



# **Gestaltungsplan Unterdorf / Bild**

## **Sonderbauvorschriften**

**Öffentliche Planaufgabe:** 23.02.2018 bis 14.03.2018

**Vom Gemeinderat beschlossen:** 24.04.2018

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

**Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:**

Entscheid Nr.

vom: ..... 2018

.....

**In Kraft gesetzt durch den Gemeinderat:** ..... 2018

.....

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen .....	3
	<b>Art. 1</b> <b>Geltungsbereich</b>	3
	<b>Art. 2</b> <b>Zweck</b>	3
2	Erschliessung.....	3
	<b>Art. 4</b> <b>Verkehrerschliessung</b>	3
	<b>Art. 5</b> <b>Parkierung</b>	4
	<b>Art. 6</b> <b>Ver- und Entsorgung</b>	4
	<b>Art. 7</b> <b>Etappierung</b>	5
3	Bebauung.....	5
	<b>Art. 8</b> <b>Allgemeine Bau- und Gestaltungsvorschriften</b>	5
	<b>Art. 12</b> <b>Energie</b>	6
	<b>Art. 13</b> <b>Lärmschutz</b>	6
	<b>Art. 14</b> <b>Lufthygiene</b>	7
4	Umgebung .....	7
	<b>Art. 15</b> <b>Umgebungsgestaltung</b>	7
	<b>Art. 16</b> <b>Spiel und Aufenthaltsbereich</b>	7
5	Schlussbestimmungen.....	7
	<b>Art. 17</b> <b>Inkraftsetzung</b>	7

Der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Göttingen erlässt, gestützt auf § 23 ff PBG vom 21.12.2011, den Gestaltungsplan Unterdorf / Bild.

## 1 Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Die nachstehenden Bestimmungen gelten für das im Gestaltungsplan Unterdorf / Bild umgrenzte Gebiet der Parzellen Nrn. 179, 183 (Teil), 184, 185, 186 (Teil) 862 und 958. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG und des Baureglements der Gemeinde Göttingen.
- 2 Der Gestaltungsplan Unterdorf / Bild besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften.
- 3 Die in der Legende des Gestaltungsplans unter verbindlicher Inhalt aufgeführten Plan-elemente sowie die Sonderbauvorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht und die Beilagen sind orientierend.

### Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan Unterdorf / Bild regelt die Erschliessung und die besondere Bauweise im Planungsgebiet. Er bezweckt eine ortsbaulich verträgliche Bebauung mit Wohn- und Gewerbebauten im Kontext zu Dorfkern, Ortseingang und kleinteilig strukturiertem Siedlungsrand im Göttinger Unterdorf. Dabei wird der Bestand und die vorhandene Substanz gesichert. Zudem wird ermöglicht, dass sich das Gebiet unter Wahrung der bestehenden Qualitäten weiterentwickeln kann.

## 2 Erschliessung

### Art. 4 Verkehrserschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Erschliessungsfläche ab der Lottersloostrasse und endet mit einem Wendepplatz. Die Erschliessungsfläche südlich gegen die Unterdorfstrasse ist als Strasse mit Einbahnrichtung auszubilden. Wo im Plan bezeichnet sind Bereiche für Notzufahrten vorzusehen und für diesen Zweck auszubilden und frei zu halten.
- 2 Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen der Langsamverkehrsverbindungen ist die Langsamverkehrsverbindung vorgesehen. Wo diese nicht auf der Erschliessungsstrasse liegt, ist ~~sind~~ zum Zeitpunkt der Realisierung der Erschliessungsstrasse ein mindestens 2.50 m breiter Verkehrswege zu erstellen.
- 3 Innerhalb der Bereiche für Zufahrten sind Grundstückszufahrten zulässig. Bei jeder Grundstückszufahrt. sind Baumpflanzungen vorzunehmen.

- 4 Wo strassenbezogene Grünelemente vorgesehen sind, sind mit der Realisierung der Erschliessung oder mit baulichen Massnahmen hochstämmige, artgerechte Baumpflanzungen vorzunehmen.
- 5 Wo im Plan vorgegeben besteht eine Bestandesgarantie für Zufahrten ab der Kantonsstrasse und der Unterdorfstrasse.
- 6 Mit Realisierung der Erschliessungsstrasse der 1. Etappe ist an dem im Plan vorgesehenen Standort ein provisorischer Wendeplatz zu erstellen. Dieser kann mit der Realisierung der Erschliessungsstrasse der 2. Etappe zurückgebaut werden.

#### **Art. 5 Parkierung**

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone WA 2 hat die Parkierung mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch oder in einer Baute zu erfolgen.
- 2 Hauszufahrten, Abstellplätze und Vorplätze in den Zonen D, W 2 und WA 2 sind mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen oder weitmöglichst über die Schulter zu entwässern.

