Kanton Thurgau
Politische Gemeinde Eschenz

Gestaltungsplan 'Furtbach'

Planungsbericht

Auflage

Projekt-Nr. 7174 | Datum: 09.10.2026

Frauenfeld I Sirnach I Winterthur
bhateam ingenieure ag I Breitenstrasse 16 I 8501 Frauenfeld
Tel. +41 52 724 03 00 I info@bhateam.ch I www.bhateam.ch

Inhalt

1 Einleitung 5
1.1 Ausgangslage und Auftrag 5
1.2 Zweck des Berichts 5
1.3 Vorgehen 5
1.4 Grundlagen 5
2 Situation 6
2.1 Standort 6
3 Übergeordnete Vorgaben 7
3.1 Kantonaler Richtplan 7
3.2 Öffentlicher Verkehr 7
3.3 Kantonale Gefahrenkartierung 8
3.4 Gewässerschutz und Grundwasser 8
3.5 Altlasten 8
3.6 Bodenschutz 8
3.7 Raumplanung und Störfallvorsorge 9
3.8 Kantonales Hinweisinventar Bauten (HWI) 9
4 Kommunale Vorgaben 10
4.1 Kommunaler Richtplan 10
4.2 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte 10
4.3 Lärmemissionen 10
4.4 Nutzungsplanung 11
5 Bestehende Planungen 12
5.1 Überbauung im Furtbach 1999 12
5.2 Gesamteindruck 13
6 Bestehende Dienstbarkeiten 14
6.1 Näherbaurecht Grenzbau-, Anbau- und Überbaurecht für Mehrfamilienhaus und Tiefgarage (Dienstbarkeit 1701.4806) 14
6.2 Fuss- und Fahrwegrecht (Dienstbarkeit 1702.4806) 14
6.3 Mitbenutzungsrecht am Kinderspielplatz (Dienstbarkeit 1703.4806) 14
6.4 Flachdachbenützungsrecht (Dienstbarkeit 1704.4806) 14
6.5 Durchleitungsrecht für Werkleitungen (Dienstbarkeit 1705.4806) 15
6.6 Mitbenutzungsrecht am Containerplatz (Dienstbarkeit 1706.4806) 15
6.7 Fuss- und Fahrwegrecht Dienstbarkeit 1707.4806 16
6.8 Fusswegrecht (Dienstbarkeit 1708.4806) 16
6.9 Benutzungsrecht Fahrzeugabstellplatz (Dienstbarkeit 1718.4806) 16
7 Konzept 17
7.1 Siedlungsstruktur 17
7.2 Natur- und Landschaft 18

7.3 Bebauungsvarianten 19
7.4 Fazit 20
8 Richtprojekt Parzelle Nr. 938 21
8.1 Allgemein 21
8.2 Bebauung 21
8.3 Gebäudegestaltung 23
8.4 Aussenraum 25
8.5 Erschliessung 26
8.6 Gesamteindruck 26
9 Freiraumkonzept 27
10 Planerische Umsetzung 28
10.1 Privatrechtliche Voraussetzungen 28
10.2 Gebietsabgrenzung 28
10.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen 28
10.3.1 Baudichte 28
10.3.2 Höchst- und Mindestmasse 28
10.3.3 Gebäude- und Grenzabstände 28
10.3.4 Gebäudelänge 28
10.3.5 Baubereiche 29
10.4 Gestaltungsvorschriften 29
10.4.1 Fassaden- und Dachgestaltung 29
10.5 Umgebungsgestaltung 30
10.5.1 Aussenraum 30
10.5.2 Aussenraumgestaltung 30
10.5.3 Spiel- und Freizeitflächen 30
10.5.4 Terraingestaltung 31
10.5.5 Siedlungsrand 31
10.6 Erschliessung und Parkierung 31
10.6.1 Erschliessung MIV 31
10.6.2 Parkierung MIV 31
10.6.3 Veloabstellplätze 32
10.6.4 Feinerschliessung 32
10.6.5 Befestigte Flächen 32
10.6.6 Notzufahrt 33
10.7 Werkleitungen und Entwässerung 33
10.8 Lärmvorschriften 34
10.9 Entsorgung 34
11 Gesetzliche Anforderungen 35
11.1 Anforderungen an den Gestaltungsplan 35
11.2 Nutzungsart 35
11.3 Nachweis öffentliches Interesse 35
Abweichungen von der Regelbauweise 35
12 Resultate 36
12.1 Vorprüfung 36

12.2 Information und Mitwirkung 36
12.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen 36

Anhang I

A. Richtprojekt Parzelle Nr. 938 Richtprojekt Parzelle Nr. 938, Überbauung Oberdorf Studie III, Bischoff & Partner AG, Frauenfeld vom: 27.09.2025 I

B. Freiraumkonzept Gestaltungsplan 'Furtbach', Freiraumkonzept, bhateam ingenieure ag, vom: 23.09.2025 I

C. Lärmgutachten SINUS AG Factsheet 'Strassenverkehrslärm', SINUS AG, vom: 11.08.2025 I

D. Auszug aus dem Amtsblatt I

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Eschenz und umfasst die Parzellen Nr. 938, Nr. 1520, Nr. 1404 und Nr. 1519. Die Parzellen Nr. 938 und Nr. 1520 befinden sich im Besitz der SJP Bau AG sowie der Rütimann Hoch und Tiefbau AG. Die Parzellen Nr. 1404 und Nr. 1519. sind mit einem Wohngebäude bebaut und befinden sich im Stockwerkeigentum.

Für die Entwicklung des Planungsgebiets wurde für die notwendige planungsrechtliche Umsetzung, dem Planungsbüro bhateam, ingenieure ag der Auftrag zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans auf Grundlage der bestehenden Planungen erteilt.

1.2 Zweck des Berichts

Der Planungsbericht dient der Erläuterung und der Information der Bevölkerung sowie der betroffenen Anwohner und Grundeigentümer über den Gestaltungsplan 'Furtbach'. Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden Auskunft darüber, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 RPV bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt wurden.

1.3 Vorgehen

Der Gestaltungsplan wird in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Bischoff & Partner Architekten AG sowie der Rütimann Hoch + Tiefbau AG erarbeitet.

1.4 Grundlagen

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 01.01.2019
- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 01.01.2013
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 01.07.2020
- IVHB 01.01.2013
- Kantonaler Richtplan 2009, Richtplantext und Richtplankarte
- Kommunaler Richtplan
- Zonenplan (2020) und Baureglement (2020) der Gemeinde Eschenz
- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

2 Situation

2.1 Standort

Abbildung 1: Orthofoto Stein am Rhein/ Eschenz (Planungsgebiet rot eingefärbt)

Abbildung 2: Orthofoto Planungsgebiet (rot eingefärbt) 2022

Die Gemeinde Eschenz befindet sich östlich von Stein am Rhein am Untersee. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Eschenz. Die Parzellen liegen am Ortseingang grenzen an die Frauenfelderstrasse, welche nach Frauenfeld führt. Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von 5’396 m^2. Auf der Liegenschaft Nr. 938 liegt ein Obstgarten. Die Liegenschaft Nr. 1520 wird landwirtschaftlich genutzt.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan kennzeichnet das Planungsgebiet (roter Kreis) als Siedlungsgebiet, für das jedoch keine spezifischen Massnahmen vorgesehen sind. Südlich des Siedlungsgebiets verläuft eine Hochspannungsleitung durch das Landwirtschaftsgebiet, das auch als Fruchtfolgefläche sowie als Gebiet mit Vorrang Landschaft und Vernetzungsgebiet ausgewiesen ist.

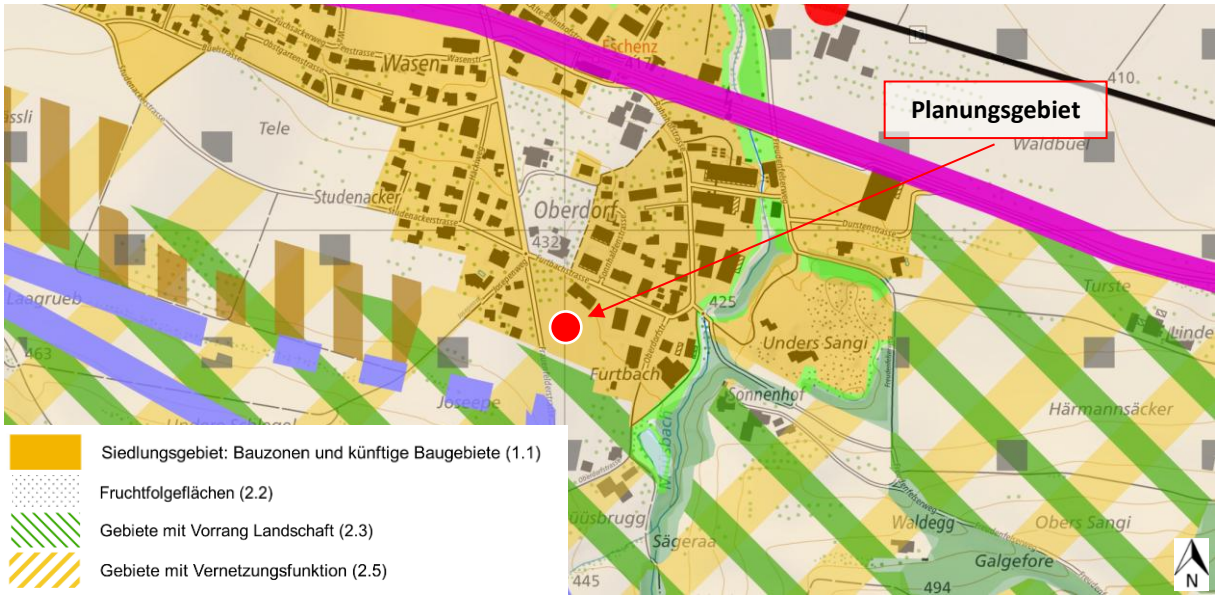


Abbildung 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan

3.2 Öffentlicher Verkehr

Eschenz ist sowohl an das Zugnetz als auch an das Busnetz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Die SBB-Linie Schaffhausen – St. Gallen entlang des Rheins bzw. Bodensees verläuft durch Eschenz. Zusätzlich ist Eschenz durch die Buslinie 825, welche von Stein am Rhein nach Frauenfeld führt, in das öffentliche Verkehrsnetz integriert. Das Planungsgebiet (roter Kreis) befindet sich in den ÖV-Güteklassen C und D.

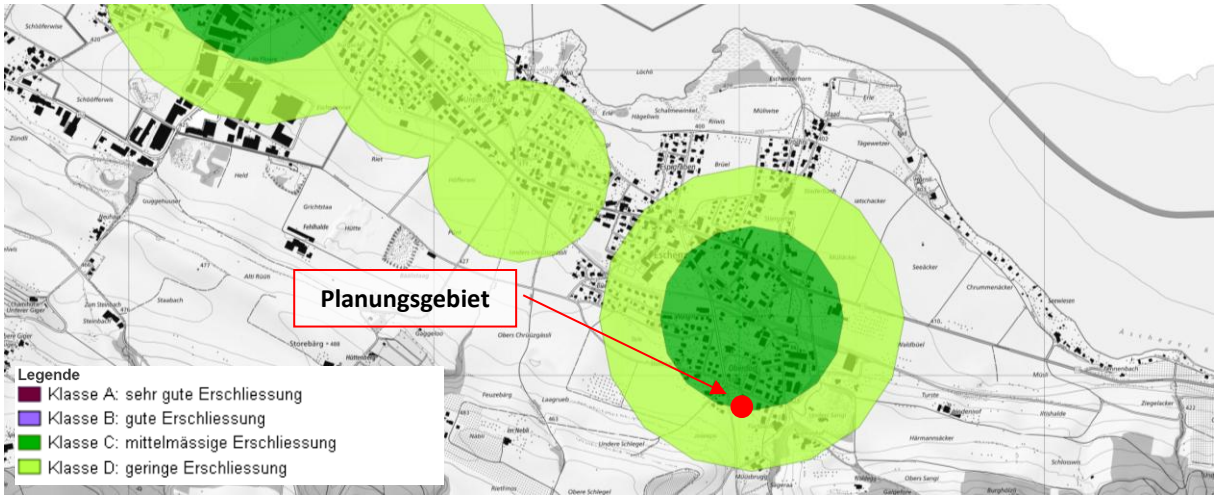


Abbildung 4: ÖV-Güteklassen Eschenz

3.3 Kantonale Gefahrenkartierung

Das Gestaltungsplangebiet ist nicht betroffen von Gefährdungen durch Rutschungen oder Hochwasser bzw. Überschwemmungen.

Abbildung 5: Kantonale Gefahrenkarte (Gefährdung synoptisch), Thurgis 2024

3.4 Gewässerschutz und Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au sowie über dem Grundwasservorkommen mit geringer Grundwassermächtigkeit. Der mittlere Grundwasserspiegel ist nicht im Detail bekannt.

