

Arealüberbauungsplan Tiefenbach

Aufhebung



Planungsbericht

nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Stand am 02.09.2024 (zur öffentlichen Mitwirkung)

Bearbeitung (Nr. 2704)



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

Impressum

Auftraggeber

Gemeinderat Schlatt

Politische Gemeinde Schlatt TG

Mettschlatterstrasse 2,
8252 Schlatt TG

Verfasser

Matthias Ott, Michael Kahler

Winzeler + Bühl

Rheinweg 21
8200 Schaffhausen

Bild Titelseite: Übersichtsplan mit AV und Gestaltungsplanperimeter (blau). Quelle: www.map.geo.tg.ch,
Aug. 2022.

Inhalt

1	Anlass	4
2	Planerische Ausgangslage	4
2.1	Kommunaler Richtplan vom 04.03.2024.....	4
2.2	Zonenplan und Baureglement vom 04.03.2024.....	4
2.3	Arealüberbauungsplan Tiefenbach von 1986	5
3	Aufhebungsbeschluss - Interessenabwägung	5
3.1	Es wurde teilweise anders gebaut.....	5
3.2	Das Baukonzept ist veraltet	6
3.3	Das Gebiet ist vollständig erschlossen	7
3.4	Die Siedlungsqualität kann sichergestellt werden	7
3.5	Schlussfolgerung	8
4	Verfahren	8
4.1	Mitwirkung der Grundeigentümer.....	8
4.2	Vorprüfung Kanton.....	8
4.3	Mitwirkung Bevölkerung.....	9
4.4	Öffentliche Auflage	9
4.5	Erlass durch den Gemeinderat.....	9
4.6	Genehmigung und Inkraftsetzung.....	9
	Anhang 1 Arealüberbauungsplan Tiefenbach	10
	Anhang 2 Fuss- und Fahrwegrecht zur Parz. 325 via Turnhallenstrasse	16

Häufig verwendete Abkürzungen:

ARE	Amt für Raumentwicklung TG
BauR	Baureglement Gemeinde Schlatt
DBU	Departement für Bau und Umwelt TG
PBG	Planungs- und Baugesetz TG
RRB	Regierungsratsbeschluss

1 Anlass

Die Gemeinden im Kanton Thurgau müssen gestützt auf § 122 Abs. 1 PBG bis zum 31. Dezember 2027 bestehende Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung anpassen, sodass namentlich die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB eingeführt werden.

2 Planerische Ausgangslage

Die Kommunalplanung (Richtplan, Zonenplan und BauR) wurde vor wenigen Jahren gesamthaft revidiert. Die neuen Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat per 04.03.2024 in Kraft gesetzt.

2.1 Kommunalen Richtplan vom 04.03.2024

Der Perimeter liegt an einer Hauptverkehrsstrasse (verkehrsorientiert) sowie einer geplanten Fusswegverbindung. Es sind keine weiteren relevanten Massnahmen im Bereich des Arealüberbauungsplans festgelegt.

2.2 Zonenplan und Baureglement vom 04.03.2024

Der Arealüberbauungsplan liegt teilweise in der Wohn-/Arbeitszone WA2, in der Dorfzone D2 und in der Wohnzone W2.

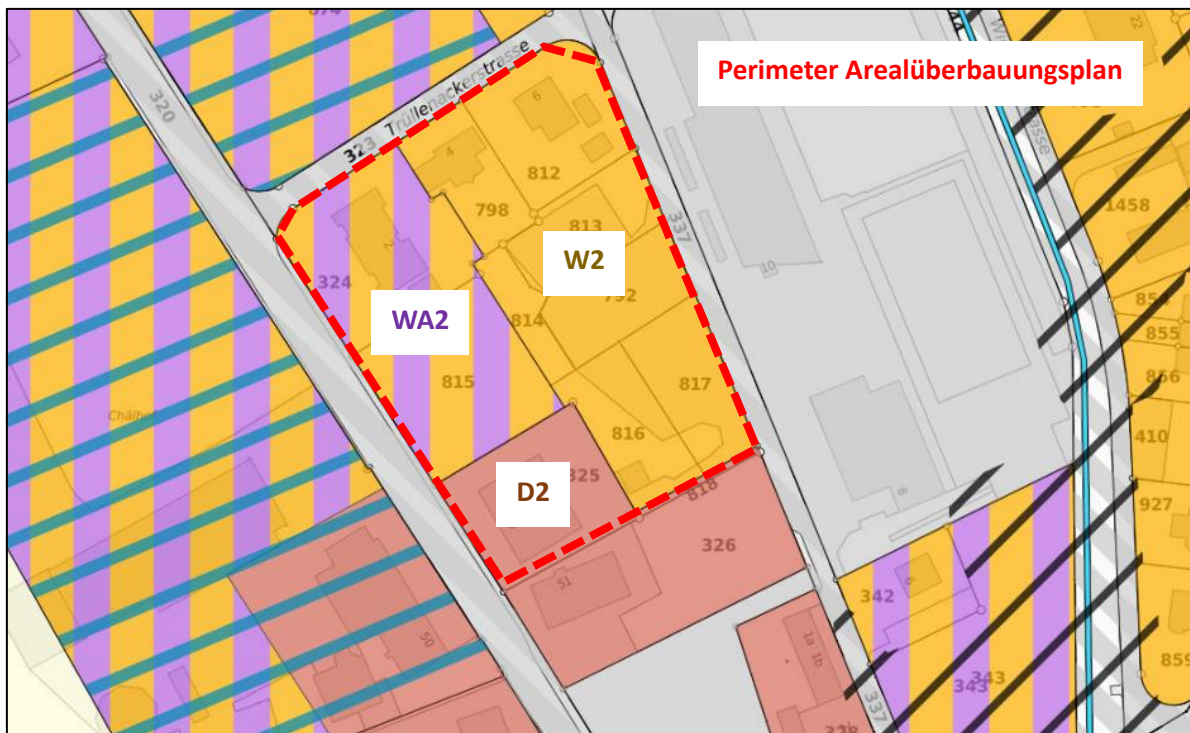


Abb. 1 Zonenplan vom 04.03.2024. Quelle: www.map.geo.tg.ch, August 2024.

2.3 Arealüberbauungsplan Tiefenbach von 1986

Der Arealüberbauungsplan Tiefenbach wurde am 22.04.1986 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 631). Die Sonderbauvorschriften sind auf dem ÖREB-Kataster nicht aufgeschaltet, konnten aber im Archiv gefunden werden und sind im Anhang ersichtlich. Demnach bezweckte der Arealüberbauungsplan eine bessere architektonische Lösung als bei einer parzellenweisen Einzelbebauung sowie eine bessere gemeinsame Verkehrserschliessung und Grüngestaltung.

