

Kanton Thurgau



Politische Gemeinde Lengwil

Gestaltungsplan Blumenstrasse

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Ciril Schmidiger

Marcel Tobler

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

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per

Der Gemeinderat Lengwil erlässt gestützt auf die §§ 23 ff. Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 den Gestaltungsplan Blumenstrasse.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplan Blumenstrasse gilt für das im Situationsplan 1:500 umgrenzte Planungsgebiet, umfassend die Parzellen Nrn. 61, 64, 141, 224, 807 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 48 im Grundbuch Lengwil. Der Gestaltungsplan ist aufgeteilt in die Teilgebiete "Gartenbereich", "Kernbereich" und "Seeblickbereich".

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Blumenstrasse bezweckt die Festlegung der Erschliessung des Planungsgebiets. Zudem legt er die Randbedingungen für eine gut auf die ortsbaulichen Gegebenheiten angepasste Wohnüberbauung und Umgebungsgestaltung fest.

Art. 3 Inhalt und Wirkung

Der Gestaltungsplan Blumenstrasse umfasst folgende Bestandteile:

1. Allgemein verbindlich:
 - Sonderbauvorschriften
 - Situationsplan 1:500
 - Beilagepläne "01 | Bebauungskonzept", "02 | Fassaden- und Dachformenkonzept" und "03 | Landschaftskonzept"
2. Wegleitend:
 - Fachbericht "Lärmschutz" der SINUS AG
3. Erläuternd:
 - Planungsbericht mit Anhang

2. Erschliessung

Art. 4 Verkehrserschliessung

- 1 Die Verkehrserschliessung des Gestaltungsplangebiets erfolgt gemäss Situationsplan über die Gemeindestrassen Kirchstrasse und Blumenstrasse sowie ab der neuen Ringstrasse. Die Blumenstrasse und die Ringstrasse sind mit einem Belag zu versehen und öffentlich zu beleuchten.
- 2 An den im Situationsplan eingetragenen Bereichen "Quartierplatz" ist die Ringstrasse in Einhaltung der VSS-Norm als Quartierplatz mit Sitzgelegenheiten und je einen hochstämmigen, standortheimischen Laubbaum auszugestalten. Die Belagsoberfläche des Quartierplatzes hat sich von der Belagsoberfläche der Ringstrasse optisch zu unterscheiden.
- 3 Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen erfolgen an den im Situationsplan bezeichneten Stellen. Bei den Ausfahrten sind die Sichtbereiche nach SN 40 273a freizuhalten.
- 4 Bei dem im Situationsplan eingetragenen Fuss- und Radweg ist ein 2.50 m breiter befestigter Fuss- und Radweg zu erstellen, der Öffentlichkeit zugänglich zu halten und öffentlich zu beleuchten.
- 5 Bei den im Situationsplan eingetragenen öffentlichen Fusswegen sind mind. 2.00 m breite befestigte und sickerfähige Fusswege zu erstellen, der Öffentlichkeit zugänglich zu halten und bei Bedarf zu beleuchten.

Art. 5 Parkierung

- 1 Bei den Baubereichen Nrn. 14 bis 17 sowie bei den Baubereichen Nrn. 1 bis 4 hat die Parkierung der Bewohnenden der Neubauten in Tiefgaragen zu erfolgen. Die Bereiche der Tiefgaragen inklusive deren Ein- und Ausfahrten sind im Situationsplan bezeichnet.
- 2 Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind zu überdachen sowie die Wände und die Deckenuntersicht im Rampenbereich hochabsorbierend zu verkleiden, soweit dies für den Lärmschutz erforderlich ist. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist die Einhaltung der Planungswerte für den Parkierungslärm nachzuweisen.
- 3 Die Besucherparkfelder für den Baubereich Nr. 17 sind oberirdisch in den im Situationsplan als Besucherparkfelder bezeichneten Bereichen zu erstellen,

als solche zu signalisieren und dauernd als solche zu erhalten. Die Besucherparkfelder der Baubereiche Nr. 1 bis 4 sind in der Tiefgarage anzuordnen, zu signalisieren und dauernd als solche zu erhalten.

- 4 Für die Parkierung von Zweirädern sind bei Mehrfamilienhäusern Veloparkplätze gemäss jeweils gültigem Merkblatt des kantonalen Tiefbauamts zu erstellen.

