Kanton Thurgau

Stadt Bischofszell

Gestaltungsplan

Coop-Niederbürerstrasse II

(DBU-Entscheid Nr. 21 vom 30.03.2000)

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 ……

OEREB02403

Stadt Bischofszell TG

GESTALTUNGSPLAN II
COOP-NIEDERBÜRERSTRASSE

M 1:500

Vom Stadtrat erlassen am: 4. Juni 1999

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage vom: 4. Juni bis: 3. Juli 1999

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 5 Abs. 3 PBG

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 21 vom: 30. 3. 2000

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Datum: 23.4.99 Wo / el Projekt-Nr.: 652.001

LEGENDE

Festlegungen		Art.SBV
	Umgrenzung Plangebiet	2
A - C	Baubereiche Hochbauten	3.1
5.50 m	Gebäude- beziehungsweise Traufhöhe	3.1
	Baubereich Vorbauten	3.2
	Zu- und Wegfahrt	7.1
	Wegfahrt Anlieferung / Personal	7.2
	Autoabstellflächen	8.1
P	Personalparkplätze	8.1
V	Veloabstellplätze	8.3
	Fussgängerbereiche	9.1
	Fussweg	9.2
	Hydrant	11.1
T	Trafostation	11.3
	Abfallentsorgung	11.5
SP	Spielplatz	13
	Hochstämmige Bäume	14.1
	Grünfläche (flächig / flächig mit Sträuchern durchsetzt)	14.2

Hinweise	
	Interne Verkehrsflächen
E	Eingang Ladengeschoss
A	Anlieferung / Andockstellen
	Trottoir bestehend / nach Strassenprojekt
Bus	Bereich Bushaltestelle
	Gasleitung bestehend
	Schmutzwasserkanal bestehend
	Referenzpunkt "PP 146" 508.18 m ü.M. (Alter Horizont)
OK EG 0.00	Basis Höhenmessweise = 508.00 m ü.M. (Alter Horizont)
	Baulinie für Hochbauten (genehmigt vom Departement für Bau und Umwelt am: 23.12.1997)



Sonderbauvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

1 Der Gestaltungsplan bezweckt eine gute städtebauliche und architektonische Überbauung der Grundstücke Nrn. 565, 796, 979 und 809 als regionales Coop-Verkaufsgeschäft mit der Option eines Wohn- und Bürotraktes an der Niederbürerstrasse.

2 Er regelt die Nutzung, die Hauptmerkmale der Überbauung, die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung.

Art. 2 Geltungsbereich

1 Der Gestaltungsplan gilt innerhalb der Umgrenzung des Plangebietes.

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

B. Überbauung

Art. 3 Baubereiche für Hochbauten

1 Die bezeichneten Baubereiche A bis C regeln die Lage und Stellung der Hochbauten, die Grenzabstände sowie die Gebäudelängen und Gebäudehöhen. Die Höhen werden ab Oberkante fertiger Erdgeschossfussboden (in m ü.M.) gemessen. Diese Maximalmasse dürfen nicht überschritten werden, hingegen sind Unterschreitungen gestattet, sofern die charakteristischen Elemente der Überbauung unverändert bleiben.

2 Innerhalb des Baubereiches für Vorbauten ist ein abgestütztes Vordach mit 3.50m Höhe zulässig.

Art. 4 Ausnützung / Nutzung

Auf die zulässige Grundnutzung wird ein Ausnützungsbonus von 20 % gewährt. Im Baubereich A sind die Obergeschosse als Wohntrakt mit Wohnungen oder Dienstleistungen zu nutzen.

Art. 5 Etappierung

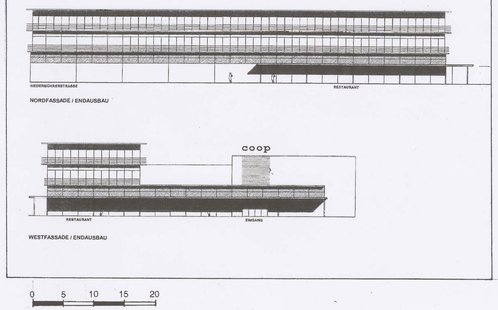
Die Überbauung kann in den Ladentrakt und die Obergeschosse unterteilt werden. Dabei hat die erste Etappe die notwendigen statischen Vorkehrungen, den Raum für das Treppenhaus und alle erforderlichen Leitungskorridore für die zweite Etappe zu enthalten. Gegenüber einem Wohngeschoss sind bezüglich des Schallschutzes die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten.

Art. 6 Gestaltung

1 Die Fassadengestaltung des Baubereiches A ist städtebaulich von Bedeutung. Sie hat eine architektonisch-kubische Gliederung aufzuweisen. Die Fassadenverkleidungen haben eine massstäbliche, feingliedrige Struktur aufzuweisen. Die Fassadenstudie gemäss Figur 1 ist für die Projektierung und das Bewilligungsverfahren wegleitend.

2 Reklamen dürfen nicht auf dem Dach des Baubereiches A angeordnet werden und nicht über den Dachkranz hinausragen.

Figur zu Art. 6



3 Für die Anlieferung sind integrierte Andockstellen zu wählen, die nebst einer angemessenen Gestaltung einer weitestmöglichen Lärmminderung Rechnung tragen.

