Kanton Thurgau

Stadt Bischofszell

Arealüberbauungsplan

Parzellen 508/513

(RRB Nr. 1011 vom 31.08.1993)

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 ……

EXEMPLAR ARP TG

KANTON THURGAU
MUNIZIPALGEMEINDE BISCHOFSZELL

FABRIKERWEITERUNG PAPIERI BISCHOFSZELL AG
STOFFAUFBEREITUNG UND LAGERHALLE

OEREB00947

AREALÜBERBAUUNGSPLAN
PARZELLEN NR. 508 / 513

Erschliessungs- und Überbauungsplan 1:500

Öff. Auflage vom: 22.6.1992 - 21.7.1992

Vom Gemeinderat Bischofszell beschlossen am: 06.05.1992

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber: StV

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1011 vom: 31. Aug. 1993

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

THUR

papierfabrik

kartonfabrik

legende : grundeigentümerverbindlich

- baulinie
- anlagebaulinie
- mantelbaulinie
- ein - und ausfahrten
- grünbereich
- grünbereich für hochstämmer
- firstrichtung
- neues volumen
- weg - und fahrrecht für parzellen 1448, 1461 und 1462
- abbruch

legende : informativ

- einzugsgebiet
- parkplätze
- verkehrsfläche
- bestehendes volumen

ausschnitt einfahrt bei endausbau

GENEHMIGUNG MIT HINWEISEN vom 31.8.93 (EINGL. RRB NR. 1011)

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

FABRIKSTRASSE

MEDE HYS

EXEMPLAR ARP TG

K A N T O N T H U R G A U

M U N I Z I P A L G E M E I N D E B I S C H O F S Z E L L

FABRIKERWEITERUNG PAPIERI BISCHOFSZELL AG
STOFFAUFBEREITUNG UND LAGERHALLE

AREALÜBERBAUUNGSPLAN

PARZELLEN NR. 508 / 513

Sonderbauvorschriften

Öff. Auflage	vom: 22.06.1992 - 21.07.1992
Vom Gemeinderat Bischofszell beschlossen	am: 06.05.1992
Der Gemeindeammann	Der Gemeindeschreiber: SW

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1011 vom: 31. Aug. 1993

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

A. FORMELLER TEIL

1. ERLASS

Der Gemeinderat Bischofszell erlässt, gestützt auf § 109 des kantonalen Baugesetzes, einen Arealüberbauungsplan **"Papieri AG"** mit Sonderbauvorschriften.

2. ZWECK DES AREALÜBERBAUUNGSLANES

2.1 Das Gebiet liegt am Altstadtrand in der Umgebungsschutzzone II (blau) und in der Industriezone I. Die Gestaltung einer späteren Bebauung ist im öffentlichen Interesse, dabei sind ortsbildpflegerische Aspekte zu berücksichtigen.

2.2 Mit dem Arealüberbauungsplan wird das künftige Bauvolumen bestimmt. Mittels Baulinien sind Baubereiche festgelegt, so dass für das Dorf wichtige Räume entstehen.

2.3 Die planerische Sicherung der öffentlichen Erschliessung wird für eine Übergangslösung und Endausbau (HVS) im Arealüberbauungsplan festgehalten . Die Feinerschliessung wie Zufahrten, Parkplätze und Freiräume für Grünanlagen sind vorgesehen.

2.4 In den bezeichnenden Grünbereichen sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen, die das Quartierbild prägen sollen.

3. EINBEZOGENE GRUNDSTÜCKE

Der vorliegende Arealüberbauungsplan gilt für die Parzellen 508 und 513 mit einer Fläche von 500.97 a.

4. GELTENDE REGELBAUWEISE

Das Areal liegt in der Umgebungsschutzzone II der Altstadt und in der Industriezone I. Im Baureglement § 7.34 und § 7.43 ist die Gestaltung weitgehendst geregelt.

