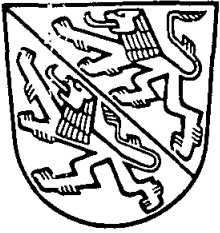


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 1.-7. Juli 1987

Nr. 1044

Einheitsgemeinde Berlingen
Arealüberbauungsplan "Meise", Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 29. Dezember 1986 bzw. 22. April 1987 ersucht der Gemeinderat Berlingen um Genehmigung des in der Ueberschrift erwähnten Arealüberbauungsplanes. Die Gesuchsvervollständigung erfolgte am 23. Juni 1987. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Plan erstmals vom 11. Oktober bis 10. November 1986 öffentlich aufgelegt wurde. Auf Grund des verwaltungsinternen Mitberichtverfahrens musste der Plan überarbeitet und vom 21. März bis 21. April 1987 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt werden. Während der ersten Auflage sind zwei Einsprachen eingegangen, die der Gemeinderat mit Entscheiden vom 28. November 1986 abgewiesen hat. Während der zweiten Auflage sind keine Einsprachen eingegangen. Beim Baudepartement sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung des Arealüberbauungsplans nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "Meise" umfasst die der Dorfzone zugewiesene Parzelle Nr. 111. Gemäss Art. 14 des Gemeindebaureglementes (BR) besteht in dieser Zone für Neu- und Umbauten mit massgeblicher Veränderung der Bausubstanz die Pflicht, einen Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan zu erlassen. Beim geplanten

Bauvorhaben handelt es sich im vorgenannten Sinne um eine massgebliche Veränderung der Bausubstanz. Im Rahmen des somit erforderlichen Arealüberbauungs- oder Gestaltungsplanes sind die in den Zonenvorschriften nicht festgesetzten Höchst- und Mindestmasse sowie der Rahmen für eine optimale Eingliederung in das Ortsbild situationsgerecht zu ordnen. Dabei ist gebührend zu berücksichtigen, dass der Dorfkern von Berlingen im Kantonalen Richtplan als "besonders wertvolles Ortsbild" eingestuft ist. Bei der Dorfzone handelt es sich um eine Ortsbildschutzzone. Die erwähnte reglementarische Ausgangslage und Randbedingungen erfordern den erhöhten Detaillierungsgrad des Arealüberbauungsplanes. Bei der zwischen dem See und der Seestrasse liegenden Parzelle Nr. 111 handelt es sich bezüglich des inneren und äusseren Ortsbildes um einen heiklen Baubereich.

3. Vorweg ist festzuhalten, dass der Arealüberbauungsplan den Baulinienplan "Dorfzone" (RRB Nr. 239 vom 3. Februar 1981) einhält bzw. dessen Vorgaben erfüllt. Diese betreffen die Arkadenbauweise sowie die Pflicht, das Gebäude auf die Strassenbaulinie zu bauen. Das Gebäude Nr. I soll - abgesehen vom Arkadeneinbau - unter Beibehaltung der äusseren Abmessungen und der Fassaden umgebaut werden. Beim Gebäude Nr. II handelt es sich um einen zweigeschossigen Neubau, dessen Stellung und Grösse im Grundriss mit den im vorgenannten Baulinienplan ausgeschiedenen Gewässerbaulinien, den Spezialbaulinien und dem Plan B fixiert ist. Die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Höhenlage des Gebäudes Nr. II sind eigentümerverbindlich geregelt (Art. 3 SBV in Kombination mit dem Plan B). Das bedeutet insbesondere, dass das Gebäude zweigeschossig zu erstellen ist. Das Gebäude Nr. III, bei welchem

