



EXEMPLAR ARP TG

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 12. April 1988

Nr. 556

Gestaltungsplan Dillhalde/EG Uttwil/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 18. Dezember 1987 ersucht der Gemeinderat Uttwil um die Genehmigung des Gestaltungsplanes Dillhalde. Die Vervollständigung der Genehmigungsunterlagen erfolgte mit Schreiben vom 11. Januar 1988. Der Gestaltungsplan wurde vom 13. November bis 12. Dezember 1987 öffentlich aufgelegt. Es ging eine Einsprache ein, die vom Gemeinderat abgewiesen wurde. Die Stimmberechtigten machten von der Möglichkeit des fakultativen Referendums keinen Gebrauch. Beim Baudepartement sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung des Gestaltungsplanes nichts entgegen.
2. Der Gestaltungsplan Dillhalde umfasst die nördlich der Seestrasse liegenden Parzellen Nrn. 60, 61, 62 und 609. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt vom Regierungsrat am 2. September 1980) sind die Parzellen Nrn. 60, 61 und 62 der zweigeschossigen Wohnzone W2 und die Parzelle Nr. 609 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE zugewiesen. Am 14. Dezember 1987 hat die Gemeinde der revidierten Ortsplanung zugestimmt; zurzeit ist das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren im Gange. Im neuen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 61 ganz und die Parzelle Nr. 62 teilweise definitiven Wohn- und Gewerbe-

zonen WG zugewiesen. Der südliche Teil der Parzelle Nr. 62 wurde der definitiven Wohnzone W II und die Flurstrasse (Parzelle Nr. 60) der Verkehrsfläche zugewiesen. In der WG beträgt die maximal zulässige Ausnützung 0.60, wobei für Bauten mit weniger als $\frac{1}{3}$ gewerblicher Nutzung eine reduzierte Ausnützungsziffer von maximal 0.50 gilt. In der rechtskräftigen W2 beträgt die maximal zulässige Ausnützung 0.30. Dem Gestaltungsplan wurde die noch nicht rechtskräftige WG mit der obgenannten Ausnützung von 0.50 zugrunde gelegt. Das hat zur Folge, dass der Gestaltungsplan - im Vergleich zur massgebenden W2 - eine zu grosse Gesamtausnützung aufweist. Diesbezüglich ist auf den im Anhang zu den Sonderbauvorschriften enthaltenen Ausnützungsnachweis hinzuweisen. Unter diesen Umständen kann die Genehmigung des Gestaltungsplanes nur unter dem Vorbehalt erfolgen, dass sie erst im Zeitpunkt der Genehmigung der revidierten Ortsplanung Rechtskraft erlangt.

3. Der allgemein verbindliche Gestaltungsplan Dillhalde besteht aus 19 Sonderbauvorschriften (SBV) und acht Plänen (Nrn. 1 bis 8). Mit dem Gestaltungsplan wird in erster Linie der planerische Rahmen für eine Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise geschaffen. Diese Sonderbauordnung verfeinert, ergänzt und ersetzt teilweise die bestehende Grundordnung (Zonenplan, Baureglement). Die Prüfung der Sonderbauordnung erfolgt anhand der in § 32 BauG enthaltenen Kriterien. Danach muss im Vergleich zu einer Ueberbauung in Regelbauweise eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung erzielt werden. Ferner darf die im Zonenplan festgelegte Nutzungsart nicht geändert werden. Basisinhalt eines Gestaltungsplanes ist die Erschliessung (§ 32 Abs. 3 BauG).

4. Der Gestaltungsplan sieht eine der massgebenden Nutzungszone entsprechende Wohnüberbauung in verdichteter Bauweise vor. Festzuhalten ist, dass das auch bezüglich des unter Ziffer 2 der Erwägungen erwähnten revidierten Zonenplanes zutrifft. Der Gestaltungsplan umfasst neben einer bestehenden Liegenschaft (Parzelle Nr. 61) zwei neue, stumpfwinklig aufeinander zulau- fende Reihenhausszeilen (Planbezeichnung A, B) mit je vier Wohneinheiten sowie ein neues Doppel- ein- familienhaus (Planbezeichnung C). Zwischen den Reihen- hauszeilen ist an gut besonnener immissionsfreier Lage der Kinderspielplatz vorgesehen. Die Nordfassaden der Neubauten treten wegen der freigelegten Unter- geschosse und des leicht abfallenden Geländes dreige- schossig und die Südfassaden zweigeschossig in Er- scheinung. Den Bauten A und B sind auf der Nordseite als Terrasse nutzbare eingeschossige offene Auto- unter- stände vorgelagert. Für die Neubauten sind symme- trische Satteldächer mit einer Neigung von 35° geplant, wobei diese im Bereich der Sitzplätze heruntergezogen sind. Im Hinblick auf die gesetzlich geforderte bessere Architektur, Materialwahl und Farbgebung enthält Art. 14 SBV für die Projektierung und das Baugesuchsverfahren verschiedene verbindliche Vorgaben. Die Zufahrt zu den neuen Wohnbauten erfolgt je auf ihren Nordseiten über die noch auszubauende Flur- strasse (Parzelle Nr. 60). Gemäss Art. 11.2 SBV ist die heutige Strasseneigentümerin (Flurstrassen- Korporation-West) mit einem Ausbau gemäss Plan Nr. 2 einverstanden, wobei die gesamten Anlagekosten zu Lasten der Eigentümer Parzelle Nr. 62 gehen. Ferner hat der Strassenausbau nach den Angaben der Gemeinde zu erfolgen. Nach Fertigstellung ist der Gemeinderat bereit, der Gemeinde einen Antrag auf Uebernahme