#### **Art. 6 Ver- und Entsorgung**

- 1 Die Entwässerung aller Bauten und Anlagen erfolgt im Mischsystem.
- 2 Die Erstellung der Ver- und Entsorgungsbauten und Anlagen entsteht in zwei Etappen gemäss den Plänen der Erschliessungsplanung Vorprojekt - 1. Etappe / Endausbau. Bevor Parzellen bebaut werden dürfen, muss die vollständige Ver- und Entsorgung gewährleistet sein.
- 3 Die Ableitung des Abwassers erfolgt mittels neuer Kanalisationsleitung. In der neuen Stichstrasse über den Wendeplatz, dann über den Geh- und Radweg, anschliessend entlang der Parzelle Nr. 180, in den bestehenden Mischwasserkanal in der Gartenstrasse.
- 4 Die Versorgung mit Wasser erfolgt über eine Ringleitung Lottersloostrasse – neue Stichstrasse – Querschlag – Unterdorfstrasse. Für den Feuerschutz sind 4 neue Hydranten vorgesehen.
- 5 Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt ab der Trafostation Bild, respektive Härtsch, mit neuem Niederspannungskabel und 2 Verteilkabinen gemäss Situationsplan. Das Hochspannungskabel zwischen TS Bild zur TS Härtsch wird vorgängig, gemäss Situationsplan umgelegt.
- 6 An der im Plan definierten Stelle ist für die Sammlung der im Gestaltungsplanbereich anfallenden Siedlungsabfälle ein Unterflurcontainer für eine ordnungsgemässe Entsorgung zu installieren.

### **Art. 7 Etappierung**

- 1 Die Erschliessung und Bebauung erfolgt in zwei Etappen. Die Etappen sind innerhalb der Frist der beiden Kaufrechte zu Gunsten der Gemeinde auf der Parzellen Nrn. 183 und 958 baureif zu machen.

## **3 Bebauung**

### **Art. 8 Allgemeine Bau- und Gestaltungsvorschriften**

- 1 Für die Fassadenflächen sind matte Materialien und Farben zu verwenden und die architektonische Gestaltung ist gut auf die Umgebung abzustimmen. Bei der Ausgestaltung der Fassaden ist der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte zu beachten.
- 2 Mit jeder Baueingabe ist die Materialwahl und die Farbgebung vorzulegen.
- 3 Flachdächer über 25 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen genutzt werden.

### **Art. 9 Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Zone D**

- 1 Die strassenbezogenen Freiflächen sichern die ortsprägenden strassenbezogenen Vorplätze und Freiräume. Sie sind von Bauten und Anlagen frei zu halten. Wo Baulinien definiert sind, gebend diese die Lage und Ausrichtung bestehender Bauten oder allfälliger Ersatzbauten, sowie die minimal einzuhaltenden Abstände zur Unterdorfstrasse vor.
- 2 Die siedlungsprägenden Freiräume sind von Bauten frei zu halten.

### **Art. 10 Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Zone W 2**

- 1 In der Wohnzone W 2 ist die minimale Geschossflächenziffer von 0.40 einzuhalten. Es sind Gebäude mit 3 Wohneinheiten gemäss Regelbauweise gestattet. Zulässig sind auch, mit Ausnahme der Baubereiche A und B, Ein- und Doppel Einfamilienhäuser sowie darin integrierte nicht störende Dienstleistungsbetriebe, soweit diese mit dem Wohncharakter vereinbar sind. Auch ist eine zusätzliche Einliegerwohnung bis maximal 2.5 Zimmer und maximal 60 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Einfamilienhausteil gestattet.
- 2 Bei Bauten mit Hauptausrichtung gegen Süden ist zwischen der Erschliessungsstrasse und der Hauptbaute ein Abstand von mindestens 8.0 m einzuhalten.
- 3 Für die Baubereiche A und B wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in der W2 von 3 auf 4 erhöht.
- 4 Die Bauten innerhalb der Baubereiche A und B sind je einheitlich zu planen und zu bebauen. Für die Ortsbauliche und architektonische Beurteilung und die Begleitung der

Bauausführung ist ein vom Gemeinderat ausgewählter Architekt oder Raumplaner (z.B. BSA, SIA, FSU) beizuziehen.

- 5 Bei einer Studie auf Bereich A erhalten die Eigentümer Parzelle Nrn. 176+177 das Recht mit beratender Stimme Einsitz in der Jury zu nehmen.
- 6 Die innerhalb der Wohnzone W 2 der 2. Etappe liegenden Hauptbauten haben Giebeldächer (Dachneigung mindestens 25°) aufzuweisen.
- 7 Für die innerhalb der Wohnzone W 2 der 1. Etappe liegenden Hauptbauten sind sowohl Giebel als auch Flachdächer zulässig.

