



REVISION RAHMENNUTZUNGSPLAN DER STADT BISCHOFSZELL

Botschaft des Stadtrates zur Urnenabstimmung
vom 28. November 2021

Vorwort

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Baureglement und Zonenplan bilden den sogenannten Rahmennutzungsplan. Der Bauzonenplan zeigt parzellenscharf auf, welcher Zone ein bestimmtes Grundstück angehört. Damit ist festgelegt, ob ein Grundstück für Wohn- oder/und Arbeitszwecke bebaut oder genutzt werden darf. Das Baureglement beschreibt unter anderem die Funktion der einzelnen Zonen und führt die Gestaltungs- und Massvorschriften aus. In diesem Dokument ist beispielsweise geregelt, wie nahe ein Nachbar an die Grundstücksgrenze bauen darf. Diese Rechtsvorschriften regeln das Bauen in Bischofszell.

Alle 10 bis 15 Jahre soll ein Rahmennutzungsplan überarbeitet werden. Die Stadt startete diesen Prozess 2016. Der Rahmennutzungsplan wird gemäss Gemeindeordnung Art. 11 Abs. c den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Urne zur Abstimmung unterbreitet. Der Stadtrat hat den Abstimmungstermin auf den 28. November 2021 angesetzt.

Mit einer umfassenden Botschaft versucht der Stadtrat, Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, das komplexe Thema ausreichend zu erläutern und dabei die relevanten Aspekte herauszuschälen.

Thomas Weingart, Stadtpräsident



INFORUM

9. NOVEMBER 2021, 19.00 UHR, BITZIHALLE

Informationsveranstaltung mit folgenden Themen:

- Volksschulgemeinde: Budget 2022, Integration Musikschule
- Stadt: Budget 2022 und diverse Reglemente

Die Informationsveranstaltung **INFORUM** ist auf den **09. November 2021, 19 Uhr** angesetzt. Sie findet in der Bitzihalle statt, die Besucherinnen und Besucher müssen ein Covid-19 Zertifikat vorweisen. Der Stadtrat bittet die Bevölkerung um Verständnis. Die Zertifikatspflicht gilt nicht für die Gemeindeversammlung am 30. November 2021. Sie können auch per Webinar bequem von zu Hause aus am INFORUM teilnehmen und per Chat Fragen stellen. Den entsprechenden Link oder QR-Code dazu finden Sie an dieser Stelle.

Schule Bischofszell



<https://us02web.zoom.us/j/89915644976>

WebinarID: 899 1564 4976



Ausgangslage

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) trat 2013 in Kraft, verbunden mit einer Frist von fünf Jahren für die Gemeinden, um ihre kommunale Planung an die neue Gesetzgebung anzupassen. Die Möglichkeit einer Fristverlängerung hat die Stadt Bischofszell genutzt und diese 2016 beim Kanton eingereicht.

Auf Bundesebene wurde das Raumplanungsgesetz im Jahr 2014 revidiert. Gemäss diesem sind die Gemeinden angehalten, ihre Planungen im Abstand von 10 bis 15 Jahren umfassend zu überprüfen. Da sich die übergeordneten Planungsvorgaben in verschiedenen massgeblichen Punkten geändert haben, war der Zeitpunkt für eine Gesamtrevision ideal. Die Letzte wurde im Jahr 2005 abgeschlossen. Anlässlich dieser Revision wurden die Planungsinstrumente der früheren selbständigen Ortsgemeinden Bischofszell, Halden und Schweizersholz sowie des Ortsteils Stocken (ehem. Gemeinde Gottshaus) zu einer einheitlichen Planung zusammengeführt.

Überblick der Instrumente

Eine Ortsplanung besteht aus Leitbildern und Konzepten (strategische Ziele), der Richtplanung (operative Ziele) und der Nutzungsplanung (Instrumente und Massnahmen).

Auf der konzeptionellen Ebene hat der Stadtrat in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet. Diese bildet den Rahmen für die Gesamtrevision. Sie umfasst Leitsätze, Strukturpläne, Synthesepan und einen Plan der Handlungsfelder.

Zweiter Bestandteil ist die behördenverbindliche Richtplanung, die Aufschluss darüber gibt, wo und wie sich die Stadt in Bezug auf die Themen Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr und Energie entwickeln soll. Über die Richtpläne entscheidet der Stadtrat. Er hat dazu zu Beginn des Jahres 2019 ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt und verschiedene Anregungen aus der Bevölkerung aufgenommen.

Die Rahmennutzungsplanung ist grundeigentümerverschrieben. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger entscheiden darüber an der Urne. Diese Abstimmungsbotschaft fokussiert sich deshalb auf deren Bestandteile, das sind Zonenplan und Baureglement.

Im **Zonenplan** wird das Baugebiet der Stadt vom Nichtbaugebiet abgegrenzt. Das Baugebiet wird in einzelne Zonen unterteilt, welche jeweils die Nutzung bestimmt. Bei dieser Zuordnung der Nutzungszonen können die Gemeinden gemäss

der kantonalen Verordnung zum PBG auf einen vorgegebenen Katalog von Zonentypen zurückgreifen. Wichtig ist dabei die richtige Dimensionierung des Baugebiets und die Aktivierung der Nutzungsreserven. Der Kanton stellt dazu die Anforderungen.

Das **Baureglement** legt fest, was in den einzelnen Nutzungszonen gemäss Zonenplan zugelassen ist. Ausserdem enthält das Baureglement Bestimmungen zu Nutzungsziffern und Mindestausnutzung; minimale Bebauungsvorschriften; Nutzungsanteile; Lärmempfindlichkeitsstufen; Grenzabstände für Bauten und Anlagen; Gebäudeabstand; Gebäudelängen und -breiten; Höhenmasse der Bauten und Anlagen; Bauweise, Gestaltung und Einordnung von Bauten und Anlagen; Umgebungsgestaltung; technische Anforderungen, Spiel- und Freizeitanlagen; Parkfelder und Abstellflächen etc.

Schliesslich hat der Stadtrat zeitgleich auch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte überarbeitet, der ebenfalls verbindlich für die Grundeigentümer ist und deren Beschlussfassung durch den Stadtrat erfolgt. Dabei geht es um die schützenswerten Häuser, Bäume etc..

Die Vorgaben des Bundes

Das Raumplanungsgesetz schreibt den Gemeinden vor, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Dabei ist die Landschaft zu schonen. Für die Landwirtschaft sollen genügend Flächen erhalten bleiben. Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen. Nebst See- sollen auch Flussufer freigehalten werden und deren öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden. Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten. Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können.

In Bezug auf Siedlungen hält das Gesetz fest, dass diese nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung jedoch zu begrenzen sind. Wohn- und Arbeitsgebiete müssen zweckmässig zugeordnet sein und schergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Es sollen zudem Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Als weiteren Grundsatz hält das Gesetz zur Raumplanung fest, dass Wohngebiete von schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung oder Lärm und

Erschütterungen möglichst verschont werden. Im Weiteren sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden, günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein. Grünflächen und Bäume sind zu erhalten. Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein. Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Fachliche Begleitung

Der Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde 2016 durch den Stadtrat angestossen. Das auf Raumplanung spezialisierte Ingenieurbüro Suter, von Känel, Wild aus Zürich wurde mit der fachlichen Begleitung beauftragt.

Der Stadtrat setzte ausserdem eine Planungskommission ein, welche die Optik der Bevölkerung, aber auch von Industrie und Gewerbe einnahm. Dieser Kommission gehören an:

- Christoph Biedermann, Eidg. Dipl. Bauleiter, Bischofzell
- Heinz Bochsler, Architekt und Immobilienökonom, Bischofzell
- Sacha Derron, Abteilungsleiter Bau und Sicherheit, Stadt Bischofzell
- Pascale Fässler, Stadträtin Ressort Umwelt/Landschaft/Landwirtschaft, Stadt Bischofzell
- Christina Forster, Vize-Stadtpräsidentin, Stadt Bischofzell
- Emil Frischknecht, Berufsschullehrer i.R., Halden/Niederbüren
- Silvan Hengartner, Leiter Grundbuchamt, Schweizersholz
- Ruedi Hochstrasser, Dr. sc. Techn. ETH, Bischofzell
- Peter Scherrer, Bausekretär, Stadt Bischofzell, bis Herbst 2019
- Stefan Gruber, Bausekretär, Stadt Bischofzell, seit Herbst 2019
- Thomas Weingart, Stadtpräsident, Stadt Bischofzell

Mitwirkung der Bevölkerung

Das Verfahren dauerte mehrere Jahre. Dabei wurde die Bevölkerung immer wieder eingebunden und informiert. Rund 50 Personen nahmen am 22. April 2017 und am 26. September 2017 die Gelegenheit wahr, die räumliche Entwicklungsstrategie zu entwerfen. Der Stadtrat führte von Februar bis Mai 2019 eine Vernehmlassung zur Gesamtrevision Ortsplanung durch. Er startete

diese mit einer Informationsveranstaltung am 21. Januar 2019 und bot der Bevölkerung am 16. März und am 25. März 2019 Sprechstunden an, die rege genutzt wurden. Zum Thema Kleinsiedlungen informierte der Stadtrat die betroffene Bevölkerung am 10. März 2020. Die erste öffentliche Auflage erfolgte im April 2021, die zweite im August 2021. Zu den insgesamt 27 Eingaben, die den Stadtrat im Rahmen der öffentlichen Auflage erreichten, hat er gegenüber den Absendern schriftlich Stellung genommen und zuvor Gespräche geführt. Die Mehrheit dieser Eingaben betraf die Zonierung des Nagelparks, auf die an späterer Stelle dieser Botschaft eingegangen wird (Seite 11). Zwei Einsprachen gingen gegen die Änderung von Art. 13 Abs. 6. Baureglement ein. Es geht dabei um die Arbeitszonen Industrie. Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer einzuhalten. Der Stadtrat passte in der Folge für die zweite Auflage das Baureglement an und korrigierte die Grünflächenziffer von 15 auf 10 Prozent. Ausserdem hielt er den Zusatz fest, dass mit geeigneten Massnahmen (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen) eine Kompensation erfolgen kann.

Im Rahmen der Revision wurden ausserdem rund 60 Gespräche und Begehungen mit Betroffenen geführt. Wegweisend war für die Planung ausserdem der Volksentscheid vom 19. Mai 2019 zur Sicherung von Landreserven für eine Entlastungsstrasse. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sprachen sich deutlich dagegen aus.

Aussensicht eingeholt

Der Stadtrat hat die Beratungsstelle DIALOG SIEDLUNG von EspaceSuisse (Schweizer Verband für Raumplanung und Umweltfragen) im Vorfeld der Ortsplanungsrevision um eine Aussensicht und eine Einschätzung der Stadtentwicklung Bischofzells gebeten. In ihrem Bericht vom 30. November 2015 hat die Beratungsstelle verschiedene Anregungen und Hinweise gegeben und Kernthemen für die Stadtentwicklung benannt. Diese wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgenommen.

Vorprüfung durch Kanton

Zweimal unterzog das kantonale Amt für Raumplanung die Gesamtrevision einer umfassenden Vorprüfung. Das Amt zog in seinem Bericht vom 13. August 2019 folgendes Fazit: «Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist sorgfältig ausgearbeitet und gut dokumentiert. Die generelle Prüfung hat ergeben, dass die Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan sachgerecht umgesetzt sind. Die Anpassung des Baureglements an das neue Planungs- und Baugesetz wird begrüsst. Die verschiedenen Richt- und Zonenplanänderungen sind grossmehrheitlich sachgerecht.»

Erwägungen

Gemäss kantonalem Raumkonzept wird Bischofszell als regionales Zentrum bezeichnet. Die regionalen Zentren übernehmen eine Stützpunktfunktion für ihre Umgebung mit Arbeitsplatzangeboten, verschiedenen Versorgungseinrichtungen und kulturellen Angeboten. Sie bilden den Verkehrsknoten für ihr ländlich geprägtes Umland und sind selbst gut mit den kantonalen Zentren verbunden (Bsp. Weinfelden, Amriswil etc.).

Auf Basis des Raumkonzepts wurden alle Baugebiete im Kanton einem Raumtyp und zusätzlich einem Dichtetyp zugeordnet. Die Stadt ist dabei dem kompakten Siedlungsraum zugeordnet, Halden und Schweizersholz gehören der Kulturlandschaft an. Für die verschiedenen Räume strebt der Kanton ein differenziertes, auf die urbanen Räume (Bsp. Weinfelden, Frauenfeld, Kreuzlingen) ausgerichtetes Wachstum an. Im kompakten Siedlungsraum, folglich auch für die Stadt Bischofszell, wird ein moderates Wachstum angestrebt. In der Kulturlandschaft bleibt ein punktuelles Wachstum möglich. Bis 2030 wird im kompakten Siedlungsraum ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0.8 % erwartet, in der Kulturlandschaft 0.5 % pro Jahr. Demnach würde die Bevölkerungs- und Beschäftigungszahl in Bischofszell steigen. Aufgrund des dürftigen Angebots an modernen, ansprechenden Wohnungen und verfügbaren Einfamilienhäusern ist die Bevölkerungszahl seit mehreren Quartalen jedoch rückläufig.

Bis zum Planungshorizont des Zonenplans rechnet der Kanton mit einer Auslastung der Bauzonen in Bischofszell von 101 %. Bis 2040 wird mit einer massgeblichen Überschreitung der Kapazität gerechnet, wobei unter Einbezug der Richtplangebiete ausreichend Reserven bestehen.

Räumliche Entwicklungsstrategie

Im Dialog mit der Bevölkerung hat der Stadtrat eine räumliche Entwicklungsstrategie (RES) formuliert. Sie zeigt die Zielsetzungen und die Stossrichtungen der Stadtentwicklung von Bischofszell auf und dient als Orientierungsrahmen für die Gesamtrevision.

Folgende Leitsätze wurden unter anderem festgehalten:

- Bischofszell steht ein für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen, welche die Stadt als Wohn- und Lebensraum stärkt.
- Die Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt differenziert und bedürfnisorientiert. Siedlungen und Freiräume werden gleichwertig behandelt und entwickelt.
- Bischofszell pflegt seine Funktion als regionales Zentrum mit einem breiten Dienstleistungs-, Sport- und Kulturangebot und sucht die Zusammenarbeit und den Ausgleich mit den umliegenden Gemeinden.
- Bischofszell verbindet Stadt und Land in einer Gemeinde. Jeder Ortsteil soll in seiner Identität gestärkt werden und seine Funktionen wahrnehmen können. Die Ortsteile sollen differenziert, ihren Stärken entsprechend gefördert werden, wobei das Erscheinungsbild im Wesentlichen bewahrt werden soll. Bauten, die durch ihre Höhe die Stadtsilhouette negativ beeinflussen, sind nicht erwünscht.
- Die bestehenden Infrastrukturen sind für eine massvolle Zunahme der Bevölkerung und der Arbeitsplätze gerüstet. Das Wachstum ist so zu gestalten, dass insgesamt ein Mehrwert für die Stadt entsteht, und es soll nur so weit gehen, wie es die vorhandenen Infrastrukturen zulassen (...).
- Bischofszell ist ein Arbeitsort von regionaler Bedeutung und ist für ein möglichst konfliktfreies Miteinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen besorgt. Den Übergängen an den Zonengrenzen wird dabei besondere Beachtung geschenkt (...).
- Thur und Sitter mit ihren Flussufern sowie die Wälder bilden prägende Elemente des Freiraums. Die Bezüge zu den Flüssen und ihre Erlebbarkeit sollen gestärkt und die Aufenthaltsqualität an den Flussufern verbessert werden. Gleichzeitig sollen bewusste ruhige Abschnitte entlang dieser Flussufer bewahrt werden.
- Bischofszell achtet darauf, bei ihren Projekten die Biodiversität zu fördern und so Vernetzungslücken auch im Siedlungsgebiet zu schliessen.
- Der Verkehr soll siedlungs- und umweltverträglich abgewickelt werden. Die Verkehrsplanung erfolgt angebotsorientiert und steht im Dienst einer Siedlungsentwicklung, die aus einer ganzheitlichen Betrachtungsweise hervorgeht.

