

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 25. Sep. 1973

Nr. 4060

Ueberbauplan "Bannegg" der Gemeinde Lommis

1. Die Ortsvorsteherschaft von Lommis ersucht um Genehmigung eines von ihr am 7. September 1973 beschlossenen Ueberbauplans "Bannegg". Er war gemäss mündlicher Auskunft der Gemeinde ordnungsgemäss aufgelegt worden. Einsprachen gingen nicht ein, ebensc wurden keine Beschwerden gegen den Beschluss der Ortsbehörde beim Regierungsrat eingereicht. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Lommis hat noch kein rechtsgültiges Baureglement mit zugehörigem Zonenplan, sondern nur ein vom Regierungsrat im Juni 1969 genehmigtes generelles Kanalisationsprojekt, welches Aufschluss gibt über die Begrenzung des Baugebiets und die Nutzungskapazität der Bauzonen. Durch die Verordnung des Regierungsrates zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1973 wurde aber für alle Gemeinden ohne rechtsgültiges Baureglement, also auch für Lommis, die Baubewilligungspflicht eingeführt und im weitern sind die Vorarbeiten für Baureglement und Zonenplan in letzter Zeit so weit gefördert worden, dass der Regierungsrat auf den vorliegenden Plan eintreten kann.

Es wäre nicht sinnvoll, eine Ueberbauung, die sich vorläufig in den Rahmen der künftigen Planung einfügt, vorläufig zu sistieren, weil das Baureglement mit den verbindlichen Vorschriften für den Erlass eines Quartiers- oder Gestaltungsplans zur Zeit noch fehlt. Der vorliegende Ueberbauplan kann als erster Teil eines Baugesuches betrachtet werden, das generell die gesamte Ueberbauung regelt; für die Erstellung

der einzelnen Häuser sind in einem zweiten Schritt noch ergänzende Baubewilligungen einzuholen. Diese bedürfen, um Rechtskraft zu erlangen, gemäss den Vorschriften der oben erwähnten Verordnung, der Zustimmung des Regierungsrates.

3. Es stand von Anfang an fest, dass in diesem Gebiet nur eine Ueberbauung mit Einfamilienhäusern in Frage kommen konnte. Zu Diskussionen gab jedoch die Erschliessung Anlass, denn die Gemeindestrasse Lammis - St. Margarethen, die auf der Westseite halbkreisförmig die zu überbauenden Parzellen umschliesst, eignet sich als Zufahrt nicht. Die Einmündungen der einzelnen Hauszufahrten würden in einer Innenkurve liegen und zudem müsste sie in den Hang eingeschnitten werden. Deshalb wurde eine Lösung gesucht, bei welcher die Mehrzahl der Häuser von der die Bauparzellen im Osten begrenzenden alten Gemeindestrasse aus erschlossen werden.

Der Ueberbauungsplan sieht die Erstellung von insgesamt 7 Einfamilienhäusern vor. Fünf Häuser in nördlichen Teil werden von einer 5 Meter breiten Privatstrasse aus erschlossen, die in die alte Gemeindestrasse mündet. Zwei Häuser werden auf die Ortsverbindungsstrasse erschlossen; die Einmündung liegt aber im südlichen Teil der Grundstücke, wo sie ohne Einschnitt und mit genügender Uebersicht angeordnet werden kann.

Weil ein Baureglement fehlt, muss der Ueberbauungsplan durch einen verhältnismässig umfassenden, die besonderen Baubestimmungen enthaltenden Textteil ergänzt werden. Diese legen zwingend fest, dass die zu erstellenden Häuser - Ausnutzungsziffer 0,19 - maximal $1\frac{1}{2}$ Geschosse aufweisen dürfen und einen grossen Grenzabstand von 10 Meter sowie kleine Grenzabstände von 5 Metern einhalten müssen. Vor Baubeginn ist das Grundstück so zu parzellieren, dass Privatstrasse, Kehrplatz und Kinderspielplatz als gemeinsam von allen Grundeigentümern zu benützend und zu unterhaltende Grundstücke im Grundbuch einzutragen werden. In bezug auf bauliche Gestaltung wird vorgeschrieben, dass nur

Giebeldächer erlaubt sind; ferner muss für jedes Haus eine Garage und ein Abstellplatz erstellt werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der Gemeindestrasse ist die Böschung auf der Westseite der zu überbauenden Parzellen abzutragen; die Bepflanzung ist so zu gestalten, dass die Sicht nicht behindert wird. Die alte Gemeindestrasse ist vom Bauherrn auf 5 Meter Breite auszubauen und mit Abstellplätzen gemäss Plan zu versehen; die Gemeinde leistet daran einen Beitrag von 30 %. Der Bauherr wird verpflichtet, für alle 7 Häuser eine Gemeinschafts-Antenne zu erstellen. Weitere Bestimmungen regeln die Erschliessung mit Wasser, elektrischer Energie und Abwasserleitungen, samt den Anschlussgebühren.

Insgesamt kann der Plan samt den zugehörigen Bestimmungen als zweckmässig bezeichnet und genehmigt werden. Die aufgelockerte Ueberbauung fügt sich gut in die Landschaft ein; die Erschliessung wurde gut studiert, sie gibt zu keinen Bemerkungen Anlass, insbesondere widerspricht sie dem provisorischen Schutzplan der Gemeinde Lomais in keiner Weise.

4. Durch die Genehmigung werden der Plan und die zugehörigen besonderen Bestimmungen rechtskräftig. Vor allem sind Lage und Kubus der Baukörper sowie die Art der Erschliessung verbindlich festgelegt, ebenso sind die Vorschriften über die bauliche Gestaltung gemäss den besonderen Vorschriften einzuhalten. Ergben sich bei der Eingabe der Baugesuche wesentliche Abänderungen, namentlich in bezug auf Ausmass der Baukörper, Bauhöhe und Dachgestaltung, ferner in bezug auf die Erschliessung, so darf die Baubewilligung erst erteilt werden, wenn der Regierungsrat eine entsprechende Abänderung des Ueberbauungsplans genehmigt hat.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Ueberbauungsplan "Bannegg" der Gemeinde Lommis wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:
 - Ortskommission Lommis, 9506 Lommis unter Beilage eines Ueberbauungsplans 1 : 500 und der besonderen Bestimmungen, beides mit Genehmigungsvermerk
 - Gebrüder Fuchs, Holzbau, 9506 Lommis
 - Grundbuchamt Lommis, 9545 Wangi
 - Strassen- und Baudepartement (4-fach)
 - Amt für Umweltschutz + Wasserwirtschaft
 - Regionalplanungsamt unter Beilage eines Ueberbauungsplans 1 : 500 und der besonderen Bestimmungen, beides mit Genehmigungsvermerk



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER:

F. H. B. G.