Baureglement

Vom 27. November 2021 (Stand 10. Februar 2023)

Die Gemeinde,

gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) und § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG, RB 450.1),

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

[1] Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde Bischofszell.

[2] Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Bischofszell.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

[1] Die Kommunalplanung umfasst Richtpläne, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).

Art. 3 Zuständigkeit

[1] Die Baukommission ist eine Kommission mit selbstständiger Entscheidungsbefugnis. Sie führt an Stelle des Stadtrates das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

2 Planungsvorschriften

2.1 Zonenordnung

Art. 4 Zoneneinteilung

[1] Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungs- und überlagernde Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen:
   1. W Wohnzonen (W2, W3, W4)
   2. WA Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3, WA4)
   3. Z Zentrumszonen (Z3, Z4)
   4. KA Kernzone Altstadt
   5. D Dorfzone
   6. Wz Weilerzone
   7. AG Arbeitszone Gewerbe
   8. AI Arbeitszonen Industrie (AIA, AIB)
   9. AGb Arbeitszone Gartenbau
   10. OeBA Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
   11. Fh Freihaltezone
   12. Pf Pferdesportzone
   13. Bm Spezialzone Bruggmühle

b) Landwirtschaftszonen:
   1. Lw Landwirtschaftszone

c) Schutzzonen
   1. Ls Landschaftsschutzzone
   2. Ns Naturschutzzone
   3. NsW Naturschutzzone im Wald

d) Überlagernde Zonen
   1. OS Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen (A, B und C)
   2. AF Zone für archäologische Funde
   3. GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht
   4. GF Gefahrenzone
   5. AP Zone mit Anschlussverpflichtung

Art. 5 Masstabelle

[1] In den einzelnen Zonen gelten die Höchst- und Mindestmasse sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen (gemäss Lärmschutzverordnung) im Anhang 1 des Baureglements.

2.2 Bauzone

Art. 6 Wohnzonen W

[1] Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

[2] Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten.

[3] Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 2 Vollgeschossen.

[4] Die Wohnzone W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Vollgeschossen.

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen WA

[1] Wohn- und Arbeitszonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

[2] Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

[3] In der Zone WA3 sind mindestens zwei, in der Zone WA4 mindestens 3 Vollgeschosse zu erstellen.

Art. 8 Zentrumszonen Z

[1] Zentrumszonen umfassen Gebiete mit zentrumsbildender Funktion, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

[2] Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

Art. 9 Kernzone Altstadt KA

[1] Die Altstadt gilt als gewachsenes Ensemble von kulturgeschichtlich nationaler Bedeutung. Sie ist in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Erneuerungen, Ersatz- und Neubauten haben sich in den spezifischen Charakter dieses Ensembles einzufügen. Es gilt in der Regel die geschlossene Bauweise.

[2] Die Kernzone Altstadt gilt der gemischten Nutzung unter spezieller Beachtung der Anliegen des wertvollen Ortsbildes und einer ausgewogenen Nutzungsvielfalt. Betriebe dürfen nur mässig stören. Das Mass der zulässigen Baudichte bemisst sich primär am heutigen Bestand sowie an der bestehenden, umgebenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der dazugehörigen Freiräume.

[3] Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Sie holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung durch ein Fachgremium ein.

Art. 10 Dorfzone D

[1] Die Dorfzone umfasst Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

[2] Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, sofern dadurch keine zusätzliche Erschliessung notwendig wird.

Art. 11 Weilerzone Wz

[1] Die Weilerzone dient der Erhaltung, Pflege und qualitätsvollen Erneuerung der bestehenden Bausubstanz und deren Umgebung. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie nur mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern dadurch keine zusätzliche Erschliessung notwendig wird.

[2] Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden. Diese haben sich in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.

Art. 12 Arbeitszone Gewerbe AG

[1] Arbeitszonen Gewerbe umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

[2] Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.

[3] Die Gebäudeabstände zwischen reinen Gewerbebauten sind, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) eingehalten sind, frei.

[4] Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

[5] Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.

[6] Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 15% einzuhalten.

Art. 13 Arbeitszonen Industrie AI

[1] Arbeitszonen Industrie AI umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.

[2] In der Arbeitszone Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 6 m.

[3] Der Gebäudeabstand zwischen reinen Industriebauten ist, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) eingehalten sind, frei.

[4] Gewerbe- und Industriebauten haben sich durch Form und Farbe in das Landschafts-und Ortsbild einzufügen und sind nach Möglichkeit durch angemessene Bepflanzung abzuschirmen.

[5] Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.

[6] Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 10% einzuhalten. Kann die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden, ist darzulegen, mit welchen Massnahmen (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen) eine Kompensation erfolgen kann.

Art. 14 Arbeitszone Gartenbau AGb

[1] Die Arbeitszone Gartenbau AGb ist für Gartenbau- und Gärtnereibetriebe bestimmt.

[2] Gestattet sind betriebsnahe Schutzbauten und Anlagen eines Gartenbaubetriebes (befestigte Wege und Plätze, Materialboxen, Plattenregale, Grüngutmulden mit zugehöriger Überdachung, etc.). Wohnbauten, Gewächshäuser und Hochtunnels sind nicht zulässig.

Art. 15 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

[1] Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 16 Freihaltezone Fh

[1] Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.

[2] Sie bezwecken insbesondere:

a) die Gliederung der Bauzonen
b) die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung

[3] Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

Art. 17 Pferdesportzone Pf

[1] Die Pferdesportzone dient der Erstellung von Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Haltung, Zucht, Ausbildung und Unterbringung von Zucht- und Pensionspferden stehen.

[2] Zugelassen sind Bauten und Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit der Pferdehaltung stehen. Darunter fallen namentlich Stallungen mit Auslauf, Bewegungshalle, Ökonomiebauten und Führanlage mit den zugehörigen Anlagen. Wohnnutzung darf nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Andere nicht der Pferdehaltung dienende gewerbliche Nutzungen sind nicht gestattet.

Art. 18 Spezialzone Bruggmühle Bm

[1] Die Spezialzone Bruggmühle Bm bezweckt die Umnutzung der Bauten und Anlagen «Bruggmühle» für Wohn- und Gewerbezwecke, unter Gewährleistung des Erscheinungsbildes der bestehenden Mühlebauten.

[2] Neben Wohnungen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

[3] Es besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht.

[4] Die architektonische Qualität der äusseren Gestaltung der Bauten hat hohen Anforderungen zu genügen.

2.3 Landwirtschaftszonen

Art. 19 Landwirtschaftszone Lw

[1] Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.

[2] Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

2.4 Schutzzonen

Art. 20 Landschaftsschutzzone Ls

[1] Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.

[2] Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.

[3] Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 21 Naturschutzzone Ns

[1] Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.

[2] Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.

[3] Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

Art. 22 Naturschutzzone im Wald NsW

[1] Für die Naturschutzzone im Wald gelten ergänzend zur Forstgesetzgebung die Vorschriften der Naturschutzzone.

[2] Für die Bewirtschaftung der Schutzgebiete im Wald ist die forstliche Planung massgebend.