- Die Infrastrukturen für Fussgänger und Radfahrer sollen durchgehend verbessert werden, so dass attraktive und sichere Wegnetze für Fussgänger und Radfahrer entstehen.
- Als Energiestadt unterstützt Bischofszell innovative und effiziente Energieträger und Energienetze, z.B. Wärmeverbünde.
- Bischofszell stellt ihre Landreserven in den Dienst der Stadtentwicklung. Es erfolgen keine Veräusserungen von Landreserven zur Verbesserung der Finanzlage.

Das Bischofszeller Gemeindegebiet ist in 11 Handlungsräume gegliedert. Drei Beispiele sollen deren Funktion veranschaulichen:

Altstadt – das Herz

Die Altstadt soll in ihren vielfältigen Funktionen als Wohnraum, Erlebnisraum, Einkaufsort und Arbeitsraum gestärkt werden. Dabei ist ein tragfähiger Ausgleich zwischen Lebendigkeit und Ruhe zu suchen.

Wohninseln mit Weitblick

Schweizersholz und seine verschiedenen Weiler bilden individuelle Wohninseln, die harmonisch in die umgebende ländliche Kulturlandschaft eingebettet sind.

Wohninseln an der Thur

Halden, eingebettet in die wechselvolle Landschaft entlang des Thurufers, steht als Wohninsel für individuelles Wohnen mit Rückzugsmöglichkeiten.

Richtpläne zeigen künftige Entwicklung

Eine nächste Ebene sind die sogenannten Richtpläne, welche die Gemeinden auf die übergeordneten Richtpläne des Kantons abzustimmen haben. Diese kommunalen Richtpläne dienen dem Stadtrat als Führungsinstrument für die räumliche Entwicklung. Sie sind behördenverbindlich und bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen. Sie werden lediglich vom Stadtrat, nicht von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern verabschiedet. Dennoch bedürfen sie der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons. Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte zusammengefasst. Die detaillierten Richtpläne der Stadt sind öffentlich einsehbar. Sie wurden gleichzeitig mit dem Rahmennutzungsplan bearbeitet. Auch dazu wurde ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. Die Genehmigung durch den Kanton steht noch aus.

Der Richtplan unter dem Titel «**Siedlung, Natur und Landschaft**» legt das Baugebiet und die Richtplangebiete für zukünftige Siedlungserweiterungen fest. Das bestehende Richtplangebiet «Rietwiese» bleibt unverändert, ebenso wie das Richtplangebiet «Berg». Bei einer künftigen Siedlungsentwicklung liegt die Priorität auf dem Areal «Berg» aufgrund der attraktiven Lage im Einzugsbereich des Bahnhofs Bischofszell Stadt.

Im Richtplan «**Verkehr**» sind das übergeordnete Verkehrsnetz (Strassen, Bahnlinien, Radrouten und Wanderwege), das kommunale Verkehrsnetz (Verbindungsstrassen, Sammelstrassen, Platzgestaltungen, Tempo 30/20-Zonen, wichtige Fusswege, Parkieranlagen im öffentlichen Interesse sowie zu treffende Massnahmen dargestellt. Die Stimmbevölkerung hat es im Mai 2019 abgelehnt, eine Trasseesicherung für eine **Stadtentlastung** im Richtplan festzuhalten. Deshalb wurde diese Massnahme komplett aus dem Richtplan entfernt. Die stellenweise abgerutschte **Haldenstrasse** bleibt im Richtplan, da eine Sanierung angestrebt wird.

Im Richtplan «**Natur und Landschaft**» erfolgen Festlegungen in den Bereichen Vernetzungskorridore und Schutzgebiete. Ferner werden verschiedene Aufwertungsmassnahmen formuliert und der Umgang mit Naherholung und der Revitalisierung von Gewässern thematisiert.

Neu hat der Stadtrat auch einen **Energierichtplan** bearbeitet und ein Gesamtenergieversorgungskonzept erstellt. In diesem Rahmen werden der Wärme- und Energiebedarf der Stadt analysiert und eine Entwicklungsprognose erstellt. Aufgezeigt werden darin die Potenziale erneuerbarer Wärme- und Energiequellen.

Zwischenfazit

Die übergeordnete Planung und Gesetzgebung von Bund und Kanton, die räumliche Entwicklungsstrategie sowie die Richtpläne unserer Stadt bilden das Fundament des Rahmennutzungsplans, dessen Bestandteile das Baureglement und der Zonenplan sind, welche den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern am 28. November 2021 an der Urne zur Abstimmung vorgelegt werden, wie Artikel 11c der aktuell gültigen Gemeindeordnung (Erlass 2009) verlangt. Baureglement und Zonenplan stehen in Abhängigkeit zueinander. Entsprechend wird über diese beiden Planungsinstrumente nicht separat abgestimmt.

Revidiertes Baureglement

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist in der Schweiz ein Konkordat zwischen Kantonen, welches Baubegriffe und Messweisen vereinheitlicht. Die Harmonisierung soll das Bau- und Planungsrecht für die Schweizer Wirtschaft und Bevölkerung vereinfachen. Auch der Kanton Thurgau hat sich dazu verpflichtet. Entsprechend hat die Stadt die Begriffe anzupassen. Das revidierte Reglement stützt sich auf ein Musterreglement ab, welches die Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau erarbeitet haben. Damit konnte eine wirtschafts- und bauherrenfreundliche Einheitlichkeit in Aufbau, Inhalt und Formulierung der kommunalen Baureglemente sowie eine Vereinheitlichung und Verbesserung der Verständlichkeit der Bauvorschriften erzielt werden. Die Stadt war jedoch frei, individuelle Anpassungen vorzunehmen.

Zoneneinteilung

Die Zonenbezeichnungen und die Reihenfolge der Zonen werden den Vorgaben des Musterbaureglements angepasst. Im Einzelnen ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Neu wird die **Wohnzone W4** eingeführt. Sie umfasst bereits entsprechend überbaute Gebiete (Bsp.: Wiesenstrasse, Wiesenpark, Bitziring);
- Wohn- und Gewerbezone werden neu als **Wohn- und Arbeitszonen** betitelt;
- Die **Zentrumszonen Z3 und Z4** werden neu eingeführt (Bsp.: Schützengütli, Ölchäller, Espenstrasse);
- Die Altstadtzone wird zur **«Kernzone Altstadt»**;
- Anstatt Gewerbezone, Industriezone oder Gartenbauzone stehen neu die Begriffe **«Arbeitszone Gewerbe»**, **«Arbeitszone Industrie»** etc.;
- Die Zone für experimentelles Bauen fällt weg (Nussbänggli – neu W2);
- Zur Umsetzung der Naturgefahrenkartierung ist eine **«Gefahrenzone»** abgebildet;
- Eine **Zone mit Anschlussverpflichtung** an einen Wärmeverbund wird eingeführt.

Nutzungsziffer (siehe auch Seiten 54+55)

Mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde die sogenannte Ausnutzungsziffer abgeschafft. Nutzungsziffern setzen die bauliche Nutzung in Bezug zu einer Grundstücks- bzw. Bauzonenfläche. Nach eingehender Prüfung und Abwägung aller Vor- und Nachteile haben sich

Planungskommission und Stadtrat entschieden, künftig die **Überbauungsziffer** als neues Dichtemass zu verwenden. Folgende Argumente sprechen für die Überbauungsziffer:

- Die Überbauungsziffer kann im Baubewilligungsverfahren relativ einfach ermittelt und überprüft werden;
- Verbunden mit der Höhenfestlegung (Fassaden- und Gesamthöhe) kann die Baudichte relativ gut gesteuert werden;
- Eine kompakte Bauweise (kleiner Fussabdruck) mit Ausschöpfung der zulässigen Höhe wird gefördert. Grünflächen werden dabei geschont.

Gegen die Überbauungsziffer wird vorgebracht, dass die architektonischen Freiheiten im Vergleich zu anderen Formen der Nutzungsziffer durch die Begrenzung der Gebäudefläche eingeschränkt würden. Dem ist entgegenzuhalten, dass bei verdichteter Bauweise die Bewahrung ausreichender Grün- und Freiflächen von zunehmender Bedeutung ist und eine flächensparende Bauweise gefördert werden soll.

Um den unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen in den verschiedenen Zonen gerecht zu werden, wird eine aufgeteilte Überbauungsziffer gewählt: eine für Hauptbauten, eine für Kleinbauten und Anlagen und eine für rein gewerblich genutzte Gebäudeteile in Mischzonen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass gewerbliche Nutzungen mehr Fläche beanspruchen als reine Wohnnutzungen.

Für Bestandesbauten auf Grundstücken, bei denen das zulässige Nutzungsmass für die Überbauungsziffer überschritten ist, gilt gemäss § 94 Abs. 1 PBG die Besitzstandsgarantie. Demnach dürfen solche Bauten zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. So sind beispielsweise Aufstockungen, die ohne Erhöhung der Gebäudefläche erfolgen, grundsätzlich zulässig.

Zuschlag für energieeffizientes Bauen

Art. 47 nBauR

Der Nachteil, welcher bei energieeffizienten Bauten durch eine grössere Wandstärke entsteht, soll über einen Nutzungsbonus ausgeglichen werden. Für Hauptgebäude und rein gewerblich

genutzte Gebäudeteile wird unter gewissen Voraussetzungen ein Zuschlag von 10 Prozent auf die festgelegte Überbauungsziffer gewährt.

Fassaden- und Gesamthöhen (siehe Masstabelle im Anhang 1 des Baureglements Seite 39+46)

Die neue Gesamthöhe tritt an die Stelle der Firsthöhe. Sie beschreibt den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Messung erfolgt bis oberkant Dachkonstruktion, d.h. Dacheindeckung und Unterdach werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenhöhe tritt an die Stelle der Gebäudehöhe und ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Attikageschossen wird bis oberkant Brüstung gemessen, auch bei offenen Dachrandabschlüssen.

Mit der neuen Messweise, die Dacheindeckung und Unterdach nicht berücksichtigt, können Gebäude um bis zu 50 cm höher in Erscheinung treten, als die Gesamthöhe bzw. Fassadenhöhe dies eigentlich ausweist. Die Höhenfestlegungen wurden daher kritisch überprüft. Für die Festlegung der Fassadenhöhen und der Gesamthöhen wird ein nach Dachform differenzierter Ansatz gewählt: Da bei Flachdächern die Fassadenhöhe bis oberkant Brüstung gemessen wird, erhöht sich die Fassadenhöhe bei Flachdächern mit Brüstungen gegenüber dem Mass bei Schrägdächern um einen Meter. Bei der Gesamthöhe hingegen wird das Mass bei Schrägdächern höher angesetzt als bei Flachdächern. Damit werden überproportional hohe Attikageschosse verhindert.

Bauten an Hanglagen (siehe auch Seite 47) Art 32 nBauR, Skizze im Anhang II, Ziff 5.2

Bauten in Hanglagen sind gegenüber Bauten im flachen Gelände bei der Fassadenhöhe benachteiligt. Um diese Benachteiligung zu beheben, wird ergänzend festgelegt, dass bei Bauten in Hanglagen die Fassadenhöhe auf der Talseite um das Mass überschritten werden darf, wie sie auf der Bergseite unterschritten wird, so dass im Durchschnitt die Fassadenhöhe eingehalten wird. Die zulässige Fassadenhöhe darf indes nirgends um mehr als 2m überschritten werden.

Vollgeschosse (siehe Masstabelle im Anhang des Baureglements)

Auf die Festlegung von Vollgeschosszahlen wird generell verzichtet. Die Anordnung der Geschosse innerhalb der zulässigen Fassaden und der Gesamthöhe ist frei. Damit wird ein grösserer Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Geschosse geschaffen.

Neuregelung der Ortsbildschutzzonen

Art. 23 nBauR

Die Regelungen zu den Ortsbildschutzzonen werden vom «Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz» in das reguläre Baureglement überführt. Die Regelungen zu den Ortsbildschutzzonen werden wie folgt revidiert:

- Die Ortsbildschutzzone A (Altstadt) und B (Umgebungsschutz) bleiben im Wesentlichen unverändert;
- Die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone C werden neu gefasst mit dem Ziel, eine sorgfältige Einordnung und Gestaltung von Bauvorhaben und deren Umgebung zu gewährleisten, ohne An-, Neu- und Ersatzbauten auszuschliessen;
- Die Ortsbildschutzzone D (Entetswil, Kenzenau, Schweizersholz) wird gestrichen. Der Schutz ist über die Bestimmungen der Weilerzone (Kenzenau), Dorfzone (Schweizersholz) resp. über das Raumplanungsgesetz (Entetswil, ausserhalb Bauzone) ausreichend gewährleistet.

Mit der neu formulierten Ortsbildschutzzone C kann insbesondere den Anforderungen des ISOS betreffend Schutz der Struktur und des Charakters der entsprechenden Siedlungsteile weitgehend entsprochen werden. Der Substanzschutz ist wie bisher über den Schutzplan gewährleistet. Die neue Regelung ist in Zonen, in denen keine Verdichtung vorgesehen ist, ausreichend offen formuliert und ermöglicht eine zeitgemässe Erneuerung der Bausubstanz. Hingegen ist eine substanzielle Verdichtung in allen Ortsbildschutzbereichen nicht erwünscht.

Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 25 nBauR

In festgelegten Gebieten (Bsp. Lacobi/Laumann, Molkerei Biedermann, Schützengütli, Steig, Ölcheller, Espenmatt, Espenstrasse und Espenweg, Migros) ist gemäss § 20 PBV vor der Überbauung ein Gestaltungsplan zu erlassen.

Mit dem Gestaltungsplan wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt, welche von der Bau- und Zonenordnung abweicht. Mit einem Gestaltungsplan werden sowohl die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen sowie die Zweckbestimmung und Nutzungsweise der Bauten bindend festgelegt. Der Gestaltungsplan verfeinert die Vorgaben des Zonenplanes mit zusätzlichen Aussagen über die Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Ausstattung (Sondernutzungsplan). Auch die Anordnung und Gestaltung der Bauten und der Freiräume sind zu regeln. Gestaltungspläne werden vom Stadtrat erlassen und sind vom Regierungsrat zu genehmigen. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger können mitbestimmen und das Referendum ergreifen.