es sich um ein bestehendes Badehäuschen handelt, soll im Umfang von Art. 4 SBV renoviert werden. Der Arealüberbauungsplan ordnet auf zweckmässige Art und Weise Grösse und Stellung, die äussere Gestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und nimmt gebührend Rücksicht auf das bestehende schützenswerte Ortsbild. Lediglich zur Nutzung der Gebäude ist ein Vorbehalt anzubringen. Die Dorfzone (Art. 14.1 Abs. 2 BauR) bezweckt eine gemischte bauliche Nutzung. Eine sinnvolle und ausgewogene Nutzungsdurchmischung ist für den Erlebniswert, die Funktion und das Ortsbild von Stadt- und Dorfkernen von zentraler Bedeutung. Da die Summe möglichst vielfältig genutzter Einzelbauten zur Durchmischung des Dorfkerns führt, ist es angezeigt, in jedem Einzelfall daraufhin zu wirken (vgl. RRB Nr. 1712 vom 13. November 1986). In diesem Sinne vermag der Arealüberbauungsplan nicht zu überzeugen, da die Gebäude Nr. I und II ausschliesslich Wohnzwecken dienen. Sonderbauordnungen sind - abgesehen von entsprechenden Zonenvorschriften - die Planungsinstrumente, die es ermöglichen, verschiedene Nutzungen eigentümerverbindlich festzulegen.

Im Hinblick auf die Ausarbeitung und Prüfung des Baugesuches sind verschiedene Sonderbauvorschriften von Bedeutung. Diesbezüglich ist vor allem auf die Art. 1, 2, 3, 7 und 10 SBV hinzuweisen. Zur Farbgebung der Fassade enthält der Arealüberbauungsplan keine Aussagen. Die Farbe ist ein wichtiges Gestaltungselement. Es ist deshalb angezeigt, dass der Projektverfasser rechtzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege deswegen Kontakt aufnimmt. Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass vor allem das Gebäude Nr. I dem Verkehrslärm ausgesetzt ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Projekt im Hinblick auf die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und die dazugehörige Lärmschutz-

verordnung (LSV) zu überprüfen (Art. 22 USG, Art. 31, 32, 33 und 34 LSV). Die Planung ist - gesamthaft beurteilt - zweckmässig; einer Genehmigung steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Berlingen am 6. Oktober 1986 bzw. 16. März 1987 beschlossene Arealüberbauungsplan "Meise" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Damit werden folgende Elemente rechtskräftig:
 - Nutzung, Lage, Stellung, Grösse der Gebäude
 - Gestaltung der Gebäude
 - Umgebungsgestaltung
 - Zu- und Wegfahrten
 - Sonderbauvorschriften
3. Der Projektverfasser bzw. die Bauherrschaft wird ersucht, die Farbgebung der Gebäudefassaden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen und auszuführen.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage von je zwei Arealüberbauungsplänen "Meise", je mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft (2)
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Meise" mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer

KANTON THURGAU
GEMEINDE BERLINGEN

AREALÜBERBAUUNGSPLAN MEISE

EINBEZOGENES GRUNDEIGENTUM : PARZ. 111

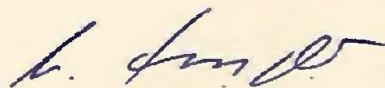
ZUSTIMMUNG NACH § 109 BAUG. : TRICONA AG KREUZLINGEN : DATUM : *4.9.86*



VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM : *6.10.1986*

DER GEMEINDEAMMANN :

DER GEMEINDESCHREIBER :



ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE VOM : *11.10. - 10.11.1986*
(MIT REFERENDUMSMÖGLICHKEIT)

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM : *7.7.87*

MIT RRB NR. : *1044*



Gemeinde Berlingen

P L A N A U F L A G E

ERGAENZUNG AREALUEBERBAUUNGSPLAN MEISE

Gestützt auf § 38 ff des kantonalen Baugesetzes erfolgt zur Regelung der Zu- und Ausfahrt auf der Parzelle Nr. 111 die öffentliche Planauflage als Ergänzung zum Arealüberbauungsplan Meise.

Planauflage: vom 21. März bis 21. April 1987
in der Gemeindekanzlei Berlingen
während den Büroöffnungszeiten

Während der Auflage kann jedermann, der ein rechtliches Interesse nachweist, beim Gemeinderat, 8267 Berlingen, Einsprache erheben.

Zum Arealüberbauungsplan (Ergänzung) besetzt das fakultative Referendum nach § 7 Baugesetz.

Berlingen, den 16. März 1987

GEMEINDERAT BERLINGEN

H. Lüscher → *L. Grop*

- Amtsblatt
- Bote vom Untersee
- Anschlag

Do Grundeigentümer

P. Hülzner