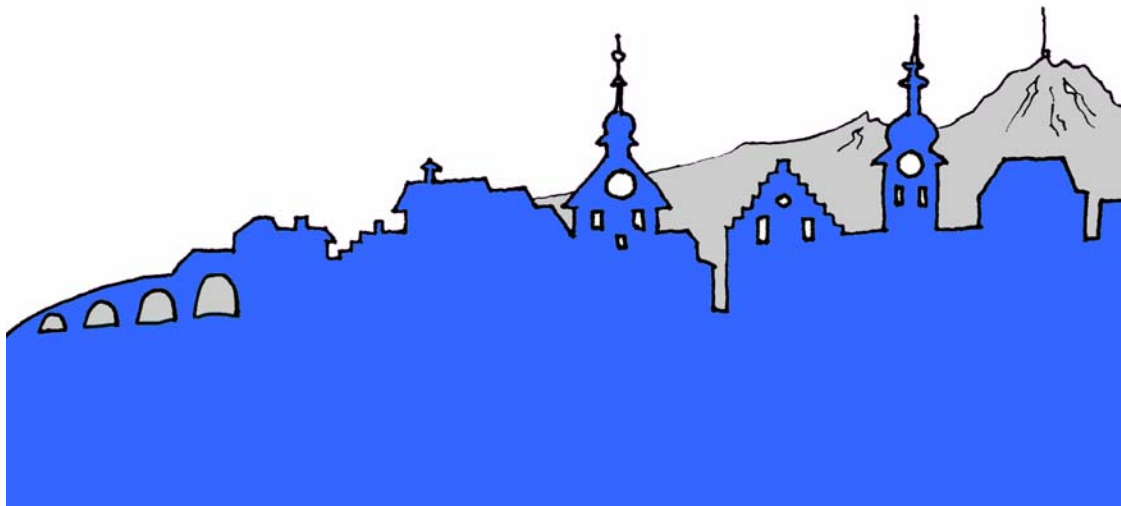




Stadt Bischofszell



Baureglement 2005

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Ortsplanerische Zielsetzungen	1
Art. 3	Zuständigkeit	2
Art. 4	Vorbehalt weiterer Vorschriften	2

II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

A. Richtplanung

Art. 5	Richtplanung	3
--------	--------------	---

B. Zonenordnung

Art. 6	Zoneneinteilung	3
--------	-----------------	---

C. Zonen des Baugebietes

Art. 7	Wohnzonen	4
Art. 8	Wohn- und Gewerbezone	4
Art. 9	Altstadtzone	4
Art. 10	Weilerzone	5
Art. 11	Gewerbezone	5
Art. 12	Industriezone	5
Art. 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 14	Zone für experimentelles Bauen	6
Art. 14 ^{bis}	Gartenbauzone	6
Art. 15	Freihaltezone	7

D. Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 16	Landwirtschaftszone	7
Art. 17	Landschaftsschutzzone	7
Art. 18	Naturschutzzone	8
Art. 19	Wald	8

E. Überlagernde Zonen

Art. 20	Ortsbildschutzzonen	8
Art. 21	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	9
Art. 22	Zone archäologischer Funde	9

F. Weitere Vorschriften

Art. 23	Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise	10
Art. 24	Verdichtete Bauweise	11
Art. 25	Innere Verdichtung	11

III. BAUVORSCHRIFTEN**A. Bauarten**

Art. 26	Klein- und Anbauten	12
Art. 27	Untergeordnete Bauten	12
Art. 28	Unterirdische Bauten und Anlagen	12
Art. 29	Ausnutzung Dachgeschoss	12

B. Abstandsvorschriften

Art. 30	Grenzabstand	13
	a. Hauptbauten	
Art. 31	b. Ausnahmen	13
Art. 32	c. andere Bauten und Anlagen	13
Art. 33	Mehrlängen- / Mehrhöhenzuschlag	14
Art. 34	Näherbaurecht	14
Art. 35	Gebäudeabstand	14

C. Höhengvorschriften

Art. 36	Firsthöhe, Attikageschoss	14
---------	---------------------------	----

D. Umwelt und Energie

Art. 37	Immissionen	15
Art. 38	Energienutzung	15

E. Sicherheit und Gesundheit

Art. 39	Entlüftung und Besonnung	15
Art. 40	Mindestmasse	15
Art. 41	Nebenräume	16
Art. 42	Rücksichtnahme auf Behinderte	16
Art. 43	Schneefänge	16
Art. 44	Bewegliche Einrichtungen gegen Strasse und Trottoir	16
Art. 45	Dachwasserabläufe, Kamine	17
Art. 46	Gebäudeunterhalt und Abbruch	17

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 47	Grundsatz	18
Art. 48	Fassaden-, Dachgestaltung	18

Art. 49	Reklameanlagen	18
Art. 50	Freileitungen	18

V. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 51	Grundsatz	19
Art. 52	Terraingestaltung	19
Art. 53	Vorgärten	19
Art. 54	Pflanzungen, Einfriedungen	19
Art. 55	Kinder- und Quartierspielplätze	20
Art. 56	Abstellplätze a) Pflichtbedarf	20
Art. 57	Abstellplätze b) Ausgestaltung	20
Art. 58	Velo- / Mofa Abstellplätze	21
Art. 59	Abstellflächen für Abfuhrgut	21
Art. 60	Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	21
Art. 61	Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten	21

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 62	Übergangs- und Schlussbestimmungen	22
---------	------------------------------------	----

ANHANG

Anhang A:	Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz
Anhang B:	Auszug aus der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz
Anhang C:	Erläuterungsskizzen
Anhang D:	Schlagwortverzeichnis

HINWEIS

Das Baureglement sowie alle zugehörigen Erlasse des Planungs- und Bauwesens sind der Lesbarkeit wegen nur in der männlichen Sprachform abgefasst, sie gelten aber sinngemäss auch für die weibliche Form.

Die Stadt Bischofszell als politische Gemeinde, nachfolgend Gemeinde genannt, erlässt gestützt auf § 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 (PBG, RB 700) und die Gemeindeordnung vom 20. Dezember 1994 das nachfolgende Baureglement.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit dem Zonenplan ergänzend zu den Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten für das gesamte Gebiet der Gemeinde.

Zweck

Art. 2

¹ Die Vorschriften der Gemeinde sollen ein geordnetes Bauen gewährleisten. Insbesondere sind die nachstehenden Ziele zu beachten:

Ortsplanerische Zielsetzungen

- a) zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen;
- b) Förderung einer guten ortsbaulichen Gestaltung unter Berücksichtigung des inneren und äusseren Ortsbildes sowie des Landschaftsbildes;
- c) zweckdienliche, der Nutzung angepasste Erschliessung;
- d) Schutz von Natur und Umwelt sowie Förderung des ökologischen Ausgleichs;
- e) Sparsamer Umgang mit den energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien;
- f) Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen.

² Ergibt sich aus der Anwendung von Vorschriften ein Ermessensspielraum, so ist dieser im Sinne dieser Zielsetzungen auszuschöpfen.

Art. 3

Zuständigkeit

¹ Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Stadtrat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 2 erwähnten Fälle.

² Der Stadtrat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:

- a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;
- b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinn von § 5 Abs. 4 letzter Satz PBG über Gesuche, die im vereinfachten Verfahren erfolgen oder die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.

Art. 4

Vorbehalt weiterer Vorschriften

¹ Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend.

² Ergänzend zum Baureglement sind für das Bauwesen der Gemeinde namentlich folgende Instrumente massgebend:

- a) Richtpläne;
- b) Zonenplan;
- c) Schutzplan;
- d) Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz;
- e) Gestaltungs- und Baulinienpläne;
- f) altrechtliche Quartier- und Arealüberbauungspläne;
- g) Beitrags- und Gebührenordnung im Bau- und Erschliessungswesen;
- h) Kanalisationsreglement;
- i) Reglement über die Abgabe elektrischer Energie;
- k) Wasserreglement;
- l) Reglement für Abfallbewirtschaftung.

II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

A. Richtplanung

Art. 5

1 In den kommunalen Richtplänen sind die Ziele, Planungsgrundsätze und Massnahmen für die längerfristige Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Die Richtpläne dienen der Koordination der raumwirksamen Vorhaben und legen fest, wie die räumlichen Aufgaben sachlich gelöst werden sollen.

Richtplanung

2 Richtpläne bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine Eigentums beschränkende Wirkung.

B. Zonenordnung

Art. 6

1 Im Zonenplan wird das Gemeindegebiet folgenden Nutzungszonen zugewiesen:

Zoneneinteilung

a) Grundnutzung

Zonen des Baugebietes:

W2	Wohnzone, zweigeschossig
W3	Wohnzone, dreigeschossig
WG2	Wohn- und Gewerbezone, zweigeschossig
WG3	Wohn- und Gewerbezone, dreigeschossig
WG4	Wohn- und Gewerbezone, viergeschossig
A	Altstadtzone
We	Weilerzone
G	Gewerbezone
I A	Industriezone A
I B	Industriezone B
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ExB	Zone für experimentelles Bauen
Gb	Gartenbauzone
Fh	Freihaltezone

Zonen des Nichtbaugebietes:

Lw	Landwirtschaftszone
LS	Landschaftsschutzzone
NS	Naturschutzzone
W	Wald und Ufergehölze

b) Überlagernde Zonen

GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Os Ortsbildschutzzonen

AF Zone archäologischer Funde

² Für die genauen Abgrenzungen sind die Originalpläne des Zonenplanes und des Schutzplanes im Massstab 1:5000 verbindlich.

C. Zonen des Baugebietes

Art. 7

Wohnzonen

¹ Wohnzonen haben ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Ladenlokale und Kleingewerbe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohncharakter der Umgebung vereinbar sind. Die Betriebe dürfen nicht stören. Es gilt in allen Zonen die offene und halboffene Bauweise.

² Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Häusern sowie der verdichteten Bauweise. Höhere Bauten sind auch im Rahmen von Gestaltungsplänen nicht zulässig.

³ Die Wohnzone W3 dient primär einer Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn sie den spezifischen ortsbaulichen Kriterien dieser Zone wie der Baudichte und der Gebäudehöhe weitgehend entsprechen.

Art. 8

Wohn- und
Gewerbebezonen

In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnbauten und nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Es gilt die offene und halboffene Bauweise.

Art. 9

Altstadtzone

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 Altstadtzone 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 Für alle baulichen Massnahmen in der Altstadtzone gelten zusätzlich die Bestimmungen des «Baureglements Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz».

Art. 10

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. Es gilt die offene und halb offene Bauweise.

Weilerzone

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. 11

¹ Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Sie dürfen nur mässig stören.

Gewerbezone

² Pro Betrieb ist unabhängig von einer Überwachungsfunktion eine Wohneinheit zulässig, sofern diese mit dem Betrieb baulich eine Einheit bildet und die wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.

³ Hochbauten haben sich durch Form und Farbe in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Untergeordnete betriebsbedingte Aufbauten dürfen die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe überschreiten.

