

ESP Wil West – Kantonale Nutzungszone,
Teil Sirnach

Fassung zur öffentlichen
Mitwirkung,
Stand 8.6.2021

ZONENORSCHRIFTEN

Vom Departement für Bau und Umwelt
für die öffentliche Auflage freigegeben am

Die Departementschefin

Öffentlich aufgelegt vom bis

Vom Departement für Bau und Umwelt
erlassen am

Die Departementschefin

In Kraft gesetzt am

Vorbemerkungen

Die Vorschriften basieren auf den Vorschriften der KNZ Wil West, Teil Mönchwil (Stand 8.6.2021). Diese Textabschnitte sind in **Schwarz** gehalten.

Spezifische Ergänzungen für die KNZ Teil Sirnach sind in **Rot** gehalten.

Fortschreibungen seit der Fassung vom 4.2.2021 sind im Word-Änderungsmodus gehalten.

Die Vorschriften bilden den aktuellen Bearbeitungsstand per Ende Mai 2021 ab. Die abschliessende Abstimmung mit den weiteren Teilprojekten des ESP Wil West (z.B. UVB oder Infrastruktur) steht noch aus.

Auftraggeber

Kanton Thurgau

Bearbeitung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Olaf Wolter, Projektleiter

Pascal Strüby, Sachbearbeiter

32623 – 8.6.2021

Inhalt

Ingress	5
I. ALLGEMEINES	5
Art. 1 Teile der kantonalen Nutzungszone	5
Art. 2 Zweck	5
Art. 3 Bestandteile	5
II. GESTALTUNG	6
Art. 4 Gesamtwirkung	6
Art. 5 Richtprojekt	6
III. TEILGEBIETE	7
Art. 6 Unterteilung	7
Art. 7 Arbeitsgebiete	7
Art. 8 Zentrumsgebiete	8
Art. 9 Freihaltegebiete	8
Art. 10 Öffentliche Verkehrsanlagen	8
IV. BEBAUUNG	9
Art. 11 Schutzobjekte	9
Art. 12 Bebauung	9
Art. 13 Bauvorschriften Arbeitsgebiet	10
Art. 14 Bauvorschriften Zentrumsgebiet	11
Art. 15 Ergänzende Bauvorschriften	11
Art. 16 Ergänzende Bauvorschriften Arbeitsgebiet	12
Art. 17 Ergänzende Bauvorschriften Zentrumsgebiet	12
Art. 18 Baulinien	12
Art. 19 Weitere Gebäude	13
Art. 20 Einpassung ins Gelände	13
V. UMGEBUNG	14
Art. 21 Umgebungsgestaltung	14
Art. 22 Private Vorzonen	14
Art. 23 Private Freiräume	14
Art. 24 Grünräume	14
Art. 25 Ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen	14
Art. 26 Bepflanzung	15
VI. ETAPPIERUNG	15
Art. 27 Etappierung	15
VII. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT	15
Art. 28 Grundsätze	15
Art. 29 Erschliessung der Baubereiche	16
Art. 30 Landwirtschaftliche Bewirtschaftungswege	16
Art. 31 Langsamverkehr	16
Art. 32 Öffentlicher Verkehr	16
Art. 33 Anzahl Parkfelder für Personenwagen	17
Art. 34 Anordnung Parkfelder	17
Art. 35 Parkierung Mofas und Motorräder	17
Art. 36 Parkierung Velo	17
VIII. UMWELT	18
Art. 37 Energie	18
Art. 38 Umweltbaubegleitung	18
Art. 39 Grundwasserschutz	18
Art. 40 Lärmschutz	18
Art. 41 Lichtemissionen	19
IX. VER- UND ENTSORGUNG	19
Art. 42 Entwässerung	19

X. VERFAHREN UND ZUSTÄNDIGKEITEN	20
Art. 43 Qualitätssicherung	20
Art. 44 Zuständigkeiten	20
XI. ERLASS UND INKRAFTSETZUNG	20
Art. 45 Erlass	20

Ingress

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, gestützt auf § 22 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG [RB 700.0]) und auf die Festsetzung 1.603 des kantonalen Richtplans, Stand Juni 2017, vom Bundesrat genehmigt am 4. Juli 2018, erlässt:

Art. 1 Teile der kantonalen Nutzungszone

- 1 Die kantonale Nutzungszone Wil West besteht aus den beiden Teilen Münchwilen und Sirnach.