Gebäudelänge Sonderfall für die Arbeitszone Industrie A und Arbeitszone Gewerbe

Art. 29 nBaurR

Über dem massgebenden Terrain liegende Verbindungstrakte innerhalb eines Gebäudekomplexes sind gemäss den kantonalen Erläuterungen zum PBG bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite zu berücksichtigen. Für solche Gebäudeteile wird daher eine Sonderregelung getroffen, wonach die Verbindungstrakte die maximale Gebäudelänge um das Mass ihrer Länge, im Maximum jedoch um 25 m überschreiten dürfen. Die Fassadenhöhe darf maximal 9 m betragen, wobei der sichtbare Abschnitt der Fassade eine Höhe von maximal 4 m aufweisen darf. Damit können auch Passerellen über Strassen von dieser Sonderregelung profitieren.

Parkierung

Art. 33 nBaurR

Die Mindestzahl der erforderlichen Parkplätze bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Zimmern wird angehoben. Die Praxis zeigt, dass zu wenig Parkplätze vorhanden sind und stattdessen der öffentliche Raum in Anspruch genommen wird.

Zur Förderung alternativer Antriebsmodelle wie Elektrofahrzeuge wird vorgeschrieben, dass pro 10 Parkfelder mindestens ein Parkfeld mit einer Ladestation auszustatten ist.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 40 nBaurR

Eine pro Zone festgelegte Referenzdicke stellt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden

sicher. Bei der Unterschreitung des Referenzmasses um 30 % muss ein Verdichtungsnachweis erbracht werden. Dieser hat sich einzig auf die Überbauungsziffer für Hauptbauten zu beziehen. Für Klein- und Anbauten und für eingeschossige gewerbliche Bauten ist kein Nachweis erforderlich.

Mobilfunkanlagen

Art. 46 nBaurR

Es ist zu erwarten, dass im Zuge des Netzausbaus für den Mobilfunk in den nächsten Jahren zusätzliche Antennen-Anlagen erstellt werden. Im Bereich des Mobilfunks verfügen die Gemeinden nur über sehr eingeschränkte Kompetenzen. Das Bedürfnis der Gemeinden, auch für Mobilfunkanlagen eine gewisse Standortsteuerung vornehmen zu können, wird vom Bundesgericht grundsätzlich anerkannt, sofern sie die Schranken, die sich namentlich aus der Fernmeldegesetzgebung ergeben, respektieren. Zwischen dem Verband Thurgauer Gemeinden und den Mobilfunkbetreibern besteht eine Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination von Mobilfunkanlagen. Die Stadt Bischofszell ist dieser Vereinbarung 2012 beigetreten. Die zusätzliche Regelung im neuen Baureglement definiert die Prioritäten der Stadt bei der Standortsuche bereits auf Stufe Baureglement. Sie orientiert sich am sogenannten Kaskadenmodell, das im Kanton Zürich entwickelt und in verschiedenen Gerichtsurteilen bestätigt wurde. Dieses sieht für die Erstellung von Mobilfunkanlagen eine Prioritätenordnung vor:

- 1. Priorität: Arbeitszonen sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen;
- 2. Priorität: Alle anderen Bauzonen, ohne Ortsbild- und Umgebungsschutz zonen.

Erst wenn der Nachweis erbracht ist, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen, kann auf Standorte in Zonen mit niedriger Priorität ausgewichen werden. Es werden indes in keinen Zonen Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Die Regelung gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen, da einzig von diesen ideelle Immissionen ausgehen können, die eine Standortsteuerung durch die Gemeinde zulassen.

Ausserhalb von Bauzonen (z.B. in Landwirtschaftszonen) sind aufgrund des Grundsatzes der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet

Mobilfunkanlagen in der Regel nicht zonenkonform. Diese Anlagen können deshalb nur dann bewilligt werden, wenn sie die Voraussetzungen gemäss Art. 24 RPG erfüllen. In diesem Sinne kann eine Landwirtschaftszone nicht als Priorität im Kaskadenmodell festgelegt werden, da so eine grundsätzliche Zonenkonformität attestiert würde.

Ideelle Immissionen

Art. 59 nBauR

Der Regierungsrat definiert gemäss § 19 Abs. 1 PBG einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen, deren Zwecke sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen.

Gemäss § 19 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden befugt, die Vorgaben des Regierungsrates zu konkretisieren. Diesen Spielraum möchte der Stadtrat bezüglich ideeller Immissionen nutzen. Bei ideellen Immissionen handelt es sich gemäss Bundesgericht um Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen beziehungsweise unangenehme psychische Eindrücke erwecken. Beispiele für ideelle Immissionen: Sexgewerbliche Betriebe, Freitodbegleitungen, Hanfanlagen. Solche Immissionen gelten als stark störend und sind demnach neu nur in den Arbeitszonen Industrie AI A und AI B zulässig.

Zonenplan

Der Zonenplan wurde vollständig überarbeitet. Daraus resultieren 50 Umzonungen, 16 Auszonungen und 6 Einzonungen von kleinerer und grösserer Bedeutung.

Besonders im «Erweiterten Zentrum» ausserhalb der Altstadt sollen Wohn-, Arbeits- und Einkaufsnutzungen in hochwertigen städtebaulichen Strukturen entwickelt werden. Im Gebiet südlich des Bahnhofs Stadt oder nördlich der Espenstrasse entlang der Bahnlinie sieht der Stadtrat für die nächsten 10 bis 15 Jahre Entwicklungspotenzial. Diese Flächen sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, was die Eigentümer dazu verpflichtet, die Nutzung, die Erschliessung, die Bebauung und die Ausstattung in enger Zusammenarbeit mit der Stadt zu entwickeln.

Einige relevante Zonenplan-Änderungen seien an dieser Stelle aufgeführt:

- **Schützengütli**

Das Gebiet ist Teil der angestrebten Zentrums-erweiterung. Die Molkerei Biedermann beab-

sichtigt einen Erweiterungsbau. Die Firma Laumann & Co AG hat ihre Produktion eingestellt. Die Besitzer der Liegenschaften denken über eine Arealentwicklung nach. Der Teil des Betriebsareals der Firma Laumann & Co AG (Nr. 237, 778, 779), der sich südlich der Schützengütlistrasse und der Neugütlistrasse erstreckt, wird von der Industriezone in die Wohn- und Arbeitszone WA3 überführt. Um eine gute Einordnung von allfälligen Neubauten in das Ortsbild zu gewährleisten, wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (1.1.1).

Die Grundstücke 933 und 1004 nordöstlich der Neugütlistrasse werden zusammen mit der südlichen Teilfläche 781 die heute der WG3 zugeordnet ist, in die Arbeitszone Gewerbe überführt (1.2).

Das Areal Steig, heute der WG3 zugeordnet, wird in die neu geschaffene Zentrumszone Z4 überführt (1.3).

Das Gebiet zwischen den Bahngleisen und der Schützengütlistrasse wird von der WG3 in die Arbeitszone Gewerbe umgezont. Damit wird der bereits bestehenden Nutzung Rechnung getragen.

Für die vier Gebiete Schützengütli, Molkerei, Steig und Laumann ist eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 20 PBV vorgesehen. Für jedes einzelne sind Zielsetzungen festgehalten.

- **Ölcheller und Espenstrasse**

Das Gebiet in der Nähe des Bahnhofs ist heute vielerorts unternutzt. Die bestehende Zonierung bietet wenig Anreiz für eine bauliche Erneuerung. Die Aussenräume wirken wenig einladend. Eine industrielle Nutzung direkt neben reinen Wohnzonen ist problematisch und nicht mehr zeitgemäss.

Das Gebiet bietet sich für eine Umstrukturierung mit massgeblicher Verdichtung an. Es bildet das Herzstück der vorgesehenen Zentrums-erweiterung. Mit der Migros besteht bereits ein wichtiger Pfeiler für die beabsichtigte Entwicklung. Mittels einer massgeblichen Erhöhung der Baudichte soll eine umfassende bauliche Erneuerung erreicht werden.

Der westliche Teil des Gebiets inkl. des westlichen Teils des Industriegebiets Ölchäller sowie das Areal zwischen Espenstrasse und

Bahnlinie werden in die neu geschaffene Zentrumszone Z4 umgezont. Damit kann dem Anspruch der Innenentwicklung Rechnung getragen und der nötige Anstoss für die angestrebte bauliche Erneuerung gegeben werden.

Der östliche Teil des Industriegebiets Ölchäller wird in die Zentrumszone Z3 umgezont. Damit wird ein zu grosser Dichtesprung zur östlich angrenzenden Wohn- und Arbeitszone 2 vermieden.

Für die drei Teilgebiete Espenmatt, Ölcheller und Migros ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen, ebenso für die zwei Gebiete zwischen Bahngleis und Espenstrasse.

Das Dreieck Espenstrasse-Frohsinnweg-Friedenstrasse mit seinen prägenden Bebauungsstrukturen soll in seiner Entwicklung nicht forciert und daher in der Zone WG3 belassen werden.

- **Weitere Umzonungen**

Das Gebiet **Nussbänggli** im Eigentum der Stadt wird im östlichen Bereich teilweise ausgezont. Der beliebte Schlittelhang bleibt somit erhalten. Da westlich des Gebiets bereits abparzellierte Grundstücke bestehen, wird eine Bautiefe in der Bauzone belassen und der Wohnzone W2 zugeteilt.

Im Umfeld der Altstadt besteht an verschiedenen Orten Potenzial für Aufwertungen und Verdichtungen, beispielsweise im Quartier **Ober-~~tor~~/Bitzi**. Hier soll der Handlungsspielraum für die Innenentwicklung erweitert werden.

Um die Zonenordnung mit der effektiven Nutzung in Übereinstimmung zu bringen, wird das Gebiet **Bachtöbeli** (Niederbürerstrasse) in eine reine Wohnzone umgezont.

Das Areal «**Haus am Städeli**» wird in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA umgezont. Der bestehende Gestaltungsplan bleibt gültig.

Das Gebiet **Türkei** ist heute nicht bebaut und befindet sich im Eigentum der Stadt. Bisher war hier entlang der Bahnlinie eine Zone WA3 ausgeschieden. In Anbetracht der Umzonung des Areals auf der anderen Seite der Bahnlinie in die W4 erscheint es sinnvoll, das Gebiet

in die Zone WA4 umzuzonen. Auf der anderen Seite der Bahnlinie wird die heute bestehende Wohnsiedlung **Wiesenpark** von W3 zu W4 umgezont, um der heute bereits bestehenden Struktur Rechnung zu tragen. Gleiches gilt für diverse Grundstücke nördlich des **Bitzirings**, die aus demselben Grund der W4 zugeschlagen werden.

Um die Zonierung mit der Nachbargemeinde abzustimmen, wird das Areal **Aldi** der Zone WA3 zugewiesen. Die Gemeindegrenze verläuft durch den Baukörper.

Das **Schulhaus Halden** wird nicht mehr als solches genutzt und daher aus der Zone für öffentliche Bauten entlassen und der Wohnzone W2 zugeordnet.

Verschiedene Rückmeldungen aus der Unteren Altstadt sprachen sich dafür aus, die bestehende Grünfläche im **Nagelpark** zu erhalten und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in diesem Gebiet zu verkleinern. Über dieses Anliegen berichtete auch die Thurgauer Zeitung. Im Sinne eines Kompromisses wird der empfindliche, der Altstadt zugewendete nördliche Teil des Grundstücks der Freihaltezone zugewiesen. Das restliche Areal wird hingegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen belassen, da das Anliegen aus der Nachbarschaft durch einen heute bestehenden Gestaltungsplan (gültig seit 4.2.2008) bereits erfüllt ist. Wörtlich ist darin festgehalten: «Die offene Gestaltung des Grünbereichs ist zu erhalten. Es sind nur zweckgebundene, temporäre Anlagen im Umfeld der Baubereiche zulässig.» (Anmerkung: z.B. ein Festzelt auf Zeit). Selbst wenn die Bevölkerung je eine Änderung dieses Gestaltungsplans zulassen würde, wären einzig kirchliche Bauten möglich. Dies wurde anlässlich des Verkaufs des Areals an die Evangelische Kirche in den Fünfzigerjahren im Grundbuch festgehalten. Aufgrund des gültigen Gestaltungsplans bleibt die bestehende Grünfläche somit erhalten. Die Kirchgemeinde hegt aktuell keine Absichten, daran etwas zu ändern. Der Stadtrat würde eine solche Veränderung zum heutigen Zeitpunkt nicht unterstützen. Da die Kirchgemeinde eine Vielzahl an wesentlichen Aufgaben wahrnimmt, die von öffentlichem Interesse sind, soll ein bestimmter Teil aus strategischen Überlegungen in der Zone

für Öffentliche Bauten verbleiben. Der Stadtrat dankt den in dieser Sache engagierten Bürgerinnen und Bürgern für den wertvollen Hinweis und sieht deren Wunsch aufgrund des verbindlichen Eintrags im öffentlichen Register als erfüllt an. Mit den Einsprechern resp. deren Vertretern hat er sich mehrmals ausgetauscht, so beispielsweise anlässlich einer öffentlichen Einspracheverhandlung am 17. Juni, eines INFORMUMS am 21. September oder am Rande einer Stadtratssitzung am 22. September 2021.

Weitere, kleinere Umzonungen sind im erläuternden Bericht zur Ortsplanung (Seiten 63 bis 77) beschrieben. Dieser kann auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden.

- **Auszonungen**

Die Auszonung im Gebiet **Nussbänggli** wurde bereits vorgängig im Kapitel «Weitere Umzonungen» beschrieben.

Im Gebiet **Städeli**, am Ufer der Sitter, verfügt die Stadt über eine grössere Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Langfristig besteht in diesem Gebiet kein Bedarf für öffentliche Nutzungen. Zudem befindet sich das Gebiet nördlich des Städeliwegs grösstenteils in der Gefahrenzone. Das Gebiet wird ersatzlos ausgezont. Der Streifen entlang der Sitter wird der Landschaftsschutzzone, die übrigen Flächen werden der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Am östlichen Siedlungsrand von Bischofszell befindet sich am Rand des Baugebiets das unüberbaute Areal **Gartewies**, welches peripher gelegen und bisher nicht baureif ist. Es ist zudem ungünstig geformt und aufwändig zu erschliessen. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer wird das Areal ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Die Abwasserkläranlage in **Halden** wurde teilweise zurückgebaut. Die für die ARA ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erübrigt sich deshalb teilweise. Somit kann der westliche Teil des Grundstücks, inklusive der Teilfläche, die aktuell in der Freihaltezone liegt, der Landwirtschaftszone zugeordnet werden.

Zwei Gleisabschnitte an der Sulgerstrasse und der Niederbürerstrasse verlaufen am Rand der

Bauzone. Sie werden künftig nicht mehr dem Siedlungsgebiet zugeschlagen.

