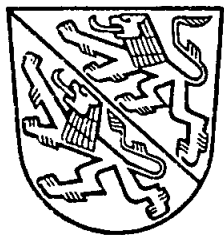


EXEMPLAR ARP TG REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 13. Juli 1982

Nr. 1240

Gemeinde Tägerwilen
Arealüberbauungsplan "Rafensburg", Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 4. Juni 1982 ersucht der Gemeinderat Tägerwilen um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Rafensburg". Der Plan wurde vom Gemeinderat am 20. April 1982 beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 3. Mai bis 1. Juni 1982; sie wurde im Amtsblatt Nr. 17 publiziert. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Ebenfalls wurden keine Einsprachen eingereicht. Da auch beim Regierungsrat keine Beschwerden anhängig gemacht wurden, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Gemäss Zonenplan liegt das in den Arealüberbauungsplan einbezogene Gebiet in der definitiven zweigeschossigen Wohnzone. Die für eine zweigeschossige Wohnzone angemessene Grundnutzung beträgt 0,3. Das Areal umfasst eine Fläche von 16'551 m². Das Erfordernis einer Arealüberbauung, grösseres, zusammenhängendes und in sich geschlossenes Areal, ist erfüllt.

Mit dem Arealüberbauungsplan wird in einem grösseren Gebiet eine aufeinander abgestimmte Ueberbauung angestrebt. Die von der äusseren Erscheinung her zweigeschossigen Bauten mit steilen Satteldächern entsprechen dem dörflichen Charakter von Tägerwilen. Durch die fächerförmige Gruppierung der Bauten und die Staffelung in der Höhe entsteht ein lebendiger Eindruck. Mit der Arealüberbauung wird eine

überdurchschnittliche architektonische Gestaltung erreicht und zugleich eine zeitgemässe Wohnform ermöglicht.

Besonders zu erwähnen ist die grosse gemeinsame Fläche im Zentrum der Anlage sowie die darunterliegende Tiefgarage. Die Verkehrserschliessung ist günstig gelöst, die Einfahrt zur Tiefgarage sowie die oberirdischen Parkplätze liegen alle am Rand des Areals. Innerhalb des Gebiets sind daher lediglich Fusswege und eine Servicestrasse vorgesehen. Dadurch entsteht ein ruhiges Wohnquartier.

Insgesamt sind 29 Reihenhäuser und sechs freistehende Einfamilienhäuser geplant. Für die Realisierung dieser Bauten ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20% nötig. Dieser Bonus kann gemäss § 109 Abs. 2 BauG gewährt werden. Probleme bezüglich der zulässigen Ausnützungsziffer könnten entstehen, wenn die Ueberbauung nur teilweise realisiert wird oder wenn abparzelliert wird. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sollte jeweils festgelegt werden, welche Flächen bereits beansprucht sind (Ausnützungskataster). Beim Ausbau in Etappen ist den gemeinschaftlichen Anlagen besondere Beachtung zu schenken. Im Beschrieb zu den Plänen ist festgehalten, dass für diese Anlagen noch Regelungen zu treffen sind, die im Grundbuch eingetragen werden. Ein entsprechendes Reglement bedarf vor der Anmeldung zum Grundbucheintrag der Genehmigung des Gemeinderates Tägerwilen (s. S. 14 des Beschriebs).

Die Erschliessung des Areals mit Werkleitungen ist umfassend geregelt und die Dispositionen sind zweckmässig. Das Projekt erfüllt insgesamt die Voraussetzungen einer Arealüberbauung und kann genehmigt werden.

Es ist allerdings noch darauf hinzuweisen, dass die Eintragung des Arealüberbauungsplanes, wie unter Ziff. 5.6 des Beschriebes vorgesehen, nicht zulässig ist, da die

eintragungspflichtigen Tatbestände vom Bundesrecht abschliessend geregelt werden. Sollte mit der Eintragung die Anmerkung gemeint gewesen sein, so wäre auch dies unzulässig, da das Baugesetz das für den Arealüberbauungsplan - etwa im Gegensatz zur Baubewilligung (§ 135 BauG) - nicht vorsieht, was aber gemäss Art. 80 der eidgenössischen Grundbuchverordnung unabdingbare Voraussetzung für die Anmerkung wäre.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Arealüberbauungsplan "Rafensburg" der Gemeinde Tägerwilen wird genehmigt. Damit werden insbesondere die folgenden Bestandteile rechtskräftig:
 - Einbezogenes Gebiet
 - Lage und Grösse der Bauten
 - Anordnung der Grünflächen (Spielplätze)
 - Verkehrskonzept
 - Disposition der Werkleitungen
 - Erhöhung der Ausnützung um 20%
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tägerwilen, 8274 Tägerwilen, 2fach, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen mit Genehmigungsvermerken
 - Grundbuchamt Gottlieben, 8274 Tägerwilen
 - Baudepartement
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung (2fach) unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mr