

Gemeinde Bottighofen

GESTALTUNGSPLAN BOTTIGHOFEN-SEE

GEBIET A

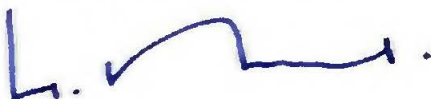
A4 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom 2. April 2001 bis 2. Mai 2001

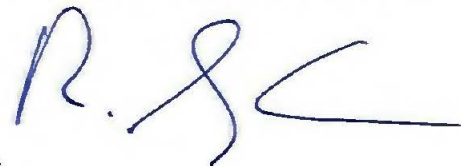
Untersteht dem fakultativen Referendum nach §5 Abs. 3 PBG

vom Gemeinderat beschlossen am: 26. März 2001

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber



Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr. 77

vom 11.8.2003

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Planung Bottighofen-See

Gestaltungsplan Gebiet A

A.4 SONDERBAUVORSCHRIFTEN

1. ERLASS

Der Gemeinderat Bottighofen erlässt, gestützt auf die §§ 18 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, für ein Teilgebiet Bottighofen-See einen Gestaltungsplan mit besonderen Bestimmungen.

Es betrifft dies den Gestaltungsplanbereich A (Untere Mühle West und Hafenerweiterung mit Westabschluss).

Im Gestaltungsbereich A liegen die Grundstücke Nr. 338, 346, 380, 490, 635, 647 und Teile der Parzellen Nr. 343, 344 und 345.

2. BESTANDTEILE UND VERBINDLICHKEITEN

Die nachfolgenden Elemente sind allgemein verbindlich:

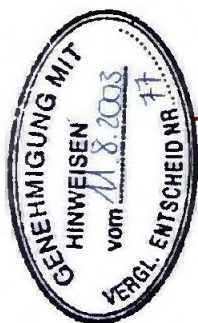
A.1	Plan Bebauung, öffentliche Anlagen	1:1000
A.2	Plan Umgebung / Landschaft	1:1000
A.3	Plan Verkehr / Erschliessung	1:1000
A.4	Sonderbauvorschriften	

Soweit im Rahmen der Sonderbauvorschriften nicht Abweichungen von Rechtsnormen der Ortsplanung vorgesehen sind, gelten die Bestimmungen des Baureglementes.

3. ZWECK DES GESTALTUNGSPLANES

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- Eine gegenüber der Regelbauweise bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung; die Bildung eines räumlichen Kontextes um die bestehenden Bauten nördlich der Bahn (Silhouette).
- Einen ortsbaulich und landschaftlich integrierten Abschluss des Hafens mit geringer Erweiterung der Liegeplätze.
- Die haushälterische Nutzung des Bodens.
- Bildung von räumlichen Abschlüssen und Höfen.
- Die Erhaltung des Landschaftsbereiches zwischen Kreuzlingen und Bottighofen unter extensiver Nutzung.
- Den Schutz des Uferbereiches, mit naturnaher Renaturierung verbauter Abschnitte.
- Extensivierung der Nutzungen im Uferbereich.
- Ersatz für Badehäuser infolge Hafenausbau.



4. DER GESTALTUNGSPLAN ORDNET

- Stellung und Lage der Bauten und öffentlichen Anlagen
- Baulinien
- Bauweise, Gestaltung
- Nutzungsdichte
- Umgebung / Landschaft
- Verkehr
- Ver- und Entsorgung
- Parkierung

5. ABWEICHUNGEN

Unbedeutende und dem Zweck der Pläne und der Sonderbauvorschriften nicht zuwiderlaufende Abweichungen können im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens gestattet werden, insbesondere dort, wo gegenüber der Idee des Gestaltungsplanes wesentliche Verbesserungen erzielt werden und keine überwiegenden, öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

6. BAULINIEN

6.0 Mantelbaulinien Hochbauten

Mantelbaulinien dürfen für Treppenhäuser, Balkone, Vorbauten usw. bis 2 m überschritten werden. Solche ausserhalb der Baulinien liegende Bauteile sowie kleine Bauten bis 10 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe sind im Rahmen der reglementarischen Abstandsvorschriften zulässig.

Die Baubereiche sind weitgehend mit Bauten auszufüllen.

6.1 Mantelbaulinien Ersatz-Badehäuser

In diesem Bereich sind drei (hafenbaubedingte) Ersatzbadehäuser mit je höchstens 30 m² Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe zulässig. Die Umgebung ist naturnah zu gestalten.

6.2 Mantelbaulinien unterirdische Bauten

Mantelbaulinien für unterirdische Bauten gewährleisten Tiefbauten wie Tiefgaragen usw.

6.3 Mantelbaulinie Passerelle

Die Mantelbaulinie Passerelle gewährleistet den Fussgängerübergang über dem Strassenraum in eingeschossiger Höhe.

6.4 Pflichteckpunkt

Es besteht die Pflicht, die Baute auf diese Ecke zu stellen, mit Orientierung der Fassadenfluchten auf die Mantelbaulinien.

6.5 Baulinie Hafenanlage

Technische Anlagen und Ausstattungen sind innerhalb der Baulinie Hafenanlage anzuordnen.

