**Kanton Thurgau**

**Stadt Bischofszell**

# Gestaltungsplan Bitzi

(DBU-Entscheid Nr. 42 vom 14.06.2011)

## Aufhebung

Öffentliche Auflage vom 13.11.2026 bis 02.12.2026

| | |
|---|---|
| Vom Stadtrat beschlossen am | 23.09.2026 |
| Der Stadtpräsident | Der Stadtschreiber |
| *Thomas Weingart* | *Michael Christen* |

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

OEREB04955

STADT BISCHOFSZELL

# GESTALTUNGSPLAN BITZI

1:500

Öffentliche Auflage vom 13. Aug. 2010 bis 1. Sep. 2010

Vom Stadtrat beschlossen am 30. Juni 2010

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 14.06.2011

mit Entscheid 42 KANTON THURGAU DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT 8500 FRAUENFELD

27.07.2010 wplaner Widmer Pfister Leuch AG Romanshorn / Gem. Bischofszell GP Bitzi

## Legende

### Festlegungen

| | | |
|---|---|---|
| | Geltungsbereich | Art. 2 |
| | Baubereich Hauptbauten | Art. 3.1 |
| 511.0/514.0 | max. Gebäude-/ Attikahöhe in m ü. M. | Art. 3.2 |
| | Abbruch bestehender Bauten | Art. 3.5 |
| | PW-Zu- und Wegfahrt | Art. 7.1 |
| | Auf- und Abfahrt Tiefgarage | Art. 7.2 |
| PP | Oberirdische PW-Besucherplätze | Art. 7.3 |
| | Baubereich Tiefgarage | Art. 7.4 |
| V | 2-Rad-Unterstand | Art. 8 |
| C | Container | Art. 9 |
| | interne Wege | Art. 10 |
| H | Hofplatz | Art. 11 |
| S | Spielplatz | Art. 12 |
| | Hochstämmige Laubbäume | Art. 13.1 |
| | Allgemeine Grünfläche | Art. 13.2 |

### Hinweise

| | |
|---|---|
| | mögliche öffentliche Strassenfläche |
| | Hauseingänge |
| 503.00 | bestehendes Terrain in m ü. M. |
| | Grenze zwischen WG2 und WG3 |
| | Zur Landfläche anrechenbar |




# Sonderbauvorschriften

## A. Allgemeine Bestimmungen

**Art. 1** Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich und architektonisch gute Wohnüberbauung auf dem Grundstück Nr. 366 (Mutation 1596) an der Bitzistrasse. Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Bauzonen WG2 und WG 3 und ist von der Ortsbildschutzzone B überlagert.

2 Er regelt insbesondere die Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen, die Zufahrten und Parkplätze sowie die Umgebungsgestaltung.

**Art. 2** Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan gilt innerhalb der Umgrenzung des Plangebietes. Alle in der Legende als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich.

2 Soweit im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Bischofszell.

## B. Überbauung

**Art. 3** Hochbauten

1 Die Lage und Stellung der Hochbauten wird durch die bezeichneten Baubereiche für Hauptbauten festgelegt. Damit werden die maximalen Gebäudelängen, Gebäudehöhen in Meter ü.M. sowie Grenz- und Gebäudeabstände geregelt. Diese Maximalmasse dürfen nicht überschritten werden, hingegen sind Unterschreitungen gestattet, sofern die charakteristischen Elemente der Überbauung unverändert bleiben.

2 Hauptbau A ist dreigeschossig mit Attikageschoss, Hauptbau B ist viergeschossig mit Attikageschoss auszuführen.

3 Die Attikageschosse müssen allseits gegenüber der darunter liegenden Hauptfassaden um 3 Meter zurückversetzt werden.

4 Vorbauten und Balkone sind im Rahmen der Regelbauweise gestattet.

5 Die bestehenden Bauten Ass. Nr. 193, 503, 594, 731, 901 werden abgebrochen.

**Art. 4** Ausnützung

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche ist für jeden Baubereich separat festgelegt. Dieser beträgt folgende Werte:

a) Baubereich A: max. 1'400 m2 BGF

b) Baubereich B: max. 1'900 m2 BGF

total max. 3'300 m2 BGF

**Art. 5** Minergie-Standard

Die Bauten müssen den Minergie-Standard erfüllen.

**Art. 6** Gestaltung

1 Die beiden Hauptbauten sind einheitlich zu gestalten.

2 Die Bauten sind mit extensiv begrünten Flachdächern einzudecken.

3 Mit dem Baugesuch ist dem Stadtrat ein detailliertes Konzept über die Materialisierung und Farbgebung einzureichen.

## C. Erschliessung

**Art. 7** PW-Erschliessung

1 Die PW-Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Bitzistrasse. Deren Lage ist im Gestaltungsplan festgelegt.

2 Im Gestaltungsplan ist die Ab- und Auffahrt für die Tiefgarage festegelegt. Die Rampe darf eine maximale Neigung von 12% und im Übergangsbereich an Bitzistrasse über eien länge von mindestens 5 Meter eine Neigung von maximal 2% aufweisen.

3 Im Gestaltungsplan ist die Lage der oberirdischen PW-Besucherparkplätze ausgeschieden. Es sind mindestens 6 Plätze im Rahmen der Baubewiligung festzulegen und dauernd als Besucherparkplätze zu markieren und zu erhalten.

4 Der festgelegte Bereich Tiefgarage bezeichnet das maximale Ausmass der Tiefgarage.

**Art. 8** 2-Rad-Unterstände

Im bezeichneten Bereich ist ein gedeckter oberirdischer 2-Rad-Unterstand zu erstellen.

Im Untergeschoss von Bau A und Bau B ist jeweils ein 2-Rad-Einstellraum zu erstellen.

**Art. 9** Containerplatz

An der bezeichneten Stelle ist ein gestalteter Containerplatz einzurichten.

**Art. 10** Wege

Die internen Wege sind mit einer Breite von min. 1.20 m in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

## D. Umgebung

**Art. 11** Hofplatz

Es sind Sitzplätze einzurichten. Der Belag kann als Bekiesung oder als Pflästerung ausgeführt werden.

**Art. 12** Spielplatz

An der bezeichnteten Lage ist ein Kleinkinder-Spielplatz von mindestens 340 m2 einzurichten. Dieser hat neben den Anforderungen nach Art. 35 BauR einen geschützten Sandkasten mit Sitzgelegenheit aufzuweisen.

**Art. 13** Begrünung

1 An den bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Sie haben bei der Pflanzung mindestens einen Kronenansatz von 2.50 m aufzuweisen.

2 Die allgemeine Grünfläche dient in erster Linie dem privaten Aussenraum der Wohnungen sowie als Umgebungsgrün. Sie ist abgesehen von Einrichtungen und Bepflanzungen zum Schutz der Intimsphären der Parterrewohnungen weitgehend als offene Fläche zu gestalten.