

Gestaltungsplan «Am Bach», Schlatt TG

Sonderbauvorschriften (SBV)

Öffentliche Auflage

vom 04.09.2026 bis 23.09.2026

Erlass durch den Gemeinderat

am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber a.i.:

.....

Reto Vetter

.....

Roland Brändli

Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau

am

mit Entscheid Nr.

Inkraftsetzung durch den Gemeinderat

per

** Wer durch den Gestaltungsplan berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Schlatt TG schriftlich und begründet Einsprache erheben.*

Datum: 26.08.2026 (Stand zur öffentlichen Auflage)

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan gilt für die Parzelle Nr. 512, Ortsteil Neuparadies, im Perimeter gemäss Situationsplan 1:500.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan «Am Bach» bezweckt:

- a) Die öffentliche Erschliessung des Gestaltungsplangebiets und der Baulandreserven auf Parzelle Nr. 1557 zu einem späteren Zeitpunkt;
- b) Die etappierte Weiterentwicklung des Gebiets für Gewerbe mit Wohnnutzung;
- c) Die schrittweise Transformation des Erscheinungsbildes hin zu Bauten, die eine zeitgemässe Formensprache aufweisen, sich gestalterisch am Traditionellen orientieren und mehrheitlich in Holz materialisiert sind;
- d) Eine zukunftsichere, umweltgerechte Entwässerung;
- e) Eine naturnahe Gestaltung von Grünflächen und die Aufwertung des Strassenraums.

Art. 3 Inhalt und Wirkung

1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- a) **Sonderbauvorschriften (SBV)**
- b) **Situationsplan 1:500**
- c) **Richtprojekt** für Parzelle Nr. 512 bestehend aus:
 - Architektonisches Konzept, Clalüna Bont Architektur, St. Gallen, Stand 10.08.2026 (Grundriss «Erdgeschoss mit Umgebung» 1:200, Plan Nr. 2103-31v1 vom 10.08.2026, sowie Grundrisse, Schnitte, Fassaden und Dachaufsicht 1:500 vom 15.01.2024)
 - Umgebungsgestaltungskonzept 1:100, Plan Nr. 512-01, rev. 24.08.2026; Zürrer Gartenbau AG, Embrach (1. Etappe)
- d) Planungsbericht nach Art. 47 RPV

2 Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind allgemeinverbindlich.

3 Das Richtprojekt verdeutlicht Planungsidee und Planungsabsicht und hat wegleitenden Charakter; es ist nicht rechtsverbindlich. Die für das Orts- und Landschaftsbild wesentlichen Eigenschaften des Richtprojekts werden in den nachfolgenden Sonderbauvorschriften, insbesondere in den Art. 8, 9 und 12 bis 14, für allgemeinverbindlich erklärt und damit gesichert.

4 Die Planhinweise und der Planungsbericht haben erläuternden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

2. Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Art. 4 Öffentliche Erschliessung

- 1 Der im Situationsplan bezeichnete Perimeter für Erschliessungsstrasse dient der öffentlichen Erschliessung des Gestaltungsplangebiets sowie der Erschliessung der Baulandreserve auf Parzelle GB-Nr. 1557 zu einem späteren Zeitpunkt. Er umfasst eine öffentliche Stichstrasse sowie die Werkleitungen und Anlagen für Wasser, Abwasser und Elektrizität.
- 2 Bis zur Überbauung der Parzelle GB-Nr. 1557 werden die Erschliessungsanlagen als Privatererschliessung erstellt und finanziert; das Erschliessungsprojekt richtet sich nach PBG und StrWG. Die Erschliessungsstrasse ist auf den Bedarf der Parzelle GB-Nr. 1557 zu dimensionieren; für die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlage ist die Gemeindebehörde zuständig (§ 19a StrWG, RB 725.1).
- 3 Die Erschliessung wird in zwei Etappen realisiert: In der ersten Etappe wird das Gestaltungsplangebiet erschlossen, in der zweiten Etappe der Erschliessungsbereich zur Parzelle GB-Nr. 1557 ausgebaut. Bis zur zweiten Etappe ist der hierfür bezeichnete Bereich als Retention und Wiesenfläche anzulegen.
- 4 Für einen allfälligen späteren Ausbau des Trottoirs an der Frauenfelderstrasse auf 2 m steht der entsprechende Bereich für den Trottoirausbau zur Verfügung.

