

Revision Ortsplanung

Fassung  
zur kantonalen  
Vorprüfung

# Baureglement

Synoptische Darstellung

Ingress	5
I. Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1    Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 2    Bestandteile der Kommunalplanung	6
Art. 3    Zuständigkeit	7
II. Planungsvorschriften	8
A. Zonenordnung	8
Art. 4    Zoneneinteilung	8
Art. 5    Masstabelle	9
B. Bauzonen	10
Art. 6    Wohnzonen W	10
Art. 7    Wohn- und Arbeitszonen WA	10
Art. 8    Zentrumszonen Z	10
Art. 9    Altstadtzone Az	11
Art. 10   Weilerzone Wz	11
Art. 11   Arbeitszone Gewerbe AG	12
Art. 12   Arbeitszonen Industrie AI	12
Art. 13   Arbeitszone Gartenbau AGb	13
Art. 14   Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	13
Art. 15   Freihaltezone Fh	13
Art. 16   Pferdesportzone Pf	14
Art. 17   Spezialzone Bruggmühle Bm	15
C. Landwirtschaftszonen	15
Art. 18   Landwirtschaftszone Lw	15
D. Schutzzonen	15
Art. 19   Landschaftsschutzzone Ls	15
Art. 20   Naturschutzzone Ns	16

Art. 21	Naturschutzzone im Wald NsW	17
<b>E.</b>	<b>Überlagernde Zonen</b>	<b>17</b>
Art. 22	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS	17
Art. 23	Zone für archäologische Funde AF	18
Art. 24	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	18
Art. 25	Gefahrenzone GF	19
<b>III.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
<b>A.</b>	<b>Massvorschriften</b>	<b>22</b>
Art. 26	Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	22
Art. 27	Mehrlängenzuschläge	24
Art. 28	Näherbaurecht	24
Art. 29	Gebäudeabstand	24
Art. 30	Bauen an Hanglagen	25
<b>B.</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>27</b>
Art. 31	Parkierung für Fahrzeuge	27
Art. 32	Reduktion der Pflichtparkfelder	27
Art. 33	Anforderungen Grundstückszufahrten	28
Art. 34	Parkierung für Zweiräder	28
Art. 35	Spielplätze und Freizeitflächen	29
Art. 36	Kehrrechtsammelstellen	29
Art. 37	Schneefänge	30
<b>C.</b>	<b>Weitere Bauvorschriften</b>	<b>30</b>
Art. 38	Haushälterische Bodennutzung	30
Art. 39	Nebennutzflächen	31
Art. 40	Entlüftung und Besonnung	31
Art. 41	Sanitäre Einrichtungen für Bauten mit Publikumsverkehr	31
Art. 42	Mindestmasse	32
Art. 43	Bewegliche Einrichtungen gegen Strasse und Trottoir	33

<b>IV. Gestaltungsvorschriften</b>	<b>34</b>
<b>A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften</b>	<b>34</b>
Art. 44 Gesamtwirkung	34
Art. 45 Dachgestaltung	34
Art. 46 Abbruchbewilligung	35
<b>B. Umgebungsgestaltung</b>	<b>35</b>
Art. 47 Terrainveränderungen	35
Art. 48 Bepflanzungen	35
Art. 49 Pflanzungen, Einzäunungen	36
Art. 50 Künstliche Beleuchtung	36
Art. 51 Reklameanlagen	37
Art. 52 Sicht- und Schallschutzwände	37
<b>C. Weitere Gestaltungsvorschriften</b>	<b>37</b>
Art. 53 Silobauten	37
<b>V. Weitere Bestimmungen</b>	<b>38</b>
Art. 54 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	38
<b>VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>	<b>40</b>
Art. 55 Inkrafttreten	40
Art. 56 Übergangsbestimmungen	40
Anhang I: Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise (Art. 23 BauR, gültige Fassung)	41
<b>Anhang I: Masstabelle (zu Art. 5 nBauR)</b>	
<b>Anhang II: Erläuternde Skizzen</b>	

**Vorbemerkungen:**

In der vorliegenden synoptischen Darstellung werden die Bestimmungen in der Reihenfolge der neuen Fassung dargestellt. Aufgrund der zahlreichen Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung sind viele heute gültigen Bestimmungen obsolet oder werden gänzlich neu beschrieben. Aus diesem Grund wird darauf verzichtet in der Spalte "Neue Fassung" sämtliche nicht mehr gültigen Artikel gestrichen darzustellen. Stattdessen sind Bestimmungen, die aus dem Musterbaureglement (MBR) übernommen werden, grün dargestellt. Dies weist auf eine komplette Änderung der jeweiligen Bestimmung hin.

Die Artikel in der neuen Fassung des Baureglements werden komplett neu durchnummeriert.

**Grün:** Übernommen aus Vorgaben des MBR

**Rot:** Weitere Änderungen

**Schwarz:** Bestehende Bestimmung aus rechtmäßigem Baureglement übernommen

## Ingress

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 Zweck

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.

#### Art. 2 Ortsplanerische Zielsetzung

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

- 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;

## Ingress

Die Politische Gemeinde Bischofszell erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG) das nachfolgende Baureglement.