2.5 Überlagernde Zonen

Art. 23 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OS

[1] Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung. Sie gliedern sich in die nachstehenden drei Typen:

a) Ortsbildschutzzone A für die Altstadt
b) Ortsbildschutzzone B für die zugehörigen Umgebungen
c) Ortsbildschutzzone C für weitere für das Stadtbild bedeutsame Quartiere und Ensembles

[2] Grössere bauliche Veränderungen bedingen den Erlass eines Gestaltungsplans.

[3] Zur Ortsbilderhaltung können die Bestimmungen der Regelbauweise massvoll gelockert oder verschärft werden. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

[4] Für die Ortsbildschutzzone A gelten folgende ergänzende Vorschriften:

a) Das Erscheinungsbild der Altstadt ist aufgrund der einmaligen Ortsbildqualitäten integral zu erhalten. Besondere Beachtung ist der Gebäudestellung sowie der kubischen und äusseren Gestaltung zu schenken. Dabei sind namentlich eine sorgfältige Massstäblichkeit und Detailausbildung gefordert. Dies betrifft insbesondere die Altstadt prägende Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialien und Farben. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind

b) Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. Sie dürfen dabei in einer zeitgemässen Architektursprache ausgeführt werden, sofern sie das Ortsbild qualitativ ergänzen. Grundsätzlich ist auf die Baufluchten, das Bauvolumen mit Proportionen, die Dachform sowie das Umgelände zu achten

c) Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung haben sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, anzupassen. Mit der Baueingabe ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen

d) Reklameanlagen, Firmentafeln, Schaukästen und dergleichen sollen auf das Fassadenbild abgestimmt sein und dürfen das Stadtbild nicht stören. Fremdreklamen sind in der Altstadt nicht gestattet

e) Aussenantennen sind nicht gestattet und andere Empfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sie der öffentlichen Sicht entzogen und farblich gut kaschiert sind

[5] Für die Ortsbildschutzzone B gelten folgende ergänzende Vorschriften:

a) Neubauten und Anlagen haben eine besondere Rücksicht auf die Silhouette der Altstadt bzw. der alten Thurbrücke zu nehmen. Sie sind so differenziert zu gestalten, dass sie keine grossen Flächen bilden

b) Die bestehenden Freiräume im Umfeld der Altstadt sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Der Gestaltung der Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken. Wege, Verkehrsraumgestaltung und Bepflanzungen haben der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Altstadt einst mit einem Graben umgeben war. Insbesondere ist der Blick auf die Altstadt möglichst freizuhalten

c) Der historische Wegcharakter beidseitig der alten Thurbrücke ist zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Landwirtschaftlich zulässige Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen dürfen die freie Sicht auf die Brücke nicht beeinträchtigen

[6] Für die Ortsbildschutzzone C gelten folgende ergänzende Vorschriften:

a) Die Struktur der Gebiete mit der Anordnung und den wesentlichen Gestaltungselementen der Bauten und Freiräume ist zu erhalten

b) (lit. b nicht genehmigt, Überarbeitung hängig)

c) Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, dem Charakter des Ortsbilds anzupassen

Art. 24 Zone für archäologische Funde AF

[1] Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.

[2] Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 25 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

[1] Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

[2] Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Abs. 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

[3] Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 26 Gefahrenzone GF

[1] Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

[2] In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

[3] Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

Art. 27 Zone mit Anschlussverpflichtung AP

[1] In den bezeichneten Zonen sind Neubauten an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen.

[2] Bestehende Bauten oder Anlagen sind an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen, wenn wesentliche Erneuerungen oder Umbauten an bestehenden Heizungsanlagen vorgenommen werden.

[3] Ausnahmen von der Anschlusspflicht können gewährt werden für Gebäude mit einem geringen Wärmebedarf von weniger als 20 kW (Einfamilienhäuser) sowie für Gebäude, welche ihren Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu mindestens 80% über erneuerbare Energien abdecken.

3 Bauvorschriften

3.1 Massvorschriften

Art. 28 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

[1] Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite (in der Regel die am meisten nach Süd oder West gerichtete Längsfassade) einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

[2] Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.0 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.2 m. Diese dürfen bis 0.5 m an die Grenze gebaut werden.

[3] Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m.

[4] Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen mit einem Minimalabstand von 0.5 m an die Grenze gestellt werden.

[5] Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

[6] Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten.

Art. 29 Gebäudelänge Sonderfall AG und AIA

[1] In der Arbeitszone Gewerbe und der Arbeitszone Industrie A dürfen untergeordnete Gebäudeteile und Verbindungsbauten (wie Passerellen und dergleichen) mit einer Fassadenhöhe von maximal 9.0 m, wobei der sichtbare Abschnitt der Fassade eine Höhe von maximal 4.0 m aufweisen darf, die maximale Gebäudelänge um das Mass ihrer Länge, im Maximum jedoch um 25 m überschreiten.

Art. 30 Mehrlängenzuschläge

[1] Mehrlängenzuschläge werden innerhalb der Wohnzonen sowie der Wohn- und Arbeitszonen zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge / -breite 20.0 m übersteigt.

[2] Sie betragen ¼ der Mehrlänge, maximal 2.0 m.

[3] In den Arbeitszonen Industrie haben zulässige betriebsbedingte Aufbauten von mehr als 8.0 m Länge unter einem Winkel von 45° von der Gebäudeflucht zurückzustehen.

Art. 31 Gebäudeabstand

[1] Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ohne zwischen liegender Grenze sowie bei der Gewährung von Näherbaurechten ist ein Gebäudeabstand einzuhalten, der den wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen genügt.

[2] An- und Kleinbauten haben lediglich den feuerpolizeilichen Gebäudeabstand einzuhalten.

Art. 32 Bauen an Hanglagen

[1] Bei Bauten in Hanglagen darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um das Mass überschritten werden, wie sie auf der Bergseite unterschritten wird, so dass im Durchschnitt die Fassadenhöhe eingehalten wird. Die zulässige Fassadenhöhe darf jedoch im Maximum um 2.0 m überschritten werden (siehe Skizze im Anhang, Ziff. 5.2).

3.2 Ausstattung

Art. 33 Parkierung für Fahrzeuge

[1] Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:

a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohnung
b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung mit weniger als 3 Zimmern und 2 Parkfelder pro Wohnung mit 3 oder mehr Zimmern
c) Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein allgemein zugängliches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen

[2] Den Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

[3] Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern unterirdisch oder im Gebäude integriert zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.

[4] Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze.

[5] Besucherparkfelder sind zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.

[6] Bruchteile von Parkfeldern sind aufzurunden.

[7] Pro 10 Parkfelder ist mindestens ein Parkfeld mit einer Ladestation für alternative Antriebsmodelle auszustatten.

[8] Oberirdische Parkfelder sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Art. 34 Reduktion der Pflichtparkfelder

[1] Die Anzahl von Pflichtparkfeldern kann in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen (Berechnungsmethodik gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Stand 02.2015), wie folgt reduziert werden:

a) ÖV-Güteklasse A: bis zu 50%
b) ÖV-Güteklasse B: bis zu 40%
c) ÖV-Güteklasse C: bis zu 30%
d) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20%

[2] Für Bauten und Anlagen innerhalb der ÖV-Güteklassen A–D, kann mit einem Mobilitätskonzept eine weitere Reduktion der Pflichtparkfelder bewilligt werden. Die Höhe der Reduktion ist von den flankierenden Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept sowie deren Verbindlichkeit und dauernden Sicherstellung abhängig.