Art. 12

¹ Die Industriezonen dienen der Aufnahme von Gewerbe und Industriebetrieben. Zulässig sind ferner Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal, ebenso die betrieblich erforderlichen administrativen und technischen Büros und Forschungseinrichtungen, Betriebskantinen und ähnliche Wohlfahrtseinrichtungen. Im Zonengrenzbereich gegenüber Zonen mit immissionsempfindlichen Nutzungen sind nur mässig störende, im übrigen Bereich sind auch andere Betriebe zulässig.

Industriezonen

² Gewerbe- und Industriebauten haben sich durch Form und Farbe in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind nach Möglichkeit durch angemessene Bepflanzung abzuschirmen.

3 Mehrhöhen und Mehrlängen können, mit Ausnahmen von untergeordneten betriebsbedingten Aufbauten, nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.

4 Weitergehende Sicherheitsabstände des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

Art. 13

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand oder von Trägerschaften, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen. Sie dürfen höchstens mässig stören.

Art. 14^A

Zone für experimentelles Bauen

1 In der Zone für experimentelles Bauen sind Wohnbauten und mässig störendes Gewerbe im Sinne von Ateliers zulässig. In dieser Zone sollen neuartige Bauformen und spezielle Farben sowie der Einsatz von neuen, noch wenig verbreiteten Baumaterialien ermöglicht werden.

2 Von den Höchst- und Mindestmassen und den weiteren Bauvorschriften kann abgewichen werden, sofern damit der Zweck der Zone und die Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild nicht vereitelt sowie weder öffentliche noch private Interessen überwiegend tangiert werden.

Art. 14 bis^A

Gartenbauzone Gb

1 Die Gartenbauzone Gb 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.

3 Mittels Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen ist eine landschaftsverträgliche Einordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen. Bei Baugesuchen sind entsprechende Bepflanzungspläne miteinzureichen.

^A genehmigt vom DBU am 6.7.2006 mit Entscheid Nr. 51

Art. 15

- 1 Die Freihaltezone dient der Erhaltung und Schaffung von Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Freihaltezone
- 2 Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone entsprechen und sich mit ihrer Gestaltung sorgfältig in die Grünfläche einfügen. Darunter fallen insbesondere Infrastrukturen wie Fusswege und Ruhebereiche.
- 3 Oberirdische Bauten sind nur zulässig, wenn sie für den Unterhalt der Grünfläche unumgänglich sind. Solche Bauten dürfen maximal die Grösse einer Kleinbaute gemäss Art. 26 einnehmen.

D. Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 16

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst die Gebiete, welche den Anforderungen von Art. 16 RPG entsprechen. Landwirtschaftszone
- 2 Der Eingliederung der Bauten in die Landschaft bezüglich Gestaltung, Gebäudelänge, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 17

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart. Landschaftsschutzzone
- 2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Zonenvorschriften nicht berührt. Massnahmen zum Zwecke der Bodenverbesserung wie geringfügige Terrainveränderungen können ausnahmsweise bewilligt werden. Andere Abgrabungen und Auffüllungen sind verboten. Insbesondere dürfen Bachläufe nicht eingedeckt, Gehölze nicht gerodet werden. Das Campieren ist untersagt.
- 3 In der Landschaftsschutzzone können Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Flächennutzung nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind.
- 4 Vorbehalten bleiben für die Schutzgebiete die nötigen Ufersicherungen an Flüssen unter Anwendung möglichst naturnaher Verbauungen und Wartungs- und Unterhaltsarbeiten an Kanälen und Dämmen.

Naturschutz-
zone

Art. 18

1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes in seiner heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt.

2 Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Terrainveränderungen sowie das Campieren sind untersagt. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig.

3 Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck abgestimmte Bedingungen werden primär durch privatrechtliche Verträge oder Grundbucheintragungen geregelt. Für die Bewirtschaftung der Schutzgebiete im Wald ist die forstliche Planung massgebend.

4 Vorbehalten bleiben für die Schutzgebiete:

- a) die nötigen Ufersicherungen an Flüssen unter Anwendung möglichst naturnaher Verbauungsarten;
- b) die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten an Kanälen und Dämmen;
- c) die gesetzlichen Bestimmungen über die Ausübung der Jagd und Fischerei sowie des Pflanzenschutzes.

Art. 19

Wald

Der Wald umfasst das gesamte Waldgebiet und Ufergehölz gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

E. Überlagernde Zonen

Art. 20

Ortsbildschutz-
zonen

1 Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung der wertvollen Bausubstanz mit der zugehörigen Umgebung. Sie gliedern sich in die nachstehenden vier Typen:

- a) Ortsbildschutzzone A für die Altstadt;
- b) Ortsbildschutzzone B für weitere für das Stadtbild bedeutsame Quartiere und Weiler;
- c) Ortsbildsschutzzone C für die zugehörigen Umgebungen;
- d) Ortsbildsschutzzone D für freie Ensembles und die Papierfabrik.

² Grössere bauliche Veränderungen bedingen den Erlass eines Gestaltungsplans. Für alle gestalterischen Massnahmen innerhalb dieser Schutzzonen gelten die Bestimmungen des «Baureglements Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz».

Art. 21

¹ Innerhalb der bezeichneten Bereiche dürfen Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes bewilligt werden.

Zone mit
Gestaltungs-
planpflicht

² Soweit keine massgeblichen Veränderungen eintreten und künftige Planungsabsichten nicht beeinträchtigt werden, können ohne Gestaltungsplanverfahren die Erweiterung, der Um- und Ausbau bestehender Bauten sowie die Erstellung von untergeordneten Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Art. 22

¹ Die Zone archäologischer Funde umfasst Gebiete mit erkannten oder erwarteten Fundstellen, die vor ihrer Veränderung oder Zerstörung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen sind.

Zone archäolo-
gischer Funde

² Terrainveränderungen aller Art wie Aushubarbeiten, Gelände- veränderungen und Erdbewegungen innerhalb dieser Zone sind über die Bauverwaltung dem kantonalen Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

³ Der Stadtrat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstätten und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.

⁴ Die Anwendung von Art. 724 ZGB auf Fundstellen ausserhalb dieser Zone bleibt vorbehalten.

F. Weitere Vorschriften

Art. 23

Höchst- und
Mindestmasse
Regelbauweise

In den einzelnen Zonen gelten für die Regelbauweise die folgenden Höchst- und Mindestmasse sowie die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung:

Zonentyp	Grenzabstand bis 20m Länge ³		Aus- nützungsziffer Az	Gebäude- höhe max. [m]	First- höhe max. [m]	Geschos- sigkeit ⁵	Gebäude- länge max. [m]	Empfind- lichkeits- stufe ES
	klein	gross						
	[m]	[m]						
W2 ¹	4.00 ²	8.00	0.40	7.50	11.00	1-2	30.00	II
W3	5.00 ²	10.00	0.60	9.00	12.00	3	40.00	II
WG2 ¹	4.00 ²	8.00	0.50	8.00	11.00	2	30.00	III
WG3	5.00 ²	10.00	0.60	10.00	13.00	3	40.00	III
WG4	5.00	10.00	0.75	12.00	15.00	4	40.00	III
We	4.00	--	0.50 ⁴	8.00	12.50	2	30.00	III
G	4.00	--	--	9.00	12.00	--	50.00	III
I A	4.00 ⁶	--	--	13.00	13.00	--	60.00	IV
I B	4.00 ⁶	--	--	25.00 ⁷	25.00 ⁷	--	--	IV
Oe	5.00	10.00	--	10.00	13.00	1-3	50.00	II
ExB ⁸	3.00	--	--	8.00	11.00	--	60.00	III
Gb ^A	4.00	--	--	5.00	8.00	--	30.00	--
Lw	5.00	--	--	10.00	15.00	2	50.00	III ⁹

Bemerkungen:

- ¹ Verdichtete Bauweise nach Art. 24 möglich
- ² Ausnahmeregelung bei Schmalseiten nach Art. 31 möglich
- ³ Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag nach Art. 33
- ⁴ gilt nur für Neubauten
- ⁵ Die Geschossbezeichnung gilt für die Einpassung gemäss Art. 47
- ⁶ Gegenüber angrenzenden Zonen erhöht sich er Abstand auf 10 m
- ⁷ Gegenüber angrenzenden Zonen reduziert sich die Gebäude- und Firsthöhe unter einem Winkel von 45° ab der Fassadenlinie gemessen auf 15 m und gegenüber der Bahnlinie auf 20 m
- ⁸ Abweichung nach Art. 14 möglich
- ⁹ gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen

^A genehmigt vom DBU am 6.7.2006 mit Entscheid Nr. 51

Art. 24

1 Als verdichtete Bauweise gilt eine Überbauung in Gruppenform, die nach einem architektonischen Gesamtkonzept errichtet wird und mindestens sechs Wohneinheiten umfasst. Die verdichtete Bauweise ist in der Wohnzone W2 und der Wohn- und Gewerbezone WG2 zulässig. Es gilt die halboffene oder geschlossene Bauweise.

Verdichtete
Bauweise

2 Bei verdichteter Bauweise gilt ein Ausnützungsbonus von 0.10 und eine maximale Gebäudehöhe von 9.00 m. Die Gebäudelänge ist frei. Areal intern können die Gebäude- und Grenzabstände unter Berücksichtigung der wohnhygienischen Anforderungen herabgesetzt werden.

3 Die verdichtete Bauweise hat zudem die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- a. dass sich Bauten rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einordnen;
- b. dass eine hohe Wohnqualität durch ruhige, gut besonnte Wohnungen mit grosszügigen Nebenräumen sowie einer gesicherten Privatsphäre und individueller Gartengestaltung gewährleistet wird;
- c. dass zweckmässig angeordnete, gemeinschaftliche Einrichtungen wie Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Velos, Bereiche für Spiel- und Freizeit und zusammenhängende Grünflächen geschaffen werden;
- d. dass erhöhte Energieanforderungen zur Anwendung kommen, insbesondere zur Reduktion des Verbrauchs an fossilen Energieträgern. So ist der Einsatz erneuerbarer Energien und die Anwendung eines optimierten Wärmeschutzes vorzusehen.

Art. 25

1 Im Interesse der inneren Siedlungsverdichtung kann die Bewilligungsbehörde für Einzelbauten, welche vor dem 9. Juli 1985 bewilligt wurden, die Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise unter Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen lockern oder verschärfen.

Innere
Verdichtung

2 Die Abweichungen müssen eine wesentliche Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse erbringen und dürfen die bestehende Quartierstruktur und Erschliessung nicht negativ beeinträchtigen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

A. Bauarten

Art. 26

Klein- und
Anbauten

1 Als Kleinbauten gelten freistehende, nicht Wohn- und Arbeitszwecken dienende, eingeschossige Baukörper von höchstens 40.00 m² Grundfläche und höchstens 3.50 m Gebäude- sowie 5.50 m Firsthöhe.

2 Als Anbauten gelten an eine Hauptbaute angebaute, offene oder geschlossene Kleinbauten. Unbewohnte Anbauten sind bezüglich der Abstandsvorschriften Kleinbauten gleichgestellt, sofern sie den Ausmassen gemäss Abs. 1 entsprechen.