Art. 2 Zweck

Wirtschaftsentwicklung
Haushälterische Nutzung
Nachhaltigkeit

- 1 Die kantonale Nutzungszone Wil West, Teil Sirnach (nachfolgend KNZ Wil West-Sirnach genannt) legt Nutzung, Lage, Grösse, Erschliessung und wo nötig die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gestaltung der Gebäude und Anlagen fest und bezweckt insbesondere:
 - Die Förderung der Wirtschaftsentwicklung der gesamten Regio Wil mittels Errichtung eines attraktiven Arbeitsplatzschwerpunktes mit Ausstrahlung;
 - Eine haushälterische Nutzung des Bodens durch Sicherstellung von verdichtetem, qualitativem Bauen und Sicherung von Freiräumen für die Öffentlichkeit;
 - **Die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des Ortskerns von Gloten;**
 - Die Einhaltung von hohen Ansprüchen an die Nachhaltigkeit der Arealentwicklung.

Art. 3 Bestandteile

Bestandteile

- 1 Die Bestandteile der KNZ Wil West, Teil Sirnach sind:
 - A RECHTSVERBINDLICHE UNTERLAGEN
 - Vorschriften
 - Zonierung, Plan Nr. 1, 1:5'000
 - Teilgebiete, Plan Nr. 2, 1:2'000
 - Nutzung und Gestaltung, Plan Nr. 3, 1:1'000

B INFORMATIVE UNTERLAGEN

- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV mit Beilagen
- Richtprojekt Städtebau und Freiraum vom 30. April 2019
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) KNZ Wil West mit Beilagen

II. GESTALTUNG

Art. 4 Gesamtwirkung

Gute Gesamtwirkung

- 1 Bauten und Anlagen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben. Es sind keine grellen und leuchtenden Farben zulässig.

Beurteilungskriterien

- 2 Bei der Beurteilung sind das Richtprojekt Städtebau und Freiraum sowie folgende Kriterien zu beachten:
 - Bezug zur baulichen und landschaftlichen Umgebung;
 - Stellung, Form, Proportionen und architektonischer Ausdruck der Gebäude;
 - Anordnung, Funktionalität und Gestaltung der Frei- und Grünräume, insbesondere im Bereich der Vorzonen zur Strasse, Umfang und Qualität der Bepflanzung;
 - topographische Einbettung der Gebäude sowie Ausmass und Gestaltung von Geländeänderungen;
 - Gestaltung des Siedlungsrandes.

Art. 5 Richtprojekt

Verbindlichkeit

- 1 Das Richtprojekt Städtebau und Freiraum ist für die Beurteilung der Gesamtwirkung richtungsweisend und bildet die Referenz für die Prüfung von Baugesuchen durch den Fachbeirat.

Abweichungen

- 2 Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Vorschriften der KNZ Wil West, Teil Sirnach, sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird und die Gesamtwirkung nicht verändert wird.

III. TEILGEBIETE

Art. 6 Unterteilung

Teilgebiete

- 1 Das Gebiet der KNZ Wil West-Sirnach wird in folgende Teilgebiete unterteilt:
 - Arbeitsgebiete 1 bis 4
 - Zentrumsgebiete
 - Freihaltegebiete
 - Verkehrsflächen

Art. 7 Arbeitsgebiete

Zulässige und unzulässige Nutzungen

- 1 In den Arbeitsgebieten sind Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Bildungseinrichtungen und kulturelle Betriebe wie z. B. Museen gestattet.
- 2 Betriebe für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen wie Hotels, Motels, Jugendherbergen u. dgl. sind erlaubt.
- 3 **In den Arbeitsgebieten 1, 2 und 4 sind** Läden für Güter des täglichen Bedarfs bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² pro Einheit zulässig. Showrooms und Verkaufseinrichtungen von nicht kundenorientierten Betrieben sowie vergleichbare Einrichtungen sind zulässig.

Besondere Vorschriften für die Arbeitsgebiete 1, 2 und 4

Publikumsintensive Fachmärkte, Einkaufszentren und Grosszentren sind nicht zulässig.

Besondere Vorschriften für das Arbeitsgebiet 3

- 4 **Im Arbeitsgebiet 3 sind** Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von gesamthaft maximal 1'300 m² sowie zusätzlich einer Aussen-Verkaufsfläche (inklusive Tankstelle) von gesamthaft maximal 1'300 m² zulässig.

