

KANTON THURGAU

GEMEINDE HEFENHOFEN

EXEMPLAR ARP TG

GESTALTUNGSPLAN MOOS-HEFENHOFEN

PARZELLEN 503,140 UND 141.

BERICHT ZUR SONDERBAUORDNUNG

VON DER GEMEINDE^{RAT}VERWALTUNG GENEHMIGT AM: 13.11.84/10.1.85/6.5.85
DER GEMEINDEAMMANN: DER GEMEINDESCHREIBER:

ÖFFENTLICH AUFGELEGT VOM: 1. März BIS: 31. März 1985
VOM REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU GENEHMIGT AM:
15. April 1986, RRB Nr. 589



PROJEKTVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO VAN DAM + ZÜLLIG
ST. GALLERSTRASSE 18 9320 ARBON
TEL. 071 467780

GENEHMIGUNG:

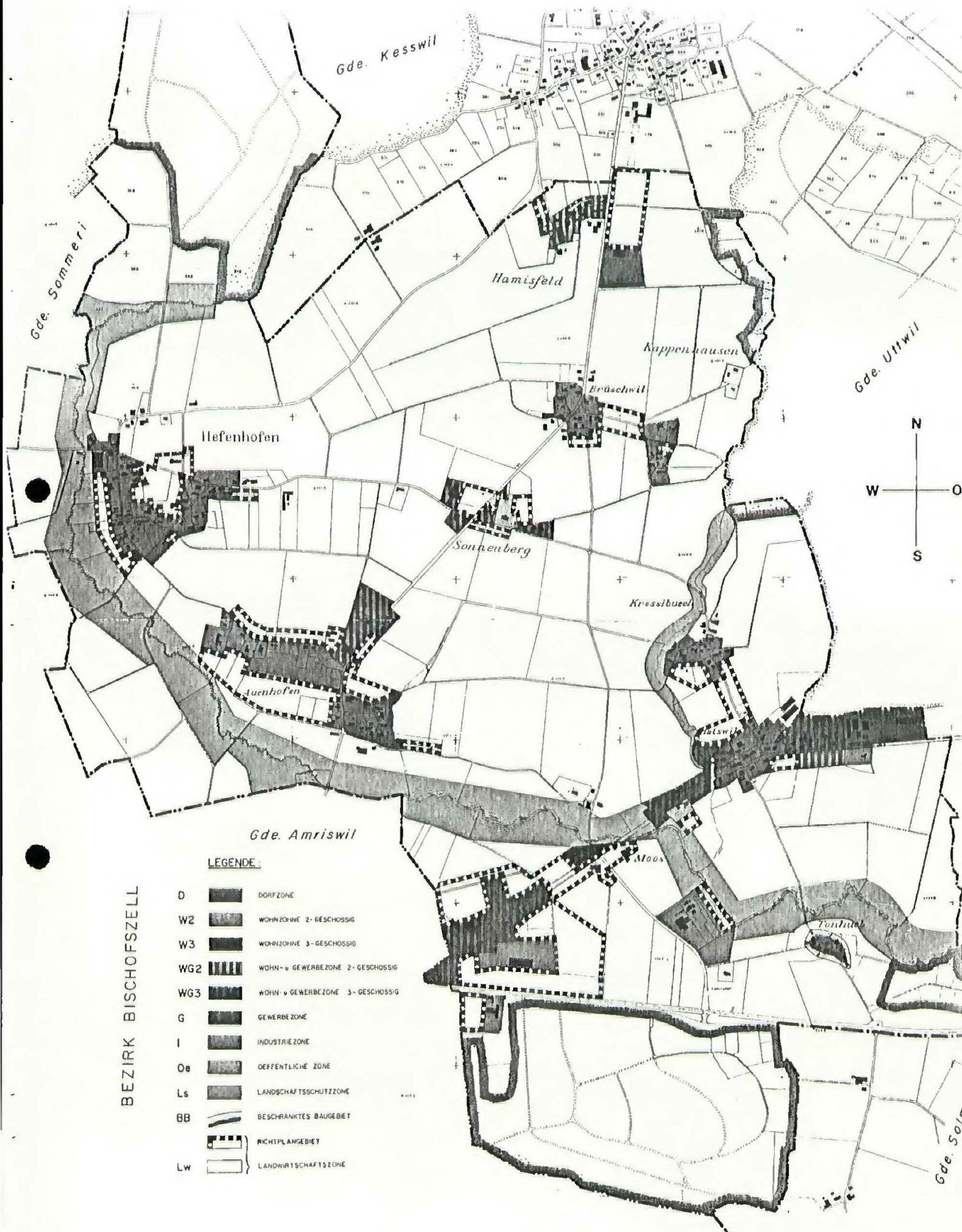
AUSFERTIGUNG FÜR:
GEMEINDE HEFENHOFEN

MST. 1:500
DAT. 31.10.1984

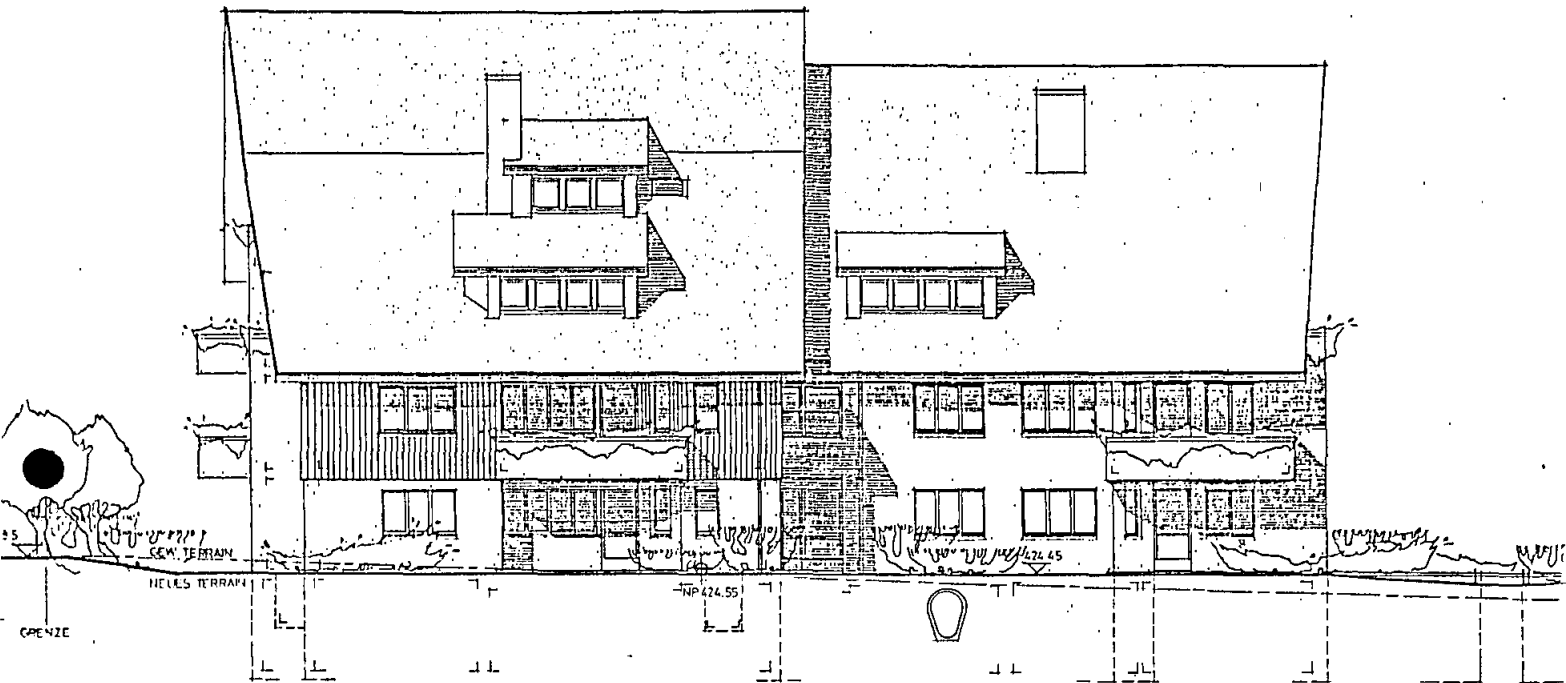
GRÖ. 30/21
GEZ. VD.