Art. 27

Untergeordnete
Bauten

Als untergeordnete Bauten gelten:

- a) unbewohnte, frei stehende oder angebaute Bauten in Leichtbauweise erstellt, von höchstens 10 m² Grundfläche und maximal 2.50 m Gebäude- bzw. 4.00 m Firsthöhe;
- b) Sichtschutzwände und Mauern bis 1.50 m Höhe vom gewachsenen Terrain gemessen und einer maximalen Länge von einem Drittel der Anstosslänge zur Nachbargrenze, aber höchstens von 6.00 m Länge.

Art. 28

Unterirdische
Bauten und
Anlagen

1 Bauten und Anlagen, welche unter dem Boden liegen bzw. vollständig mit Erdreich überdeckt sind, gelten als unterirdisch.

2 Sofern die Decke von Tiefgaragen zugleich als Platz genutzt wird, gelten sie auch als unterirdisch, wenn Oberkant fertige Decke dem gewachsenen Terrain entspricht.

Art. 29

Ausnutzung
Dachgeschoss

1 Der Ausbau bestehender Dachgeschosse in Gebäuden, die vor dem 9. Juli 1985 bewilligt wurden, muss nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet werden.

2 Der Ausbau ist in dem Umfang zulässig, wie die zur Umnutzung erforderlichen Eingriffe mit der zulässigen Fassaden- und Dachgestaltung vereinbar sind, die ausgebauten Räume den Anforderungen bezüglich Wohnhygiene entsprechen, das Nebenraumangebot und die Abstellplätze für Fahrzeuge vorhanden sind.

B. Abstandsvorschriften

Art. 30

¹ Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der am meisten nach Süd oder West gerichteten Längsfassade einer Hauptbaute. Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den drei übrigen Fassaden.

Grenzabstand
a. Haupt-
bauten

² Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der massgebenden Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

³ Im Zweifelsfalle entscheidet der Stadtrat, gegenüber welcher Fassade der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.

Art. 31

Für Bauten entlang öffentlicher Strassen, welche mit der Schmalseite zur Nachbargrenze stehen, kann der Grenzabstand für diese Gebäudeseite reduziert werden, sofern Wohn- und Arbeitsräume nicht ausschliesslich über diese Schmalseite belichtet werden. Die Abstandsreduktion beträgt für:

b. Ausnahmen

- | | |
|---------------------|--------|
| a) Zonen W2 und WG2 | 1.00 m |
| b) Zonen W3 und WG3 | 2.00 m |

Art. 32

Für Kleinbauten, untergeordnete Bauten, Anlagen sowie unterirdische Bauten und Anlagen gelten die folgenden Grenzabstände:

c. andere Bauten
und Anlagen

- | | |
|---|--------|
| a) für Kleinbauten | 3.00 m |
| b) für untergeordnete Bauten | 1.50 m |
| c) für Mauern und Wände über 1.50 m Höhe und über 6 m Länge | 3.00 m |
| d) für ebenerdige Anlagen ohne erhebliche nachteilige Einwirkungen, wie Zufahrten und Abstellplätze | 0.50 m |
| e) für die übrigen Anlagen | 3.00 m |
| f) für unterirdische Bauten und Erdkollektoren | 0.50 m |
| g) für unterirdische Bauten und Anlagen mit erheblichen nachteiligen Einwirkungen | 3.00 m |

Art. 33

Mehrlängen- /
Mehrhöhen-
zuschlag

¹ Mehrlängenzuschläge werden zu den Grenzabständen hinzugerechnet, sofern die Fassadenlänge 20.00 m überschreitet. Sie betragen ein Drittel der Mehrlänge, höchstens jedoch 4.00 m. In den Gewerbe- und Industriezonen gelten sie nur gegenüber anderen Zonen.

² In Wohn- und Gewerbebezonen werden Mehrhöhenzuschläge zu den Grenzabständen hinzugerechnet, sofern die zonengemässe Gebäudehöhe überschritten wird. Sie betragen auf allen Seiten die Hälfte der Mehrhöhe, im Maximum jedoch 4.00 m, sofern umliegende Gebäude nicht durch Schattenwurf beeinträchtigt werden.

³ In der Gewerbe- und Industriezone haben zulässige betriebsbedingte Aufbauten von mehr als 8.00 m Länge unter einem Winkel von 45° von der Gebäudeflucht zurückzustehen. Es besteht die Pflicht zur Erstellung eines Schattendiagrammes.

Art. 34

Näherbaurecht

Das Näherbaurecht gemäss § 65 PBG wird nur gewährt, sofern das Nachbargrundstück die Überbaubarkeit nicht einbüsst.

Art. 35

Gebäude-
abstand

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 Kleinbauten und untergeordnete Bauten haben lediglich den feuerpolizeilichen Gebäudeabstand einzuhalten.

C. Höhenvorschriften

Art. 36

Firsthöhe,
Attikageschoss

¹ Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt des Daches bei Steildächern und wird analog der Gebäudehöhe gemessen.

² Nicht zur Gebäudehöhe zählen Attikageschosse, welche mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um mindestens das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

D. Umwelt und Energie

Art. 37

1 Das zulässige Immissionsmass ist in der jeweiligen Zonenvorschrift enthalten. Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in den Tabellen Höchst- und Mindestmasse Art. 23 festgelegt. Immissionen

2 Als nicht störend gelten Betriebe, welche die Umgebung weder nach Grösse und Art noch durch den mit ihnen verbundenen Verkehr beeinträchtigen.

3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben.

4 Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen und mit übermässigem quartierfremden Verkehr gelten als stark störend.

Art. 38

Der Stadtrat kann Beiträge zur Förderung der rationellen Energieanwendung und an die umweltschonende, sparsame Verwendung der Energien ausrichten. Die Beitragsvoraussetzungen sind in einem entsprechenden Reglement festzulegen. Energienutzung

E. Sicherheit und Gesundheit

Art. 39

1 Die Fenster sämtlicher Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt ins Freie führen und mindestens 10% der betreffenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufweisen, ausgenommen in der Altstadtzone. Bei Umbauten kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren. Entlüftung und Besonnung

2 Bei geschlossenen innenliegenden Küchen ist eine mechanische Zu- und Abluftanlage einzubauen. Bei offenen innenliegenden Küchen genügt eine mechanische Abluftanlage.

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

Art. 40

Für Neubauten gelten die folgenden Mindestmasse: Mindestmasse

- | | |
|--|--------|
| a) Treppenbreiten und Podeste bis 2 Geschosse | 1.10 m |
| Treppenbreiten, Podeste und Gänge über 2 Geschosse | 1.20 m |
| Treppen innerhalb von Wohnungen | 0.80 m |

- | | |
|--|----------------------|
| b) Haustürbreite | 1.00 m |
| c) Bodenflächen in Wohnhäusern | |
| Einbettschlafräume | 8.00 m ² |
| Zweibettschlafräume | 12.00 m ² |
| d) Lichte Raumhöhe über mindestens $\frac{2}{3}$ der Bodenfläche | 2.30 m |

Art. 41

Nebenräume Für jede Wohneinheit sind individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bereitzustellen. Bei Umbauten und speziellen Wohnformen kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren.

Art. 42

Rücksichtnahme auf Behinderte ¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sind. Zudem ist für Motorfahrzeuge von Behinderten eine angemessene Zahl von speziellen Abstellplätzen mit den nötigen Zugängen zu erstellen.

² Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohnungen sind mindestens die Wohnungen im Erdgeschoss so auszugestalten, dass der Wohnungseingang mit einem Rollstuhl erreicht und die Wohnung im Bedarfsfall den Bedürfnissen körperlich Behinderter und Betagter angepasst werden kann.

Art. 43

Schneefänge Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen:

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| a) bei Schiefer- und Ziegeldächern | ab 30 Grad Neigung |
| b) bei den übrigen Dächern | ab 20 Grad Neigung |

Art. 44

Bewegliche Einrichtungen gegen Strasse und Trottoir ¹ Feste Vorbauten, Schilder und dergleichen über Strassen und Fahrwegen haben eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m einzuhalten.

² Ausstellbare Läden und Schilder haben mit allen Teilen über dem Trottoir wenigstens eine lichte Höhe von 2,50 m, bewegliche Vordächer wie Storen und dergleichen eine solche von 2,10 m, aufzuweisen.

³ Die Vorderkante der Konstruktion hat vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.

Art. 45

¹ Bei Dächern längs Strassen und Wegen ist das Dachwasser mittels Rinnen und Abfallrohren geschlossen abzuführen.

Dachwasser-
abläufe, Kamine

² Für Kamine gelten die Vorschriften des Feuerschutzgesetzes und der Luftreinhalteverordnung.

Art. 46

¹ Beabsichtigt der Besitzer ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen wieder aufzubauen, so ist in der Regel innert angemessener Frist das entsprechende Projekt einzureichen und im Anschluss an die erteilte Bewilligung ohne Verzug mit dem Wiederaufbau zu beginnen.

Gebäudeunter-
halt und Abbruch

² Auch wenn auf den Wiederaufbau verzichtet wird, ist der Abbruch bewilligungspflichtig. Die Abbruch- oder Aufräumungsarbeiten sind in der Regel innert Jahresfrist durchzuführen, und die Gebäudegrundfläche ist ebenerdig wenigstens begehbar zu gestalten. Dasselbe gilt für ausgehobene Baugruben, in denen innert nützlicher Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist.

³ Jeder Gebäudebesitzer ist verpflichtet, seine Bauten und Anlagen mindestens so zu erhalten, dass sie für Mensch, Tier und Umgebung keine Gefahr und kein öffentliches Ärgernis darstellen.

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 47

Grundsatz

1 Bauten und Anlagen haben sich gut ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dabei ist der spezifische Charakter der Umgebung entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewilligungsbehörde kann bei Bauten und Anlagen, welche im Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einen bedeutenden Stellenwert einnehmen, besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung stellen.

2 Für alle Ortsbildschutzzonen gelten die besonderen Bestimmungen des «Baureglements Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz».

Art. 48

Fassaden-,
Dachgestaltung

1 Mit der Farbgebung von grossflächigen Fassaden darf das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht dominiert werden.

2 Die Grösse von Dachaufbauten und -einschnitten muss im Verhältnis zu den Fassaden erfolgen. Dachaufbauten sind in Materialien auszuführen, welche sich in die Dacheindeckung einfügen.

Art. 49

Reklameanlagen

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

2 Der Plakatanschlag auf öffentlichem Grund ist nur an den speziell zugewiesenen Standorten zulässig.

Art. 50

Freileitungen

Innerhalb der Bauzonen sind alle neuen elektrischen Werkleitungen (Telekommunikation und Stromversorgung – Stammleitungen und Hausanschlüsse), vorbehaltlich den Vorschriften des Bundes, erdverlegt auszuführen. Ausgenommen davon sind Elektrizitäts-Übertragungsleitungen mit einer Leistung ab 16 kV.

V. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 51

Terrainveränderungen sowie Anlagen und Einrichtungen der Umgebungsgestaltung haben sich sorgfältig ins Quartier- und Strassenbild einzufügen und dürfen dieses nicht verunstalten. Grundsatz

Art. 52

1 Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf bzw. der charakteristischen Geländeform der Parzelle und der Umgebung anzupassen. Terrain-gestaltung

2 Zwingend erforderliche Böschungssicherungen sind, soweit das architektonische Konzept nichts anderes erfordert, in naturnaher Bauweise vorzunehmen. Notwendige Stützmauern oder Anschüttungen sind auf 1.50 m Höhe zu beschränken.

Art. 53

1 Bei Neubauten ist in der Regel der Bereich zwischen öffentlicher Strasse und Bauflucht ortsbildgerecht als Vorgarten auszubilden. Bestehende Vorgärten sind in ihrer Struktur zu erhalten, die Entfernung bedarf einer Bewilligung des Stadtrates. Vorgärten

2 Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.

Art. 54

1 Für geschützte Naturobjekte gemäss Schutzplan sowie allfällige Ersatzpflanzungen gilt in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten, der bestehende Grenzabstand. Pflanzungen, Einzäunungen

2 Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen sowie ausserhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege bzw. des Gesetzes über Flur und Garten.

Art. 55

Kinder- und
Quartiersspiel-
plätze

1 Bei Mehrfamilienhäusern sind auf gleichem Grundstück Kinderspielplätze im Ausmass von 10% der Bruttogeschossfläche einzurichten. Eigentumsverhältnisse, Bestand und Unterhalt sowie Benützungsrechte sind rechtlich zu ordnen und sicherzustellen.

2 Die Spielplätze sind unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen und auszustatten.

Art. 56

Abstellplätze
a. Pflichtbedarf

1 Bei Neuerstellung, eingreifenden Umbauten, Zweckveränderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage ist der Eigentümer verpflichtet, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu erstellen.

2 Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich:

a) Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze

b) Mehrfamilienhäuser

 Wohnungen bis 3 Zimmer 1 Abstellplatz

 Wohnungen über 3 Zimmer 1½ Abstellplätze

 Besucher zusätzlich 10% der erforderlichen Abstellplätze, mindestens jedoch 2 Abstellplätze pro MFH

c) Für alle anderen Bauten und Anlagen bestimmt der Stadtrat die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze in Anlehnung an die SN-Norm 641400.

3 In der Regel soll die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in Garagen und Einstellhallen verfügbar sein. Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäusern als Abstellplätze. Besucherparkplätze sind zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck freizuhalten.

Art. 57

Abstellplätze
b. Ausgestaltung

1 Die Abstellplätze sowie die Zu- und Wegfahrten sind so anzuordnen, dass möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt und ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird. Abstellplätze sind in der Regel mit einem sickerfähigen Belag auszuführen und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Dabei sind die erforderlichen Sichtdistanzen zu beachten.

2 Die Übersicht bei der Einmündung in die Strasse muss den Bestimmungen von §§ 40 und 41 StrWG und § 12 StrWV entsprechen.

Art. 58

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind für Velos und Mofas genügend geeignete Abstellplätze zu erstellen.

Velo- / Mofa-
abstellplätze

Art. 59

Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut (Mehrfamilienhäuser, Läden, Restaurants usw.) auf privatem Grund in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes ausreichende Flächen für Container einzurichten und freizuhalten.

Abstellflächen
für Abfuhrgut

Art. 60

1 Das Anbringen von Tafeln mit Strassennamen, Verteilkabinen, Höhenbezeichnungen, Angaben über Werkleitungen, Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten und dergleichen an Bauten oder auf Grundstücken ist zu dulden.

Öffentliche
Einrichtungen
auf Privatgrund

2 Grundeigentümer sind vorher anzuhören und haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz des durch die Arbeiten entstandenen Schadens.

Art. 61

1 Die Benützung öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten, soweit dies die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, ist nur mit Bewilligung zulässig.

Inanspruch-
nahme öffentli-
chen Grundes
bei Bauarbeiten

2 Bodenbeläge wie Pflästerungen, Asphalte, Beton usw. sind bei Bau- und Renovationsarbeiten zu schützen und nötigenfalls abzudecken.

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 62

Übergangs-
und Schlussbe-
stimmungen

¹ Das vorliegende Baureglement und der Zonenplan treten mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

² Bewilligungspflichtige Vorhaben, über die der Stadtrat beim Inkrafttreten des Baureglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

³ Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden die folgenden Instrumente aufgehoben:

- a) Reglement der Gemeinde Bischofszell RRB Nr. 828 vom 5. Oktober 1999
- b) Zonenplan der Munizipalgemeinde Bischofszell RRB Nr. 1196 vom 9. Juli 1985
- c) Zonenplan der Ortsgemeinde Gottshaus RRB Nr. 491 vom 4. April 1989, für das Gebiet der Gemeinde Bischofszell
- d) Zonenplan der Ortsgemeinde Halden RRB Nr. 1391 vom 11. Oktober 1988
- e) Zonenplan der Ortsgemeinde Schweizersholz RRB Nr. 776 vom 20. Mai 1986, für das Gebiet der Gemeinde Bischofszell

Vom Stadtrat verabschiedet am 13. Mai 2004

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. Dezember 2004

Für den Stadtrat:

Stadtammann

Stadtschreiber

sig. Josef Mattle

sig. Beat Müller

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 1. Juni 2005 mit Entscheid Nr. 41

1. Ergänzung:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 6. Juli 2006 mit Entscheid Nr. 51

S-P:4_5_Gemeinden:449_Bischofszell:002:06:GültigeInstrumente:Baureglementgültig_060706.doc

Anhang A:

AUSZUG AUS DEM PLANUNGS- UND BAUGESETZ DES KANTONS THURGAU

Bewilligungsverfahren

§ 86

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere

Bewilligungs-
pflicht

1. provisorische Bauten und Anlagen,
2. Fahrnisbauten,
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
6. eingreifende Terrainveränderungen,
7. der Abbau von Bodenschätzen,
8. Aussenantennen,
9. Reklameanlagen.

§ 87

1 Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben.

Baugesuch

2 Der Regierungsrat bestimmt, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind.

§ 88

1 Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.

Visierpflicht

2 Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

§ 89

Auflage

- 1 Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
- 2 Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen.
- 3 Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

§ 90

Einsprache-
verfahren

- 1 Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.
- 2 Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten.
- 3 Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

§ 94

Vereinfachtes
Verfahren

- 1 Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.
- 2 Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

§ 95

Bauarbeiten

- 1 Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.
- 2 Die Gemeindebehörde kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit in Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine

aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz.

§ 97

1 Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Die Gemeindebehörde kann eine längere Geltungsdauer festlegen. Erlöschen

2 Sie kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

§ 98

1 Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein. Vorentscheid

2 Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.

3 Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.

Anhang B:

AUSZUG AUS DER VERORDNUNG DES REGIERUNGSRATES ZUM PLANUNGS- UND BAUGESETZ

Begriffe und Messweisen

§ 4

Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

Grenzabstand
(Skizze C8)

§ 5

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

Vorbauten
(Skizze C6)

§ 6

1 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.

Abstände,
Ausnahmen
(Skizze C6)

2 Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens einen Drittel der Fassadenlänge um 1,50 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1,00 m unterschreiten.

§ 7

1 Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächengrössten Rechtecks gemessen, welche das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

Gebäudelänge
(Skizze C1)

2 Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

§ 8

Gebäudehöhe
(Skizze C4)

1 Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

§ 9

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

§ 10

Anrechenbare
Bruttogeschoss-
fläche
(Skizze C2)

1 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

2 Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,00 m auszugehen ist.

3 Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1,50 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;

6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

§ 11

1 Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Anrechenbare
Landfläche
(Skizze C3)

2 Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkelt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10 % erhöht;
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

3 Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

§ 13

1 Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht seitlich zusammenzubauen.

Bauweise

- 2 Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden.
- 3 Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei.
- 4 Bei verdichteter Bauweise sind Bauten in offener oder halboffener Bauweise zu konzentrierten Baugruppen mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen funktionellen und räumlichen Qualität der Aussenräume zusammengefügt.

§ 14

Zusammenbau

- 1 Wo das Anbaurecht gestattet ist oder die Pflicht zu geschlossener Bauweise besteht, ist jeder Eigentümer berechtigt, sofern das Nachbargrundstück gleichzeitig überbaut wird, eine Scheidemauer so zu erstellen, dass Mauermitte und Grenze zusammenfallen. Die Mauer ist als Brandmauer auszugestalten.
- 2 Der Miteigentümer einer gemeinsamen Mauer ist befugt, diese in ihrer ganzen Stärke zu unterfangen oder zu erhöhen, sofern dies für die Baute des Nachbarn ohne Gefahr und Schaden möglich ist.
- 3 Über die Art der Benutzung der Scheidemauer und den Einkauf entscheidet im Streitfall die zuständige Gemeindebehörde.

§ 15

Waldabstand

- 1 Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach § 2 Absatz 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen.
- 2 Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach § 63 des Gesetzes entscheidet das Kantonsforstamt. Ist gleichzeitig eine Zustimmung nach § 64 erforderlich, entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft im Einvernehmen mit dem Kantonsforstamt.

§ 16

- 1 Der Abstand gegenüber Seen wird ab massgeblichem Hochwasserprofil gemessen. Gewässerabstand
- 2 Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen, beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen.
- 3 Flüsse im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind jene gemäss § 2 des Gesetzes über den Wasserbau.
- 4 Bäche im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0,50 m aufweisen. Das Departement bezeichnet diese.
- 5 Der Abstand gegenüber nicht unter Absatz 4 fallenden ober- oder unterirdischen Fliessgewässern beträgt mindestens 5,00 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung.
- 6 Über Zustimmungen der Unterschreitung der Abstände nach § 64 des Gesetzes entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft.

§ 17

Nicht als bewilligungspflichtige Reklameanlagen im Sinne von § 86 Ziffer 9 des Gesetzes gelten Reklameanlagen, die sich auf das Gewerbe beziehen, das auf dem Grundstück ausgeübt wird, sofern sie unbeleuchtet und nicht grösser als 1,00 m² sind. Vorbehalten bleibt § 52 des Gesetzes über Strassen und Wege. Reklameanlagen

Baubewilligungs- und Kontrollverfahren

§ 18

- 1 Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen in der Regel dreifach bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinden können Baugesuch und Unterlagen

daneben ein kommunales Formular mit weiteren Angaben versehen:

2 Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
2. alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
3. Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
4. Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagenzufahrten;
5. Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
6. detaillierter Nachweis der Ausnützungs- oder Baumassenziffer;
7. Formular "Deklaration für Erdarbeiten";
8. Kanalisationseingabe;
9. Schutzraumeingabe;
10. Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung;
11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung;
12. energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz.

3 Bei einfachen Bauvorhaben kann die Gemeindebehörde die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.

4 In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.

5 Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

§ 19

- 1 Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder Zustimmungen kantonaler Behörden, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung einzureichen.
- 2 Das Amt für Raumplanung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde.
- 3 Die Gemeindebehörde entscheidet über das Baugesuch nach Vorliegen weiterer erforderlicher Stellungnahmen oder Entscheide.
- 4 Sie eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheiden.

