

Kanton Thurgau



Politische Gemeinde Münsterlingen

---

Mitwirkung / Vorprüfung

---

# Gestaltungsplan «SeeSicht»

## Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 24 Abs. 3 PBG

Vom Gemeinderat beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

*Michael Urech*

*Caroline Speck*

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. .... vom .....

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per .....

Der Gemeinderat Münsterlingen erlässt gestützt auf die §§ 23 ff. Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011 den Gestaltungsplan «SeeSicht».

## **I. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan «SeeSicht» gilt für den im Situationsplan umgrenzten Geltungsbereich (Perimeter), umfassend die Parzelle Nr. 104 in Scherzingen.

### **Art. 2 Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt eine gegenüber der Regelbauweise gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung von hoher Qualität, im Besonderen eine architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die Nutzungsbedürfnisse abgestimmte, verdichtete Bebauung für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen mit einer siedlungsgerechten Organisation des Verkehrs.

### **Art. 3 Bestandteile**

Dieser Gestaltungsplan umfasst:

- a. Allgemein verbindlicher Inhalt:
  - Situationsplan, Mst. 1:500
  - Sonderbauvorschriften
  - Soweit in den Sonderbauvorschriften darauf verwiesen wird:
    - Richtprojekt der AKKURAT AG / Baumschlager Hutter Partners (nachfolgend: Richtprojekt, Stand vom 10. April 2026)
    - Richtprojekt Umgebung der PR Landschaftsarchitektur GmbH (nachfolgend: Umgebungsplan, Stand vom 09. März 2026)
- b. Richtungsweisende Wirkung:
  - Richtprojekt AKKURAT AG / Baumschlager Hutter Partners vom 10. April 2026
  - Richtprojekt Umgebung der PR Landschaftsarchitektur GmbH vom 09. März 2026
  - Lärmgutachten «Ermittlung Immissionspegel aus Strassenlärm» und «Ermittlung Immissionspegel aus Parkieranlagen» der ExpEdu-Con GmbH (Stand vom 11. März 2026)
- c. Erläuternde Wirkung:
  - Planungsbericht mit Anhang
  - Architektonisches Modell

## **II. Erschliessung**

### **Art. 4 Verkehrserschliessung**

- 1 Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt gemäss Situationsplan über die See- und Rebhaldenstrasse, untergeordnet über die Dorfstrasse. Die Anlieferung mit schweren Motorwagen erfolgt ab der Seestrasse.
- 2 Die internen Erschliessungsbereiche dienen der Zufahrt zu den Tiefgaragen und zu den oberirdischen Parkplätzen.
- 3 Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen haben an den im Situationsplan bezeichneten Stellen ab der Rebhaldenstrasse und ab der Seestrasse über den internen Erschliessungsbereich zu erfolgen. Bei allen Ausfahrten sind die Sichtbereiche nach SN 640 273a freizuhalten.
- 4 Anlieferungen haben an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle zu erfolgen. Die entsprechenden Bauten und Anlagen sind in den Baubereich D zu integrieren.

### **Art. 5 Parkierung**

- 1 Für Wohnnutzungen sind Parkfelder für Motorfahrzeuge wie folgt zu erstellen:
  - a) mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern.
  - b) Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich 1 Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.
- 2 Für Wohnnutzungen kann die Anzahl der Pflichtparkfelder in Abhängigkeit von der ÖV-Güteklasse D um bis zu 20 % reduziert werden.
- 3 Mit einem Mobilitätskonzept kann eine weitere Reduktion der Pflichtparkfelder bewilligt werden. Die Höhe der Reduktion ist von den flankierenden Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept sowie deren Verbindlichkeit und dauernden Sicherstellung abhängig.
- 4 Für die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ist eine Reduktion der Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zulässig.

- 5 Die Parkierung für Bewohnende und Personal des Gewerbes hat unterirdisch zu erfolgen. Der Bereich für unterirdische Bauten definiert die maximale Ausdehnung der Tiefgarage und des Untergeschosses.
- 6 Die erforderlichen Parkfelder für Besuchende und Kundschaft des Gewerbes sind in dem im Situationsplan dafür bezeichneten Bereich zu erstellen, als solche zu signalisieren und dauernd als solche zu erhalten.
- 7 Eine Mehrfachnutzung der oberirdischen Parkfelder zu unterschiedlichen Tages- und Wochenzeiten zwischen der Kundschaft des Gewerbes einerseits und Besuchenden andererseits ist zulässig.
- 8 50 % der Abstellplätze für Bewohnende und Personal des Gewerbes sind für die Installation von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten (Flachband), inklusive Lastmanagement.

#### **Art. 6 Fuss- und Veloverkehr**

- 1 Zum internen Erschliessungsbereich an der Seestrasse ist – falls baulich möglich – eine direkte Zufahrt für den Fuss- und Veloverkehr ab der Rebhaldenstrasse zu erstellen.
- 2 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind primäre Fusswege mit einer Breite von mindestens 1.80 m bis maximal 2.40 m, wo möglich hindernisfrei gemäss den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zu gestalten. Die hindernisfreie Verbindung von der Seestrasse zu den Spiel- und Freizeitflächen ist mit einem Lift im Bereich der Baubereiche D oder E sicherzustellen.
- 3 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind sekundäre Fusswege mit einer Breite von mindestens 1.20 m zu erstellen.
- 4 Fusswege sind wo möglich über die Schulter zu entwässern.
- 5 Für Velos ist eine ausreichende Anzahl Abstellplätze unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu erstellen, sowohl oberirdisch in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen als auch unterirdisch in der Tiefgarage oder in separaten Veloräumen. Die genaue Anzahl der benötigten Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
- 6 Die oberirdischen Gebäudezugänge erfolgen direkt ab der Dorfstrasse und der Seestrasse, bzw. indirekt über die internen Erschliessungsbereiche, die Spielplätze und Freizeitflächen und die Fusswegverbindungen.

## **Art. 7 Feuerwehraufstellflächen**

An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Feuerwehraufstellflächen für Fahrzeuge von bis zu 18 t auf einer Fläche von 6.00 x 11.00 m sicherzustellen und durchgehend in einer Höhe von mindestens 4.00 m dauerhaft freizuhalten.

## **Art. 8 Ver- und Entsorgung**

- 1 Die Entwässerung aller Bauten und Anlagen erfolgt gemäss dem Generellen Entwässerungsplan im Mischsystem an den im Situationsplan eingetragenen Anschlusspunkten. Eine Trennung der Oberflächenentwässerung und der häuslichen Entwässerung bis an den jeweiligen Revisionsschacht ist zwingend. Unverschmutztes Regenabwasser ist soweit möglich zu versickern.
- 2 Die maximalen Abflusskoeffizienten richten sich nach dem aktuell gültigen GEP der Gemeinde Münsterlingen.
- 3 Mit Baubeginn der ersten Hochbauten ist an dem im Situationsplan festgelegten Standort eine neue unterirdische Trafostation für die Versorgung mit Elektrizität zu erstellen, als Ersatz für die abzubrechende Trafostation.

# **III. Bebauung und Nutzung**

## **Art. 9 Baubereiche**

- 1 Die Baubereiche für oberirdische Bauten A bis H legen Lage, Stellung und maximale Ausdehnung der Gebäude fest.
- 2 Attikageschosse sind lediglich innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereichs für Attikageschosse zulässig.
- 3 Im Baubereich E+ ist ein Baukörper von maximal 11.5 m Fassadenhöhe zulässig.
- 4 Die Baubereiche für oberste Geschosse legen die Lage und maximale Ausdehnung der jeweils obersten Geschosse der Gebäude fest.
- 5 In dem im Situationsplan definierten Baubereich ist ein Mezzaningeschoss über dem Erdgeschoss der Baubereiche D und E als gedeckte, seitlich offene Verbindungsbaute zulässig.

- 6 Die im Situationsplan definierte Bestandesbaute darf nicht abgebrochen, kann aber in ihrem Bestand umgenutzt und ausgebaut werden. In der Realisierung der Neubauten ist auch die Sanierung der Bestandesbaute miteinzubeziehen.

#### **Art. 10 Art der Nutzung**

- 1 In den Erdgeschossen sowie einzelnen Obergeschossen der Baubereiche A bis E sind gesamthaft mindestens 2'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für gewerbliche Hauptnutzungen anzuordnen. Das Erdgeschoss der Bauten der Baubereiche D und E ist auf der gesamten Fläche für gewerbliche Nutzungen vorbehalten und mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 4.00 m auszubilden.
- 2 Wo aufgrund der Strassenlärmimmissionen Wohnnutzungen nicht zulässig sind, sind Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Im Übrigen sind überall Wohn-, Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbenutzungen zulässig.

#### **Art. 11 Allgemeine Bau- und Gestaltungsvorschriften**

- 1 Es gilt eine maximale Baumassenziffer von 3.15 zuzüglich gesetzlich möglicher Boni.
- 2 Die maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen pro Baubereich sind im Situationsplan festgelegt. Sämtliche Höhenmasse sind ab dem im Situationsplan festgelegten massgebenden Terrain zu ermitteln. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Höhenmasse um maximal 10 % ist zulässig.
- 3 Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 65 m.
- 4 Die architektonische Gestaltung der Neubauten sowie die Struktur, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden hat sich nach dem Richtprojekt zu richten. Mit dem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen.
- 5 Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen. Diese sind zur Förderung der Biodiversität zu begrünen und für die Retention zu nutzen.

#### **Art. 12 Bau- und Gestaltungsvorschriften Baubereich Typ I**

- 1 Die Baute im Baubereich Typ I hat einen ortsbaulichen Akzent im Bereich des Ortseingangs zu setzen.

- 2 Sie hat einen massiven Sockel sowie in den darüber liegenden Geschossen eine Fassade mit Holz-Lisenen sowie als umlaufende Veranda- oder Laubenschicht gestaltete private Aussenräume aufzuweisen.
- 3 Eine Überschreitung des Baubereichs Typ I mit Balkonen, überdachten Hauseingängen oder Dachvorsprüngen ist nicht zulässig.

#### **Art. 13 Bau- und Gestaltungsvorschriften Baubereich Typ II**

- 1 Die Bauten in den Baubereichen Typ II haben einen massiven Sockel sowie in den darüber liegenden Geschossen eine Fassade mit Holz-Lisenen sowie als umlaufende Veranda- oder Laubenschicht gestaltete private Aussenräume aufzuweisen.
- 2 Eine Überschreitung der Baubereiche Typ II mit Balkonen, überdachten Hauseingängen oder Dachvorsprüngen ist nicht zulässig.

#### **Art. 14 Bau- und Gestaltungsvorschriften Baubereich Typ III**

- 1 Die Bauten in den Baubereichen Typ III haben eine verputzte Fassade sowie ein murales Erscheinungsbild aufzuweisen.
- 2 Eine Überschreitung der Baubereiche Typ III mit Balkonen, überdachten Hauseingängen oder Dachvorsprüngen ist zulässig. Balkone gegen die Dorfstrasse sind nur zulässig, soweit der gesetzliche Strassenabstand von 4 m eingehalten ist.

### **IV. Umgebungsgestaltung**

#### **Art. 15 Grundsätze der Umgebungsgestaltung**

- 1 Die Umgebungsgestaltung hat sich konzeptionell am Umgebungsplan zu orientieren.
- 2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungskonzept mit Angaben zu Materialisierung, Bepflanzung, Pflanzenliste und Topografie einzureichen.
- 3 Die Geländeübergänge sind harmonisch zu gestalten.
- 4 Es sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen inklusive Saatgut zu verwenden.

#### **Art. 16 Vorplatz Bestandesbaute**

Die Belagsbeschaffenheit des Vorplatzes angrenzend an die Bestandesbaute hat dem Charakter der Bestandesbaute zu entsprechen und ist gegenüber der Umgebung der Neubauten zu differenzieren.

#### **Art. 17 Spielplätze und Freizeitflächen**

An den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind Spiel- und Gemeinschaftsflächen zu erstellen, entsprechend auszustatten und allen Bewohnern dauerhaft zur Benutzung offen zu halten. Die Summe ihrer Flächen hat mindestens 10 % der Hauptnutzfläche für Wohnnutzungen zu betragen.

#### **Art. 18 Private Aussenräume**

- 1 Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche sind private Aussenräume mit Sitzplätzen zulässig.
- 2 Eingestreute Sträucher in Kombination mit Staudenflächen sind zur Abgrenzung der privaten Aussenräume von den Allgemeinflächen zulässig. Allseitig geschlossene Einfriedungen und Zäune sind nicht zulässig.

#### **Art. 19 Vorgärten**

- 1 Innerhalb den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Vorgärten sind private Aussenräume mit Sitzplätzen zulässig.
- 2 Abgrenzungen der Vorgärten zum Strassenraum mittels Heckenkörpern und Stauden sind zulässig.

#### **Art. 20 Umgebungsfläche**

- 1 Die Umgebungsfläche ist als artenreicher Blumenrasen, artenreiche Wiese oder im Bereich von Spielplätzen mit einer Rasenfläche zu gestalten.
- 2 Mindestens 7 % der Umgebungsfläche sind als ökologische Ausgleichsflächen als extensive Blumenwiese auf nährstoffarmem Boden anzulegen. Die Blumenwiese ist mit einer extensiven Wiesenmischung mit Schweizer Ökotypen anzulegen. Die Blumenwiese ist extensiv zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen.
- 3 Die Umgebungsfläche ist mit hochstämmigen Laubbäumen als Einzelbäume, sowie Baum- und Strauchgruppen zu strukturieren.

- 4 Geschlossene Lebhäge und Einfriedungen sind nicht zulässig.

### **Art. 21 Baumpflanzungen**

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Einzelbäume und Baumgruppen zu pflanzen.
- 2 Entlang der Seestrasse ist eine Baumreihe gemäss Richtprojekt zu pflanzen, sodass eine Einheit mit den auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegenden Bäumen entsteht.
- 3 Für Bäume im Bereich der Tiefgarage muss ein Bodenaufbau von mindestens 1.00 m ab OK Tiefgaragendecke eingehalten werden.

### **Art. 22 Werbung**

- 1 An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind hinterleuchtete Werbestelen für Gewerbe mit einer Höhe von maximal 6.00 m und einer Breite von maximal 1.50 m bzw. Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8.00 m zulässig.
- 2 Zur Signaletik sind hinterleuchtete Werbebeschriftungen für Gewerbe an der Oberkante des Sockels des Mezzaningeschosses zulässig. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie sich in die Fassadengestaltung einfügen.

## **V. Umwelt und Infrastruktur**

### **Art. 23 Energie**

- 1 Sämtliche Neubauten haben den Minergie-P-Baustandard oder die Anforderungen für den Zuschlag für energieeffizientes Bauen gemäss § 35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV zu erfüllen.
- 2 Die Neubauten haben die Anforderungen zur Eigenstromerzeugung gemäss Energienutzungsverordnung des Kantons Thurgau (RB 731.11) zu erfüllen, insbesondere §§ 4c sowie 42e und 42f.

## **Art. 24 Künstliche Beleuchtung**

- 1 Aussenbeleuchtungen dürfen nur erforderliche Bereiche beleuchten und die Betriebszeit ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sichere, gut ausgeleuchtete Erschliessungszonen zu den Hauseingängen und den Briefkästen müssen gewährleistet sein.
- 2 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtungen sind im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr auszuschalten.

## **Art. 25 Kehrichtsammelstelle**

An der im Situationsplan bezeichneten Stelle ist eine Kehrichtsammelstelle mit einer für die Entsorgung des Haushaltkehrichts ausreichenden Anzahl Unterflurcontainer zu errichten.

## **Art. 26 Lärmschutz**

Bezüglich Lärmimmissionen sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten. Bezüglich Emissionen neuer Anlagen im Geltungsbereich sind die Planungswerte massgebend. Deren Einhaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

# **VI. Schlussbestimmungen**

## **Art. 27 Schlussbestimmungen**

Der Gestaltungsplan «SeeSicht» tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Gemeinderat festzulegenden Zeitpunkt in Kraft.