OEREB02137

Münchwilen TG

GESTALTUNGSPLAN CHRÄBSBACH

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: 20.10.1998

Der Gemeindeammann: Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage und dem fakultativen Referendum unterstellt vom: 30.10.1998 bis: 29.11.1998

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 206 vom: 21.1.1999

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Datum: 2.10.98 Bg/el Projekt-Nr. 450 011

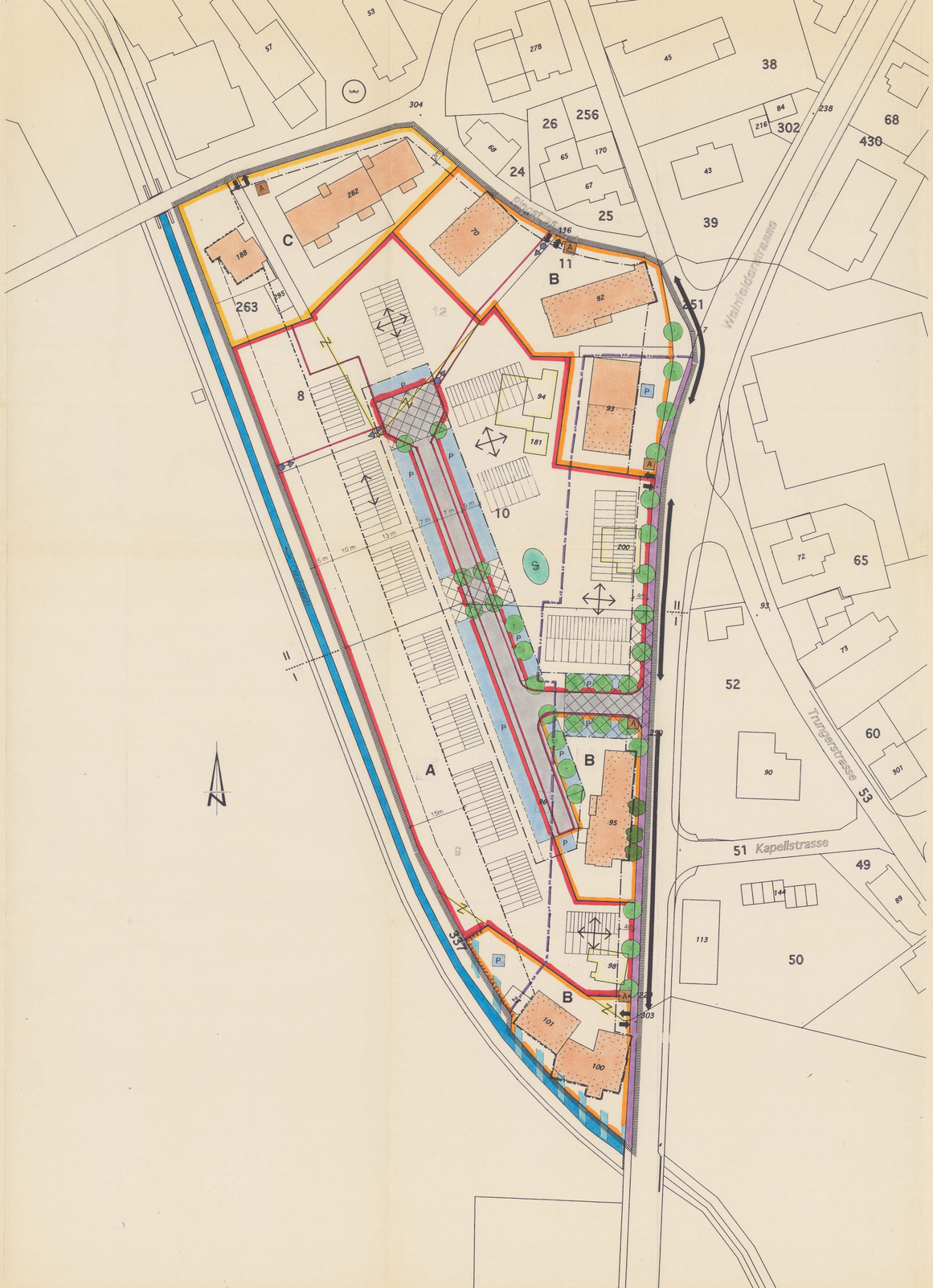
LEGENDE

Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet	Art 1.1
	Baulinie Strasse	
	Baulinie Bachabstand Kleinbauten + Anlagen + Vorbauten	
	Baulinie Bachabstand Anlagen	
	Baulinie Bachabstand Hauptbauten	
	Baubereich A	Art.3
	Baubereich B	Art.4
	Baubereich C	Art.5
	Erhaltenswerte Bauten	Art.4.1
	Bautiefe mit minimalem Gewerbeanteil	Art.6
	Hauptfirstrichtung	Art.7.3
	Zufahrtsverbotslinie	Art.8.1
	Erschliessungsstrasse	Art.8.2/8.3
	private Ein- und Ausfahrten	Art.8.2
P	Parkierbereich	Art.9.
	Richtungspunkte Fusswege	Art.10
A	Bereitstellungsplatz Abfallsammlung	Art.11.1
	Platzbereich	Art.12
	Laubbaum	Art.14.1
S	Spielplatz	Art.15
	Unterhaltspflichtstrecke Bachufer	Art.16
	Etappierung	Art.18

Hinweise

	Mögliche Bebauung	Art.1.1
	Neue Parzellengrenze gemäss Beilageplan	Art.20
Z	Aufzuhebende Parzellengrenze gem. Beilagepl.	Art.20
	Trottoir	
	Bestehende Bauten	
	Bautenabbruch möglich	
	Bestehende Bäume	
	Bach	



Sonderbauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit

1 Die besonderen Vorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Alle in der Legende zum Plan als Festlegungen bezeichneten Planelemente sind verbindlich. Die als Information eingetragene mögliche Bebauung ist für das Baubewilligungsverfahren wegleitend. Für die Landumlegung, die Führung der Werkleitung und die Kostenschätzung ist der Beilageplan massgebend.