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

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

#### ~~Ortsplanerische Zielsetzung~~

*Übernommen aus MBR*

*Übernommen aus MBR*

*Nicht kompatibel mit dem MBR, daher gestrichen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>f) Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen.</p> <p>2 Ergibt sich aus der Anwendung von Vorschriften ein Ermessensspielraum, so ist dieser im Sinne dieser Zielsetzungen auszuschöpfen.</p> <p>Art. 4 Vorbehalt weiterer Vorschriften</p> <p>1 Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend.</p> <p>2 Ergänzend zum Baureglement sind für das Bauwesen der Gemeinde namentlich folgende Instrumente massgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Richtpläne;</li> <li>b) Zonenplan;</li> <li>c) Schutzplan;</li> <li>d) Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz;</li> <li>e) Gestaltungs- und Baulinienpläne;</li> <li>f) altrechtliche Quartier- und Arealüberbauungspläne;</li> <li>g) Beitrags- und Gebührenordnung im Bau- und Erschliessungswesen;</li> <li>h) Kanalisationsreglement;</li> <li>i) Reglement über die Abgabe elektrischer Energie;</li> <li>k) Wasserreglement;</li> <li>l) Reglement für Abfallbewirtschaftung.</li> </ul>	<p>Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung</p> <p>1 Die Kommunalplanung umfasst Richtpläne, den Rahmen-nutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).</p>	<p><i>Art. 4 aBauR wird ersetzt durch den entsprechenden Artikel aus dem MBR mit vergleichbarem Inhalt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Art. 3      Zuständigkeiten</p> <p>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.</p> <p>2 Der Stadtrat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:</p> <p>a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;</p> <p>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.</p>	<p>Art. 3      Zuständigkeit</p> <p>1 Der Stadtrat ist zuständig für den Vollzug dieses Reglements. Er ist befugt, seine Kompetenzen an Kommissionen mit selbständiger Entscheidungsbefugnis zu delegieren.</p> <p>2 Der Stadtrat führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.</p>	<p><i>Offenere Formulierung als im MBR, wo die Einsetzung einer Baukommission vorgesehen ist. Damit ist der Stadtrat frei, seine Kompetenzen an eine oder auch an mehrere Kommissionen zu delegieren.</i></p>



Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>II. Planungsvorschriften</p> <p>A. Richtplanung</p> <p>Art. 5 Richtplanung</p> <p>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.</p> <p>2 Richtpläne bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.</p> <p>Art. 4 Zoneneinteilung</p> <p>1 Im Zonenplan wird das Gemeindegebiet folgenden Nutzungszonen zugewiesen:</p> <p>a) Grundnutzung</p> <p><b>Zonen des Baugebietes:</b></p> <p>W2 Wohnzone, zweigeschossig  W3 Wohnzone, dreigeschossig  A Altstadtzone  We Weilerzone  WG2 Wohn- und Gewerbezone, zweigeschossig  WG3 Wohn- und Gewerbezone, dreigeschossig  WG4 Wohn- und Gewerbezone, viergeschossig</p> <p>G Gewerbezone  I A Industriezone A  I B Industriezone B  Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  ExB Zone für experimentelles Bauen</p>	<p>II. Planungsvorschriften</p> <p><del>Richtplanung</del></p> <p>A. Zonenordnung</p> <p>Art. 4 Zoneneinteilung</p> <p>Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungs- und überlagernde Zonen eingeteilt:</p> <p><b>Bauzonen</b></p> <p>W2 Wohnzone W2 mittlere Dichte  W3 Wohnzone W3  WA Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3, WA4)  Z Zentrumszonen (Z3, Z4)</p> <p>KA Kernzone Altstadt  Wz Weilerzone Wz</p> <p>AG Arbeitszone Gewerbe  AI A Arbeitszone Industrie A  AI B Arbeitszone Industrie B  AGb Arbeitszone Gartenbau AGb  OeBA Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p><i>Weitgehend eine Wiederholung von § 14 PBG, im MBR nicht vorgesehen. Daher streichen.</i></p> <p><i>Reihenfolge der Zonen und Zonenbezeichnungen übernommen aus MBR</i></p> <p><i>Die Zentrumszonen werden neu eingeführt (siehe Zonenplan-änderungen Nr. 1 und 2)</i></p> <p><i>Gewerbezone: Neu Arbeitszone Gewerbe  Gartenbauzone: Neu Arbeitszone Gartenbau</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
Gb Gartenbauzone Pf Pferdesportzone Fh Freihaltezone Bm Spezialzone Bruggmühle	<del>ExB Zone für experimentelles Bauen</del> <b>Fh Freihaltezone Fh</b> Pf Pferdesportzone Bm Spezialzone Bruggmühle	<i>Die Zone ExB wird gestrichen (siehe ZP-Änderung Nr. 6.1 und 6.2)</i>
<b>Zonen des Nichtbaugebietes:</b> Lw Landwirtschaftszone Ls Landschaftsschutzzone NS Naturschutzzone W Wald und Ufergehölze	<b>Landwirtschaftszonen</b> <b>Lw Landwirtschaftszone</b>	
b) Überlagernde Zonen AF Zone archäologischer Funde Os Ortsbildschutzzone GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht	<b>Schutzzone</b> <b>Ls Landschaftsschutzzone</b> <b>Ns Naturschutzzone</b> <b>NsW Naturschutzzone im Wald</b> <del>W Wald und Ufergehölze</del>	<i>Wald ist keine Nutzungszone im Rechtssinn</i>
2 Für die genauen Abgrenzungen sind die Originalpläne des Zonenplanes und des Schutzplanes im Massstab 1:5000 verbindlich.	<b>Überlagernde Zonen</b> <b>OS Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS</b> <b>AF Zone für archäologische Funde AF</b> <b>GP Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP</b> <b>GF Gefahrenzone GF</b> <del>2 Für die genauen Abgrenzungen sind die Originalpläne des Zonenplanes und des Schutzplanes im Massstab 1:5000 verbindlich.</del>	<i>Neue Gefahrenzone zur Umsetzung der Naturgefahrenkartierung. Die genauen Abgrenzungen richten sich nach dem Datensatz des ÖREB-Katasters</i>
Art. 23 Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise -> siehe Anhang	Art. 5 Masstabelle  <i>Die Masstabelle mit den in den einzelnen Zonen geltenden Höchst- und Mindestmassen sowie den Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung ist im Anhang I zu finden.</i>	

## 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.

## B. Bauzonen

### 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.

### 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.

*Übernommen aus MBR.*

*Die Festlegung in welchen Zonen die offene, halboffene oder geschlossene Bauweise gilt, erfolgt in der Masstabelle.*

*Wie bisher wird nicht zwischen Zonen für Einfamilienhäusern und solchen für Mehrfamilienhäuser unterschieden.*

*Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen werden eingeschossige Häuser und Einfamilienhäuser ausgeschlossen.*

*Übernommen aus MBR.*

*Die Festlegung in welchen Zonen die offene, halboffene oder geschlossene Bauweise gilt, erfolgt in der Masstabelle.*

*Neue Zonen, siehe Zonenplanänderungen Nr. 1 und 2.*

*Zonenzweck übernommen aus MBR.*

## 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 Weilerzone

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.