Koordination

§ 21

- 1 Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind der Gemeindebehörde folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:
 1. die Erstellung des Schnurgerüstes;
 2. die Fertigstellung der Fundamente;
 3. die Vollendung des Rohbaues;
 4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
 5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
 6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.
- 2 Die Gemeindebehörde führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.

Baukontrolle

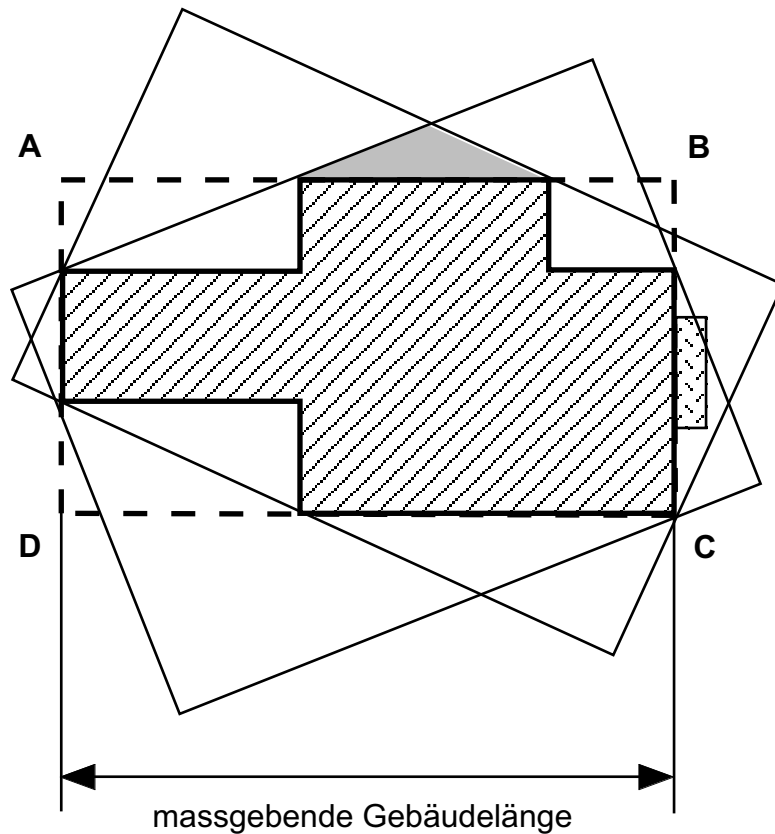
Anhang C:

ERLÄUTERUNGSSKIZZEN

Gebäudelänge (zu Art. 23)

Definition (§ 7 PBV)

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.



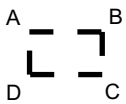
Gebäude



untergeordneter
Gebäudeteil



mögliche
Umfassungsrechtecke

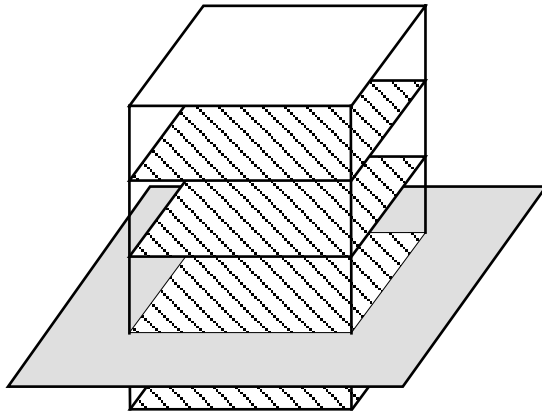


flächenkleinstes
Umfassungsrechteck

Ausnutzungsziffer (zu Art. 23 / 29)

Definition (§ 9 PBV)

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF).



$$AZ = \frac{\text{BGF} \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{schraffiert} \\ \hline \end{array}}{\text{ALF} \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{grau} \\ \hline \end{array}}$$

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 10 PBV)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer und Wandquerschnitte.

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden fiktiven Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie solche in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören.
9. Flächen in Dachgeschossen in Gebäuden der Bauzonen, die vor dem 19. Februar 1963 bewilligt wurden.

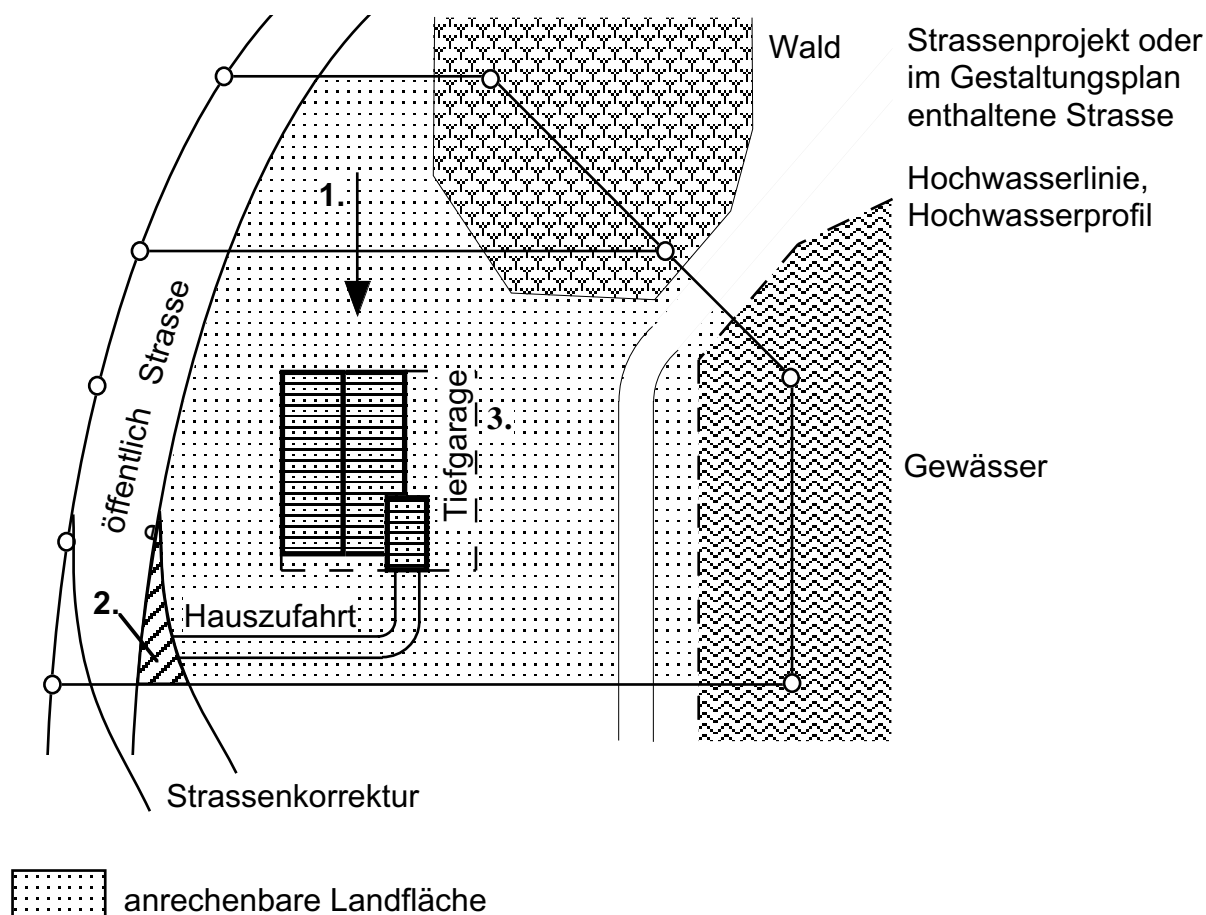
Anrechenbare Landfläche (§ 11 PBV)

Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10 % erhöht;
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

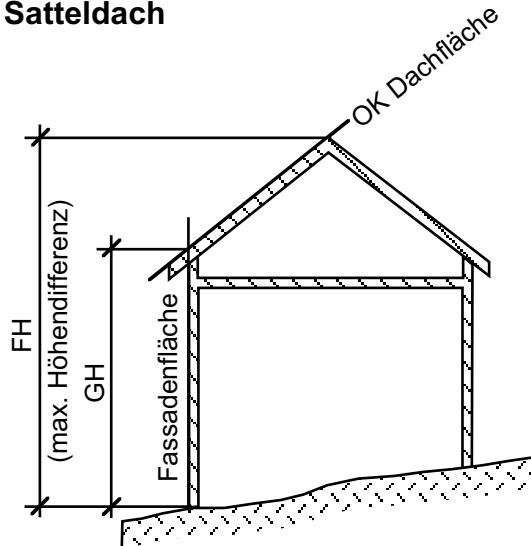


Gebäude- / Firsthöhe (zu Art. 23 / 36 Abs.1)

Definition (§ 8 Abs. 1 PBV)

Die Gebäudehöhe in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

Satteldach

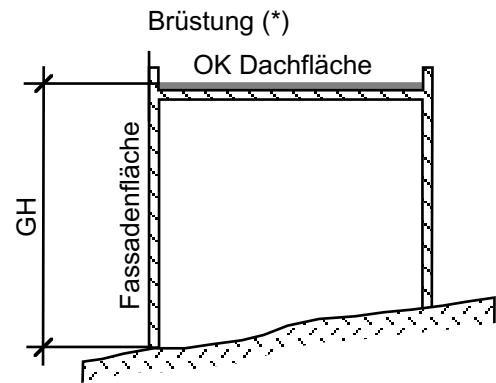


GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

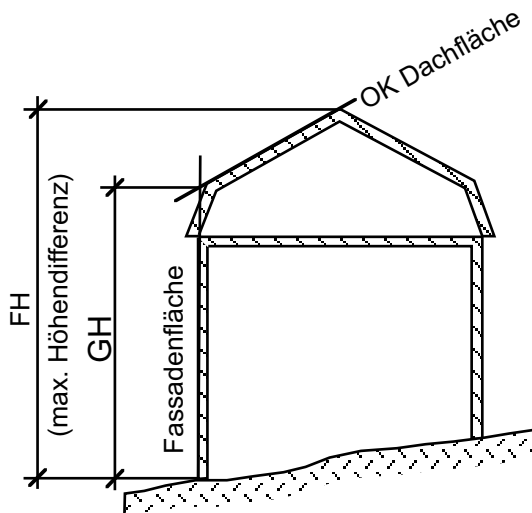
 = gewachsenes Terrain

Flachdach

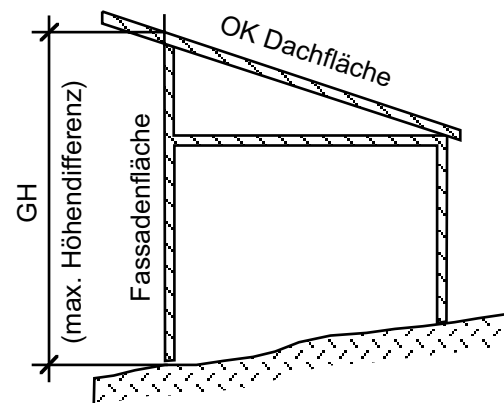


(*) Solange die Brüstung als untergeordneter Teil in Erscheinung tritt (Höhe entsprechend Sicherheitsbestimmungen, Bautechnik usw.), wird sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Mansardendach



