



Politische Gemeinde
Hüttwilen

Projekt Nr. 170.1.002.00

09. Januar 2025

Gestaltungsplan Hofwies Nussbaumen

Sonderbauvorschriften

Entwurf

Vom Gemeinderat erlassen am:

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Planaufgabe vom:

bis am:

Dem fakultativen Referendum unterstellt (gemäss § 24 Abs. 3 PBG):

Genehmigt vom Departement für Bau und Umwelt:

Mit Entschied Nr.:

am:

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am:

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften, den Richtprojekten Architektur und Umgebung, sowie dem Planungsbericht.
- ² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die Inhalte der Richtprojekte, soweit in den Sonderbauvorschriften erwähnt, sind allgemein verbindlich.
- ³ Die übrigen Planinhalte und der Planungsbericht sind erläuternd.
- ⁴ Sofern nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

Art. 2 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan bezweckt:
 - a) Die zweckmässige Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr;
 - b) Die Sicherung einer architektonisch hochwertigen Bebauung mit vorbildlicher Energie-Effizienz;
 - c) Die Schaffung attraktiver Freiräume für unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen;
 - d) Die Sicherstellung eines auf die landschaftlich einsichtige Umgebung abgestimmten Siedlungsrandes.

B. Erschliessung

Art. 3 Motorisierter Verkehr

- ¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Geltungsbereich erfolgt für den motorisierten Verkehr an der bezeichneten Stelle an der Hofwiesstrasse.
- ² Bis auf die im Plan bezeichneten Verkehrsfläche sowie Parkierungs- und Notzufahrtsbereiche im Geltungsbereich ist kein motorisierter Verkehr zulässig.

Art. 4 Fussverkehr

- ¹ Das Areal ist für den Fussverkehr intern durchlässig zu erschliessen. Zwischen den einzelnen Baubereichen sind barrierefreie Fusswege zu erstellen. Diese sollen bis zu den jeweiligen Veloabstellflächen in den Baubereichen A und B auch für Velos zugänglich sein.
- ² Der bezeichnete Fussweg ist öffentlich zugänglich zu gestalten.

Art. 5 Parkierung motorisierter Verkehr

- ¹ Die Parkierung der Baubereiche A und B ist im Baubereich C und im Bereich Parkfelder anzuordnen.
- ² Besucherparkfelder sind in den Bereichen zu erstellen.
- ³ Die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage an der Hofwiesstrasse ist in das Gebäudevolumen des Baubereichs C zu integrieren.

Art. 6 Parkierung Velos

- ¹ Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm VSS 40 065. Ungefähr 30 % der Veloabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze und 70 % als Langzeitparkplätze anzubieten.
- ² Die Abstellplätze sind im Bereich Veloabstellplätze auf der allgemeinen Umgebungsfläche, innerhalb der jeweiligen Baubereiche A und angrenzend zum Baubereich B zu realisieren. In der Nähe der Gebäudezugänge sind auch Kurzzeitabstellplätze zulässig.

Art. 7 Notzufahrt

- ¹ Die Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge und den Umzug hat an der bezeichneten Stelle zu erfolgen. Diese ist gemäss der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) auszuführen.
- ² Die Notzufahrt ist, soweit nicht als Weg genutzt, unversiegelt zu gestalten und zu befestigen.

C. Bebauung

Art. 8 Baubereiche

- ¹ Die Baubereiche bestimmen den Anordnungsbereich von Bauten. Abweichungen nach innen sind zulässig, soweit dadurch das architektonische Konzept nicht wesentlich verändert wird.
- ² Vorspringende Gebäudeteile sind, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, im Rahmen der Bauvorschriften gemäss § 24 der Planungs- und Bauverordnung auch ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig.

Art. 9 Architektonische Gestaltung

Die Gebäude sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen. Die Gestaltung der Gebäude hat sich nach dem Richtprojekt Architektur zu richten.

Art. 10 Fassadengestaltung

- ¹ Die Fassadengestaltung hat sich durch folgende verbindliche Merkmale aus dem Richtprojekt Architektur auszuzeichnen:
 - 3.1 Mit dem Erscheinungsbild als Holzschalung;
 - 3.2 Durch grosszügige traufseitige Vordächer beim Baubereich A;
 - 3.3 Durch Lauben beim Baubereich B;
 - 3.4 Durch eine möglichst unauffällige Sockelausbildung;
 - 3.5 Durch eine stehende Fensterstruktur.
- ² Laubenbrüstungen und Laubengänge haben das architektonische Konzept zu unterstützen und sind flächig halboffen auszugestalten. Durchgehend offene, transparente Laubenbrüstungen wie Glas- oder Staketibrüstungen sind nicht zulässig. Handläufe, welche oberhalb der Brüstung angebracht werden, sind zugelassen.
- ³ Im Baubereich B sind an der Längsfassaden Balkone und Laubengänge bis 3.00 m Tiefe entlang der gesamten Fassadenlänge zulässig.

