gut zu erschliessen. Zwischen den einzelnen Baufeldern sind barrierefreie Fusswegverbindungen zu erstellen. Diese sollen bis zu den jeweiligen Veloabstellflächen für Velos zugänglich sein.
- ² Im «Bereich Fussweg, privat» sind interne Fusswege von mindestens 2.50 m Breite zu erstellen.

Art. 9 Vorbereich Gewerbe

- ¹ Die bezeichneten Bereiche dienen als Nutzflächen für das Gewerbe. Sie dienen dem Warenumschlag und als kurzzeitige Abstellflächen für gewerbliche Fahrzeuge.
- ² Bei den bezeichneten Ein- und Ausfahrten ist der Vorbereich Gewerbe überfahrbar und dauernd freizuhalten.

Art. 10 Parkierung Fahrzeuge

- ¹ Die erforderlichen Parkfelder für alle Personenfahrzeuge sind innerhalb der Baubereichen A₁ und A₂ und in der Sammelgarage innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten anzuordnen.
- ² Die Ein- und Ausfahrten der Sammelgarage hat an der bezeichneten Stelle über die Rampenanlage sowie direkt ins Erdgeschoss des Baubereichs A₁ zu erfolgen.

Art. 11 Parkierung Velos

- ¹ Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellpl tze für Velos zu erstellen. Eine Reduktion ist nicht zulässig.
- ² Langzeitabstellpl tze sind innerhalb der Gebäude oder in der Sammelgarage anzuordnen. Kurzzeitabstellpl tze sind an den bezeichneten Stellen bei jedem Baubereich zulässig. Dafür können einfache Überdachungen bis maximal 10 m² Fläche erstellt werden.

Art. 12 Notzufahrt

- ¹ Die Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und den Umzug ist ab der öffentlichen Verkehrsfläche über die bezeichnete Fläche zu erstellen, dauernd freizuhalten und entsprechend zu markieren. Der benötigte Fahrbereich ist insbesondere innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten so zu dimensionieren, dass die Tragbarkeit für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- ² Die Notzufahrt ist im Hofbereich mit Ausnahme der Fusswegfl chen unversiegelt oder mit einem wasserdurchlässigen Belag zu gestalten.

IV. Umgebung

Art. 13 Grundsätze Umgebungsfläche

¹ Die allgemeine Umgebungsfläche dient hauptsächlich als Freiraum für die Bebauung. Sie hat neben den Erschliessungseinrichtungen erhöhte Anforderungen hinsichtlich Gesamtwirkung, Bepflanzung und Ausstattung zu erfüllen.

² Es gelten folgende Prinzipien:

- a) Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bepflanzungen zu erfolgen;
- b) Die Bepflanzung ist offen zu gestalten und auf die Situation am Siedlungsrand abzustimmen;
- c) Pflanzenarten gemäss der «Schwarzen Liste» und der «Watch-List» von «info flora» sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig;
- d) Der Anteil an versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

³ In der allgemeinen Umgebungsfläche sind maximal zwei Kleinbauten in Leichtbauweise bis 10 m² Grundfläche zulässig.

Art. 14 Grünstreifen mit Bepflanzung

¹ Der Grünstreifen dient zur Erhaltung der Böschung und Abgrenzung zur Kesswilerstrasse.

² Es ist eine Bepflanzung innerhalb des Grünstreifens entlang der Kesswilerstrasse zu erstellen.

Art. 15 Hofbereich mit Spiel- und Freizeitfläche

¹ Die ausgeschiedenen Flächen dienen als Spiel- und Freizeitflächen. Sie sind mit der Erstellung der Wohnbauten mit entsprechenden Ausstattungen zu versehen.

² Im Hofbereich sind mindestens drei Laubbäume zu pflanzen.

Art. 16 Private Grünflächen

Innerhalb der bezeichneten Bereiche können private Grünflächen, Pflanzgärten und Sitzplätze erstellt werden. Einfriedungen und Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1.20 m aufweisen.

V. Ver- und Entsorgung

Art. 17 Energie

- ¹ Die Bauten haben mindestens den Anforderungen von § 35 Abs. 1 Ziffer 2 PBV zu entsprechen.
- ² Die Dachflächen sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, mit Photovoltaikanlagen zu versehen.
- ³ In den Tiefgaragen und Veloräumen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge resp. Elektrovelos vorzusehen.

Art. 18 Lärmschutzmassnahmen

Die Wand- und Deckenbereiche der Sammelgaragenabfahrten sind schallabsorbierend auszugestalten. Die Regenrinnen der Rampen sind lärmarm auszuführen.

Art. 19 Bereich Kehrichtsammelstelle

An der bezeichneten Stelle kann ein Sammelplatz mit Unterflurcontainern zur Entsorgung gemäss Weisungen der Gemeinde angeordnet werden.

Art. 20 Entwässerung

- ¹ Die Entwässerung und die erforderlichen Retentionen für Regenabwasser sind gemäss generellem Entwässerungsplan GEP auszuführen.
- ² Soweit notwendig sind technische Retentionsanlagen innerhalb der Baulinie für unterirdische Bauten anzuordnen.

Art. 21 Werkleitungen

Die öffentlichen Werkleitungen sind in den angrenzenden Strassentrassees vorhanden. Sie können direkt mit den Hausanschlüssen privat erschlossen werden.