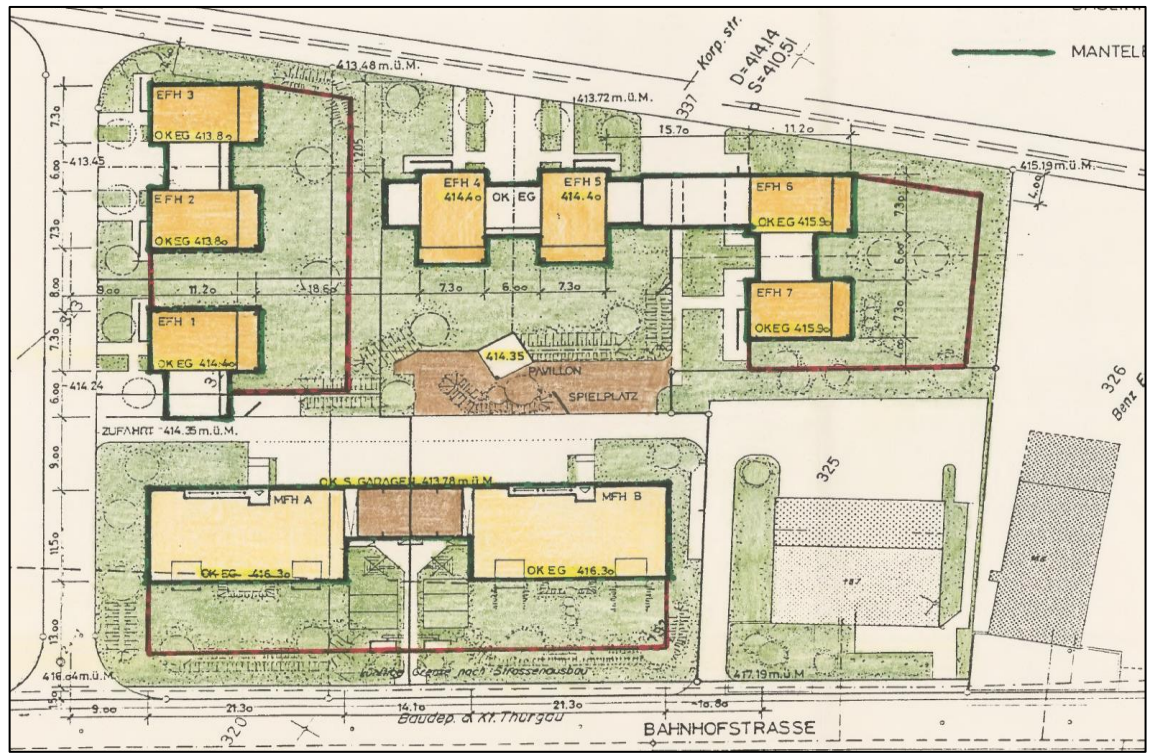


Abb. 2 Ausschnitt Arealüberbauungsplan Tiefenbach (1986). Quelle: ÖREB-Kataster

3 Aufhebungsbeschluss - Interessenabwägung

Folgende Gründe sprechen aus Sicht des Gemeinderates für die Aufhebung des Gestaltungsplans:

3.1 Es wurde teilweise anders gebaut

Der Arealüberbauungsplan und dessen zugrundeliegendes Bebauungskonzept sind mittlerweile 37 Jahre alt. Seither wurden lediglich drei Bauten erstellt, davon ein Mehrfamilienhaus (Parz. 324) sowie zwei Einfamilienhäuser (Parz. 798 + 812). Die Einfamilienhäuser entsprechen aber nur teilweise den Bestimmungen des Arealüberbauungsplans, denn eigentlich hätten in diesem Bereich drei statt zwei Einfamilienhäuser erstellt werden sollen (vgl. Abb. 2 vs. Abb. 3). Die übrigen Parzellen im Gebiet waren schon damals bebaut (Parz. 325) oder sind heute weiterhin unbebaut (Parz. 813 – 817 + 792).

Die bebaute Parzelle Nr. 325 wird heute von Osten her via Turnhallenstrasse erschlossen, hätte nach Arealüberbauungsplan aber von Westen her via Hauptstrasse erschlossen werden müssen. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die jetzige Erschliessung besser, weil dadurch der Verkehrsfluss auf der übergeordneten Hauptrasse nicht beeinträchtigt wird. Die jetzige Zufahrt zur Parz. 325 führt über Fremdparzellen. Im Grundbuch wurde das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parz. 325 und zulasten Parz. 816 – 818 eingetragen. Der Zugang zur Parz. 325 ist somit sichergestellt.

Sämtliche unbebauten Parzellen befinden sich im Grundeigentum eines Eigentümers, der Rütimann Hoch- und Tiefbau AG mit Sitz in Diessenhofen. Der Eigentümer hegt aktuell keine Entwicklungsabsichten.

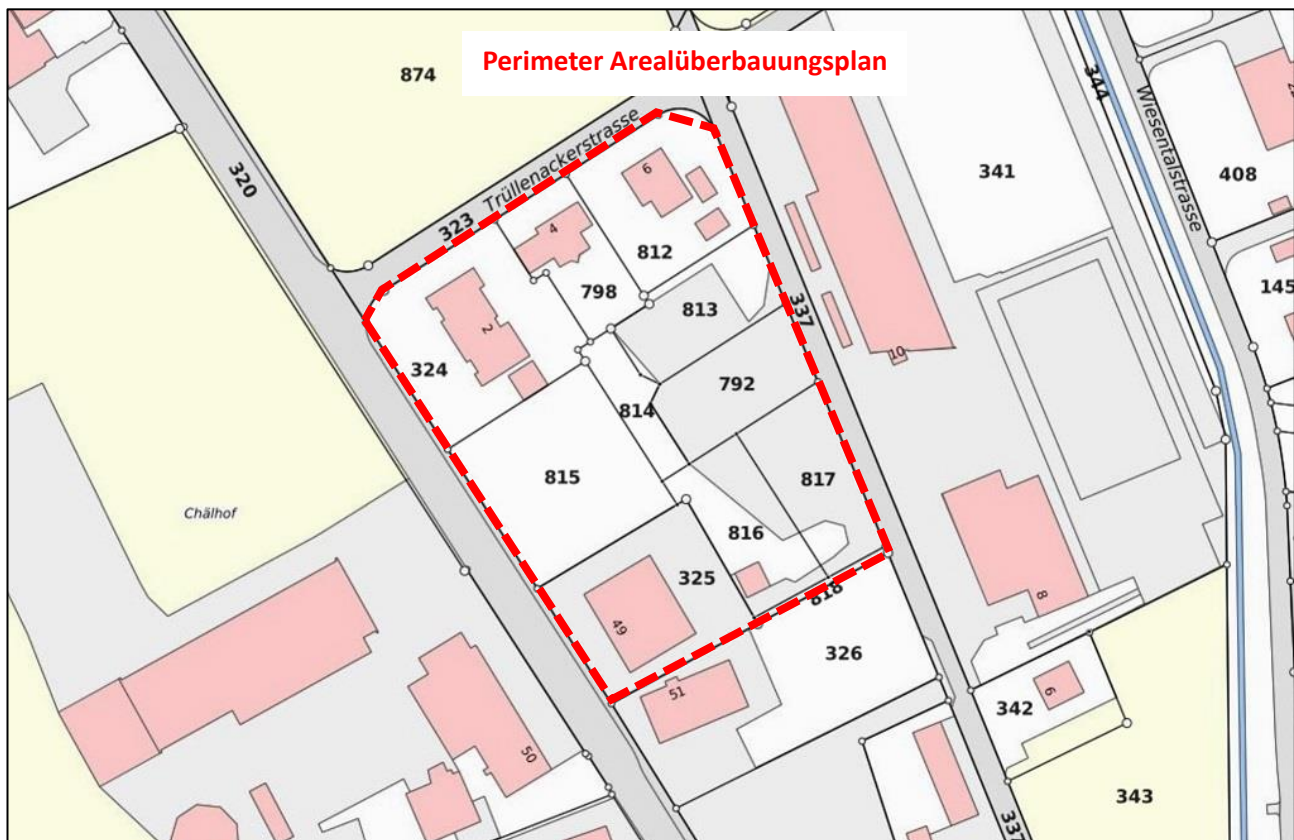


Abb. 3 Aktuelle Situation. Quelle: www.map.geo.tg.ch, Aug. 2023.

3.2 Das Bebauungskonzept ist veraltet

Das Bebauungskonzept entspricht den heutigen Anforderungen / Bedürfnissen nicht mehr, insbesondere was die maximal zulässige Ausnutzung betrifft. Gemäss Arealüberbauungsplan wäre eine Ausnutzungsziffer von 0.34, respektive 2'442 m² anrechenbare Bruttogeschossflächen möglich gewesen. Die Regelbauweise nach BauR wird dadurch unnötigerweise eingeschränkt. Nach BauR wäre eine wesentlich höhere bauliche Dichte, z.B. mittels Reihen- oder Mehrfamilienhäuser, möglich¹. Dies ist aufgrund der Lagequalitäten – aus heutiger Sicht – nicht mehr nachvollziehbar. Das Gebiet liegt neben der Primarschule mit Bushaltestelle und ist rundherum bebaut oder wird es zeitnah sein. Die grosse Baulandreserve im Norden des Gebiets (Parz. 874) wird aktuell mit Reihenhäusern beplant (Gestaltungsplan Fortel). Der Volg, respektive das Zentrum von Unterschlatt, ist fussläufig in 2 – 3 Minuten erreichbar. Das Gebiet würde sich daher grundsätzlich für eine dichtere Bauweise eignen.

