

Gestaltungsplan 'An der Lützelmurg'

Sonderbauvorschriften

Auflage

Unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

Öffentliche Auflage

vom:

bis:

Vom Gemeinderat beschlossen

am:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Christoph Zarth

Claudia Thalmann

Durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am:

Entscheid Nr.

Durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

auf den:

Inhalt

A.	Allgemeines	3
B.	Bauvorschriften	4
C.	Gestaltungsvorschriften	4
D.	Umgebungsgestaltung	5
E.	Erschliessung	6
F.	Schlussbestimmungen	7

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich und Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1 : 500 bezeichneten Perimeter.
- ² Der Gestaltungsplan legt die planungs- und baurechtlichen Grundlagen innerhalb des Planungsperrimeters fest, wobei folgende Schwerpunkte berücksichtigt werden:
 - a. Eine standortgerechte Bebauung, die sich an die örtlichen Gegebenheiten anpasst und einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet;
 - b. Eine ortsbaulich und architektonisch hochwertige Gestaltung mit attraktiver Aufenthaltsqualität;
 - c. Die harmonische Einfügung der Bauten in das steile Hangterrain;
 - d. Die Festlegung von Lage, Anzahl und architektonischer Gestaltung der Bauten;
 - e. Eine nachhaltige und massvoll verdichtete Überbauung;
 - f. Die qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume und Erschliessungsflächen;
 - g. Eine landschaftsverträgliche Einbindung mit einem abgestimmten Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum;
 - h. Eine zweckmässige, flächensparende und an die Topografie angepasste Erschliessung, einschliesslich der Brücke über das Fliessgewässer;
 - i. Die Sicherstellung einer effizienten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Wasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Abwasser).
- ³ Eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 PBG ist zu erreichen.

Art. 2 Bestandteile und Verbindlichkeiten

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus dem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht inkl. Beilagen.
- ² Der Plan 1:500, die Sonderbauvorschriften sowie «Farb- & Materialkonzept / Fassadenkonzept» vom 7.11.2025 sind allgemeinverbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd. Die nachfolgend aufgeführten Grundlagen haben wegleitenden Charakter:
 - Richtprojekt Architektur der siegfried wohnbauten gmbh, 30.04.2025
 - Richtprojekt Landschaftsarchitektur der PR Landschaftsarchitektur AG, 08.05.2025

B. Bauvorschriften

Art. 3 Höchst- und Mindestmasse

¹ Für die Baubereiche gelten folgende Bauvorschriften:

Geschossflächenziffer ¹	0.95	
Min. Grenzabstand klein/gross	5.0 m / 10.0 m	
Max. Fassadenhöhe Fh:	Baubereich A1	Baubereich A2
	11.60	10.60 m
Gebäudelänge:	40 m	

¹ exkl. Zuschläge und Bonus nach §§ 34, 35 PBV.

² Je Geschoss ist ein Rücksprung von mindestens 2.0 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zur Talseite hin, einzuhalten.

³ Das oberste Geschoss muss als Attikageschoss gemäss § 29 PBV ausgeführt werden.

Art. 4 Baubereiche

¹ Die Gebäude sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche A1 und A2 zu erstellen.

² Vor Baubeginn ist das im Plan 1 : 500 bezeichnete Gebäude auf der Parzelle Nr. 913 abzubauen.

C. Gestaltungsvorschriften

Art. 5 Gesamtwirkung

Die Bauten und Anlagen sind in Proportion und äusseren Gestaltung so auszuführen, dass eine sehr gute Gesamtwirkung und Einordnung ins bestehende Siedlungsbild erzielt wird. Die Rücksprünge der einzelnen Geschosse gemäss Richtprojekt sind verbindlich.

Art. 6 Fassadengestaltung

¹ Die Neubauten haben einer sehr guten architektonischen Ausgestaltung zu genügen. Für den gesamten Gestaltungsplanperimeter ist ein vollständiges Konzept 'Fassadengestaltung' mit der Materialwahl und Farbgebung im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

² Die Hauptfassaden sind in mineralischem Putz mit Besenstrichstruktur auszuführen. Farbgebung und Materialität sind mit dem Betonsockel und den ergänzenden Holzelementen abzustimmen.

³ Entlang der Fassaden sind horizontale Geschossbänder auszubilden, die die Gebäudegliederung betonen. Die Bänder müssen in Materialität und Farbgebung klar erkennbar, jedoch zurückhaltend gestaltet sein.

⁴ Die Südfassade ist mit einer horizontalen Holzschalung auszuführen.

- ⁵ Balkone, Terrassen und zugängliche Dachflächen sind mit Staketengeländern aus Metall auszurüsten. Die Geländer müssen eine vertikal gegliederte Struktur aufweisen.
- ⁶ Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird, insbesondere durch die Verwendung von Vogelschutzfolien und die Vermeidung von Spiegelung.

