



Politische Gemeinde
Hüttwilen

PROJEKT NR. 170.1.002

GESTALTUNGSPLAN HOFWIES NUSSBAUMEN

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

03. SEPTEMBER 2025

AUFLAGE

Vom Gemeinderat erlassen: 3. September 2025
Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

Öffentliche Auflage: 17. Oktober bis 5. November 2025

Dem fakultativen Referendum gemäss §24 Abs. 3 PBG unterstellt.

Vom Department für Bau und Umwelt genehmigt:
Mit Entscheid Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt:

I. ALLGEMEINES

ART. 1 GELTUNGSBEREICH

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften sowie dem Planungsbericht.

² Alle in der Planlegende bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften und die Inhalte des Richtprojekts Architektur, soweit in den Sonderbauvorschriften erwähnt, sind allgemein verbindlich.

³ Die übrigen Planinhalte sowie die nicht in den Sonderbauvorschriften erwähnten Inhalte des Richtprojekts Architektur und diejenigen des Richtprojekts Umgebung sind hinweisend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

⁴ Sofern nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts.

ART. 2 ZWECK

¹ Der Gestaltungsplan mit den Richtprojekten bezwecken:

1. die zweckmässige Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr;
2. die Sicherung einer architektonisch hochwertigen Bebauung mit vorbildlicher Energie-Effizienz;
3. die Schaffung attraktiver Freiräume für unterschiedliche Bedürfnisse und Altersgruppen;
4. die Sicherstellung eines auf die landschaftlich einsichtige Umgebung abgestimmten Siedlungsrandes;
5. die Erreichung einer besseren Siedlungsgestaltung von hoher Qualität.

II. ERSCHLIESSUNG

ART. 3 MOTORISIERTER VERKEHR

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Geltungsbereich erfolgt für den motorisierten Verkehr an der bezeichneten Stelle an der Hofwiesstrasse.

ART. 4 FUSSVERKEHR

¹ Die Baubereiche sind mit barrierefreien privaten Fusswegen zu erschliessen. Diese sind bis zu den jeweiligen Veloabstellflächen in den Baubereichen A, B und Rampe auch für Velos zugänglich zu gestalten.

² Der bezeichnete öffentliche Fussweg muss eine Mindestbreite von 1.50 m aufweisen.

ART. 5 PARKIERUNG MOTORISIERTER VERKEHR

¹ Die erforderliche Parkierung für die Bewohnenden ist im Baubereich C zu erstellen. Zudem können im bezeichneten Bereich an der Hofwiesstrasse spezielle Parkfelder für Carsharingfahrzeuge erstellt werden. Es sind Ladeanschlüsse für Elektroautos einzurichten oder mindestens die dafür notwendigen Leerrohre vorzusehen.



² Besucherparkfelder können in den bezeichneten Bereichen an der Hofwiesstrasse und an der Uerschhau-serstrasse erstellt werden.

³ Im bezeichneten Bereich zwischen Baubereich B und C können zwei rollstuhlgerechte Kurzzeitparkfelder erstellt werden.

ART. 6 PARKIERUNG VELOS

¹ Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm VSS 40 065. Dabei sind 25 bis 35% der Veloabstellplätze als Kurzzeitparkplätze und 65 bis 75% als Langzeitparkplätze anzubieten. Veloräume sind dabei mit Lademöglichkeiten auszurüsten.

² Die Abstellplätze sind im Bereich Veloabstellplätze auf der allgemeinen Umgebungsfläche, innerhalb der jeweiligen Baubereiche A und im Baubereich Rampe zu realisieren. In der Nähe der Gebäudezugänge sind auch Kurzzeit-abstellplätze zulässig.

ART. 7 NOTZUFAHRT

¹ Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, die rollstuhlgerechten Kurzzeitparkfelder 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.

III. BEBAUUNG

ART. 8 BAUBEREICHE

¹ Die Baubereiche bestimmen die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Bauten. Abweichungen nach innen sind nur zulässig, soweit dadurch das Richtprojekt erhalten bleibt.

² Im Baubereich Lauben sind Balkone und Laubengänge bis 3.00 m Tiefe entlang der gesamten Fassadenlänge zulässig.

³ Im Baubereich Rampe ist eine Aussenrampe für die Parkierung im Baubereich C zulässig, dies ist mit einem Vordach zu überdecken.

⁴ Im Baubereich Technik ist ein eingeschossiger Technikraum zulässig.

⁵ Weitere vorspringende Gebäudeteile sind ausserhalb der festgelegten Baubereiche, mit Ausnahme von Dachvorsprünge und Vordächer gemäss Art. 12 Abs. 3 SBV und technisch notwendigen Gebäudeteile nicht zulässig.

ART. 9 FASSADENHÖHE

¹ In den Baubereichen A bis C sind Fassadenhöhen von maximal 9.00 m traufseitig und 11.50 m giebelseitig zulässig.

