



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 23. April 1991

Nr. 532

Arealüberbauungsplan Brunnenwiesen/EG Märstetten/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 16. November 1990 ersucht der Gemeinderat Märstetten um Genehmigung der von ihm am 13. August 1990 beschlossenen obenerwähnten Vorlage. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzes durchgeführt wurde. Weder wurde von der Möglichkeit des fakultativen Referendums Gebrauch gemacht noch sind Rekurse beim Departement für Bau und Umwelt hängig. Die Zustimmung des beteiligten Grundeigentümers liegt vor. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Arealüberbauungsplanes nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "Brunnenwiesen" umfasst die im rechtskräftigen Zonenplan der definitiven zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesene Parzelle Nr. 15, welche eine Fläche von 8342 m² umfasst.

Die rechtlich allgemeinverbindliche Sonderbauordnung besteht aus drei Plänen und sechs Sonderbauvorschriften.

Der unverbindliche Planungsbericht umreißt Ausgangslage, Problemstellung, Zielsetzung, die gewählten Massnahmen und den summarischen AZ-Nachweis.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Bauzonenrand, ist südlich und nördlich in reine Wohnzonen eingebettet und stösst im östlichen Teil unmittelbar an die Dorfzone. Allein schon diese ortsbaulich exponierte Lage rechtfertigt den Erlass einer Sonderbauordnung. Dadurch, dass sich die ganze Landfläche des Arealüberbauungsplanes im Besitze eines Grundeigentümers befindet, bietet sich die Gelegenheit zur Realisation einer einheitlichen und verdichteten Reihenhaussiedlung. Gemäss § 109 BauG in Verbindung mit § 32 BauG regelt der Arealüberbauungsplan namentlich die Erschliessung, Grösse, Abstände und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass ihrer Nutzung und die Grünflächen. Das einbezogene Areal ist im Sinne von § 74 BauG erschlossen.

Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung enthält der Arealüberbauungsplan sechs Hauptbauten, und dank der erwähnten Tiefgarage entsteht ein autofreier Innenhof. Mit

den sechs auf verschiedenen Niveaus gelegenen und nach Süden orientierten Wohnbauten erfolgt in städtebaulicher Hinsicht eine sinnvolle Massenverteilung.

Mit den zweigeschossigen, in westlicher Richtung versetzten Bauten, die mit Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 35° zu versehen sind, wird das Siedlungsmuster der angrenzenden Dorfzone übernommen. Die Stellung der Bauten ist durch Mantelbaulinien fixiert, welche im wesentlichen mit einer Baute auszufüllen sind. Die Baumasse ist durch einen summarischen Ausnutzungsnachweis belegt, wobei der definitive bei der Eingabe des Baugesuchs zu erbringen ist.

Die Umgebungsgestaltung mit der den autofreien Innenhof bestimmenden Alleebeepflanzung, die vorgesehenen Kinderspiel-, Autowasch-, Kompostier- und Besucherparkplätze bilden zusammen mit den vorgeschriebenen erhöhten Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz erhebliche Vorteile.

Gesamthaft beurteilt erscheint der Arealüberbauungsplan bei genereller Betrachtung zweckmässig und erfüllt die gesetzlichen Anforderungen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren haben die verschiedenen Ämter keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Märstetten am 13. August 1990 beschlossene Arealüberbauungsplan "Brunnenwiesen", umfassend die Parzelle Nr. 15 (8342 m²), wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch werden folgende Bestandteile rechtskräftig:
 - Sonderbauvorschriften
 - Plan Nr. 1 (Bearbeitungsgebiet)
 - Plan Nr. 2 (Mantelbaulinien, Erschliessungskonzept, Parkierungsnachweis, Firstrichtungen, Grünflächennachweis)
 - Plan Nr. 3 (Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Spielflächen)
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Märstetten unter Beilage von zwei Plandossiers "Brunnenwiesen", je mit Genehmigungsvermerk
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege

- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Plandosiers mit Genehmigungsvermerk und der Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

Maurer