Art. 7 Dachgestaltung

- ¹ Die Dächer der Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 sind als Flachdächer zu erstellen.
- ² Die nicht begehbaren Dächer sind extensiv zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

D. Umgebungsgestaltung

Art. 8 Aussenraum

- ¹ Der 'extensiv begrünte Aussenraum' ist als artenreiche Blumenwiese auszugestalten und dauerhaft in dieser Form zu unterhalten und zu bewirtschaften.
- ² Der 'begrünte Aussenraum' ist artenreich auszuführen. Anlagen für die Erschliessung sind zulässig. Anlagen dürfen den Wald- oder Ufergehölzabstand nur mit Zustimmung des kantonalen Fortsamts unterschreiten.
- ³ Der als 'Spiel- und Freizeitfläche' bezeichnete Bereich ist den Bewohnern des Mehrfamilienhauses vorbehalten und als Spiel- und Aufenthaltsbereich auszugestalten. Spiel- und Sportgeräte und Sitzgelegenheiten sind zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 10.0 m zum Ufergehölz einhalten. Befestigte Oberflächen sind sickerfähig auszuführen.
- ⁴ Der überlagernde Bereich 'Wiesenböschung' ist vollständig als extensive Fläche zu unterhalten und zu bewirtschaften. In diesem Böschungsbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 9 Aussenraumgestaltung

- ¹ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Projektplan der Umgebungsgestaltung einzureichen.
- ² Es sind einheimische, standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden.
- ³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Hochstammbäume zu pflanzen.
- ⁴ Entlang der südlichen Zugangsgeschosse sind in den bezeichneten Bereichen 'Staudenpflanzflächen' entsprechende Staudenpflanzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- ⁵ Pro Wohnung sind entlang der Terrassenbegrenzung angeordnete, intensiv begrünte Pflanztröge von gesamthaft mindestens 25% der Geländerlänge zu erstellen.

Art. 10 Terraingestaltung

- ¹ Das neue Terrain hinter sowie auf der Höhe der Baubereiche ist naturnah zu gestalten und hat sich am massgebenden Terrain zu orientieren. Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dürfen eine Höhendifferenz von maximal 1.5 m nicht überschreiten. Künstlich geschaffene Böschungen mit Verbauungen oder Stützmauern sind unzulässig.

- ² Im Bereich der Erschliessung, der Gebäude- und Garagenzufahrten, der Besucherparkplätzen sowie der Spiel- und Freizeitflächen, sind Terrainanpassungen zulässig, soweit sie für deren funktionale Nutzung erforderlich sind.
- ³ Gegenüber dem Fliessgewässer sind Terrainanpassungen im erforderlichen Umfang zulässig, um den Hochwasserschutz zu gewährleisten und die Anbindung über die neue Erschliessungsbrücke sicherzustellen.

Art. 11 Siedlungsrand

Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist als begrünte Hangfläche mit standortgerechten Straucharten transparent zu bepflanzen. Einzäunungen, Mauern sowie durchgehende, undurchsichtige Hecken sind nicht zulässig.

E. Erschliessung

Art. 12 Erschliessung MIV

- ¹ Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über eine neue Brücke, die den Zugang zum Planungsgebiet gewährleistet.
- ² Die Erschliessungsfläche dient der Zufahrt zu den Tiefgaragen sowie der oberirdischen Parkierung. Zudem ist über den Bereich 'Erschliessungsfläche' die Erschliessung zur Parzelle Nr. 725' (ausserhalb des Perimeters) jederzeit zu gewährleisten.

Art. 13 Parkierung MIV

- ¹ Die Parkplätze für die Bewohner sind im Zugangsgeschoss innerhalb der Baubereiche A1 und A2 zu erstellen.
- ² An der im Plan bezeichneten Stellen sind oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen. Sie sind entsprechend zu markieren und für diesen Zweck durchgehend freizuhalten. Die Parkplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche, wie Schotterrasen oder Rasengittersteinen, auszuführen mit Ausnahme der erforderlichen rollstuhlgerechten Parkfelder.

Art. 14 Veloabstellplätze

Es sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze zu erstellen. Oberirdische Kurzzeitabstellplätze sind gemäss dem Plan 1 : 500 bei den Hauszugängen anzuordnen. Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 640 065) zu bestimmen.

Art. 15 Feinerschliessung

- ¹ Für die Erschliessung der Hauptbauten sind die im Plan dargestellten befestigten 'Internen Erschliessungswege' mit einer Breite von mindestens 1.8 m zu erstellen.
- ² Der Gebäudezugang erfolgt an den im Plan gekennzeichneten Stellen.

Art. 16 Werkleitungen und Entwässerung

- ¹ Die Anschlüsse an das bestehende Werkleitungsnetz (EW, Wasser) sind im Plan 1:500 dargestellt. Der Schmutzwasseranschluss ist an die Haltung des Schachts V81.11 – V81.10 anzuschliessen.

- ² Das Baugrundstück ist innerhalb des Perimeters im Trennsystem zu entwässern. Die Abflusskoeffizienten gemäss dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) sind verbindlich und bei der Planung und Ausführung der Versickerungs- und Entwässerungsmassnahmen einzuhalten.
- ³ Das Meteorwasser ist prioritär örtlich zur Versickerung zu bringen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Versickerungsüberprüfung durchzuführen. Es ist die Ausbildung eines Versickerungsbeckens an der im Plan bezeichneten Stelle mit gedrosseltem Ablauf (Koeffizient max. 0,1) in die Lützelburg als Retentionsfunktion vorzusehen. Die östlichen Dach- und Terrassenflächen des Baubereichs A2 sind, wenn möglich über eine eigene Mulde neben den Parkflächen zu versickern. Für das von Terrassen und Dachflächen abfließende Regenwasser sind Schlammsammler mit erhöhten Anforderungen zu erstellen.
- ⁴ Die Umgebung der Gebäude ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten.

Art. 17 Naturgefahren

Für die Prozesse Wasser und Rutschung ist mit dem Baugesuch ein Objektschutznachweis einzureichen. Es muss eine spezifische geotechnische Beurteilung bezüglich Fundation, Baugrubensicherung, Überwachung und Wasserhaltung erfolgen.

Art. 18 Energie/Fernwärme

Neubauten sind an das Fernwärmenetz der Gemeinde Bichelsee-Balterswil anzuschliessen, sofern der Anschluss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens technisch und rechtlich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Ausnahmen sind zu begründen und im Baubewilligungsverfahren zu beantragen.

F. Schlussbestimmungen

Art. 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.