Arbeitsplatzdichte

- 5 Zur Sicherstellung der angestrebten arbeitsplatzintensiven Nutzung sind folgende Richtwerte einzuhalten:
 - Teilgebiet 1: 3.5 Arbeitsplätze pro 100 m² genutzter Fläche des Baubereichs
 - Teilgebiet 2: 1.5 Arbeitsplätze pro 100 m² genutzter Fläche des Baubereichs
 - Teilgebiet 3: 2.5 Arbeitsplätze pro 100 m² genutzter Fläche des Baubereichs
 - Teilgebiet 4: 2.0 Arbeitsplätze pro 100 m² genutzter Fläche des Baubereichs

Ein Nachweis der Arbeitsplatzdichte ist mit dem Baugesuch einzureichen.

- 6 Wohnnutzungen sind im Umfang von § 8 Abs. 3 PBV gestattet und sind in die Betriebsbauten zu integrieren.

- 7 Kommerziell betriebene Parkierungseinrichtungen (Parkierung für Dritte gegen Entgelt), die nicht in der baulichen Nutzung des Grundstücks begründet sind, sind nicht zulässig.

Art. 8 Zentrumsgebiete

Zulässige und unzulässige Nutzungen

- 1 Zentrumsgebiete dienen der gemischten baulichen Nutzung.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- 3 Die Erdgeschosse auf den zur Wilerstrasse bzw. zur Drei-brunnenstrasse ausgerichteten Gebäudeseiten sind auf einer Raumtiefe von mindestens 5 m gewerblich zu nutzen.
- 4 Es gilt ein Gewerbeanteil von mindestens 20%.

Art. 9 Freihaltegebiete

Zulässige und unzulässige Nutzungen

- 1 Die Freihaltegebiete bezwecken die Gliederung der Arbeits- und Zentrumsgebiete und umfassen Grünräume für Erholungszwecke, für den ökologischen Ausgleich und die landwirtschaftliche Nutzung.

Art. 10 Öffentliche Verkehrsanlagen

Gegenstand

Richtprojekt Infrastrukturplanung

- 1 Die öffentlichen Verkehrsanlagen umfassen bestehende und projektierte öffentliche Strassen und Wege im Sinne von § 2 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG, RB 725.1).
- 2 Die Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsanlagen entsprechen der Vorstudie, Stand August 2020. Spätere Änderungen infolge von Projektanpassungen oder neuen Erkenntnissen im Rahmen der Detailprojektierung sind zulässig.

IV. BEBAUUNG

Art. 11 Schutzobjekte

Geschützte Kulturobjekte

1 Der Schutzplan Teil Kulturobjekte der Gemeinde Sirnach bleibt für den Geltungsbereich in Kraft.

Umgebungsbereich geschützte Kulturobjekte

2 In der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind Bauten und Umgebungsgestaltungen so zu gestalten, dass sie sich ortsbildgerecht einordnen und zusammen mit den geschützten Objekten eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Weitere Vorschriften

3 Im übrigen gelten für Bauten und Anlagen die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA3 des Baureglements Sirnach.

Art. 12 Bebauung

Rückbau

1 Die im Plan Nr. 3 markierten Gebäude müssen vor Beginn der Bauarbeiten für die Überbauung im Baubereich N rückgebaut werden.

Baubereiche und Teilbaubereiche

2 Gebäude mit Hauptnutzflächen dürfen nur innerhalb der im Plan Nr. 3 bezeichneten Baubereiche L bis S erstellt werden. Die Baubereiche werden in Teilbaubereiche gemäss Art. 13 und 14 unterteilt.

Bauweise

3 Innerhalb der Baubereiche gilt die halboffene Bauweise.

Art. 13 Bauvorschriften

Arbeitsgebiet

Grundmasse

1 Für das Arbeitsgebiet gelten folgende Grundmasse:

Teil- Baubereich	Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (Baudichte)		Gesamthöhe		Höhenkote Gebäude (OK Dach) ¹ max. [m ü.M.]	Höhenkote Erdgeschoss ² [m ü.M.]
	max. [m³]	min. [m³]	min. [m]	max. [m]		
L1	89'940	60'040	8.00	16.50 (a), 23.00 (b)	554.40 (a) 559.30 (b)	549.50 (a) 547.50 (b)
L2	39'200	26'170	8.00	16.50	558.80 (a) 555.80 (b)	547.50
L3	36'680	24'490	8.00	14.00 (a), 15.50 (b)	555.30 (a) 558.30 (b)	546.00
L4	31'940	21'320	8.00	13.50 (a), 11.50 (b)	560.80 (a) 558.8 (b)	547.00
L5	51'410	34'320	8.00	14.50 (a), 19.50 (b)	558.80 (a) 564.30 (b)	548.00
M1	214'210	143'010	8.00	20.00	565.00	551.00
M2	59'870	39'970	8.00	19.50	565.00	551.00
N1	20'960	13'990	13.00	19.50	567.30	551.00
N2	8'030	5'360	9.00	14.00	562.00	551.00
N3	19'450	12'980	9.00	14.00	562.00	551.00
N4	13'900	9'280	-,-	6.00		551.00
O	12'320	8'220	8.00	16.50	571.90	