2 Soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des Baureglementes der politischen Gemeinde Münchwilen.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer ortsbaulich und architektonisch guten Überbauung mit attraktiver Aussenraumgestaltung und zweckmässiger Erschliessung. Insbesondere sind folgende Ziele angestrebt:

- Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes entlang dem Krebsbach mit sinnvoller Nutzung des Zwischenbereiches;
- haushälterische Nutzung des Bodens mit einer verdichteten Bauweise;
- gute Anbindung an den gewachsenen Dorfteil;
- zurückhaltende Erschliessung nach den Grundsätzen einer verkehrsberuhigten Quartiererschliessung;
- Berücksichtigung der Lärmsituation entlang der Weinfelderstrasse mit einer zweckmässigen Anordnung von Gewerbenutzungen an belasteten Lagen;
- bessere Nutzung der Energie.

II. Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften

Art. 3 Baubereich A

1 Innerhalb des Baubereiches A darf der Gebäudeabstand an den Schmalseiten der Bauten auf 5 m reduziert werden, wenn keine Wohn- und Arbeitsräume ausschliesslich über diese Fassaden belichtet werden.

2 Die Anordnung der Bauten ist ortogonal an den anliegenden Strassenräumen auszurichten.

3 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 8.0 m.

4 Im Bereich des Bachabstandes dürfen bis zu 5 m an den Chräbsbach Kleinbauten und Anlagen erstellt werden, welche der Nutzung der Vorgärten dienen.

5 Balkone und ihre Abstutzungen dürfen über die gesamte Fassadenlänge bis maximal 1.5 m über den Baubereich hinausragen.

6 Parkunterstände mit einer maximalen Grundfläche von 60 m² können bis zum Strassenrand heranreichen. Sie können mit den Hauptbauten zusammengebaut werden. Werden die Parkunterstände nicht zusammengebaut, gilt ein Gebäudeabstand von 3,0 m.