- **Gefahrengebiete**

Für Gebiete, die besonders von Naturgefahren tangiert sind, hat der Stadtrat eine umfassende Analyse erstellen lassen. Fast der gesamte **Ortsteil Halden** befindet sich in einem Rutschgebiet. Die nicht überbauten Grundstücke eignen sich aufgrund der Gefährdung nicht für eine Überbauung. Mit den Grundeigentümern in den betroffenen Gebieten wurde das Gespräch gesucht. Nicht alle Eigentümer haben Verständnis für die Massnahmen. Teilweise wird bezweifelt, dass tatsächlich eine Gefährdung besteht, was den Stadtrat veranlasste, die erwähnte punktuelle Beurteilung in Auftrag zu geben. Die Schlussfolgerungen führten letztlich dazu, dass teilweise auf einige der ursprünglich vorgesehenen Auszonungen verzichtet wird. Die Gebiete Rebrain, Waldwies und Spitalstrasse im Ortsteil Halden sind dennoch von Auszonungen betroffen.

Entlang von Sitter und Thur grenzt die Bauzone an verschiedenen Orten bis an das Flussufer (Bsp. **Bruggwiesen**). Die Gebiete werden aufgrund des Gefahrenpotenzials einer Freihaltezone zugewiesen.

- **Einzonungen**

Im Ortsteil Dörfli in Schweizersholz befindet sich das Grundstück 2813 nur teilweise in der Bauzone. Die Zonengrenze verläuft über die Hauszufahrt und ein Gebäude. Das Grundstück wird vollständig der Dorfzone zugeschlagen. Die daran anstossende Strasse wird neu als Strasse innerhalb der Bauzone geführt.

Im Stocken kam es aufgrund einer geplanten Grundwasserschutzzone im Städeli zu einem Ausgleich mittels Realersatz. Dieser Landtausch war für die Trinkwasserversorgung der Stadt immens wichtig. Der Eigentümer im Stocken war damit einverstanden, sofern ein Teil seines Grundstücks in die Wohnzone 2 eingezont wird. Die Fläche ist ohne grösseren Aufwand erschliessbar und gut überbaubar. Das Areal gliedert sich gut an die bestehende Bauzone an.

- **Überprüfung der Ortsbildschutzzonen**

Alle im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung)

mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) und B (Strukturerhalt) bezeichneten Gebiete und Baugruppen wurden systematisch auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft. Hierfür wurde am 13. November 2020 zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege eine Begehung aller Gebiete vorgenommen (Erläuternder Bericht Seite 90 bis 95).

Bilanz der Zonenplanrevision

In der Gesamtbilanz verkleinert sich das Baugebiet gesamthaft um 4.13 ha. Die Wohn- und Mischzonen nehmen geringfügig zu (+ 0.93 ha). Die Vergrösserung resultiert hauptsächlich aus Umzonungen von übrigen Bauzonen. Die reinen Arbeitszonen nehmen hingegen deutlich ab, insbesondere wegen der Umzonungen in den Gebieten Schützengütli und Ölcheller. Die öffentlichen Zonen nehmen ebenfalls deutlich ab, insbesondere wegen der Auszonung im Gebiet Städeli.

Gemäss dem kantonalen Amt für Raumentwicklung weist die Stadt Bischofszell im Jahr 2030 (Planungshorizont des Zonenplans) eine Auslastung der Kapazitäten in den Bauzonen von rund 99 Prozent auf. Diese Kapazitäten sind knapp genügend. Infolge der Zonenplanänderungen wird die Grösse des Baugebiets gesamthaft zwar reduziert. Die Grösse der kapazitäts-relevanten Wohn- und Mischzonenflächen wird hingegen massvoll erhöht. Zusammen mit den vorgenommenen Aufzonungen ergibt sich indes eine Kapazitätserhöhung um rund 400 Raumnutzer (Schätzung). Die Auslastung sinkt damit von 99 % auf rund 93 % im Zeithorizont bis 2030.

Schutzplan Kultur- und Naturobjekte

Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde auch die Schutzplanung revidiert. Die Bestimmungen zu den Kultur- und Naturobjekten sind Teil der kommunalen Schutzplanung und bilden zusammen mit dem Schutzplan einen Sondernutzungsplan im Sinne von § 23ff PBG. Der Erlass von Sondernutzungsplänen obliegt gemäss § 4 Abs. 3 PBG dem Stadtrat.

Im rechtsgültigen Schutzplan sind aktuell 204 Objekte enthalten. Weitere 264 Kulturobjekte mit behördenverbindlichem Schutz sind im Richtplan Siedlung aufgeführt. Es ging hauptsächlich darum, die Differenzen zwischen dem kantonalen Hinweisinventar und dem kommunalen Schutzplan zu bereinigen. Dazu wurde die Stadt schon

im Jahr 2011 vom Kanton aufgefordert. Dabei galt es insbesondere zu prüfen, ob die im kantonalen Hinweisinventar als «wertvoll» bezeichneten Objekte in den Schutzplan der Stadt aufzunehmen sind. Insgesamt 68 Objekte waren davon betroffen. Sie wurden von der Stadt und der kantonalen Denkmalpflege einzeln begangen und beurteilt.

Die Bereinigung ergab folgendes Ergebnis:

- 33 Objekte werden in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege auf «bemerkenswert» zurückgestuft.
- 31 Objekte werden neu in den Schutzplan aufgenommen.
- 4 Objekte werden in Abweichung zu den Empfehlungen der Denkmalpflege nicht in den Schutzplan aufgenommen. Es sind dies das Stationsgebäude Bahnhof Bischofszell Nord, der Molkereiladen Biedermann an der Schützengütlistrasse 2, ein Wohnhaus mit Schopf an der Städelistrasse 20 im Stocken und ein Bauernhaus an der Städelistrasse 22/24 im Stocken.

Für verschiedene strittige Objekte hat der Stadtrat im Januar 2021 Gutachten zur Schutzwürdigkeit erstellen lassen und damit das Netzwerk Bau und Forschung, Annina De Carli-Lanfranconi, beauftragt. Die Gutachterin kam zu folgenden Schlüssen:

- Die Entlassung des Wohnhauses mit Praxis an der Espenstrasse 30 wird von der Gutachterin gestützt;
- Die Nichtaufnahme des Bahnhofgebäudes Nord wird von der Gutachterin gestützt;
- Die Nichtaufnahme des Wohnhauses an der Poststrasse 22 wird von der Gutachterin nicht gestützt. Das Objekt wird demnach in den Schutzplan aufgenommen.

Die Liste der Naturobjekte wurde von der Naturschutzkommission überprüft. Dabei wurde die Schutzwürdigkeit nach bestimmten Kriterien überprüft. Insgesamt 26 Objekte werden neu in den Schutzplan aufgenommen, 7 werden entlassen. Ein erläuternder Bericht zum Schutzplan Kultur- und Naturobjekte hält diese Revision im Detail fest. Er ist über die Webseite der Stadt Bischofszell verfügbar.

Ausblick und Zusammenfassung

Mit dem Erlass des Rahmennutzungsplans durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wird ein wichtiger Anker gesetzt. Im Nachgang stehen jedoch weitere, zeitintensive Projekte im Kontext der Raumplanung an. So sind die Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne etc.) bis 2028 zu überarbeiten und bei Änderungen zu genehmigen. Bis 2026 muss die Stadt die Gewässerraumausscheidung in Angriff genommen haben. Die Publikation des Erschliessungsplans sowie die Überarbeitung des Gemeindestrassennetzes stehen ebenfalls noch aus.

Zusammenfassung

Mit der Bezeichnung von Zentrumszonen im Zuge der Zentrumserweiterung rund um den Bahnhof und der gleichzeitigen Festlegung von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten wird eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung für diese zentralen Gebiete gewährleistet.

Für die Siedlungsentwicklung nach innen werden keine Freihaltezonen beansprucht. Das für die Naherholung wichtige Gebiet lifang bleibt ungeschmälert erhalten. Das Gebiet Nussbänggli (Schlittelhang), welches für die Naherholung ebenfalls von Bedeutung ist, wird von einer vollumfänglichen Überbauung freigehalten. Mit der Festlegung der Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer wird eine flächensparende Bauweise gefördert.

Die Funktion von Bischofszell als regionales Zentrum mit einem breiten Dienstleistungs-, Sport- und Kulturangebot wird mit der neuen Zentrumserweiterung im Bereich des Bahnhofs gestärkt. Der Ortsteil Bischofszell wird in seinem städtischen Charakter bekräftigt. Trotz punktuellen Verdichtungen und Nutzungserhöhungen bleibt das Erscheinungsbild im Wesentlichen bewahrt. Bauten, die durch ihre Höhe die Stadtsilhouette negativ beeinflussen, werden keine ermöglicht. Die Voraussetzungen für ein breites Spektrum an Wohnformen sind mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfüllt. Mit der Entwicklung rund um den Bahnhof werden gute Voraussetzungen für

Wohnformen geschaffen, die auf einer guten ÖV-Erschliessung aufbauen. Die Möglichkeiten für ein zusätzliches Wachstum werden auf wenige ausgewählte Gebiete konzentriert, in erster Linie auf die Zentrumserweiterung rund um den Bahnhof.

Eine den örtlichen Bedürfnissen entsprechende Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen ist auch in den Ortsteilen Halden und Schweizersholz gewährleistet.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie mit verschiedenen Massnahmen eine gezielte Innenentwicklung fördert und zur haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplans werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes wird Rechnung getragen.

Bischofszell stellt mit der vorliegenden Ortsplanung verlässliche Rahmenbedingungen für eine qualitativ hochwertige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung auf.

Die neuen Bestimmungen treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Weitere Informationen

Das Baureglement ist in dieser Botschaft abgedruckt. Das Reglement sowie der Zonenplan können über die Internetseite www.bischofszell.ch/ unter Aktuelles eingesehen und bezogen werden. Wenden Sie sich an die Bauverwaltung, wenn Sie weitere, detailliertere Unterlagen wünschen. (T 071 424 24 54/bauverwaltung@bischofszell.ch).

Antrag

Der Stadtrat beantragt, dem revidierten Rahmennutzungsplan mit Zonenplan und Baureglement zuzustimmen.



Schützengütli – Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



Espenstrasse – Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



Öölcheller – Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



BAUREGLEMENT

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.

Stand: **Beschluss Stadtrat vom 31. März 2021**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Zweck und Geltungsbereich
 - Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung
 - Art. 3 Zuständigkeit
-

II. Planungsvorschriften

A. Zonenordnung

- Art. 4 Zoneneinteilung
- Art. 5 Masstabelle

B. Bauzonen

- Art. 6 Wohnzonen W
- Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen WA
- Art. 8 Zentrumszonen Z
- Art. 9 Kernzone Altstadt KA
- Art. 10 Dorfzone D
- Art. 11 Weilerzone Wz
- Art. 12 Arbeitszone Gewerbe AG
- Art. 13 Arbeitszonen Industrie AI
- Art. 14 Arbeitszone Gartenbau AGb
- Art. 15 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
- Art. 16 Freihaltezone Fh
- Art. 17 Pferdesportzone Pf
- Art. 18 Spezialzone Bruggmühle Bm

C. Landwirtschaftszonen

- Art. 19 Landwirtschaftszone Lw

D. Schutzzonen

- Art. 20 Landschaftsschutzzone Ls
- Art. 21 Naturschutzzone Ns
- Art. 22 Naturschutzzone im Wald NsW

E. Überlagernde Zonen

- Art. 23 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OS
 - Art. 24 Zone für archäologische Funde AF
 - Art. 25 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP
 - Art. 26 Gefahrenzone GF
 - Art. 27 Zone mit Anschlussverpflichtung AP
-

III. Bauvorschriften

A. Massvorschriften

- Art. 28 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen
- Art. 29 Gebäudelänge Sonderfall AG und AI A
- Art. 30 Mehrlängenzuschläge
- Art. 31 Gebäudeabstand
- Art. 32 Bauen an Hanglagen

B. Ausstattung

- Art. 33 Parkierung für Fahrzeuge
- Art. 34 Reduktion der Pflichtparkfelder
- Art. 35 Anforderungen Grundstückszufahrten
- Art. 36 Parkierung für Zweiräder
- Art. 37 Spielplätze und Freizeitflächen
- Art. 38 Kehrrechtsammelstellen
- Art. 39 Schneefänge

C. Weitere Bauvorschriften

- Art. 40 Haushälterische Bodennutzung
 - Art. 41 Nebennutzflächen
 - Art. 42 Entlüftung und Besonnung
 - Art. 43 Sanitäre Einrichtungen für Bauten mit Publikumsverkehr
 - Art. 44 Mindestmasse
 - Art. 46 Mobilfunkanlagen
 - Art. 47 Zuschlag für Energieeffizientes Bauen
-

IV. Gestaltungsvorschriften

A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

- Art. 48 Gesamtwirkung
- Art. 49 Dachgestaltung
- Art. 50 Abbruchbewilligung

B. Umgebungsgestaltung

- Art. 51 Terrainveränderungen
- Art. 52 Bepflanzungen
- Art. 53 Pflanzungen, Einzäunungen
- Art. 54 Künstliche Beleuchtung
- Art. 55 Reklameanlagen
- Art. 56 Sicht- und Schallschutzwände

C. Weitere Gestaltungsvorschriften

- Art. 57 Silobauten
-

V. Weitere Bestimmungen

- Art. 58 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes
 - Art. 59 Ideelle Immissionen
-

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

- Art. 60 Inkrafttreten
 - Art. 61 Übergangsbestimmungen
-

Anhang

- Anhang I**
- Anhang II**

- Masstabelle (zu Art. 5)**
- Begriffe und Messweisen mit erläuternden Skizzen**

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.

Art. 2

Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst Richtpläne, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).

Art. 3

Zuständigkeit

Die Baukommission ist eine Kommission mit selbstständiger Entscheidungsbefugnis. Sie führt an Stelle des Stadtrates das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

II. Planungsvorschriften

A. Zonenordnung

Art. 4

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungs- und überlagernde Zonen eingeteilt:

Bauzonen

W	Wohnzonen (W2, W3, W4)
WA	Wohn- und Arbeitszonen (WA2, WA3, WA4)
Z	Zentrumszonen (Z3, Z4)
KA	Kernzone Altstadt
D	Dorfzone
Wz	Weilerzone
AG	Arbeitszone Gewerbe
AI A	Arbeitszone Industrie A
AI B	Arbeitszone Industrie B
AGb	Arbeitszone Gartenbau
OeBA	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
Fh	Freihaltezone
Pf	Pferdesportzone
Bm	Spezialzone Bruggmühle

Landwirtschaftszonen

Lw	Landwirtschaftszone
----	---------------------

Schutzzonen

Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone
NsW	Naturschutzzone im Wald

Überlagernde Zonen

OS	Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen (A, B und C)
AF	Zone für archäologische Funde
GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
GF	Gefahrenzone
AP	Zone mit Anschlussverpflichtung

Art. 5

Masstabelle

In den einzelnen Zonen gelten die Höchst- und Mindestmasse sowie die Lärmempfindlichkeitsstufen (gemäss Lärmschutzverordnung) im Anhang I des Baureglements.

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.

⁴ Die Wohnzone W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 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.

Art. 9

Kernzone Altstadt KA

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 Kernzone Altstadt 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.

Art. 10

Dorfzone D

¹ Die Dorfzone umfasst Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

² Neu-, An- und 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.

Art. 11

Weilerzone Wz

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.

² Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden. Diese haben sich in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.