Pulldach



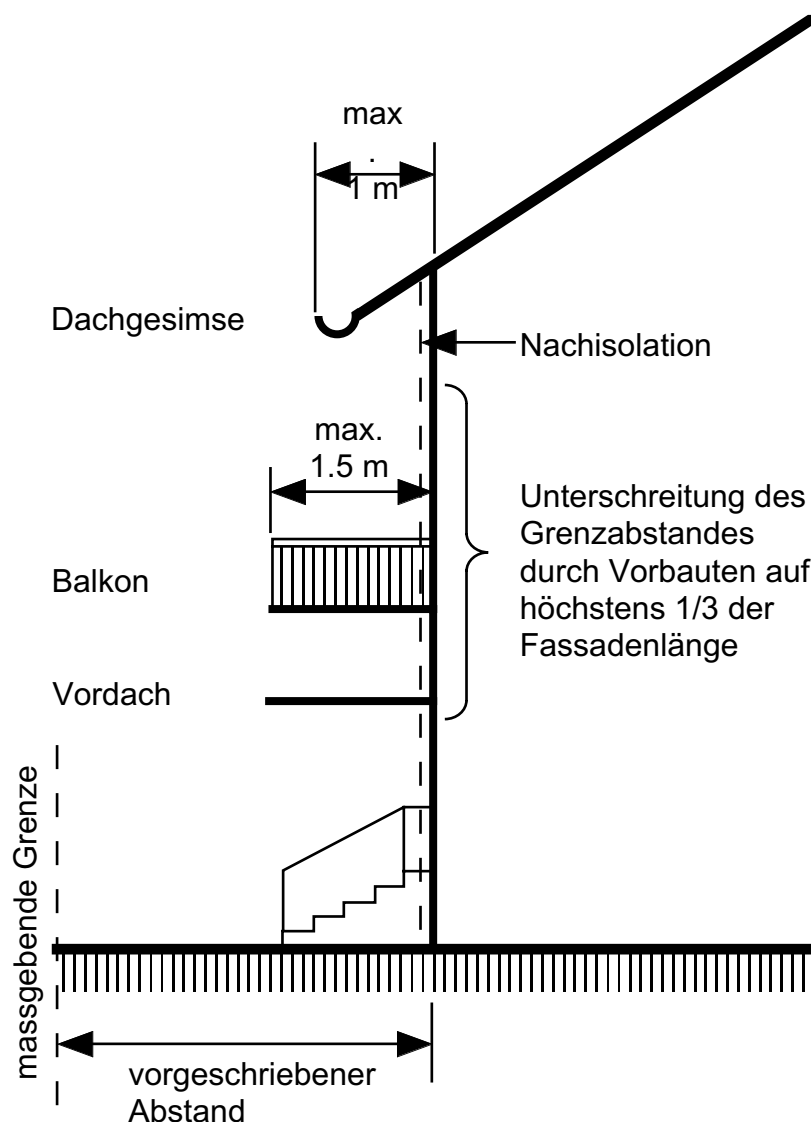
Abstandsunterschreitung von Vorbauten

Nachisolationen (§ 6 Abs.1 PBV)

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.

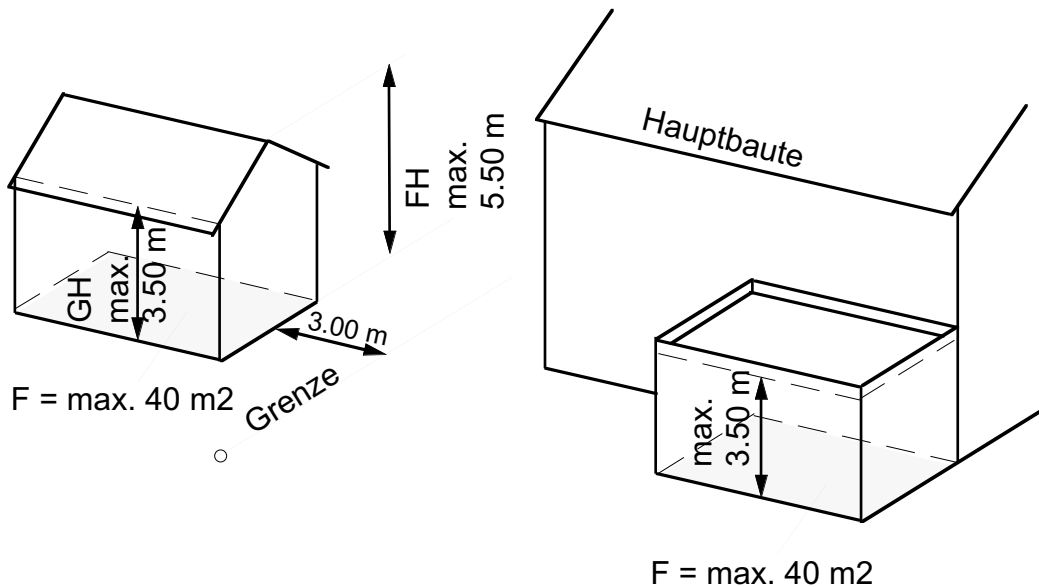
Vorbauten und Dachgesimse (§5 und § 6 Abs.2 PBV)

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass. Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

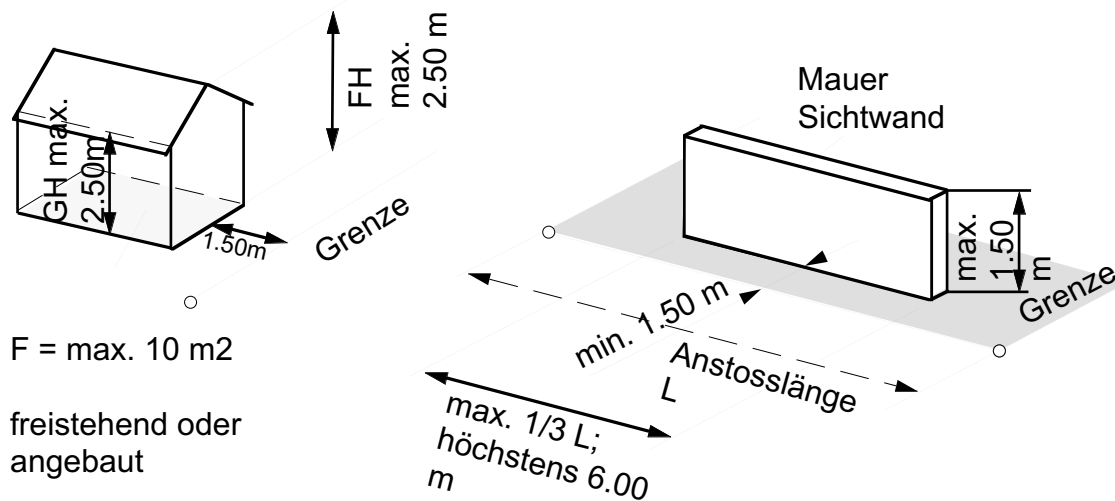


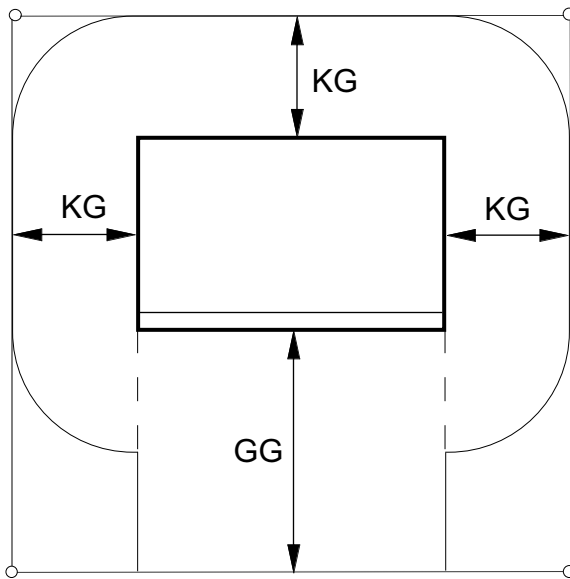
Kleinbauten und untergeordnete Bauten (zu Art. 26, 27, 32)

Kleinbauten gemäss Art. 26



Untergeordnete Bauten gemäss Art. 27





Hauptfassade

GG

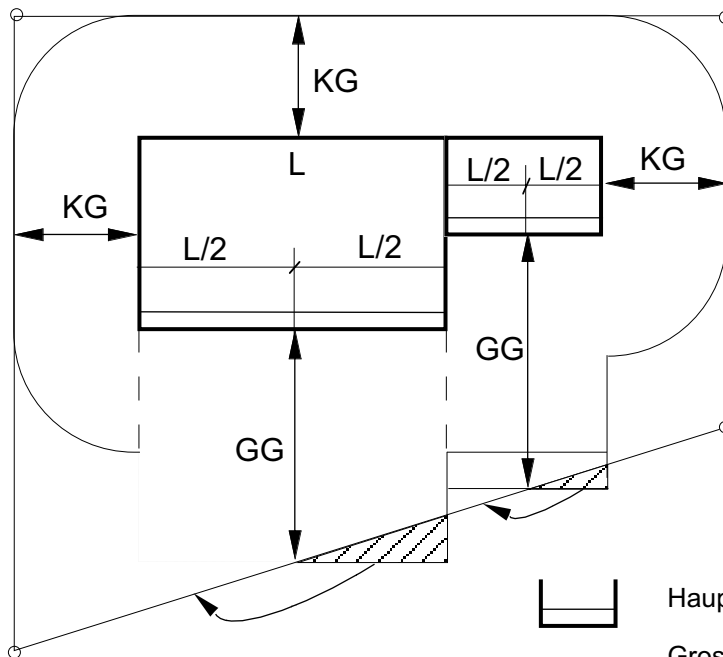
Grosser

KG

Grenzabstand
Kleiner Grenzabstand

Spezialfall

Schräger Grenzverlauf (zu Art. 30 Abs. 2)