6.6 Aussenmole-Verstärkung

In diesem Bereich sind Verstärkungen zum Zweck der Stabilisierung/Sicherung der Aussenmole zulässig.

7. **BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN**

7.1 Die Geschosshöhen der Bauten sind verbindlich im Plan A1 angeführt. Zulässig ist die Anzahl der bezeichneten Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss oder Attikageschoss.
Attikageschosse dürfen auf einer Fassade bündig angeordnet werden, auf den übrigen Fassaden sind sie um min. 2.5m zurückzusetzen.

7.2 Die Bezugsebene (Niveauhöhe) darf um 0.5 m über- oder unterschritten werden.

7.3 Für Anlagen sind keine Grenzabstände einzuhalten.

7.4 Die Sohlenhöhen im Hafenbecken dürfen nicht weiter abgeteuft werden.
Von der Stege-Anordnung im Hafen und der Anordnung der Slip-Anlage darf nur unwesentlich abgewichen werden.

7.5 Hafenvorplätze

?

Die Hafenvorplätze sind als öffentliche Plätze allgemein zugänglich. Auf diesen Flächen sind Infrastrukturanlagen (z. B. Krane, Masten usw. für die Hafenanlage) gestattet. Die Plätze haben eine parkartige Struktur aufzuweisen.

7.6 Mole West

✓

Die allgemeine Zugänglichkeit der Westseite der Westmole ist zu verhindern. Die Westseite ist durch geeignete Massnahmen vom Molen-Fussweg abzutrennen.

8. **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

8.1 Generell für alle Baubereiche:

Bauten sind sehr gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzupassen. Es besteht die Pflicht zum Nachweis der guten Eingliederung. Es werden hohe Anforderungen an die äussere Gestaltung gestellt, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Massstäblichkeit, Fassadengliederung, Materialien, Farben usw.
Die gestalterischen Details werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Baubereiche Silohaus, Putzereihaus, Maschinenhaus

Baustruktur, Fassaden-, Dach-, Gestaltungs-, Konstruktionsdetails und charakteristische Oberflächen unterstehen den Schutzbestimmungen zur ganzheitlichen Erhaltung.
Umbauten und Renovationen sind Neubauten vorzuziehen. Insbesondere ist beim Silo (Baubereich G) Zurückhaltung zu üben bezüglich Fassadenöffnungen, Balkonen usw.

8.2 Terraingestaltung

Für die geplanten Bauten und Anlagen wird das Terrain der vorhandenen Geländeform angepasst.



9. BAUTEN MIT ERHALTENSWERTER GESAMTFORM

Für Bauten mit erhaltenswerter Gesamtform besteht ein Erhaltungsgebot. Auf Abbruch ist zu verzichten. Bei Umbauten/Renovationen sind Fach-Spezialisten bzw. die kant. Denkmalpflege beizuziehen.

10. GENERELLE AUSNÜTZUNGSVERTEILUNG

<u>Baubereich</u>	<u>Fläche Bauzone</u>	<u>zulässige Bruttogeschossfläche</u>
A	WG3	1'250 m ²
B	WG3	1'250 m ²
C	WG3	1'250 m ²
D	WG3	1'250 m ²
E	WG3	1'800 m ²
F	WG3	500 m ²
G	WG3	1'200 m ²
I	WG3	1'200 m ²
<hr/>		
	WG3 13'900 m ²	9'700 m ²
H	HZ 2'843 m ²	1'200 m ²
R	HZ 2'100 m ²	90 m ²

Es ist ein BGF-Abtausch unter den Baubereichen zulässig.

11. NUTZUNGSVERTEILUNG

<u>Baubereich</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Vorgesehene Nutzung</u>
A	Punkthaus	Kleingewerbe / Wohnen / Dienstleistungen
B	Punkthaus	Wohnen / Dienstleistungen
C	Punkthaus	Wohnen / Dienstleistungen
D	Punkthaus	Wohnen / Dienstleistungen
E	Langhaus	Kleingewerbe / Dienstleistungen / Wohnen
F	Maschinenhaus	Gewerbe / Dienstleistungen / Wohnen
G	Silohaus	Gewerbe / Dienstleistungen / Wohnen
H	Hafengebäude	Gewerbe / Wohnen / Freizeit
I	Putzereihaus	Kleingewerbe / Dienstleistungen / Wohnen
R	Ersatz-Badehäuser	Badehäuser

12. UMGEBUNG / LANDSCHAFT

12.0 Ökologisches Entwicklungsgebiet

Die ökologischen Entwicklungsgebiete sind naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften. Hochstamm-Obstanlagen sind zugelassen.

Eine vorübergehende Beanspruchung dieser Flächen für Absetzbecken des Hafenausbaues ist gestattet. Integrierender Bestandteil bildet die künftige Geländegestaltung mit verbleibender Aushubmasse.

