



Gestaltungsplan Bachgallen Ost

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Planaufgabe: bis

Eine zweite öffentliche Auflage der Änderungen wird mit einer schriftlichen Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer gemäss § 29 Abs. 2 PBG ersetzt.

Vom Gemeinderat beschlossen: 2023

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiber/in:

.....

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Entscheid Nr. vom: 2023

.....

In Kraft gesetzt durch den Gemeinderat: 2023

.....

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1	Geltungsbereich	3
Art. 2	Zweck	3
Art. 3	Verkehrerschliessung	3
Art. 4	Parkierung	4
Art. 5	Ver- und Entsorgung	4
Art. 6	Etappierung	5
Art. 7	Schutzplätze	5
Art. 8	Hochwasserschutz	5
2	Bebauung	5
Art. 9	Nutzung	5
Art. 10	Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Baubereiche Haus A bis I	5
Art. 11	Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Baubereiche Haus J	7
Art. 12	Energie	7
Art. 13	Lärmschutz	8
3	Freiflächen	8
Art. 14	Aussenflächengestaltung	8
Art. 15	Spiel- und Freizeitflächen	9
4	Schlussbestimmungen	9
Art. 16	Inkraftsetzung	9

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Horn erlässt, gestützt auf § 23 ff PBG vom 21.12.2011, den Gestaltungsplan Bachgallen Ost.

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Die nachstehenden Bestimmungen gilt für den Perimeter des im Gestaltungsplan Bachgallen Ost umgrenzten Gebietes der Parzellen Nrn. 3 und 12. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die übergeordneten Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG und des Baureglements der Gemeinde Horn.
- 2 Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften.
- 3 Die in der Legende des Gestaltungsplans unter verbindlicher Inhalt aufgeführten Planelemente sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht und die Beilagen sind orientierend.
- 4 Der im Situationsplan eingezeichnete Baubereich Gewässerbauprojekt wird als eigenständiges Gewässerprojekt Schwärzibach in einem separaten Verfahren aufgelegt und bewilligt.
- 5 Die im Situationsplan eingezeichneten Gewässerraumlinien werden als eigenständige Verfahren separat aufgelegt und bewilligt.

Art. 2 Zweck

- 1 Der Gestaltungsplan Bachgallen Ost bezweckt die Festlegung der Erschliessung sowie der Randbedingungen für eine ortsverträgliche, architektonisch und baulich hochwertige Neuüberbauung auf den Grundstücken Nrn. 3 und 12, sowie die Sicherstellung einer hochwertigen naturnahen Aussenflächengestaltung innerhalb der neuen Siedlung und entlang des umgelegten Schwärzibachs.

Art. 3 Verkehrserschliessung

- 1 Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr zu den ober- und unterirdischen Parkieranlagen erfolgt an den im Situationsplan dargestellten Stellen. Ausserhalb der im Situationsplan bezeichneten Stellen sind keine Zu- und Wegfahrten zur Kantonsstrasse zulässig. Davon ausgenommen sind die Not- und Versorgungszufahrten.
- 2 Die Erschliessungsfläche MIV dient dem motorisierten Individualverkehr für die Zufahrt zu den Parkfeldern und wird mit einem Belag ausgebildet. Die Entwässerung erfolgt über die Schulter.

- 3 Der öffentliche Fuss- und Radweg entlang des Schwärzibachs, teilweise ausserhalb der Gewässer-raumlinie, ist gemäss dem Situationsplan zu platzieren und zu dimensionieren. Er wird chaussiert. Der Unterhalt wird mit einem Dienstbarkeitsvertrag, vor der Erstellung des Wegs, mit der Gemeinde Horn geregelt.
- 4 Die Erschliessung LV / Wege dient dem Langsamverkehr als Verbindung zwischen den Strassen, den Wohnhäusern, den oberirdischen Parkfeldern und den Spiel- und Freizeitflächen und weisen eine Mindestbreite von 1.2 m aus. Sie werden in geschwungener Form und mit variierender Breite befestigt ausgebildet. Wo die Erschliessungsfläche LV / Wege die Notzufahrt tangiert, hat die Ausführung den Anforderungen der Notzufahrt zu entsprechen.
- 5 Die im Situationsplan eingezeichnete Notzufahrt muss mit einer Mindestbreite von 3.5 m erstellt und frei gehalten werden. Die Erstellung der Notzufahrt erfolgt gemäss der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, Ausgabe 2015.

