



Botschaft

Datum 3. April 2018

Nr. 34

Gesamtrevision des Baureglements der Stadt Frauenfeld

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreite ich Ihnen der Stadtrat das Baureglement der Stadt Frauenfeld mit Erläuterungen.

1. Ausgangslage, Zielsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 1. Januar 2013 werden die Gemeinden des Kantons Thurgau verpflichtet, ihre Baureglements und Zonenpläne den neuen Bestimmungen und den vereinheitlichten Baubegriffen und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

Über diese gesetzlichen Vorgaben hinaus geben auch die Ziele und Massnahmen der übergeordneten Planungen Anlass zur Überarbeitung des Baureglements. Wichtige Anliegen sind u.a. die haushälterische Nutzung des Bodens (Raumplanungsgesetz), die vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen (Kant. Richtplan) und die Förderung der Siedlungsqualität im ländlichen Raum (Agglomerationsprogramm).

Im Rahmen des Projekts „Effiziente Gemeinden als Faktor der wirtschaftlichen Entwicklung“ haben sich 13 Gemeinden der Regio Frauenfeld zum Ziel gesetzt, ein für alle Regiogemeinden anwendbares Baureglement mit einheitlichem Zonenkatalog zu erarbeiten, welches gute

Rahmenbedingungen für die zeitgemässe Bautätigkeit setzt. Durch die Vereinheitlichung sollen für die Gemeinden künftig Zeit, Aufwand und Kosten eingespart werden. Auch die Bauwilligen werden von der Vereinheitlichung profitieren können.

2. Organisation und Erarbeitungsprozess

Auftrag und Organisation

Mit dem Stadtratsbeschluss Nr. 372 vom 28. September 2010 wurde gegenüber der Regionalplanungsgruppe die Absicht geäussert, bei der Erarbeitung eines Baureglements für die Regio Frauenfeld mitzumachen. Die Regio Frauenfeld beauftragte für die Erarbeitung eines Entwurfs des regionalen Baureglements eine Arbeitsgemeinschaft aus zwei Planungsbüros sowie ein Projektteam zur fachlichen Begleitung unter der Leitung von Werner Künzler, Gemeindepräsident Felben-Wellhausen. In diesem Projektteam war die Stadt Frauenfeld vertreten durch den Stadtarchitekten Christof Helbling und den Stadtplaner Adrian Sauter.

Ziele des Regio-Baureglements

Nach Gesprächen mit den Gemeindevertretern aller Gemeinden und einer Problemanalyse wurde im Frühling 2011 das Konzept für das neue Baureglement erarbeitet und an einem ersten Seminar im April 2011 diskutiert. Das Regio-Baureglement sollte nicht nur eine gesamtheitlich überarbeitete und neu konzipierte Fassung einer Bauordnung, sondern auch eine Vereinheitlichung von 13 teilweise sehr unterschiedlichen Baureglementen bringen. Dazu kamen zahlreiche Anpassungen an die neuen Vorgaben aus dem übergeordneten Recht.

Bei der Vereinheitlichung der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften ging es neben der Verwendung der gleichen Begriffe und Messweisen vor allem auch darum, das Baureglement von den bereits in übergeordneten Erlassen hinreichend geregelten Sachverhalten zu entlasten und die Regelungsdichte auf das notwendige Mass zu reduzieren. Was übergeordnet oder anderweitig geregelt wird, soll im Baureglement nicht mehr wiederholt werden.

Ein weiteres Ziel war es, die Bedürfnisse und Anliegen der einzelnen Gemeinden in der Regio aufzunehmen, zu konkretisieren und zu überprüfen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit mittels Vorschriften und ihrer Vereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen und der Abdeckung im übergeordneten Recht.