2 Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden.

## Art. 9 Altstadtzone Az

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 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.

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

## Art. 10 Weilerzone Wz

1 Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

2 Neu-, An- um 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.

*Die bestehende, spezifisch auf die Verhältnisse in Bischofszell zugeschnittene Formulierung des Zonenzwecks wird beibehalten.*

*Abs. 3 übernommen aus MBR. Der neue Artikel erleichtert die Erteilung von Ausnahmegewilligungen in besonderen Fällen.*

*Abs. 1 und 2 übernommen aus MBR.*

*Die Festlegung in welchen Zonen die offene, halboffene oder geschlossene Bauweise gilt, erfolgt in der Masstabelle.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Diese haben sich in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.</p> <p>Art. 11 Gewerbezone</p> <p>1 Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Sie dürfen nur mässig stören.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>3 Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden. Diese haben sich in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.</p> <p>Art. 11 Arbeitszone Gewerbe AG</p> <p>1 Arbeitszonen Gewerbe umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.</p> <p>2 Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.</p> <p>3 Die Gebäudeabstände zwischen reinen Gewerbebauten sind, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.</p> <p>4 Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500.00 m2 publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.</p> <p>5 Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.</p> <p>6 Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 15 % einzuhalten.</p>	<p><i>Übernommen aus MBR.</i></p> <p><i>Abs. 4: Grössere Einkaufsgeschäfte gehören nicht in die Arbeitszone Gewerbe und werden daher explizit ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Abs. 6: Um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, wird wie in den anderen Arbeitszonen eine Grünflächenziffer festgelegt.</i></p>
<p>Art. 12 Industriezone</p> <p>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.</p> <p>2 Gewerbe- und Industriebauten haben sich durch Form und Farbe in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen</p>	<p>Art. 12 Arbeitszonen Industrie AI</p> <p>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.</p> <p>2 In der Arbeitszone Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 6 m.</p> <p>3 Der Gebäudeabstand zwischen reinen Industriebauten ist, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.</p> <p>4 Gewerbe- und Industriebauten haben sich durch Form und Farbe in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind</p>	<p><i>Abs. 1-3 und 5-6 übernommen aus MBR</i></p> <p><i>Abs. 2: Der Zuschlag von 6 m entspricht der rechtsgültigen Regelung (Fussnote 6 der Tabelle zur Regelbauweise). Die Erhöhung erfolgt aus Gründen der Wohnhygiene und wird daher auf Zonen mit Wohnnutzung beschränkt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>und sind nach Möglichkeit durch angemessene Bepflanzung abzuschirmen.</p> <p>3 Mehrhöhen und Mehrlängen können, mit Ausnahmen von untergeordneten betriebsbedingten Aufbauten, nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.</p> <p>4 Weitergehende Sicherheitsabstände des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.</p> <p>Art. 14 bis<sup>A</sup> Gartenbauzone Gb</p> <p>1 Die Gartenbauzone Gb ist für Gartenbau- und Gärtnereibetriebe bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>Art. 13 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>1 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.</p> <p>Art. 15 Freihaltezone</p> <p>1 Die Freihaltezone dient der Erhaltung und Schaffung von Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes.</p> <p>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.</p>	<p>nach Möglichkeit durch angemessene Bepflanzung abzuschirmen.</p> <p>5 Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.</p> <p>6 Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 15 % einzuhalten.</p> <p>Art. 13 Arbeitszone Gartenbau AGb</p> <p>1 Die <b>Arbeitszone Gartenbau AGb</b> ist für Gartenbau- und Gärtnereibetriebe bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>Art. 14 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA</p> <p>1 <b>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.</b></p> <p>Art. 15 Freihaltezone Fh</p> <p>1 <b>Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.</b></p> <p>2 Sie bezwecken insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Gliederung der Bauzonen;</li> <li>2. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.</li> </ol>	<p><i>Abs. 6: Um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, wird wie in den anderen Arbeitszonen eine Grünflächenziffer festgelegt.</i></p> <p><i>Übernommen aus MBR</i></p> <p><i>Übernommen aus MBR</i></p>



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.

Art. 14 ter<sup>B</sup> 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.

3 Es gelten die folgenden Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise:

Grenzabstand:	minimal	4 m
Gebäudehöhe:	maximal	10 m
Fristhöhe:	maximal	13 m
Gebäuelänge:	maximal	60 m

Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung ES III für lärmempfindliche Räume.

4 Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Formsprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt bleibt und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.

3 Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonen-zweck dienen oder standortgebunden sind.

Art. 16 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.

3 Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Formsprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt bleibt und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.

*Die Höchst- und Mindestmasse werden in der Masstabelle im Anhang I aufgeführt.*

Art. 8a<sup>A</sup> Spezialzone Bruggmühle Bm

- 1 Die Spezialzone Bruggmühle Bm bezweckt die Umnutzung der Bauten und Anlagen „Bruggmühle“ für Wohn- und Gewerbe-zwecke, 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.

## D. Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 16 Landwirtschaftszone

- 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.

Art. 17 Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Zonenvorschriften nicht berührt. Massnahmen zum

Art. 17 Spezialzone Bruggmühle Bm

- 1 Die Spezialzone Bruggmühle Bm bezweckt die Umnutzung der Bauten und Anlagen „Bruggmühle“ für Wohn- und Gewerbe-zwecke, 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.

## C. Landwirtschaftszonen

Art. 18 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.

## D. Schutzzonen

Art. 19 Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Landschaftsschutzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.