REV. 11.2.85

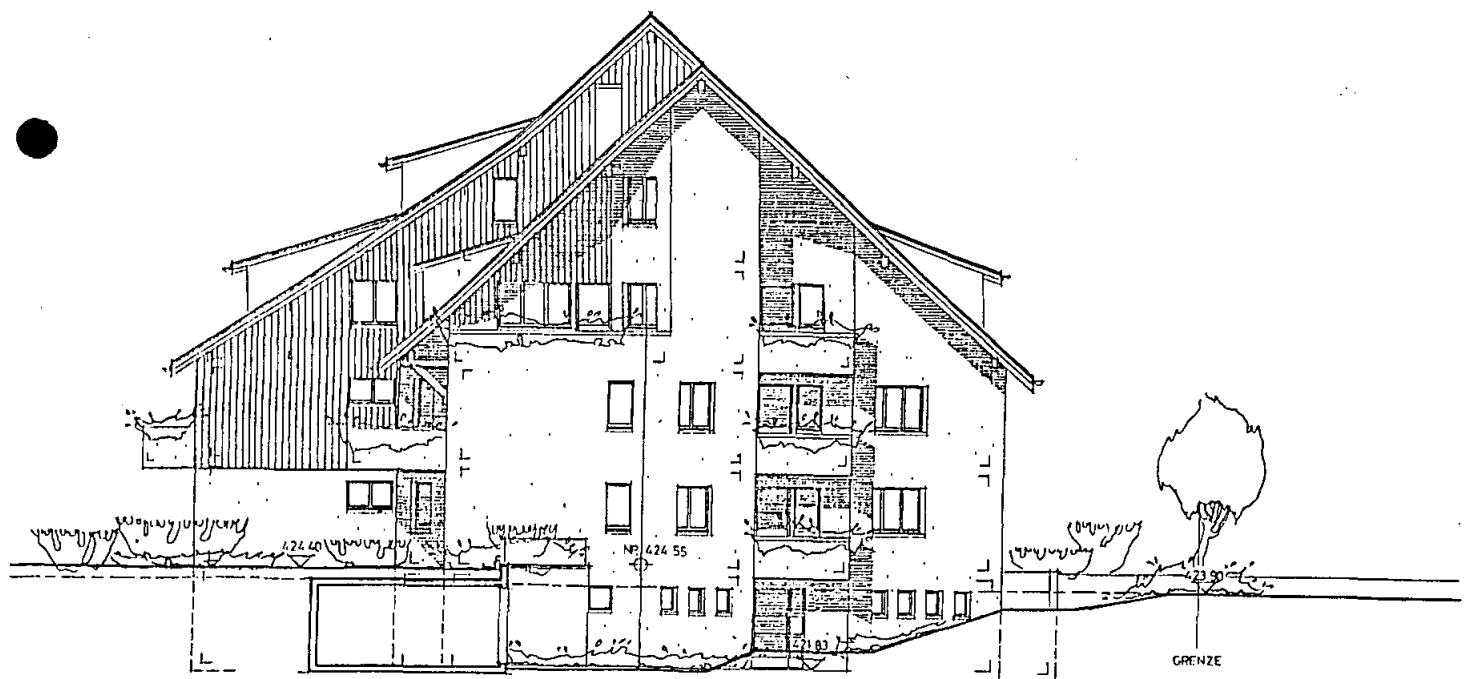
BERICHT
50/17



FASSADENPRINZIP



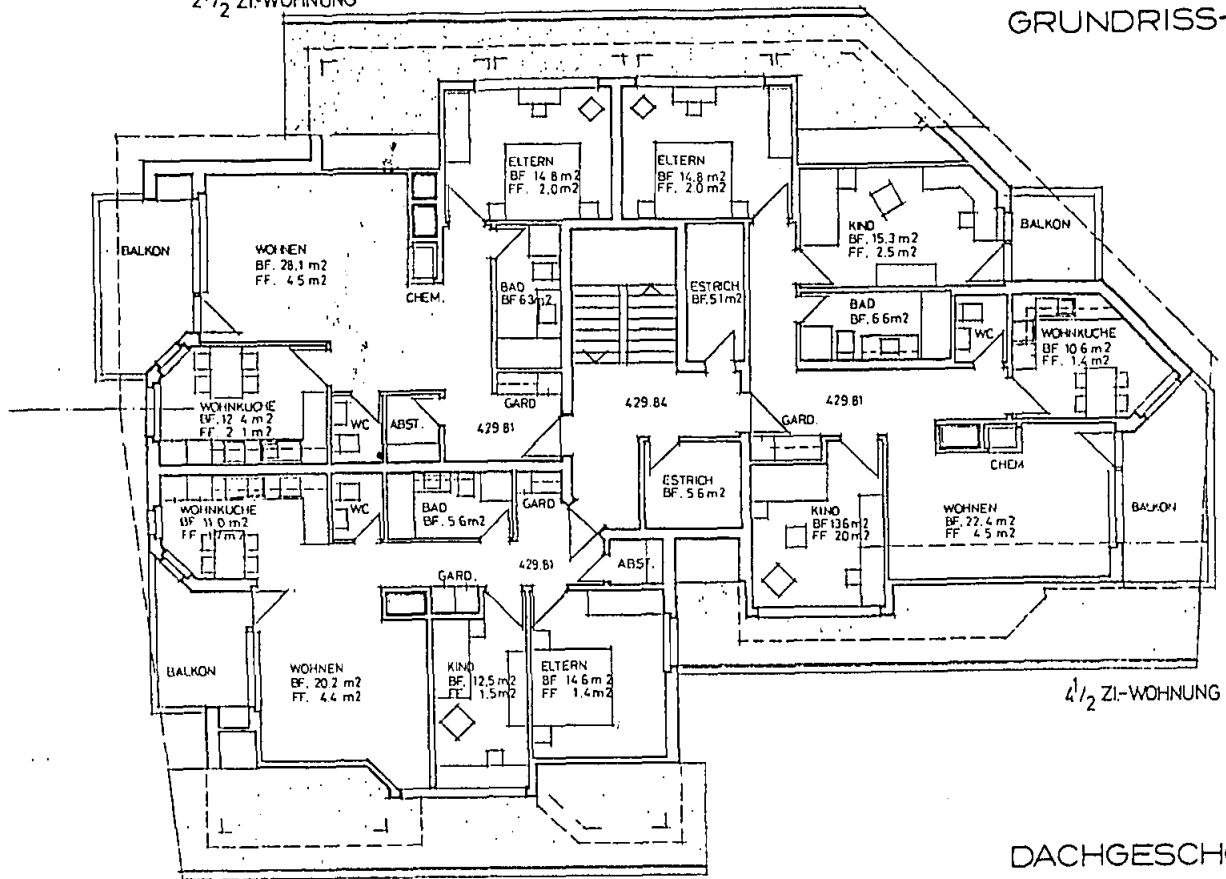
SÜD-OST



NORD-OST

2 1/2 ZI-WOHNUNG