Das neue Baureglement beschränkt sich auf das Wesentliche und belässt so für Bauherren wie auch für die Baubewilligungsbehörde einen eigenverantwortlich und gestalterisch nutzbaren Spielraum. Die Bestimmungen sind präzise und klar formuliert. Grossen Wert wird auch auf eine benutzerfreundliche Handhabung des Baureglements, einen einfachen Aufbau und auf klare Hinweise zu relevanten Gesetzen, Normen und Richtlinien gelegt.

Die Bestimmung der Nutzungsziffern und Masse wurde unter Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren gemäss der Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz (PBV), neuen Definitionen gemäss IVHB und Mittelwerten der bisherigen Masse aller Gemeinden vorgenommen. Dabei wurde tendenziell so gerundet, dass möglichst keine zusätzliche Einschränkung gegenüber der bisherigen Regelung entsteht.

Baureglement der Stadt Frauenfeld

Die anwendbaren Bestimmungen sind im regionalen Baureglement in einer Art Baukastensystem enthalten. Das Baureglement der Stadt Frauenfeld übernimmt nur die Vorschriften, die aufgrund des Zonenplans notwendig sind. Die fakultativen Bestimmungen des Regio-Baureglements wurden nur nach örtlichen Gegebenheiten verwendet. Auch wurden Bestimmungen, die bereits in einem separaten Reglement geregelt sind, nicht nochmals aufgeführt. Konkret weist die Stadt Frauenfeld bereits Bestimmungen zur Parkierung für Fahrzeuge (Reglement über die Fahrzeug-Abstellplätze und Einstellräume auf privatem Grund und Entrichtung von Ersatzabgaben) sowie zur Kehrlichtbeseitigung (Abfallreglement) auf.

Die Änderungen der Regelbauvorschriften sind derart ausgestaltet, dass sie sich innerhalb des jeweiligen Zonentyps / Bauklasse bewegen und somit zu keiner Zonenplananpassung führen. Der rechtskräftige Zonenplan der Stadt Frauenfeld erfährt keine materielle Änderung. Die gestalterische Anpassung betrifft in erster Linie die Legende des Zonenplans aufgrund der teils neuen Zonenbezeichnungen. Anhand der Zonenzuordnungstabelle im neuen Baureglement (Art. 51) können alte und neue Zonenbezeichnungen identifiziert und die entsprechenden Vorschriften angewendet werden.

3. Planungsverfahren als Prozess

Anpassung an PBG und PBV

Nach der Abstimmung über das neue Planungs- und Baugesetz im Juni 2012 und der Verabschiedung der neuen Verordnung (PBV) im September 2012 erfolgte eine Anpassung des Regio-Baureglemententwurfs an die definitive Fassung von Gesetz und Verordnung. Dieser

aktualisierte Entwurf ist im Dezember 2012 dem Kanton, Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung und den Gemeinden zur Vernehmlassung unterbreitet worden.

Erste Vernehmlassung zum Regio-Baureglement

Die Stadt Frauenfeld hat den Entwurf eingehend studiert und mit ihrem bisherigen Baureglement verglichen. Auch hat sich die Stadt aufgrund von Überprüfungen konkreter, realisierter oder geplanter Bauten detailliert zu den vorgeschlagenen Nutzungsziffern geäußert. Die Vernehmlassungsergebnisse wurden tabellarisch über alle 13 Gemeinden zusammengestellt und sind zusammen mit der Auswertung der kantonalen Vorprüfung in die Überarbeitung des Regio-Baureglements eingeflossen.

Kantonale Vorprüfungen des Regio-Baureglements

Der detaillierte Vorprüfungsbericht vom September 2013 hat teilweise schwerwiegende Genehmigungsvorbehalte enthalten. Diese konnten aber nach grundsätzlichen Aussprachen zwischen dem Amt für Raumentwicklung und dem Rechtsdienst einerseits und politischen Vertretern der Regio und der Arbeitsgemeinschaft andererseits grösstenteils entkräftet werden: eindeutige Verstösse gegen übergeordnetes Recht wurden identifiziert, andererseits wurden aber auch gewisse Regelungen zu einer vertieften Abklärung durch den Rechtsdienst zurückgenommen.