[3] Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund von speziellen Wohnnutzungen kann die Gemeindebehörde die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.

[4] Bei anderen Bauten und Anlagen bemisst sich eine Reduktion der Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm.

Art. 35 Anforderungen Grundstückszufahrten

[1] Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

Art. 36 Parkierung für Zweiräder

[1] Die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Zweiräder ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

[2] Für Einfamilienhäuser kann auf einen Nachweis der Anzahl Parkfelder verzichtet werden.

[3] Die Parkfelder sind gut beleuchtet, überdacht und an leicht zugänglicher Lage zu erstellen.

Art. 37 Spielplätze und Freizeitflächen

[1] Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 10% der Hauptnutzfläche zu betragen.

[2] Ab einem Flächenbedarf von 200 m² sind die Spielplätze oder Freizeitflächen zwingend zu erstellen und angemessen sowie normgerecht auszustatten. Bei einer kleineren Fläche ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 38 Kehrichtsammelstellen

[1] Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann gegen angemessene Entschädigung ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden.

Art. 39 Schneefänge

[1] Bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

3.3 Weitere Bauvorschriften

Art. 40 Haushälterische Bodennutzung

[1] Sofern die gesamte Geschossfläche des Bauvorhabens in Voll-, Dach- und Attikageschossen von Hauptbauten das vorgegebene Referenzmass um mehr als 30% unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzung ausgeschöpft werden kann.

[2] Das Referenzmass wird bestimmt durch das Produkt, gebildet aus der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudegrundfläche für Hauptbauten auf dem Grundstück, multipliziert mit folgenden Zahlenwerten für die jeweiligen Zonen:

a) W2: 2
b) W3: 3
c) W4: 4
d) WA2: 2
e) WA3: 3
f) WA4: 4
g) Wz: 2
h) D: 2
i) Z3: 3
j) Z4: 4

Art. 41 Nebennutzflächen

[1] Bei Wohnungen sind gut zugängliche Nebennutzflächen im Umfang von mindestens 10% der Hauptnutzfläche als zu realisieren.

Art. 42 Entlüftung und Besonnung

[1] Die Fenster sämtlicher Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt ins Freie führen und mindestens 10% der betreffenden Bodenfläche des zu belichtenden Raumes aufweisen, ausgenommen in der Altstadtzone. Bei Umbauten kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die Fensterfläche angemessen reduzieren.

[2] Bei innenliegenden Küchen ist eine mechanische Abluft- oder Umluftanlage (Lüftungsanlage) einzubauen.

[3] Bei geschlossenen Badezimmern und WC-Räumen ist pro Raum je ein separater Ventilationszug einzubauen.

Art. 43 Sanitäre Einrichtungen für Bauten mit Publikumsverkehr

[1] In Bauten mit Publikumsverkehr, wie Verwaltungsgebäuden, Hotels, Restaurants, Theater, Kinos, Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäften mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche sowie Sportanlagen müssen Toilettenanlagen für Kunden oder Besucher nach Geschlechtern getrennt eingerichtet werden. Sie dürfen nicht gleichzeitig als Personaltoiletten dienen.

Art. 44 Mindestmasse

[1] Für Wohnbauten gelten die folgenden Mindestmasse:

a)	Treppenbreiten, Podeste und Gänge (Fluchtwege):	1.2 m
b)	Haustürbreite:	0.8 m
c)	Bodenflächen in Wohn- und Schlafräumen:	10 m²
d)	Lichte Höhe über mindestens der halben Bodenfläche:	2.4 m

[2] Vorbehalten sind weitergehende Vorschriften der VKF (Verein kantonaler Feuerversicherungen).

Art. 45 Bewegliche Einrichtungen gegen Strasse und Trottoir

[1] Feste Vorbauten, Schilder und dergleichen über Strassen und Fahrwegen haben eine lichte Höhe von mindestens 4.5 m einzuhalten.

[2] Ausstellbare Läden und Schilder haben mit allen Teilen über dem Trottoir wenigstens eine lichte Höhe von 2.5 m, bewegliche Vordächer wie Storen und dergleichen eine solche von 2.1 m, aufzuweisen.

[3] Die Vorderkante der Konstruktion hat vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

Art. 46 Mobilfunkanlagen

[1] Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

a) 1. Priorität: Arbeitszonen, sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
b) 2. Priorität: Alle anderen Bauzonen, ohne Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

[2] Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

[3] Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Schutzzonen oder Schutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

Art. 47 Nicht genehmigt

4 Gestaltungsvorschriften

4.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 48 Gesamtwirkung

[1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:

a die bestehende Bebauung
b Stellung, Form und Proportionen
c die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen
d die topographische Einbettung

e der Siedlungsrand

[2] Für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone gelten ergänzend die besonderen Bestimmungen von Art. 23.

Art. 49 Dachgestaltung

[1] Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.

[2] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.5 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

[3] Dachaufbauten sind in Materialien auszuführen, welche sich farblich in die Dacheindeckung einfügen.

Art. 50 Abbruchbewilligung

[1] Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt, dessen Ausführung gesichert ist.

4.2 Umgebungsgestaltung

Art. 51 Terrainveränderungen

[1] Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.

[2] Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.5 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m Rücksprung zu versehen.

[3] Der Böschungsfuss hat gegenüber Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten, sofern die betroffenen Grundeigentümer keine andere Abmachung treffen.

[4] Abgrabungen ab 30 cm Tiefe sind vereinzelt bis zu 1.5 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen bis zu einer Breite von maximal 6.0 m.

Art. 52 Bepflanzungen

[1] Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

[2] Bestehende Vorgärten zwischen öffentlichen Strassen und Gebäuden sind in ihrer Struktur zu erhalten.

[3] Zugänge und Zufahrten im Bereich von Vorgärten sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.

Art. 53 Pflanzungen, Einzäunungen

[1] Für hochstämmige Bäume im Baugebiet, die einen Grenzabstand (von der Stammaussenseite in einem Meter über Boden gemessen) von 4.0 m einhalten, gilt keine Beschränkung in der Höhe.

Art. 54 Künstliche Beleuchtung

[1] Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

Art. 55 Reklameanlagen

[1] Reklameanlagen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Art. 56 Sicht- und Schallschutzwände

[1] Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

4.3 Weitere Gestaltungsvorschriften

Art. 57 Silobauten

[1] Silobauten sind in der Regel auf der Giebelseite von Ökonomiebauten anzuordnen.

[2] Auf geeignete Farbgebung ist besonders zu achten.

5 Weitere Bestimmungen

Art. 58 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

[1] Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschrankungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschrankungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

[2] Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets zugänglich sein.

[3] Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.

[4] Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherren wieder instand zustellen.