*Unverändert.*

*Übernommen aus MBR*

*Übernommen aus MBR*



Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>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.</p> <p>3 In der Landschaftsschutzzone können Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Flächennutzung nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind.</p> <p>4 Vorbehalten bleiben für die Schutzgebiete die nötigen Ufersicherungen an Flüssen unter Anwendung möglichst naturnaher Verbauungen und Wartungs- und Unterhaltsarbeiten an Kanälen und Dämmen.</p> <p>Art. 18 Naturschutzzone</p> <p>1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes in seiner heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Terrainveränderungen sowie das Campieren sind untersagt. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig.</p> <p>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.</p> <p>4 Vorbehalten bleiben für die Schutzgebiete:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>die nötigen Ufersicherungen an Flüssen unter Anwendung möglichst naturnaher Verbauungsarten;</li> <li>die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten an Kanälen und Dämmen;</li> <li>die gesetzlichen Bestimmungen über die Ausübung der Jagd und Fischerei sowie des Pflanzenschutzes.</li> </ol>	<p>2 Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.</p> <p>3 Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.</p> <p>Art. 20 Naturschutzzone Ns</p> <p>1 Naturschutzzone umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.</p> <p>2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.</p> <p>3 Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.</p> <p>4 Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck abgestimmte Bedingungen werden primär durch privatrechtliche Verträge oder Grundbucheintragungen geregelt.</p>	<p><i>Abs. 1-3 übernommen aus MBR.</i></p> <p><i>Der zweite Satz von Abs. 3 wird in Art. 21 Abs. 2 nBauR verschoben.</i></p>

## 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 Ortsbildschutzzonen

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) Ortsbildschutzzone C für die zugehörigen Umgebungen;
- d) Ortsbildschutzzone 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 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.

## Wald

## E. Überlagernde Zonen

## Art. 22 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS

1 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische 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) Ortsbildschutzzone C für die zugehörigen Umgebungen;
- d) Ortsbildschutzzone 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».

*Das Waldareal untersteht der Forstgesetzgebung.*

*Wald ist keine Nutzungszone im Rechtssinn. Es untersteht der Forstgesetzgebung. Es können keine Bestimmungen erlassen werden.*

*1. Satz Abs. 1 übernommen aus MBR. Ansonsten unverändert.*

Art. 22 Zone archäologischer Funde

- 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.
- 2 Terrainveränderungen aller Art wie Aushubarbeiten, Geländeänderungen 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.

Art. 21 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Innerhalb der bezeichneten Bereiche dürfen Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes bewilligt werden.
- 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. 23 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. 24 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

- 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 Absatz 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.
- 4 Gestaltungsplanpflichtige Gebiete können in mehrere Gestaltungspläne aufgeteilt werden, wenn die einzelnen Gebiete dadurch nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden und eine sachgerechte Mindestgrösse für alle Gestaltungspläne gewahrt bleibt.

*Übernommen aus MBR*

*Übernommen aus MBR.*

*Abs 4: Präzisierung, um grössere gestaltungsplanpflichtige Gebiete auch mit mehreren Gestaltungsplänen abdecken zu können.*

## Art. 25 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.

*Übernommen aus MBR*

## F. Weitere Vorschriften

## Art. 24 Verdichtete Bauweise

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.

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:

~~Verdichtete Bauweise~~

*Wird gestrichen, da in der Anwendung zu aufwändig. Verdichtungen sollen im Rahmen von Gestaltungsplänen erfolgen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>a. dass sich Bauten rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einordnen;</p> <p>b. dass eine hohe Wohnqualität durch ruhige, gut besonnte Wohnungen mit grosszügigen Nebenräumen sowie einer gesicherten Privatsphäre und individueller Gartengestaltung gewährleistet wird;</p> <p>c. dass zweckmässig angeordnete, gemeinschaftliche Einrichtungen wie Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Velos, Bereiche für Spiel- und Freizeit und zusammenhängende Grünflächen geschaffen werden;</p> <p>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.</p> <p>Art. 25 Innere Verdichtung</p> <p>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.</p> <p>2 Die Abweichungen müssen eine wesentliche Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse erbringen und dürfen die bestehende Quartierstruktur und Erschliessung nicht negativ beeinträchtigen.</p>	<p><del>Innere Verdichtung</del></p>	<p><i>Diese Bestimmung wird gestrichen, da sie in der Praxis schwierig zu handhaben ist.</i></p> <p><i>Für Ausnahmen gelten generell die Bestimmungen von § 92 PBG, für die Besitzstandsgarantie bei altrechtlichen Bauten gilt § 94 PBG.</i></p>

### 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 m<sup>2</sup> 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, freistehende oder angebaute Bauten in Leichtbauweise erstellt, von höchstens 10 m<sup>2</sup> 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.

### III. Bauvorschriften

#### ~~Klein- und Anbauten~~

#### ~~Untergeordnete Bauten~~

*Wird ersetzt durch den IVHB-Begriff „Kleinbauten und Anbauten“ (§ 22 PBV).*

*Gemäss § 99 Abs. 1 PBG benötigen folgende Bauten keine Bewilligung:*

- 1. Mauern und Wände unter 1 m Höhe und mit einer Länge von maximal 25 m;*

- 2. Terrainveränderungen von weniger als 0.70 m Höhe und 200 m<sup>2</sup> Fläche;*

- 3. Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m.*

*Der Begriff wird gestrichen, da mit übergeordnetem Recht nicht kompatibel.*

Art. 28 Unterirdische Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen, welche unter dem Boden liegen bzw. vollständig mit Erdrreich überdeckt sind, gelten als unterirdisch.
- 2 Sofern die Decke von Tiefgaragen zugleich als Platz genutzt wird, gelten sie auch als unterirdisch, wenn Oberkante 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 Grenzabstand - a. auten

- 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.
- 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.

Unterirdische Bauten und Anlagen

Ausnutzung Dachgeschoss

## A. Massvorschriften

Art. 26 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.

*Wird ersetzt durch die IVHB-Begriffe „Unterirdische Bauten“ und „Unterniveaubauten“ (§ 23 PBV).*

*Mit der Ablösung der Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer nicht mehr relevant.*

*Übernommen aus MBR*

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

Art. 31 ~~Grenzabstand~~ b. Ausnahmen

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:

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

Art. 32 Grenzabstand - c. andere Bauten und Anlagen

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

- 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

Grenzabstand b. Ausnahmen

2 Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.