Art. 5 Motorisierter Verkehr

- 1 Die Einfahrt ist an den beiden bezeichneten Stellen von der Frauenfelderstrasse zulässig. Die Ausfahrt auf die Frauenfelderstrasse erfolgt ausschliesslich über die nördliche Ausfahrt.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten internen Verkehrsflächen dienen der Befahrbarkeit und Nutzung des Betriebsareals, wozu sie befestigt werden können. Sie sind gemäss Situationsplan differenziert zu materialisieren:
 - a) **Sickerfähige Verkehrsflächen** sind zwingend mit Pflaster-/Verbundsteinen oder als chaufsierte Flächen zu gestalten.
 - b) **Teils sickerfähige Verkehrsflächen** sind mit Pflaster- oder Verbundsteinen zu gestalten; wo es betrieblich nötig ist, können sie mit Betonplatten oder Asphalt ausgebaut werden.
 - c) **Nicht sickerfähige Verkehrsflächen** sind mit Betonplatten oder Asphalt zu gestalten.
- 3 Oberirdische Autoabstellplätze sind in den bezeichneten Parkierungsbereichen zulässig. Sie sind mit sickerfähigen Belägen zu erstellen.

Art. 6 Langsamverkehr

Die interne Erschliessung zum Trottoir der Frauenfelderstrasse ist mittels einer Fusswegverbindung zu gewährleisten.

Art. 7 Abwasser, Entwässerung

- 1 Die Entwässerung von Schmutz- und Meteorwasser hat im «modifizierten System» zu erfolgen.
- 2 Der Abflusskoeffizient beträgt max. 0.15.
- 3 Unverschmutztes Regenwasser von Dach- und Platzflächen ist mittels Einstaufläche zurückzuhalten und in offenen Retentions-/Versickerungs-/Verdunstungsmulden mit Über-/Ablaufmöglichkeit in den Vorfluter (Petribach) zu sammeln. Die Standorte der Einstau- und Retentionsflächen sind im Situationsplan bezeichnet. Der Versickerungsmulde ist ein Schlammsammler mit erhöhten Anforderungen (SSE) und auslaufseitigem Schieber vorzuschalten.

3. Bebauung

Art. 8 Etappierung und Rückbau des Bestands

Die im Situationsplan bezeichneten Bestandsbauten können bis zu ihrem Ersatz weiterbestehen. Neubauten im Baubereich A2 dürfen erst errichtet werden, wenn die Bestandsbauten zurückgebaut sind. Der oberirdische Teil des Baubereichs A3 darf erst erstellt werden, wenn der Ersatzneubau im Baubereich A2 erstellt ist.

Art. 9 Baubereiche für Hauptbauten A1, A2 und A3

Bauvorschriften

- 1 Die Baubereiche für Hauptbauten A1–A3 dienen dem Bau von Gewerbe- und Mischbauten. Zulässig sind Bauten und Anlagen generell sowie insbesondere Hauptbauten.
- 2 Für den Baubereich A3 ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Im Übrigen gelten die Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise nach Baureglement.
- 3 Die Baubereiche A1 – A3 dürfen wie folgt überragt werden:
 - a) Vorspringende Gebäudeteile gem. § 24 PBV;
 - b) Vordächer mit einer Ausladung von max. 2 m;
 - c) auskragende Dachränder mit einer Ausladung von max. 3 m;
 - d) Äussere Nachisolierungen;
 - e) Bauten und Anlagen nach Art. 11 Abs. 2 SBV.