Art. 59 Nicht genehmigt

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 60 Inkrafttreten

[1] Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch den Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

[2] Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden das Baureglement (Entscheid DBU Nr. 41 vom 1. Juni 2005) sowie der Zonenplan (Entscheid DBU Nr. 41 vom 1. Juni 2005) sowie alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 61 Übergangsbestimmungen

[1] Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die der Stadtrat bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Anhänge

Anhang 1: Masstabelle

Anhang 2: Begriffe und Messweisen mit erläuternden Skizzen

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
27.11.2021	10.02.2023	Erlass	Erstfassung	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	27.11.2021	10.02.2023	Erstfassung	-

Anhang I:
Masstabelle (zu Art. 5)

Zonenbezeichnung	Grenzabstand bis 20 m Länge[1]		Überbauungsziffer			Fassadenhöhe[8] [1]	Fassadenhöhe[8] bei Flachdach mit Brüstung[1]	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach	Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe	Bauweise
	klein [m]	gross [m]	ÜZH[4]	ÜZK[5]	ÜZG[6]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	ES	
W2	4.0	6.0	0.24	0.06	--	7.5	8.5	11.5	11.0	30.0[1]	II	offen, halboffen
W3	5.0	8.0	0.25	0.05	--	10.5	11.5	14.5	14.0	40.0[1]	II	offen, halboffen
W4	5.0	8.0	0.24	0.05	--	13.5	14.5	17.5	17.0	40.0	II	offen, halboffen
WA2	4.0	6.0	0.24	0.05	0.06	8.0	9.0	12.0	11.5	35.0[1]	III	offen, halboffen
WA3	5.0	8.0	0.25	0.05	0.06	11.0	12.0	15.5	14.5	45.0[1]	III	offen, halboffen
WA4	5.0	8.0	0.24	0.04	0.08	14.0	15.0	18.5	17.5	50.0[1]	III	offen, halboffen
Z3	4.0	--	0.32	0.04	--	11.5	12.5	15.5	15.0	50.0	III	offen, halboffen
Z4	5.0	--	0.32	0.04	--	14.5	15.5	19.0	18.0	60.0	III	offen, halboffen
KA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	III	geschlossen
D	4.0	--	0.26[2]	0.04[2]	0.06[2]	8.0	--	13.0	--	35.0	III	offen, halboffen
Wz	4.0	--	0.26[2]	0.04[2]	0.06[2]	8.0	--	13.0	--	35.0	III	offen, halboffen
AG	4.0	--	--	--	--	13.5	13.5	13.5	13.5	50.0	III	offen, halboffen
AIA	4.0[2]	--	--	--	--	13.5	13.5	13.5	13.5	80.0	IV	offen, halboffen
AIB	4.0[3]	--	--	--	--	25.0	25.0	25.0	25.0	--	IV	offen, halboffen
AGb	4.0	--	--	--	--	5.0	6.0	9.0	8.5	30.0	III	offen, halboffen

1 Mehrlängenzuschlag nach Art. 30
2 gilt nur für Neubauten
3 gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung erhöht sich der Grenzabstand um 6.0 m (Art. 13 Abs. 2).
4 ÜZH: Überbauungsziffer für Hauptbauten. Als Hauptbauten gelten dabei Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder welche die Abmessungen von Klein- und Anbauten überschreiten.
5 ÜZK: Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten
6 ÜZG: Überbauungsziffer für rein gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 5.0 m
7 gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen

8 Eingefügt gemäss Teilrevision 2025 vom 27.03.2025
vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 89 vom 24.09.2025

8 Die Fassadenhöhe wird bei Gebäuden mit Schrägdächern auf der Traufseite, bei Gebäuden mit Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf das Attikageschoss eine Höhe von 3.20 m nicht überschreiten. 1)

Zonenbezeichnung	Grenzabstand bis 20 m Länge [1] klein [m]	Grenzabstand bis 20 m Länge [1] gross [m]	Überbauungsziffer ÜZH[4]	Überbauungsziffer ÜZK[5]	Überbauungsziffer ÜZG[6]	Fassadenhöhe [8] [1] max. [m]	Fassadenhöhe [8] bei Flachdach mit Brüstung [1] max. [m]	Gesamthöhe Schrägdach max. [m]	Gesamthöhe Flachdach max. [m]	Gebäudelänge max. [m]	Empfindlichkeitsstufe ES	Bauweise
OeBA	5.0	--	--	--	--	--	--	15.0	15.0	50.0	II–III	offen, halboffen
Pf	4.0	--	--	--	--	11.0	--	15.5	--	60.0	III	offen, halboffen
Bm	5.0	--	--	--	--	15.0	16.0	--	18.5	50.0	III	offen, halboffen
Lw	5.0	--	--	--	--	11.0	--	15.5	--	50.0	III[7]	offen, halboffen

1 Mehrlängenzuschlag nach Art. 30
2 gilt nur für Neubauten
3 gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung erhöht sich der Grenzabstand um 6.0 m (Art. 13 Abs. 2).
4 ÜZH: Überbauungsziffer für Hauptbauten. Als Hauptbauten gelten dabei Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder welche die Abmessungen von Klein- und Anbauten überschreiten.
5 ÜZK: Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten
6 ÜZG: Überbauungsziffer für rein gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 5.0 m
7 gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen

8 Eingefügt gemäss Teilrevision 2025 vom 27.03.2025
vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 89 vom 24.09.2025
8 Die Fassadenhöhe wird bei Gebäuden mit Schrägdächern auf der Traufseite, bei Gebäuden mit Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf das Attikageschoss eine Höhe von 3.20 m nicht überschreiten. 1)

Anhang 2:
Begriffe und Messweisen mit erläuternden Skizzen

Vorbemerkungen
Der Anhang gibt die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB sowie die ergänzenden Festlegungen der Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Stand: 10. März 2018) wieder.

Ergänzende Skizzen zu Bestimmungen des Baureglements sind besonders vermerkt (*kursive Schrift*).

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

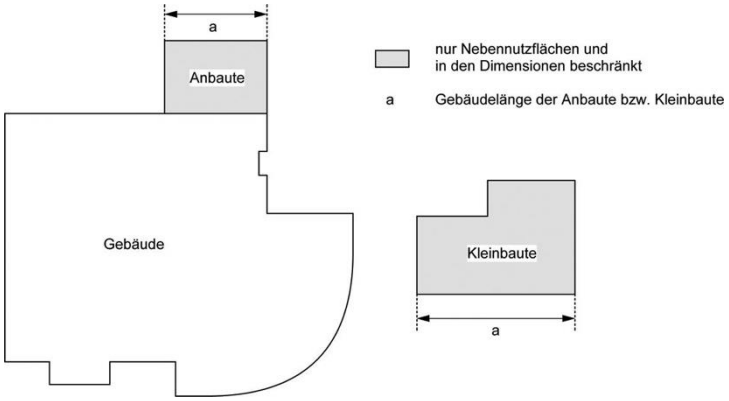
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