### **Art. 11 Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Zone WA 2**

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone WA 2 gilt eine minimale Geschossflächenziffer von 0.45.
- 2 Die architektonische Ausgestaltung und Bebaubarkeit des Baubereichs C ist im Rahmen eines Studienauftrages oder Architekturwettbewerbs zu belegen. Für die Beurteilung des Bauvorhabens sowie für die Begleitung der Bauausführung ist ein von der Gemeindeverwaltung ausgewählter Architekt (BSA, SIA) beizuziehen.

### **Art. 12 Energie**

- 1 Die Hauptbauten haben den Minergie-Standard zu erfüllen oder folgende Anforderung an eine energieeffiziente Bauweise gemäss PBV § 35: einen U-Wert von 0.15 W/m<sup>2</sup>K oder weniger für die opaken Teile der Aussenhülle der Gebäude sowie einen U-Wert von 1.0 W/m<sup>2</sup>K oder weniger für die Glasflächen der Fenster der Gebäude.

### **Art. 13 Lärmschutz**

- 1 In der Zone W 2 sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. In der Zone WA 2 und D ist der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.
- 2 In der Zone WA 2 der ersten Etappe sind Gebäude mit lärmempfindlichen Räume so von der Hauptstrasse abzuwenden, dass die Grenzwerte eingehalten sind.
- 3 Alternativ zu Absatz 2 können die lärmempfindlichen Räume, allenfalls in Ergänzung mit einer LSW von maximal 3.0 m, so mit gestalterischen Massnahmen (z.B. rückspringend Attika, vorgeschobene Bauten wie Loggien, Arkaden, geschlossene Brüstungen) ergänzt werden, dass die Grenzwerte eingehalten sind.
- 4 In der Zone W 2 der ersten Etappe müssen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen soweit zurückweichen, dass die Grenzwerte eingehalten sind oder die lärmempfindlichen Räume sind so anzuordnen, dass sie der Hauptstrasse abgewendet sind.
- 5 Falls zum Zeitpunkt einer Baueingabe in der W 2 – Zone, die Zone WA 2 bereits überbaut ist, kann dieses Gebäude allenfalls in Ergänzung einer LSW von maximal 3.0 m oder andere vom Tiefbauamt des Kantons Thurgau erlaubten Massnahme, alternativ den notwendigen Schutz unter Einhaltung des Grenzwertes erbringen.

- 6 Falls die Fassaden von lärmempfindlichen Räumen entlang der Hauptstrasse die Grenzwerte überschreiten, gelten bezüglich Luftschall von aussen die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181.

#### **Art. 14 Lufthygiene**

- 1 Beim Legehennenstall und beim Geflügelzuchtstall ist die Abluft mit einem Sauggebläse zusammenzufassen.
- 2 Der Ausstoss der Abluftabführung soll mindestens 10.0 m über Terrain erfolgen und mindestens 1.0 m über dem höchsten Gebäudeteil.
- 3 Die Sanierung hat vor der Erteilung der ersten Baubewilligung einer Wohnbaute innerhalb der Hüllkurve 100% (Stand VP 2017.11.05, gemäss Beilage) zu erfolgen.

## **4 Umgebung**

#### **Art. 15 Umgebungsgestaltung**

- 1 Im Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone ist auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten. Aufschüttungen sowie Verbauungen wie Mauern oder Blockwürfe sind nicht gestattet.
- 2 Die Versiegelung der Umgebungsflächen ist minimal zu halten und müssen versickerungsfähig gestaltet werden oder über die Schulter entwässert werden.

#### **Art. 16 Spiel und Aufenthaltsbereich**

- 1 An der im Plan bezeichneten Stelle ist zum Zeitpunkt der Realisierung der Erschliessungsstrasse für die 1. Etappe ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> zu erstellen.
- 2 Mit Fertigstellung der Erschliessung der 2. Etappe ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein minimal 400 m<sup>2</sup> grosser öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereich bereit zu stellen. Der Platz ist mit Spielgeräten, einheimischen hochstämmigen Bäumen und Sitzgelegenheiten zu möblieren. Der Spiel- und Aufenthaltsbereich der 1. Etappe kann zurückgebaut werden.

## **5 Schlussbestimmungen**

#### **Art. 17 Inkraftsetzung**

- 1 Der Gestaltungsplan Unterdorf / Bild tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau zu einem vom Gemeinderat zu bestimmenden Datum in Kraft.