3.5 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag zum Gestaltungsplangebiet.

3.6 Bodenschutz

Der Projektperimeter liegt im Westen an der sehr stark befahrenen Frauenfelderstrasse. Aufgrund von Erfahrungswerten ist mit chemischen Belastungen des Bodens mit Blei und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu rechnen. Der Boden in einem Streifen von 5 m ab Fahrbahnrand gilt zumindest als schwach belastet, die Belastung kann jedoch auch höher liegen.

Sofern im genannten Bereich entlang der Strasse Boden abgetragen wird, ist eine Bodenuntersuchung erforderlich, um die genaue Sachlage abzuklären. Diese muss von anerkannten Fachpersonen durchgeführt werden.

Bei einer Überbauung der Parzellen fällt zudem eine erhebliche Menge an Boden- und Aushubmaterial an. Gemäss Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (WEA, SR 814.600) sind unverschmutzter, rekultivierbarer Ober- und Unterboden getrennt vom Aushub auszuheben und wieder als Boden im Sinne des Umweltschutzgesetzes zu verwenden, z. B. im Rahmen einer (bewilligten) Rekultivierung. Bei einer Überbauung besteht voraussichtlich eine Verwertungspflicht für den unverschmutzten Ober- und Unterboden. Aufgrund der Flächengrösse des Gesamtperimeters ist es möglich, dass im Rahmen von Bauvorhaben Erdarbeiten, bei denen Boden ausgehoben, zwischengelagert oder wieder eingebaut wird, durch eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) begleitet werden.

3.7 Raumplanung und Störfallvorsorge

In der dicht besiedelten Schweiz können Bauprojekte Konfliktpotenzial bergen. Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) müssen Kantone die Vorgaben der Verordnung in der Raumplanung und anderen raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen. Planer sind verpflichtet zu prüfen, ob ein Vorhaben im Konsultationsbereich der StFV liegt und ob es risikorelevant ist. Das Planungsgebiet ist nicht davon betroffen.

3.8 Kantonales Hinweisinventar Bauten (HWI)

Im kantonalen Hinweisinventar sind Bauten aufgeführt, die von kulturgeschichtlicher Bedeutung sind oder sein könnten (TG NHV § 43a). Das Planungsgebiet liegt ausschliesslich auf unbebautem Grundstück. In der näheren Umgebung befinden sich vereinzelt bemerkenswerte Bauten.

Abbildung 6: Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar Bauten, 2024

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Eschenz weist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet aus. Das Gebiet ist von keinen Richtplanmassnahmen betroffen.

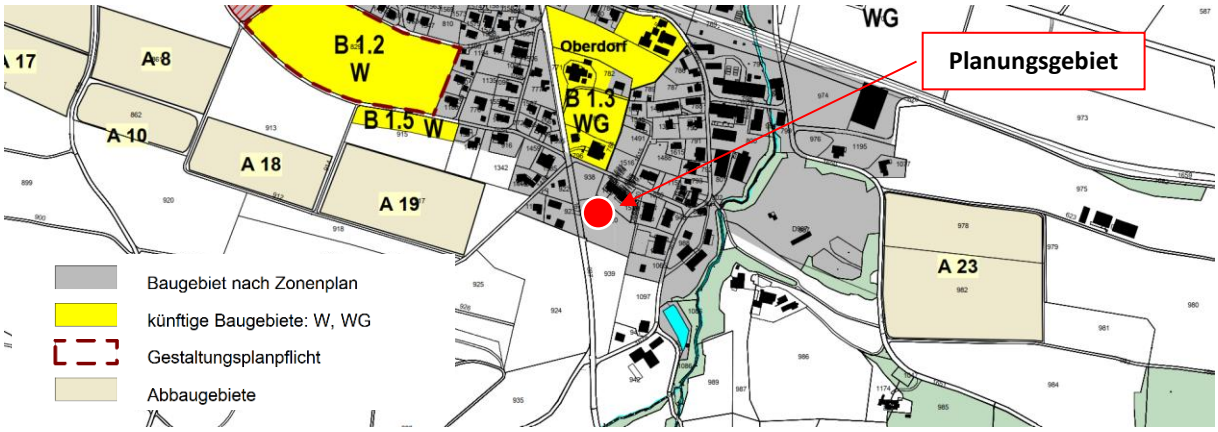


Abbildung 7: Ausschnitt kommunaler Richtplan

4.2 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Das Planungsgebiet ist nicht betroffen von den Inhalten des kommunalen Schutzplans für Natur- und Kulturschutzobjekte. In der unmittelbaren sowie der weiteren Umgebung sind keine Kultur- und Naturobjekte eingetragen.

4.3 Lärmemissionen

Die Belange nach Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41), des Industrie- und Gewerbelärms (Anhang 6) und des Lärms ziviler Schiessanlagen (Anhang 7) sind im vorliegenden Gestaltungsplan unkritisch und werden demnach nicht weiter behandelt. Lärmschutzauflagen betreffend Tiefgaragenlärm und allfälliger Entsorgungsplätze werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens formuliert.

Das Planungsgebiet ist von den auf der Frauenfelderstrasse verursachten Lärmemissionen betroffen. Zur Beurteilung des Strassenlärms wurde die SINUS AG mit der Erarbeitung eines Lärmgutachten beauftragt. Das Lärmgutachten befindet sich im Anhang C.

4.4 Nutzungsplanung

Gemäss Zonenplan (Stand 01.06.2020) der Gemeinde Eschenz liegt das Gestaltungsplangebiet in der Wohnzone W3. Es ist zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

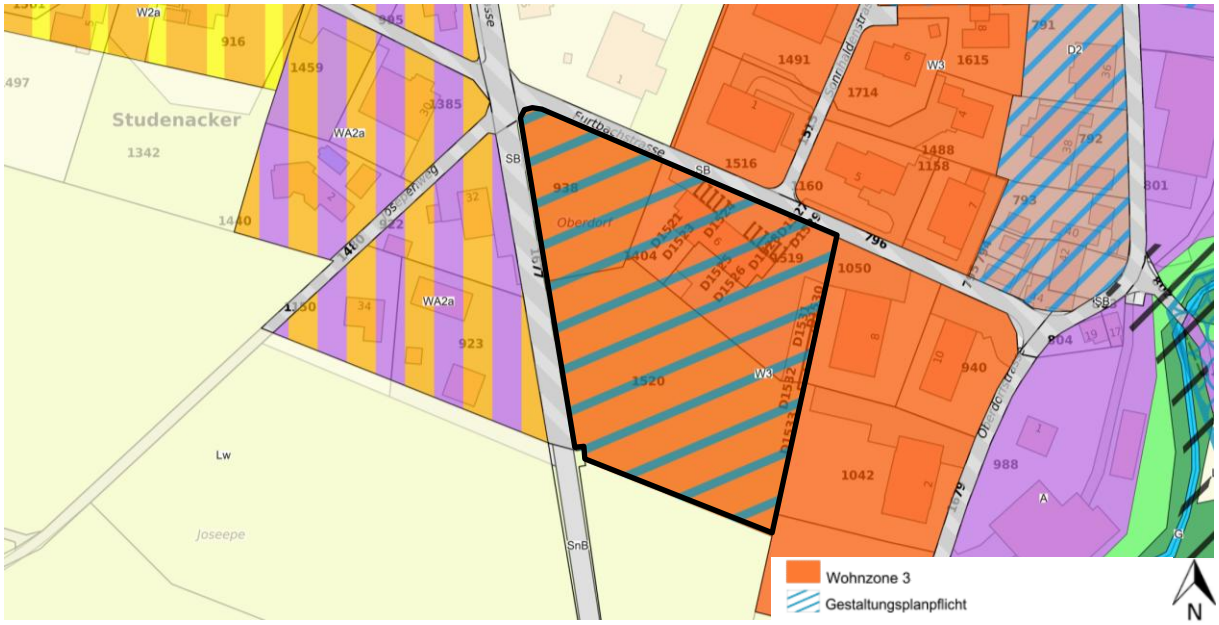


Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan (OEREB-Kataster)

Das Baureglement wurde am 01 Juni 2020 durch den Gemeinderat von Eschenz in Kraft gesetzt. Die für das Planungsgebiet wesentlichen Festsetzungen sind nachfolgend aufgeführt:

Max. Baumassenziffer [1]	2.10
Fassadenhöhe Flachdach (m) [2]	14.0
Max. traufseitige Fassadenhöhe FH (m) [2]	11.5
Max. giebelseitige Fassaden-höhe GH (m) [2]	16.0
Grenzabstände (m) (klein/gross)	5.0 / 6.0
Gebäudeabstand	§ 30 PBV [3]
Max. Gebäudelänge	40.0 m

[1] Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m^3/m^2

[2] a. Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhohe (FH). Die obersten 2.50 m der festgelegten Fassadenhohe (FH) sind nur im Bereich eines Attikageschosses gem. § 29 PBV anwendbar.

b. Für Schrägdachbauten gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe

c. Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhohe (FH) einzuhalten.
Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszufuhren.

[3] § 30 Abs 2 PBV: Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.

5 Bestehende Planungen

5.1 Überbauung im Furtbach 1999

Dem Gestaltungsplan liegen bestehende Planungen zu Grunde. Bereits im Jahr 1999 wurden von der Rütimann Hoch- und Tiefbau AG Pläne für eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern für die Liegenschaften Nr. 1404, 1519 und 1520 entworfen, wobei die Umsetzung auf der Liegenschaften Nr. 1404 und 1519 im Jahr 2000 erfolgte.

Abbildung 9: Visualisierung 'Überbauung im Furtbach' 1999.

Die geplante 'Überbauung im Furtbach' von 1999 sieht eine Bebauung mit drei nach Süden ausgerichteten Mehrfamilienhäuser, die im Untergeschoss durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind vor. Die Mehrfamilienhäuser wurden nach den damaligen kommunalen Vorschriften der Gemeinde geplant. Die Gebäude weisen zwei Obergeschosse und zwei Dachgeschosse auf, sowie gegen Süden ausgerichtete grosszügigen Balkone. Pro Geschoss sind zwei Wohnungen geplant.

