

**DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**

Protokoll vom - 2. Mai 1995

Nr. 487

Arealüberbauungsplan "Rosenhuben" / OG Oberwil / Genehmigung

Mit Schreiben vom 27. März 1995 ersucht die Ortsbehörde Oberwil um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Rosenhuben". Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Der Arealüberbauungsplan "Rosenhuben" umfasst die in der zweigeschossigen Dorfkernzone im Ortsteil Rosenhuben liegende Parzelle Nr. 862 mit einer Fläche von 3'448 m². Das vorliegende Überbauungskonzept basiert auf einem Bauprojekt mit zwei Mehrfamilien- und drei Reihenhäusern. Durch die Festlegung von Baubereichen mit Mantel- und Pflichtbaulinien entsteht ein abgegrenzter Innenhof, der verkehrsfrei ist und zum Teil als Kinderspielplatz dient. Demzufolge können Fahrzeuge nur am Rand der Überbauung oder in einer Tiefgarage parkiert werden, wodurch Lärmimmissionen beschränkt werden können.

Der Arealüberbauungsplan "Rosenhuben" wurde vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 2. März 1994 vorgeprüft. Die Hinweise der Vorprüfung wurden hinreichend berücksichtigt. Im übrigen enthält der Planungsbericht weitere, notwendige Informationen zum Verständnis des Arealüberbauungsplanes, wie beispielsweise einen summarischen Ausnützungs- und Parkierungsnachweis. Zu erwähnen ist noch, dass auf dem Deckblatt des Planungsberichtes Auflage- und Genehmigungsvermerke aufgeführt sind. Beim Planungsbericht handelt es sich indessen um einen unverbindlichen Bestandteil eines Arealüberbauungsplanes, welcher hauptsächlich der Erläuterung des Sondernutzungsplanes dient. Der Bericht bedarf deshalb keiner Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat nimmt den Bericht jedoch zur Kenntnis (Hinweisvermerk).

Die vorliegende Sonderbauordnung stellt eine gute, situationsgerechte Verfeinerung des Rahmennutzungsplanes (Zonenplan, Baureglement) dar. Sie bildet insbesondere den verbindlichen planerischen Rahmen für eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des einbezogenen Areals und scheint angemessen zur Lösung der ortsbaulichen Aufgabe. Die in § 109 BauG verlangte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung sowie die erheblichen Benützervorteile gegenüber der Regelbauweise werden aus den Unterlagen deutlich, was die Gewährung des

Ausnützungsbonusses rechtfertigt. Das Einverständnis der Grundeigentümer im Sinne von § 109 BauG liegt ebenfalls vor.

Der Arealüberbauungsplan "Rosenhuben" ist zweckmässig, so dass in formeller und materieller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen steht.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Der von der Ortskommission Oberwil am 16. März 1995 beschlossene Arealüberbauungsplan "Rosenhuben" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortskommission Oberwil , 8500 Oberwil, unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Rosenhuben" mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen (Gelungsbericht (1:500); Lageplan der Baukörper mit Geschosshöhen; Baulinien; Interne Erschliessung, Umgebung; Begrünung (1:200)) und der Sonderbauordnung sowie einem Hinweisvermerk auf dem Planungsbericht
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - (Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Rosenhuben" mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken gemäss Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