Art. 4 Baubereich B

Die Baubereiche B dienen dem Erhalt des gewachsenen Ortsbildes. Die als erhaltenswert bezeichneten Bauten sind für das Bild und die Identität des wertvollen Ortsbildes von Bedeutung. Sie sollen nach Möglichkeit bestehen bleiben. Ersatzbauten haben bezüglich Form, Firstrichtung und Ausdruck die bestehenden Baukörper zu übernehmen und sollen sich gut in das gewachsene Ortsbild einfügen.

Art. 5 Baubereich C

Innerhalb des Baubereiches C gilt die Regelbauweise.

Art. 6 Nutzung

In der bezeichneten Bautiefe ab der Weinfelderstrasse ist bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ein minimaler Gewerbeanteil von 30 Prozent der Bruttogeschossfläche einzuhalten. Der Gewerbeanteil kann zwischen den einzelnen Grundstücken verlagert werden. Entsprechende Verlagerungen sind im Grundbuch einzutragen.

Art. 7 Gestaltung

1 Innerhalb der zusammenhängenden Baubereiche ist die Gestaltung der Bauten bezüglich Material- und Farbwahl sowie kubischer Gestaltung aufeinander abzustimmen;

2 Hauptbauten sollen zweigeschossig in Erscheinung treten.

3 Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten; Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die in einzelnen Baubereichen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Flachdächer bei Nebenbauten sind zu begrünen.

III. Erschliessung

Art. 8 Verkehrserschliessung

1 Die Haupterschliessung für den Fahrverkehr ist bezeichnet. Im Bereich der Zufahrtsverbotslinien sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

2 Die Erschliessungsstrassen, sowie die Ein- und Ausfahrten in das übergeordnete Strassennetz sind an den bezeichneten Stellen vorzusehen.

3 Die Erschliessungsstrasse ist nach den Grundsätzen einer verkehrsberuhigten Gestaltung auszustatten und als Wohnstrasse auszuführen. Sie ist als Spiel und Aufenthaltsbereich attraktiv zu gestalten und entsprechendend mit Bäumen zu begrünen. Als öffentliche Strasse gilt eine Fahrbahnbreite von 4,5 m mit Ausnahme der einspurigen Teilstücken.

Art. 9 Parkierung

1 Die Autoabstellplätze sind an den bezeichneten Stellen mit Parkfeldern oder in offenen Autounterständen anzuordnen. Die Erstellung einer Tiefgarage im östlichen Bereich des Baubereiches A anstelle der bezeichneten Parkfelder ist möglich, wobei eine allfällige Zufahrt an die Erschliessungsstrasse ebenerdig zu ersteillen wäre.

2 Aussenparkplätze sind mit unversiegelten Belägen zu versehen und zwischen den Parkfeldern mit Bäumen zu durchsetzen.

3 Die erforderlichen Besucherparkplätze sind in geeigneter Weise zu markieren und für Besucher frei zu halten. Die Benutzbarkeit der Besucherparkplätze ist rechtlich zu regeln und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

4 Bei Gewerbebauten sind im Bereich der Eingänge genügend gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen.

Art. 10 Fusswege

1 Zwischen den Richtungspunkten ist ein öffentlicher Fussweg in möglichst direkter Linienführung und von mindestens 2 m Breite auszuscheiden. Die Lage des Fusswegs ist auf die künftige Bebauung abzustimmen und kann gegenüber der bezeichneten Lage geringfügig abweichen.

2 Die öffentliche Benutzbarkeit der Fusswege ist mit einer Personaldienstbarkeit rechtlich zu sichern und im Baubewilligungverfahren nachzuweisen.

Art. 11 Abfallentsorgung

An den bezeichneten Stellen sind gemeinsame Bereitstellungsplätze für die Abfallsammlung einzurichten.

IV. Umgebungsgestaltung

Art. 12 Platzbereich

Die im Plan bezeichneten Platzbereiche sind als Quartiereingänge attraktiv zu gestalten. Die Fläche ist gegenüber der Fahrbahn optisch abzugegrenzen und soll die Fahrbahn der Erschliessungsstrasse, die mögliche Parkierung sowie den Trottoirbereich einbeziehen.