ART. 10 ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

¹ Die Gebäude sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielen.



² Die Gestaltung der Gebäude hat sich nach dem Richtprojekt Architektur zu richten. Das Richtprojekt ist bezüglich Geschossigkeit, Fassadengestaltung und Dachgestaltung verbindlich.

ART. 11 FASSADENGESTALTUNG

¹ Die Fassadengestaltung hat sich durch folgende verbindliche Merkmale aus dem Richtprojekt Architektur auszuzeichnen:

1. mit dem Erscheinungsbild als Holzfassade;
2. durch traufseitige Vordächer von mindestens 1.50 m;
3. durch Lauben beim Baubereich B;
4. durch eine unauffällige Sockelausbildung;
5. durch eine stehende Fensterstruktur.

² Laubenbrüstungen sind durchlässig auszubilden. Glasbrüstungen sind nicht zulässig.

ART. 12 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 Dachvorsprünge sind beidseitig auf der gesamten Gebäudelänge der Baubereiche A bis 2.50 m und der Baubereiche B und C bis 4.00 m zulässig, jedoch maximal bis 2.00 m an die Parzellengrenze.

⁴ Dachaufbauten sind mit Ausnahme von technisch notwendigen Aufbauten nicht erlaubt. Zur Belichtung des Dachraumes sind ausschliesslich Dachflächenfenster erlaubt.

ART. 13 UNTERIRDISCHE BAUTEN UND ANLAGEN

¹ Im Geltungsbereich sind keine unterirdischen Bauten und Anlagen zulässig. Davon ausgenommen sind statisch notwendigen Bauteile bis zu einer Tiefe von 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains.

ART. 14 KLEINSTBAUTEN UND ANLAGEN

¹ Innerhalb des privaten Aussenraums beim Baubereich A sind eingeschossige Pergolen mit Geräteraum bis maximal 10 m² Grundfläche zulässig.

² Innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche sind zusätzlich technisch notwendige Anlagen sowie ein gedeckter Bereich eines Spielplatzes bis maximal 10 m² Grundfläche zulässig.

ART. 15 BAUDICHTE

¹ Es ist eine maximale Geschossflächenziffer von 0.95 zulässig.



IV. FREIRAUM

ART. 16 UMGEBUNGSGESTALTUNG

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. Es gelten folgende Grundsätze:

1. die Bepflanzung hat mit standortgerechten einheimischen Arten zu erfolgen;
2. der Quartierplatz Art.18 und der Hofwiespark Art. 20 sind mit ihren zugehörigen Anlagen für alle Bewohnenden barrierefrei zugänglich zu machen;
3. der Anteil an versiegelten Flächen ist unter 15 % zu halten.

ART. 17 PRIVATER AUSSENRAUM

¹ Innerhalb der bezeichneten Bereiche sind nebst dem Fussweg nach Art. 4 SBV auch Kleinstbauten nach Art. 14 SBV private Grünflächen, Pflanzgärten und Sitzplätze zulässig.

² Geschlossene Hecken sowie tote Einfriedungen und Sichtschutzelemente dürfen eine maximale Höhe von 1.50 m aufweisen. Hecken und Gehölze in lockerer pflanzweise (1.00 m Abstand Stockmitte - Stockmitte) sowie feine Rankerüste bis zu einer Höhe von 2.50 m sind zulässig.

ART. 18 BEREICH QUARTIERPLATZ

¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist ein chaussierter Quartierplatz mit einem durch Baumkronen überdeckten Platzbereich zu erstellen.

² Der Bereich ist ausreichend für quartiergemeinschaftliche Nutzungen auszustatten.

ART. 19 BEREICH BAUMHAIN

¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich Baumhain sind mindestens 10 einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

² Der Bereich ist extensiv zu bewirtschaften. Es ist ein hochwertiger Siedlungsrand zu gestalten.

³ Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

ART. 20 BEREICH HOFWIESPARK

¹ Im bezeichneten Bereich sind Freizeitflächen zu erstellen. Diese sind ausreichend mit Spiel- und Sitzgelegenheiten zu möblieren sowie mit Sonnen- und Schattenplätzen auszustatten.

² Im bezeichneten Bereich sind mindestens sechs einheimische und standortgerechte Hochstammbäume zu erstellen.

ART. 21 BEPFLANZUNG

¹ An den bezeichneten Stellen sind ein- oder mehrstämmige einheimische und standortgerechte Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen.



V. UMWELT

ART. 22 ENERGIE

¹ Die Bauten haben mindestens 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 zur Speicherung des selbstproduzierten Stroms zu erstellen. Der Speicher ist so auszulegen, dass er mindestens die elektrische Grundlast sämtlicher Gebäude im Perimeter decken kann.

ART. 23 VERSICKERUNGSFLÄCHE

¹ Für den Rückhalt des anfallenden Meteorwassers sind in den bezeichneten Bereichen Versickerungsflächen vorzusehen.