Gestaltungsgrundsatz

- 4 Die Gestaltung neuer Hauptbauten ist hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Beleuchtung aufeinander abzustimmen.
- 5 Absturzsicherungen sind als Staketengeländer auszuführen. Glasbrüstungen sind unzulässig.

Fassadengestaltung

- 6 Fassaden müssen auf oder parallel zu den Baubereichen stehen.
- 7 Fassaden sind grundsätzlich in Holz zu materialisieren. Sockel sowie für die Logistik relevanten Tore sind davon ausgenommen.
- 8 Die Hauptbauten sind horizontal wie folgt zu gliedern:
 - a) mit einem Sockel,
 - b) ein weitgehend geschlossenes, mit vertikaler Holzschalung verkleidetes Erdgeschoss
 - c) und soweit ein Obergeschoss besteht, ein Obergeschoss mit einem regelmässig gegliederten, um das ganze Gebäude umlaufenden Bandfenster.

Sockel und holzverkleidetes Erdgeschoss gelten für sämtliche Hauptbauten der Baubereiche A1–A3 und für alle Bauetappen; das umlaufende Bandfenster gilt für die Hauptbauten mit Obergeschoss (Baubereiche A1 und A2). Beim eingeschossigen Verbindungsbau im Baubereich A3 entfällt das Bandfenster.

- 9 Im Erdgeschoss der Hauptbauten mit Obergeschoss (Baubereiche A1 und A2) sind Fenster zur betriebsnotwendigen Belichtung zulässig; sie sind hinter der durchlaufenden Holzschalung anzuordnen und nicht als ausgeschnittene Öffnungen auszubilden, damit das geschlossene, ruhige Fassadenbild gewahrt bleibt. Beim eingeschossigen Verbindungsbau (Baubereich A3) ist auch eine

durchgehende Fensterfront zulässig; sie ist ebenfalls hinter der durchlaufenden Holzschalung anzuordnen.

10 Im Bereich der Fenster und Fensterfronten ist die Holzschalung als offene (lückige) Lattung mit reduzierter Lamellendichte auszubilden, wobei Lamellenbreite und Lamellenachse über die geschlossenen und die offenen Bereiche gleichbleiben, sodass der Schalungsraster ungestört durchläuft. Diese Ausbildung gilt für alle Bauetappen. Die Detailausbildung (Lamellenverhältnis, Rücksprung der Fenster, Hinterlüftung, dunkel gehaltene Laibung) erfolgt im Rahmen der Baueingabe.

11 Türen für Personen sind in den Raster der Holzschalung einzupassen. Der Hauptzugang darf als Öffnung ablesbar bleiben; die übrigen Türen sind in Material, Farbe und Lamellenrichtung auf die angrenzende Schalung abzustimmen, sodass sie im geschlossenen Zustand in der Fassadenfläche zurücktreten. Umrahmungen, farblich abgesetzte Zargen und vorstehende Blendrahmen sind unzulässig.

12 Tore sind in einer matten, auf die Holzschalung abgestimmten Farbgebung auszuführen. Glänzende Oberflächen und stark kontrastierende Farben sind unzulässig.

13 Lange Fassaden sind durch Gliederung so auszubilden, dass eine massstäbliche Einpassung in die umgebende Bebauung angestrebt wird.

Dachgestaltung

14 Neue Hauptbauten sind mit Flachdächern zu gestalten.

15 Technische Aufbauten, Dachaufgänge sowie Anlagen zur Energiegewinnung müssen um das Mass ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.

16 Dachterrassen können bis zu 30 m² der Dachfläche einnehmen. Notwendige Sicherheitsgeländer müssen von der Dachkante um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.

17 Die Flachdächer kragen allseitig über die Fassadenflucht aus, mit einer Ausladung von mindestens 0.5 m. Der auskragende Dachrand ist als umlaufendes, gleichmässig durchlaufendes, das Obergeschoss abschliessendes Element auszubilden.

