



Wagenhausen

Etzwilen Kaltenbach Rheinkingen Wagenhausen

Kanton Thurgau / Politische Gemeinde Wagenhausen

Gestaltungsplan Rietweg, Etzwilen: Neufassung 2021

Sonderbauvorschriften (SBV)

Beschluss durch den Gemeinderat

am

Öffentliche Auflage*

vom bis

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

Roland Tuchschnid

.....

Rolf Amstad

Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau

am

mit Entscheid Nr.

Inkraftsetzung durch den Gemeinderat

per

**Wer durch den Gestaltungsplan berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben.*

Stand am 03.09.2021 (Entwurf zur Vorprüfung und Vernehmlassung)

Bearbeitung (Nr. 2120):



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan 1:500 umgrenzte Gebiet.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- a) Die etappierte Erschliessung;
- b) Den haushälterischen Umgang mit dem Bauland;
- c) Die Revitalisierung des Furtbachs im Bereich der Parzelle 1237;
- d) Den planerischen Schutz vor Hochwasser (HQ₁₀₀).

Art. 3 Inhalt und Wirkung

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:
 - a) Sonderbauvorschriften
 - b) Situationsplan 1:500
 - c) Erschliessungsplan 1:500
 - d) Planungsbericht
- 2 Die in den Plänen bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind allgemeinverbindlich. Die Planhinweise und der Planungsbericht haben informativen Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

2. Erschliessung

Art. 4 Öffentliche Erschliessungsstrassen

Die im Erschliessungsplan bezeichneten Flächen dienen dem Aus- und Neubau der öffentlichen Erschliessungsstrassen. Folgendes ist vorzusehen:

- a) Parzelle Nr. 1380: Neubau einer Ausweichfläche (ca. 10-12 m lang).
- b) Parzelle Nr. 1237: Neubau eines Zufahrtsweges (vgl. SN 640 045) mit Knoten und PW-Wendeplatz. Der Zufahrtsweg ist für den Grundbegegnungsfall PW/Velo mit einer Fahrbahnbreite von 3.5 m und seitlichen Sicherheitszuschlägen von je 0.15 m zu dimensionieren (lichte Strassenbreite = 3.8 m).
- c) Parzelle Nr. 453: Endausbau bestehende Kiesstrasse (Befestigung der Fahrbahn, Strassenentwässerung und -beleuchtung) und Neubau eines Wendeplatzes.

Art. 5 Ver- und Entsorgung

Gemäss den schematischen Einträgen im Erschliessungsplan sind vorzusehen:

- 1 Wasser: Die beiden Hauptleitungen in den Parzellen Nrn. 1380 und 453 sind zur besseren Durchspülung der Hauptleitung mit einem Ringschluss (PE160) zu verbinden.
- 2 Elektrisch: Die Versorgung der Parzelle Nr. 1237 mit Elektrisch erfolgt ab der «Verteilkabine (VK) Rietweg 5» via bestehendem Rohrpaket in der Strassenparzelle Nr. 1380. Für jeden Hausanschluss ist eine PE80-Leitung vorzusehen. Für die Strassenbeleuchtung auf den Parzellen Nrn. 1237 und 453 sind quartiergerechte Kandelaber zu wählen.
- 3 Abwasser: Die Entwässerung aller Bauten und Anlagen erfolgt gemäss dem gültigen GEP aus dem Jahre 2004 im Trennsystem. Im Bereich der Parzelle Nr. 1237 ist die bestehende Schmutzwasserleitung ab Parzelle Nr. 453 neu zu erstellen (PP160) sowie mit Wasser und Elektrisch koordiniert

zu verlegen. Unverschmutztes Abwasser ist gemäss dem gültigen Abflussbeiwert von 0.40 in den umgelegten Bachlauf auf Parzelle Nr. 1237 einzuleiten. Sollte bei der Überbauung der Parzelle Nr. 1237 eine Mehrmenge von Sauberwasser entstehen, so sind diese Mengen in einem Retentionsbehälter zu sammeln und gedrosselt in den Bach einzuleiten. Dieser Retentionsbehälter kann zentral als Retentionsröhre in der Erschliessungsstrasse erstellt werden.

3. Bebauung

Art. 6 Etappierung

- 1 Eine Bebauung der Parzelle Nr. 1237 setzt deren Erschliessung (vgl. Art. 4 lit. a/b und Art. 5) sowie die Revitalisierung des Furtbaches (vgl. Art. 15) voraus.
- 2 Im Übrigen ist die Etappierung frei.

Art. 7 Baulinien¹

- 1 Die Baulinien für Hauptbauten regeln die Abstände von Hauptbauten. An-, Klein-, Unterniveau- und unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb dieser Baulinien zulässig, sofern die entsprechenden Abstandsvorschriften² eingehalten sind.
- 2 Die Baulinien für An- und Kleinbauten regeln die Abstände von An- und Kleinbauten.
- 3 Die Baulinien für Bauten regeln die Abstände sämtlicher Bauten (ober- / unterirdisch).

Art. 8 Gewässerraumlinien / Gewässerraum / Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

- 1 Für die im Situationsplan bezeichneten Gewässerraumlinien gelten die Bestimmungen von § 34 WBSNG (RB 721.1).
- 2 Aushubarbeiten und Terrainveränderungen im Bereich des Gewässerraumes (Art. 36a GSchG / SR 814.20) sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzumelden.
- 3 Bei den im Situationsplan bezeichneten Abschnitten wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet (Art. 41a Abs. 5 GSchV / SR 814.201).