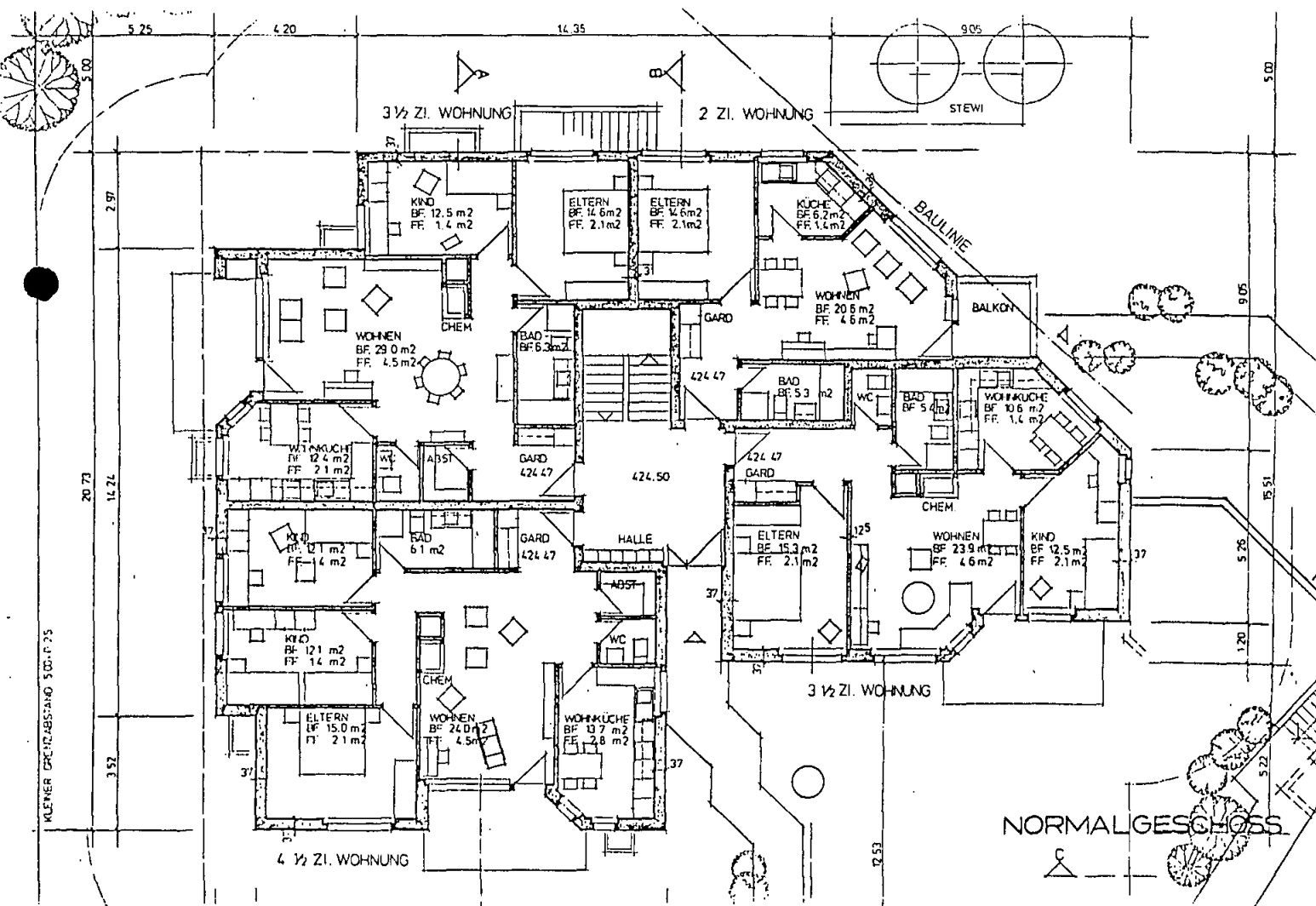
GRUNDRISS-PRINZIP



4 1/2 ZI-WOHNUNG

DACHGESCHOSS

3 1/2 ZI-WOHNUNG



NORMALGESCHOSS

BERICHT ZUR SONDERBAUORDNUNG

Erlass:

Die rechtliche Grundlage für die Sonderbauordnung bilden:

- Das kantonale Baugesetz.
- Das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Hefenhofen.