Art. 6 Ver- und Entsorgung

- 1 Die Entwässerung erfolgt gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplan (GEP). Die maximalen Abflusskoeffizienten richten sich nach dem aktuell gültigen GEP der Gemeinde Lengwil.
- 2 Die Entwässerung erfolgt mit neuen Mischabwasserleitungen gemäss dem Situationsplan.
- 3 Die bestehende Regenabwasserleitung ist gemäss Situationsplan soweit erforderlich zu verlegen.
- 4 Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt mit neuen Leitungen, Verteilkabinen und Strassenbeleuchtungen gemäss Situationsplan.
- 5 Der Einbau von privaten Wärmeverbundleitungen in den Gemeindestrassen sowie im öffentlichen Fuss- und Radweg ist unentgeltlich zulässig.

3. Bebauung

Art. 7 Baubereiche

- 1 Die Neubauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen und haben mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen. Im Seeblickbereich sind in den Baubereichen Nrn. 1 bis 4 Reiheneinfamilienhäuser sowie Doppeleinfamilienhäuser zugelassen. Im Gartenbereich sind in den Baubereichen Nrn. 5 bis 10 Einfamilienhäuser zulässig, in den Baubereichen Nr. 11 bis 13 Ein- und Doppeleinfamilienhäuser. Im Kernbereich sind in den Baubereichen Nrn. 14 bis 16 und 18 Ein- und Doppeleinfamilienhäuser zulässig, im Baubereich Nr. 17 ein Mehrfamilienhaus.
- 2 Die Fassaden der Wohnbauten sind auf die im Situationsplan eingetragenen Pflichtbaulinien zu stellen.

- 3 Bei den folgenden Baubereichen gelten entlang der im Situationsplan festgelegten Giebelrichtung folgende minimale Gebäudelängen der Wohnbauten:

Baubereich 1:	28 m	Baubereich 10:	12 m
Baubereich 2:	22 m	Baubereich 14:	12 m
Baubereich 3:	28 m	Baubereich 15:	12 m
Baubereich 4:	28 m	Baubereich 16:	12 m
Baubereich 6:	12 m	Baubereich 18:	12 m
Baubereich 8:	12 m	Baubereich 17:	22 m

- 4 Im Kernbereich sowie im Seeblickbereich sind Anbauten, vorspringende Gebäudeteile und Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig. Ausgenommen sind, bei Einhaltung der Regelbauweise, Überdachungen der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und der Zugänge zur Tiefgarage, sowie Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m.
- 5 Im Gartenbereich sind Anbauten, vorspringende Gebäudeteile und Kleinbauten, bei Einhaltung der Regelbauweise, auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 8 Bau- und Gestaltungsvorschriften

- 1 Das neue Mehrfamilienhaus im Baubereich Nr. 17 im Kernbereich ist mit einem symmetrischen Walmdach von 40 bis 45° Neigung mit einem Dachvorsprung von mind. 60 cm Tiefe zu versehen. Die Giebelrichtung ist nur in der im Situationsplan dargestellten Ausrichtung zulässig. Offene Dacheinschnitte und Dachflächenfenster mit einem Lichtmass von mehr als 1.0 m² sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Tonziegeln in traditioneller Farbe zu erfolgen. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/5 der jeweiligen Dachlänge betragen. Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes und eine Sprosseneinteilung aufzuweisen.
- 2 Bei den im Situationsplan in den Baubereichen Nrn. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 14, 15, 16 und 18 eingetragenen Giebelrichtungen sind die Wohnbauten mit Giebeldächern von 40 bis 45° Neigung mit einem Dachvorsprung von mind. 60

cm Tiefe zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachaufbauten, vorspringende Gebäudeteile, An- und Kleinbauten. Die Giebelrichtung ist nur in der im Situationsplan dargestellten Ausrichtung zulässig. Der Giebel hat einen horizontalen Abstand von 4.0 m bis 6.0 m zur Pflichtbaulinie einzuhalten, respektive bei den Baubereichen 1 und 4 zur Fassade entlang der Hauptstrasse. Dachaufbauten dürfen höchstens $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Dachlänge betragen, beim Baubereich Nr. 4 höchstens $\frac{1}{5}$ der Dachlänge.