Figur 2.1–2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

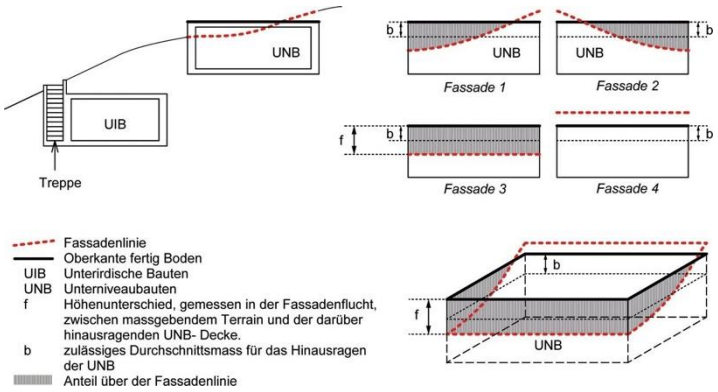
§ 22 PBV
[1] Klein- und Anbauten dürfen das Mass von 40 m² Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von 3.50 m nicht überschreiten

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

§ 23 PBV
[1] Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute (Mass f gemäss Figur 2.5), um nicht mehr als 1.00 m überschreiten.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

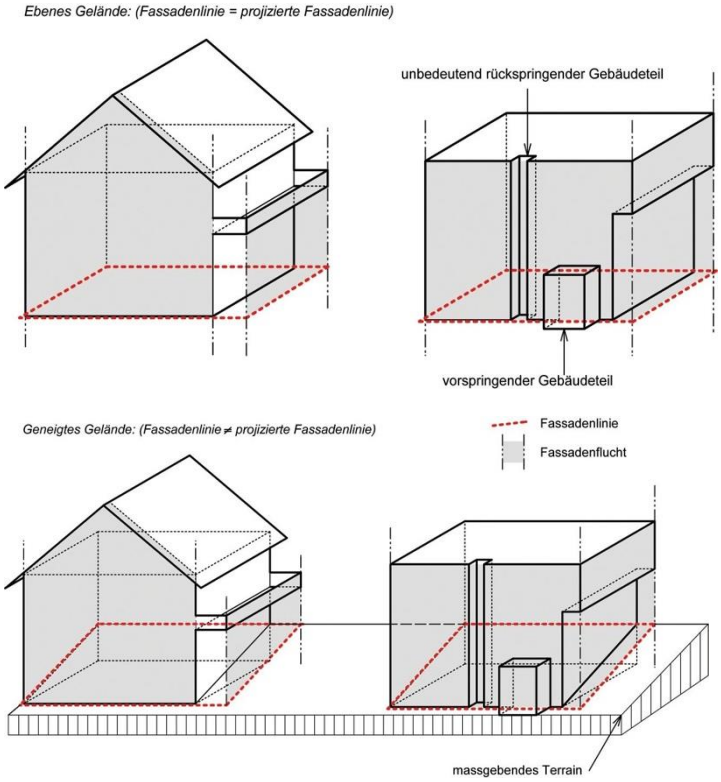
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

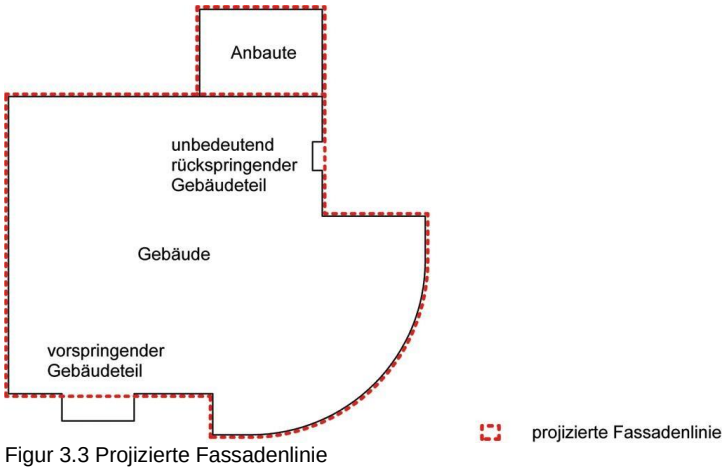
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

D Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



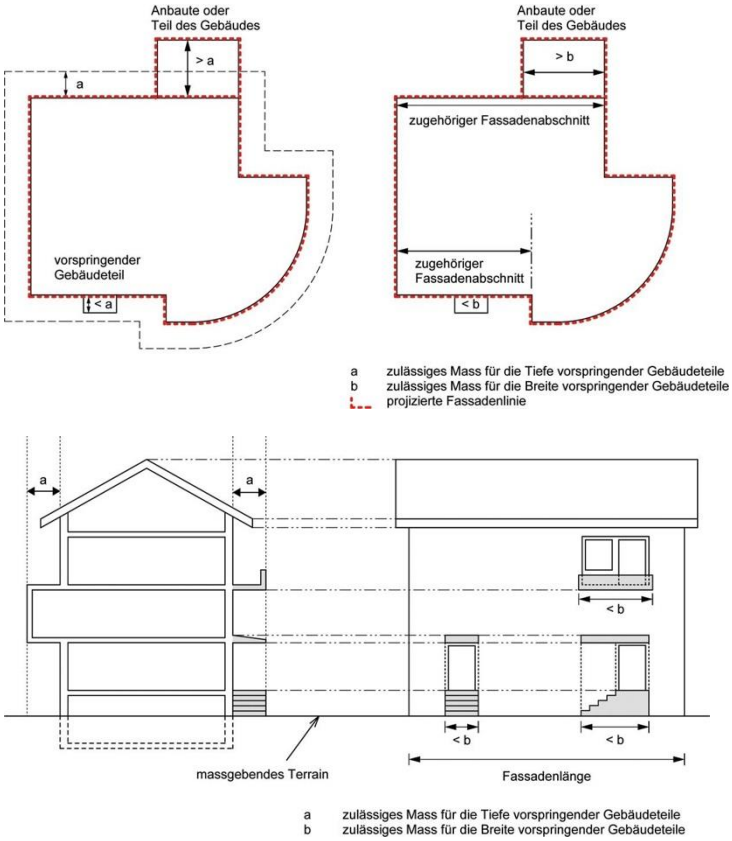
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

§ 24 Abs. 1 PBV

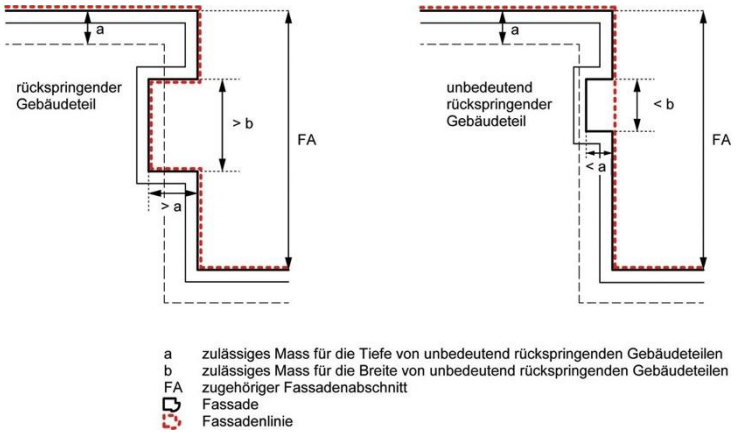
*[1] Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen: **

*1. * ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal 3.00 m;*

*2. * innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal 1.50 m.*

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

§ 24 Abs. 2 PBV
Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von 1.00 m und eine maximale Breite von 1.00 m aufweisen.