Hauptfassade

GG

Grosser Grenzabstand

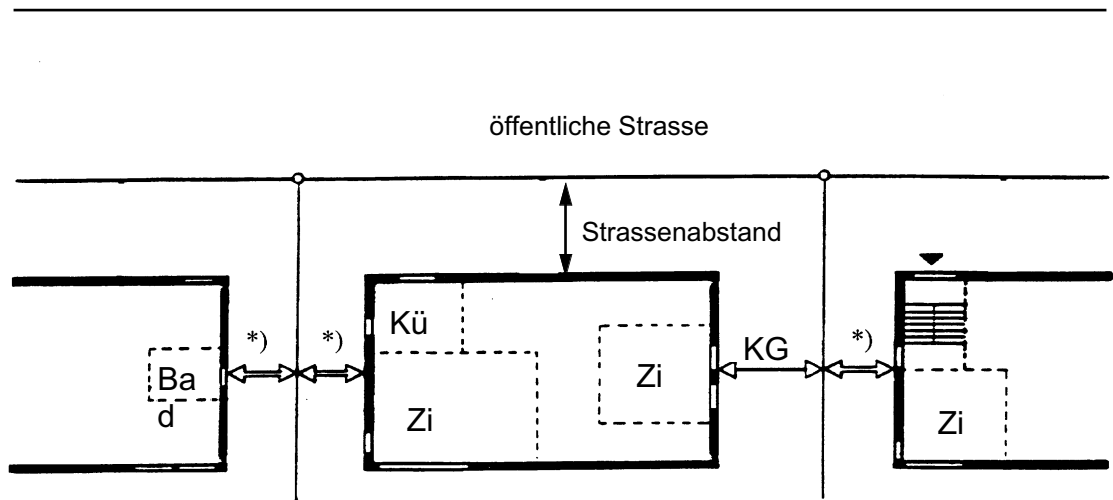
KG

Kleiner Grenzabstand

L

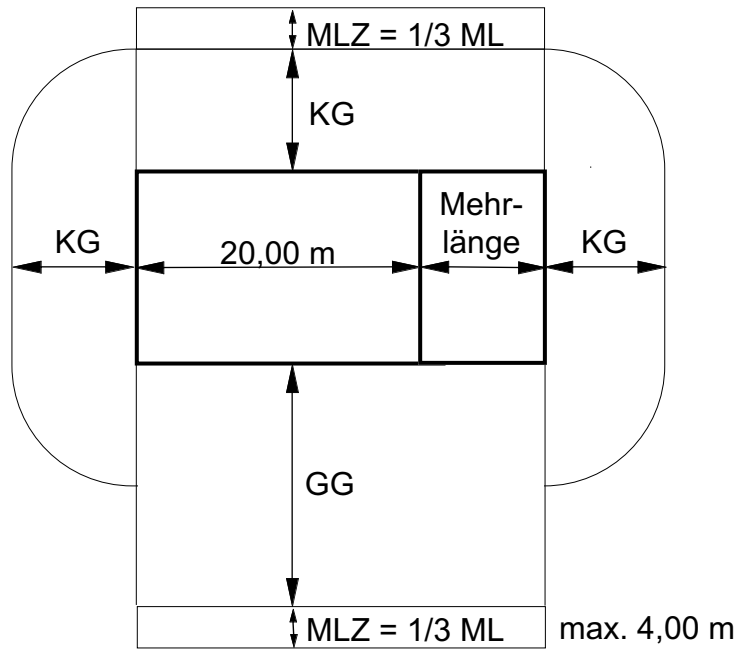
Länge

Grenzabstände entlang Strassen (zu Art. 31)



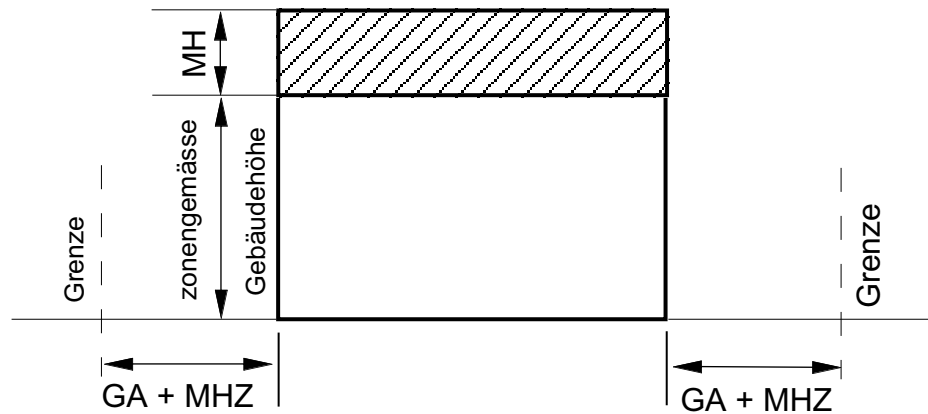
* reduzierter kleiner Grenzabstand gemäss Art. 31

Mehrlängenzuschlag (zu Art. 33 Abs. 1)



Mehrhöhenzuschlag (zu Art. 33 Abs. 2)

$$\text{MHZ} = \frac{\text{MH}}{2}; \text{ max. } 4,00 \text{ m}$$

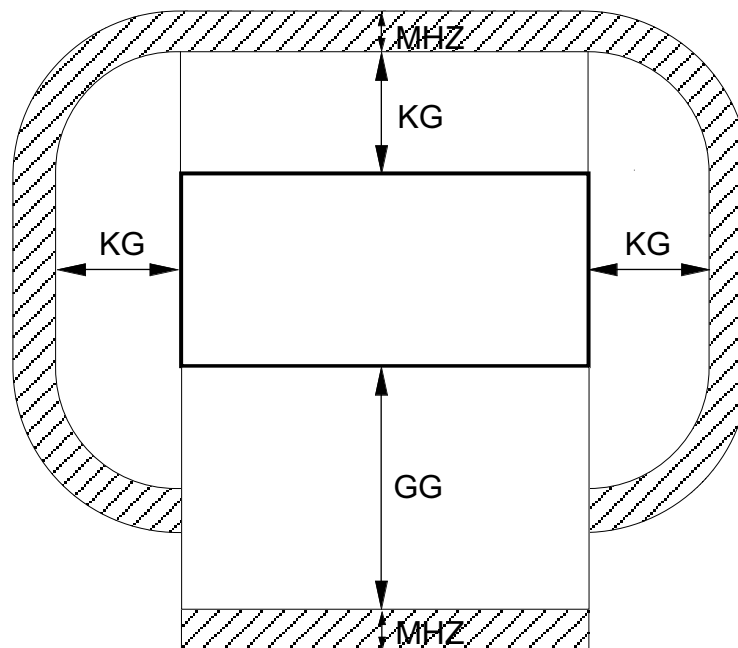


GA = Grenzabstand

MH = Mehrhöhe

MHZ =

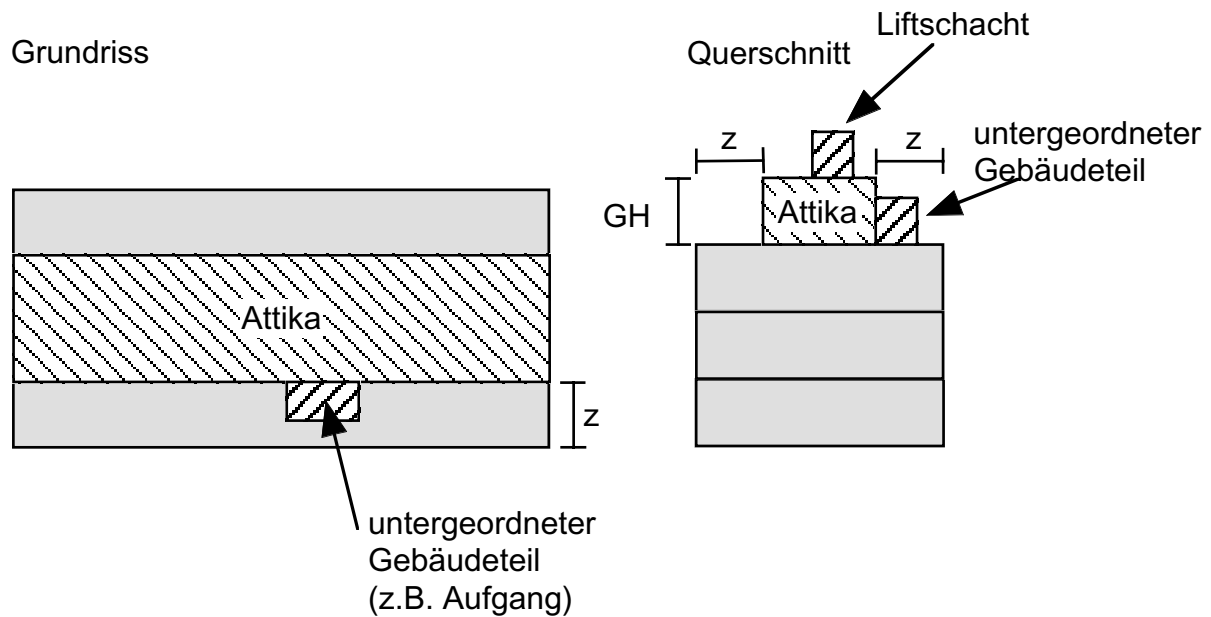
Mehrhöhenzuschlag



Attikageschosse (zu Art. 36 Abs.2)

Definition (§ 8 Abs.2 PBV)

Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseits um mindestens das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunter liegenden Geschosses zurückversetzt sind, gelten nicht zur zulässigen Gebäudehöhe nach Art. 25.



Rückversetzung „Z“ des Attikageschosses um mindestens deren Geschosshöhe „GH“

SCHLAGWORTVERZEICHNIS

Das Schlagwortverzeichnis umfasst alle Vorschriften des Baureglements und weist auf die wesentlichen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der zugehörigen Verordnung hin. Zudem werden Schlagworte von anderen Erlassen zitiert soweit sie auf durchschnittliche Bauvorhaben einen Einfluss haben.

ABKÜRZUNGEN

Kommunale Erlasse:

BauR	Baureglement
BauRS	Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz
BGO	Beitrags- und Gebührenordnung Bauwesen
BNK	Beitragsreglement an Natur- und Kulturobjekte
*C1-C12	Skizzen im Anhang zum Baureglement, Seiten C1 bis C12

Kantonale Erlasse: (www.rechtsbuch.tg.ch)

PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz, 700
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz, 700.1
EnG	Kantonales Energiegesetz, 731
EnV	Verordnung des Regierungsrates zum Energiegesetz, 731.1
FIGG	Kantonales Gesetz über Flur und Garten, 913.1
TG NHG	Kantonales Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat, 450.1
TG NHV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat, 450.11
StrWG	Kantonales Gesetz über Strassen und Wege, 725.1
StrWV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über Strassen und Wege, 725.11
VRG	Kantonales Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, 170.1

Eidgenössische Erlasse: (www.admin.ch)

LSV	Lärmschutz-Verordnung des Bundes
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Verordnung über die Raumplanung
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