18 Die Dachflächen sind, soweit sie nicht durch Dachterrassen belegt sind, extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung ist mit Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik) kombinierbar.

Art. 10 An- und Kleinbauten / Baubereich für Laderampen

1 An- und Kleinbauten sind zulässig; sie ordnen sich den Hauptbauten unter und sind in Material und Farbe auf diese abzustimmen.

2 Laderampen/-buchten für Lastwagen sind nur im bezeichneten Baubereich zulässig.

Art. 11 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Untergeschosse

1 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse sind innerhalb der Baubereiche A1 – A3 zulässig.

2 Keller- und Notzugänge sowie Lüftungs- und Belichtungsschächte dürfen die Baubereiche A1–A3 im dafür erforderlichen Ausmass überragen.

3 Die maximale Einbautiefe unterirdischer Bauten, Unterniveaubauten und Untergeschosse richtet sich nach den gewässerschutzrechtlichen Vorgaben. Reicht die Unterkante der Bauten (tiefste Bauwerkskote) unter den langjährigen mittleren Grundwasserspiegel, bedürfen sie einer Ausnahmegewilligung des Amts für Umwelt im Baubewilligungsverfahren; sie sind nur zulässig, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind mit Ersatzmassnahmen zu versehen, welche die Durchflussskapazität des Grundwassers erhalten. Der massgebende

Grundwasserspiegel, die Bemessung der Ersatzmassnahmen und deren Filterstabilität sind im Baubewilligungsverfahren mit einem hydrogeologischen Gutachten nachzuweisen.

4. Umgebung

Art. 12 Grünflächen

- 1 Die Grünflächen sind gemäss Situationsplan differenziert zu gestalten:
 - a) **Wiesenflächen** sind als ökologisch wertvolle Wildblumenwiesen anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen maximal zwei Mal pro Jahr gemäht werden, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist nach einer kurzen Liegezeit abzuführen.
 - b) **Schotterrasen** sind als begrünte, befahrbare Flächen anzulegen, die eine hohe Arten- und Blütenvielfalt bieten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und maximal vier Mal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist nach einer kurzen Liegezeit abzuführen.
 - c) **Staudenflächen** entlang der Frauenfelderstrasse müssen zu mindestens 70 % aus einheimischen Stauden bestehen.
 - d) **Die Versickerungsmulde** ist mit standortgerechten Stauden zu begrünen.
- 2 Saatgut muss aus qualifizierten lokalen Quellen stammen. Standardmischungen des Handels sind nicht zugelassen.

Art. 13 Bäume und Hecken

- 1 An der im Situationsplan bezeichneten südlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende Formschnitthecke aus drei bis fünf verschiedenen einheimischen Heckengehölzen anzulegen und dauernd zu erhalten. Mindestens zwei Gehölzarten müssen stachel- oder dornentragend sein. Die Hecke ist ohne Unterbrüche auszubilden; sie darf insbesondere nicht zugunsten von Zufahrten oder Abstellflächen unterbrochen werden.
- 2 An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind einheimische, standortgerechte, klimaverträgliche, hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Im Vorgartenbereich entlang der Frauenfelderstrasse sind vier hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen; ihre Lage richtet sich nach den Sichtzonen (§ 41 StrWG).

Art. 14 Versickerungsmulde

Terraingestaltung

- 1 Die Versickerungsmulde ist als flach modellierte, in das bestehende Terrain eingebettete Geländemulde über humusierter, begrünter Fläche auszubilden. Steilkanten, senkrechte Beckenränder, Stützmauern und Betoneinfassungen sind unzulässig.
- 2 Die Böschungen sind durchgehend begehbar auszubilden; die Böschungsneigung beträgt höchstens 1:3. Die bauliche Muldentiefe beträgt gegenüber dem angrenzenden Terrain höchstens 0.90 m, die Einstautiefe im Bemessungsfall höchstens 0.70 m.
- 3 Die Versickerungsmulde ist als Trockenmulde ohne Dauerstau auszubilden. Sie muss nach dem Bemessungsereignis innert 24 Stunden vollständig leerlaufen; die Versickerungsleistung ist durch Unterhalt dauernd sicherzustellen.