Art. 13 Terraingestaltung

Das Terrain ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Aufschüttungen über 0,5 m sowie Abgrabungen sind nicht zulässig. Mauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m gestattet. Künstliche und unproportionierte Formen und Materialien bei der Terraingestaltung sind untersagt.

Art. 14 Begrünung

1 Entlang der Weinfelderstrasse und der Erschliessungsstrassen sind hochstämmige Laubbaumreihen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m zu pflanzen. Die Lage und Anzahl der im Plan bezeichneten Bäume ist wegleitend.

2 Die Umgebung ist angemessen zu begrünen. Für die Pflanzung von Laubbäumen ist ohne nachbarrechtliche Vereinbarung ein Grenzabstand von 3,0 m einzuhalten.

3 Entlang der Weinfelderstrasse und der Ringstrasse ist der Bereich zwischen Trottoir- bzw. Fahrbahnrand und der Fassadenflucht bei Neubauten und wesentlichen Umbauten als Vorgarten zu gestalten. Hartbeläge sind lediglich für die Hauszugänge sowie für Zu- und Wegfahrten zulässig.

4 Die Vorgärten entlang dem Chräbsbach sind gegenüber dem Bach offen zu gestalten. Zwischen dem Bach und der Baulinie Bachabstand "Kleinbauten und Anlagen" sind keine Hecken, Mauern und Gartenzäune zulässig.

5 Die Umgebungsgestaltung hat pro Baubereich und Bauetappe nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Plan mit der Detailgestaltung und der Bepflanzung vorzulegen.

Art. 15 Spielplatz

An der festgelegten Stelle ist ein attraktiv gestalteter Spielplatz für Klein- und Unterstufenkinder mit einer minimalen Fläche von 250 m² einzurichten. Die Benützung ist für das gesamte Planungsgebiet grundbuchrechtlich zu sichern.

Art. 16 Unterhaltspflichtstrecke Bachufer

Im bezeichneten Bereich übernimmt der Grundeigentümer die Unterhaltspflict des Gewässerufers mit Kunstbauten und Böschung. Diese Unterhaltspflicht ist bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahres vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Der Eintrag ist dem zuständigen kantonalen Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft mitzuteilen.

V. Weiterer Planinhalt

Art. 17 Energie

1 Die Wärmeversorgung der Bauten ist in der Regel mit Gas vorzusehen. Ausnahmen sind für Bauten zulässig, welche mit Wärmepumpen oder mit anderen alternativen Energieformen beheizt werden.

2 Der Jahresverbrauch nicht erneuerbarer Energie hat für die Raumwärme 20 Prozent unter den Grenzwerten des Energiegesetzes (Heizenergiebedarf) zu liegen. Dies kann erreicht werden durch die Nutzung erneuerbarer Energieformen oder eine verbesserte Wärmedämmung. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 18 Etappierung

Die Reihenfolge der Etappierung gilt für den Baubereich A und folgt dem Verlauf der Erschliessungsstrasse. Mit der zweiten Bauetappe ist der Spielplatz zu erstellen. Der Antritt der Landumlegung erfolgt mit der Etappierung.

Art. 19 Lärmschutz

1 Für Bauten entlang der Weinfelder- und der Ringstrasse, welche direkt über diese erschlossen sind, gilt der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV. Für das übrige Gebiet gilt der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III.

2 Lärmempfindliche Räume, welche zur Weinfelderstrasse ausgerichtet sind, dürfen nicht ausschliesslich über diese belüftet werden oder sind mit gestalterischen und baulichen Massnahmen vor lärmimmissionen abzuschirmen.

3 Bei Bauvorhaben entlang der Weinfelderstrasse sind mit Einreichung einer Baueingabe die entsprechenden Lärmnachweise zu erbringen.

Art. 20 Aufhebung bestehendes Recht

Der Baulinienplan Mezikonerstrasse (Parzelle Nr. 13), genehmigt am 11. September 1990 mit RRB Nr. 1211 wird aufgehoben.