3 Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

4 Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen mit einem Minimalabstand von 0.50 m an die Grenze gestellt werden.

5 Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.

6 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.

*Diese Spezialregelung wurde kaum angewendet und wird daher ersatzlos gestrichen.*

*Übernommen aus MBR.*

*Abs. 2: Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m benötigen gemäss § 99 Abs. 1 PBG keine Baubewilligung.*

*Abs. 4: Nachbargrundstücke dürfen nicht beansprucht werden, auch nicht durch Fundationen. Daher wird – im Unterschied zum MBR, das für ebenerdige Anlagen ein Bauen an die Grenze zulassen würde – am Minimalabstand von 0.5 m festgehalten.*



Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Art. 33 Mehrlängen-/ Mehrhöhenzuschlag</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 27 Mehrlängenzuschläge</p> <p>1 Mehrlängenzuschläge werden innerhalb der Wohnzonen sowie der Wohn- und Arbeitszonen zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge/ -breite 20.00 m übersteigt.</p> <p>2 Sie betragen ¼ der Mehrlänge, maximal 2.00 m.</p> <p>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.</p>	<p><i>Abs. 1 und 2 übernommen aus MBR. Der Mehrhöhenzuschlag wird gestrichen. Mehrhöhen sind ohnehin einzig im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.</i></p> <p><i>Die Pflicht zur Erstellung eines Schattendiagramms wird aufgehoben, da der Zweck der Bestimmung unklar ist und diese nie angewendet wurde. Gemäss § 38 PBV ist der Schattenwurf erst ab einer Gesamthöhe von 30 m relevant.</i></p>
<p>Art. 34 Näherbaurecht</p> <p>Das Näherbaurecht gemäss § 65 PBG wird nur gewährt, sofern das Nachbargrundstück die Überbaubarkeit nicht einbüsst.</p>	<p>Art. 28 Näherbaurecht</p> <p>Das Näherbaurecht gemäss § 77 PBG wird nur gewährt, sofern das Nachbargrundstück die Überbaubarkeit nicht einbüsst.</p>	<p><i>Für die Unterschreitung des Grenzabstands ist neben der schriftlichen Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers auch eine Bewilligung der Gemeindebehörde erforderlich.</i></p>
<p>Art. 35 Gebäudeabstand</p> <p>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.</p> <p>2 Kleinbauten und untergeordnete Bauten haben lediglich den feuerpolizeilichen Gebäudeabstand einzuhalten.</p>	<p>Art. 29 Gebäudeabstand</p> <p>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.</p> <p>2 <b>An- und Kleinbauten</b> haben lediglich den feuerpolizeilichen Gebäudeabstand einzuhalten.</p>	<p><i>Die Regelung des MBR wird hier nicht übernommen, sondern die bestehende, bewährte Regelung beibehalten.</i></p> <p><i>Siehe auch § 30 PBV: 1Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.</i></p>

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.

  

Art. 37 Immissionen

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.

Art. 30 Bauen an Hanglagen

Bei Bauten in Hanglagen darf die Fassadenhöhe auf der Tal-  
seite um das Mass überschritten werden, wie sie auf der Berg-  
seite unterschritten wird, im Maximum jedoch um 2.0 m (siehe  
Skizze im Anhang, Ziff. 5.2).

  

~~Firsthöhe, Attikageschoss~~

  

~~Immissionen~~

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

*Um kompliziertere Fälle abhandeln zu können, ist an jeder Ecke des Gebäudes die Fassadenhöhe zu messen. Im Durchschnitt ist die Fassadenhöhe einzuhalten und keine der Fassadenhöhen darf um mehr als 2 m überschritten werden. Siehe Skizze in Anhang Ziff. 5.2.*

*Wird ersetzt durch die IVHB-Begriffe „Fassadenhöhe“ (für die „Gebäudehöhe“) und „Gesamthöhe“ (für die „Firsthöhe“).*

*Das Attikageschoss ist ebenfalls in der IVHB bzw. in § 29 PBV geregelt. Demnach müssen Attikageschosse 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*

*Dieser Sachverhalt ist im übergeordneten Recht (Lärmschutzverordnung) geregelt, daher weglassen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>2 Als nicht störend gelten Betriebe, welche die Umgebung weder nach Grösse und Art noch durch den mit ihnen verbundenen Verkehr beeinträchtigen.</p> <p>3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben.</p> <p>4 Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen und mit übermässigem quartierfremden Verkehr gelten als stark störend.</p> <p>Art. 38      Energienutzung</p> <p>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.</p>	<p>Energienutzung</p>	<p><i>Es wurden bisher keine solchen Beiträge ausgerichtet, daher wird die Bestimmung gestrichen.</i></p>

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 640 281.

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.

## B. Ausstattung

Art. 31 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 unter 3 Zimmern und 2 Parkfelder pro Wohnung ab 3 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.

Art. 32 Reduktion der Pflichtparkfelder

1 ~~Bei Wohnbauten kann~~ 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 %

*Abs. 1-3 übernommen aus MBR und angepasst.*

*Abs. 2: Siehe VSS-Norm 640 281 Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen*

*Bei Gewerbebauten spricht die VSS-Norm von Kundenparkplätzen. Bei mehr als 10 Kundenparkplätzen sind diese ebenfalls unterirdisch anzulegen oder in ein Gebäude zu integrieren.*

*Mit dieser neu eingefügten Bestimmung sollen Ladestationen für alternative Antriebsmodelle gefördert werden, in erster Linie für Elektrofahrzeuge.*

*Übernommen aus MBR, wobei eine Reduktion nicht nur für Wohnbauten, sondern für alle Nutzungen zugelassen wird.*