provisorisch

¹ Siehe Art. 16 Abs. 1

² Siehe Art. 16 Abs. 2

Art. 14 Bauvorschriften

Zentrumsgebiet

Grundmasse

1 Für das Zentrumsgebiet gelten folgende Grundmasse:

Teilbau- bereich	Bauvolumen über dem massgebenden Terrain (Baudichte)		Bauvolumen über dem massgebenden Terrain Gewerbe (Bonus)	Flachdach		Schrägdach ³		Gebäude- länge	Anrechen- bare Gebäude- fläche ⁴
	max. [m ³]	min. [m ³]		Gesamthöhe	Gesamthöhe	Traufseitige Fassadenhöhe	Giebelseitige Fassadenhöhe		
			[m ³]	min. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m ²]
P1	4'394	2'933	799	-	14.50	12.00	16.50	30.00	300
P2	2'024	1'351	368	-	14.50	12.00	16.50	30.00	300
P3	3'975	2'654	723	-	14.50	12.00	16.50	30.00	300
P4	3'430	2'288	624	-	14.50	12.00	16.50	30.00	300
Q	4'688	3'130	852	-	14.50	12.00	16.50	30.00	300
R1	5'245	3'501	954	-	14.50	12.00	16.50	30.00	300
R2	2'705	1'804	492		14.50	12.00	16.50	20.00	300
S	3'960	2'641	720		14.50	12.00	16.50	30.00	300

Art. 15

Ergänzende Bauvorschriften

Vorspringende Gebäudeteile

1 Vorspringende Gebäudeteile dürfen auf 1/3 der Länge des dazugehörigen Fassadenabschnitts um maximal 1.50 m über die Baubereiche hinausragen.

2 Im Arbeitsgebiet müssen solche vorspringenden Gebäudeteile seitlich und vorne offen sein.

Technische Aufbauten

3 Technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten, Klimazentralen, Abluftrohre u. dgl. sowie kleinere Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die Gesamthöhe bzw. die maximalen Dach-Höhenkoten um das technisch notwendige Mass überschreiten. Technische Aufbauten sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

³ Für Schrägdachbauten gilt die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe. Die Differenz zwischen der projektierten traufseitigen Fassadenhöhe und der giebelseitigen Fassadenhöhe darf die Differenz der gemäss Tabelle festgelegten traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe nicht überschreiten.

⁴ Nur von Gebäuden mit Hauptnutzflächen Wohnen, pro Gebäude

- Dachbegrünung
- 4 **Flachdächer** sind extensiv und ökologisch hochwertig zu begrünen, soweit sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen bzw. für technische Aufbauten genutzt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen.
- Integration der Zu- und Wegfahrten in die Gebäude
- 5 Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen sind in die Gebäude zu integrieren. Abweichungen sind zulässig, wenn sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind und sich gut in das Gesamtbild einfügen.
- Bauvolumentransfer
- 6 Innerhalb eines Baubereichs darf das zulässige Bauvolumen der einzelnen Teilbaubereiche untereinander verschoben werden. Solche Transfers müssen den Anforderungen gemäss Art. 4 entsprechen. Ein Bauvolumentransfer über den Baubereich hinaus ist nicht zulässig.
- Art. 16 Ergänzende Bauvorschriften Arbeitsgebiet**
- Höhenkoten Dach
- 1 Die Gebäude dürfen die festgelegten Höhenkoten (Oberkant Dach) nicht überschreiten.
- Höhenkoten Erdgeschoss
- 2 **Wo Höhenkoten für das Erdgeschoss festgelegt sind, müssen die Erdgeschosse der Gebäude auf der festgelegten Kote angeordnet werden, wobei ein Anordnungsspielraum von plus/minus 25 cm gilt.**
- Pflicht zur Erstellung von Flachdächern
- 3 **Für Gebäude mit Hauptnutzflächen sind nur Flachdächer zulässig.**
- Art. 17 Ergänzende Bauvorschriften Zentrumsgebiet**
- Grenzabstände Gebäude
- 1 **Innerhalb der Baubereiche P, Q, R und S haben Gebäude mit Hauptnutzflächen einen Grenzabstand von 5.00 m gegenüber der jeweiligen Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern der benachbarte Eigentümer keine Zustimmung für ein Näher- oder Grenzbaurecht erteilt.**
- Dachgestaltung
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.
- Art. 18 Baulinien**
- Gestaltungsbaulinien
- 1 **Wo Gestaltungsbaulinien festgelegt sind, müssen mindestens 50 % des jeweiligen Baulinienabschnitts bebaut werden. Es gilt für die Fassadenfluchten ein Anordnungsspielraum von 5.00 m parallel hinter der Gestaltungsbaulinie.**

Gebäudelücken 2 In den bezeichneten Abschnitten sind Gebäudelücken vorzusehen. Die Gebäudeabstände haben mindestens 5 m und maximal 10 m zu betragen..

Massgebliche Begrenzungslinien 3 In den Baubereichen L, M, N und O sind die Fassadenfluchten von Gebäude mit Hauptnutzflächen parallel zu den massgeblichen Begrenzungslinien der Baubereiche auszurichten.

Art. 19 Weitere Gebäude

Klein- und Anbauten 1 In den Baubereichen sind Klein- und Anbauten zulässig. Ausserhalb der Baubereiche sind einzelne Klein- und Anbauten in den privaten Freiräumen sowie den Umgebungsbereichen der geschützten Kulturobjekte zulässig. In den privaten Vorzonen sind bis auf einzelne standortgebundene Kleinbauten wie Velo-unterstände, Bushäuschen und dergleichen keine oberirdischen Gebäude zulässig.

2 Für Klein- und Anbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Für Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

Unterniveaubauten, unterirdische Bauten 3 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind einzig in den Baubereichen, den privaten Vorzonen, den privaten Freiräumen und den Umgebungsbereichen der geschützten Kulturobjekte zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsanlagen gilt ein Abstand von mindestens 1.0 m. Zu benachbarten Grundstücken gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m.

Grenzabstände Anlagen 4 Ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze oder Hauszüge dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.
5 Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten. Anlagen von mehr als 2.0 m Höhe haben einen Grenzabstand vom 3.0 m einzuhalten.

Art. 20 Einpassung ins Gelände

Terrainveränderungen 1 Künstliche Böschungen und Stützmauern sind auf das Minimum zu beschränken. Böschungen und Hangsicherungen sind zu begrünen.

Abgrabungen 2 Abgrabungen ab 0.3 m Tiefe sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

V. UMGEBUNG

Art. 21 Umgebungsgestaltung

- Grundsatz
- 1 Die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 entsteht.
- Detailkonzept Umgebungsgestaltung
- 2 Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Projekt für die Umgebungsgestaltung einzureichen, das auch konkrete Angaben zur Bepflanzung, zu Art und Umfang von Befestigungen, zu Stützmauern und zu Einzäunungen enthält.

Art. 22 Private Vorzonen

- Zweck
- 1 Die privaten Vorzonen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 1 entsteht. **Maximal 50 % der Fläche darf versiegelt werden.**
- Parkfelder
- 2 Parkfelder für Besucher/Kunden und Flächen für Anlieferungen und Güterumschlag sind zulässig, soweit sie mit den qualitativen Anforderungen vereinbar sind und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
- Ablagerungen
- 3 Das dauernde Ablagern von Gütern und Materialien ist nicht zulässig.

Art. 23 Private Freiräume

- Zweck
- 1 Private Freiräume sind von motorisiertem Verkehr freizuhalten und dürfen keine Abstellplätze für motorisierten Verkehr umfassen. Diese Flächen sind nicht zwingend zu begrünen, sollen aber ihre Funktion als Freiräume erfüllen.

Art. 24 Grünräume

- Öffentliche Grünräume
- 1 Die bezeichneten öffentlichen Grünräume sind naturnah und aufenthaltsfreundlich zu gestalten.
- Private Grünräume
- 2 Die privaten Grünräume gliedern die Überbauung im Sinne des Richtprojekts. Sie sind naturnah zu gestalten. Bei Einzäunungen muss die Passierbarkeit für Kleintiere gewährleistet sein.
- Bauten und Anlagen
- 3 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Grünräume dienen oder standortgebunden sind.

Art. 25 Ökologische Ersatz- und Ausgleichsflächen

- Grundsatz
- 1 Die bezeichneten Flächen dienen als ökologische Ersatzmassnahmen gemäss Art. 18 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG [SR 451], Stand am 1.1.2017) bzw. als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne

- von Art. 18b Abs. 2 NHG. Sie sind naturnah und nach entsprechenden ökologischen Vorgaben zu gestalten.
- | | | |
|--|---|--|
| Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen | 2 | In den Ersatzflächen ist die Errichtung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) verboten, soweit diese nicht dem Schutz oder Unterhalt der ökologischen Ersatzfläche dienen. |
| Wege und Plätze | 3 | Wege und Plätze in den ökologischen Ersatz- und Ausgleichsflächen dürfen nicht versiegelt werden. |
| Pflege | 4 | Die Ersatz- und Ausgleichsflächen sind mittels einer qualifizierten naturschutzfachlichen Pflege fachgerecht zu unterhalten. |

Art. 26 Bepflanzung

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Baumreihen, Einzelbäume | 1 | An den bezeichneten Stellen sind Baumreihen bzw. Einzelbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen, dabei gilt ein Anordnungsspielraum. |
| Einheimische Pflanzen | 2 | Es sind nur standortgerechte und einheimische Bäume und Pflanzenarten zu verwenden. Gebietsfremde Arten gemäss der schwarzen Liste sowie der Beobachtungsliste der Stiftung Info Flora sind generell nicht zulässig. |

VI. ETAPPIERUNG

Art. 27 Etappierung

- | | | |
|-------------------|---|---|
| Grundsatz | 1 | Die Erschliessung und Überbauung der KNZ Wil West-Sirnach erfolgt in zweckmässigen Etappen. |
| Zwischennutzungen | 2 | Solange baureife Baubereiche bzw. Teilbaubereiche nicht überbaut werden, sind Zwischennutzungen zugelassen. Zulässig sind die Zwischenlagerung von Aushubmaterial aus dem Gebiet der KNZ sowie weitere Nutzungen, die mit den Zielsetzungen der kantonalen Nutzungszone im Einklang stehen. |
| Bewilligungen | 3 | Auf Baubewilligungen für Zwischennutzungen besteht kein Rechtsanspruch. Die Bewilligungen sind zu befristen und mit einer Rückbauverpflichtung zu verknüpfen. |

VII. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Art. 28 Grundsätze

- | | | |
|------------------|---|--|
| Modal Split-Ziel | 1 | Der Anteil des öffentlichen Verkehrs am Neuverkehr im Geltungsbereich der KNZ Wil West-Sirnach hat 25 % zu erreichen. |
|------------------|---|--|

Erschliessungsgüte öffentlicher
Verkehr und Langsamverkehr

- 2 Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr ist so auszugestalten, dass das Erreichen des Standort-Typs C gemäss Norm SN 640 281:2013 mit dem Bezug der ersten **Bauten des Arbeitsgebiets 1** gewährleistet ist.

Wirkungskontrolle

- 3 Die beiden Standortgemeinden der KNZ und der Kanton überprüfen periodisch die Erreichung des Modal Split-Ziels mit einer entsprechenden Wirkungskontrolle und publiziert diese. Wird das Modal Split-Ziel nicht erreicht, so sind zusätzliche Massnahmen zu implementieren.

Art. 29 Erschliessung der Baubereiche

Zu- und Wegfahrten für Motorfahrzeuge
Baubereiche L, M, N und O

- 1 Zu- und Wegfahrten für Motorfahrzeuge zur Erschliessung der Baubereiche L, M, N und O sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen zulässig, dabei gilt ein Anordnungsspielraum. Die Zu- und Wegfahrten sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

Zu- und Wegfahrten für Motorfahrzeuge
übrige Baubereiche

- 2 **Bei den übrigen Baubereichen können die Zu- und Wegfahrten unter Berücksichtigung der Anforderungen der Verkehrssicherheit frei angeordnet werden.**

Durchlass/Brücke

- 3 **Im bezeichneten Bereich kann über den Chräbsbach eine befahrbare Brücke resp. ein Durchlass erstellt werden.**

Art. 30 Landwirtschaftliche Bewirtschaftungswege

Grundsatz

- 1 **Die bezeichneten Wege dienen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen.**

Art. 31 Langsamverkehr

Fusswegverbindung

- 1 Entlang der im Plan bezeichneten Signatur sind öffentliche Fusswegverbindungen zu erstellen, dabei gilt ein Anordnungsspielraum.

Radwegverbindung

- 2 Entlang der im Plan bezeichneten Signatur sind öffentliche Radwegverbindungen zu erstellen, dabei gilt ein Anordnungsspielraum.

Lage, Dimensionierung,
Gestaltung

- 3 Die Lage der Verbindungen ist im Plan nur schematisch dargestellt. Die genaue Lage, Dimensionierung, Gestaltung etc. der Anlagen ist mit der Detailprojektierung in Absprache mit den zuständigen Instanzen im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 32 Öffentlicher Verkehr

Bereich für Bushaltestelle

- 1 Im Bereich der Bushaltestellen ist ein Witterungsschutz zu realisieren. Die genaue Lage und Ausgestaltung der Haltestellen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 33 Anzahl Parkfelder für Personenwagen

Berechnung

- 1 Für die Ermittlung des nutzungsspezifischen Parkfelder-Angebots im Sinne von § 88 PBG sind entsprechend der jeweiligen Nutzung die Richtwerte gemäss Ziff. 10.1 der Norm SN 640 281:2013 zu verwenden, wobei zwischen Parkfeldern für Beschäftigte und Parkfeldern für Besucher und Kunden zu differenzieren ist.

Reduktionsfaktoren

- 2 Die ermittelten Richtwerte sind je nach Baubereich mit folgenden Faktoren zu multiplizieren:

	Faktor Minimum	Faktor Maximum	
		Personal	Besucher, Kunden
Baubereiche L, M, O	50 %	65 %	65 %
Übrige Baubereiche	50 %	60 %	60 %

Das Minimum bezeichnet die minimal zu erstellenden Parkfelder, das Maximum die maximal zulässigen Parkfelder.

Bewirtschaftung

- 3 Die Parkfelder für Kunden im Baubereich N sind zu bewirtschaften.

Art. 34 Anordnung Parkfelder

Parkfelder für Beschäftigte

- 1 Die Parkfelder für Beschäftigte sind ab 20 Parkfeldern in die Gebäude zu integrieren oder in Tiefgaragen anzuordnen.

Parkfelder für Anlieferungen, Besucher und Kunden

- 2 Für Anlieferungen sowie für Besucher und Kunden sind oberirdische Parkfelder zulässig. Ab 20 Parkfeldern für Besucher und Kunden müssen mindestens zwei Drittel der bewilligten Anzahl Parkfelder in die Gebäude integriert oder in Tiefgaragen angeordnet werden. Die dauerhafte Vermietung von Parkfeldern für Besucher und Kunden ist nicht zulässig.

Art. 35 Parkierung Mofas und Motorräder

Berechnung

- 1 Pro zehn Parkfelder für Personenwagen ist in den Baubereichen L, M, N und O mindestens ein Abstellplatz für Mofas bzw. Motorräder zu erstellen.

Ausstattung

- 2 Die Abstellplätze sind an gut zugänglicher Lage anzuordnen und vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Art. 36 Parkierung Velo

Berechnung

- 1 Die Ermittlung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm SN 640 065 „Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“.

Ausstattung

- 2 Die Abstellplätze sind an gut zugänglicher Lage anzuordnen, vor Witterungseinflüssen zu schützen sowie mit einer Abschiessvorrichtung zu versehen.

VIII. UMWELT

Art. 37 Energie

Grundsatz

- 1 Neubauten und wesentliche Umbauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Insbesondere müssen sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf aufweisen, der primär mit erneuerbarer Energie zu decken ist.
- 2 Die gesamten Dachflächen und die Statik der Hauptbauten, müssen so ausgelegt werden, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie installiert werden können. Ausgenommen sind die Dächer von Hochregallagern und Speditionszonen.
- 3 Eine interne oder externe Abwärmenutzung aus den Betriebsprozessen ist, soweit wirtschaftlich sinnvoll, zu realisieren.

Art. 38 Umweltbaubegleitung

Grundsatz

- 1 Die Umsetzung der Massnahmen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei allen Bauvorhaben im Geltungsbereich von der Bauherrschaft mittels einer qualifizierten Umweltbaubegleitung sicherzustellen und im Baugesuch nachzuweisen.

Umfang

- 2 Die Bewilligungsbehörde beurteilt das Konzept zur Umweltbaubegleitung und holt die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle ein.

Bodenkundliche Baubegleitung

- 3 Bei Bauvorhaben, welche den Aushub von Ober- und Unterboden auf einer Fläche von mehr als 500 m² erfordern, ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

Ökologische Bauabnahme

- 4 Im Rahmen einer ökologischen Bauabnahme ist nach Abschluss der Bauarbeiten die fachgerechte Umsetzung der Massnahmen nachzuweisen.

Art. 39 Grundwasserschutz

- 1 Bauten und Anlagen unterhalb des langjährigen mittleren Grundwasserspiegels sind grundsätzlich nicht zulässig. Allfällige Ausnahmen richten sich nach den Bestimmungen des Gewässerschutzrechts.

Art. 40 Lärmschutz

Massgebliche Grenzwerte

- 1 Für die Baubereiche L und M2 gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III, für die übrigen Baubereiche die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.

Massnahmen

- 2 Der Lärmschutz ist mit gestalterisch-konstruktiven Mitteln wie der Gebäudestellung und der Grundrissanordnung sicherzustellen. Lärmschutzwände und -wälle sind ausgeschlossen.

Art. 41 Lichtemissionen

Grundsatz

- 1 Vertikale Lichtemissionen von unten nach oben und Streulicht über die Horizontale sind nicht zugelassen.

Anforderungen an Aussenleuchten

- 2 Sämtliche Aussenleuchten sind zum Schutz von Insekten mit Bewegungsmeldern und geeigneten Reflektoren auszugestalten.

Lichtfarbe

- 3 Es sind ausschliesslich Aussenleuchten mit einer warmweissen Lichtfarbe zulässig.

Reklameanlagen

- 4 Reklamen haben sich gestalterisch gut einzufügen und dürfen die gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 4 nicht beeinträchtigen.

Strassenbeleuchtung

- 5 Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsanlagen gelten die hierfür massgeblichen Vorschriften.

IX. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 42 Entwässerung

Grundsatz

- 1 Die Flächen im Geltungsbereich der KNZ sind im Trennsystem zu entwässern.

Beschränkung der Versiegelung

- 2 Die Versiegelung ist auf das Minimalmass zu beschränken. Parkierungsflächen und Vorplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden. Fuss- und Radwege sind über die Schulter zu entwässern.

Niederschlagsabwasser

- 3 **Das Niederschlagsabwasser ist zu sammeln und kontrolliert in den Chräbsbach abzuleiten.**

Rückhaltebecken

- 4 **Die bezeichneten Rückhaltebecken dienen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagsabwassers vor der Einleitung in den Chräbsbach.** Für deren genaue Platzierung gilt ein Anordnungsspielraum. Ihre korrekte Funktion darf nicht beeinträchtigt werden.

X. VERFAHREN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Art. 43 Qualitätssicherung

Fachbeirat

- 1 Zur Prüfung der Einhaltung der Anforderungen nach Art. 4 wird vom Hochbauamt des Kantons Thurgau ein Fachbeirat eingesetzt. Dieser ist aus fünf Fachpersonen aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur zusammengesetzt.

Art. 44 Zuständigkeiten

Kantonale Stellungnahme

- 1 Die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde legt Baugesuche für Vorhaben innerhalb der kantonalen Nutzungszone dem Fachbeirat zur Beurteilung vor. Dies gilt auch für Zwischennutzungen gemäss Art. 29 Abs. 2.

Vereinfachtes Verfahren

- 2 Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren nach § 107 PBG benötigen keine Beurteilung durch den Fachbeirat.

Aufgaben Fachbeirat

- 3 Der Fachbeirat beurteilt die Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Vorgaben zur Gestaltung im Sinne von Art. 4 und dem Richtprojekt im Sinne von Art. 5. Er erstattet der Baubewilligungsbehörde Bericht über die Ergebnisse der Prüfung und gibt Empfehlungen zum weiteren Vorgehen ab.

Verbindlichkeit der Empfehlung

- 4 Die Baubewilligungsbehörde folgt in ihrem Entscheid den Empfehlungen des Fachbeirats, soweit keine überwiegenden Interessen entgegen stehen.

Übergangslösungen

- 5 Bei Überbauung der einzelnen Baubereiche und Teilbaubereiche können unter sichernden Nebenbestimmungen vom Richtprojekt abweichende Übergangslösungen und Zwischennutzungen im Sinne von Art. 29 Abs. 2 bewilligt werden.

XI. ERLASS UND INKRAFTSETZUNG

Art. 45 Erlass

- 1 Das Departement für Bau und Umwelt erlässt nach rechtskräftiger Erledigung allfälliger Rechtsmittel die kantonale Nutzungszone Wil West, Teil Sirnach und setzt sie in Kraft.