Art. 9 Höchst- und Mindestmasse

- 1 Neue Hauptbauten haben mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen, die keine Dachschrägen enthalten. Davon ausgenommen sind Gewerbebauten sowie Hauptbauten, die ausschliesslich Nebennutzflächen beinhalten (z. B. grosse Garagen).
- 2 Die max. Gebäudelänge beträgt:
 - a) 25.0 m für Wohnbauten;
 - b) 30.0 m für Gewerbe- / Mischbauten.
- 3 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Baureglements³.

Art. 10 Überbauungsziffer / Potentielle Baufelder

- 1 Es gilt eine minimale Überbauungsziffer von 0.19. Die max. Überbauungsziffer ist nicht festgelegt.
- 2 Wird die minimale Überbauungsziffer nicht erreicht, so ist im Baugesuch nachzuweisen, wie die unbebauten Flächen zu einem späteren Zeitpunkt noch sinnvoll mit Hauptbauten überbaut werden können.

¹ Die Ausnahmeregelungen für äussere Nachisolierungen und Dachvorsprünge gemäss § 31 PBV sowie für vorspringende Gebäudeteile nach § 24 PBV kommen für die Baulinien sinngemäss zur Anwendung.

² z. B. Grenzabstände nach BauR; Strassenabstände nach Strassengesetz; Abstände gemäss weiterer Baulinien.

³ siehe «Tabelle der Höchst- und Mindestmasse» unter Art. 5 Abs. 3 BauR

3 Bei der Beurteilung von Abs. 2 sind die bezeichneten «potentiellen Baufelder» zu berücksichtigen. Pro Baufeld ist i.d.R. min. eine Hauptbaute vorzusehen, die nicht nur Nebennutzflächen enthält (z. B. grosse Garagen). Dabei können die Hauptbauten auch abweichend zu den Baufeldern angeordnet werden.⁴

4. Gestaltung

Art. 11 Gestaltungsvorschriften für Bauten

- 1 Bauten sind anhand einfacher geometrischer Grundformen, am Rechteck orientiert, zu entwerfen.
- 2 Neue Hauptbauten sind mit symmetrisch geneigten Satteldächern mit Dachneigung zwischen 35° und 45° zu gestalten.
- 3 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Baureglements⁵.

Art. 12 Gestaltungsvorschriften für Umgebung

- 1 Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen mit vorwiegend einheimischer, standortgerechter Bepflanzung entstehen.
- 2 Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst gering zu halten.
- 3 Im Übrigen gelten die Vorschriften des Baureglements⁶.

5. Weiteres

Art. 13 Gefahrenbereich

- 1 Im Gefahrenbereich⁷ gelten die Bestimmungen von § 21 PBV (RB 700.1).
- 2 Zum Schutz vor Hochwasser sind die Erdgeschosse von Neubauten auf eine Kote von min. 435.70 m ü. M.⁸ anzuheben. Diese Kote gilt sodann als «massgebendes Terrain» im Sinne der IVHB (RB 700.2), sofern das bestehende Terrain nicht bereits höher ist.
- 3 Untergeschosse sind zulässig, sofern sie wasserdicht ausgeführt werden und keine Öffnungen (Lichtschächte / Zugänge) unterhalb der Hochwasserschutzkote (435.70 m ü. M.) aufweisen.
- 4 Bebauung und Umgebung sind so zu gestalten, dass sie jederzeit den Abfluss des Oberflächenwassers der hinterliegenden Parzellen gewährleisten.

Art. 14 Bereich für Abflusskorridor Hochwasser

- 1 Der bezeichnete Korridor sichert den ungehinderten Abfluss des 100-jährlichen Hochwassers ab Einlaufbauwerk der SBB in Richtung Westen zur Bahnunterführung.
- 2 Innerhalb des Korridors sind keine Terrainveränderungen zulässig. Davon ausgenommen sind bauliche Anpassungen für die Erstellung einer Abflussrinne gemäss Dienstbarkeitsvertrag⁹.

⁴ Beispiel: Auf Parz. Nr. 454 sind 4 potentielle Baufelder ausgeschieden. Somit sind auf Parz. Nr. 454 min.

4 Hauptbauten anzustreben. Diese können jedoch auch abweichend von den Baufeldern angeordnet werden.

⁵ siehe Art. 7, 28 und 29 BauR.

⁶ siehe Art. 30 ff. BauR.

⁷ Die Abgrenzung im Situationsplan entspricht der kantonalen Gefahrenkarte.

⁸ Entspricht der Kote des 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀ / 435.20 m ü. M.) zuzüglich eines Freibords von 0.5 m.

⁹ Personaldienstbarkeit: Recht auf Fortbestand eines Hochwasserentlastungskorridors mit zugehöriger Retention zugunsten Politische Gemeinde Wagenhausen (Parz. Nrn. 445, 448, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 1234, 1237 und 1458)

Art. 15 Revitalisierung und Neueindolung Furtbach

Der eingedolte Furtbach auf Parzelle Nr. 1237 ist innerhalb des bezeichneten Gewässerraumes (Art. 8) zu revitalisieren. Ausserhalb des Gewässerraumes ist die bestehende Bacheindolung gemäss Erschliessungsplan anzupassen.