Art. 12

Arbeitszone Gewerbe AG

¹ Arbeitszonen Gewerbe umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

² Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.

³ Die Gebäudeabstände zwischen reinen Gewerbebauten sind, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.

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.

⁵ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.

⁶ Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 10 % einzuhalten.

Art. 13

Arbeitszonen Industrie AI

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.

² In der Arbeitszone Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 6 m.

³ Der Gebäudeabstand zwischen reinen Industriebauten ist, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.

⁴ Gewerbe- und Industriebauten haben sich durch Form und Farbe in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind nach Möglichkeit durch angemessene Bepflanzung abzuschirmen.

⁵ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.

⁶ Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 10 % einzuhalten. Kann die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden, ist darzulegen, mit welchen Massnahmen (z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen) eine Kompensation erfolgen kann.

Art. 14

Arbeitszone Gartenbau AGb

¹ Die Arbeitszone Gartenbau AGb ist für Gartenbau- und Gärtnereibetriebe bestimmt.

² Gestattet sind betriebsnahe Schutzbauten und Anlagen eines Gartenbaubetriebes (befestigte Wege und Plätze, Materialboxen, Plattenregale, Grüngutmulden mit zugehöriger Überdachung, etc.). Wohnbauten, Gewächshäuser und Hochtunnels sind nicht zulässig.

Art. 15

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

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.

Art. 16

Freihaltezone Fh

¹ Freihaltezone umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.

² Sie bezwecken insbesondere:

- a. die Gliederung der Bauzonen;
- b. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

Art. 17

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.

Art. 18

Spezialzone Bruggmühle Bm

¹ Die Spezialzone Bruggmühle Bm bezweckt die Umnutzung der Bauten und Anlagen «Bruggmühle» für Wohn- und Gewerbebezwecke, 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.



Zonenplan

Situation 1:10'000

Allgemeinverbindlicher Inhalt

Bauzonen

	W2	Wohnzone 2
	W3	Wohnzone 3
	W4	Wohnzone 4
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	WA4	Wohn- und Arbeitszone 4
	Z3	Zentrumszone 3
	Z4	Zentrumszone 4
	KA	Kernzone Altstadt
	D	Dorfzone
	Wz	Weilerzone
	AG	Arbeitszone Gewerbe
	AIA	Arbeitszone Industrie A
	AIB	Arbeitszone Industrie B
	AGb	Arbeitszone Gartenbau
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Fh	Freihaltezone
	Pf	Pferdesportzone
	Bm	Spezialzone Bruggmühle
		Strasse innerhalb Bauzone
		Bahnreal innerhalb Bauzone

Landwirtschaftszonen

	Lw	Landwirtschaftszone
--	----	---------------------

Schutzzonen ausserhalb der Bauzone

	Ls	Landschaftsschutzzone
	Ns	Naturschutzzone
	NsW	Naturschutzzone im Wald

Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone

	Er	Erhaltungszone
		Strasse ausserhalb Bauzone
		Bahnreal ausserhalb Bauzone

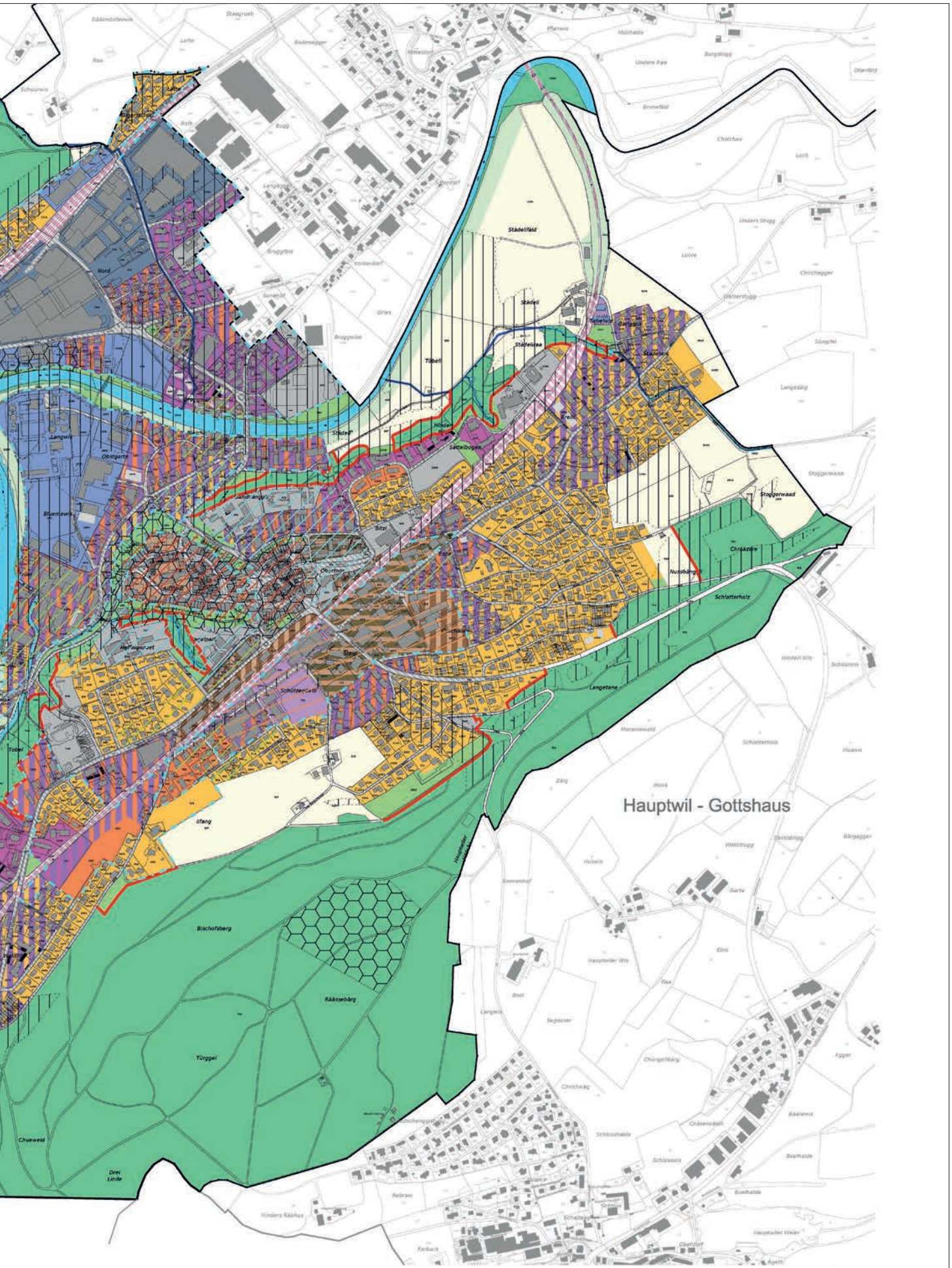
Überlagernde Zonen

	OS A	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone A
	OS B	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone B
	OS C	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone C
	AF	Zone für archäologische Funde
	GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
	GF	Gefahrenzone
	AP	Zone mit Anschlussverpflichtung

Informationsinhalt

	Wald
	Abgrenzung Wald- Bauzone
	Offene Gewässer
	Eingedolte Gewässer
	Perimeter Auenschutzgebiet







Zonenplan

Situation 1:10'000

Allgemeinverbindlicher Inhalt

Bauzonen

	W2	Wohnzone 2
	W3	Wohnzone 3
	W4	Wohnzone 4
	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	WA4	Wohn- und Arbeitszone 4
	Z3	Zentrumszone 3
	Z4	Zentrumszone 4
	KA	Kernzone Altstadt
	D	Dorfzone
	Wz	Weilerzone
	AG	Arbeitszone Gewerbe
	AIA	Arbeitszone Industrie A
	AIB	Arbeitszone Industrie B
	AGb	Arbeitszone Gartenbau
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Fh	Freihaltezone
	Pf	Pferdesportzone
	Bm	Spezialzone Bruggmühle
		Strasse innerhalb Bauzone
		Bahnareal innerhalb Bauzone

Landwirtschaftszonen

	Lw	Landwirtschaftszone
--	----	---------------------

Schutzzonen ausserhalb der Bauzone

	Ls	Landschaftsschutzzone
	Ns	Naturschutzzone
	NsW	Naturschutzzone im Wald

Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone

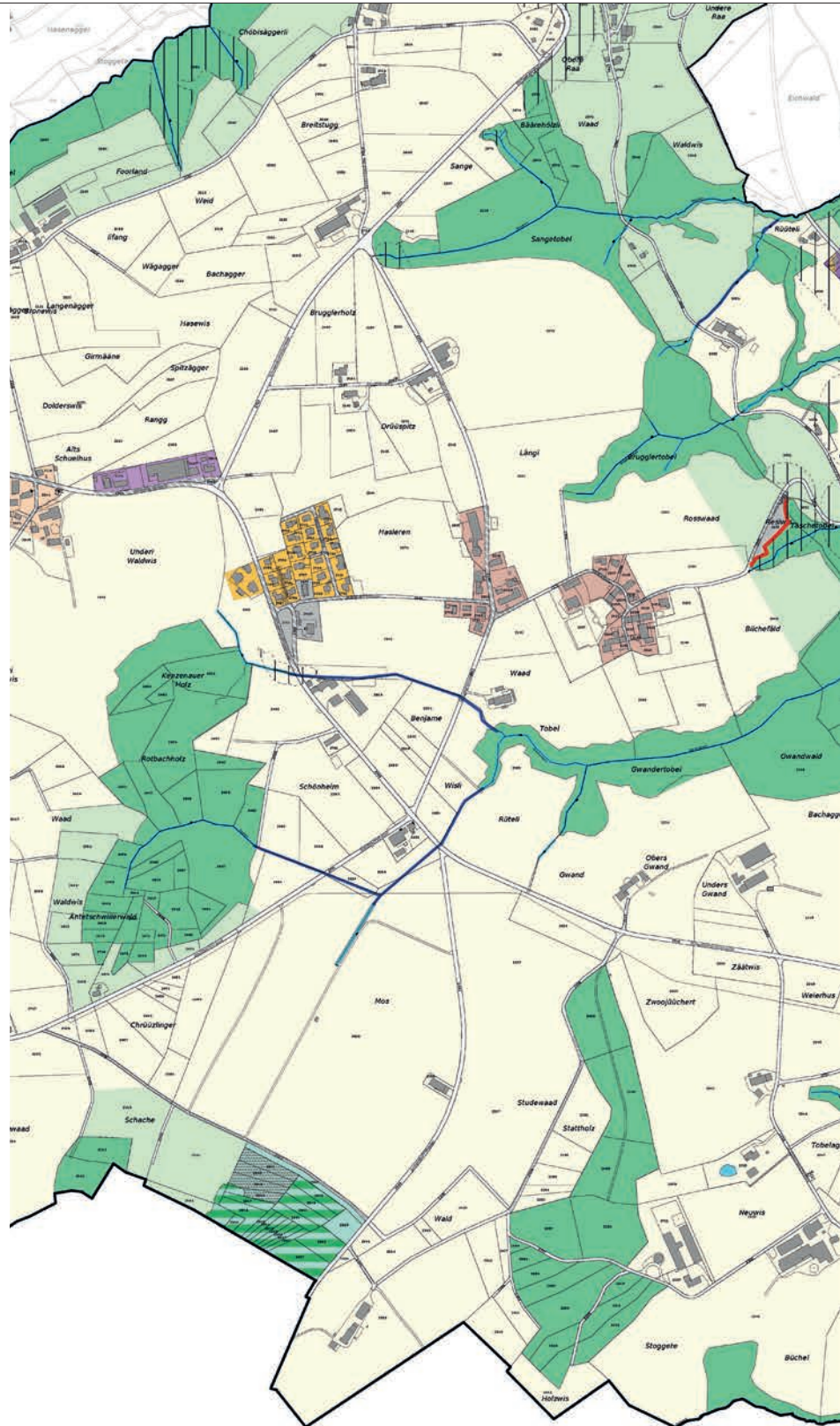
	Er	Erhaltungszone
		Strasse ausserhalb Bauzone
		Bahnareal ausserhalb Bauzone

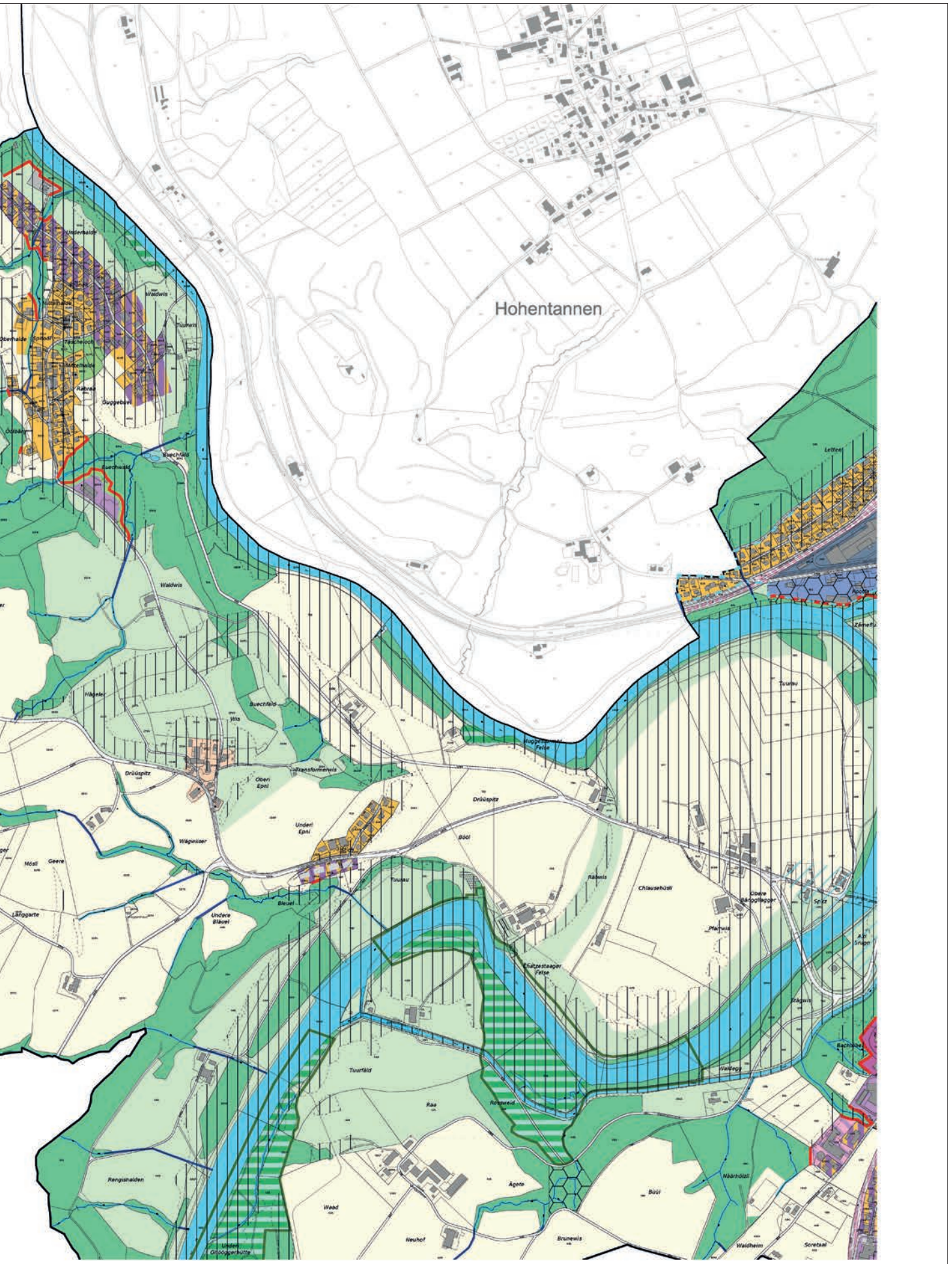
Überlagernde Zonen

	OS A	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone A
	OS B	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone B
	OS C	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone C
	AF	Zone für archäologische Funde
	GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
	GF	Gefahrenzone
	AP	Zone mit Anschlussverpflichtung

Informationsinhalt

	Wald
	Abgrenzung Wald- Bauzone
	Offene Gewässer
	Eingedölte Gewässer
	Perimeter Auenschutzgebiet





C. Landwirtschaftszonen

Art. 19

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. 20

Landschaftsschutzzone Ls

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

² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.