Im zweiten Vorprüfungsbericht vom September 2014 wurde die Auffassung vertreten, dass das Regio-Baureglement den Gemeinden eher als Musterreglement dienen solle, weil nicht ein regionales Baureglement genehmigt werden kann, sondern jede Gemeinde das für sie massgebende Reglement zur Genehmigung einzureichen habe. Die Regio hat aber an ihrem Ziel festgehalten, ein für alle Regiogemeinden anwendbares Baureglement mit einheitlichem Zonenkatalog zu erarbeiten. Der Regio war auch immer bewusst, dass jede Gemeinde ihr Baureglement selber zur Genehmigung einreicht und die Kompetenz über das Baureglement immer bei der jeweiligen Gemeinde liegt. Weiter wird in der Vorprüfung angeregt, den Zonenplan im Zusammenhang mit dem Erlass des Baureglements zu überarbeiten und gleichzeitig mit dem neuen Baureglement aufzulegen. Wenn das Baureglement ohne Auflage des Zonenplanes erfolgt, sind diesbezügliche Überlegungen der Planungsbehörde im Planungsbericht zur Anpassung des kommunalen Baureglements darzulegen und nachzuweisen, dass sich die Änderungen der Regelvorschriften innerhalb des jeweiligen Zonentyps bewegen und zu keiner Zonenplananpassung führen.

Zusammen mit der Überarbeitung des Baureglements hat die Arbeitsgemeinschaft zu verschiedenen Punkten im Vorprüfungsbericht Argumente und Fragen an das ARE und den Rechtsdienst gerichtet. Mit Schreiben vom November 2014 in Form einer dritten Vorprüfung hat dieser die Fragen beantwortet und in einer nachfolgenden Besprechung erörtert.

Beratung im Stadtrat und in der GPK Bau, Werke und Anlagen

An der Stadtratssitzung vom 12. August 2014 wurde der Entwurf des Baureglements diskutiert und beraten. Anschliessend wurde das Reglement der vorberatende Kommission des Gemeinderats (GPK Bau, Werke und Anlagen) vorgestellt und anschliessend während drei Sitzungen beraten. Die Anregungen seitens des Stadtrats sowie die Anträge der GPK Bau, Werke und Anlagen flossen in die zweite Vernehmlassung ein.

Zweite Vernehmlassung bei den Gemeinden

Nach der Überarbeitung des Baureglements aufgrund der Vorprüfungen wurde es Ende 2014 den Gemeinden zur zweiten Vernehmlassung unterbreitet. Diese haben dem überarbeiteten Entwurf grundsätzlich zugestimmt, jedoch einzelne Änderungsanliegen formuliert.

Schlussfassung Regio Reglement

Aufgrund des zweiten Vernehmlassungsergebnisses sind einige Anliegen der Regio-Gemeinden berücksichtigt und das Baureglement angepasst worden, wogegen anderen Anträgen aus Gründen der Vereinheitlichung, der vorangegangenen Vorprüfungen oder mangelnder Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht nicht entsprochen werden konnte. Alle Anträge und Vorschläge zu den einzelnen Vorschriften der Stadt Frauenfeld wurden mit einer Ausnahme für gut geheissen und im Baureglement übernommen. Eine Vorschrift für überlagernde Zonen für genossenschaftlichen Wohnungsbau oder bezüglich Nachhaltigkeit, im Sinn von 2000-Watt-Arealen, wurde diskutiert, aber nicht weiter konkretisiert. Diese sollen erst bei konkretem Bedarf (z.B. Ortsplanungsrevision) sorgfältig geprüft und ausformuliert werden. In dieser Form hat das Projektteam die Schlussfassung des Baureglements zuhanden des Regio-Vorstandes verabschiedet. Im Juni 2015 wurde das Regio-Reglement an die Gemeinden versandt.