*In Bischofszell sind aktuell die Güteklassen C (im Umkreis der beiden Bahnhöfe) und D zu verzeichnen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
	<p>d) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20 %</p> <p>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.</p> <p>3 Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund von speziellen Wohnnutzungen kann die Gemeindebehörde die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.</p> <p>4 Bei anderen Bauten und Anlagen bemisst sich eine Reduktion der Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm.</p>	<p><i>Aktuelle Karte der ÖV-Güteklasse unter: <a href="https://s.geo.admin.ch/7b9b3c6a55">https://s.geo.admin.ch/7b9b3c6a55</a></i></p>
<p>Art. 57      Abstellplätze                   b. Ausgestaltung</p> <p>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.</p> <p>2 Die Übersicht bei der Einmündung in die Strasse muss den Bestimmungen von §§ 40 und 41 StrWG und § 12 StrVV entsprechen.</p>	<p>Art. 33      Anforderungen Grundstückzufahrten</p> <p>1 Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS- Norm auszubilden.</p>	<p><i>Übernommen aus MBR. Abs. 1: Die Bestimmungen zur Versiegelungsgrad bei Parkplätzen wird gestrichen. Die Oberflächenversiegelung wird über den GEP in Form von maximalen Abflussbeiwerten beschränkt. Abs. 2: Der Verweis auf das übergeordnete Recht ist unnötig.</i></p>
<p>Art. 58      Velo- / Mofaabstellplätze</p> <p>Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind für Velos und Mofas genügend geeignete Abstellplätze zu erstellen.</p>	<p>Art. 34      Parkierung für Zweiräder</p> <p>1 Die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Zweiräder ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.</p> <p>2 Für Einfamilienhäuser kann auf einen Nachweis der Anzahl Parkfelder verzichtet werden.</p> <p>3 Die Parkfelder sind gut beleuchtet, überdacht und an leicht zugänglicher Lage zu erstellen.</p>	<p><i>Übernommen aus MBR, Formulierungen modifiziert. Die Pflicht zur Erstellung von Zweiradabstellplätzen gilt für alle Nutzungen. Bedarfsermittlung: Siehe VSS-Norm 640 065 Parkieren-Bedarfsermittlung</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Art. 55 Kinder- und Quartierspielplätze</p> <p>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.</p> <p>2 Die Spielplätze sind unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen und auszustatten.</p>	<p>Art. 35 Spielplätze und Freizeitflächen</p> <p>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.</p> <p>2 Ab einem Flächenbedarf von 200 m<sup>2</sup> sind die Spielplätze oder Freizeitflächen zwingend zu erstellen und angemessen sowie normgerecht auszustatten. Bei einer kleineren Fläche ist eine Ersatzabgabe zu leisten.</p>	<p><i>und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen</i></p> <p><i>Abs. 1 übernommen aus MBR. Die Hauptnutzfläche bemisst sich nach den Vorgaben der SIA 416.</i></p> <p><i>Abs. 2: Weniger als 200 m<sup>2</sup> grosse Spielplätze können ihren Zweck kaum erfüllen. Daher ist hier eine Ersatzabgabe zu entrichten, die für die Erstellung und den Unterhalt öffentliche Spielplätze reserviert ist.</i></p>
<p>Art. 59 Abstellflächen für Abfuhrgut</p> <p>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.</p>	<p>Art. 36 Kehrriechtsammelstellen</p> <p>1 Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrriechtsammelstellen 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.</p>	<p><i>Übernommen aus MBR, angepasst.</i></p>
<p>Art. 60 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund</p> <p>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.</p> <p>2 Grundeigentümer sind vorher anzuhören und haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz des durch die Arbeiten entstandenen Schadens.</p>	<p><del>Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund</del></p>	<p><i>Ist Teil der Erschliessung und im Rahmen von Erschliessungsprojekten und deren Genehmigung geregelt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)								
<p>Art. 43 Schneefänge</p> <p>Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen:</p> <p>a) bei Schiefer- und Ziegeldächern ab 30 Grad Neigung</p> <p>b) bei den übrigen Dächern ab 20 Grad Neigung</p>	<p>Art. 37 Schneefänge</p> <p>1 Bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.</p> <p>C. Weitere Bauvorschriften</p> <p>Art. 38 Haushälterische Bodennutzung</p> <p>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. 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:</p> <table data-bbox="920 863 1417 1010"> <tr> <td>W2: 2</td> <td>WA4: 4</td> </tr> <tr> <td>W3: 3</td> <td>Wz: 2</td> </tr> <tr> <td>WA2: 2</td> <td>Z3: 3</td> </tr> <tr> <td>WA3: 3</td> <td>Z4: 4</td> </tr> </table>	W2: 2	WA4: 4	W3: 3	Wz: 2	WA2: 2	Z3: 3	WA3: 3	Z4: 4	<p><i>Übernommen aus MBR</i></p> <p><i>In den Grundzügen übernommen aus dem MBR, auf die spezifischen Regelungen des vorliegenden Baureglements angepasst.</i></p> <p><i>Der Verdichtungsnachweis bezieht sich einzig auf die ÜZ für Hauptbauten. Für Klein- und Anbauten und für eingeschossige gewerbliche Bauten ist kein Nachweis erforderlich</i></p> <p><i>Als Grenze für den Unternutzungsnachweis wird eine Unterschreitung des Referenzmasses um mehr als 30 % festgelegt. Dies entspricht in etwa dem Verzicht auf ein Vollgeschoss.</i></p> <p><i>Berechnungsbeispiel: 200 m2 Gebäudegrundfläche, Zone W2. Referenzmass: 400 m2 GF. Effektiv realisierbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Attikageschossen: 500 m2 GF (Annahme: Dachgeschoss bzw. Attikageschoss 50 % der Vollgeschossfläche). Ein Verdichtungsnachweis wäre bei einer GF von weniger als 280 m2 zu erbringen, was dem Verzicht auf ein ganzes Geschoss entspricht.</i></p>
W2: 2	WA4: 4									
W3: 3	Wz: 2									
WA2: 2	Z3: 3									
WA3: 3	Z4: 4									



Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Art. 41 Nebenräume</p> <p>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.</p> <p>Art. 39 Entlüftung und Besonnung</p> <p>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.</p> <p>2 Bei geschlossenen innenliegenden Küchen ist eine mechanische Zu- und Abluftanlage einzubauen. Bei offenen innenliegenden Küchen genügt eine mechanische Abluftanlage.</p> <p>3 Bei geschlossenen Badezimmern und WC-Räumen ist pro Raum je ein separater Ventilationszug einzubauen.</p>	<p>Art. 39 Nebennutzflächen</p> <p>1 Bei Wohnungen sind gut zugängliche Nebennutzflächen im Umfang von mindestens 10 % der Hauptnutzfläche als zu realisieren.</p> <p>Art. 40 Entlüftung und Besonnung</p> <p>1 Die Fenster sämtlicher Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt ins Freie führen und mindestens 10% der betreffenden <b>Bodenfläche des zu belichtenden Raumes</b> aufweisen, ausgenommen in der Altstadtzone. Bei Umbauten kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die <b>Fensterfläche</b> angemessen reduzieren.</p> <p>2 Bei innenliegenden Küchen ist eine mechanische <b>Zu- und Abluft- oder Umluftanlage (Lüftungsanlage)</b> einzubauen.</p> <p>3 Bei geschlossenen Badezimmern und WC-Räumen ist pro Raum je ein separater Ventilationszug einzubauen.</p>	<p><i>Übernommen aus MBR, Formulierung angepasst. Die Hauptnutzfläche bemisst sich nach SIA 416.</i></p> <p><i>Präzisierung der allgemeinen Vorgaben des PBG und der PBV:</i></p> <p><i>§ 82 PBG Sicherheit: 1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.</i></p> <p><i>§ 83 PBG Gesundheit: 1 Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind.</i></p> <p><i>§ 42 PBV Gesundheit: 1 Wohnbauten sind mit den erforderlichen Nebenräumen, sanitären Einrichtungen und der notwendigen natürlichen Belichtung zu versehen.</i></p>
	<p>Art. 41 Sanitäre Einrichtungen für Bauten mit Publikumsverkehr</p> <p><b>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.</b></p>	<p><i>Diese neuen Bestimmung stellt die ausreichende Erstellung von Kundetoiletten bei Bauten mit Publikumsverkehr sicher. Sie lehnt sich an die Regelung der Stadt Zürich an.</i></p>



Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Art. 40 Mindestmasse</p> <p>1 Für Neubauten gelten die folgenden Mindestmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Treppenbreiten und Podeste bis 2 Geschosse 1.10 m</li> <li>    Treppenbreiten, Podeste und Gänge über 2 Geschosse 1.20 m</li> <li>    Treppen innerhalb von Wohnungen 0.80 m</li> <li>b) Haustürbreite 1.00 m</li> <li>c) Bodenflächen in Wohnhäusern <ul style="list-style-type: none"> <li>Einbettschlafräume 8.00 m<sup>2</sup></li> <li>Zweibettschlafräume 12.00 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>d) Lichte Raumhöhe über mindestens ⅓ der Bodenfläche 2.30 m</li> </ul>	<p>Art. 42 Mindestmasse</p> <p>1 Für Wohnbauten gelten die folgenden Mindestmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Treppenbreiten, Podeste und Gänge (Fluchtwege)</b> 1.20 m</li> <li>    Treppen innerhalb von Wohnungen 0.80 m</li> <li>b) Haustürbreite 0.90 m</li> <li>c) Bodenflächen in <b>Wohn- und Schlafräumen</b> 10 m<sup>2</sup></li> <li>d) <b>Lichte Höhe</b> über mindestens der halben Bodenfläche 2.40 m</li> </ul> <p>2 <b>Vorbehalten sind weitergehende Vorschriften der VKF (Verein kantonaler Feuerversicherungen).</b></p>	<p><i>Anpassung an die aktuellen Vorschriften.</i></p> <p><i>Abs. 1, lit. d: Lichte Höhe gemäss Definition IVHB. Gemäss § 26 Abs. 4 PBV darf die lichte Höhe 2.40 m nicht unterschreiten. Gemäss Abs. 2 dürfen bei Decken, die der Dachneigung folgen sowie bei Umbauten Ausnahmen von Absatz 4 zugelassen werden, sofern die Vorschriften nach § 42 PBV eingehalten sind.</i></p>
<p>Art. 42 Rücksichtnahme auf Behinderte</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Rücksichtnahme auf Behinderte</p>	<p><i>Das hindernisfreie Bauen ist in § 84 PBG abschliessend geregelt.</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Art. 44      Bewegliche Einrichtungen gegen Strasse und Trottoir</p> <p>1   Feste Vorbauten, Schilder und dergleichen über Strassen und Fahrwegen haben eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m einzuhalten.</p> <p>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.</p> <p>3   Die Vorderkante der Konstruktion hat vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.</p>	<p>Art. 43      Bewegliche Einrichtungen gegen Strasse und Trottoir</p> <p>1   Feste Vorbauten, Schilder und dergleichen über Strassen und Fahrwegen haben eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m einzuhalten.</p> <p>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.</p> <p>3   Die Vorderkante der Konstruktion hat vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.</p>	

## 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.

## IV. Gestaltungsvorschriften

### A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

#### Art. 44 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 alle Ortsbildschutzzonen gelten die besonderen Bestimmungen des «Baureglements Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz».

#### Art. 45 Dachgestaltung

1 Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit über 40 m<sup>2</sup> 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 0.50 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 in die Dacheindeckung einfügen.

*Abs. 1 übernommen aus MBR*

*Abs. 1 und 2 übernommen aus MBR*

## V Umgebungsgestaltung

### Art. 51 Grundsatz

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

### Art. 52 Terraingestaltung

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

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 Vorgärten

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.

### Art. 46 Abbruchbewilligung

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

## B. Umgebungsgestaltung

### Art. 47 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 1.50 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 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 1.50 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 6.00 m.