Geltungsbereich:

Die einbezogenen Parzellen sind:

- Parzellen 503 + 141 Adam, Moos, 8580 Hefenhofen.
- Parzelle 140 Gemeindestrasse Hefenhofen.

Zielsetzung:

Eine möglichst starke Beziehung zum bestehenden Bau herzustellen durch:

- Die Lage des Neubaus.
- Die formale Gestaltung der Dächer und Fassaden.
- Die teilweise Uebernahme der Traufhöhe.
- Die Beschränkung bei der Auswahl der Materialien.

Eine grösstmögliche Wohnqualität zu erreichen durch:

- Eine gute Orientierung und Besonnung.
- Eine interessante Wohnungs-Grundrissgestaltung.
- Ein differenziertes Wohnungsangebot an Wohnungstypen..
- Gute Isolationen.
- Ein reichhaltiges Freizeitangebot wie Sauna, Freibad, Aussencheminée-Anlage, Kinderspielfläche usw.

- Eine kinderfreundliche Siedlung zu erstellen.
- Eine verkehrsarme Ueberbauung zu realisieren.
- Die vorhandene Topografie weitgehend zu belassen.

Erschliessung:

- Parzelle 503 ist teilweise überbaut und voll erschlossen über die Romanshornestrasse sowie über die Gemeindestrasse auf Parzelle 140.
 - Parzelle 141 ist überbaut und erschlossen über die Romanshornestrasse sowie über die Gemeindestrasse auf Parzelle 140.
- Plan Nr. 50/16.

Lage der Bauten:

Die Lage der Bauten wird bestimmt durch:

- Die bestehenden und neuen Baulinien.
 - Die Mantellinien.
 - Die Firstrichtung.
- Plan Nr. 50/12, 50/16.
- Die Höhenlage gemäss gültigem Baureglement.

Grösse der Bauten:

- Die Gebäudelänge beträgt im Max. 28.00 m.
- Die max. Firsthöhe ab OK fertig Boden EG beträgt 15.00 m.
- Die Geschosszahl beträgt: 3 Vollgeschosse + 1 Attika $> 50\%$, im Max. 2-geschossig.

Die Freiflächen (Erholungsflächen) beinhalten auf Parzelle 503:

- Die Landschaftsschutzzone 480 m² und ca. 2'440 m² Grün-, Spiel- und Aufenthaltsanlagen.

Gestaltung der
Bauten:

- Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit oder ohne Querfirst zugelassen.
- Hauptfirstrichtung Parallel zur Nordwestgrenze, bis zu einem Winkel von 45° darauf.
Plan Nr. 50/12.
- Dacheindeckung mit Tonziegel naturrot bis braun.
- Firstwinkel $90 - 95^{\circ}$.
- Der Querfirst darf bis 90° abgewinkelt sein.
- Als Dachaufbauten sind Schleppgauben oder Dreiecksgauben zulässig.

Die Gesamtbreite der Schleppgauben pro Geschoss und pro Fassade bis zu max. $2/5$ der Gebäudelänge.

Die Gesamtbreite der Dreiecksgauben pro Geschoss und pro Fassade bis zu max. $2/5$ der Gebäudelänge.

Dreiecksgauben mit einem Firstwinkel von 90° .

Quergiebel mit einer Gesamtbreite bis max. $1/2$ der Gebäudelänge.

- Fensterflächen mind. $1/10$ der Bodenfläche.
- Fassadenmaterialien:
Verputzte Flächen, Holzschalung oder Holzkonstruktion.

Nutzungsart der
Gebäude:

- Parzelle 141 Gewerbe und Wohnen.
- Parzelle 503 Wohnen und Gewerbe.

Mass der Nutzung:

- Die Nutzungsintensität wird mit 20% erhöht und beträgt für die Wohn- und Gewerbezone $0.45 + 20\% = 0.54$.
Wohnanteil max. 2/3 davon.

- Zulässige Brutto-Geschossflächen.

Gesamtareal-Grösse	=	6'763.00 m ²
Landschaftsschutzzone	=	1'772.00 m ²
Anrechenbar	=	4'991.00 m ²

Max. Gesamtbruttogeschoss-
flächen.

0.54 x 4'991	=	2'695.00 m ²
Gewerbe 1/3 x 2'695 m ²	=	899.00 m ²
Wohnen max. 2/3 x 2'695 m ²	=	1'796.00 m ²

Ausnützung pro Grundstück:

Parzelle 141 (bestehend).

Anrechenbare Parzellen-

grösse	=	1'133.00 m ²
best. BGF	=	879.00 m ²
Ausnützung 1'133/879	=	0.78

Parzelle 503

Anrechenbare Parzellen-

grösse *	=	3'858.00 m ²
BGF (Restfläche)	=	1'816.00 m ²
Ausnützung 3'858/1'816	=	0.47

* Der Art. 700.1 § 15 des Kant. Baugesetzes
kann angewendet werden.

- Geschosszahl.
Max. 3 Vollgeschosse + Attika $> 50\%$,
im Max. 2-geschossig.

Grenz-Gebäude-
abstände:

- Die bestehenden Baulinien auf Parz. 503, entlang der Romanshorerstrasse, der Gemeindestrasse auf Parzelle 140 und der Aach bleiben.
- Parallel zur Nord- und Südwestgrenze der Parzelle 503 sind zwei neue Baulinien auf 5.00 m Abstand zur Grenze festgelegt.
- Der minimale Gebäudeabstand wird durch die festgelegte Mantellinie bestimmt und beträgt mind. 12,50 m.

Grünflächen:

- Spiel- und Freizeitflächen befinden sich hauptsächlich zwischen Wohnhaus Schöntal und der Aach.
- Die Landschaftsschutzzone ist integriert.
- Die Grösse der Spiel-, Freizeit- und Grünflächen beträgt ca. 2'920.00 m².
- Die Zufahrt zu den gedeckten Abstellplätzen erfolgt über die Gemeindestrasse Parz. 140.

Bepflanzungen:

- Diverse Baumgruppen dienen als Sicht- und Lärmschutz, als Ergänzung zur bestehenden Bepflanzung.
 - Die übrigen Bepflanzungen sind niedrig.
(z.B. über den gedeckten Abstellplätzen)
- Plan Nr. 50/13.

Ruhe- und Spielplätze: Parzelle 503.

- Ein Kleinkinder-Spielplatz mit entsprechender Ausrüstung ist südwestlich der Bauten vorgesehen, mit Sicherheitsdistanz zur Romanshornerstrasse.
- Für grössere Kinder wird der best. nordöstliche Freiraum (inkl. Landschaftsschutzzone) als natürlicher Spielplatz freigehalten.
- Als Freizeitanlagen sind vorgesehen:
Ein Freibad mit Ruheplatz (bewilligt), eine Aussencheminéeanlage mit Sitzstufen, eine Sauna mit Solarium.
Plan Nr. 50/13.

Garagen- und Abstellplätze:

- Auf Parzelle 503 sind vorgesehen (realisiert):
ca. 11 offene, gedeckte Abstellplätze (bewilligt).
ca. 9 offene Abstellplätze (bestehend).
ca. 6 offene Reserve/Besucher Abstellplätze (bewilligt).
Plan Nr. 50/12.

Vollzug:

- Der Vollzug der Sonderbauordnung als Ergänzung zum gültigen Baureglement ist Sache des Gemeinderates Hefenhofen.