

Bausekretariat
Sven Fehse
kanzlei@neunforn.ch

EINSCHREIBEN

Frau Janine Baumann
Herr Andreas Keiser
Fahrhof 9c
8525 Niederneunforn

Neunforn, 2. Oktober 2015

Baubewilligung/Rechnung

Bauherrschaft: Janine Baumann / Andreas Keiser, Fahrhof 9c, 8525 Niederneunforn
Grundeigentümer: Janine Baumann / Andreas Keiser, Fahrhof 9c, 8525 Niederneunforn
Projektverfasser: Beda Zweifel AG, Laubgasse 30, 8500 Frauenfeld
Parzelle: Nr. 777
Bauprojekt: Anbau West mit Loggia, Sanierung / Umbau / Wohnflächenerweiterung
Öffentliche Auflage: 31.7.2015 bis 20.8.2015

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 29.9.2015 die Baubewilligung für das oben erwähnte Projekt unter nachfolgenden Auflagen und Bedingungen erteilt:

1. Die Bauherrschaft wird auf den bewilligten Plänen behaftet. Sämtliche Projektänderungen sind der Baubewilligungsbehörde **vor Ausführung** unverzüglich zu melden und genehmigen zu lassen.
2. Die Bedingungen der kantonalen Instanzen bilden Bestandteil dieser Bewilligung:
 - a) Amt für Umwelt, Abt. Abfall und Boden – Stellungnahme
 - b) Amt für Umwelt, Abt. Abwasser / Anlagesicherheit – Prüfbericht
 - c) Amt für Denkmalpflege – Stellungnahme
 - d) Amt für Raumentwicklung, Abt. Ortsplanung - Entscheid

Die Bewilligungsgebühr laut beiliegender Rechnung ist direkt an die Finanzverwaltung des Kantons Thurgau zu überweisen.

3. Die Bedingungen des Feuerschutzamtes der Gemeinde Neunforn bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung.

4. Zur Bestimmung des Briefkastenstandortes ist vorgängig mit der schweizerischen Post Kontakt aufzunehmen:

Die Schweizerische Post
Post Mail
Briefzustellregion Winterthur
Grüzefeldstrasse 51
8404 Winterthur

5. Die Bedingungen für die Werkanschlüsse sind Bestandteil dieser Bewilligung und gehen aus den separaten Beilagen hervor:

- a) Werkauflagen Wasserversorgung
- b) Werkauflagen Elektrizitätswerk
- c) Werkauflagen Abwasserbeseitigung

6. Kamine sind gemäss Vorschriften der Luftreinhalteverordnung und den Weisungen über Kaminhöhen 50 cm über Dachfirst zu führen. Sollte ein Cheminée eingebaut werden, ist dieses durch den Feuerschutzbeauftragten der Gemeinde Neunforn bewilligen zu lassen. Ein entsprechendes Gesuch ist der Gemeindekanzlei vor Baubeginn einzureichen.

7. Der Gemeindekanzlei sind bis vor der Vollendung des Rohbaus ein detaillierter Werkleitungsplan sowie ein Installationsgesuch zur Genehmigung einzureichen.

8. Auf der Ostseite ist nur **eine** Dachaufbaute (Giebellukarne) mit einer maximalen Breite von 2 Meter gestattet. Die Dachneigung der Giebellukarne hat 45° zu betragen. Weitere Dachaufbauten sind nicht gestattet. **Es ist ein Detailplan zur Genehmigung bis zum 15.10.2015 einzureichen.**

9. Die geplanten Dachflächenfenster dürfen eine maximale Lüftungsfläche von 0,65 m² nicht überschreiten. Dem Bauamt ist vor deren Einbau das Fabrikat mit Typenbezeichnung bekannt zu geben.

10. Die Abbruchbewilligung für die Anbaute auf der Westseite wird erteilt. Der neue Anbau darf eine Firsthöhe von 8.4 Meter ab gewachsenem Terrain nicht überschreiten. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Andere Dachformen sind möglich, sofern sie einer sehr guten Gestaltung dienen. **Bis zum 15.10.2015 ist ein Detailplan zur Genehmigung einzureichen.**

11. Die detaillierte Fassadengestaltung (Materialisierung, Farben, Fenster, Fensterläden, etc.) ist mittels Detailplan durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen. **Die Detailpläne sind bis zum 15.10.2015 einzureichen.** Folgendes ist im Detailplan aufzuführen und zur Genehmigung vorzulegen:

- Unverputzte Fassade (Bollensteinmauer) im Erd- und Obergeschoss.
- Nord- und Südfassade im zweiten Obergeschoss je zwei Fenster inkl. Fensterläden und aussenliegenden Sprossen (Analog Fenstergrösse im ersten Obergeschoss, aber etwas weiter nach Innen versetzt).
- Fassade zweites Ober- und Dachgeschoss ist zu verputzen oder mit einer Schalung auszustatten (kein Eternit).
- Fassadenfarben- und Materialein sind in Kontext zum neuen Anbau auf der Westseite zu setzen.
- Materialisierung der Balkone