Art. 11 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen A sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. In den Baubereichen B und C sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zulässig.
- ² Es gelten die im Plan bezeichneten Hauptfirstrichtungen. Im Baubereich A ist der Firstverlauf symmetrisch und in den Baubereichen B und C ist der Firstverlauf asymmetrisch auszuführen.
- ³ Vordächer sind beidseitig auf der gesamten Gebäudelänge ausserhalb des Baubereichs bis 2.50 m zulässig.

Art. 12 Unterirdische Bauten und Anlagen

- ¹ Im Geltungsbereich sind keine unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig. Davon ausgenommen sind die Baubereiche A1 und A2 sowie statisch notwendigen Bauteile bis zu einer Tiefe von 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains.
- ² Innerhalb der Baubereiche A1 und A2 ist eine eingeschossige Unterkellerung für notwendige Schutzräume zulässig.

Art. 13 Kleinstbauten und Anlagen

- ¹ Innerhalb des privaten Aussenraums sind beim Baubereich A eingeschossige Pergolas mit Geräteraum bis maximal 10 m² Grundfläche zulässig. Diese sind am Rand des privaten Aussenraums in Richtung des Bereichs Hofgarten zulässig.
- ² Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche sind zusätzlich technisch notwendige Bauten und Anlagen sowie ein gedeckter Bereich eines Spielplatzes bis maximal 10 m² Grundfläche zulässig.

Art. 14 Baudichte

Es ist eine maximale Geschossflächenziffer von 0.95 zulässig.

D. Freiraum

Art. 15 Allgemeine 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. Das Richtprojekt Umgebung ist in Bezug auf die Materialisierung verbindlich.
- ² Es gelten folgende Prinzipien:
 - 4.1 Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen Arten und standortgerecht zu erfolgen;
 - 4.2 Pflanzenarten gemäss der «Schwarzen Liste» und der «Watch-List» von «info flora» sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig;
 - 4.3 Die allgemeine Umgebungsfläche ist als möglichst zusammenhängende Fläche auszugestalten und auf die Situation am Siedlungsrand abzustimmen;
 - 4.4 Die Umgebung mit zugehörigen Anlagen ist, soweit verhältnismässig, für alle Bewohnenden barrierefrei zugänglich zu machen;
 - 4.5 Der Anteil an versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- ³ Geschlossene Hecken sowie tote Einfriedungen und Sichtschutzelemente dürfen eine maximale Höhe von 1.20 m aufweisen.
- ⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist ein detaillierter Umgebungsplan im Massstab 1:200 mit Angaben zur Materialisierung, Bepflanzung, Topografie und Ausstattung des Spielplatzes und der Freizeitflächen einzureichen.

Art. 16 Privater Aussenraum

- ¹ Innerhalb der bezeichneten Bereiche sind nebst Kleinbauten nach Art. 13 private Grünflächen, Pflanzgärten und Sitzplätze zulässig.
- ² Geschlossene Abgrenzungen sind nur für den Schutz der Intimsphäre bis maximal 1.20 m Höhe zulässig.

Art. 17 Quartierplatz

- ¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein chaussierter Quartierplatz mit Baumdach zu erstellen.
- ² Der Bereich ist ausreichend für quartiergemeinschaftliche Nutzungen zu möblieren und mit Sonnen- und Schattenplätzen auszustatten.

Art. 18 Gartenhof

- ¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich «Gartenhof» ein natürlich gestalteter Gemeinschaftsbereich mit Aussicht in Richtung Süden zu erstellen.
- ² Es ist auf der Südseite eine Treppenanlage an den Fussweg als Auftakt zum Gartenhof zu erstellen.

Art. 19 Baumhain

- ¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich «Baumhain» sind Laubbäume zu pflanzen. Das Richtprojekt Umgebung ist für die Art und Lage richtungsweisend.
- ² Der Bereich ist extensiv zu bewirtschaften. Es ist ein hochwertiger Siedlungsrand zu gestalten.
- ³ Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 20 Freizeitflächen

Im bezeichneten Bereich sind Freizeitflächen für alle Generationen des Areals zu erstellen. Diese sind ausreichend zu möblieren und mit Sonnen- und Schattenplätzen auszustatten.

Art. 21 Bepflanzung

An den bezeichneten Stellen sind ein- oder mehrstämmige Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen. Die bezeichneten Stellen im Richtprojekt Umgebung sind richtungsweisend.

E. Umwelt

Art. 22 Energie

- ¹ Die Bauten sind in Bezug auf die Energie-Effizienz und nachhaltige Bauweise vorbildlich und zukunftsweisend auszuführen und haben mindesten den Anforderungen von § 35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV zu entsprechen.
- ² Die Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen zu versehen.
- ³ Im Baubereich C ist ein Batteriespeicher für mindestens die Versorgung des Geltungsbereiches mit selbstproduziertem Strom zu erstellen.
- ⁴ Sammelgaragen und Veloräume sind mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrovelos auszustatten.

Art. 23 Ver- und Entsorgung

- ¹ Die öffentlichen Werkleitungen in den angrenzenden Strassentrassees können direkt mit den Hausanschlüssen privat erschlossen werden.
- ² Für den Rückhalt des anfallenden Meteorwassers der Baubereiche A ist im Bereich «Gartenhof» Versickerungsbecken gemäss dem Richtprojekt Umgebung vorzusehen.