- 3 Bei den Baubereichen Nrn. 5, 7, 9, 11, 12 und 13 sind für die Wohnbauten lediglich Flachdächer zugelassen. Attikageschosse sind nicht zulässig.
- 4 Gebäude sind bezüglich der äusseren Gestaltung, Materialien und Farbgebung gut aufeinander abzustimmen.
- 5 Für die Gebäude sind nur zurückhaltende, an die Bauweise und Umgebung angepasste Fassadengestaltungen zulässig. Leuchtende Farben sind nicht zulässig. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen, welches auch die Umgebungsflächen miteinbezieht.
- 6 Die Fassadengestaltung der Neubauten hat sich verbindlich nach den Gestaltungsmerkmalen des Beilageplans "01 I Bebauungskonzept" sowie "02 I Fassaden- und Dachformenkonzept" zu richten.
- 7 Balkonverglasungen sind vogelfreundlich zu gestalten. Im Kernbereich sind Balkonverglasungen sowie Wintergärten nicht zulässig.

Art. 9 Lärmschutz

- 1 Für die Baubereiche Nr. 1 und 4 sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detaillierte Lärmschutznachweise zu erbringen. Für Baubereich 1 sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II, für Baubereich 4 die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.
- 2 Für den Baubereich Nr. 1 muss entlang der Hauptstrasse die Schalldämmung der Aussenbauteile entsprechend der geltenden SIA-Norm 181 Schallschutz im Hochbau mit um 3 dB(A) verschärften Anforderungen erfolgen.
- 3 Bei Baubereich Nr. 1 sind lärmempfindliche Räume auf der von der Hauptstrasse abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Für seitlich angeordnete Fenster wird gestützt auf den Fachbericht "Lärmschutz" eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Im Erdgeschoss sind keine in West-Ost-Richtung durchgehenden Wohnräume zulässig.

- 4 Beim Baubereich Nr. 1 sind die Fenster lärmempfindlicher Räume auf der von der Hauptstrasse abgewandten Seite anzuordnen. Ausnahmegewilligungen nach Art. 30 LSV werden gestützt auf den Fachbericht "Lärmschutz" erteilt:
 - a) für seitlich zur Strasse angeordnete Fenster, wenn jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster verfügt, welches nachweislich unter dem Grenzwert lärmbelastet wird und die Kriterien eines sogenannten „Lüftungsfensters“ vollumfänglich erfüllt sowie:
 - b) für einzelne Fenster von teilweise lärmempfindlichen Räumen im Obergeschoss (z. B. Arbeitszimmer im Treppenhaus).
- 5 Die gewährten Ausnahmegewilligungen für den Baubereich Nr. 1 basieren auf der Grundrisslösung gemäss Fachbericht "Lärmschutz" der SINUS AG. Abweichungen sind zulässig, wenn für sämtliche Fenster von lärmempfindlichen Räumen der Nachweis einer Gesamtdämpfung von 20 dB(A) bezüglich des Quellenwerts der Hauptstrasse erbracht wird.
- 6 Bei Baubereich Nr. 4 sind lärmempfindliche Räume, insbesondere Wohnräume, nach Möglichkeit seitlich oder auf der von der Hauptstrasse abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
- 7 Für die an den Gewerbebetrieb auf der Parzelle Nr. 63 angrenzenden Baubereiche Nrn. 13, 14 und 17 sind die Grundrisse so zu planen, dass bei den Fenstern der lärmempfindlichen Räume die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden.
- 8 Lärmschutzwände sind aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht zulässig.

4. Umgebungsgestaltung

Art. 10 Bepflanzung

An den im Situationsplan eingezeichneten Stellen sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.

Art. 11 Allgemeine Umgebungsgestaltung

- 1 Die Versiegelung und Beschotterung der Umgebungsgestaltung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

- ² Die Umgebungsgestaltung der Neubauten hat sich verbindlich nach den Gestaltungsmerkmalen des Beilageplans "03 I Landschaftskonzept" zu richten.

Art. 12 Spielplatz und Freizeitfläche

In den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Spielplätze oder Freizeitflächen zu erstellen und entsprechend auszustatten. Die Oberfläche ist sickerfähig auszugestalten.

5. Schlussbestimmungen

Art. 13 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan Blumenstrasse tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Gemeinderat festzulegenden Zeitpunkt in Kraft.