³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 21

Naturschutzzone Ns

¹ Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.

³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

Art. 22

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.

E. Überlagernde Zonen

Art. 23

Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OS

¹ Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

Sie gliedern sich in die nachstehenden drei Typen:

- a) Ortsbildschutzzone A für die Altstadt;
- b) Ortsbildschutzzone B für die zugehörigen Umgebungen;
- c) Ortsbildschutzzone C für weitere für das Stadtbild bedeutsame Quartiere und Ensembles;

² Grössere bauliche Veränderungen bedingen den Erlass eines Gestaltungsplans.

³ Zur Ortsbilderhaltung können die Bestimmungen der Regelbauweise massvoll gelockert oder verschärft werden. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Für die Ortsbildschutzzone A gelten folgende ergänzende Vorschriften:

- a) Das Erscheinungsbild der Altstadt ist aufgrund der einmaligen Ortsbildqualitäten integral zu erhalten. Besondere Beachtung ist der Gebäudestellung sowie der kubischen und äusseren Gestaltung zu schenken. Dabei sind namentlich eine sorgfältige Massstäblichkeit und Detailausbildung gefordert. Dies betrifft insbesondere die Altstadt prägende Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialien und Farben. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.
- b) Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen. Sie dürfen dabei in einer zeitgemässen Architektursprache ausgeführt werden, sofern sie das Ortsbild qualitativ ergänzen. Grundsätzlich ist auf die Baufuchten, das Bauvolumen mit Proportionen, die Dachform sowie das Umgelände zu achten.
- c) Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung haben sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, anzupassen. Mit der Baueingabe ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.
- d) Reklameanlagen, Firmentafeln, Schaukästen und dergleichen sollen auf das Fassadenbild abgestimmt sein und dürfen das Stadtbild nicht stören. Fremdreklamen sind in der Altstadt nicht gestattet.
- e) Aussenantennen sind nicht gestattet und andere Empfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sie der öffentlichen Sicht entzogen und farblich gut kaschiert sind.

⁵ Für die Ortsbildschutzzone B gelten folgende ergänzende Vorschriften:

- a) Neubauten und Anlagen haben eine besondere Rücksicht auf die Silhouette der Altstadt bzw. der alten Thurbrücke zu nehmen. Sie sind so differenziert zu gestalten, dass sie keine grossen Flächen bilden.
- b) Die bestehenden Freiräume im Umfeld der Altstadt sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Der Gestaltung der Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken. Wege, Verkehrsraumgestaltung und Bepflanzungen haben der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Altstadt einst mit einem Graben umgeben war. Insbesondere ist der Blick auf die Altstadt möglichst freizuhalten.
- c) Der historische Wegcharakter beidseitig der alten Thurbrücke ist zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Landwirtschaftlich zulässige Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen dürfen die freie Sicht auf die Brücke nicht beeinträchtigen.

⁶ Für die Ortsbildschutzzone C gelten folgende ergänzende Vorschriften:

- a) Die Struktur der Gebiete mit der Anordnung und den wesentlichen Gestaltungselementen der Bauten und Freiräume ist zu erhalten.
- b) Soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt, sind Ersatzbauten zulässig. Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in die charakteristische Siedlungsstruktur einzufügen. Dabei haben sich die Bauten bezüglich der Stellung, der Form, der Proportionen, der Dachform und Dachgestaltung, der Materialien und Farben an der bestehenden charakteristischen Bebauung zu orientieren. Ausführungen in zeitgemässer Architektursprache sind zulässig, sofern sie die Gesamtwirkung qualitativ gut beeinflussen.
- c) Der Umgebungsgestaltung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, dem Charakter des Ortsbilds anzupassen.

Art. 24

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. 25

Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

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.

Art. 26

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.

Art. 27

Zone mit Anschlussverpflichtung AP

¹ In den bezeichneten Zonen sind Neubauten an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen.

² Bestehende Bauten oder Anlagen sind an die Fernwärmeversorgung anzuschliessen, wenn wesentliche Erneuerungen oder Umbauten an bestehenden Heizungsanlagen vorgenommen werden.

³ Ausnahmen von der Anschlusspflicht können gewährt werden für Gebäude mit einem geringen Wärmebedarf von weniger als 20 kW (Einfamilienhäuser) sowie für Gebäude, welche ihren Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu mindestens 80 % über erneuerbare Energien abdecken.

III. Bauvorschriften

A. Massvorschriften

Art. 28

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.

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 m² 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, Hauszüge 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.

Art. 29

Gebäudelänge Sonderfall AG und AI A

In der Arbeitszone Gewerbe und der Arbeitszone Industrie A dürfen untergeordnete Gebäudeteile und Verbindungsbauten (wie Passerellen und dergleichen) mit einer Fassadenhöhe von maximal 9.0 m, wobei der sichtbare Abschnitt der Fassade eine Höhe von maximal 4.0 m aufweisen darf, die maximale Gebäudelänge um das Mass ihrer Länge, im Maximum jedoch um 25 m überschreiten.

Art. 30

Mehrlängenzuschläge

¹ Mehrlängenzuschläge werden innerhalb der Wohnzonen sowie der Wohn- und Arbeitszonen zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge/-breite 20.00 m übersteigt.

² Sie betragen $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, maximal 2.00 m.

³ In den Arbeitszonen Industrie haben zulässige betriebsbedingte Aufbauten von mehr als 8.00 m Länge unter einem Winkel von 45° von der Gebäudeflucht zurückzustehen.

Art. 31

Gebäudeabstand

¹ Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ohne zwischen liegender Grenze sowie bei der Gewährung von Näherbaurechten ist ein Gebäudeabstand einzuhalten, der den wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen genügt.

² An- und Kleinbauten haben lediglich den feuerpolizeilichen Gebäudeabstand einzuhalten.

Art. 32

Bauen an Hanglagen

Bei Bauten in Hanglagen darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um das Mass überschritten werden, wie sie auf der Bergseite unterschritten wird, so dass im Durchschnitt die Fassadenhöhe eingehalten wird. Die zulässige Fassadenhöhe darf jedoch im Maximum um 2.0 m überschritten werden (siehe Skizze im Anhang, Ziff. 5.2).

B. Ausstattung

Art. 33

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 mit weniger als 3 Zimmern und 2 Parkfelder pro Wohnung mit 3 oder mehr 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.

⁸ Oberirdische Parkfelder sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.

Art. 34

Reduktion der Pflichtparkfelder

¹ 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 %
- d) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20 %

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.

³ Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund von speziellen Wohnnutzungen kann die Gemeindebehörde die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.

⁴ Bei anderen Bauten und Anlagen bemisst sich eine Reduktion der Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm.

Art. 35

Anforderungen Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

Art. 36

Parkierung für Zweiräder

¹ Die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder für Zweiräder ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

² Für Einfamilienhäuser kann auf einen Nachweis der Anzahl Parkfelder verzichtet werden.

³ Die Parkfelder sind gut beleuchtet, überdacht und an leicht zugänglicher Lage zu erstellen.

Art. 37

Spielplätze und Freizeitflächen

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.

² Ab einem Flächenbedarf von 200 m² sind die Spielplätze oder Freizeitflächen zwingend zu erstellen und angemessen sowie normgerecht auszustatten. Bei einer kleineren Fläche ist eine Ersatzabgabe zu leisten.

Art. 38

Kehrichtsammelstellen

Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen 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.

Art. 39

Schneefänge

Bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

C. Weitere Bauvorschriften

Art. 40

Haushälterische Bodennutzung

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.

² 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:

W2:	2	WA4:	4
W3:	3	Wz:	2
W4:	4	D:	2
WA2:	2	Z3:	3
WA3:	3	Z4:	4

Art. 41

Nebennutzflächen

Bei Wohnungen sind gut zugängliche Nebennutzflächen im Umfang von mindestens 10 % der Hauptnutzfläche als zu realisieren.

Art. 42

Entlüftung und Besonnung

¹ Die Fenster sämtlicher Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt ins Freie führen und mindestens 10 % der betreffenden Bodenfläche des zu belichtenden Raumes aufweisen, ausgenommen in der Altstadtzone. Bei Umbauten kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die Fensterfläche angemessen reduzieren.

² Bei innenliegenden Küchen ist eine mechanische Abluft- oder Umluftanlage (Lüftungsanlage) einzubauen.

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

Art. 43

Sanitäre Einrichtungen für Bauten mit Publikumsverkehr

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.

Art. 44

Mindestmasse

¹ Für Wohnbauten gelten die folgenden Mindestmasse:

a) Treppenbreiten, Podeste und Gänge (Fluchtwege)	1.20 m
Treppen innerhalb von Wohnungen	0.80 m
b) Haustürbreite	0.90 m
c) Bodenflächen in Wohn- und Schlafräumen	10 m ²
d) Lichte Höhe über mindestens der halben Bodenfläche	2.40 m

² Vorbehalten sind weitergehende Vorschriften der VKF (Verein kantonaler Feuerversicherungen).

Art. 45

Bewegliche Einrichtungen gegen Strasse und Trottoir

¹ Feste Vorbauten, Schilder und dergleichen über Strassen und Fahrwegen haben eine lichte Höhe von mindestens 4.50 m einzuhalten.

² Ausstellbare Läden und Schilder haben mit allen Teilen über dem Trottoir wenigstens eine lichte Höhe von 2.50 m, bewegliche Vordächer wie Storen und dergleichen eine solche von 2.10 m, aufzuweisen.

³ Die Vorderkante der Konstruktion hat vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 0.60 m einzuhalten.

Art. 46

Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- 1. Priorität: Arbeitszonen, sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- 2. Priorität: Alle anderen Bauzonen, ohne Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

² Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

³ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Schutzzonen oder Schutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

Art. 47

Zuschlag für Energieeffizientes Bauen

Für Bauten, welche die Anforderungen von § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV erfüllen, wird ein Zuschlag von 10 % auf die festgelegten Überbauungsziffern für Hauptbauten und rein gewerblich genutzte Gebäudeteile gewährt.

IV. Gestaltungsvorschriften

A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 48

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 die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone gelten ergänzend die besonderen Bestimmungen von Art. 23.

Art. 49

Dachgestaltung

¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit über 40 m² 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 farblich in die Dacheindeckung einfügen.

Art. 50

Abbruchbewilligung

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. 51

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. 52

Bepflanzungen

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

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

³ Zugänge und Zufahrten im Bereich von Vorgärten sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.

Art. 53

Pflanzungen, Einzäunungen

Für hochstämmige Bäume im Baugebiet, die einen Grenzabstand (von der Stammaussen-seite in einem Meter über Boden gemessen) von 4.00 m einhalten, gilt keine Beschränkung in der Höhe.

Art. 54

Künstliche Beleuchtung

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, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

Art. 55

Reklameanlagen

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

Art. 56

Sicht- und Schallschutzwände

Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

C. Weitere Gestaltungsvorschriften

Art. 57

Silobauten

¹ Silobauten sind in der Regel auf der Giebelseite von Ökonomiebauten anzuordnen.

² Auf geeignete Farbgebung ist besonders zu achten.

V. Weitere Bestimmungen

Art. 58

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.

Art. 59

Ideelle Immissionen

Betriebe, welche mit ideellen Immissionen verbunden sind, gelten als stark störend.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 60

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. 61

Übergangsbestimmungen

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

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am xx.xx.20xx.

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt mit Entscheid Nr. xxx am xx.xx.xxxx

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per xx.xx.xxxx

Anhang I: Masstabelle (zu Art. 5)

Zonenbezeichnung	Grenzabstand bis 20 m Länge ¹		Überbauungsziffer			Fassadenhöhe traufseitig	Fassadenhöhe bei Flachdach mit Brüstung	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach	Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe ES	Bauweise
	klein [m]	gross [m]	ÜZH ⁴	ÜZK ⁵	ÜZG ⁶	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]	max. [m]		
W2	4.0	6.0	0.24	0.06	--	7.5	8.5	11.5	11.0	30.0 ¹	II	offen, halboffen
W3	5.0	8.0	0.25	0.05	--	10.5	11.5	14.5	14.0	40.0 ¹	II	offen, halboffen
W4	5.0	8.0	0.24	0.05	--	13.5	14.5	17.5	17.0	40.0	II	offen, halboffen
WA2	4.0	6.0	0.24	0.05	0.06	8.0	9.0	12.0	11.5	35.0 ¹	III	offen, halboffen
WA3	5.0	8.0	0.25	0.05	0.06	11.0	12.0	15.5	14.5	45.0 ¹	III	offen, halboffen
WA4	5.0	8.0	0.24	0.04	0.08	14.0	15.0	18.5	17.5	50.0 ¹	III	offen, halboffen
Z3	4.0	--	0.32	0.04	--	11.5	12.5	15.5	15.0	50.0	III	offen, halboffen
Z4	5.0	--	0.32	0.04	--	14.5	15.5	19.0	18.0	60.0	III	offen, halboffen
KA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	III	geschlossen
D	4.0	--	0.26 ²	0.04 ²	0.06 ²	8.0	--	13.0	--	35.0	III	offen, halboffen
Wz	4.0	--	0.26 ²	0.04 ²	0.06 ²	8.0	--	13.0	--	35.0	III	offen, halboffen
AG	4.0	--	--	--	--	13.5	13.5	13.5	13.5	50.0	III	offen, halboffen
AI A	4.0 ³	--	--	--	--	13.5	13.5	13.5	13.5	80.0	IV	offen, halboffen
AI B	4.0 ³	--	--	--	--	25.0	25.0	25.0	25.0	--	IV	offen, halboffen
AGb	4.0	--	--	--	--	5.0	6.0	9.0	8.5	30.0	III	offen, halboffen
OeBA	5.0	--	--	--	--	--	--	15.0	15.0	50.0	II–III	offen, halboffen
Pf	4.0	--	--	--	--	11.0	--	15.5	--	60.0	III	offen, halboffen
Bm	5.0	--	--	--	--	15.0	16.0	--	18.5	50.0	III	offen, halboffen
Lw	5.0	--	--	--	--	11.0	--	15.5	--	50.0	III ⁷	offen, halboffen

¹ Mehrlängenzuschlag nach Art. 29

² gilt nur für Neubauten

³ gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung erhöht sich der Grenzabstand um 6.0 m (Art. 13 Abs. 2 nBauR).