Art. 4 Parkierung

- 1 Die Parkierung für die Bewohner im Baubereich Haus A bis I erfolgt unterirdisch. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle im Baubereich Haus G. Es werden im Minimum 330 unterirdische Parkplätze erstellt, wobei zusätzlich der ÖV-Gütekategorie Reduktionsfaktor angewendet werden kann.
- 2 Für die Parkierung der Besucher im Baubereiche A bis I werden im Minimum 33 Parkplätze mit einer sicherfähigen Oberfläche erstellt. Die Entwässerung erfolgt über die Schulter.
- 3 Im Baubereich Haus J werden die Kurzzeit-Besucherparkplätze oberirdisch erstellt. Die Parkplätze für Angestellte, Kunden und Gäste werden unterirdisch angeordnet. Der Parkierungsbedarf wird hier nach der Norm VSS 40 281, Ausgabe 2019 bestimmt und die Reduktion der Pflichtparkfelder darf 20% betragen.
- 4 Die Pflichtanzahl gedeckter Zweiradabstellplätze werden im Wohnnutzungsbereich und im Gewerbenutzungsbereich, basierend auf dem Wohnungsspiegel respektive auf den Arbeitsplätzen und der Nutzung, gemäss Norm VSS 40 065 bestimmt. Die Zweiradabstellplätze für die Bereiche mit Wohnnutzung und für den Bereich Gewerbe werden zu etwa 70 % unterirdisch und zu etwa 30 % oberirdisch angeordnet.

Art. 5 Ver- und Entsorgung

- 1 Die Entwässerung aller Bauten und Anlagen erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Sammelleitung in der Seestrasse zugeführt. Die Baubereiche Haus F bis J werden mit einer Freispiegelleitung entwässert. Für die Baubereiche Haus A bis E wird das Schmutzwasser gepumpt und der Sammelleitung in der Seestrasse zugeführt.

- 2 Das Meteorwasser wird mehrheitlich gesammelt und via Freispiegelleitungen den Bächen zugeführt. Ein Teil des Meteorwassers wird über sickertfähiges Material direkt dem Grundwasser zugeführt.
Falls dies die Gefällsverhältnisse nicht zulassen, darf eine alternative genehmigungsfähige Entwässerung realisiert werden.
- 3 Für die Sammlung der im Gestaltungsplanbereich anfallenden Siedlungsabfälle sind an der im Situationsplan bezeichneten Stellen Unterflurcontainer zu installieren. Der Standort beim Baubereich Haus J darf solange als provisorische Sammelstelle ausgebildet werden, bis die definitive Lage und Dimensionierung zusammen mit dem Baufeld Bachgallen West evaluiert sind. Die Erstellung der UFC erfolgt gemäss dem Leitfaden der „A-Region“, Ausgabe 2020.
- 4 Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt ab der neu zu erstellenden unterirdischen Trafostation auf dem Gelände, welche sich im Untergeschoss neben dem Gebäude G befindet.
- 5 An der im Situationsplan markierten Stelle ist ein neuer Hydrant zu erstellen.

Art. 6 Etappierung

- 1 Es wird keine Etappierung vorgeschrieben.

Art. 7 Schutzplätze

- 1 Basierend auf dem Wohnungsspiegel und gemäss der „Weisung über die Schutzbauten im Kanton Thurgau vom 11.12.2020“ werden die geforderten Anzahl Schutzplätze erstellt.

Art. 8 Hochwasserschutz

- 1 Gebäudeöffnungen wie Tiefgarageneinfahrten, Eingänge, Lichtschächte etc. müssen die Mindestkosten von 398.80 m.ü.M einhalten oder durch Objektschutzmassen gesichert werden. Objektschutzmassnahmen sind mit der Gebäudeversicherung abzusprechen.

2 BEBAUUNG

Art. 9 Nutzung

- 1 Die gesetzliche Baumassziffer zuzüglich dem Gestaltungsplanbonus beträgt 3.00. Mit den entsprechenden Nachweisen gemäss § 34 und § 35 PBV kann die Baumassziffer maximal 3.54 betragen.
- 2 Es ist minimal 10% vom Bauvolumen gewerblich zu nutzen.

Art. 10 Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Baubereiche Haus A bis I

- 1 Nur innerhalb der Baubereiche Haus A bis I dürfen Bauten für Wohnnutzung erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone etc. dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen.