4 Mit dem Baugesuch ist dem Stadtrat ein Fassadenkonzept (Detailgestaltung, Materialwahl und Farbgebung) vorzulegen.

C. Erschliessung

Art. 7 Fahrverkehr

1 Die Zu- und Wegfahrt für die Kundenparkplätze sowie die Zufahrt für die Anlieferung und Personalparkplätze hat an der bezeichneten Stelle an der Niederbürerstrasse zu erfolgen.

2 Die Wegfahrt von Anlieferungsfahrzeugen und ab den Personalparkplätzen hat an den bezeichneten Stellen über die Türkeistrasse zu erfolgen. Für andere Fahrzeuge ist der Durchgang mit einer entsprechenden Signalisation zu unterbinden.

Art. 8 Parklerung

1 Die Autoabstellflächen sind an den bezeichneten Stellen anzuordnen. Sie sind in wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Die Personalparkplätze sowie die nach dem Bau der zweiten Etappe notwendigen Parkplätze für die Obergeschossnutzungen sind entsprechend zu markieren.

2 Die Kundenplätze werden ausserhalb der Ladenöffnungszeiten nach Absprache mit dem Stadtrat für öffentliche Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die Nutzbarkeit ist ungeachtet der jeweiligen Eigentumsverhältnisse mit der Baubewilligung im Grundbuch sicherzustellen.

3 In der Nähe des Ladeneingangs sind Veloabstellplätze vorzusehen.

Art. 9 Fussweg

1 An den bezeichneten Stellen sind öffentlich zugängliche Fussgängerbereiche von mindestens 2.0 m Breite und höchstens 6 % Neigung anzulegen.

2 Zwischen den Richtungspunkten steht die interne Verkehrsfläche für Anlieferung und Personal auch den Fussgängern zur Verfügung. Sie ist entsprechend zu markieren.

Art. 10 Öffentlicher Verkehr

Vor dem Eingang ist auf der Niederbürerstrasse eine Bushaltestelle einzurichten. Die genaue Lage ist vor Inangriffnahme der Umgebungsgestaltung mit den zuständigen Stellen des Kantons und der Stadt Bischofszell abzusprechen.

Art. 11 Ver- und Entsorgung

1 Die Anschlüsse für Wasser, Elektrizität und Gas sowie an den Schmutzwasserkanal haben ab den bestehenden Anlagen zu erfolgen.

2 Im Bereich des Wasseranschlusses ist im Rahmen der Umgebungsgestaltung ein Hydrantenstandort einzuplanen.

3 Im Gebäude ist ein gut zugänglicher Raum für eine Trafostation (7.1 m x 5.0 m x 2.5 m) mit unterliegendem Kabelkeller (Höhe 1.4 m) vorzusehen. Die Detailgestaltung ist im Rahmen der Baueingabe mit den Technischen Betrieben der Stadt Bischofszell festzulegen. Die Speisung erfolgt ab dem bezeichneten und zu erhaltenden Verteilschacht im Bereich des Trottoirs.

4 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Meteorwasser ist vollumfänglich versickern zu lassen.

5 An den bezeichneten Stellen ist je eine ausreichend dimensionierte Abfallentsorgung einzurichten. Diese sind gegenüber den Fussgängerbereichen zweckmässig abzuschirmen. Der mit "1" bezeichnete Sammelplatz ist für Kehricht sowie die Entsorgung von Glas und Metall bestimmt, der mit "2" bezeichnete Sammelplatz für die betriebsinterne Entsorgung.

D. Umgebung

Art. 12 Allgemeines

1 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat mindestens die Terraingestaltung, die Freiflächen mit den Zugängen, Zufahrten und gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie die wesentlichsten Grünelemente mit Art der Bepflanzung zu enthalten.

2 Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 13 Spielplatz

Auf dem Dach des Baubereiches B ist bei einer Wohnnutzung der zweiten Etappe ein Kleinkinder-Spielplatz zu gestalten. Dieser hat mindestens einen geschützten Sandkasten mit Sitzgelegenheit und einige altersgerechte Spielgeräte aufzuweisen.

Art. 14 Begrünung

1 An den bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, wobei die Lage und Anzahl nur wegleitend ist. Entlang der Niederbürerstrasse sind Arten mit einem Kronenansatz von mindestens 3.0 m zu wählen und die notwendigen Baumscheiben sind mit Metallrosten abzudecken. Im Parkplatzbereich sind platanenartige Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2.0 m vorzusehen.

2 Die Dächer der Baubereiche B und C sowie alle Restflächen sind, mit Ausnahme von Wegen und Teilen des Spielplatzes, flächig zu begrünen. Die bezeichnete Grünfläche entlang der SBB-Linie ist, unter Berücksichtigung der minimalen Pflanzabstände gegenüber der Bahnlinie, als naturnahe Grünfläche angemessen mit Sträuchern unterschiedlicher Art und Höhe zu durchsetzen.

E. Schlussbestimmungen

Art. 15 Aufhebung bisherigen Rechts

Der Gestaltungsplan Coop-Niederbürerstrasse vom Regierungsrat am 23.9.97 (RRB Nr. 894) bzw. vom Departement für Bau und Umwelt am 23.12.97 (Entscheid Nr. 107) genehmigt, wird damit ersetzt. Die Baulinie für Hochbauten auf der Parzelle Nr. 830 bleibt jedoch rechtsgültig.