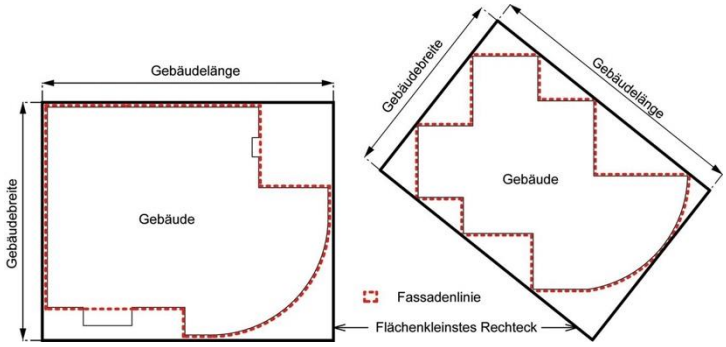
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



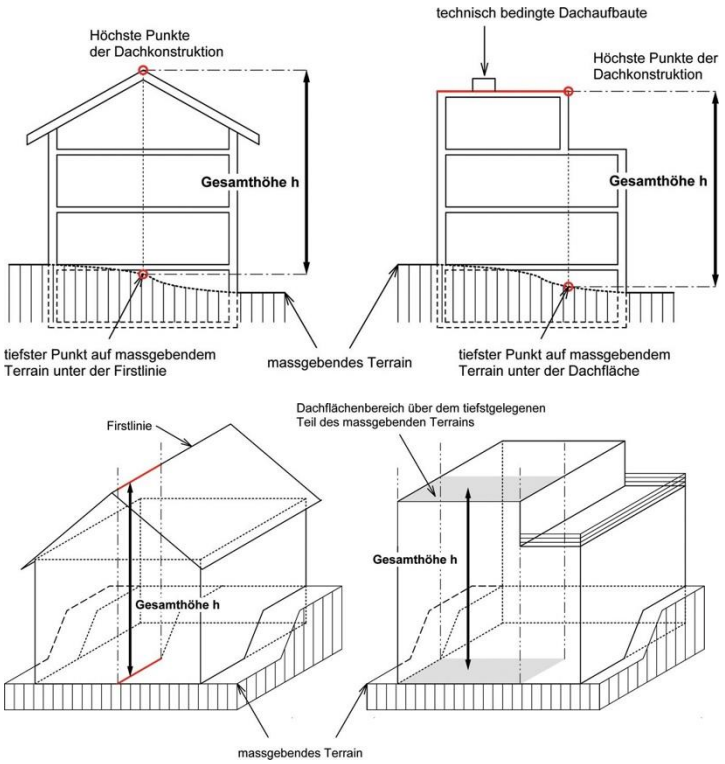
Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

§ 25 PBV
Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind Anbauten nicht zu berücksichtigen.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

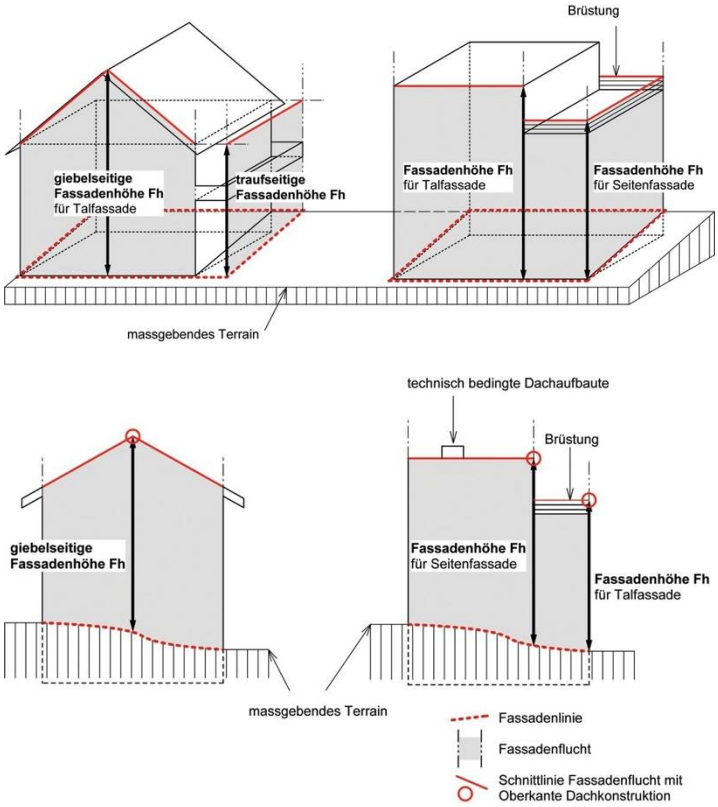
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

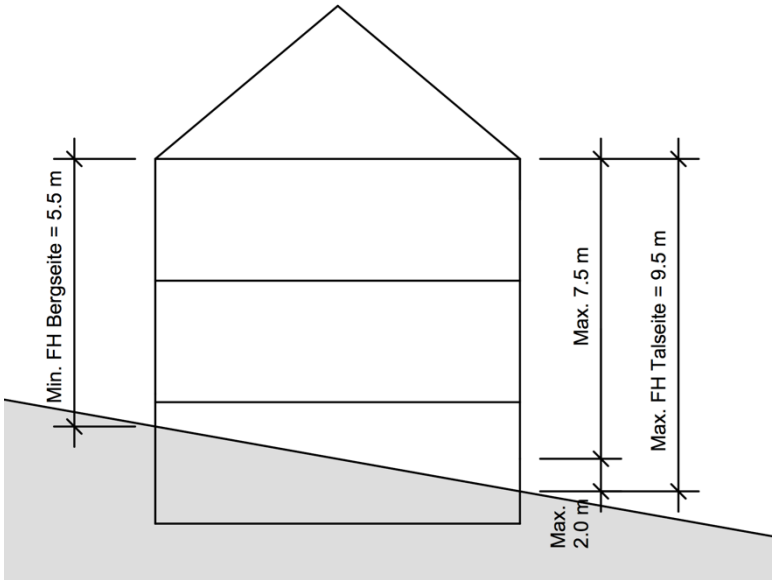
5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

Ergänzende Skizze zu Art. 32 Bauen an Hanglagen (kommunal)

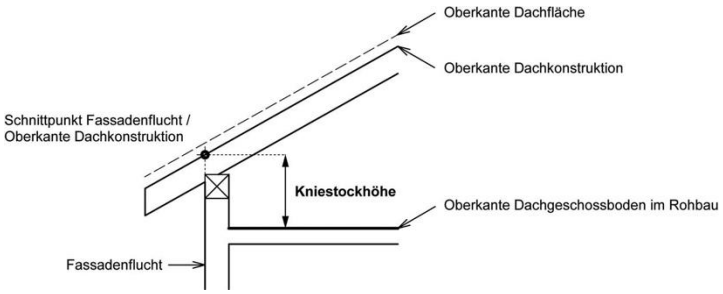


Skizze zum Bauen an Hanglagen

§ 26 Abs. 6 PBV
Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal 20 cm nicht mitgezählt.