- 2 Nur innerhalb der Baubereiche Zweiradabstellplätze dürfen Unterstände für Velos erstellt werden.
- 3 Das massgebende Terrain der Gebäude in den Baubereichen Haus A bis I beträgt 399.70 m.ü.M (=EG FB = +/-0.00). Die Unterkante Bodenplatte darf die Kote von 395.30 m.ü.M nicht unterschreiten, mit Ausnahme technischer Unterbauten wie Trafostation, Fundament, Gründungsmassnahmen, Lift, Kanalisation und Pumpschächte etc..
- 4 Das Abschlussgeschoss ist überall und individuell zur darunterliegenden Hauptfassade zurück zu versetzen und muss die Verminderung der Geschossfläche, wie bei einer längsseitigen Zurückversetzung gemäss § 29 PBV einhalten. Beim Abschlussgeschoss wird bei der Höhenbemessung wie bei einem Attikageschoss verfahren.
- 5 Innerhalb der Baubereiche Haus A bis I sind folgende Geschosse realisierbar und folgende Fassadenhöhen dürfen nicht überschritten werden:

Baubereich / Gebäudeteil	Vollgeschoss [Anzahl]	Abschlussgeschoss [Anzahl]	Maximale Fassadenhöhe [m]
Haus A	4	1	15.60
Haus B	4	1	15.60
Haus C	4	1	15.60
Haus D	4	1	15.60
Haus E	4	1	15.60
Haus F Nord	4	kein	11.80
Haus F Süd	5	kein	14.70
Haus G West	4	kein	11.80
Haus G Ost	5	kein	14.70
Haus H West	4	kein	11.80
Haus H Ost	5	kein	14.70
Haus I West	4	kein	11.80
Haus I Ost	5	kein	14.70

- 6 Hauptbauten und Zweiradabstellplätze sind mit Flachdächern zu versehen. Die Flachdächer der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.
- 7 Sämtliche Bauten sind gestalterisch sorgfältig aufeinander und auf die angrenzende Aussenfläche abzustimmen. Die Fassaden der Hauptbauten sind so zu gestalten, dass die Geschossigkeit an den umlaufenden Deckenbändern ablesbar ist, dabei geben die regelmässig gesetzten Balkonstützen die Einteilung in der Horizontale vor. Dabei sind die Fassadentypen 1 (Baubereiche A bis E) und 2 (Baubereiche F bis I) gemäss Planungsbericht Kap. 9 / Fassadentypen verbindlich. Die Materialien und Farben der Fassaden sollen unaufdringlich wirken. Das Farbkonzept und die Materialien sind durch Bemusterung im Baugesuch definitiv aufzuzeigen. Die Hochbauten sind vogelfreundlich zu gestalten.

- 8 Wegleitend für den Charakter der Gestaltung ist das Richtprojekt. Insbesondere die Darstellungen im Planungsbericht Kap. 9 / Materialität Fassadentyp 1 und 2 haben verbindlichen Charakter für die Fassadengestaltung.

Art. 11 Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Baubereiche Haus J

- 1 Nur innerhalb des Baubereichs dürfen Bauten für Gewerbenutzung erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone etc., dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen.
- 2 Die Bauten dürfen maximal 60.00 Metern Länge aufweisen.
- 3 Das massgebende Terrain der Gebäude beträgt 399.00 m.ü.M (=EG FB = +/-0.00). Die Unterkante Bodenplatte darf die Kote von 394.70 m.ü.M nicht unterschreiten, technische Unterbauten (Trafostation, Fundament, Gründungsmaßnahmen, Lift, Kanalisation und Pumpschächte etc.) sind davon ausgeschlossen.
- 4 Innerhalb des Baubereiches Haus J sind folgende Geschosse realisierbar und folgende Fassadenhöhe dürfen nicht überschritten werden:

Baubereich / Gebäudeteil	Vollgeschoss [Anzahl]	Attikageschoss [Anzahl]	Maximale Fassadenhöhe [m]
Haus J	4	1	17.50

- 5 Die Hauptbaute ist mit einem Flachdach zu versehen. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen, soweit dieses nicht als Terrasse genutzt wird.
- 6 Das Gebäude ist gestalterisch besonders sorgfältig zu den Bauten auf den Baubereichen A bis I und die westlich angrenzende Aussenfläche abzustimmen. Die Fassaden der Hauptbauten sind so zu gestalten, dass die Geschossigkeit an den umlaufenden Brüstungsbändern ablesbar ist und die Farben oder Materialien unaufdringlich sind. Dabei ist der Fassadentyp 3 gemäss dem Planungsbericht Kap. 9 / Fassadentypen massgebend. Das Farbkonzept und die Materialien sind durch Bemusterung im Baugesuch definitiv aufzuzeigen. Die Hochbaute ist vogelfreundlich zu gestalten.
- 7 Wegleitend für den Charakter der Gestaltung ist das Richtprojekt. Insbesondere die Darstellung im Planungsbericht Kap. 9 / Materialität Fassadentyp 3 wegweisenden Charakter für die Fassadengestaltung.