Sicherung

- 4 Zu- und Ablaufbauwerke, Schlamm-sammler und Schächte sind flächenbündig einzubauen und mit nicht abhebbaren, kindersicheren Abdeckungen zu versehen.
- 5 Die Sicherung erfolgt in erster Linie über die Geländemodellierung nach Abs. 1–4 sowie über die Bepflanzung. Entlang der gegen die Nachbarparzellen und die Erschliessungsstrasse gerichteten Ränder ist eine durchgehende, mindestens 1.0 m breite Pflanzung als Zugangsbarriere anzulegen und dauernd zu erhalten. Sie besteht aus einheimischen, stachel- oder dornentragenden Sträuchern sowie hochwachsenden einheimischen Stauden und Gräsern; Kleinstrukturen wie Totholzriegel und Lesesteinhaufen können integriert werden.
- 6 Da die Einstautiefe 0.20 m übersteigt, ist zusätzlich eine Einfriedung zu erstellen. Sie ist wie folgt auszubilden:
 - a) Höhe 1.00–1.10 m ab gewachsenem Terrain; bis auf eine Höhe von 0.75 m dürfen keine Aufstiegshilfen, insbesondere keine horizontalen Riegel, vorhanden sein;
 - b) als transparentes Draht- oder Stabgitter mit einer Maschenweite von höchstens 4 cm, matt und dunkel beschichtet in Grau- oder Grüntönen (z. B. RAL 7016 oder RAL 6005); blanke oder glänzend verzinkte Oberflächen, geschlossene Holzlatten- und Sichtschutz-zäune, Betonsockel und Mauern sind unzulässig;
 - c) mit Rundpfosten von höchstens 5 cm Durchmesser in gleicher Farbgebung und ohne durchgehendes Fundament;
 - d) mit einem durchgehenden Bodenabstand von 10–12 cm, damit Kleintiere ungehindert passieren können;
 - e) mit einem Abstand von mindestens 1.0 m zur Böschungsoberkante, damit Beobachtung und Unterhalt möglich bleiben;
 - f) auf der den Nachbarparzellen zugewandten Seite durchgehend mit der Pflanzung nach Abs. 5 vorzupflanzen, so dass die Einfriedung nach dem Anwachsen optisch zurücktritt.
- 7 Für Unterhalt und Beobachtung ist eine Tür anzuordnen. Sie ist mit einer selbstschliessenden Vorrichtung zu versehen und regelmässig zu warten.
- 8 Sämtliche Sicherungselemente sind für Kleintiere durchlässig zu halten. In der Versickerungsmulde sind an mindestens zwei Stellen flach geneigte Ausstiegshilfen anzuordnen. Zu- und Ablaufrohre sind so auszubilden, dass sie für Tiere nicht zur Falle werden.

Art. 15 Bepflanzungsplan

- 1 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Bepflanzungsplan im Massstab 1:100 einzureichen.
- 2 Der Bepflanzungsplan weist für die Grünflächen nach Art. 12, für Bäume und Hecken nach Art. 13 sowie für die Versickerungsmulde nach Art. 14 die Arten- und Sortenwahl, die Stückzahlen, die Pflanzgrössen sowie die Herkunft des Saat- und Pflanzguts nach und belegt die Einhaltung dieser Sonderbauvorschriften.
- 3 Er enthält zudem Angaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege während der ersten drei Jahre sowie zur dauernden Pflege.
- 4 Bei etappierter Realisierung ist der Bepflanzungsplan für jede Etappe einzureichen.

5. Schlussbestimmungen

Nach der rechtskräftigen Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt setzt der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Am Bach» auf einen von ihm zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.