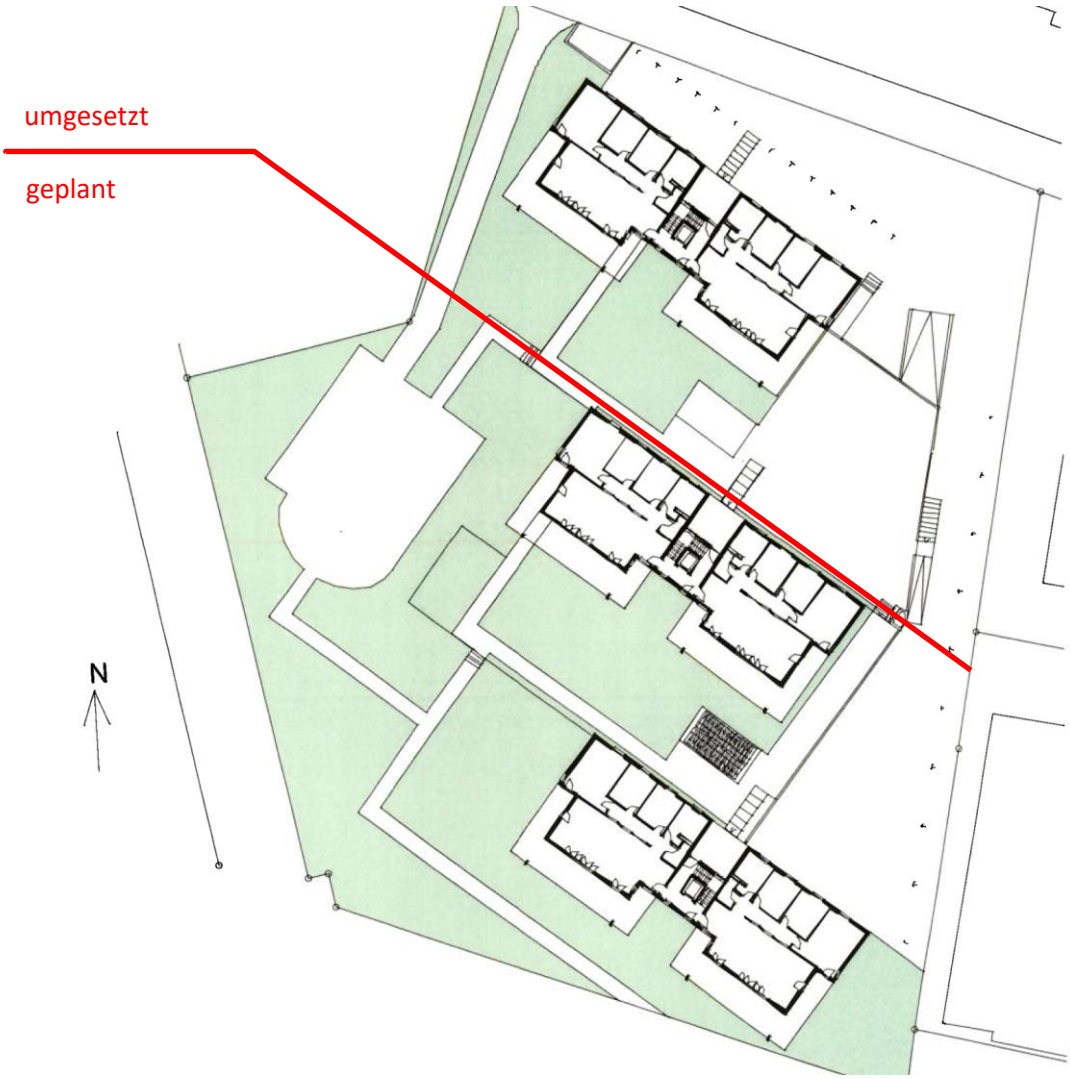


Abbildung 10: Umgebungsplan mit Erdgeschoss

5.2 Gesamteindruck

Die Planungen werden in der Konzeptphase sowie in der Ausarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt. Das realisierte Mehrfamilienhaus auf der Liegenschaft nimmt Einfluss auf die Planung der Liegenschaft Nr. 1520. Die Stellung der geplanten 'Überbauung im Furtbach' wird im nachfolgenden Variantenstudium des Gestaltungsplans berücksichtigt. Für die Parzelle Nr. 938 wurde als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt erarbeitet, welches unter Kapitel 8 erläutert wird. Die genaue Positionierung der Gebäude wird, durch die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche festgelegt. Beide Projekte legen keinen detaillierten Fokus auf die Umgebungsgestaltung. Mit der Erarbeitung eines Freiraumkonzepts für den Gestaltungsplan wird der Aussenraum einheitlich über beide Parzellen geplant. Die geplanten Bauvorhaben sind nach den Vorschriften des Baureglements geplant. Somit bleibt ein Projektierungsspielraum.

6 Bestehende Dienstbarkeiten

6.1 Näherbaurecht Grenzbau-, Anbau- und Überbaurecht für Mehrfamilienhaus und Tiefgarage (Dienstbarkeit 1701.4806)

Die Dienstbarkeit sichert das Näherbau-, Grenzbau-, Anbau- und Überbaurecht für ein Mehrfamilienhaus und Tiefgarage zugunsten Parzelle Nr. 1520 und zulasten der Parzelle Nr. 1519.

Die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1519 dulden den Fortbestand und die Erneuerung eines auf der berechtigten Liegenschaft (Parzelle Nr. 1520) neu zu erstellenden Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage. Nebstdem duldet der jeweilige Eigentümer der belasteten Liegenschaft auch den Fortbestand, die Erneuerung, den Unterhalt und die Reparatur aller in sein Eigentum überragenden Bauteile und Anlagen der berechtigten Liegenschaft (insbesondere Trennmauern, Stützmauern, Dachvorsprünge, Dachtraufen, Fundamente und dergleichen). Die hierfür erforderlichen Näherbau-, Grenzbau-, Anbau- und Ueberbaurechte für das Mehrfamilienhaus und die Tiefgarage werden geduldet.

Die Bauteile und Anlagen bleiben Bestandteile der berechtigten Liegenschaft, von der sie ausgehen und der sie dienen. Der Unterhalt dieser Bauteile und Anlagen obliegt dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Liegenschaft, deren Bestandteile sie sind. Soweit einzelne Gebäudeteile oder Einrichtungen für den konstruktiven Bestand der belasteten Liegenschaft erforderlich sind, dürfen sie nicht beseitigt werden, solang die nachbarlichen Bauten bestehen.

Sämtliche öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bleiben ausdrücklich Vorbehalten.

6.2 Fuss- und Fahrwegrecht (Dienstbarkeit 1702.4806)

Mit dem vorliegenden Fuss- und Fahrwegrecht sind die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Liegenschaften (Nr. 1520) befugt die belastete Liegenschaft Nr. 1519 die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, d.h. den Zugang von und zur Gemeindestrasse sowie die gesamte Tiefgarage in Anspruch zu nehmen. In diesem Fuss- und Fahrwegrecht eingeschlossen ist der Durchgang und die Durchfahrt für die Tiefgarage auf der Liegenschaft Nr. 1520 (als Verbindung von und zur Gemeindestrasse).

6.3 Mitbenutzungsrecht am Kinderspielplatz (Dienstbarkeit 1703.4806)

Die Dienstbarkeit beinhaltet das Mitbenutzungsrecht an einem neu zu erstellenden Kinderspielplatz zugunsten und zulasten der Parzellen Nr. 1404 und 1520. Sie stellt das Recht sicher, den neu zu erstellenden Spielplatz gemeinsam zu benützen. Die Kosten des Unterhalts und der Erneuerung haben die beteiligten Grundeigentümer gemeinsam zu gleichen Teilen zu tragen.

6.4 Flachdachbenützungsrecht (Dienstbarkeit 1704.4806)

Die Dienstbarkeit räumt den jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1520 die Benutzung des Flachdaches der bestehenden Tiefgarage (belastete Liegenschaft. Nr. 1519) ein. Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Liegenschaften sind befugt, die im Plan blau bemalte Fläche zu benützen. Bäume und Sträucher dürfen die Sichtverhältnisse von Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

Die Benutzung des Flachdaches bedingt die folgenden Ausführungen:

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Liegenschaften haben alles zu unterlassen, was die darunterliegenden Gebäudeteile und zugehörige Dachisolation beschädigen könnten. Auf die Tragkraft des Daches der Tiefgarage ist Rücksicht zu nehmen bei Aufschüttungen, Bepflanzungen usw. Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für das Gebiet des Benützungsrechtes (Erdreich und Anlagen) gehen

zulasten der berechtigten Grundeigentümer. Die Kosten für allenfalls nötig werdende Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten an der wasserdichten Flachdachkonstruktion oder der unterliegenden Baute selbst sind vom belasteten Grundeigentümer zu tragen. Allfällig dadurch entstehender Schaden an den Anlagen und Bepflanzungen des Benutzungsrechtes sind zu ersetzen. Sind Schäden auf die unsachgemässe Ausübung des Benutzungsrechts zurückzuführen, so sind solche durch die berechtigten Grundeigentümer bzw. den Verursacher zu beheben.

6.5 Durchleitungsrecht für Werkleitungen (Dienstbarkeit 1705.4806)

Für die Liegenschaften Nr. 1404, 1519 und 1520 besteht ein gegenseitiges Durchleitungsrecht für Werkleitungen.

6.6 Mitbenutzungsrecht am Containerplatz (Dienstbarkeit 1706.4806)

Zu Gunsten der Parzelle Nr. 1520 besteht ein Mitbenutzungsrecht am auf der Parzelle Nr. 1404 liegenden Containerplatz. Die Bewohner der Liegenschaft 1520 werden berechtigt den im Plan gezeichneten Containerplatz zusammen mit dem Eigentümer der belasteten Liegenschaft zu benützen. Die Kosten des Unterhalts und der Erneuerung des Platzes und der Container haben die beteiligten Grundeigentümer gemeinsam zu gleichen Teilen zu tragen. Der beiliegende Plan ist Bestandteil dieser Grunddienstbarkeit.

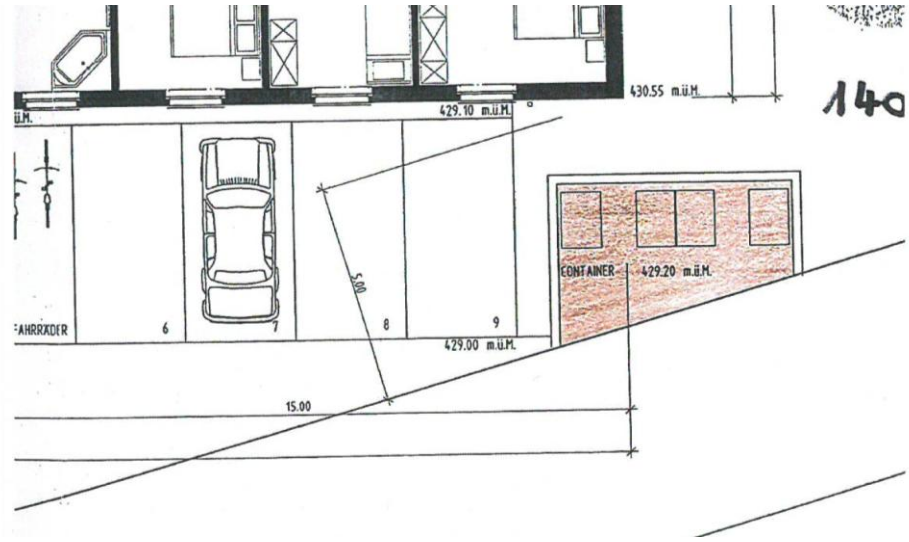


Abbildung 11: Ausschnitt: Plan des Containerplatzes Parzelle Nr. 1404 (Dienstbarkeit 1706.4806)

6.7 Fuss- und Fahrwegrecht Dienstbarkeit 1707.4806

Mit der Dienstbarkeit wird die oberirdische Erschliessung der Parzelle 1520 von der Furtbachstrasse aus gewährleistet. Sie beinhaltet ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle 1519. Das Fuss- und Fahrwegrecht umfasst die, im Plan der Grunddienstbarkeit ersichtlichen, östlich der Tiefgarage liegende Erschliessungsfläche.

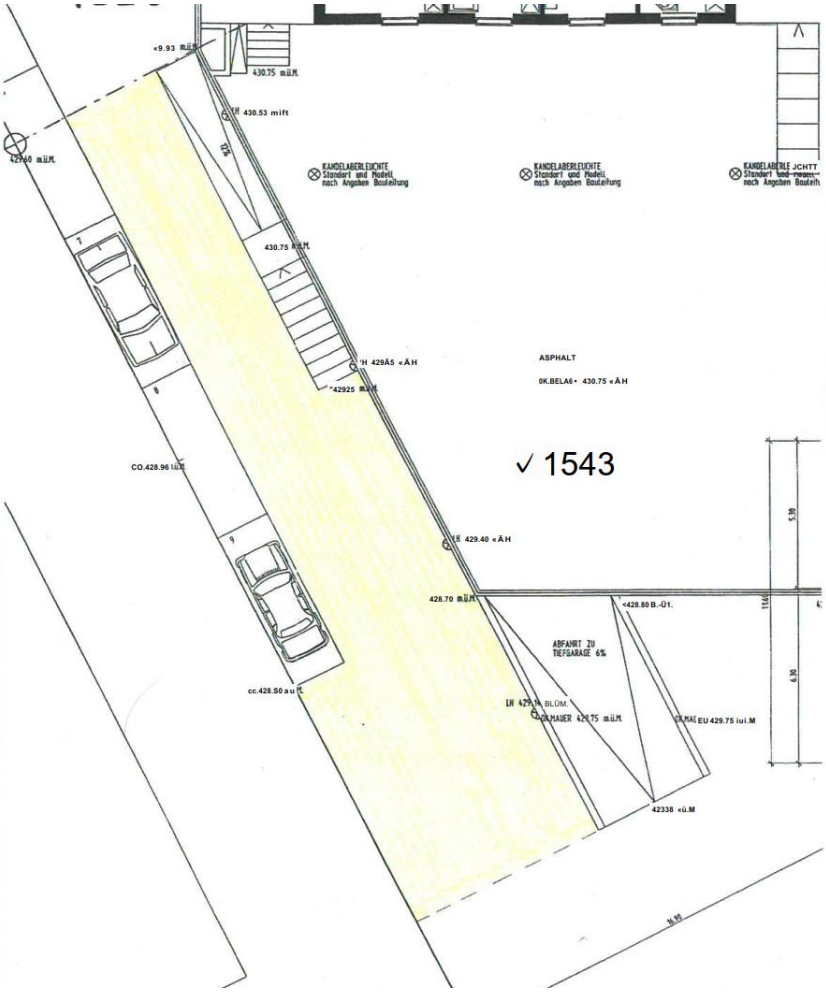


Abbildung 12: Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 1519.

6.8 Fusswegrecht (Dienstbarkeit 1708.4806)

Die Dienstbarkeit zu Gunsten der Parzelle Nr. 1520 stellt die Erschliessung für den Fussverkehr sicher. Es handelt sich um den bestehenden Zugang des Flachdaches auf der Liegenschaft Nr. 1519.

6.9 Benutzungsrecht Fahrzeugabstellplatz (Dienstbarkeit 1718.4806)

Die Rütimann Hoch + Tiefbau AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in 8253 Diessenhofen, Schulstrasse 3 (bzw. deren Rechtsnachfolgerin) hat das ausschliessliche und dauernde Benützungsrecht am im beiliegenden Plan ausgewiesenen Fahrzeugabstellplatz Nr. 6 auf der Parzelle Nr. 1519 sowie Nr. 1520 samt Zugangs- und Zufahrtsrecht. Die Kosten des Unterhalts und eine allfällige Erneuerung des durch die Berechtigte ausschliesslich benützten Abstellplatzes hat die Berechtigte allein zu tragen.

7 Konzept

Für die Entwicklung des Gestaltungsplans wurde neben den bestehenden Planungen ebenfalls das Planungsgebiet umgebende Siedlungs- und Freiraumstrukturen analysiert sowie mögliche Bebauungsstrukturen konzeptionell aufgezeigt.

7.1 Siedlungsstruktur

Das Siedlungsgebiet im Süden von Eschenz ist äusserst vielfältig und heterogen gestaltet. Es umfasst sowohl alte Dorfkernstrukturen als auch Gewerbegebiete sowie verschiedene Wohnquartiere. Das Planungsgebiet selbst ist Teil des angrenzenden Mehrfamilienhausquartiers und wird durch die Frauenfelderstrasse im Westen begrenzt. Im Nordosten geht es nahtlos in weitere unterschiedliche Strukturen über. Diese vielfältige Quartierstruktur wird durch grosszügige Siedlungsfreiräume ergänzt.

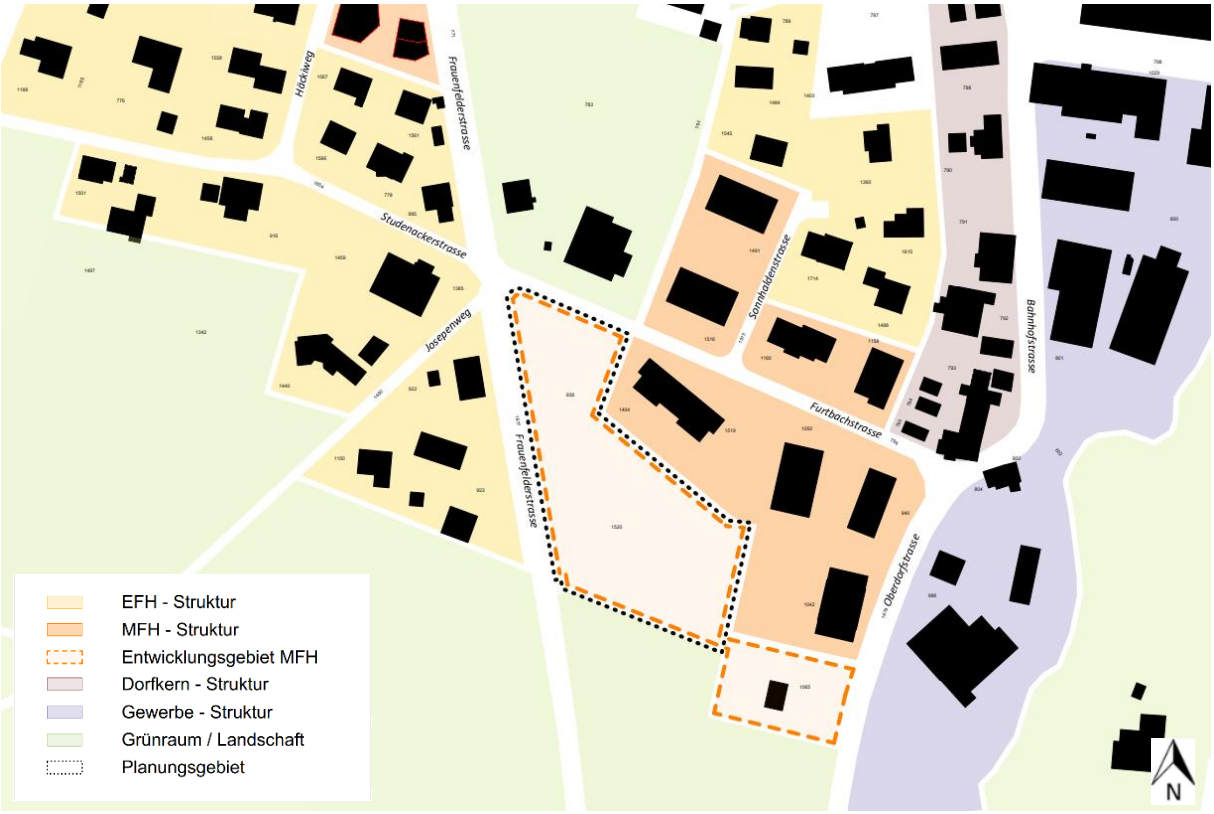


Abbildung 13: Konzept Quartierstruktur Furtbach / Oberdorf

Die heterogene Struktur zeigt sich auch in der Dachlandschaft. Es sind überwiegend Sattel- oder Walmdächer vorzufinden. Die Dachlandschaft weist unterschiedlichste Firstrichtungen auf.

Abbildung 14: Quartierstruktur Dachlandschaft

Die Gestaltung des Ortseinganges soll in der Entwicklung des Gestaltungsplans berücksichtigt werden. Die folgenden Beispiele zeigen, dass die Gestaltung des Ortseingangs mit einem Gebäude direkt im Eingangsbereich eine sinnvolle Bebauung des übrigen Gebiets einschränkt. Eine harte Trennung des Siedlungs- und Landschaftsgebiet würde zudem verstärkt werden. Deshalb werden die Gebäude zurückversetzt platziert. Eine gute Gestaltung des Ortseingangs soll über die Aussenraumgestaltung erreicht werden.

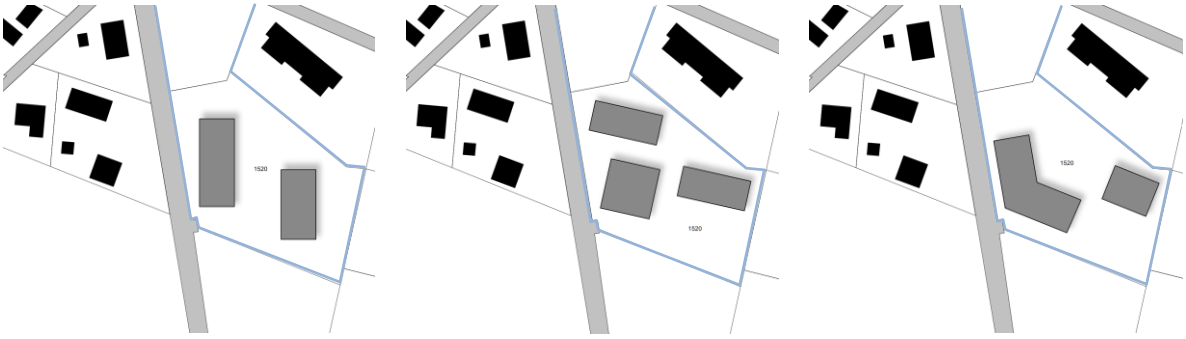


Abbildung 15: Ortseingänge

7.2 Natur- und Landschaft

Der das Siedlungsgebiet umgebende Landschaftsraum ist geprägt von einer markanten vertikalen Hangstruktur, die durch zahlreiche Ackerterrassen geprägt wird. Zusätzlich sind mehrere Obstgärten in der näheren Umgebung des Planungsgebiets vorzufinden. Die Landschaftselemente, insbesondere die prägenden Obstgärten, erstrecken sich von Süden nach Norden und durchdringen das Siedlungsgebiet bis zum Bahnhof von Eschenz. Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand. Ein kleiner Obstgarten befindet sich innerhalb des Gebiets.

Der Gestaltungsplan zielt nicht nur darauf ab, die sensible Lage am Rand des Siedlungsgebiets zu berücksichtigen, sondern auch die Verbindung zwischen dem umliegenden Landschaftsraum und den

Obstgärten innerhalb des Siedlungsgebiets zu fördern. Ebenso sollen landschaftliche Merkmale wie die Obstgärten und Ackerterrassen in die zukünftige Planung einbezogen werden.

7.3 Bebauungsvarianten

Eine mögliche Bebauung des Planungsgebiets wird in unterschiedlichen Varianten aufgezeigt. Wichtige Merkmale für die Stellung der Bauten sind die Ausrichtung, die Erschliessung, die Lärmbelastung sowie die Einordnung.

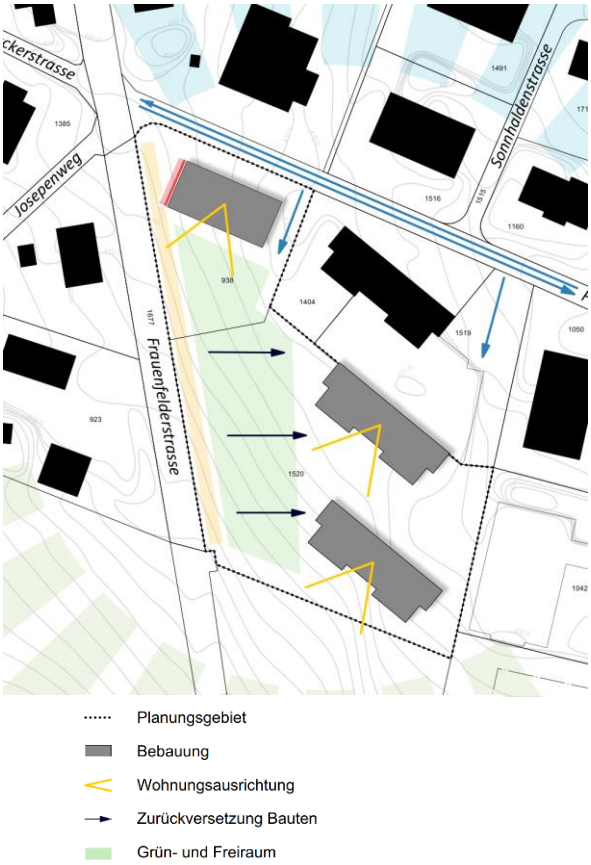


Abbildung 16: Variante Bebauung nach bestehenden Planungen

Abbildung 17: Variante Ausrichtung nach Süden

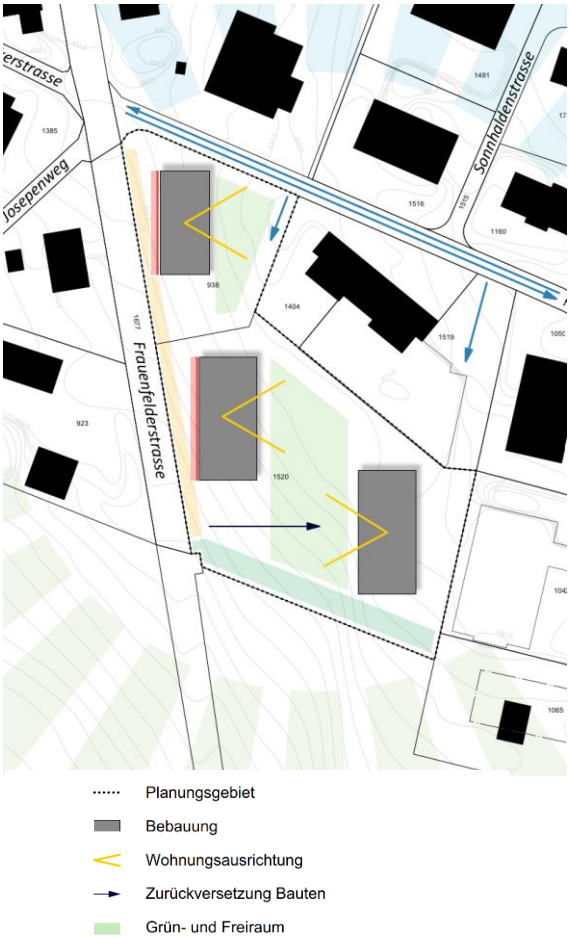


Abbildung 18: Variante mit Ost-West Ausrichtung

Abbildung 19: Variante mit individueller Ausrichtung

7.4 Fazit

Mit dem Variantenstudium wurde die sinnvolle Stellung der Bauten unter Berücksichtigung der tatsächlichen Begebenheiten geprüft. Die Weiterverfolgung der Variante 'Bebauung nach bestehenden Planungen' erwies sich als sinnvoll. Mit der Zurückversetzung der Bauten auf der Liegenschaft Nr. 1520 wird auf die Lärmbelastung von der Frauenfelderstrasse ausgehend reagiert. Die Ausrichtung nach Süden wird als sinnvoll erachtet. Die oberen Geschosse haben zudem eine sekundäre Aussicht in Richtung Untersee. Die Erschliessung soll über die Furtbachstrasse erfolgen. Bei der Stellung der Bauten wurde Rücksicht auf bereits bestehende Baute sowie die bestehende Tiefgarage auf der Liegenschaft Nr. 1519 genommen, sowie die damit verbundenen bestehenden Dienstbarkeiten. Die Ausrichtung des Baukörpers auf der Parzelle Nr. 938 soll parallel zur Furtbachstrasse erfolgen.

Die Realisierung der Bebauung auf beiden Grundstücken soll in unterschiedlichen Phasen erfolgen können. Die Aussenraumgestaltung soll gesamthaft in einem Freiraumkonzept geplant werden.

8 Richtprojekt Parzelle Nr. 938

8.1 Allgemein

Dem Gestaltungsplan liegt für die Parzelle Nr. 938 ein Richtprojekt als Grundlage vor. Das Richtprojekt wurde von der Bischoff & Partner Architekten AG erstellt und nach den Vorschriften des rechtskräftigen Baureglements geplant. Im Folgenden wird das Projekt erläutert.

8.2 Bebauung

Das Gebäude kommt im Kreuzungsbereich der Frauenfelder- und Furtbachstrasse zu liegen und ist von mehreren Bestandsbauten umgeben. Nach diesen ortsbaulichen Gegebenheiten orientiert sich der Neubau. Durch die Ausrichtung parallel zur Furtbachstrasse fügt sich das geplante Gebäudevolumen in das bestehende Strassengefüge ein. Das Gebäude wird mit einer traufständigen Ausrichtung zur Furtbachstrasse angeordnet.

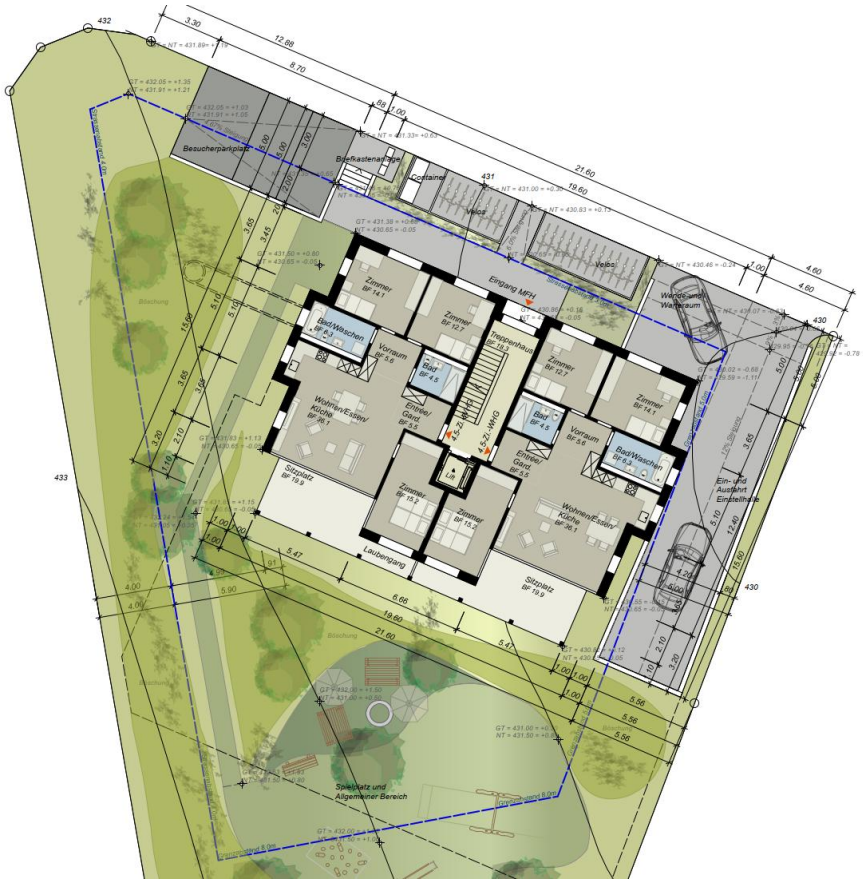


Abbildung 20: Überbauung Oberdorf, Grundriss Erdgeschoss und Umgebung, Bischoff & Partner Architekten AG

Das Gebäude sieht ein Mehrfamilienhaus mit neun nach Süden ausgerichteten Wohnungen vor. Es umfasst ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie zwei Dachgeschosse. Im Untergeschoss befindet sich eine Einstellhalle, die der Parkierung der Bewohnenden dient.

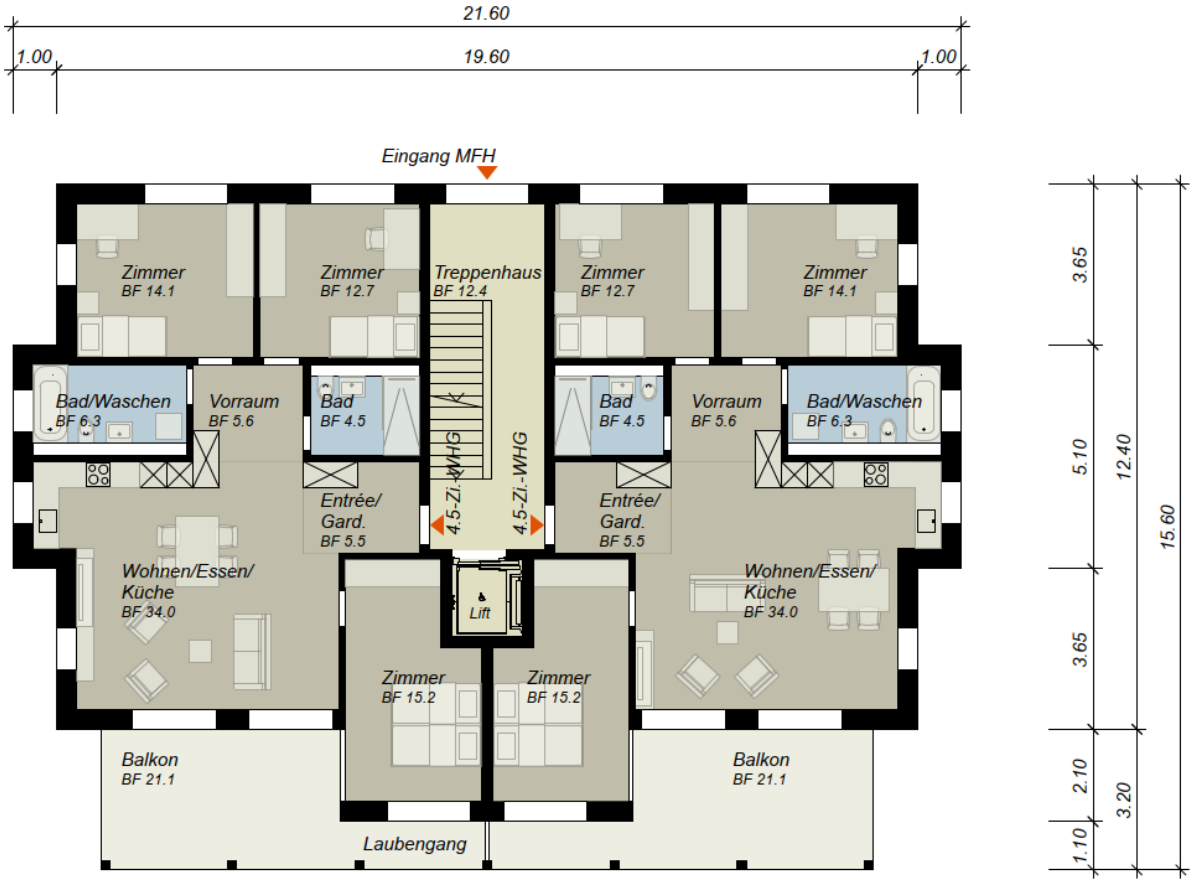


Abbildung 21: Überbauung Oberdorf, Grundriss Obergeschosse, Bischoff & Partner Architekten AG

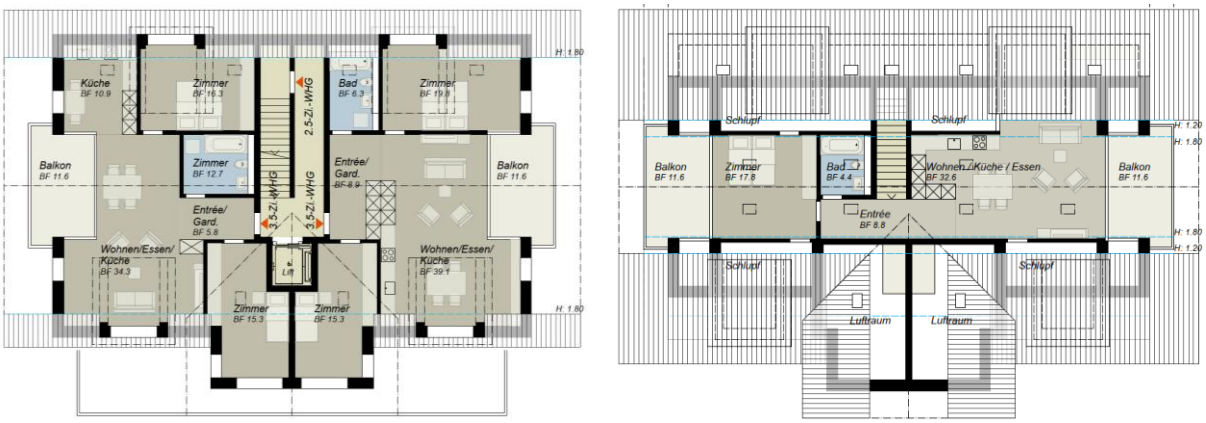


Abbildung 22: Überbauung Oberdorf, Grundrisse 1. und 2. Dachgeschoss, Bischoff & Partner Architekten AG

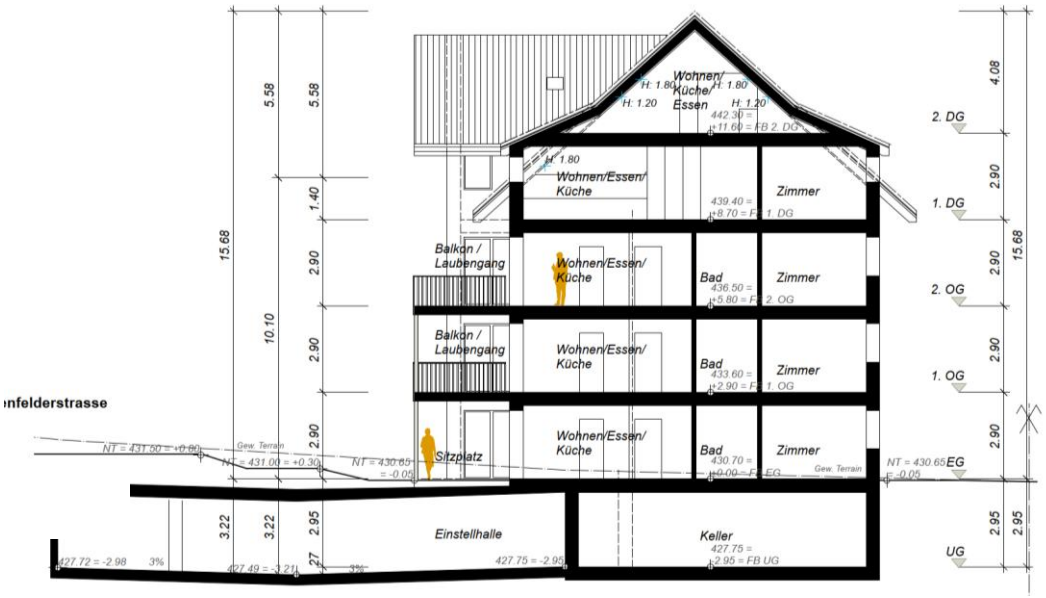


Abbildung 23: Überbauung Oberdorf, Querschnitt, Bischoff & Partner Architekten AG

8.3 Gebäudegestaltung

Das Mehrfamilienhaus wird mit einer Lochfassade mit vertikaler Gliederung geplant. Die Hauptwohnseite ist mit hochrechteckigen Fenstern und senkrechten Mauerscheiben zur Fassadengliederung gestaltet. Die Obergeschosse verfügen über nach Südwesten ausgerichtete Balkone. Diese durchgehend verlaufenden Balkone sind gegenüber den Stirnfassaden zurückversetzt. In den Dachgeschossen sind die Balkone giebelseitig angeordnet.

Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Satteldach und einem auf der Hauptwohnseite befindlichen Zwerchgiebel geplant. Die Dachgestaltung wird beidseitig durch zwei Gauben ergänzt. Aufgrund des Zwerchgiebels ist die Trauflinie der nach Südwesten orientierten Dachfläche unterbrochen, während zur Furtbachstrasse eine durchgehende Traufe ausgebildet wird.

Abbildung 24: Ausschnitt Richtprojekt: Fassadengestaltung Nord-West-Fassade

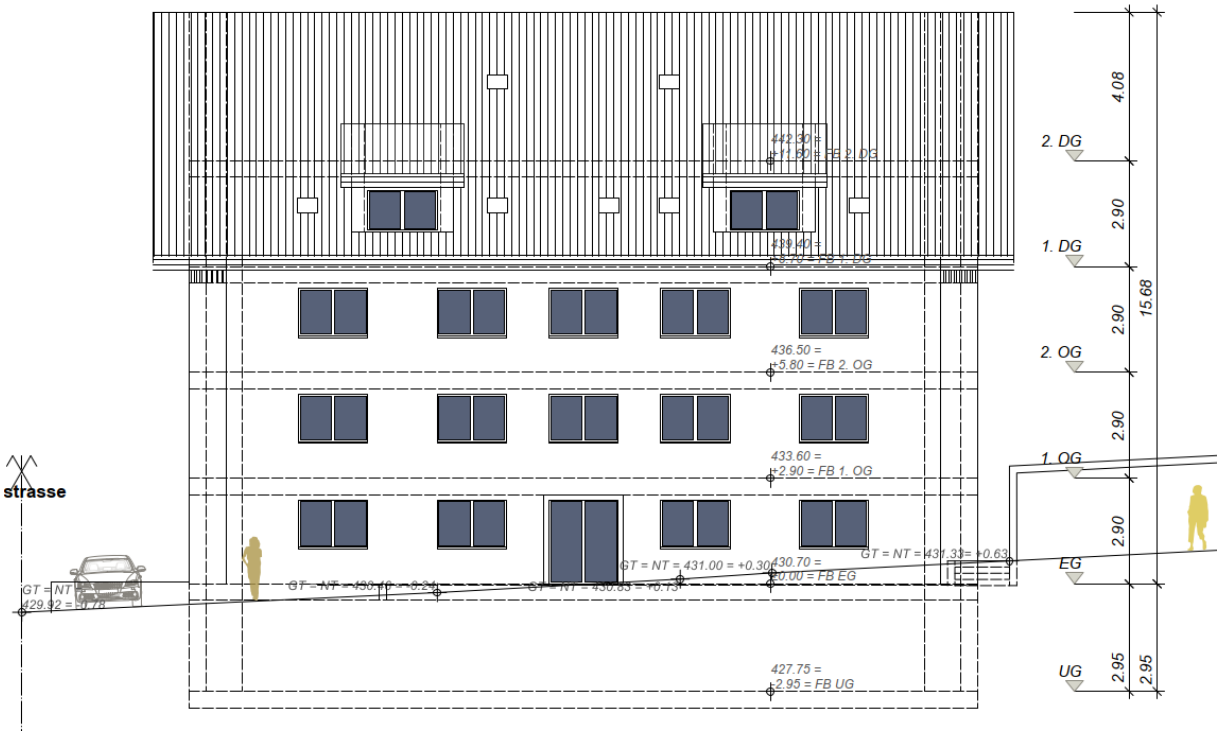


Abbildung 25: Ausschnitt Richtprojekt: Fassadengestaltung Nord-Ost-Fassade

Abbildung 26: Ausschnitt Richtprojekt: Fassadengestaltung Süd-Ost-Fassade mit Schnitt durch Tiefgaragenrampe

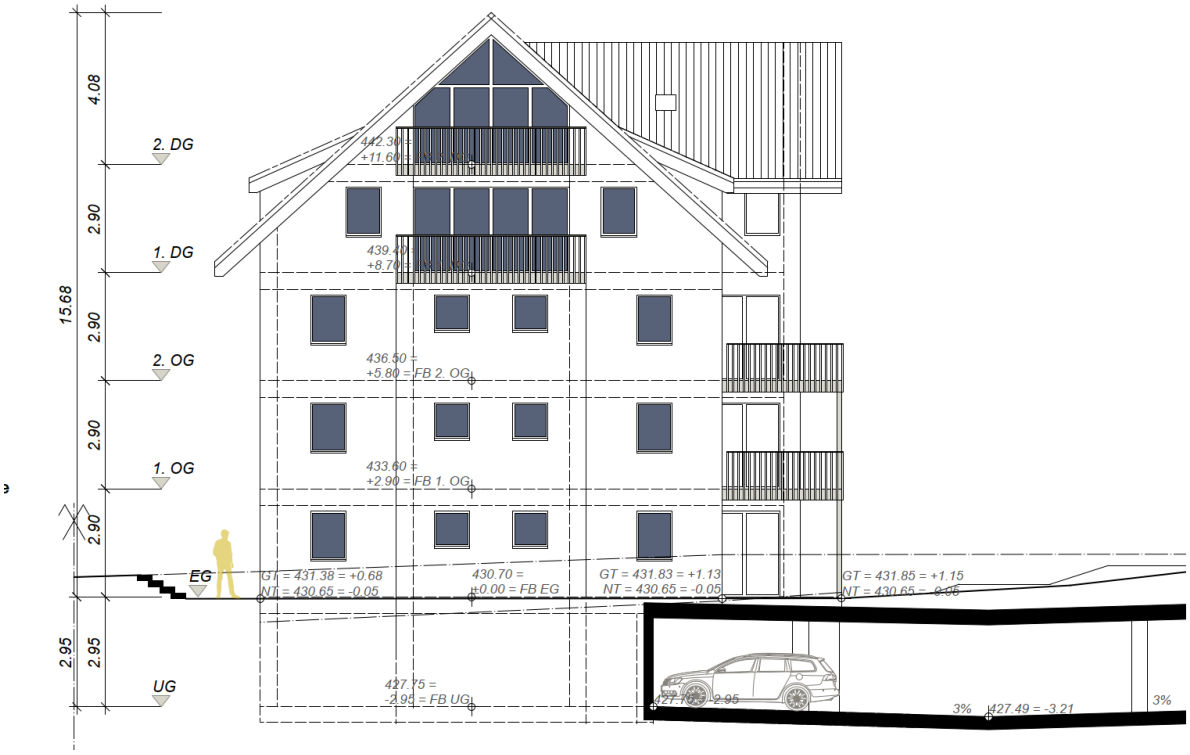


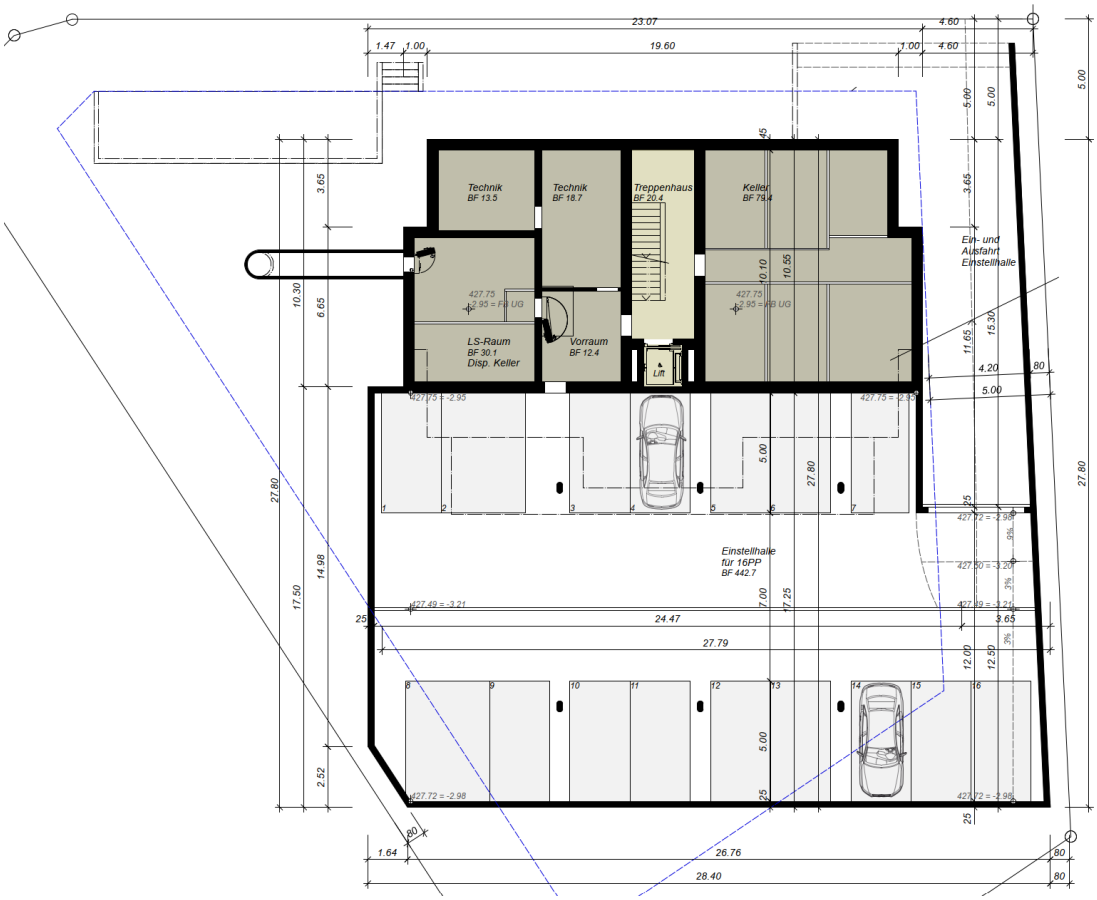
Abbildung 27: Ausschnitt Richtprojekt: Fassadengestaltung Nord-West-Fassade

8.4 Aussenraum

Der Aussenraum ist für den Aufenthalt und Begegnung der Bewohner der Parzelle Nr. 938 vorgesehen und konzentriert sich im Süden der Parzelle. Die Ausgestaltung des Aussenraums wird mit einem Freiraumkonzept festgesetzt, dass über das gesamte Baugebiet (Parzellen Nrn. 938, 1520) geplant wird und in den Gestaltungsplan überführt wird. Die Umgebungsgestaltung für die betroffene Parzelle soll nach den Vorgaben des Gestaltungsplans umgesetzt werden.

8.5 Erschliessung

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 938 erfolgt ab der Furtbachstrasse. Der Zugang zur Tiefgarage wird über eine and das Gebäudevolumen angefügte Rampe gewährleistet. Das Richtprojekt sieht in der Tiefgarage 16 Abstellplätze vor. Von der Tiefgarage gelangt man über das Untergeschoss des Gebäudes zu den Wohnungen. An der Furtbachstrasse sind für die Besucher entsprechende Abstellplätze ausgewiesen.



Ausschnitt Richtprojekt: Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage

8.6 Gesamteindruck

Das Richtprojekt für die Parzelle Nr. 938 vermittelt insgesamt ein stimmiges und ortsbaulich gut eingebettetes Gesamtbild. Durch die Ausrichtung des Neubaus parallel zur Furtbachstrasse wird das bestehende Strassenbild aufgenommen und harmonisch weitergeführt. Die traufständige Gebäudestellung, die klare Fassadengliederung sowie die Gestaltung des Satteldachs mit Zwerchgiebel und Gauben tragen zu einer ruhigen und geordneten Erscheinung bei, die gut mit der umgebenden Bebauung korrespondiert.

Auch die Freiraumgestaltung trägt wesentlich zur positiven Gesamtwirkung bei. Der gemeinschaftlich nutzbare Aussenraum im Süden der Parzelle bietet Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten und stärkt die Wohnqualität. Die Freiraumqualität über das gesamte Gestaltungsplangebiet wird mit einem Freiraumkonzept gesichert.

9 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept orientiert sich an den regionaltypischen Strukturen und interpretiert diese zeitgemäss weiter. Die Leitidee besteht darin, die landschaftlichen Eigenheiten – Hanglage, Ackerterrassen, Streuobststrukturen – in den Aussenraum zu übersetzen und so eine authentische und ortsbezogene Gestaltung zu schaffen.

Freiraumkonzept (Stand: Überarbeitung nach Kantonaler Vorprüfung)

Das Freiraumkonzept übersetzt die landschaftlichen Eigenheiten wie Hanglage, Ackerterrassen und Streuobststrukturen in eine zeitgemässe, ortsbezogene Gestaltung. Entlang der Frauenfelderstrasse entsteht eine Magerwiese mit Trockensteinmauer oder Böschung als ökologisch wertvoller Eingangsbereich. Im Inneren des Quartiers liegt der Schwerpunkt auf Aufenthalts- und Begegnungsräumen mit privaten Rückzugsorten und gemeinschaftlichen Flächen, ergänzt durch einen lockeren Obstbaumhain als identitätsstiftenden Mittelpunkt.

Ein differenziertes Wegesystem verbindet die Gebäude und verknüpft Siedlung und Landschaft. Grosskronige Bäume und einheimische Sträucher strukturieren den Raum, schaffen Atmosphäre und fördern Biodiversität.

Das Freiraumkonzept (Anhang B) beinhaltet den landschaftlichen Kontext, weist Gestaltungsgrundsätze aus und veranschaulicht die mögliche Atmosphäre für den Freiraum.