### Art. 48 Bepflanzungen

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

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

*Übernommen aus MBR*

*Gestützt auf §106 Abs. 2 PBG können geeignete Sicherheiten (z.B. eine Bankgarantie) für die Ausführung des Ersatzvorhabens verlangt werden.*

*Abs. 1, 2 und 4 übernommen aus MBR, Abs. 4 leicht modifiziert*

*Abs. 3: Diese Bestimmung sicher die Zugänglichkeit von Böschungen zur Pflege und zum Unterhalt.*

*Abs. 4: Die Beschränkung der Breite auf maximal 6 m entspricht der Breite einer Doppelgarage.*

*Abs. 1 als generelle Bepflanzungsvorschrift übernommen aus MBR.*

*Abs. 2 und 3: Präzisierung der bestehenden Bestimmungen.*

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>2 Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.</p> <p>Art. 54 Pflanzungen, Einzäunungen</p> <p>1 Für geschützte Naturobjekte gemäss Schutzplan sowie allfällige Ersatzpflanzungen gilt in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten der bestehende Grenzabstand.</p> <p>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.</p>	<p>3 Zugänge und Zufahrten <b>im Bereich von Vorgärten</b> sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.</p> <p>Art. 49 Pflanzungen, Einzäunungen</p> <p>1 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.</p> <p><b>2 Für hochstämmige Bäume im Baugebiet, die einen Grenzabstand (vom Stamm gemessen) von 4.00 m einhalten, gilt keine Beschränkung in der Höhe.</b></p> <p>Art. 50 Künstliche Beleuchtung</p> <p>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, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungweisend.</p>	<p><i>Die Abstände für geschützte Naturobjekte sind im Schutzreglement geregelt.</i></p> <p><i>Im Gesetz über Flur und Garten ist in § 5 (Pflanzungen) geregelt: Bäume, Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen sowie mehrjährige landwirtschaftliche Kulturen dürfen nie höher gehalten werden als das Doppelte ihres Grenzabstandes. Beträgt der Grenzabstand mindestens 10 m, besteht keine Beschränkung der Höhe.</i></p> <p><i>Mit der vom FGG abweichenden Sonderregelung, die gemäss § 96 PBG zulässig ist, wird der Bestand und die Neupflanzung von Bäumen im Baugebiet gewährleistet.</i></p> <p><i>Übernommen aus MBR</i></p>

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen (unverbindlich)
<p>Art. 49 Reklameanlagen</p> <p>1 Reklameanlagen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.</p> <p>2 Der Plakatanschlag auf öffentlichem Grund ist nur an den speziell zugewiesenen Standorten zulässig.</p>	<p>Art. 51 Reklameanlagen</p> <p>1 Reklameanlagen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.</p> <p>Art. 52 Sicht- und Schallschutzwände</p> <p>1 Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.</p> <p>C. Weitere Gestaltungsvorschriften</p> <p>Art. 53 Silobauten</p> <p>1 Silobauten sind in der Regel auf der Giebelseite von Ökonomiebauten anzuordnen.</p> <p>2 Auf geeignete Farbgebung ist besonders zu achten.</p> <p>Freileitungen</p>	<p><i>Abs. 2 aBauR wird ersatzlos gestrichen, da nicht Gegenstand des Bauwesens.</i></p> <p><i>Übernommen aus MBR</i></p> <p><i>Übernommen aus MBR. Zweckmässige Bestimmung.</i></p>
<p>Art. 50 Freileitungen</p> <p>1 Innerhalb der Bauzonen sind alle neuen elektrischen Werkleitungen (Telekommunikation und Stromversorgung-Stammleitungen und Hausanschlüsse), vorbehältlich den Vorschriften des Bundes, erdverlegt auszuführen. Ausgenommen davon sind Elektrizitäts- Übertragungsleitungen mit einer Leistung ab 16 kV.</p>	<p>Freileitungen</p>	<p><i>Bestimmung nicht genutzt und nicht mehr erforderlich, daher gestrichen.</i></p>

Art. 61 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten

- 1 Die Benützung öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten, soweit dies die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, ist nur mit Bewilligung zulässig.
- 2 Bodenbeläge wie Pflästerungen, Asphalte, Beton usw. sind bei Bau- und Renovationsarbeiten zu schützen und nötigenfalls abzudecken.

## V. Weitere Bestimmungen

Art. 54 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 Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen 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.

*Übernommen aus MBR*

## E Sicherheit und Gesundheit

### Art. 45 Dachwasserabläufe, Kamine

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

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

### Art. 46 Gebäudeunterhalt und Abbruch

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.

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.

### ~~Dachwasserabläufe, Kamine~~

### ~~Gebäudeunterhalt und Abbruch~~

*Ganzer Abschnitt gestrichen, Art. 39-44 in Abschnitt III.C „Weitere Bauvorschriften“ integriert.*

*Abbrüche sind grundsätzlich gestützt auf § 98 Abs. 1 Ziff. 5 PBG bewilligungspflichtig. Eine Regelung auf kommunaler Ebene erübrigt sich.*

*Der Wiederaufbau unfreiwillig zerstörter Gebäude richtet sich nach § 94 Abs. 2 PBG.*

*Abs. 3: Die Unterhaltspflicht ist in § 82 PBG geregelt.*



## Art. 62 Übergangs- und Schlussbestimmungen

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

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

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

## VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

## Art. 55 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. 56 Übergangsbestimmungen

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

*Übernommen aus MBR*

*Übernommen aus MBR*

## Anhang I: Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise (Art. 23 BauR, gültige Fassung)

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

**Bemerkungen:**

<sup>1</sup> Verdichtete Bauweise nach Art. 24 möglich.

<sup>2</sup> Ausnahmeregelung bei Schmalseiten nach Art. 31 möglich

<sup>3</sup> Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag nach Art.33

<sup>4</sup> gilt nur für Neubauten

<sup>5</sup> Die Geschossbezeichnung gilt für die Einpassung gemäss Art. 47

<sup>6</sup> Gegenüber angrenzenden Zonen erhöht sich der Abstand auf 10 m

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> Abweichung nach Art. 14 möglich

<sup>9</sup> gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen