Kanton Thurgau

Stadt Bischofszell

Arealüberbauungsplan Berg

(RRB Nr. 596 vom 28.04.1992)

Aufhebung

Öffentliche Auflage vom 13.11.2026 bis 02.12.2026

Vom Stadtrat beschlossen am	23. 09. 2026
Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Thomas Weingart	*Michael Christen*

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr. …… vom ……

OEREB00261

KANTON THURGAU
MUNIZIPALGEMEINDE BISCHOFSZELL

AREALÜBERBAUUNGSPLAN "BERG"

ÜBERBAUUNGSPLAN 1:500

Öff. Auflage	vom : 2 Dez. 1991	bis : 10. Jan. 1992
Von der Behörde beschlossen	am : 23. Okt. 1991 / 19. Feb. 1992	
Der Gemeindeammann :	Der Gemeindeschreiber :	
Vom Regierungsrat genehmigt mit	RRB Nr. 596	vom : 28. April 1992

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

LEGENDE:

- Einzugsgebiet Arealüberbauungsplan "Berg"
- Strassenabstandslinie
- Fuss- und Gehwege
- Hauszugänge
- Verkehrsflächen
- öffentlicher Radweg
- Baubereich 2-geschossig
- Baubereich 3-geschossig
- Baubereich 4-geschossig
- Sockelgeschoss
- Vor- und Anbautenbereich
- Firstrichtung
- Pyramidendach
- offener Grünbereich
- Einzelbäume
- SP Spielplatz / -wiese



OEREB00261

KANTON THURGAU
MUNIZIPALGEMEINDE BISCHOFSZELL

AREALÜBERBAUUNGSPLAN "BERG"

ERSCHLIESSUNGSPLAN 1:500

Öff. Auflage vom : 2. Dez. 1991 bis : 10. Jan. 1992

Von der Behörde beschlossen am : 23. Okt. 1991 / 19. Feb. 1992

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

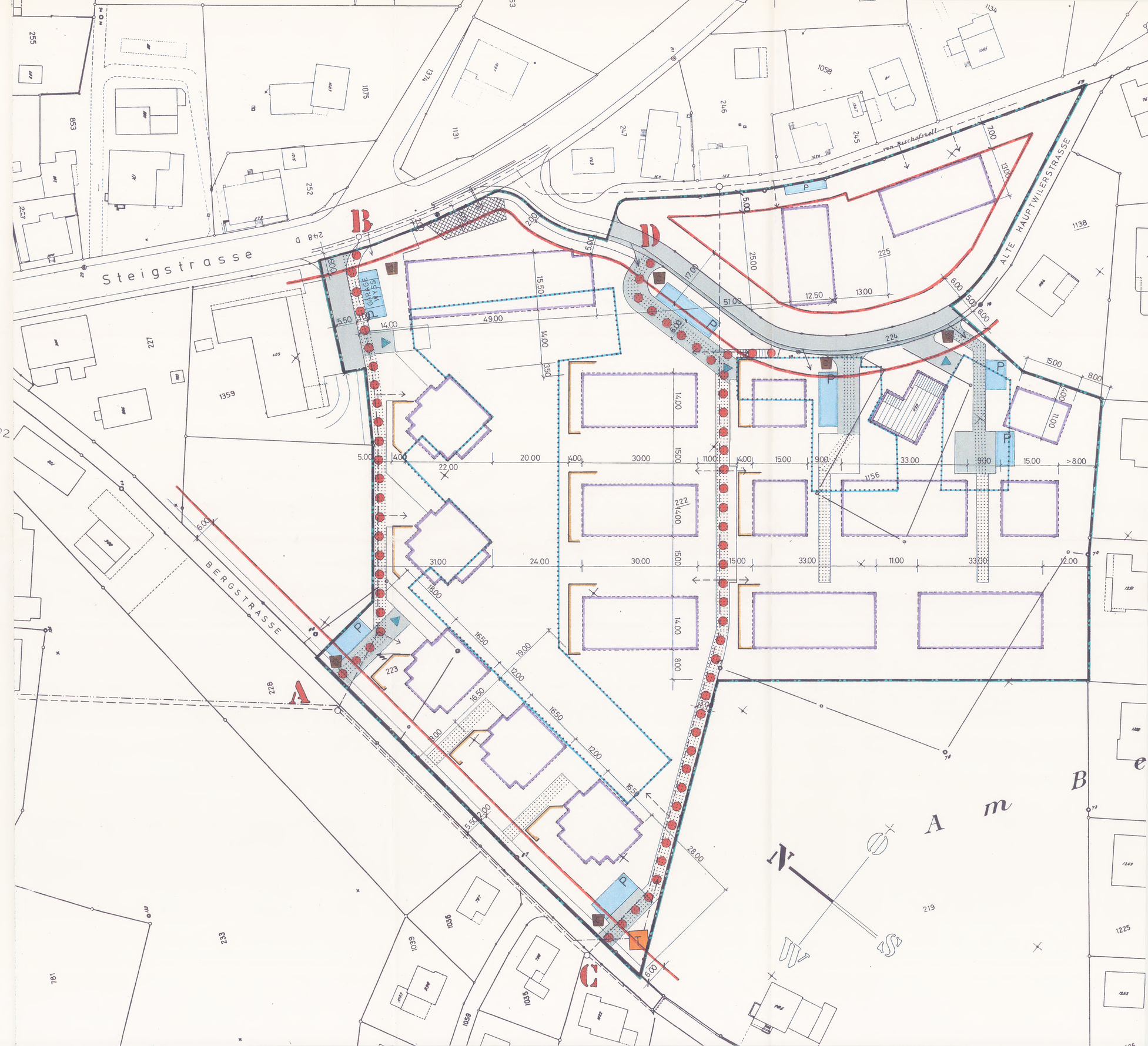
Vom Regierungsrat

genehmigt mit RRB Nr. 596 vom : 28. April 1992

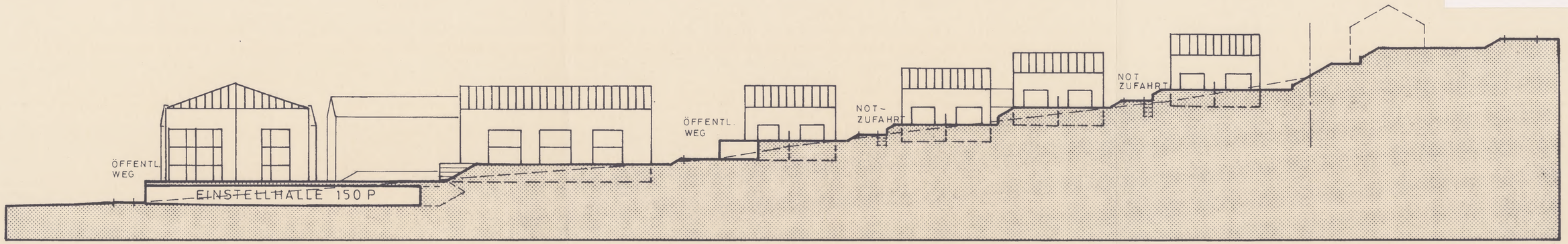
DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

LEGENDE:

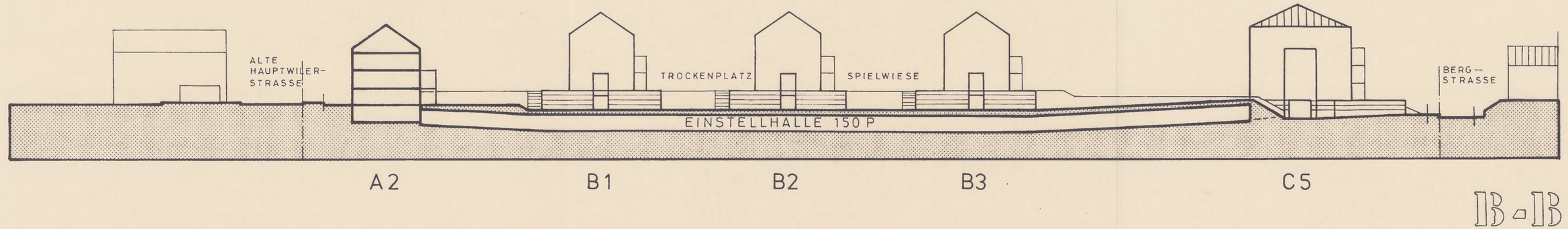
- Einzugsgebiet Arealüberbauungsplan "Berg"
- Strassenabstandslinie
- Mantelbaulinie für Hochbauten
- Mantelbaulinie für Sockelgeschoss
- Fläche für rollenden Verkehr
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Bereich Tiefgarage
- Notzufahrt
- öffentlicher Fuss- und Radweg
- P Besucherparkplätze
- Entsorgungsstandort
- T Trafostation
- Strom
- Kanalisation
- Wasser
- Gas
- Bereich Unter- / Überführung



OEREB00261



A-A



B-B

AREALÜBERBAUUNGSPLAN "BERG"

SCHNITTE 1 : 500 (vgl. Überbauungsvorschlag)

EXEMPLAR

KANTON THURGAU
MUNIZIPALGEMEINDE BISCHOFSZELL

AUFLAGEEXEMPLAR

AREALÜBERBAUUNGSPLAN

"BERG"

Öff. Auflage vom : 2. Dez. 1991 bis : 10. Jan. 1992

Von der Behörde beschlossen am : 23. Okt. 1991 / 19. Feb. 1992

Der Gemeindeammann :

Der Gemeindeschreiber :

Vom Regierungsrat

genehmigt mit RRB Nr. 596 vom : 28. April 1992

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

A. FORMELLER TEIL

1. Erlass

Der Gemeinderat Bischofszell erlässt für das Gebiet Berg den Arealüberbauungsplan "Berg" gemäss §109 des kantonalen Baugesetzes.

2. Zweck

Der Arealüberbauungsplan bezweckt:

2.1 das heute grösstenteils unüberbaute Baugebiet nach einem siedlungsgestalterischen Gesamtkonzept zu überbauen;

2.2 eine gegenüber der Regelbauweise verbesserte architektonische und ortsbauliche Gestaltung der vorgesehenen Überbauung zu erzielen;

2.3 die planerische Sicherung der öffentlichen Erschliessung, der neu zu erstellenden Feinerschliessung (Garagenzufahrten, Fuss- und Radwege, usw.) sowie der Freiräume (Vorgärten, Spielplätze, usw.);

2.4 einen die Regelbauweise übersteigenden Wohnkomfort zu erzielen;

2.5 ein klares Bauvolumenkonzept, das räumliche Qualitäten erzeugen soll;

2.6 eine geordnete Abwicklung der Gesamtüberbauung (Etappierung);

2.7 eine Siedlungsentwicklung mit verschiedenen Wohnformen zu ermöglichen.

3. Geltungsbereich

Der Arealüberbauungsplan gilt für die Parzellen Nr. 222, 223, 225 und 1156 , mit einer Fläche von ca. 2,73 ha. Das Areal ist im Zonenplan mehrheitlich der definitiven Bauzone WG 3 und W 2 sowie zu einem kleinen Teil der Resevebauzone W 2 zugeordnet.

4. Bestandteile und ihre Rechtswirkung

4.1 Die Bestandteile des Arealüberbauungsplanes und ihre Rechtswirkung sind:

- Sonderbauvorschriften (Text)	grundeigentümerverbindlich
- Situationsplan 1: 3´500	informativ
- Empfindlichkeitsstufenplan Lärm 1: 3´500	grundeigentümerverbindlich
- Erschliessungsplan 1: 500	grundeigentümerverbindlich
- Überbauungsplan 1: 500	grundeigentümerverbindlich
- Schnitte 1: 500	grundeigentümerverbindlich
- Umgebungs- und Gestaltungsrichtplan 1: 500	behördenverbindlich
- Modell 1: 500	behördenverbindlich

4.2 Sofern nachfolgend im Abschnitt B keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglementes sowie andere kommunale und übergeordnete Bestimmungen.

5. Servitute

5.1 Die Eigentümer der im Arealüberbauungsplan einbezogenen Parzellen gewähren der Gemeinde ein öffentliches Wegrecht für einen Fuss- und Radweg zwischen der alten Hauptwiler- und der Bergstrasse (vgl.Erschliessungsplan A-B und C-D) in einer Breite von 3.00m. Der betriebliche Unterhalt wie Reinigung und Winterdienst ist Sache der Gemeinde.

Die Grundeigentümer gewähren der Gemeinde ein Bau- und Benützungsrecht für den Zugang zur Unter- / Überführung Steigstrasse.

5.2 Die Eigentümer der im Arealüberbauungsplan einbezogenen Parzellen gewähren kostenlos Durchleitungsrechte für Werkleitungen und Installationen für öffentliche Einrichtungen.

6. ZUSTIMMUNG

Die Eigentümer der betroffenen Parzellen erklären ihr Einverständnis zu dieser Sonderbauordnung :

Datum und Ort:	Parz.Nr:	Unterschriften:
18.10.91	1359	M. Wyss
8.11.91	219	H. Hägger
12.11.91	222	Baukonsortium Steig 9220 Bischofszell vertreten durch: Koch-Heer + Gantenbein AG, Flawil
12.11.91	223	Baukonsortium Steig 9220 Bischofszell vertreten durch: Koch-Heer + Gantenbein AG, Flawil
12.11.91	225	Baukonsortium Steig 9220 Bischofszell vertreten durch: Koch-Heer + Gantenbein AG, Flawil
12.11.91	1156	

B. MATERIELLER TEIL

7. Verkehrserschliessung

7,1 Verkehrsanlagen

Die Erschliessung für den rollenden Verkehr ist innerhalb des Areales minimal und verkehrsberuhigt auszugestalten und nicht durchgehend zu führen; dabei ist die Einfügung ins übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde optimal zu garantieren. Die Zugänglichkeit für Feuerwehr, Sanität und Umzug ist bis zu den einzelnen Bauten zu gewährleisten.

7.2 Sicherung öffentlicher Erschliessungsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Erschliessungsplan mittels Strassenabstandslinien zu sichern. Das Projekt des öffentlichen Fuss- und Radweges ist von der Gemeindebehörde vor der Realisierung genehmigen zu lassen.

7.3 Ein- und Ausfahrten für den rollenden Verkehr

Für das ganze Areal sind verschiedene Zugänge von den öffentlichen Strassen her zu erstellen, die im Erschliessungsplan festgesetzt sind. Diese Zugänge dienen sowohl für Besucherparkplätze als auch für die Tiefgaragen.

7.4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die gemäss Baureglement Art. 8.92 und SNV 640 601 zu erstellenden Abstellplätze für die Bewohner sind in unterirdischen Unterständen anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch und zusammengefasst an den im Erschliessungsplan bezeichneten Stellen (P) einzurichten. Die oberidischen Parkplätze und die Garagenvorplätze sind in die Umgebungsgestaltung miteinzubeziehen.

8. Bauten

8.1 Ausnützung

Die Ausnützung wird im Vergleich zur geltenden Regelbauweise um max. 20% erhöht; dabei gelten die Bestimmungen des §15 BauV.
Die möglichen Bruttogeschossflächenanteile für die einzelnen Bereiche sind im separaten Bericht festgelegt , wobei für die konkreten Bauprojekte ein Spielraum von max. ± 5% zulässig ist. Mit jedem Baugesuch ist ein Ausnützungsnachweis zu erbringen und eine Bilanz über das ganze Areal einzureichen.

8.2 Baubereiche

Mittels Mantelbaulinien werden die Baubereiche für die oberirdischen Hauptbauten sowie Nebenbauten festgelegt.

Ausserhalb der Mantelbaulinien sind nur zulässig:

a) Vorbauten gemäss § 78 Abs.3 BauG und Anbauten von max. 12m^2 Grundfläche;

b) Unbewohnte Zusatzbauten (Schöpfe etc.) von max. 25m^2 Grundfläche und 3.00m Gebäudehöhe;

c) Der Bereich für unterirdische Einstellplätze ist im Erschliessungsplan konzeptionell mit Mantelbaulinien markiert. Die Ein- und Ausfahrten sind verbindlich festgelegt.

Der Gemeinderat kann im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens bewilligen, dass die Mantelbaulinien über- oder unterschritten werden, sofern es der besseren Gestaltung und Nutzung des Gesamtareals dient und die max. zulässige Ausnützung nicht überschritten wird.

8.3 Immissionen

Gewerberäume mit Emissionen, wie Lärm usw. sind soweit geschlossen vorzusehen, dass keine unzulässigen Immissionen auf die Wohnungen einwirken können. Die Bauteile zwischen den Gewerbe- und Wohnräumen müssen die Wohnqualität garantieren.
Lärmempfindliche Räume (Wohn- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass die Planungswerte gemäss Art. 30 und Anhang 3 LSV eingehalten sind. Ein detaillierter Nachweis ist mit den Baugesuchsunterlagen zu erbringen.

8.4 Gebäudelänge / Gebäudebreite

Die maximalen Gebäudeabmessungen werden durch die Mantelbaulinien im Erschliessungsplan bestimmt, wobei die Baukörper zu gliedern sind. Die max.Länge der einzelnen Fassaden sind:

- in der Wohn- und Gewerbezone WG 3:	49.00m
- in der Wohnzone W 2:	33.00m

8.5 Gebäudeabstände

Der minimale Abstand der Hauptbauten und der Bauten mit einer Grundfläche von mehr als 25m^2 innerhalb der Mantelbaulinien beträgt 3.00m. Weitergehende feuerpolizeiliche Abstände bleiben vorbehalten.

8.6 Geschosszahlen

Die im Überbauungsplan bezeichnete Geschossigkeit sind für die Fassadengestaltung massgebend und dürfen nur aus gestalterischen Gründen unterschritten werden. Der Ausbau von Dachgeschossen bzw. Dachaufbauten für Wohnzwecke gilt nicht als Geschoss, sofern der Kniestock maximal 50cm beträgt.

8.7 Sockelgeschoss

Die ausgewiesenen Sockelgeschosse haben hangwärts einen Versatz von min. 4.00m Ausladung zu erreichen, damit sie nicht als Geschoss gezählt werden müssen. Die Flachdachbereiche sind entweder zu begrünen oder mit nicht versiegelten Bodenbelägen (Kies, Platten, Rasengittersteine etc.) auszugestalten. Sockel- und Kellergeschosse dürfen das gestaltete Terrain im Durchschnitt um maximal 1.10m überragen.

8.8 Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen ab gestaltetem Terrain bzw. Sockelgeschoss betragen:

- bei 2 Geschossen:	6.50m
- bei 3 Geschossen:	9.50m
- bei 4 Geschossen:	12.50m

8.9 Dachgestaltung

Die Hauptbauten sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu versehen. Flachdachteile sind beim Sockelgeschoss, bei An- und Nebenbauten gestattet, wenn sie begehbar sind. Dacheinschnitte, Dachaufbauten sowie Sonnenkollektoren sind nur zulässig, wenn sie in die Architektur integriert sind.

8.10 Fassadengestaltung

Die einzelnen Fassaden sind gestalterisch zu gliedern, damit auch die Funktion der Bauten (Wohnen, Gewerbe) klar ablesbar wird. Vorbauten sind in betreffend Materialwahl vom Hauptbau differenziert zu behandeln.

8.11 Baumaterialien

Die Baumaterielien sind pro Bauetappe gleichzuhalten. Die Architektur soll zeitgemäss sein. Pro Bauetappe ist ein Farbkonzept für das Erscheinungsbild vor der Ausführung dem Gemeinderat zur Gutheissung vorzulegen.

9. Umgebung

9.1 Terrainveränderungen

Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen. Mit dem Baugesuch sind detaillierte Geländeschnitte 1: 100 einzureichen, die mit Koten genau Auskunft geben, wie das Terrain verändert werden soll.

9.2 Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Die im Überbauungsplan bezeichneten Bereiche sind so zu gestalten, dass möglichst unterschiedliche Freiräume für Spiel und Aufenthalt der Bewohner entstehen. Nebst den Empfehlungen der Pro Juventute ist zusätzlich ein Ballspielplatz für Jugendliche und Erwachsene auszuweisen. Für die Wohnungen im Erdgeschoss sind Sitzplätze mit genügender Privatsphäre einzurichten.

9.3 Bepflanzung

In den im Überbauungsplan festgelegten Orte sind zwingend raumbildende Bäume (z.B.Obstbäume) zu pflanzen, damit der parkähnliche Siedlungscharakter zum Tragen kommt. Insgesamt sind nur einheimische Pflanzen zu versetzen.

9.4 Bewilligung der Umgebungsgestaltung

Mit den jeweiligen Baugesuchen sind Pläne mit der Umgebungsgestaltung im Massstab 1: 100 einzureichen; dabei sind auch Angaben über Pflanzenarten zu machen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Etappierung und Erschliessungsstrasse

Das gesamte Planungsgebiet wird in Etappen im Zusammenhang mit den einzelnen Erschliessungsanlagen erschlossen. Die internen Zugangsstrassen, Notzufahrten, Fuss- und Radwege werden privat erstellt.

10.2 Verkehrsraum

Der Verkehrsraum wird im Erschliessungsplan mit Strassenabstandslinien gesichert; vorgelagerte Bauteile dürfen gemäss § 78 Abs.3 BauG errichtet werden.

10.3 Abstellräume

Pro Wohnung sind mindestens 5% der Bruttogeschossfläche für Abstellräume (innliegend oder im Keller), bei Wohnungen von weniger als 100m^2 Bruttogeschossfläche mindestens 5m^2 vorzusehen.

10.4 Werkleitungen

Die Werkleitungen sind im Erschliessungsplan konzeptionell festgelegt:

Kanalisation:

Das ganze Areal wird an die öffentlichen Kanalisationsleitungen (Steig-/Bergstrasse und Alte Hauptwilerstrasse) gemäss GKP in Richtung Norden angeschlossen werden.

Gas:

Der Gasanschluss des Areals erfolgt in der Steigstrasse.

Meteorwasser:

Das ganze Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist wenn immer möglich über Sickerschächte abzuleiten. Notüberläufe ins Mischsystem sind gestattet, sofern noch kein Anschluss an einen öffentlichen Meteorkanal möglich ist.

Wasser:

Vom Fussweg Steig bzw. Steigstrasse her kann die Wasserversorgung sichergestellt werden.

Elektrisch:

Das Gebiet kann nicht genügend mit Elektrizität (Steig-/Bergstrasse) versorgt werden, daher ist in Absprache im Erschliessungsplan der Standort einer neue Trafostation zu sichern.

TV- und Radiokabel:

Zu den übrigen Werkleitungen ist zusätzlich ein Kabelrohr für das TV-Netz vorzusehen; individuelle TV- und Radioantennen über Dach sind nicht gestattet.

Telefon:

Das Telefonkabelnetz ist nach den Bestimmungen der PTT zu erstellen; nach Möglichkeit sind die Rohre gleichzeitig mit den Gemeindewerkleitungen zu verlegen.

10.5 Energetische Aspekte

Alle Neubauten haben bezüglich Heizenergiebedarf die Empfehlung SIA 380 / 1 zu erfüllen (vgl. § 16 VO zum Energiegesetz). Passive Energiegewinnung ist mit der Grundrissgestaltung auszunützen oder mit baulichen Massnahmen (Wintergärten, Windfänge) anzustreben, wobei die Gestaltung in die Architektur einzubeziehen ist.
Für die Wärmeerzeugung sind aus Gründen des Umweltschutzes pro Bauetappe einzelne, zentrale Heizanlagen anzustreben. Für sämtliche Bauten besteht die Anschlusspflicht an die zentralen Anlagen. Dabei sind verschiedene zeitgemässe Energienutzungen zu verwenden.

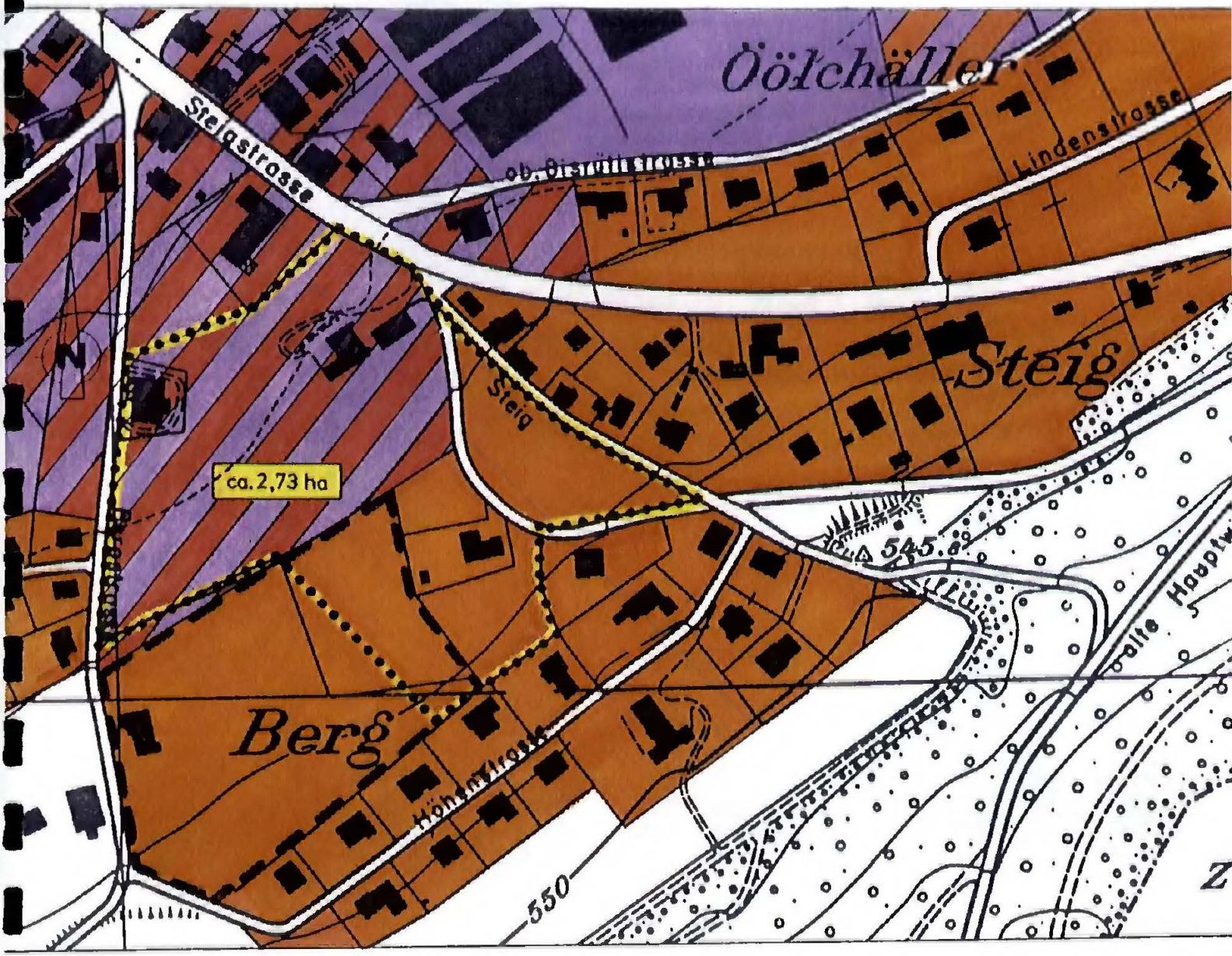
10.6 Beiträge und Gebühren

Für die öffentlichen Erschliessungsanlagen werden gemäss den Reglementen Beiträge und Gebühren erhoben.

10.7 Abfälle und Wertstoffsammelstellen

Für den Abfall sind an den im Erschliessungsplan bezeichneten Stellen (C) Entsorungsplätze einzurichten. Diese Plätze sind einerseits vor direkter Sicht zu schützen und andererseits in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. An geeigneter Stelle sind Kompostierplätze zu erstellen.

September 1991

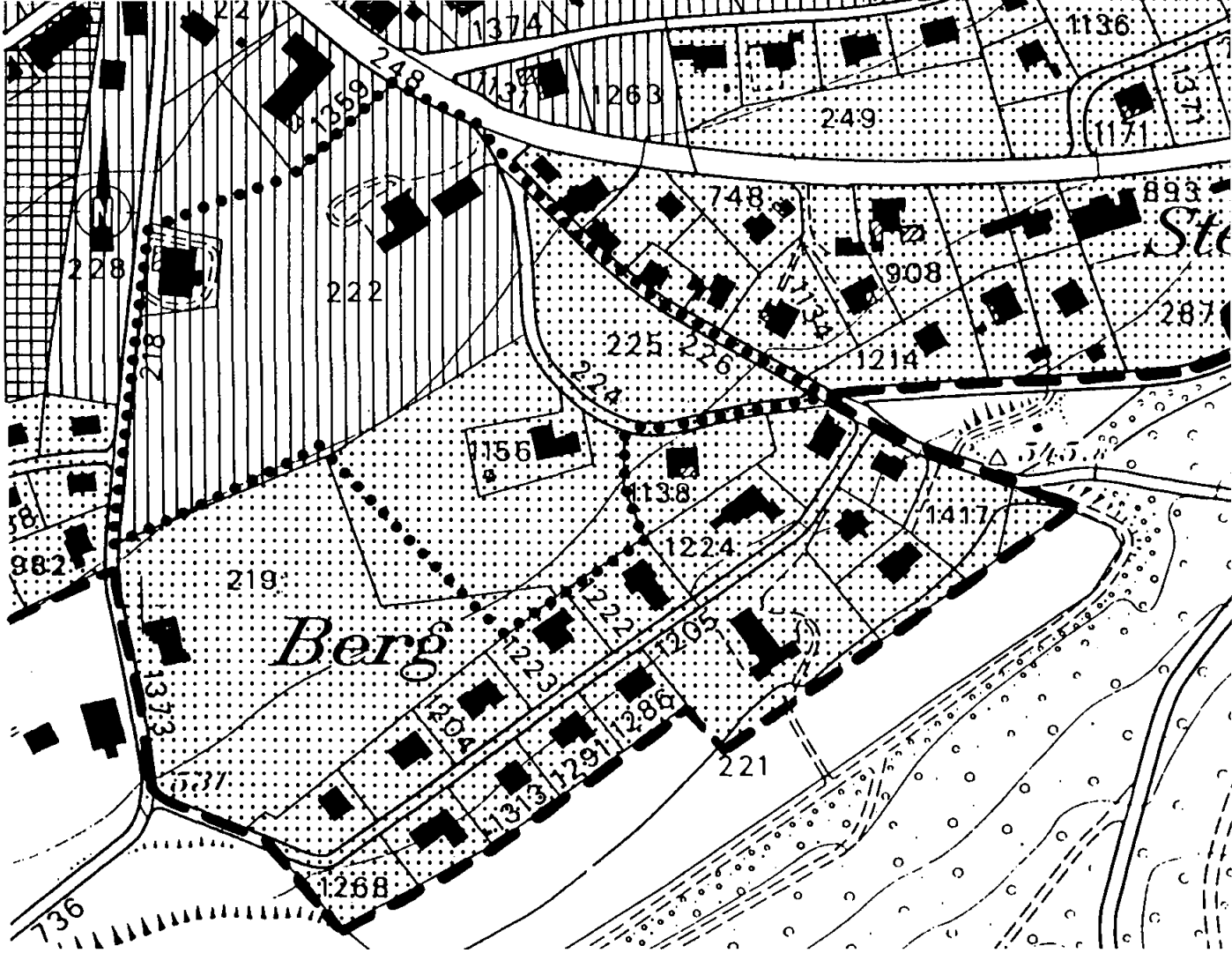


SITUATIONSPLAN

1 : 3´500

LEGENDE:

- Einzugsgebiet Arealüberbauungsplan "**Berg**"
- Wohnzone W2 (definitiv)
- Wohnzone W2 (Reserve)
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Wohn- und Gewerbezone WG3
- Gewerbezone



EMPFINDLICHKEITSSTUFENPLAN 1 : 3´500
gemäss LSV

▬ ▬ ▬	Baugebietsgrenze
• • • • • •	Einzugsgebiet Arealüberbauung "Berg"
⋰⋰⋰⋰⋰⋰	Empfindlichkeitsstufe II
▯▯▯▯▯▯	Empfindlichkeitsstufe III
ausserhalb Baugebiet:	Empfindlichkeitsstufe III

Art. 43 Empfindlichkeitsstufen (Lärmschutzverordnung)

In Nutzungszonen nach Artikel 14ff. des Bundesgesetzes vom 22.Juni 1979 über die Raumplanung gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.