⁴ ÜZH: Überbauungsziffer für Hauptbauten. Als Hauptbauten gelten dabei Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder welche die Abmessungen von Klein- und Anbauten überschreiten.

⁵ ÜZK: Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten

⁶ ÜZG: Überbauungsziffer für rein gewerblich genutzte Gebäudeteile mit einer Gesamthöhe von max. 5.0 m

⁷ gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen

Anhang II: Begriffe und Messweisen mit erläuternden Skizzen

Vorbemerkungen

Der Anhang gibt die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB sowie die ergänzenden Festlegungen der Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Stand: 10. März 2018) wieder.

Ergänzende Skizzen zu Bestimmungen des Baureglements sind besonders vermerkt (*kursive Schrift*).

1. Terrain

1.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

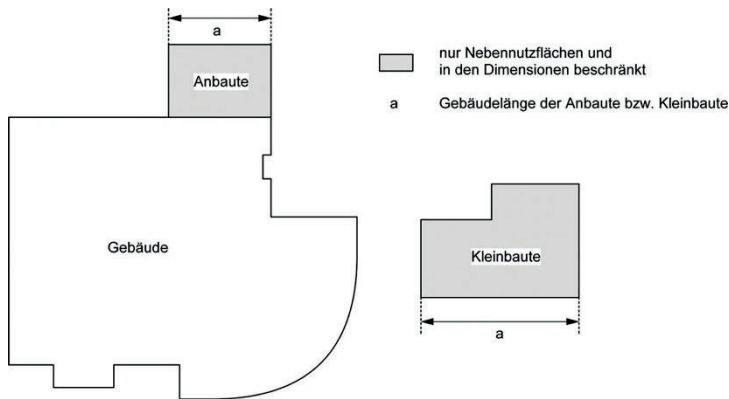
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



Figur 2.1–2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

§ 22 PBV

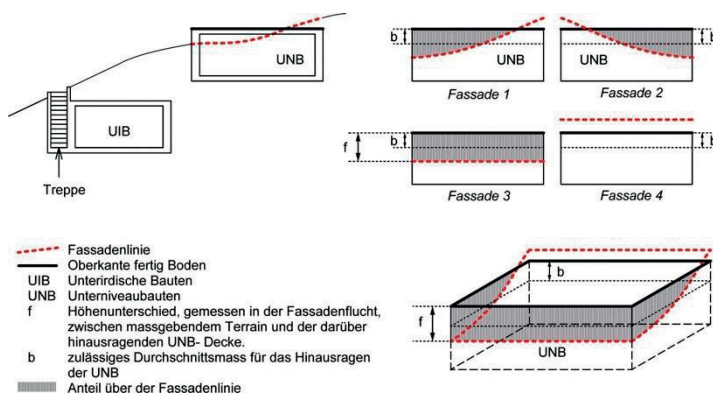
¹ Klein- und Anbauten dürfen das Mass von 40 m^2 Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von 3.50 m nicht überschreiten

2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

§ 23 PBV

¹ Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute (Mass f gemäss Figur 2.5), um nicht mehr als 1.00 m überschreiten.

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

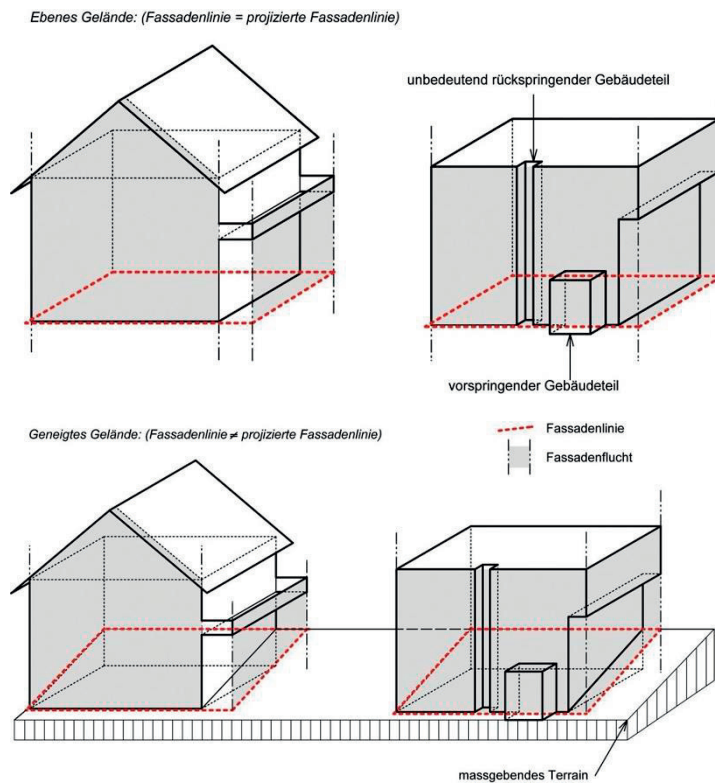
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

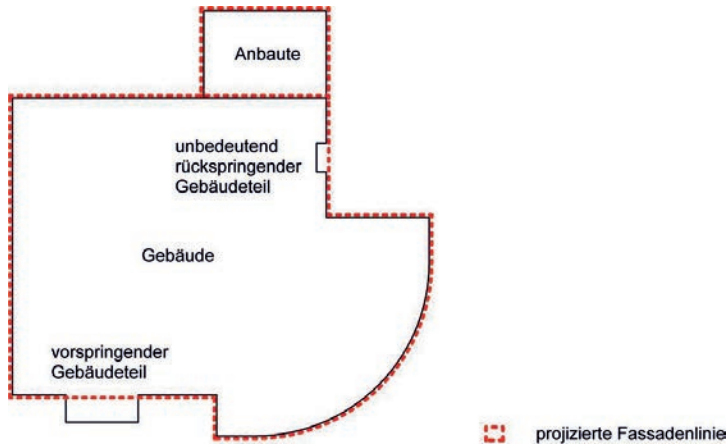
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



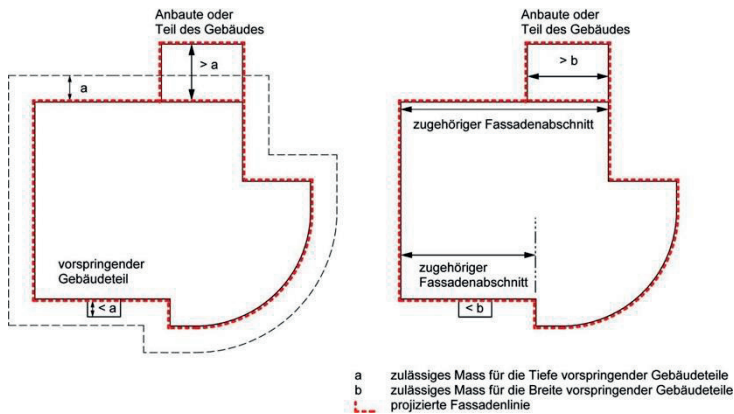
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



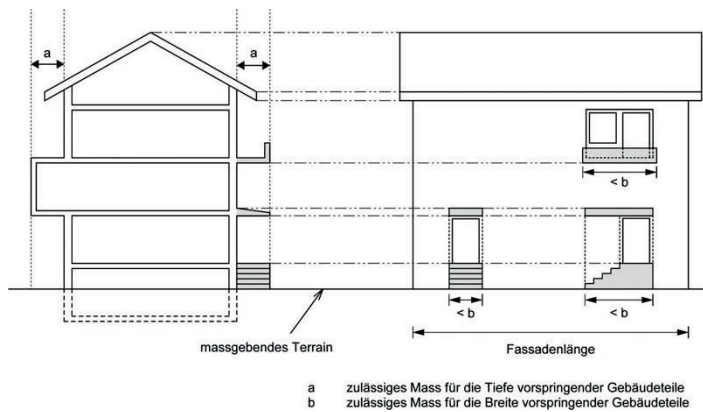
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
 - - - - - projizierte Fassadenlinie



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

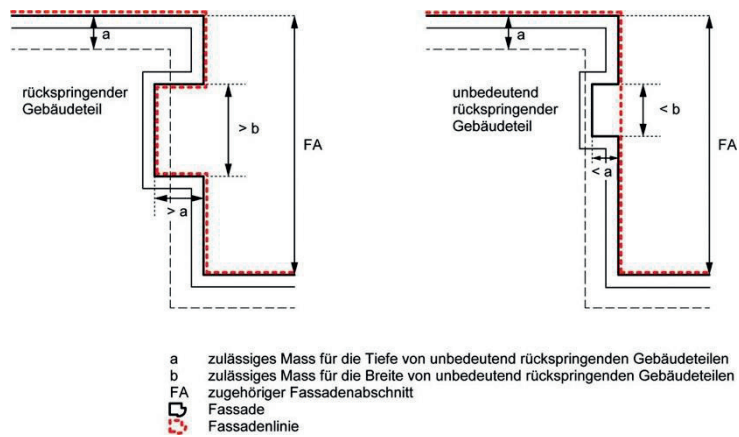
§ 24 Abs. 1 PBV

¹ Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen: *

1. * ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal 3.00 m;
2. * innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal 1.50 m.

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

§ 24 Abs. 2 PBV

Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von 1.00 m und eine maximale Breite von 1.00 m aufweisen.

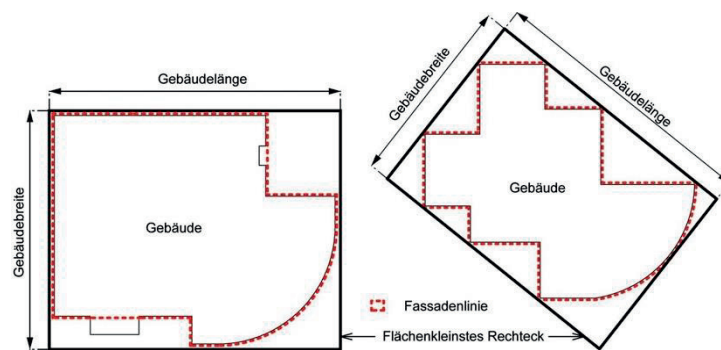
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

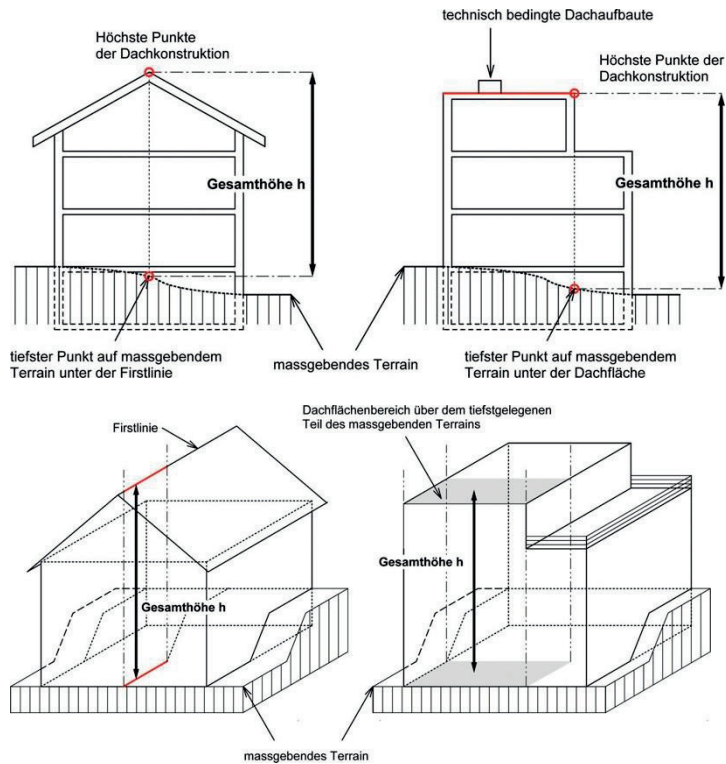
§ 25 PBV

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind Anbauten nicht zu berücksichtigen.

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

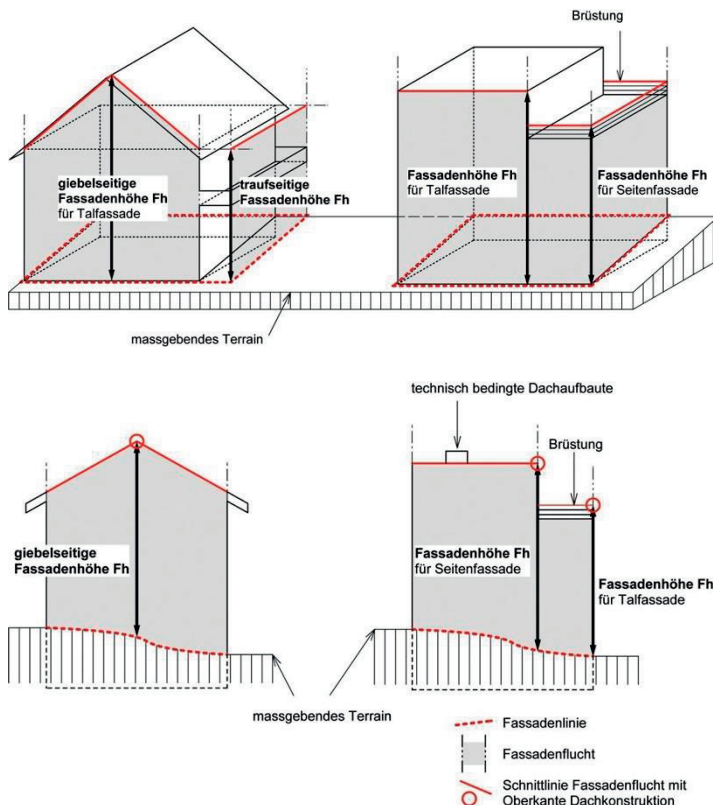
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

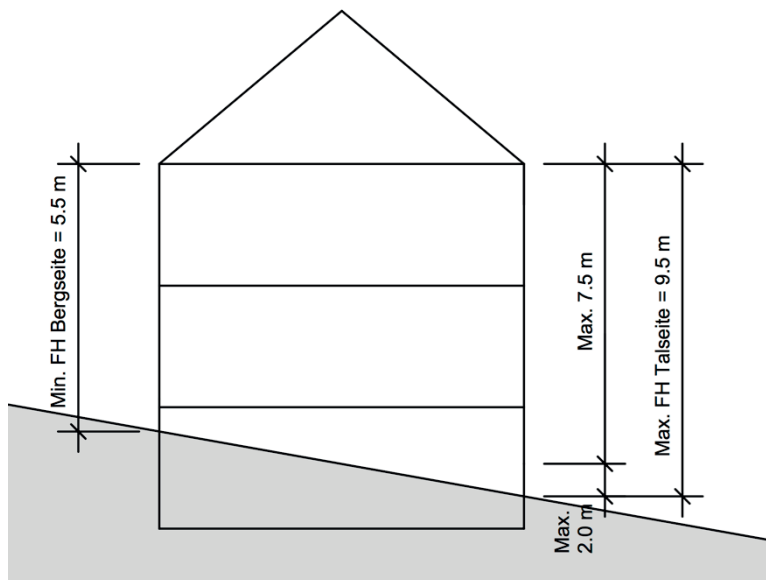
5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassade. Linie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

Ergänzende Skizze zu Art. 31 Bauen an Hanglagen (kommunal)



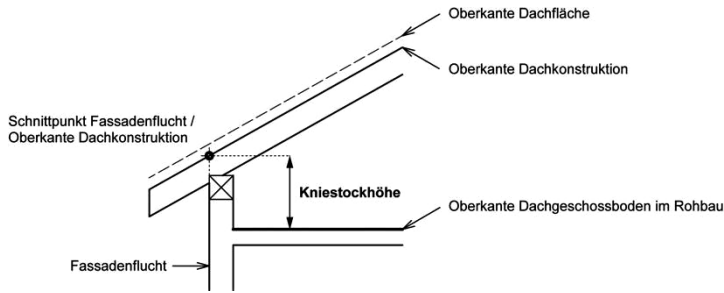
Skizze zum Bauen an Hanglagen

§ 26 Abs. 6 PBV

Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal 20 cm nicht mitgezählt.