5. BESTANDTEILE UND IHRE RECHTSWIRKUNG

5.1 Die Bestandteile des Arealüberbauungsplanes und ihre Rechtswirkung sind:

- Sondervorschriften	: grundeigentümerverbindlich
- Erschliessungs- und Überbauungsplan	: grundeigentümerverbindlich
- Bericht	: informativ
- Studienpläne 1:100	: informativ

5.2 Sofern nachfolgend keine Sonderregelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Baureglements.

6. Servitute

6.1 Die bestehende Servitute, Rechte und Lasten auf den Grundstücken Parz. 508/513 bleiben bestehen.

6.2 Dass Fuss- und Fahrrecht für die Grundstücke Parz. 1448, 1461, 1462 wird im Anschlussbereich an die neue Quartiererschliessung lagenmässig geändert.

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

B. MATERIELLER TEIL

7. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

7.1 Vorschriften zur Erschliessung

7.11 Grundlage für die Haupterschliessung bildet der Quartierplan Gihl.

7.12 **Verkehrserschliessung**

Im Erschliessungsplan werden die Ein- und Ausfahrten festgelegt. Parkplätze werden zusammengefasst.

7.2 Vorschriften zur Stellung der Bauten

7.21 **Baulinien**

Im Arealüberbauungsplan werden die Baulinien differenziert ausgeschieden:

- Mittels Mantelbaulinien werden Baukörper für die künftige Überbauung festgelegt.

- Anlagebaulinien sind für Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

- Baulinien sichern den öffentlichen Verkehrsraum und bestimmen die Überbaubarkeit entlang der Thur.

7.22 Gebäudelänge

Die max. Gebäudelänge von 81.00 m wird durch die Mantelbaulinie bestimmt, wobei der Baukörper zu gliedern ist.

7.23 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe beträgt ab gewachsenem Terrain, Mitte Fassade Nordseite gemessen, max. 13.50 m.

7.24 Firsthöhen, Firstrichtungen

Die max. Firsthöhe beträgt 4m ab Gebäudehöhe.
Die Firstrichtungen sind im Bauvolumenplan bezeichnet und die Firsthöhen sind beim konkreten Bauvorhaben zu visieren.

7.25 Gedeckter Vorplatz

Die max. Höhe des Flachdaches über dem Vorplatz beträgt 5.00m.

7.3 VORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG DER BAUTEN

7.31 Farbgebung

Die Farbgebung ist auf die Altstadt und deren Umgebung abzustimmen und mit der Altstadtkommission zu erarbeiten. Die Gesamtwirkung darf weder weiss noch glänzend sein.

7.4 VORSCHRIFTEN ZUR UMGEBUNG

7.41 Umgebungsgestaltung

Übermässige Terrainaufschüttungen sind unzulässig; Stützmauern sind zu stafeln und dürfen nicht höher als 1.50m sein. Die Umgebung ist mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detailierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan (1:100) einzureichen.

7.42 Bepflanzung

In den im Bauvolumenplan festgelegten Bereichen für hochstämmige Bäume ist zwingend eine Bepflanzung zu erstellen.
Das Flachdach über dem Vorplatz ist mit einer extensiven Flachdachbegrünung zu gestalten. Die Abstützungen werden mit einer Begrünung versehen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Öffentliche Erschliessung gemäss Quartierplan. Die internen Zufahrtsstrassen, Umschlag- und Parkplätze werden privat erstellt.

8.2 Für Werkleitungen werden keine öffentlichen Neuanlagen erforderlich, sämtliche Anschlüsse erfolgen intern.

8.3 Energetische Aspekte
Der Neubau hat bezüglich Heizenergiebedarf die Empfehlungen SIA 380/1 zu erfüllen.
(§ 16 VO zum Energiegesetz). Für eine allfällige Wärmeerzeugung erfolgt ein Anschluss an die bestehende Heizzentrale.

8.4 Für die öffentlichen Erschliessungsanlagen werden gemäss der Beitrags- und Gebührenordnung die entsprechenden Abgaben erhoben.

9. VOLLZUG

Den Festlegungen und Bestimmungen des Arealüberbauungsplanes mit Sonderbauvorschriften ist im Zeitpunkt der Realisierung nachzukommen. Im weiteren sind alle kommunalen sowie übergeordneten Vorschriften zu beachten.

10. ZUSTIMMUNG

Die Eigentümer der betroffenen Parzellen erklären Ihr Einverständnis zu diesen Sonderbauvorschriften.

Ort und Datum Unterschriften:

Bischofszell 22.3.93 .....

PAPIERI BISCHOFSZELL AG