12. Die Liegenschaft Morgensonne (Wohnhaus Gebäudeversicherungsnummer 47/2/159) wird mittels Einzelverfügung im Sinne von § 10 Abs. 1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG, RB 450.1) unter Schutz gestellt – Einstufung „wertvoll“. Die Berichte des Amtes für Denkmalpflege vom 24.6.2014 (Denise Hug) sowie vom 3.7.2014 (Monika Zutter) sind die Basis der Unterschutzstellung und bilden einen integrierenden Bestandteil (Beilagen). Grundsätzlich gelten folgende Nutzungs- und Unterhaltsregelungen:

- Der Hauptbau ist in seiner Struktur und Binnengliederung grundsätzlich zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren. Restaurierungskonzepte sind jeweils vor Baubeginn mit der zuständigen Denkmalpflege zu erarbeiten und festzulegen.
- Im Plan des Berichtes der Denkmalpflege vom 3.7.2014 ist aufgeführt, welche Bausubstanz zu erhalten ist. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Unterschutzstellung.
- Zur Innenausstattung welche zu erhalten ist gehören, die historischen Wand- und Deckentäfer, Stuckdecken, Türrahmen mit Feldertüren sowie Holzböden aus breiten Holzdielen.

13. Es darf kein Oberflächenwasser in die Gemeindestrasse abfließen. Das Platzwasser ist mit einer entsprechenden Rinne zu fassen und über den Schlammsammler der Meteorleitung zu zuführen.

14. Die Grundstückszufahrt ist so zu gestalten, dass die VSS-Normen 640 050 bzw. 640 273 eingehalten werden (Knotensichtweite 50 m).

15. Vor allfälligen Strassenaufbrüchen ist zusammen mit dem Ressortverantwortlichen Sven Bollinger, Tel. 079 457 21 76 der Zustand vor Ort zu prüfen und entsprechend zu dokumentieren. Allfällige Schäden, welche aufgrund der Bauarbeiten entstanden sind, gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Für Öffnungen und Untergrabungen der Gemeindestrasse ist grundsätzlich eine Grabenöffnungsanzeige einzureichen.

16. Zwecks Durchführung der notwendigen Vermessungsarbeiten sind folgende Bauphasen telefonisch dem Ingenieurbüro geotopo ag, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld, Tel. 052 724 03 50, zu melden:

- *Werkleitungen vor dem Eindecken (Aufnahme in den Leitungskataster).*
- *Nachführung des amtlichen Vermessungswerkes der Gemeinde Neunforn (nach Abschluss sämtlicher Bauarbeiten).*

Die Kosten dieser Vermessung gehen zu Lasten des Grundeigentümers und werden Ihnen durch das Geometerbüro direkt in Rechnung gestellt.

17. Zwecks Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrolle sind die nachfolgenden Bauvorgänge dem Bauamt, Leo Krucker, Rebweg 21, 8525 Niederneunforn, Tel. 079 666 23 69, zu melden:

- *Rohbaukontrolle*
- *Farb- und Materialbemusterung*
- *Dachflächenfenster inkl. Typenangabe*
- *Schlusskontrolle*

18. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass bei Unterlassung der Meldung eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von Fr. 50.— in Rechnung gestellt wird. Die Schlussabnahme ist innert 30 Tagen nach Bauvollendung dem Bauamt zu melden.

19. Gestützt auf das Beitrags- und Gebührenreglement der Gemeinde Neunforn werden die nachfolgenden Gebühren erhoben, welche vor Baubeginn, jedoch spätestens innert 30 Tagen netto mit beiliegendem Einzahlungsschein zu bezahlen sind:

Baubewilligungsgebühr inkl. Baukontrollen	SFr.	1'000.00
Gebühr des Feuerschutzamtes	SFr.	300.00
Total Gebühren		SFr. 1'300.00

Allfällige Kosten von zugezogenen externen Ingenieurbüros werden nach Aufwand weiter verrechnet.

20. Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden (§ 109 PBG).

21. Diese Baubewilligung ist ausgefertigt worden für:

- Bauherrschaft (2fach)
- geotopo ag, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
- EKT AG, Herr Daniel Gubler, Bahnhofstrasse 37, 9320 Arbon
- EW Neunforn, Erika Winterhalter, Strehlgasse 5b, 8526 Oberneunforn
- Amt für Denkmalpflege, Ringstrasse 16, 8510 Frauenfeld
- Feuerschutzamt
- Bauamt
- Kanzlei (2fach)
-

22. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt schriftlich und begründet Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, geführt werden. Die Rekurschrift muss im Doppel eingereicht werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und allfällige Beweismittel sind beizulegen.

Für die Richtigkeit:

Gemeinderat Neunforn
Der Gemeindepräsident:



Benjamin Gentsch

Bauamt:



Leo Krucker

Versanddatum:

Beilagen:

genehmigte Pläne

Kant. Bewilligung mit Rechnung

Feuerschutzbewilligung

Auflagen für Werkanschlüsse EW und WV

Meldekarten

Einzahlungsschein für Gemeindegebühren

Diverse Merkblätter

Berichte des Amtes für Denkmalpflege vom 24.6.2014 bzw. 3.7.2014