5.3 Kniestockhöhe

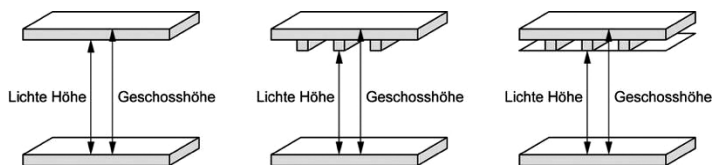
Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



Figur 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.



Figur 5.4 Lichte Höhe

§ 26 Abs. 4 PBV

Die lichte Höhe darf 2.40 m nicht unterschreiten.

5.5 Geschosshöhe

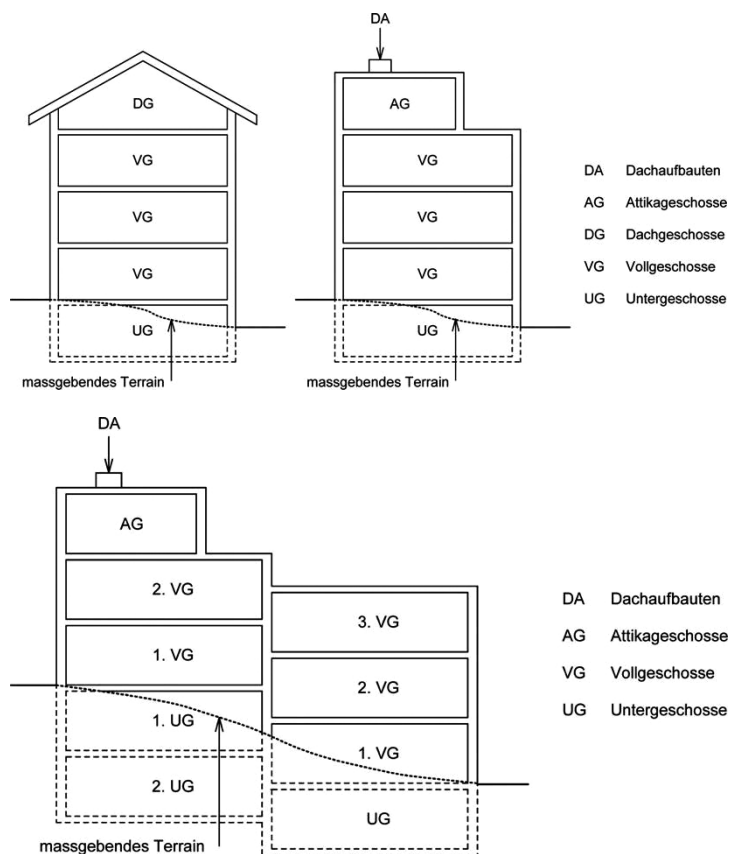
Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

6. Geschosse

6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

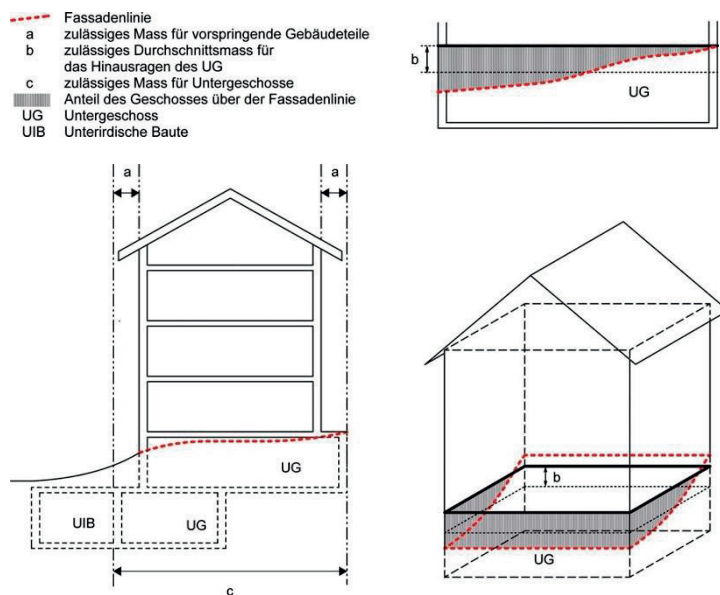
Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



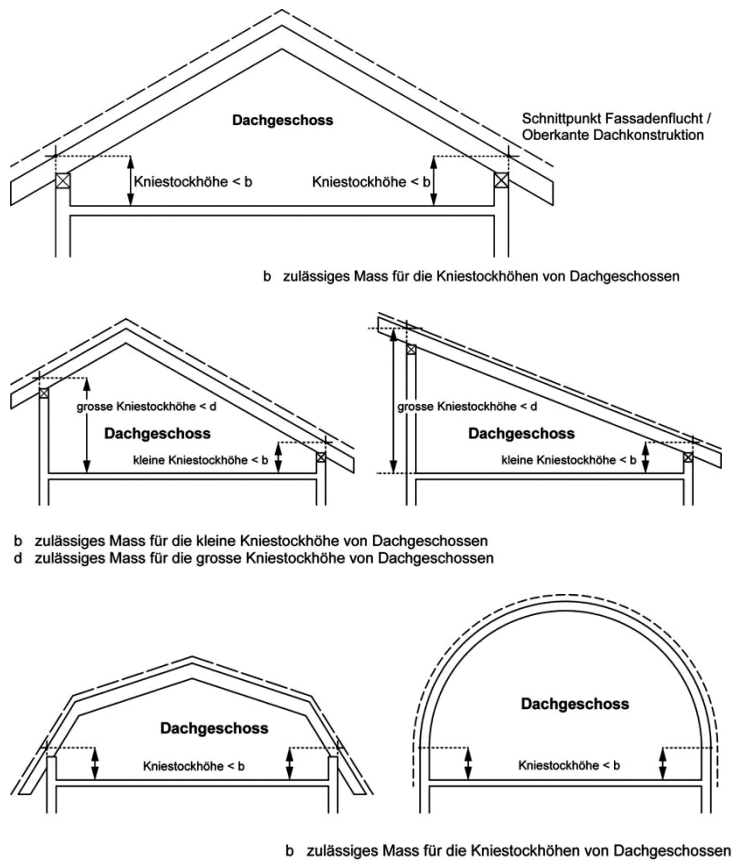
Figur 6.2 Untergeschosse

§ 27 PBV

Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden (Mass b gemäss Figur 6.2) höchstens 0.80 m über die Fassadenlinie hinausragen.

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.



Figur 6.3 Dachgeschosse

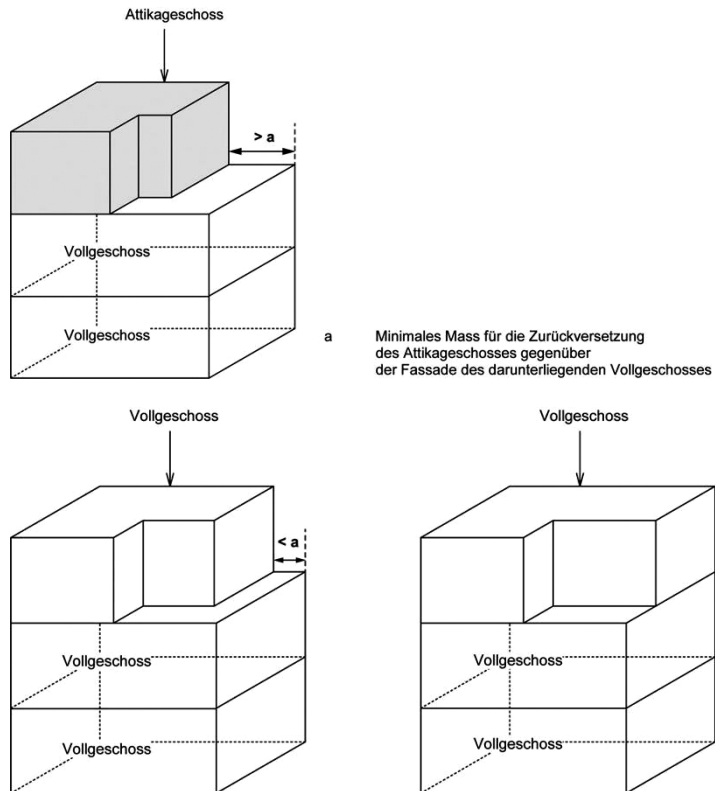
§ 28 PBV

Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von 1.00 m und die grosse Kniestockhöhe von 4.00 m nicht überschreiten.

Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von 4.50 m nicht überschreiten.

6.4 Attikageschosse

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



Figur 6.4 Attikageschosse

§ 29 PBV

Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens $\frac{1}{3}$ der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

§ 31 PBV

¹ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.

³ Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal 1.00 m unterschreiten.

⁴ Die Messweise der Abstände für Gebäude gemäss Ziffer 7.1 – 7.4 Anhang 1 zur IVHB1) gelten für andere Bauten und Anlagen sowie für die Berechnung der Abstände nach den §§ 74 – 76 des Gesetzes sinngemäss.

7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

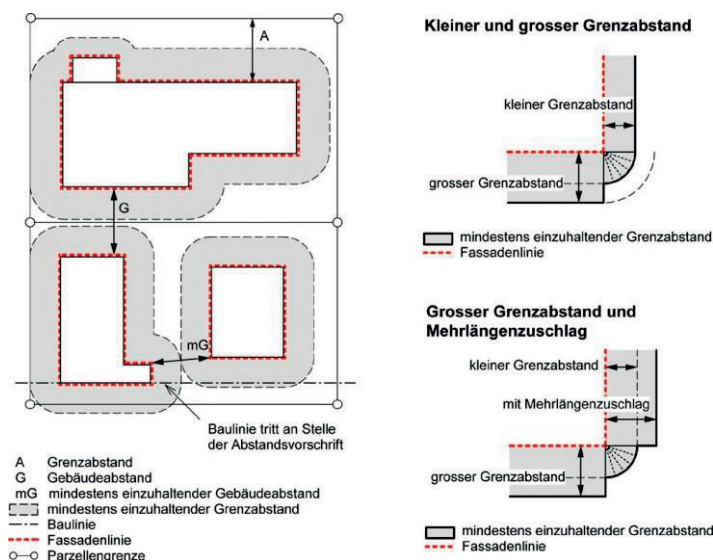
§ 30 PBV

¹ Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

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

7.3 Baulinien

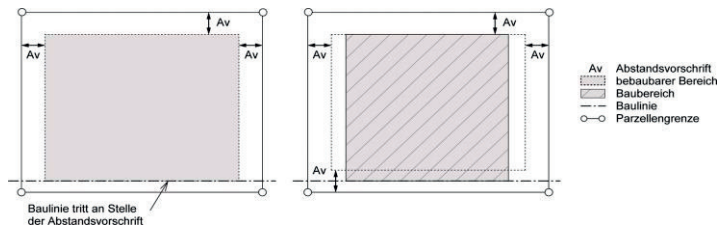
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Figur 7.1 – 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

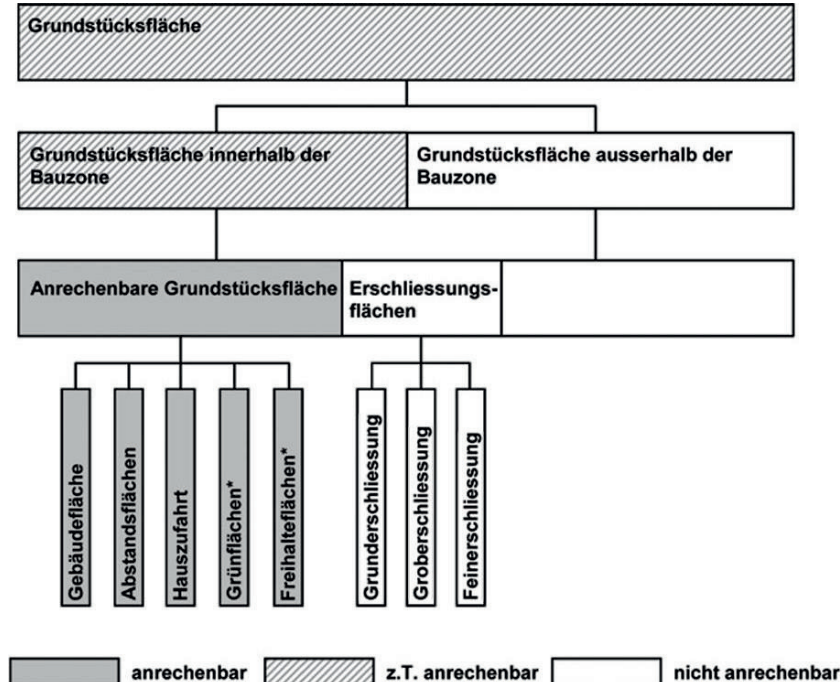
8. Nutzungsziffern

8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

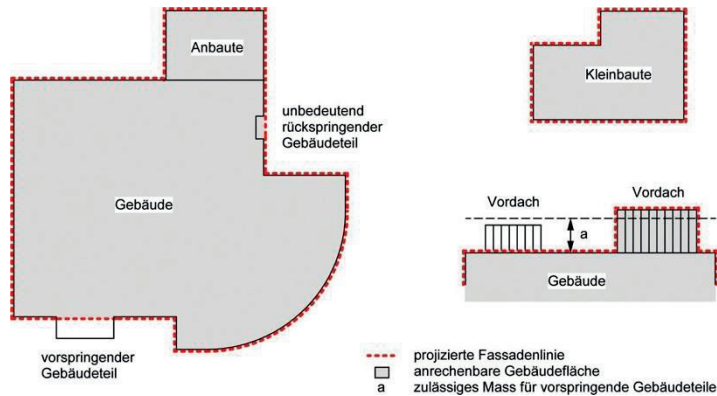
Die Ziffern 8.2 Geschossflächenziffer und 8.3 Baumassenziffer werden in Bischofszell nicht verwendet und sind daher nicht wiedergegeben.

8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Grünfläche}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GZ} = \frac{aGrF}{aGSF}$$