Gemäss dessen Aussagen plant der Grundeigentümer der unbebauten Parzellen aktuell keine Überbauung, wird die Parzellen aber auch nicht veräussern/verkaufen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundeigentümer (der notabene eine Baufirma ist) in Zukunft eine hohe bauliche Dichte

¹ Ein direkter Vergleich ist aufgrund der geänderten Berechnungsweise (neu: Geschossflächenziffer) nicht möglich. Erfahrungsgemäss ist aber eine bedeutend höhere bauliche Dichte möglich, insbesondere wenn die Boni für unterirdische Parkieranlagen und/oder energieeffiziente Bauweise berücksichtigt werden.

anstreben wird. Ein haushälterischer Umgang mit dem Bauland wird ohnehin durch den neuen Art. 26 BauR sichergestellt und ist nicht mehr nur vom Arealüberbauungsplan abhängig.

3.3 Das Gebiet ist vollständig erschlossen

Das Gebiet ist strassen- und werkleitungsmässig voll erschlossen.

Eine Zufahrt zur unbebauten Parz. 815, die an der Hauptrasse liegt, ist über die unbebauten Grundstücke desselben Eigentümers ab der Turnhallenstrasse möglich. Ein Arealüberbauungs- oder Gestaltungsplan ist dazu jedenfalls nicht zwingend erforderlich. Eine neue Zufahrt auf die Hauptrasse ist gemäss Vorprüfung (Kap. 4.2) ohnehin nicht mehr möglich.

Unterdessen wurde auch das Fuss- und Fahrwegrecht zur bebauten Parz. 325 via die hinterliegenden Parzellen / Turnhallenstrasse im Grundbuch eingetragen, sodass auch für diese Parzelle die Zufahrt unabhängig vom Arealüberbauungsplan gesichert ist. Die Grundbuchurkunde ist im Anhang 2 abgebildet.

3.4 Die Siedlungsqualität kann sichergestellt werden

Der Arealüberbauungsplan bezweckte «eine bessere architektonische Lösung als bei einer parzellenweisen Einzelüberbauung» sowie «eine bessere gemeinsame Verkehrserschliessung und Grün-gestaltung».

Nach 37 Jahren darf das Bebauungs- und Grünraumkonzept grundsätzlich infrage gestellt werden (vgl. Erläuterungen in Kap. 3.2). Eine hohe Siedlungsqualität könnte prinzipiell auch mit einem anderen Konzept erreicht werden. Momentan ist es dafür aber noch zu früh, denn die Bedürfnisse des Eigentümers der Baulandreserven sind noch offen, weshalb auch eine Anpassung des Arealüberbauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn ergibt². Ferner ist durch die geltenden Bau- und Gestaltungsvorschriften nach neuem BauR sichergestellt, dass sich Neubauten und -anlagen «bestmöglich in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung» einordnen müssen (vgl. Art. 29 ff. BauR). Im vorliegenden Fall (aufgrund des bisher Geschilderten) beurteilt der Gemeinderat die geltenden Bestimmungen des BauR als ausreichend und zweckmässig, um eine angemessene Siedlungsqualität sicherstellen zu können.

Bei der Siedlungsqualität spielen auch gut gestaltete und ausreichende Spiel- und Freizeitflächen eine bedeutende Rolle. Der geplante Spielplatz auf Parz. 814 wurde bisher nicht realisiert. Für das bestehende Mehrfamilienhaus, welches gemäss Art. 39 BauR über entsprechende Anlagen verfügen sollte, ist dies nicht weiter tragisch, denn auf dem Schularéal vis-à-vis befindet sich ein grosser, öffentlicher und gut gestalteter Spielplatz. Diese Baute kommt mit der Aufhebung des Arealüberbauungsplans in den Genuss der Besitzstandgarantie nach § 94 PBG. Neue Mehrfamilienhäuser werden aber grundsätzlich entsprechende Anlagen vorsehen müssen oder Ersatzabgaben leisten. Beim Bau von Einfamilienhäusern (auch Reihenhäuser) werden hingegen keine Gemeinschaftsanlagen verlangt, weil jeder Eigentümer über einen Garten und damit die Möglichkeit zum Bau solcher Anlagen verfügt.

² Der Arealüberbauungsplan ist bis spätestens Ende 2027 anzupassen oder aufzuheben (§ 122 PBG). Gemäss Aussagen des Eigentümers der Baulandreserven wird bis dahin vermutlich noch keine Bauabsicht bestehen.

3.5 Schlussfolgerung

Der Arealüberbauungsplan ist veraltet und entspricht den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Es sind keine negativen Folgen durch die Aufhebung des Arealüberbauungsplans zu erwarten. Gestützt auf das revidierte BauR können negative Entwicklungen im Baubewilligungsverfahren verhindert und eine gute Siedlungsqualität sichergestellt werden. Im vorliegenden Fall ist dieser Weg geeignet und auch insbesondere für die betroffenen Grundeigentümer verhältnismässig. Deshalb hat der Gemeinderat die Aufhebung des Arealüberbauungsplans am 05.12.2022 formell beschlossen.

4 Verfahren

4.1 Mitwirkung der Grundeigentümer

Da die unbebauten Parzellen im Gebiet denselben Eigentümer haben, wurde die Zukunft des Arealüberbauungsplans zunächst nur mit diesem besprochen. Die Besprechung mit der Rütimann Hoch- und Tiefbau AG fand im November 2022 statt. Es konnten die verschiedenen Absichten von Gemeinde und Eigentümer dargelegt sowie Optionen zum weiteren Vorgehen besprochen werden. In der Folge hat der Gemeinderat an seiner 22. Sitzung vom 05.12.2022 entschieden, den Arealüberbauungsplan aufzuheben, unter der Vorraussetzung, dass das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Parz. 328 im Grundbuch eingetragen wird, was unterdessen uredligt wurde (siehe Anhang 2).

Die übrigen Eigentümer im Gebiet wurden noch nicht zur Mitwirkung eingeladen.

4.2 Vorprüfung Kanton

Zur Aufhebung des Arealüberbauungsplanes äusserte sich das ARE im Vorprüfungsbericht vom 29.02.2024 konkret wie folgt:

«Der Arealüberbauungsplan Tiefenbach wurde mit RRB Nr. 631 vom 22. April 1986 genehmigt. Der Arealbebauungsplan ist damit mittlerweile knapp 38 Jahre alt, wurde aber bis anhin nicht vollständig umgesetzt. Das im Arealüberbauungsplan festgelegte Bebauungskonzept ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Zielen einer qualitativen Siedlungsentwicklung. Somit kann der ursprüngliche Zweck des Arealüberbauungsplans der „besseren architektonischen Lösung“ und der „besseren gemeinsamen Verkehrserschliessung und Grüngestaltung“ kaum erreicht werden. Dafür bietet die revidierte Rahmennutzungsplanung eine bessere Grundlage.

Insgesamt spricht aus kantonaler Sicht nichts gegen die Aufhebung des Arealüberbauungsplans Tiefenbach. Gemäss Planungsbericht und Gemeinderatsprotokoll ist die Erschliessung der Parzelle Nr. 325 über die Parzelle Nr. 818 grundbuchrechtlich gesichert. Mit der Aufhebung des Arealüberbauungsplans entfällt hingegen die festgelegte gemeinsame Verkehrserschliessung der Parzellen Nrn. 324 und 815. Wir weisen darauf hin, dass die Parzelle Nr. 815 bei einer späteren Überbauung nicht direkt in die Frauenfelderstrasse (Kantonsstrasse) erschlossen werden kann, sondern rückwärtig erschlossen werden muss.»

Berücksichtigung der Vorprüfung

Eine neue Zufahrt der Parz. 815 via Turnhallenstrasse bleibt möglich (betroffene Parzellen im Besitz desselben Eigentümers). Die bestehende Zufahrt der Parz. 325 wurde ebenfalls noch grundbuchamtlich gesichert. Siehe dazu auch die Erläuterungen im Kap. 3.3.

4.3 Mitwirkung Bevölkerung

Aktueller Stand: Öffentliche Mitwirkung/Vernehmlassung vom 13.09. bis 13.11.2024 mit öffentlichem Informationsanlass am 02.10.2024 ab 19.30 Uhr im Gemeindehaus. Das Ergebnis der Mitwirkung wird später ergänzt.

4.4 Öffentliche Auflage

Pendent: erfolgt später

4.5 Erlass durch den Gemeinderat





Pendent: erfolgt später



4.6 Genehmigung und Inkraftsetzung

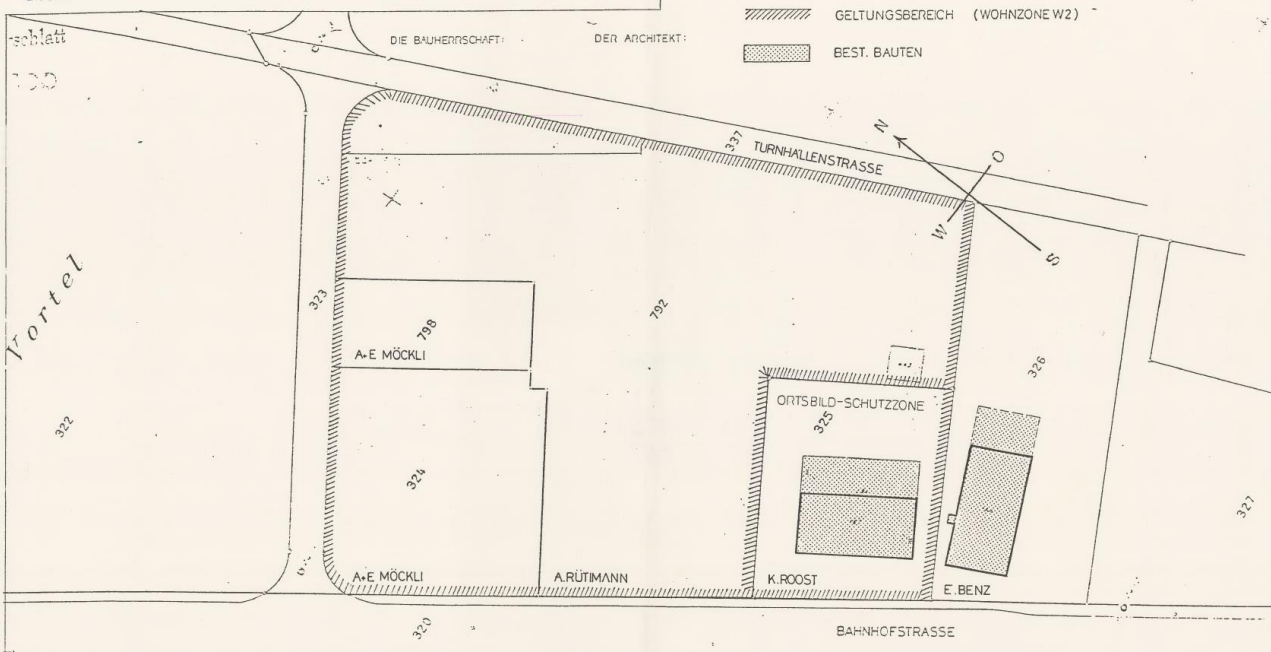
Pendent: erfolgt später

Anhang 1 Arealüberbauungsplan Tiefenbach

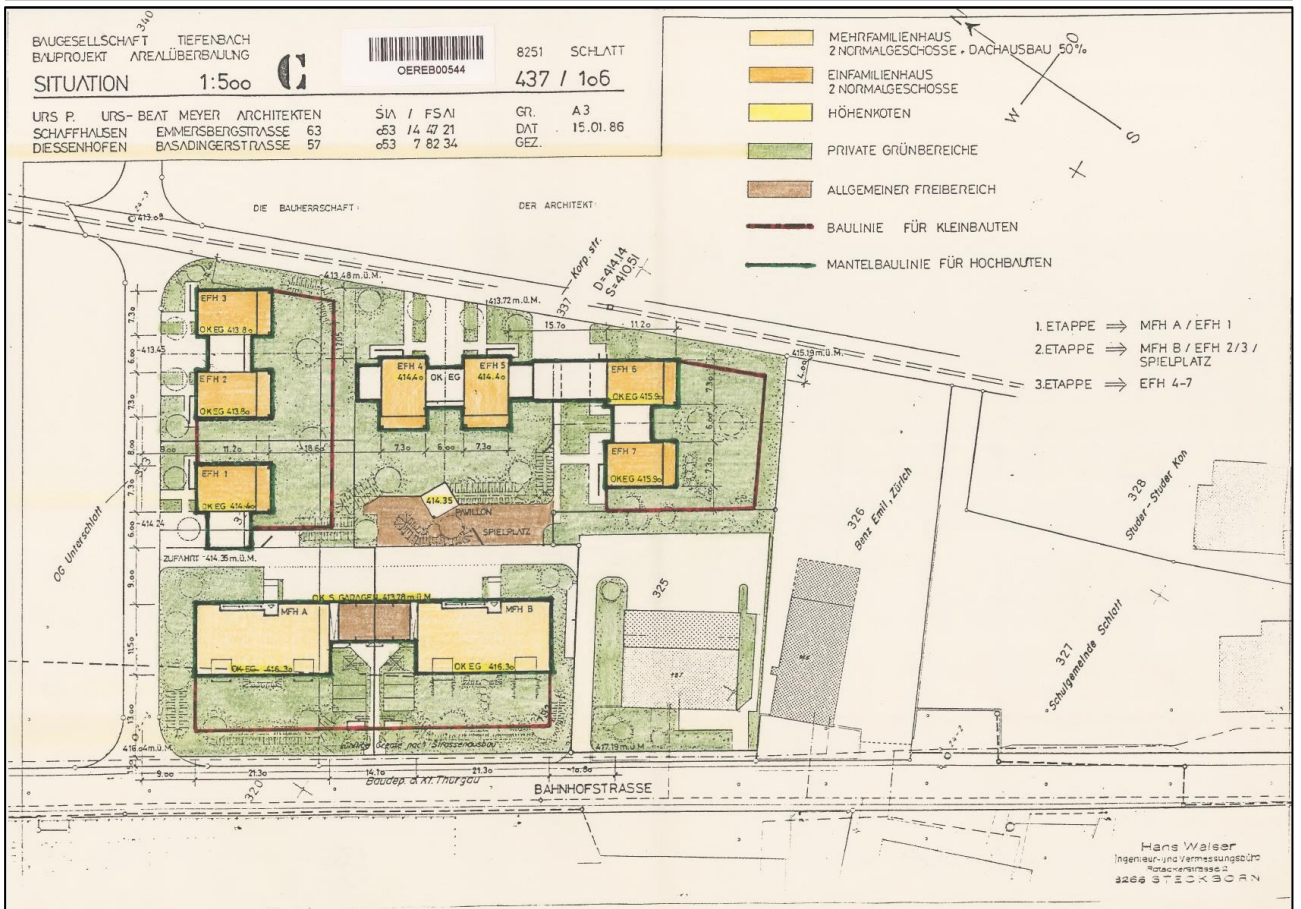
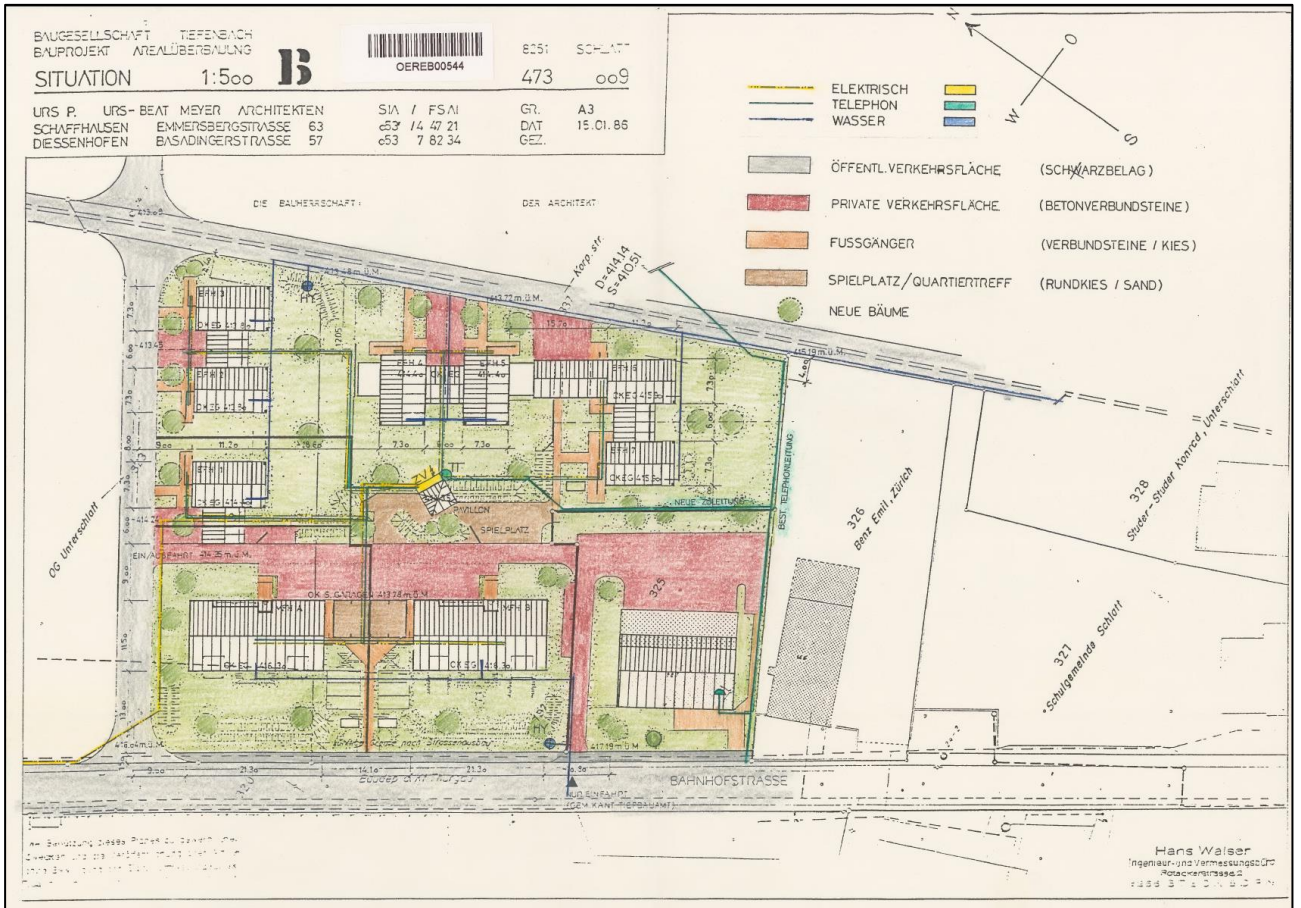
[Unmassstäbliche Verkleinerung]

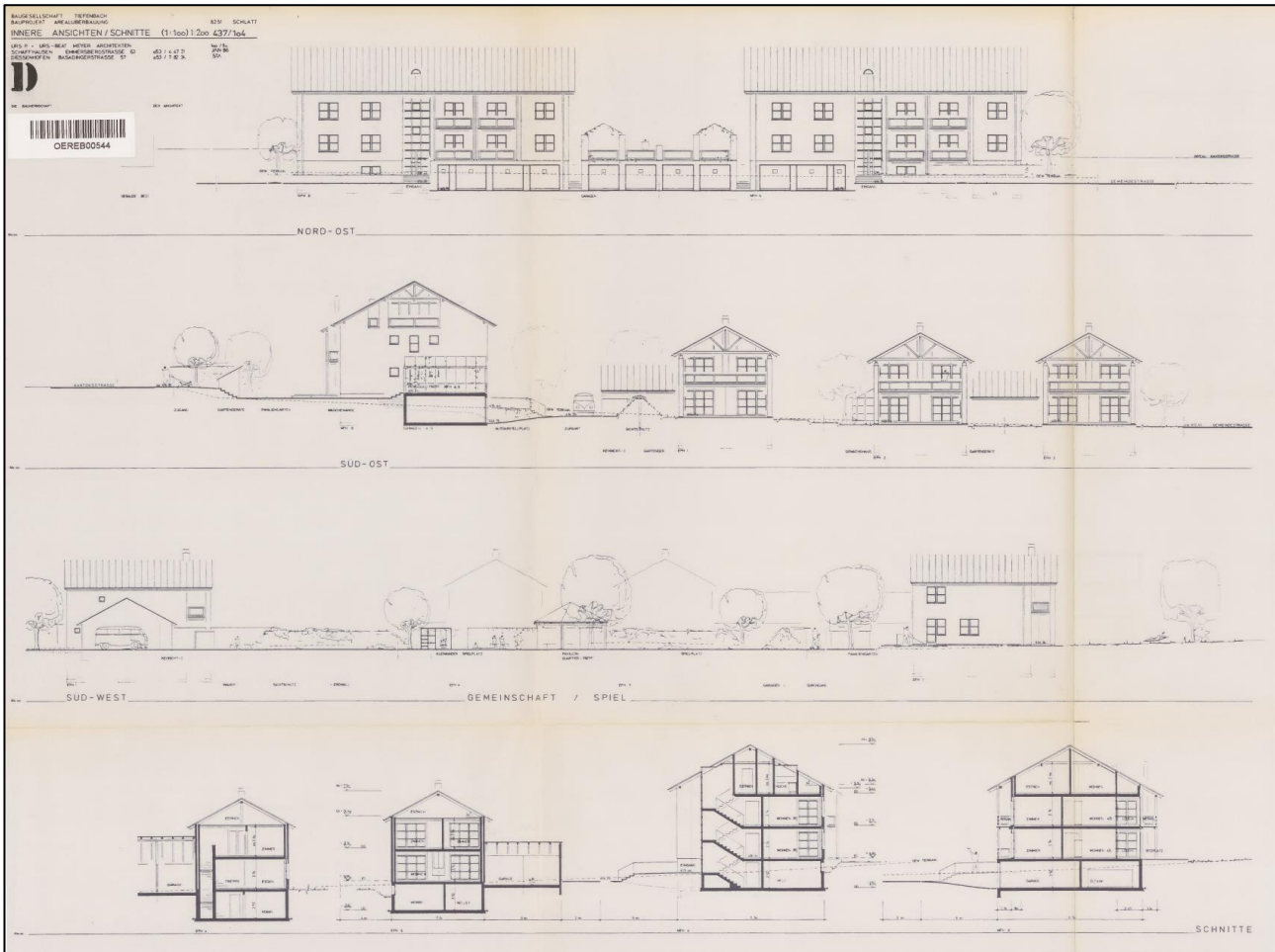
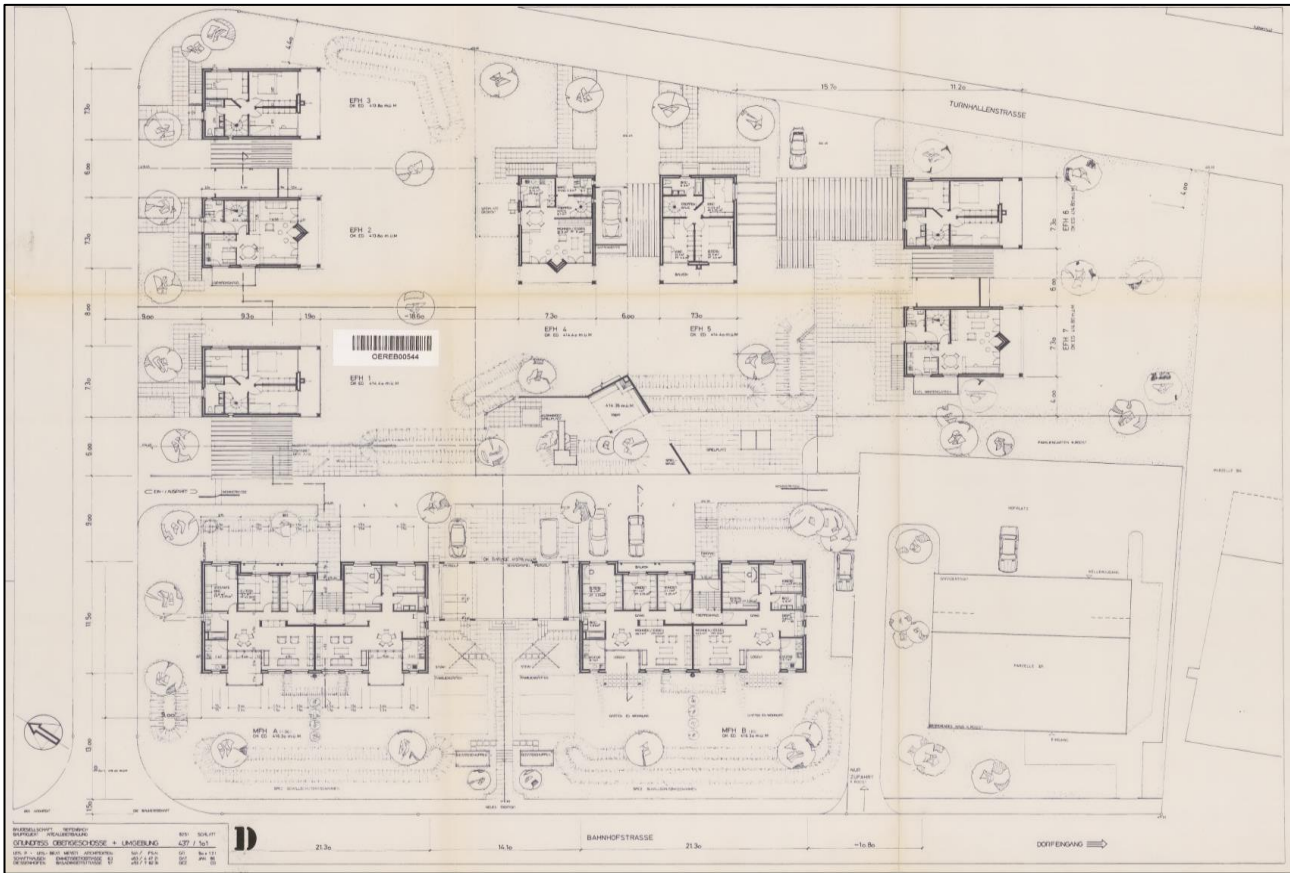
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <div style="text-align: center;">  <p>OEREB00544</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>EXEMPLAR ARP TG</p> </div> </div> <p>ORTSGEMEINDE UNTERSCHLATT</p> <h2 style="text-align: center;">AREALÜBERBAUUNGSPLAN "TIEFENBACH"</h2> <p style="text-align: center;">PLANAUFLAGE VOM <u>3. Feb. 1986</u> BIS <u>4. März 1986</u></p> <p>VON DER ORTSVERWALTUNG BESCHLOSSEN AM: <u>4. März 1986</u></p> <p>DER ORTSVORSTEHER <i>Gürcke</i> DER GEMEINDESCHREIBER <i>H. Guld</i></p>	<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">  <div style="text-align: center;"> <p>KANTON THURGAU</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM: <u>22.4.1986</u></p> <p style="text-align: right;">MIT RRB - NR. <u>631</u></p> <p style="text-align: center;">DER REGIERUNGSRAT</p> 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

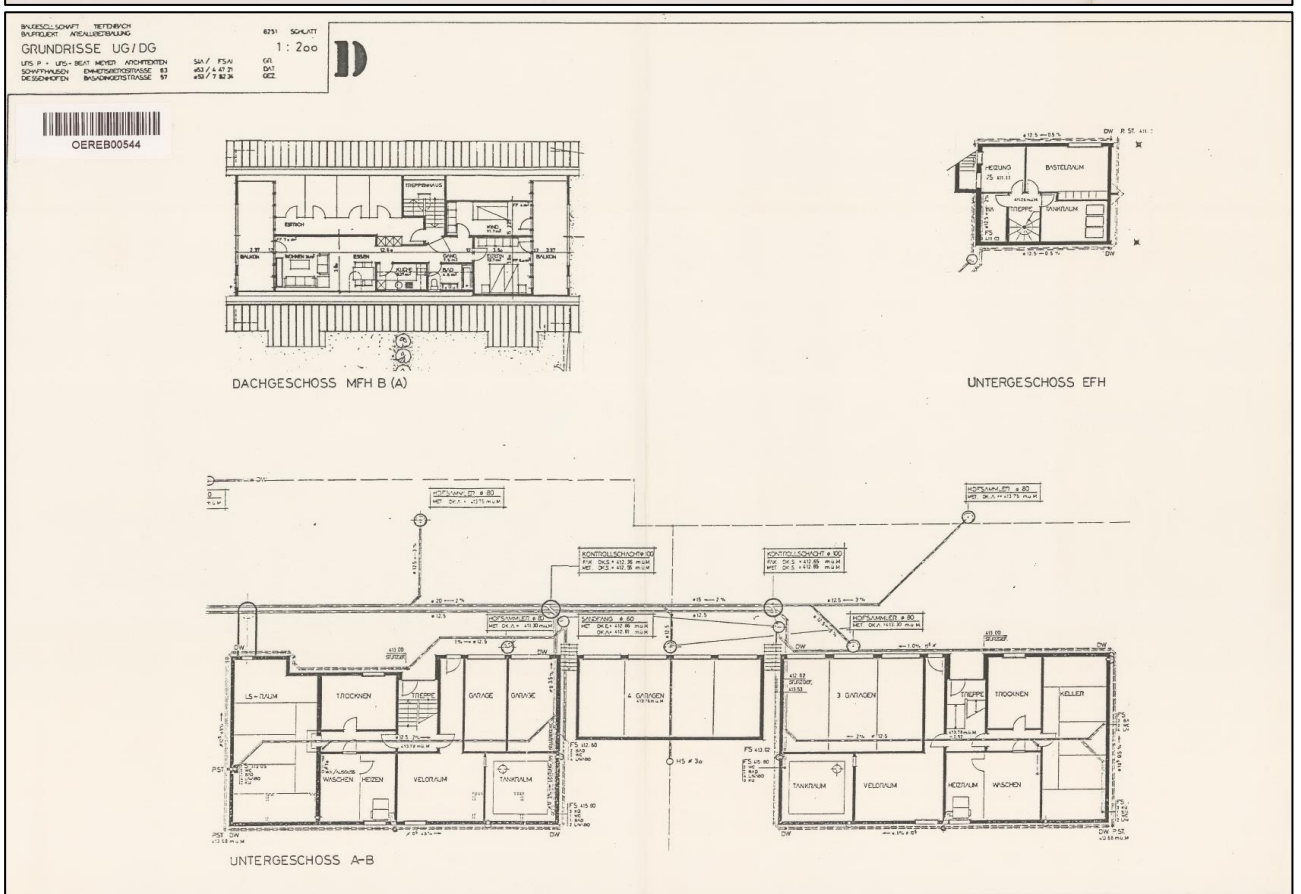
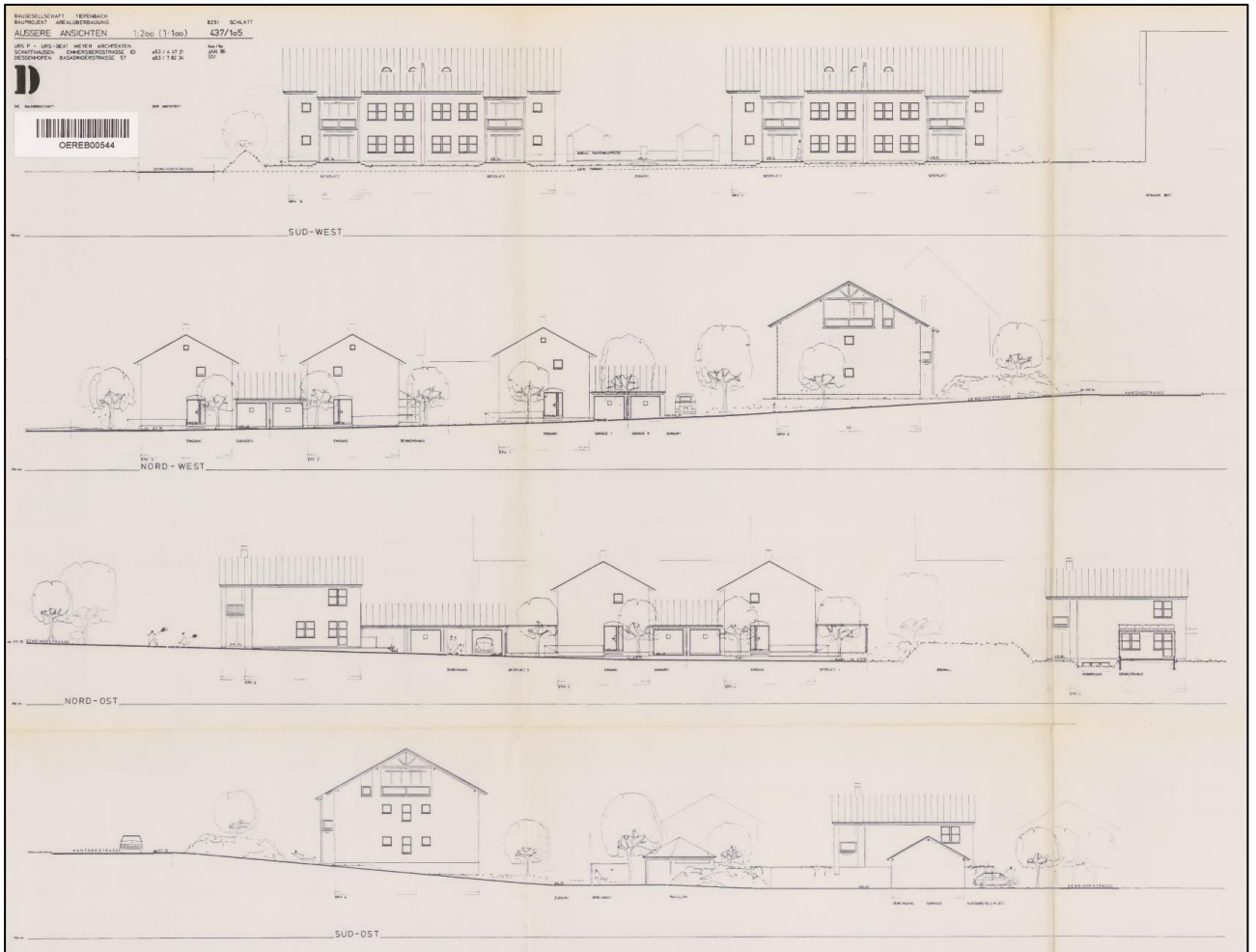
<p>BAUGESELLSCHAFT TIEFENBACH BAUPROJEKT AREALÜBERBAUUNG</p> <p>SITUATION 1:500 </p> <p>URS P. URS-BEAT MEYER ARCHITEKTEN SCHAFFHAUSEN EMMERSBERGSTRASSE 63 DIessenHOFEN BASADINGERSTRASSE 57</p>	 <p>OEREB00544</p>	<p>8251 SCHLATT 473 / 000</p> <p>SIA / FSA1 059 / 4 47 21 0 53 / 7 82 34</p> <p>GR. 48 x 30 DAT. 15.01.86 GEZ. ES</p>	<p>DIE BAUHERRSCHAFT: DER ARCHITEKT:</p> <p style="text-align: right;">A-E MÖCKLI A. RÜTMANN</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Hans Wälsler
Ingenieur- und Vermessungsbüro
Rössliwegstrasse 4
8200 Steckborn







