

Bereinigung Baureglement (Masstabelle)

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Teilrevision Ortsplanung Bischofszell

Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Anlass	3
	1.2 Revisionsinhalte	3
	2. Grundlagen	4
	2.1 Kommunale Planungsinstrumente	4
	2.2 Kantonale Planungsinstrumente	4
	3. Änderungen im Baureglement	5
	4. Zielerreichung und Interessenabwägung	6
	4.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes	6
	4.2 Umsetzung kantonale Vorgaben	6
	5. Verfahren	6
	6. Zusammenfassung und Ausblick	7

Auftraggeber

Stadt Bischofszell

Bearbeitung

- Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG (Projektleitung)
- Tobias Thaler, Suter von Känel Wild AG

1. Einleitung

1.1 Anlass

Teilgenehmigung
Ortsplanungsrevision

Mit Entscheid vom 21.12.2022 genehmigte das Department für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau die Ortsplanungsrevision der Stadt Bischofszell. Auf das Datum vom 10.2.2023 beschloss der Stadtrat die Teilkraftsetzung nach Ablauf der Rechtsmittelfrist.

Messweise Fassadenhöhe

Bei der Messweise der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit Attikageschoss entwickelte die Bauverwaltung in den letzten zwei Jahren die Praxis, dass die Fassadenhöhe im Abschnitt mit rückspringendem Attikageschoss gemessen wird und nicht dort, wo das Attikageschoss fassadenbündig ist, d.h. das Attikageschoss wird bei der Ermittlung der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt.

Nun hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) bei der Vorprüfung des Gestaltungsplans (GP) für das Areal «Lau-mann» festgestellt, dass gemäss dem Baureglement (BauR) der Stadt Bischofszell bei Bauten mit Attikageschoss die Fassade, an welcher die Fassadenhöhe gemessen wird, nicht definiert wurde. Somit ist dort, wo die Fassade des Attikageschosses in der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses liegt, die Fassadenhöhe inklusive der Fassadenflucht des Attikageschosses zu messen. Wo die Fassaden der Attikageschosse hingegen gegenüber den darunterliegenden Fassaden um die Masse gemäss § 29 PBV zurückversetzt sind, sind sie bei der Berechnung der Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen. Der Kanton stützt sich dabei auf die Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz, Kap. 6, S. 31.

Eine solche Messweise würde dazu führen, dass das Attikageschoss allseits zurückspringen müsste, was im Ergebnis sinnwidrig ist. Daher wurde vom Kanton vorgeschlagen, dass die Stadt Bischofszell ihr Baureglement entsprechend ergänzt.

1.2 Revisionsinhalte

Anpassung Masstabelle

Die vorliegende Teilrevision präzisiert die Messweise der Fassadenhöhe sowohl bei Schrägdach-, als auch bei Flachdachbauten im Sinne der bestehenden Praxis der Bauverwaltung.

Erläuternder Bericht

Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der Teilrevision und ist nicht verbindlich.

2. Grundlagen

2.1 Kommunale Planungsinstrumente

Aktueller Stand der kommunalen Planungsinstrumente

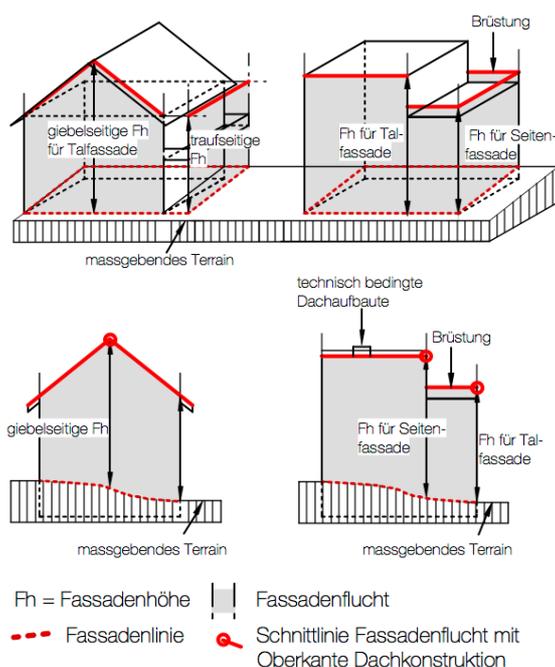
Die kommunale Nutzungsplanung wurde von 2017 bis 2021 revidiert und am 10.2.2023 vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Definition der Fassadenhöhe gemäss IVHB

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Ziff. 5.2 Anhang 1 IVHB).

Messweise der Fassadenhöhe (Skizze zu Ziff. 5.2 IVHB)



Definition des Attikageschosses gemäss IVHB

Gemäss Ziff. 6.4 Anhang 1 IVHB sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein

3. Änderungen im Baureglement

Vorbemerkung

Alle Änderungen gegenüber der am 10. Februar 2023 in Kraft gesetzten Fassung sind in der Synopse ersichtlich.

Neue Fussnote 8 in der Masstabelle im Anhang I

In der Masstabelle (zu Art. 5 BauR) im Anhang I des Baureglements wird zur Fassadenhöhe eine neue Fussnote 8 eingefügt. Diese präzisiert die Messweise der Fassadenhöhe:

- Bei Gebäuden mit Schrägdächern wird die Fassadenhöhe auf der Traufseite gemessen. Ergänzend wird festgelegt, dass bei Schrägdächern die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten darf. Damit sollen überproportional hohe Dachgeschosse verhindert werden.
- Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Fassadenhöhe an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Ebenfalls wird ergänzend festgelegt, dass bei Flachdächern das Attikageschoss eine Höhe von 3.20 m nicht überschreiten darf.
- Die Präzisierung der Messweise gilt auch im Spezialfall, wo bei Gebäuden mit Flachdächern die Brüstung fassadenbündig angeordnet ist (zweite Spalte der Festlegung Fassadenhöhe)

4. Zielerreichung und Interessenabwägung

4.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachpläne und Konzepte des Bundes sind nicht betroffen.

4.2 Umsetzung kantonale Vorgaben

Mit der vorliegenden Teilrevision wird die bisherige Praxis der Bauverwaltung bei der Messweise der Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen rechtlich klar geregelt und abgesichert. Materielle Änderungen sind mit der Teilrevision nicht verbunden.

5. Verfahren

Es handelt sich vorliegend um eine geringfügige Änderung des Baureglements. Geringfügige Änderungen von Zonenplan und Baureglement können gemäss § 4 Abs. 2 PBG durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. Diese Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein von der Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt (fakultatives Referendum).

6. Zusammenfassung und Ausblick

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem der Baubegriff der Fassadenhöhe klarer geregelt wird und bestehende Unsicherheiten in der Anwendung behoben werden.

Bischofszell stellt mit der vorliegenden Teilrevision verlässliche Rahmenbedingungen auf für schlanke Baubewilligungsverfahren.