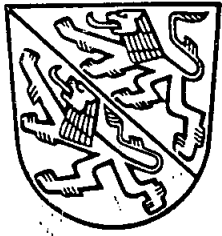


EXEMPLAR ARP TG REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom -4. Feb. 1986

Nr. 179

Gemeinde Egnach
Arealüberbauungsplan Halden, Genehmigungsgesuch

1. Der Gemeinderat Egnach ersucht mit Schreiben vom 5. Dezember 1985 um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Halden" im Ortsteil Neukirch. Der Plan wurde nach Vorprüfung durch das Baudepartement vom 15. Oktober bis 14. November 1984 öffentlich aufgelegt (Publikation im Amtsblatt Nr. 41). Es gingen drei Einsprachen ein, die der Gemeinderat mit Beschluss vom 10. Dezember 1984 abwies. Zwei Einsprecher und die Bauherrschaft erhoben Rekurs beim Baudepartement. Zwei dieser Rekurse wurden abgewiesen, der dritte jedoch gutgeheissen, was zu einer entsprechenden Aenderung des Plans führte. In der Folge wurden die Rekursentscheide beim Verwaltungsgericht nicht angefochten. Da auch keine Gemeindeabstimmung verlangt wurde, steht der Genehmigung des Arealüberbauungsplans in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die vom Baugesetz gestellten Anforderungen an einen Arealüberbauungsplan im wesentlichen erfüllt sind. Die Planung bezieht sich auf ein zusammenhängendes in sich geschlossenes grösseres Areal; es kann nachgewiesen werden, dass den künftigen Bewohnern erhebliche Vorteile erwachsen, und auch das öffentliche Interesse ist gegeben. Ausserhalb der Arealüberbauung gelegene Grundstücke werden nicht anders betroffen als nach den für die Zone des Areals geltenden Vorschriften. Den Hinweisen, die im Vorprüfungsbericht

gegeben wurden, trugen Gemeinde und Bauherrschaft weitgehend Rechnung.

Aufgrund der genauen Ueberprüfung ergeben sich noch einige Vorbehalte und Hinweise, welche Bauherrschaft und Gemeinde bei der Realisierung beachten müssen. Ein wesentlicher Einwand betrifft die Anordnung der oberirdischen Abstellplätze. In der vorliegenden Form können sie nicht akzeptiert werden. Insbesondere ist eine Zufahrt in die Staatsstrasse ausgeschlossen, wie es vom Vertreter des Tiefbauamtes anlässlich des Augenscheins vom 15. Mai 1985 verlangt wurde. Für diese vier Parkplätze muss eine andere Anordnung gefunden werden. Die Parkplätze Nr. 5-14 sind insofern unzweckmässig, weil sie die Uebersicht bei der Einfahrt in die Tiefgarage beeinträchtigen. Das gleiche gilt für den Standplatz des Containers. Gemeinde und Bauherrschaft müssen zusammen mit dem Tiefbauamt prüfen, wie diese 14 Plätze neu angeordnet werden können. Allenfalls muss auf eine Längsparkierung längs der Haldenstrasse verzichtet und eine Schrägparkierung mit dichter Anordnung der Parkplätze vorgesehen werden. Im weiteren ist im Erschliessungs- und Höhenlageplan der von der Gemeinde am 23. September 1985 verlangte Fussweg am östlichen Rand des Planungsareals nicht enthalten. Im Baubewilligungsverfahren muss dieser Fussweg gesichert werden, wodurch auch der Parkplatz Nr. 14 tangiert wird. Bei der Anordnung der Parkplätze ist auch diese Randbedingung zu beachten.

Ziffer 5 der Besonderen Bestimmungen ist so zu verstehen, dass die flach geneigten Dächer alle gegen die Hofseite gerichtet sind, während die steileren Dächer am äusseren Rand des Planungsgebietes angeordnet werden.

Ziffer 6 der Besonderen Bestimmungen kann in dieser Form nicht genehmigt werden. Gemäss einem Entscheid des Regier-

rungsrates (RRB Nr. 299 vom 21. Februar 1984) ist "als obere Begrenzung der Schnittpunkt-Aussenwand/Sparrenauf-lage gegeben. Als untere Begrenzung kommt OK fertig Boden des Dachgeschosses in Frage." Die vorgesehenen Häuser weisen keine eigentlichen Dachgeschosse auf, so kann die Oberkante der rohen Gebälklage des Daches die vorgenannte untere Begrenzung ersetzen.

Ziffer 8 der Besondern Bestimmungen gibt nur ein Minimum für Wärme- und Schallisolation an. In der Regel sollte bei einem Arealüberbauungsplan über diese Minimalnormen hinausgegangen werden. In diesem Zusammenhang muss darauf aufmerksam gemacht werden, dass der Lärmschutz in der vorgesehenen Form aufgrund des Bundesgesetzes über den Umweltschutz nicht mehr befriedigt. Längs der Staatsstrasse sind eine ganze Anzahl Zimmer dem Strassenlärm sehr stark ausgesetzt. Der Gemeinderat wird daher er-sucht, zusätzliche Schallschutzmassnahmen im Baubewil-ligungsverfahren zu verlangen. Alle Räume im Erdgeschoss könnten mit einer ca. 1 m hohen Schutzwand (Palisade oder Erdwall) einwandfrei gegen den Lärm geschützt werden. Im Obergeschoss sind in den Häusern A2, A3 und B6 insge-samt 4 Kinderzimmer und 1 Elternzimmer zuwenig geschützt. Teilweise könnte die Situation verbessert werden, indem man die Fenster anders anordnet. Wo das nicht möglich ist, müsste eine 3-fach-Verglasung vorgeschrieben werden.

Im Sinne der Vorprüfung wurden die Ziffern 9 und 10 der Besondern Bestimmungen erlassen; es ist eine entscheidende Verbesserung, dass Einzel-Oelheizungen nicht zugelassen werden und dass, sofern die Fernsehantennen nicht innerhalb der Gebäude angebracht werden, nur eine Gemeinschafts-antenne zugelassen wird.

Die Ziffer 12 der Besondern Bestimmungen kann ohne Schaden gestrichen werden. Ausmass und Stellung der Baukörper werden durch den Plan verbindlich festgelegt; nachträgliche An-

und Ausbauten könnten ohnehin nur bewilligt werden bei einer Abänderung des vorliegenden Plans. Im übrigen ist anzunehmen, dass durch die Festsetzung der maximalen Ausnützung auf 0.36 die Verwendungsmöglichkeit der disponiblen Räume gewährleistet ist.

Die Ziffer 13 der Besondern Bestimmungen vermag nicht voll zu befriedigen; es wäre weit zweckmässiger, im Rahmen des Höhenlageplans die maximal zulässigen Aufschüttungen festzulegen. Der Gemeinderat wird ersucht, bei der Erteilung der Baubewilligungen diesem Bereich besondere Beachtung zu schenken.

Der Begrünungsplan enthält Angaben über die Bepflanzung sowie über die Gemeinschaftsanlagen. Vorgeschrieben wird ein sogenannter allgemeiner Bereich zwischen den Häusern A1 und D14, zwei allgemeine Sitzplätze nördlich der Häuser D14/D13 und C11/C10, ein Kinderspielplatz im Zentrum der Ueberbauung sowie eine Spielwiese nordöstlich der Einfahrt zur Tiefgarage. Diese Bereiche sind nicht abgegrenzt; da sie aber einen wesentlichen Bestandteil der Arealüberbauung bilden und insbesondere als wichtige Vorteile für die Benutzer zu werten sind, wird der Gemeinderat ersucht, im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Sicherungen einzubauen. Allenfalls müssen entsprechende Verträge im Grundbuch eingetragen werden. Im Plan sind zwei Teiche und offensichtlich auch ein Fliessgewässer eingezeichnet. Wenn hiefür ein früher eingedoltes Gewässer wieder offengelegt wird, können allenfalls vom Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft Beiträge erhältlich gemacht werden. Der Gemeinderat wird ersucht, vor Erteilung der Baubewilligung mit dieser Amtsstelle allenfalls noch Kontakt aufzunehmen.

3. Insgesamt ist der Arealüberbauungsplan "Halden" zweckmässig; er kann genehmigt werden. Dadurch werden die folgenden Bestandteile rechtskräftig:

- Situation 1:1000 mit den Besonderen Bestimmungen, wobei Ziffern 6 und 12 gestrichen werden.
- Erschliessungs- und Höhenlageplan 1:500 mit Ausschluss der oberirdischen Abstellplätze, deren Anordnung in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt neu zu ordnen ist, zu verschieben ist auch der Containerstandplatz. Einzubauen ist in diesem Plan der Fussweg am Ostrand des Areals.
- Der Begrünungsplan mit den Bereichen, die der gesamten Ueberbauung zur Verfügung stehen (allgemeiner Bereich, 2 allgemeine Sitzplätze, 1 Kinderspielplatz und 1 Spielwiese). Bei der Bepflanzung sind die generellen Angaben zu beachten. Für Teile und ein allfälliges Fliessgewässer ist vor Erteilung der Baubewilligung mit dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft Kontakt aufzunehmen. Zusätzlich muss am Nordrand gegen die Staatsstrasse ein Lärmschutz im Sinne der Erwägungen errichtet werden (Palisade oder Erdwall).
- Der Etappenplan 1:500, die Grundrisse des Erdgeschosses und des Untergeschosses (bei den Obergeschossen ist der Lärmschutz im Sinne der Erwägungen zu verbessern).
- Die Fassaden 1:200 (insbesondere Dachneigungen) und der Schnitt 1:200.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Halden" der Gemeinde Egnach wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
Nicht in die Genehmigung eingeschlossen sind Ziffern 6 und 12 der Besonderen Bestimmungen sowie die gesamte oberirdische Parkierung. Der Gemeinderat wird ersucht, bei Erteilung der Baubewilligung die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen anzuordnen.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Egnach, 9315 Neukirch-Egnach, unter Beilage eines Plansatzes, alle Pläne mit Genehmigungsvermerk
- Grundbuchamt des Kreises Egnach, 9315 Neukirch-Egnach
- Baudepartement
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plansatzes, alle Pläne mit Genehmigungsvermerk und der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