Ortsgemeinde Unterschlatt

Kanton Thurgau

Arealüberbauungsplan "Tiefenbach"

1. **Erläss:** Die Baugesellschaft "Tiefenbach" reicht, gestützt auf § 109 des kantonalen Baugesetzes, für das Bauungsareal zwischen der Turnhallenstrasse und der Bahnhofstrasse einen Arealüberbauungsplan ein.
 Geltungsbereich und Inhalt sind in den beiliegenden Plänen 1:500 / 1:200 eingezeichnet.
- Das Modell 1:500 ist ebenfalls Bestandteil des Arealüberbauungsplanes.
- Plan A = Bestandesplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich
 Plan B = Öffentliche und private Verkehrsflächen, Fusswege, Parkplätze.
 Plan C = Ueberbauungsplan mit Höhenknoten, Geschossezahlen, Grünflächen, Baulinie, Mantellinie, Etappierung.
 Plan D = Projektpläne 1:200 Grundrisse / Ansichten / Schnitte
2. **Einbezogene Grundstücke:** Der vorliegende Arealüberbauungsplan gilt für die folgenden Grundstücke:
- | | |
|--------------|-----------------|
| Kat Nr 324 | 1'235 m2 |
| Kat Nr 325 | 994 m2 |
| Kat Nr 792 | 4'544 m2 |
| Kat Nr 798 | 450 m2 |
| Total | 7'223 m2 |
3. **Bauzone, Gestaltungspflicht:** Die Grundstücke liegen in der Wohnzone W2 (Parz. 325 zusätzlich OS) A2 = 0.30
 Die Gestaltungsvorschriften sind im Baureglement der Ortsgemeinde Unterschlatt (Art 3.22) geregelt.
4. **Zweck:** Die Planung bezweckt:
 - eine bessere architektonische Lösung als bei einer parzellenweisen Einzelüberbauung.
 - eine bessere gemeinsame Verkehrserschliessung und Grüngestaltung.
5. **Erschliessung:** Die öffentliche Erschliessung sowie der Anschluss an die Kanalisation sind gewährleistet.
 Die Wasser- und Elektro-Erschliessung ist projektiert und wird bei Erteilung der Baubewilligung erstellt.
6. **Besondere Bestimmungen:**
 Art. 1 Die TV-Erschliessung hat von einer zentralen Gemeinschaftsantenne zu erfolgen.
 Art. 2 Die Bauten und Anlagen sind in Stellung und Lage gemäss dem Situationsplan C 1:500 zu erstellen.
 Art. 3 Kleine Abweichungen bezüglich Baukörper, Massen und Grundriss sind nach Rücksprache mit der Ortsvorsteherschaft möglich, sofern der Gesamtcharakter und die max. zulässige Ausnützung eingehalten bleibt. Als Grundlage gelten die Pläne D
 Art. 4 Innerhalb der Baulinie für Kleinbauten dürfen nach Absprache mit der Ortsverwaltung Gartenhäuschen, Wintergärten, Hasen- /Hühnerställe etc. erstellt werden. (bewohnte, eingeschossige Kleinbauten von max 25 m2, unbewohnte von max 40 m2 Grundfläche)
 Art. 5 Die Mantelbaulinie darf geringfügig überschritten werden, sofern dies technisch nötig ist und der Gesamtcharakter der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.