5.3 Kniestockhöhe

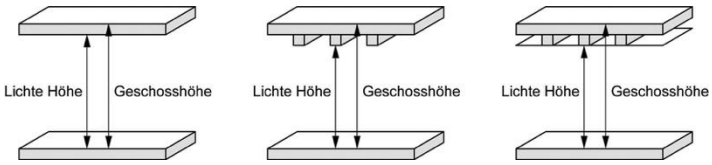
Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.



Figur 5.4 Lichte Höhe

§ 26 Abs. 4 PBV
Die lichte Höhe darf 2.40 m nicht unterschreiten.

5.5 Geschosshöhe

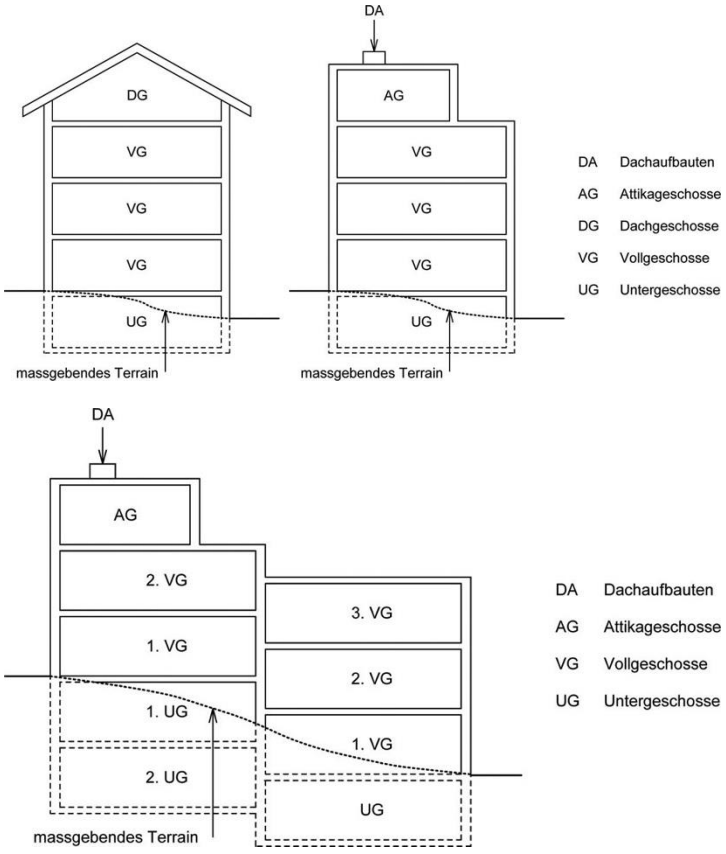
Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

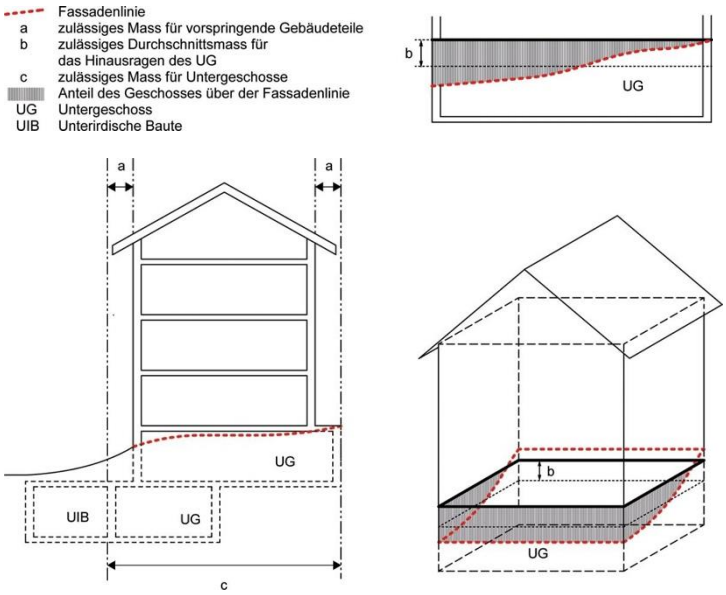
Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

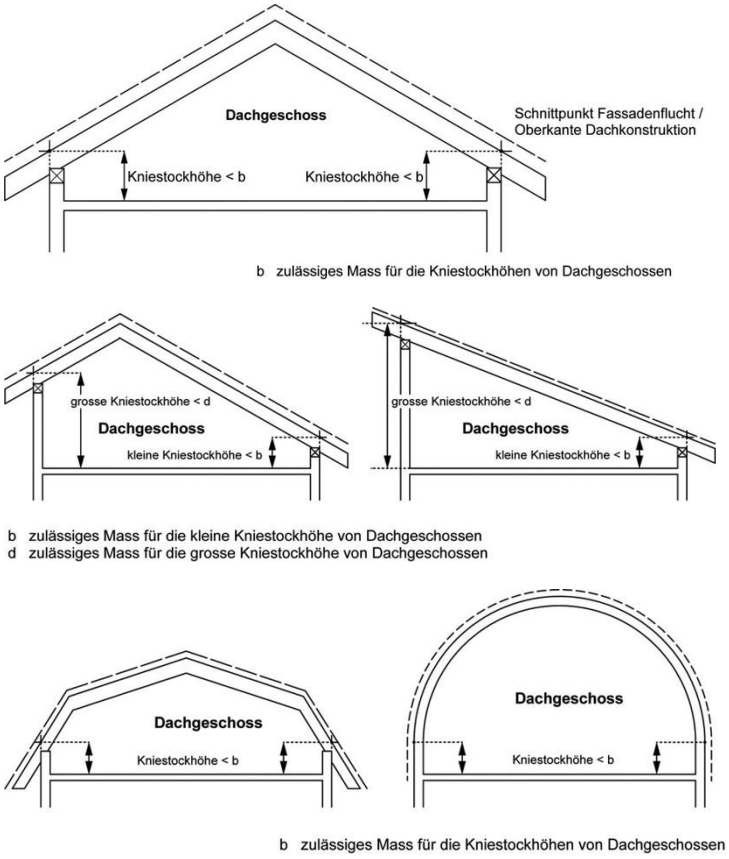


Figur 6.2 Untergeschosse

§ 27 PBV
Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden (Mass b gemäss Figur 6.2) höchstens 0.80 m über die Fassadenlinie hinausragen.

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.