der Flurstrasse in das gemeindeeigene Strassennetz zu stellen. Zu diesem Vorgehen ist eine grundsätzliche Bemerkung anzubringen. Gemäss § 54 BauG ist die Erschliessung Aufgabe der Gemeinde. Dazu sind die Grob- und die Feinerschliessung zu zählen; darunter fallen sogenannt verlängerte Hauszufahrten, Werkleitungen und Kanalisationen indessen nicht. Die vorgesehene Zufahrt über die Strassenparzelle Nr. 60 kann noch knapp als zulässiger privater Anschluss bezeichnet werden. Anzumerken bleibt indessen, dass die Gemeinde die Erschliessung der südlich der Strasse liegenden Parzellen sicherzustellen hat. Es ist angezeigt, die Zustimmung der Gemeinde zur Uebernahme der ausgebauten Strasse vor der Erteilung einer Baubewilligung auf der Parzelle Nr. 62 einzuholen. Aus der Süd- bzw. Südwestorientierung resultieren für die zweckmässig konzipierten Wohnungen gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse. Die im Plan Nr. 4 bezeichneten Hochstämme und die Sichtschutzbepflanzung entlang von Strassen und Grenzen sind verbindlich (Art. 17 SBV). Der Gestaltungsplan weist einen hohen Detaillierungsgrad auf. Im Hinblick auf das spätere Baugesuchsverfahren räumt Art. 6 SBV dem Gemeinderat den notwendigen Spielraum ein. Dies ist allein schon wegen des erwähnten hohen Detaillierungsgrades, aber auch aus dem Umstand heraus, dass es sich bei einer Sonderbauordnung um ein Planungsinstrument und nicht um ein Baugesuch handelt, zweckmässig. Gemäss Art. 18 SBV ist für die Wege, die Besucherparkplätze und den Kinderspielplatz eine eigene Parzelle auszuscheiden, die im gemeinschaftlichen Eigentum aller Beteiligten innerhalb des Areals (heute Parzelle Nr. 62) bleibt. Jeder Eigentümer der Ueberbauung der Parzelle Nr. 62 wird wertquotenmässig daran beteiligt (Miteigentum). Der

4. Absatz des vorgenannten Artikels verlangt, dass vor Baubeginn ein Reglement über die Verwaltung, den Unterhalt und die Ausstattung dieser Gemeinschaftsparzelle erstellt und dem Gemeinderat eine Planmutation der neuen Parzellierung vorgelegt wird. Art. 18 SBV sichert allen Bewohnern das dauernde Benutzungsrecht der wichtigen allgemeinen Quartierinfrastruktur zu (Kinderspielfläche, Besucherparkplätze und dergleichen). Schliesslich ist noch zu bemerken, dass im erwähnten summarischen Ausnützungsnachweis bestätigt wird, dass die Wohnbauten im Rahmen der Ausnützung ($WG = 0.5 + 0,1 \text{ Bonus}$ / Wohnzone WII = $0.3 + 0.06 \text{ Bonus}$) realisiert werden könnten. Gemäss Art. 10.2 SBV sind für die Parzelle Nr. 61 - mit einer anrechenbaren Landfläche von 800 m^2 - total 400 m^2 anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) reserviert. Die bestehende Baute weist gemäss der Berechnung des Planverfassers eine BGF von 313.8 m^2 auf. In der vom Tiefbauamt überprüften Emissionsprognose (Anhang 2 SBV) wird nachgewiesen, dass durch die aus dem Strassenverkehr entstehenden Lärmemissionen die im Planungsgebiet massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht überschritten werden. Im Hinblick auf die Art. 15 Abs. 1 und 16.3 SBV wird auf § 19 BauV hingewiesen, der den Wärme- und Schallschutz verbindlich regelt.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Uttwil am 20. Oktober 1987 beschlossene Gestaltungsplan Dillhalde wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Er kann indessen erst im Zeitpunkt der Genehmigung der revidierten Ortsplanung durch den Gemeinderat in Kraft gesetzt werden.
2. Das Detailprojekt über die Kanalisationerschliessung ist dem Baudepartement separat zur Genehmigung einzureichen (§ 11 RRV zum EG GSchG).

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Uttwil, 8592 Uttwil, unter Beilage von je zwei Gestaltungsplandossiers, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und den Plänen Nrn. 1 bis 8; je mit Genehmigungsvermerken auf den Sonderbauvorschriften und den Plänen
- Baudepartement
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt, Abt. Projektierung und Abt. Unterhalt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers bestehend aus den Sonderbauvorschriften und den Plänen Nrn. 1 bis 8; je mit Genehmigungsvermerken auf den Sonderbauvorschriften und den Plänen

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

Maurer