10 Planerische Umsetzung

In den folgenden Abschnitten werden die Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie der Sonderbauvorschriften detailliert erläutert. Wenn weder der Gestaltungsplan noch die Sonderbauvorschriften Festlegungen enthalten, findet das aktuell gültige Baureglement der Gemeinde Eschenz Anwendung.

10.1 Privatrechtliche Voraussetzungen

Das Gestaltungsplangebiet ist von mehreren privatrechtlichen Vereinbarungen betroffen. Die bestehenden Dienstbarkeiten werden in Kapitel 6 erläutert. Die Dienstbarkeiten werden belassen. Sie werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und stehen in keinem Widerspruch zum Gestaltungsplan.

10.2 Gebietsabgrenzung

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Liegenschaften Nr. 938, Nr. 1520, Nr. 1404 und Nr. 1519.

10.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde. Der Gestaltungsplan sieht keine Abweichung der Regelbauweise vor.

10.3.1 Baudichte

Die maximal mögliche Ausnützung der Parzellen richtet sich nach der Regelbauweise. Innerhalb des Planungsgebiets gilt die Baumassenziffer des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde.

10.3.2 Höchst- und Mindestmasse

Für die Baubereiche gelten die Höchst- und Mindestmasse der Wohnzone W3 des Baureglements der Gemeinde Eschenz.

10.3.3 Gebäude- und Grenzabstände

Das Baureglement der Gemeinde enthält keine besonderen Vorschriften zu den Gebäudeabständen. Es gelten die Vorgaben gemäss § 30 PBV. Gemäss der Verordnung ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten werden. Die Gebäudeabstände werden durch die Baubereiche bestimmt. Die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen Abstände weichen nicht von den übergeordneten Bestimmungen ab.

Die Grenzabstände werden durch die Baubereiche bestimmt. Die Abstände entsprechenden den Bestimmungen des Baureglements. Der im Norden der Parzelle Nr. 1520 liegende Baubereich wird bis an die Parzellengrenze geplant. Für die Unterschreitung des Grenzabstands besteht ein Näherbaurecht (Dienstbarkeit 1701.4806).

10.3.4 Gebäudelänge

Gemäss rechtskräftigem Baureglement der politischen Gemeinde Eschenz ist in der Wohnzone W3 eine maximale Gebäudelänge von 40 m festgelegt. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gebäudeumgrenzung durch Baubereiche festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird nicht überschritten.

10.3.5 Baubereiche

Mithilfe der Baubereiche wird die Lage der Bauten sowie deren Dimensionierung definiert. Die Baubereiche werden so angelegt, dass sie eine positive Gesamtwirkung innerhalb des Perimeters erzielen und dabei die Umgebung angemessen berücksichtigen. Die Dimensionierung lässt in der Projektierung der Bauten einen angemessenen Planungsspielraum zu. Die maximal mögliche Gebäudelänge liegt innerhalb der maximal zulässigen Länge gemäss dem Baureglement. Der Gestaltungsplan weist Baubereiche für neue 'Hauptbauten', und für 'unterirdische Bauten/Tiefgaragen'.

Der Baubereich 'unterirdische Bauten/Tiefgaragen' ist auf der Liegenschaft Nr. 938 mit einem verringerten Grenzabstand zur Kantonsstrasse geplant (§ 46 StrWG). Aufgrund dieses reduzierten Abstandes ist für die Tiefgarage mit dem Baugesuch ein Baugrubenkonzept einzureichen. Ein Baugrubenkonzept ist erforderlich, wenn der Abstand von Gebäuden gegenüber Kantonsstrassen weniger als 4 m von der Grenze beträgt. Es ist darin aufzuzeigen, dass die Machbarkeit der vorgesehenen Baugrubensicherung gewährleistet ist und die Kantonsstrasse nicht gefährdet wird.

10.4 Gestaltungsvorschriften

Für Neubauten sind die allgemeinen Gestaltungsvorschriften des aktuellen kommunalen Baureglements der Gemeinde massgebend. Dazu werden in den Sonderbauvorschriften ergänzende Vorgaben festgelegt, die zu einer guten Gebäudegestaltung beitragen.

10.4.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Neben den allgemeinen Gestaltungsvorschriften setzen die Sonderbauvorschriften Bestimmungen zur Fassadengestaltung fest. Die architektonische Ausgestaltung der Fassaden hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die architektonische Ausgestaltung der Gebäudefassaden des geplanten Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 938. Für die Neubauten des Planungsgebiets ist ein Konzept zur Fassadengestaltung mit ausgewiesener Materialwahl und Farbgebung im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

Die Sonderbauvorschriften setzen fest, dass die Fassadengestaltung in Erdtönen auszuführen ist, und verbieten die Verwendung von grellen Fassadenfarben.

Auf der Parzelle Nr. 938 ist die Hauptwohnseite (Süd-West-Fassade) des Gebäudes mit hochrechteckigen Fenstern auszuführen und mit senkrechten Mauerscheiben zu gliedern. Die Gliederung sorgt dafür, dass keine durchgehende Fensterfront entsteht, sondern eine rhythmische Unterteilung erreicht wird, was zu einer hohen architektonischen Qualität beiträgt. Aufgrund der Lärmschutzvorgaben sind auf der Parzelle Nr. 938 für die Balkone geschlossene Brüstungen erforderlich. Für eine gute gestalterische Einordnung ist nach Möglichkeit eine vorgelagerte Holz- oder Staketenstruktur vorzusehen.

Die Dachgestaltung gelten ebenfalls die Bestimmungen der Baureglements. Um eine einheitliche Bebauung der Parzelle Nr. 1520 sicherzustellen, setzen die Sonderbauvorschriften fest, dass für die genannte Parzelle eine einheitliche Dachform anzuwenden ist.

Die Parzelle Nr. 1520 soll zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden, weshalb kein aktuelles Richtprojekt vorliegt. Die Umgebung wird bereits heute auf Grundlage des Freiraumkonzepts über das gesamte Gestaltungsplangebiet geplant. Die Bebauung der Baubereiche sollen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Damit die Qualität der Bebauung dennoch gesichert werden kann, ist vor der Baueingabe für die Parzelle Nr. 1520 ein Studienauftrag hinsichtlich der Präzisierung der Fassaden- und Dachgestaltung unter Beizug der Gemeinde durchgeführt werden.

10.5 Umgebungsgestaltung

10.5.1 Aussenraum

Mit dem Gestaltungsplan soll ein ökologisch qualitätvoller sowie vielseitiger Aussenraum erreicht werden. Der Aussenraum wird in zwei Ebenen unterteilt (siehe Ausführungen unter Kapitel 8.5.4), welche unterschiedliche Merkmale und Qualitäten aufweisen sollen und sich zudem in der Höhe unterscheiden. Die erste, an die Baubereiche angrenzende Ebene 'Grünfläche' ist als Rasen auszuführen. Aus ökologischen Gründen wird für diese Flächen die Verwendung von Kräuterrasen empfohlen. Die Grünfläche soll in Kombination mit bepflanzten Bereichen sowie Versickerungs- und Retentionsflächen ausgeführt werden. Damit wird eine abwechselnde Struktur angestrebt, die Versickerung berücksichtigt sowie einen ökologischen Wert aufweist. In die Grünfläche werden zudem 'private Aussenbereiche' integriert, die den Erdgeschosswohnungen vorbehalten sind, sowie eine 'Gemeinschaftsfläche'. Die Gemeinschaftsfläche dient als Aufenthalts- und Begegnungsort für die Bewohner. In diesem Bereich können auch Gemeinschaftsgärten angelegt werden.

Für die heute bebauten Parzellen Nr. 1404 und 1519 scheidet der Gestaltungsplan den 'privaten Aussenbereich Parzellen Nr. 1404/1519' aus, welcher für die Bewohnenden der bestehenden Überbauung der genannten Parzellen zur Verfügung steht.

Die zweite Ebene, die extensive Begrünung' ist als Magerwiese und/oder Blumenwiese auszuführen. Diese Ebene erstreckt sich entlang der Frauenfelderstrasse und soll durch die extensive Nutzung verschiedene ökologische Qualitäten aufweisen.

10.5.2 Aussenraumgestaltung

Für die Gestaltung des Aussenraums, sollen standortgerechte und insbesondere klimagerechte Pflanzen und Bäume verwendet werden. Dies sowie die allgemeinen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sind mit dem einzureichenden Baugesuch mittels Projektplan detailliert nachzuweisen.

Der Gestaltungsplan sieht an den bezeichneten Stellen 'Einzelbäume' vor. Dafür sollen Eichen oder Linden verwendet werden. Weitere einheimische Laub-, Obst- oder Wildobstbäume sind entlang der Frauenfelderstrasse geplant. Die Baumstandorte sind so platziert, dass sie die Vorgaben des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) einhalten. Der Stockabstand gegenüber der Frauenfelderstrasse erfüllt den Mindestabstand von 2.0 m. Mit der Bepflanzung werden die Sichtweiten aus der Furtbachstrasse eingehalten.

Der bestehende, ökologisch wertvolle Obstgarten soll in der Umgebungsgestaltung berücksichtigt werden. Deshalb wird im Gestaltungsplan eine Fläche gesichert, die einem neuen Obstgarten vorbehalten ist, der aus mindestens 5 Hochstammobstbäumen bestehen soll. Der Obstgarten soll zudem als Spielfläche genutzt werden können. Deshalb werden für die Spiel- und Freizeitnutzung zweckdienliche Bauten zugelassen.

10.5.3 Spiel- und Freizeitflächen

Der Gestaltungsplan sieht eine vielfältige Aussenraumgestaltung vor, die genügend Möglichkeiten und Flächen für ein entsprechendes Spiel- und Freizeitangebot bieten. Die 'Gemeinschaftsflächen' (grau schraffiert) sowie der Obstgarten bieten beispielsweise die Möglichkeit für die Erstellung von grosszügigen Spiel- und Freizeitflächen. Innerhalb der bezeichneten Gemeinschaftsflächen sind Spiel- und Freizeitflächen nach den Vorgaben von Art. 28 des Baureglements zu erstellen. Die Gemeinschaftsflächen und der Obstgarten soll von allen Bewohnern des Planungsgebiet genutzt werden können. Eine Vereinbarung zum Unterhalt und der Nutzung dieser Bereiche kann nach Möglichkeit mittels Dienstbarkeit festgehalten werden.

10.5.4 Terraingestaltung

Das Terrain der Parzelle Nr. 1520 soll auf zwei Ebenen ausgestaltet werden. Die ‘extensive Begrünung’ orientiert sich an der Frauenfelderstrasse und soll ein erhöhtes Niveau gegenüber der zweiten Ebene (Grünfläche) aufweisen. Mit dem Höhenunterschied, der im ‘Übergangsbereich’ ausgeglichen werden soll, wird Rücksicht auf das bestehende leicht gegen Nordosten abfallende Gelände genommen und soll zudem im weiteren Sinne Bezug auf umliegende vertikale Hangstruktur mit den Ackerterrassen nehmen.

Der ‘Übergangsbereich’ ist der Bereich, der zwischen beiden Ebenen liegt. In diesem überlagernden Bereich ist der Niveauunterschied beider Ebenden mit einer Trockensteinmauer oder Böschungsgestaltung auszugleichen. Der Unterschied soll im Durchschnitt mindestens 0.5 m betragen. Damit soll gesichert werden, dass sich die Ebenen in der Höhe unterscheiden.

10.5.5 Siedlungsrand

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an das Landwirtschaftsgebiet. In diesem Übergangsbereich zum Landwirtschaftsgebiet soll eine hochwertige Aussenraumgestaltung sichergestellt werden und eine undurchlässige und harte Trennung vermieden werden. Der Siedlungsrand ist deshalb punktuell mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Einzäunungen und Mauern sowie durchgehende Hecken werden nicht zugelassen. Mit den Vorschriften soll das Neubaugebiet durch einen qualitätsvollen Übergang bestmöglich in die angrenzende Landschaft integriert werden.

10.6 Erschliessung und Parkierung

10.6.1 Erschliessung MIV

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die im Norden des Planungsgebiets verlaufende Furtbachstrasse. Die Erschliessungsstrasse dient der Zufahrt zur Tiefgarage und der oberirdischen Parkplätze für die Besucher.

Für die Erschliessung des Planungsgebiets sind insbesondere die in Kapitel 6 aufgeführten, privatrechtlichen Dienstbarkeiten relevant und deshalb zu berücksichtigen.

10.6.2 Parkierung MIV

Die Parkierung des Quartiers erfolgt überwiegend unterirdisch in zwei Tiefgaragen (Liegenschaft Nr. 1520 und Liegenschaft Nr. 938). Die Erschliessung der Tiefgaragen erfolgt über die Furtbachstrasse.

Der gesamte Bedarf an Bewohnerparkplätzen ist in den Tiefgaragen nachzuweisen. Die Bedarfsermittlung erfolgt nach der entsprechenden VSS-Norm und ist mit der Baueingabe nachzuweisen. Das Richtprojekt für die Parzelle Nr. 938 mit wegleitendem Charakter erfüllt den Mindestbedarf an Parkplätzen für die Bewohner und Besucher.

Die Parkierung für Besuchende und Bewohnende der Parzellen 1404 und 1519 erfolgt in der bestehenden Tiefgarage sowie den oberirdischen Abstellplätzen in den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Parkierungsbereichen. Die Parkierung ist bereits vorhanden und es bestehen Dienstbarkeiten.

Die Besucherparkplätze der Parzelle Nr. 1520 sind im Bereich ‘Besucherparkierung oberirdisch’ auf den Liegenschaften 1519 und 1520 anzuordnen.

10.6.3 Veloabstellplätze

Für die Bewohner des Planungsgebiet sind ausreichend Kurz- und Langzeitabstellplätze zu erstellen. Das Baureglement der Gemeinde sieht vor, dass bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen an leicht zugänglicher Lage ausreichende Einstellräume oder Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen sind. Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Veloabstellflächen sind für oberirdische Kurzzeitabstellplätze vorgesehen. Der Bedarf an Abstellplätzen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 40 065) zu bestimmen. Der Nachweis ist mit der der Baueingabe zu erbringen.

10.6.4 Feinerschliessung

Die Feinerschliessung dient der Erschliessung der Baubereiche für den Langsamverkehr. Die Baubereiche werden einerseits über die befestigten Erschliessungsflächen erschlossen. Die befestigten Flächen eignen sich für den Zugang der Gebäude mit dem Velo. Die internen Fusswegverbindungen ergänzen das Erschliessungsnetz. Das Fusswegnetz ist als chaussierte Fläche mit einer Mindestbreite von 1.2 m aufzuführen.

Der im Norden der Parzelle Nr. 1520 liegende Baubereich wird ausserhalb des Planungsgebiets über das bestehende Flachdach der Tiefgarage erschlossen. Für den Zugang besteht ein Flachdachbenutzungsrecht (Dienstbarkeit). Die Erschliessung des genannten Baubereichs ist im Gestaltungsplan als Hinweis aufgeführt.

Der Gebäudezugang und die entsprechende Adressierung erfolgen jeweils von Norden an den im Plan gekennzeichneten Stellen.

10.6.5 Befestigte Flächen

Der Bereich 'befestigte Flächen' dienen der Erschiessung und der Feinerschliessung der Liegenschaften Nr. 1404 und 1519 sowie der Zufahrt zur Liegenschaft Nr. 1520. Die Fläche ist heute bestehend und wird als Erschliessungs- und Parkierungsfläche genutzt. In diesem Bereich bestehen mehrere Dienstbarkeiten, die weiterhin geltend sind.

10.6.6 Notzufahrt

Die Notzufahrt zur Parzelle Nr. 1520 für Lösch- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die im Plan ausgewiesene Erschliessungsflächen. Damit die Fläche für die Notfalldienste befahrbar ist, wird zusätzlich dazu ein Begleitstreifen vorgesehen, der als Schotterrasenfläche ausgeführt wird. Die Anforderungen an den befahrbaren Bereich sind wie folgt festgelegt: Eine Mindestbreite von 3.5 m, eine minimale lichte Höhe von 4.0 m sowie eine Tragfestigkeit von 18 t müssen gewährleistet sein. Der Zugang der übrigen Parzellen erfolgt ab der Furtbachstrasse.

Abbildung 28: Feuerwehrabstellflächen und Notzufahrt auf der Parzelle Nr. 1520

10.7 Werkleitungen und Entwässerung

Die Werkleitungen sind an das bestehende Werkleitungsnetz in der Furtbachstrasse anzuschliessen. Für die Liegenschaft Nr. 1520 besteht ein Durchleitungsrecht (Dienstbarkeit 17056.4806), welches sicherstellt, dass die Werkleitungen über die Parzellen Nr. 1404 /1519 an das bestehende Netz angeschlossen werden können. Die Liegenschaft Nr. 938 kann direkt angeschlossen werden.

Im aktuell gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) ist das Gebiet noch dem reduzierten Mischsystem zugeordnet und nicht dem Trennsystem. Allerdings befindet sich der GEP in Überarbeitung. Das betroffene Gebiet wird mit der Anpassung dem Trennsystem zugewiesen mit einem Abflusskoeffizienten von 0.15. Die Sonderbauvorschriften setzen aus dem ausgeführten Grund fest, dass das Planungsgebiet im Trennsystem zu entwässern ist. Der im überarbeiteten GEP vorgegebene Abflusskoeffizient ist einzuhalten. Die Details der Gebäudeanschlüsse werden bei der Ausführungsplanung definiert.

Das innerhalb des Perimeters anfallende Meteorwasser soll in erster Priorität örtlich versickert werden. Gemäss Angaben des GEPs besteht eine gute Versickerungsmöglichkeit. Mögliche Bereiche für Versickerungsanlagen sind im Plan dargestellt. Ein Notüberlauf der Anlagen ist an die Meteorleitungsnetz in der Furtbachstrasse anzuschliessen.

Die Bodenversiegelungen sind im Gestaltungsplangebiet auf das notwendige Minimum zu beschränken. Anlagen mit wasserundurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten.

10.8 Lärmvorschriften

Die massgebenden Belastungsgrenzwerte (IGW, ESII) werden bei den beiden möglichen Gebäuden auf der Parzelle Nr. 1520 an allen Fassaden eingehalten. Es sind somit keine Lärmschutzmassnahmen notwendig.

Beim Gebäude auf der Parzelle Nr. 938 werden die Immissionsgrenzwerte - im Zeitraum Tag - auf der Nordwest- und Südwestfassade geringfügig überschritten. Von der Grenzwertüberschreitung betroffen sind drei Fenster 'Wohnen/Essen' auf der Nordwestfassade (1.OG, 2.OG, 1.DG). Für die Liegenschaft Nr. 938 sind somit Lärmschutzanforderungen notwendig. Damit die Parzelle sinnvoll unter Einhaltung der Lärmschutzvorgaben bebaut werden kann, werden folgende Lärmschutzmassnahmen vorgeschrieben:

- Um den Strassenraum aufzuwerten (keine fensterlosen Fassaden) und auch aus wohnhygienischen Gründen, dürfen auf der strassenseitigen Fassade (Nordwestfassade) Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen angeordnet werden. Bedingung ist jedoch, dass jeder lärmempfindlich genutzte Raum über mind. 1 Fenster verfügt, bei welchem die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können (ugs. gelbe Räume). Folglich müssen dass diese Räume – auf der von Strasse abgewandten Nord- oder Südfassade – ein zusätzliches Fenster aufweisen müssen (ugs. Lüftungsfenster).
- Bei den strassenseitigen Wohnungen muss - pro Wohnung – mindestens ein lärmunempfindlich genutzter Raum (bsp. Nasszelle) an der lärmzugewandten Fassade angeordnet werden.
- Die strassenseitigen Wohnungen müssen über einen lärmabgewandten Aussenraum (Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz etc.) verfügen, bei welchem die IGW ES II eingehalten werden können (bsp. Südfassade).
- Die Balkonuntersichten sind schallabsorbierend auszukleiden (Schallabsorption DLαNRD ≥ 4 dB gemäss EN 1793-1:2017 beziehungsweise mindestens Schallabsorptionsklasse C nach EN ISO 1654:1997).
- Die Balkonbrüstungen müssen bis mindestens auf einer Höhe von 1.0 m vollständig schalldicht ausgestaltet werden (z.B. massiv oder mindestens 6 mm starkes Glas). Fugen zwischen Einzelelementen müssen frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht verbunden (verkittet) werden. Fassadenanschliessend sind stumpf gestossene offene Fugen von höchsten 3 mm zulässig.
- Bei der Wohnung im EG ist beim Gartensitzplatz (Bereich Balkon), anstelle einer Balkonbrüstung, eine seitliche, geschosshohe Seitenblende anzubringen (Bsp. massiv oder Glas).
- Es gelten die erhöhten Anforderungen an den Schutz gegen externe Lärmquellen (Norm SIA 181_Schallschutz im Hochbau).

Die detaillierte Beurteilung der Lärmbelastung befindet sich im Anhang (Lärmgutachten der SINUS AG).

10.9 Entsorgung

Für die Abfallentsorgung sind die erforderlichen Flächen für einen Kehrichtsammelplatz oder die Installation von Unterflurcontainern an dem im Plan 1 : 500 ausgeschiedenen Entsorgungsstandort bereitzustellen. Die Anlage hat sich funktional und gestalterisch gut in die Umgebung einzugliedern und ist mit der Gemeinde abzusprechen.

11 Gesetzliche Anforderungen

11.1 Anforderungen an den Gestaltungsplan

Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse einer geordneten und abgestimmten städtebaulichen Struktur. Die Regelungsdichte ist dabei so gewählt, dass den Projektverfassern und der Baubewilligungsbehörde ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum verbleibt.

Der Gestaltungsplan 'Furtbach' erfüllt folgende Kriterien:

- Eine klar strukturierte Bebauung erfüllt die Forderung nach einer qualitativ hochstehenden Bebauung des Baugebietes
- Rücksichtsvolle Einordnung in das bestehende Ortsbild
- Angemessene Ausstattung mit Anlagen zum Aufenthalt
- Minimierung der oberirdischen Verkehrsflächen durch Tiefgaragen
- Berücksichtigung der bestehenden Planungen

11.2 Nutzungsart

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss § 23 PBG die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan 'Furtbach' sieht die Erstellung von Mehrfamilienhäusern in der Wohnzone W3 vor. Von der zonengemässen Nutzungsart wird somit nicht abgewichen.

11.3 Nachweis öffentliches Interesse

Durch den Gestaltungsplan 'Furtbach' werden insbesondere folgende öffentliche Interessen unterstützt bzw. nachgewiesen:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 RPG)
- Schaffung von attraktiven Wohnverhältnissen mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität
- Gestaltung von Grünräumen (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG)
- Nutzung der bestehenden Bauzone

Abweichungen von der Regelbauweise

Gestützt auf § 24, Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Der Gestaltungsplan sichert eine einheitliche und qualitätsvolle Bebauung der beiden Liegenschaften Nrn. 938 und 1520. Gegenüber der Regelbauweise des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde wird dabei nicht abgewichen. Ausgenommen sind die Abweichungen, für die heute schon privatrechtliche Dienstbarkeiten gelten. Diese wenigen Abweichungen sind untergeordneter Natur (Näherbaurecht zur Unterschreitung eines Grenzabstandes des bereits erstellten Gebäudes).

12 Resultate

12.1 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan 'Furtbach' wurde am 28. November 2024 durch die Gemeinde Eschenz dem Departement für Bau und Umwelt (DBU) zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 07. Mai 2025 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau den Gestaltungsplan 'Furtbach' vorgeprüft.

Die aus der Vorprüfung resultierenden Anpassungen und Ergänzungen sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Das Richtprojekt der Parzelle Nr. 938 wurde überarbeitet und dem Hochbauamt nochmals vorgelegt. Die Rückmeldung wurde in einer weiteren Überarbeitung berücksichtigt. Die Planung wurde mit einem Freiraumkonzept ergänzt.

12.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an der Planung mitwirken können.

Diesem Auftrag wurde nachgekommen, indem die Planung zur Mitwirkung während der Frist vom 12. Juni 2026 bis 12. Juli 2026 auf der Gemeindeverwaltung sowie online auf der Gemeindehomepage einzusehen war. Dabei sind drei Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und von der Gemeinde schriftlich beantwortet. Die Ergebnisse sowie der Umgang mit den eingebrachten Anliegen sind im beiliegenden Mitwirkungsbericht (Anhang D) dokumentiert.

12.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan ‘Furtbach’ am 29.09.2026 beschlossen und zur öffentlichen Auflage vom 16.10.2026 bis 05.11.2026 freigegeben.

Gegen den Gestaltungsplan 'Furtbach' wurden ..... Einsprachen erhoben.

Der Inkraftsetzungsbeschluss des neuen Gestaltungsplans ‘Furtbach' erfolgt.....

Anhang

A. Richtprojekt Parzelle Nr. 938

Richtprojekt Parzelle Nr. 938, Überbauung Oberdorf Studie III, Bischoff & Partner AG, Frauenfeld vom: 27.09.2025

B. Freiraumkonzept

Gestaltungsplan 'Furtbach', Freiraumkonzept, bhateam ingenieure ag, vom: 23.09.2025

C. Lärmgutachten SINUS AG

Factsheet ‘Strassenverkehrslärm’, SINUS AG, vom: 11.08.2025

D. Mitwirkungsbericht

E. Auszug aus dem Amtsblatt