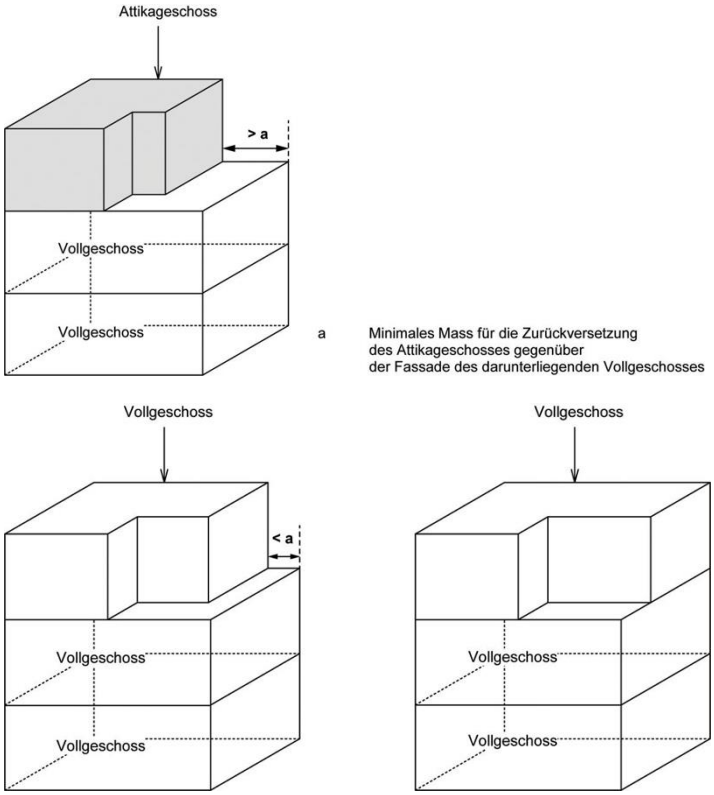
Figur 6.3 Dachgeschosse

§ 28 PBV
Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von 1.00 m und die grosse Kniestockhöhe von 4.00 m nicht überschreiten.

Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von 4.50 m nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.



Figur 6.4 Attikageschosse

§ 29 PBV
Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens 1/3 der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

§ 31 PBV
[1] Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.

[3] Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal 1.00 m unterschreiten.

[4] Die Messweise der Abstände für Gebäude gemäss Ziffer 7.1–7.4 Anhang 1 zur IVHB1) gelten für andere Bauten und Anlagen sowie für die Berechnung der Abstände nach den §§ 74–76 des Gesetzes sinngemäss.

7.2 Gebäudeabstand

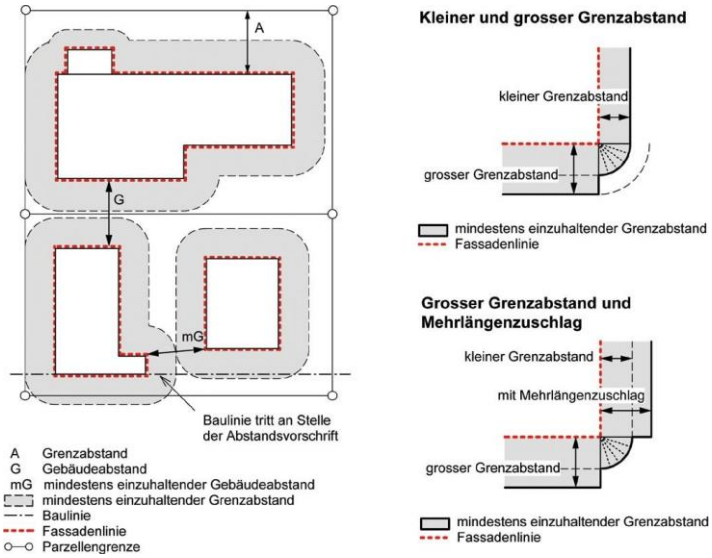
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 30 PBV
[1] Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

[2] Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.

7.3 Baulinien

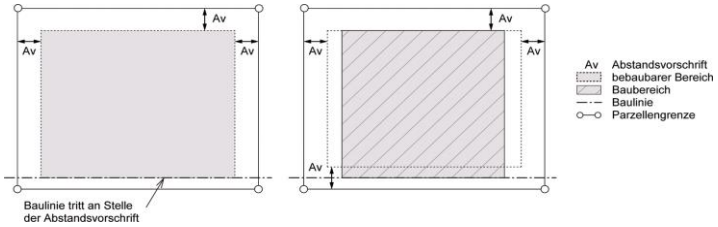
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Figur 7.1–7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

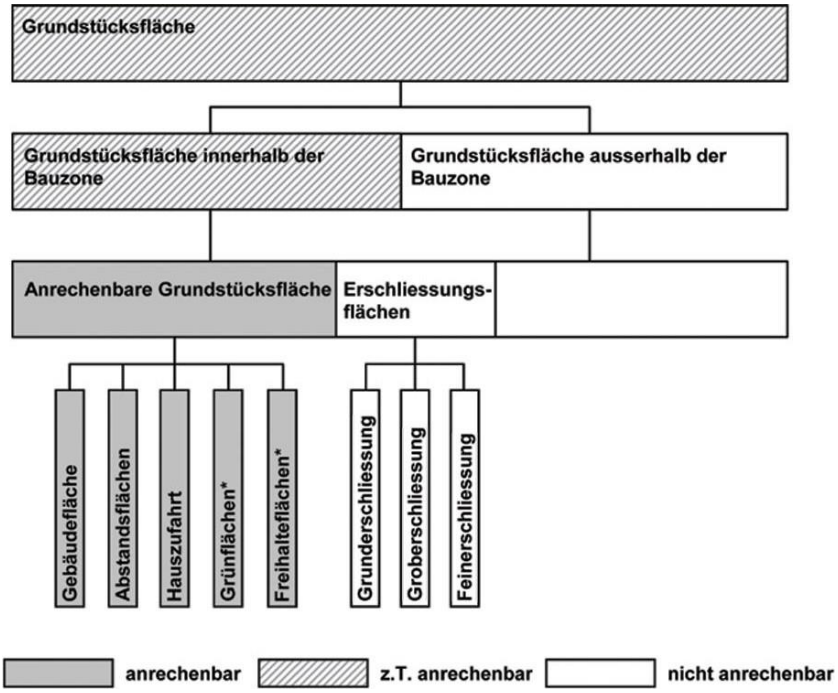
8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



***** Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

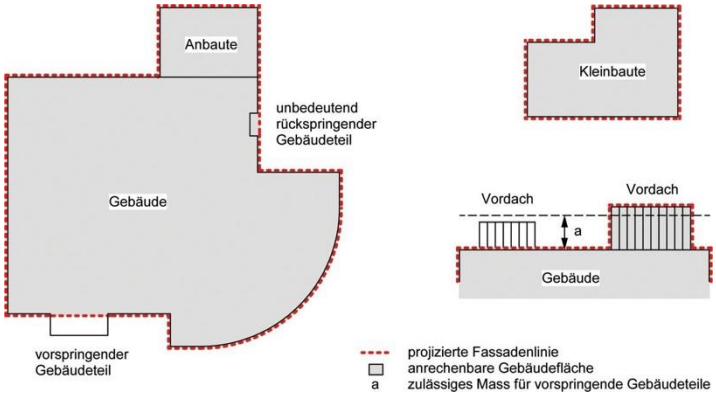
Die Ziffern 8.2 Geschossflächenziffer und 8.3 Baumassenziffer werden in Bischofszell nicht verwendet und sind daher nicht wiedergegeben.

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGSF}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Grünfläche}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}}$$