Für diese Flächen sind Nutzung und Gestaltung gemäss dem Grünkonzept vom Juni 2000 (Naturgestaltungs- und Pflegeplan) auszuführen, insbesondere mit folgenden Bestandteilen:

- Öffentlich zugängliche Parkanlage im Riggebacherfeld
- Insel im See (Winterruheplatz für Wasservögel; Riggebacherfeld)
- Offenlegung der Quelle, Anlegung des Feuchtbereiches/Flachweihers im Riggebacherfeld
- Interne Fusswege (Riggebacherfeld)
- Ruhe-/Rastplätze (Riggebacherfeld)
- Solitäräume (Riggebacherfeld)
- Extensive, vielfältige landwirtschaftliche Nutzung und Pflege mit sanften Mitteln in der Schlösslizeg
- Krautsaum am Ufergehölz im Schlösslizeg

NICHT GENEHMIGT

ENTSCHEID Nr. 77 vom 11.8.2003

12.1 Bereich mit Publikumszugang

Diese Fläche dient der öffentlichen Verbindung des Hafenvorplatzes mit dem Uferbereich und darf nicht durch private Nutzung belegt werden. Die Oberfläche ist zu bekieseln oder natürlich zu begrünen.

12.2 -

12.3 Alleebäume

Die Alleebäume sind zu erhalten, bei Abgang zu erneuern bzw. neu anzulegen im Zusammenhang mit der baulichen Realisierung der Anlage.

Als raumbegleitende Bepflanzungen sind einheimische Baumarten zu pflanzen.

12.4 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten und dürfen nicht eingekiest oder versiegelt werden.

12.5 Flachufer, Renaturierung

In diesem Bereich sind Renaturierungsmassnahmen und ökologische Aufwertungen vorzunehmen. Projekte sind durch ausgewiesene Fachleute auszuführen.

Diese Massnahmen sind im Zusammenhang mit der Hafenerweiterung auszuführen.

12.6 Trockenrasen, Magerwiesen, Strandrasen, Hecken, Buschflächen

Diese Flächen sind zu erhalten bzw. unter Begleitung ausgewiesener Fachleute zu erneuern bzw. neu anzulegen. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist möglichst zu unterbinden.

12.7 Retentionsgraben

Der Retentionsgraben dient der Trennung zwischen dem Hafengebiet und dem westlichen Uferbereich sowie der Versickerung von Meteorwasser der Bebauung und als Notüberlauf des Mühlekanal.

13. VERKEHR

13.1 Oeffentliche Strassen

Bestandteile der öffentlichen Strassen sind

- a) bestehend: - Seestrasse bis Hotel Schlössli
- b) neu / zu projektieren: - Korrektur der Linienführung beim südlichen Hafenausschluss

13.2 Radwege

Die dauernde Zugänglichkeit und Befahrbarkeit der Radwege ist zu gewährleisten.

13.3 Fusswege

Die dauernde Zugänglichkeit und Begehbarkeit der Fusswege ist zu gewährleisten.

13.4 Notzufahrt

Die Notzufahrt (Hauszufahrt für Sanität, Feuerwehr, Umzugsfahrzeuge usw.) wird durch die Grundeigentümerin im Rahmen der Bebauung mit Wohnbauten (Baubereiche A bis D) erstellt. Der Radfahrerverkehr darf nicht behindert werden.

13.5 Ein- / Ausfahrten

Die Verkehrsübersicht und -Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer muss bei den Ein- und Ausfahrten nach den einschlägigen Normen gewährleistet sein.

14. VER- UND ENTSORGUNG

14.1 Kanalisation bestehend

Hausanschlüsse sind auf die bestehende, ausreichende, öffentliche Kanalisation auszurichten.

14.2 Wasser-, EW- und Gas-Erschliessung

Hausanschlüsse sind auf die bestehenden, ausreichenden, öffentlichen Werkleitungen auszurichten.

Der genaue Standort der neuen Verteilkabine für die Hafen-Infrastruktur ist im Zusammenhang mit der Projektierung des Hafens festzulegen.

15. PARKIERUNG

15.1 Grundsatz Parkierung

Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze richtet sich nach dem Baureglement.

Für Wohnungen bis 70 m² Nettowohnfläche genügen 1 ½ Auto-Abstellplätze pro Wohnung.

15.2 Parkplätze oberirdisch

Oberirdische Parkplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszustatten und angemessen zu bepflanzen.

15.3 Parkplätze unterirdisch

Die polyvalente Nutzung eines Teils der Tiefgaragen ist zulässig (z. B. Nutzung als Bootslager während den Wintermonaten und Freizeitparkierung während den Sommermonaten).

16. **ENERGIE**

Neubauten im Gestaltungsplangebiet A sind an die bestehende Heizzentrale anzuschliessen.

17. **ETAPPIERUNG**

Die Realisierung der Bauabschnitte ist frei wählbar. Je Bauabschnitt ist mindestens der betreffende Teil der Parkierung zu erstellen.

18. **INFRASTRUKTUR, SICHERUNG**

Die gemeinschaftliche Nutzung von Parkplätzen, Garagen, Besucherparkplätzen usw. wird grundbuchamtlich geregelt

19. **SCHLUSSBESTIMMUNG**

Der Gestaltungsplan Bereich A Bottighofen-See tritt mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

Nov. 2000