

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 17. Mai 1978

Nr. 848

Gemeinde Bürglen

1. Zonenplanänderung

2. Quartierplan "Einfang"

Genehmigung

EXEMPLAR ARP TG

1. Mit Schreiben vom 23. März 1978 ersucht die Ortsvorsteherschaft Bürglen um Genehmigung einer Zonenplanänderung und eines Quartierplans. Die Zonenplanänderung steht in Zusammenhang mit dem Quartierplan.

In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Zonenplanänderung und der Quartierplan vom 23. Februar 1978 bis 8. März 1978 öffentlich aufgelegt wurden. Nach Mitteilung der Ortsbehörde wurden die von der Quartierplanung betroffenen Grundeigentümer schriftlich benachrichtigt. Beschlüsse über Quartierpläne wurden nach Art. 10 Abs. 1 des Baureglements in der alleinigen Kompetenz der Behörde liegen. Der Quartierplan wurde aber zusätzlich, zusammen mit der Zonenplanänderung am 13. März 1978 der Gemeinde zur Abstimmung vorgelegt. An der Gemeindeversammlung stimmte die Mehrheit den beiden Vorlagen zu. In formeller Hinsicht steht somit den Genehmigungen nichts entgegen.

2. Zonenplan

Bei der Vorlage handelt es sich um Umzonungen und um Zonenerweiterungen. Die vorgesehenen Zonenerweiterungen liegen innerhalb des Perimeters des generellen Kanalisationsprojektes.

Die entlang der Sulgerstrasse (Staatsstrasse) bestehende definitive dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone wird durch Teilumzonung der Parzelle Nr. 252 VII von der Landwirtschaftszone in die definitive drei-

geschossige Wohn- und Gewerbezone in östlicher Richtung erweitert. Dadurch wird von der Zonenausscheidung her betrachtet teilweise die Voraussetzung geschaffen, um die dahinter liegenden reinen Wohnzonen gegen die Lärmimmissionen der stark befahrenen Sulgerstrasse dannzumal baulich abzuschirmen. Die südlich dieser Wohn- und Gewerbezone bestehende definitive dreigeschossige Wohnzone wird im südlichen Bereich der Parzellen Nrn. 251 und 625 in die definitive dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone und entlang der Zeltlistrasse auf eine Bautiefe in die definitive zweigeschossige Wohnzone umgezont sowie beides in östlicher Richtung bis zur Quartierstrasse entsprechend erweitert.

Die nordöstlich der Zeltlistrasse bestehende definitive zweigeschossige Wohnzone wird durch Teilumzonung der Parzelle Nr. 252 VII von der Landwirtschaftszone in die definitive zweigeschossige Wohnzone erweitert. Die Bautiefe beträgt beidseits der Strasse je 30 Meter.

Die Umzonungen und Zonenerweiterungen können genehmigt werden.

Quartierplan

Das Flandossier setzt sich aus dem Quartierplan, dem generellen Längsprofil, der hydraulischen Berechnung und dem technischen Bericht zum Strassenbau und zur Kanalisation zusammen.

Das Quartier "Einfang" ist der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone und der zwei- und dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Der Baugebietsetappierung nach handelt es sich um definitive Bauzonen. Für die Ueberbauung fehlt aber ein Erschliessungsnetz. Das Baudepartement erteilte mit Verfügung vom 13. Februar 1978 der Gemeinde Bürglen die Genehmigung zur Ableitung des Abwassers.

Die verkehrstechnische Erschliessung des Quartiers und Einbindung in das bestehende Strassennetz erfolgt durch Anschluss an die Sulger- und Zeltlistrasse. Eine allfällig spätere verkehrstechnische Erschliessung

des östlichen Teils der Parzelle Nr. 252 VII ist durch Ausscheidung entsprechender Baulinien gewährleistet. Die Strassenzüge B-C und A-D können als Sammelstrassen bezeichnet werden. Die Uebrigen sind als Erschliessungsstrassen zu taxieren. Die Fahrbahnbreiten betragen 6 Meter. Gehwege sind keine vorgesehen. Die Baulinienabstände betragen durchwegs 18 Meter. Der Sammelstrassenteil B-C entspricht in den vor genannten Punkten nicht ganz den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner, kann aber unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens toleriert werden. Der Kehrplatz der Stichstrasse ist zweckmässig. Ob bei fortgeschrittenem Ueberbauungsstand entlang den Strassen oder in freier Linienführung Gehwege notwendig werden, sollte dannzumal neu überprüft werden. Gemäss generellem Längenprofil wird die Erschliessungsstrasse gut dem Terrain angepasst. Lediglich beim Knoten D wird ein kleiner Einschnitt entstehen.

Die hydraulische Berechnung zeigt für einzelne Kanalbereiche Ueberlastungen. Da der Berechnung bereits relativ kleine Abflusskoeffizienten zugrunde gelegt sind, sollte bei der Ueberbauung der Parzellen der Hartflächenanteil möglichst klein gehalten werden.

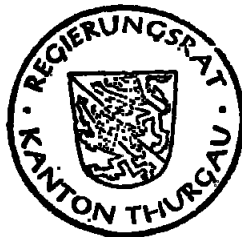
Der im Quartierplan eingezeichnete Parzellierungsvorschlag ergibt quadratische Parzellen von ca. 900 m² Nettobaufläche, was zum Erstellen von Einfamilienhäusern als zweckmässige und genügende Fläche bezeichnet werden kann.

Im Genehmigungsverfahren hatten das Tiefbauamt und das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft als interessierte Amtsstellen gegen den vorliegenden Quartierplan nichts einzuwenden. Der Quartierplan ist zweckmässig; denn er ermöglicht die Erschliessung aller Parzellen in einwandfreier Weise. Der Quartierplan Nr. 891-4 und der generelle Längenprofilplan Nr. 891-7 können genehmigt werden. Dadurch erhalten die Baulinien und der Ausbaustandard der Strassen Rechtskraft.

Auf Antrag des Baudepartements

beschliesst der Regierungsrat:

1. Die Umzonungen und Zonenerweiterungen werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Quartierplan "Einfang" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
Mit der Genehmigung werden die Baulinien, die Längenprofile und der Ausbaustandard der Strassen rechtskräftig.
3. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Bürglen, 8575 Bürglen, unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen 891-4, 891-5 und 891-7
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen 891-4, 891-5 und 891-7 sowie der Akten



Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

I. V. Der Adjunkt

M. Huber

Expediert:

22. Mai 1978