Art. 12 Energie

- 1 Die Hauptbauten haben zur Erfüllung der energieeffizienten Bauweise gemäss § 35 PBV folgende Anforderungen einzuhalten: U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger für die opaken Teile der Aussenhülle sowie einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger für die Glasflächen der Fenster. Alternativ kann der Minergie-P Baustandard erfüllt werden.

Art. 13 Lärmschutz

- 2 Fenster an der Südfassade zu lärmempfindlichen Wohnräumen im Baubereich F bis I sind mit lärmoptimierten Loggien oder anderen geeigneten Lärmschutzmassnahmen zu schützen, bis die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können.
- 3 Das Portal zur Tiefgarage ist mit schallabsorbierenden Materialien zu bekleiden und die Regenrinne ist lärmoptimiert zu gestalten.
- 4 Für die Fassaden entlang der Seestrasse gelten bezüglich Luftschall von aussen die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181, sofern die Belastungsgrenzwerte überschritten werden.

3 FREIFLÄCHEN

Art. 14 Aussenflächengestaltung

- 1 In der Freihaltefläche (Zone Fh) sind Bauten und Anlagen verboten. Die Ansaat der extensiven Wiesenflächen erfolgen mit entsprechendem autochthonem Saatgut. Die Gehölzpflanzungen sind ausschliesslich mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
- 2 Die naturnahe Freifläche (gemäss Masterplan) ist als hügelige, geschwungene und bestockte Fläche auszubilden und ist frei von jeglichen Anlagen und Befestigungen. Die Ansaat der extensiven Wiesenflächen erfolgen mit entsprechendem autochthonem Saatgut.
- 3 Auf den Freiflächen im Bereich der Baubereiche sind Wiesen mit einzelnen oder kleinen Gruppen von einheimischen, standortgerechten und hochstämmigen Bäumen und wegbegleitenden lockeren Strauchgruppen zu gestalten. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind mindestens 14 markante einheimische standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Lage und Ausdehnung der Baumgruppen sind aus dem Situationsplan zu entnehmen.
- 4 Entlang der Seestrasse ist eine Baumreihe mit rund 24 einheimische standortgerechten, klimaverträglichen Bäumen zu pflanzen. Der Stockabstand beträgt bis zur Strasse minimal 1.0 m.
- 5 Der Verlauf des Schwärzibachs ist gemäss Positionierung im Situationsplan gegeben. Die Ausgestaltung des Gewässers, der Bachborde, der Feuchtgebiete, den Mäandern und der Bepflanzung wird im Gewässerbauprojekt Schwärzibach definiert und dort verbindlich festgelegt.
- 6 Entlang des Perimeters werden die Höhen an das bestehende Terrain respektive an die umliegenden Strassen und Wege angepasst. Dabei sind Stütz- oder Blocksteinmauern oder dergleichen verboten und Terrainabsätze zu vermeiden.
- 7 Wo möglich sind Nisthilfen für Vögel gemäss den Empfehlungen der Vogelwarte Sempach einzurichten.

- 8 Die privaten Aussenflächen im Bereich der Freifläche naturnah, weisen eine maximale Fläche von 44 m² bis maximal 65 m² aus, wovon 15 m² befestigt sein dürfen. Feste Konstruktionen (z.B. Pergola) sind nicht erlaubt. Die im Situationsplan dargestellte Lage und Dimension ist für die Gestaltung wegweisend. Im Grundsatz sind sie verträglich und im Einklang mit der anschliessenden naturnahen Freifläche zu bepflanzen.
- 9 Wegleitend für den Charakter der Gestaltung ist das Richtprojekt. Insbesondere die Pläne im Anhang Insbesondere die Darstellungen im Planungsbericht Kap. 9 / Landschaft Grundriss mit Spielfläche und private Aussenfläche haben wegweisenden Charakter für die Aussenflächengestaltung.

Art. 15 Spiel- und Freizeitflächen

- 1 Die Spiel- und Freizeitfläche hat die im Plan vorgesehene Ausdehnung aufzuweisen.
- 2 An der im Situationsplan bezeichneten Stellen werden Spielgeräte erstellt.
- 3 Sitzbereiche werden chaussiert und Spielbereiche mit entsprechendem Fallschutzkies realisiert.

4 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16 Inkraftsetzung

- 1 Nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau beschliesst die Gemeinde Horn den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans Bachgallen Ost.