VERZEICHNIS

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
Abbruch	46	4	82, 86	
- Bewilligungspflicht	46	4	82, 86	
Abfuhrgut	59		74	
Abgrabungen	17	24	69	
Abstandsvorschriften *C6, C7 - Grenzabstände *C8, C9	23, 26, 30 ff 23		62-65, 80	4, 6, 15, 16 PBV
Abstellflächen für Abfuhrgut	59		74	
Abstellplätze	32, 42, 53, 56 - 58		72	46 StrWG
Abstellräume, vgl. Nebenräume				
Altstadtzone	6, 9, 20, 39	8		
Anbauten *C7, vgl. Kleinbauten	26			
Anlagen-Abstand	32			3 FIGG
Anrechenbare Bruttogeschossfläche *C2	29, 39, 41			10 PBV
Anrechenbare Landfläche *C2, C3				11 PBV
Anschlussgebühren			58, 59	BGO
Archäologische Funde	22			49 ff. NHV
Artenreiche Wiesen		20		
Attikageschoss *C12	36			8 Abs.2 PBV
Auffüllungen	17		69	
Aufschüttungen		24		
Ausfahrten, vgl. Zu- und Wegfahrten				40 ff. StrWG, 12 StrWV
Ausnahmen - innerhalb Bauzone - ausserhalb Bauzone			79 ff. 81	20 PBV 47 StrWG 24 RPG, 24 RPV
Ausnützungsbonus	24		19	11 PBV
Ausnützungsziffer *C2	23		12	9-11 PBV
Aussichtsschutz		9, 12		
Aussenantennen		8	67, 86	

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
B achabstand			64	
Bauauflage			89	
Bauaufsicht			99	
Baubeginn			95	
Baubewilligung				
- Pflicht			86	
- Erteilung			93	
- Erlöschen			97	
- Widerruf			96	
Baugesuchsunterlagen			87	18 PBV
Baukontrolle			99	21 PBV
Baulandumlegung			39-46	
Baulinienplan	4		17	
Baumschutz		23		
Baureife			60	19 RPG
Baustopp			101	
Bauverbot			25 ff., 95	
Bauvisierpflicht			88	
Bauvorhaben ausserhalb Baugebiet, vgl. Zonen ausserhalb des Baugebietes	16 ff			24 RPG 20 PBV
Bauweise	7 ff		12	13 PBV
- Regel-	23, 25	7		
- verdichtete	23, 24			
Bauzonen, vgl. Zonen des Baugebietes	6, 7 - 15		13	15 RPG
Behinderte	42		77	
Beiträge				
- an Kultur und Naturobjekte		6		15 TG NHG
Belichtung, vgl. Besonnung				
Belüftung, vgl. Entlüftung				
Bepflanzung	12, 16			24 ff., 5 FIGG, 41 ff. StrWG
Beschwerde				54 VRG
Besitzstandsgarantie			81, 82	
Besonnung	39			

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
Bestehende Bauten			81, 82	24 RPG
Bewegliche Einrichtungen	44			
Bewilligungspflicht / Bewilligungspflichtige Vorhaben	62	4	86	40 StrWG 7 NHG TG
- Abbruch	46			
- Benützung öffentlichen Grundes	61			
- Eingriff in die Naturschutzzone	18			
- Entfernung bestehender Vorgärten	53			
Bodenfläche in Wohnhäusern	40			
Bruttogeschossfläche *C2 s.a. anrechenbare -	29, 39, 41			10 PBV
D achaufbauten, einschnitte	48	8 bis 11, 14		6 PBV
Dachformen		8 bis 11, 14		
Dachgeschoss Ausnutzung	29			10 PBV
Dachgesimse *C6				6 PBV
Dachgestaltung	29, 48	8 bis 11, 14		
Dachwasserabläufe	45			
Eingliederung / -passung v. Bauten in ihr bestehendes Umfeld	7, 9 10, 14, 16, 47	7 bis 11	66	
E infriedungen	54	8	84	43 StrWG, 15 StrWV, 4 FIGG
Einsprache: - Planungsverfahren - Baubewilligungsverfahren			31, 107 90-92, 107	
Einstellhallen	56		72	46 StrWG
Empfindlichkeitsstufen	23, 37			43 LSV
Energieanlagen, gemeinschaftliche				7 EnG
Energienachweis				4 EnV
Energie, -nutzung, erneuerbar	2, 24, 38		19	
Entlüftung	39			
Erlöschen einer Baubewilligung			97	
Erneuerung von Bauten	9		81, 82	

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
Erschliessung	2, 25		35-38	
Erschliessungsbeiträge			52-57	11ff. BGO
Erschliessungsprogramm			111bis	19 RPG
Ersatzabgaben - Abstellplätze für Fahrzeuge - Kinderspielplätze			73 71	44 BGO
Experimentelles Bauen	6, 14			
Extensiv genutzte Weiden		21		
Fassadengestaltung	14, 29, 48	8 bis 11, 15		
Feldgehölze		22		
Fernwärme				12 EnG
Feuchtstandorte		19		
Firsthöhen *C4, (C5)	23, 26, 27, 36			
Freihaltezone	6, 15		13	
Freileitungen	50			
G aragen	56			40, 46 StrWG
Gartenbauzone	14bis		13	
Gebäudeabstand	24, 35			
Gebäudehöhen *C4, C5	23, 24, 26, 27, 36		12	8 PBV
Gebäudelänge *C1	23, 24		12	7 PBV
Gebäudeunterhalt	46		75	
Gebühren - Erschliessung - Baupolizeiwesen			58 f. 105	28ff. BGO 48ff. BGO
Geotope		24		
Gestalterischer Grundsatz	47			
Gestaltungsplan	4, 7, 12, 20		18-24	
Gestaltungsplanpflicht	6, 21	9	14, 61	
Gestaltungsvorschriften	47 ff	8 ff, 14ff	66	

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
Gesundheit	39 ff		76	
Gewässerabstand			64	16 PBV
Gewässerbestockung		22		
Gewerbezone	6, 11, 33		13	
Grenzabstand *C8, C9	23, 30 ff, 54		12	4 ff. PBV
- Hauptbauten	30			
- Ausnahmen	31			
- andere Bauten und Anlagen	32			
Grenzbereinigung			45	
Grundnutzung, vgl. Zonen des Baugebietes				
Hecken		22		
Höchst- und Mindestmasse (Regelbauweise)	23,25			
Höhenvorschriften *C4, (C5,) C12	36		12	8 PBV
Immissionen	23, 37			13 ff. USG, 9 LSV
Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten	61			34 StrWG
Industriezone	6, 12, 33		13	
Innere Gebäudesubstanz		16		
Innere Verdichtung	25			
Kamine	45	14		
Kehrichtbeseitigung	59		74	
Kinder-/ Quartiersspielplätze	55		70 f.	
Kleinbauten *C7	26, 32, 35			
Kulturobjekte	1	4, 13 ff.		2, 10 NHG, 6 ff BNK
Landfläche, anrechenbare *C3				11 PBV
Landschaftsbild	17, 47-49	11, 12	66	

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
Landschaftsschutzzone	6, 17		13 f.	17 RPG
Landumlegung			39-46	
Landwirtschaftszone	6, 16		13	16 RPG
Lärmimmissionen	23, 37			43 LSV
Lichte Raumhöhe	40			
M ehrhöhe *C11	12, 33			
Mehrhöhenzuschlag *C11	23, 33			
Mehrlänge *C10	12, 33			
Mehrlängenzuschlag *C10	23, 33			
Meldepflicht				21 PBV
Mindestmasse	40			
Mitwirkung			8	4 RPG
Mofaabstellplätze	58			
N achisolation *C6				6 PBV
Näherbaurecht	34, 35		65	
Naturobjekte	1, 54	18 ff		2, 10 NHG 12 ff BNK
Naturschutzzone	6, 18		13	17 RPG
Nebenräume, Nebenraumangebot	29, 41			
Ö ffentliche Auflage - Pläne - Baugesuche			29, 30 89	
Öffentliche Bauten und Anlagen	6, 13			
Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	60		83	
Ortsbildschutzzonen A bis D	6, 20	4, 7 bis 11	14, 66	2, 10 NHG
P arabolantennen, vgl. Aussenantennen				
Parkplätze , vgl. Abstellplätze				

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
Pflanzungen	54		84	24 ff., 5 FIGG, 41 ff. StrWG
Plakatanschlag	49			17 PBV
Planaufgabe		2	29, 30	33 RPG
Planungsgrundsätze	2		1	3 RPG
Planungskosten			24	
Planungszone			25 ff.	27 RPG
Privatrechtliche Einsprache			91	
Provisorische Bauten			86	
Raumhöhen	40			
Regelbauweise	23, 25	7		
Regeln der Baukunde			75	
Reklameanlagen	49	8		17 PBV
Rekurs				35 ff. VRG
Richtplanung	4, 5		5, 10 f.	2 PBV
Rücksichtnahme auf Behinderte	42		77	
Sammelstelle für Abfälle	59		74	
Schallschutz an neuen Gebäuden			76	32 ff. LSV
Schneefänge	43		76	
Schutzplan	4	2		
Sicherheit	39 ff.		75	
Sichtschutzwände	27			
Sonnenenergieanlagen, vgl. Energie	2, 24			
Spielplätze	55		70 f.	
Strafen			103 f.	
Strassenabstand			62	44 ff. StrWG
Terraingestaltung - veränderung	51, 52 17, 18, 22		69	3 FIGG, 43 StrWG, 15 StrVV

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
Treppenbreiten	40			
Übergangsbestimmungen	62	26	110	22 PBV
Überlagernde Zonen	20 ff.		14	
Ufergehölz (-Abstand)			63	
Umfassungsmauern, vgl. Einfriedungen		8		
Umgebungsgestaltung	51 ff.	8-12, 17	66	
Untergeordnete Bauten *C7	27, 32, 35			
Unterirdische Bauten und Anlagen	28, 32			44 StrWG
Veloabstellplätze	58			
Verbindlichkeit Richtplanung			10	
Verdichtung, innere -	25			
Vereinfachtes Verfahren			29	
Visierpflicht			88	
Vollzug			100-102	
Vorbauten *C6	44		86	5, 6 PBV
Vorbehalt weiterer Vorschriften	4			
Vorgärten	53			
Vorentscheid			98	
Vorspringende Bauteile, Vorbauten *C6			86	5, 6 PBV
Wald (-ränder und -biotop)	6, 18, 19	25		
Waldabstand			63	15 PBV
Wärmeschutzmassnahmen	24			6 PBV 16 EnV
Wasserablauf				689 ZGB
Weilerzone	6, 10		13	
Widerrechtlich erstellte Bauten			101	

	BauR	BauRS	PBG	andere Erlasse
	Art.	§	§	§ / Art. oder Ziff.
Widerruf einer Baubewilligung			96	
Wohnzonen	6, 7, 24		13	
Wohn- und Gewerbebezonen	6, 8, 24, 33		13	
Zerstörte Bauten			78	
Zielsetzungen - ortsplanerische	2		1	1, 3 RPG
Zone archäologischer Funde	6, 22			
Zone für experimentelles Bauen	6, 14		13	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6, 13		13	
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	6, 21		14	
Zonen ausserhalb des Baugebietes	6, 16 ff		13	20 PBV
Zonen des Baugebietes, vergl. Bauzonen	6, 7 - 15		13	15 RPG
Zonenfremde Bauten			81 f.	24d RPG
Zonenordnung Zoneneinteilung	6			
Zonenschema	23			
Zu- und Wegfahrten	57		60	40 ff StrWG, 12 StrWV
Zusammenbau				14 PBV
Zuständigkeit (Vollzug)	3		2, 5	
Zweck, allgemein	1	1	1	1 RPG
Zweckänderungen			82, 86	24d RPG