<p>Art. 5 Die Mantelbaulinie für Hochbauten darf geringfügig überschritten werden, sofern dies technisch nötig ist und der Gesamtcharakter der Siedlung nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Art. 12 Die Baukonstruktionen erfüllen die erhöhten Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes Gem. SIA-Norm 180 / 181. Gegenüber der Staatsstrasse werden spezielle Vorkehrungen getroffen.</p>
<p>Art. 6 Die Ausnutzungsziffer von 0.30 + max. 20% Bonus darf nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Gesamtbruttogeschossfläche von 2'600 m² ist einzuhalten.</p>	<p>Art. 13 Die Wohnungsgrundrisse in den Mehrfamilienhäusern werden in einen Tag-/Nachtbereich unterteilt.</p>
<p>Art. 7 Die Terraingestaltung hat sich der Umgebung anzupassen. Aufschüttungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinflussen.</p>	<p>7. Rechtskraft: Dieser Arealüberbauungsplan erhält erst Rechtskraft, wenn er vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt ist.</p>
<p>Art. 8 Die architektonische Gestaltung ist einheitlich in der gleichen Formensprache auszuführen. Dies gilt insbesondere für gestalterisch wichtige Details wie Dachaufbauten, Balkone, Dachvorsprünge etc.</p>	<p>8. Zustimmung: Die Eigentümer der durch diesen Arealüberbauungsplan betroffenen Parzellen erklären ihr Einverständnis zu dieser Vorlage.</p>
<p>Art. 9 Die Satteldächer sind mit einheitlichen Tonziegeln einzudecken.</p>	<p>Für Parz. 325 Für Parz. 792 Für Parz. 798/324</p>
<p>Art. 10 Soweit oberstehend und durch den Arealüberbauungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des Baugesetzes und des Baureglementes Unterschlatt.</p>	<p><i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i></p>
<p>Art. 11 Dem Eigentümer der Parz. 325 wird ein allgemeines Fuss- und Fahrwegrecht auf der privaten Erschliessungsstrasse zugesprochen (Grundbucheintrag).</p>	

Anhang 2 Fuss- und Fahrwegrecht zur Parz. 325 via Turnhallenstrasse



ÖFFENTLICHE URKUNDE

über

Grunddienstbarkeit

betreffend

Fuss- und Fahrwegrecht

Grundbuchamt Frauenfeld
8510 Frauenfeld



Errichtung Grunddienstbarkeit

Die
Roost Karl Erben (Erbengemeinschaft), 8253 Diessenhofen
 Gesamtigentum, bestehend aus:
 - **Priska Stöckli**, geboren 02.03.1960, weiblich, von Guggisberg BE, Propstei 5, 8259 Wagenhausen
 - **Karin Lüthi**, geboren 22.02.1961, weiblich, von Rüderswil BE und Schlatt TG, AMP-Strasse 9, 9552 Bronschhofen
 - **Rolf Roost**, geboren 13.03.1964, männlich, von Schlatt TG, Grabenstrasse 13, 8253 Diessenhofen
 - **André Roost von Ow**, geboren 11.05.1969, männlich, von Schlatt TG, Am Chatzenbach 4, 8254 Basadingen
 - **Reto Roost**, geboren 28.02.1971, männlich, von Schlatt TG, Grabenstrasse 13, 8253 Diessenhofen

als Eigentümer der Liegenschaft Nr. 325 Grundbuch Schlatt

und die
Rütmann Hoch + Tiefbau AG, mit Sitz in Diessenhofen TG, Schulstrasse 3, 8253 Diessenhofen, UID: CHE-107.081.856
 vertreten durch den Einzelzeichnungsberechtigten
 Oliver Rütmann, von Basadingen-Schlattingen TG, in Diessenhofen

als Eigentümerin der Liegenschaften Nr. 816, 817 und 818 Grundbuch Schlatt

errichten folgende Dienstbarkeit:


Fuss- und Fahrwegrecht

Die jeweiligen Eigentümer der
Liegenschaften Nr. 816, 817 und 818 Grundbuch Schlatt

räumen den jeweiligen Eigentümern der
Liegenschaft Nr. 325 Grundbuch Schlatt

ein Fuss- und Fahrwegrecht gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein.

Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht *R.R. St. K.L. R'*



Zweck

Dieses Recht dient der Erschliessung des berechtigten Grundstücks vom öffentlichen Grund her.

Inhalt und Lage

Mit dieser Dienstbarkeit sind die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 325 Grundbuch Schlatt berechtigt, die belasteten Liegenschaften über die im beiliegenden Plan eingezeichnete Fläche jederzeit und unbeschränkt zu betreten und zu befahren.

Der Situationsplan wird unterschrieben anerkannt und bildet einen Bestandteil dieser Dienstbarkeit.

Erstellung und Unterhalt

Der Weg ist bereits erstellt. Ein allfälliger Ausbau des Weges erfolgt auf Kosten der berechtigten Eigentümer.

Der Unterhalt inkl. Schneeräumung und Reinigung der Wegrechtsfläche gehen zulasten der berechtigten Eigentümer.

Aussergewöhnliche Schäden und Verschmutzungen sind durch den jeweiligen Verursacher umgehend und auf dessen Kosten zu beheben.

Weitere Bestimmungen

- Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt entschädigungslos.
- Die zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften können durch diese privatrechtliche Vereinbarung nicht geändert und aufgehoben werden und bleiben vorbehalten.
- Im Übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung (Art. 730 ff. ZGB).
- Die Gebühren werden von den berechtigten und belasteten Eigentümern je zur Hälfte bezahlt.

Dieses Fuss- und Fahrwegrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und geht den bestehenden Rechten älteren Datums im Range nach.

Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht *R.R. St. K.L.* 2



Frauenfeld, 30. MAI 2023

Die belasteten Eigentümerin:
Rütmann Hoch + Tiefbau AG
 Oliver Rütmann *[Signature]*

Die berechtigten Eigentümer:
Erben des Karl Roost
 Priska Stöckli *[Signature]*
 Karin Lüthi *[Signature]*
 Rolf Roost *[Signature]*
 André Roost von Ow *[Signature]*
 Reto Roost *[Signature]*

Öffentliche Beurkundung Nr. 812

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteilwillen und ist von den Vertragsparteien in meiner Gegenwart selbst gelesen worden.
 Der beiliegende unterschrieben anerkannte Situationsplan wurde zum Bestandteil dieser Urkunde erklärt.
 Die im Gesetz und in der Verordnung vorgeschriebenen Formen wurden eingehalten.

Frauenfeld, 30. MAI 2023

Grundbuchamt Frauenfeld
 Grundbuchverwalterin
 Sabine Egloff *[Signature]*

Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht 3

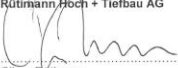
Anmeldung






Gestützt auf das vorstehende Rechtsgeschäft wird zur Eintragung in das Grundbuch Schlatt angemeldet:


- Dienstbarkeit: Fuss- und Fahrwegrecht

Lauf - Grundstück Nr.	Recht - Grundstück Nr.
816	325
817	325
818	325

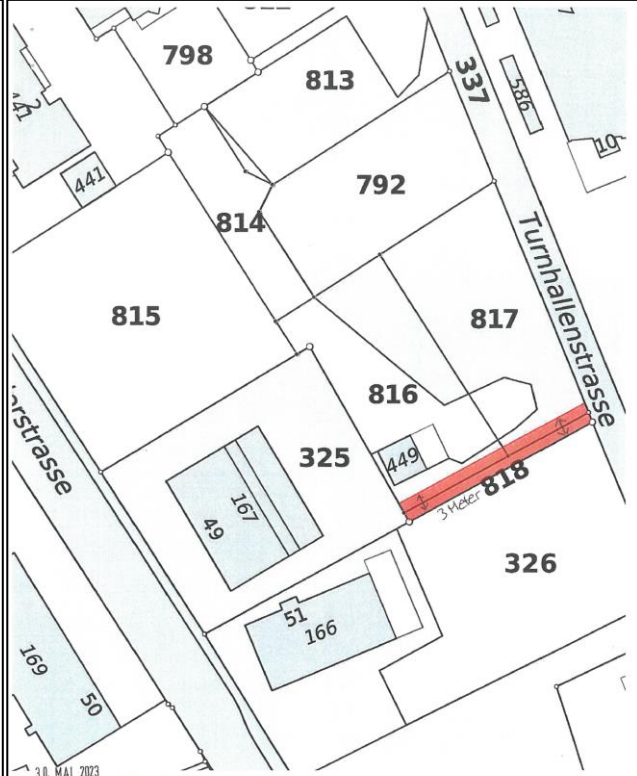
Frauenfeld, 30. MAI 2023

Die belastete Eigentümerin:
Rütimann Höch + Tiefbau AG

 Oliver Rütimann

Die berechtigten Eigentümer:
Erben des Karl Roost

 Priska Stöckli

 Karin Lüthi

 Rolf Roost

 André Roost von Ow

 Reto Roost

Im Grundbuch eingeschrieben.
 Frauenfeld, 30. MAI 2023
 Grundbuchamt Frauenfeld
 Der/Die Grundbuchverwalter/in


Grunddienstbarkeit Fuss- und Fahrwegrecht



30. MAI 2023