Erste öffentliche Auflage und Verabschiedung im Gemeinderat

Mit Beschluss des Stadtrates vom 1. September 2015 wurde das Baureglement zur öffentlichen Planauflage freigegeben. Während der Planauflage waren zwei Einsprachen eingegangen. Eine dieser Einsprachen wurde nach mündlichen Erläuterungen schriftlich zurückgezogen. Bei der zweiten Einsprache wurde eine Einspracheverhandlung geführt, ohne direktes

Ergebnis. Die zweite Einsprache blieb nach Rücksprache beim Einsprecher bestehen und wurde separat durch den Stadtrat behandelt und am 15. Dezember 2015 abgewiesen. Dieser Entscheid wurde rechtskräftig. Bereits am 8. Dezember 2015 wurde die Botschaft zuhanden des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat behandelte das Geschäft am 17. Februar 2016 und genehmigte nach verschiedenen Anträgen das Baureglement schliesslich einstimmig (30 Ja-Stimmen bei 3 Enthaltungen).

Genehmigungsgesuch und Umwandlung in Vorprüfung

Mitte März 2016 wurde das Baureglement der Stadt nach drei Vorprüfungen und der öffentlichen Auflage mit Planungsbericht dem Departement für Bau und Umwelt TG (DBU) zur Genehmigung eingereicht. Gemäss Amt für Raumentwicklung (ARE), resp. Rechtsdienst, wurden unerwartet verschiedene Mängel festgestellt. Dies führte am 6. Juli 2016 zu einer Aussprache zwischen dem Regio-Vorstand und dem Kanton TG. Darauf wurde das eingereichte Genehmigungsgesuch durch den Kanton in eine weitere Vorprüfung umgewandelt.

Dritter Vorprüfungsbericht und erneute Anpassung

Über den Sommer 2016 erstellte der Kanton eine differenzierte Rückmeldung zum Regio-Baureglement, welche Anpassungen noch notwendig sind. Nach dieser Rückmeldung vom 19. August 2016 gab es eine weitere Besprechung zwischen der Regio Frauenfeld und dem Kanton TG, welche am 29. September 2016 stattfand. Seitens des Kantons war auch der Generalsekretär des DBU, Marco Sacchetti anwesend. Dieses Schlussprotokoll hat die Stadt Frauenfeld anschliessend als weitere Vorprüfung erhalten. Zusätzlich hat die Stadt Frauenfeld mit dem Schreiben vom 8. November 2016 eine Stellungnahme des Rechtsdienstes auf das Baureglement der Stadt Frauenfeld erhalten, welches weitgehend auf die vorgängigen Prüfungen und Besprechungen des Regio-Reglements abgeglichen werden konnte.

Genehmigungsvermerk Regio-Reglement und diverse Besprechungen

Am 10. Februar 2017 fand zwischen dem Rechtsdienst und dem Amt für Hochbau und Stadtplanung eine Besprechung statt, welche stadtspezifische Fragen klären sollte. Bei verschiedenen Fragen wurde jedoch keine Lösung gefunden. Am 13. Februar 2017 wurde die GPK «Bau, Werke, Anlagen» über den Stand der Situation informiert; auch darüber, dass es nochmals eine öffentliche Auflage geben werde. Kurz darauf erhielt das Regio-Reglement als "dritte angepasste Schlussfassung" am 28. Februar 2017 den Genehmigungsvermerk (im Begleitschreiben als "Muster-Reglement" bezeichnet). Auf dringendes Begehren der Stadt wurden an einer weiteren Sitzung vom 16. März 2017 nochmals alle offenen Punkte der Stadt Frauenfeld mit der zuständigen Regierungsrätin Carmen Haag und dem Rechtsdienst

diskutiert. Nach der wiederholten Überarbeitung des Baureglements wurde der Entwurf in einer Grundsatzdiskussion vom 4. Juli 2017 durch den Stadtrat beraten.

Einreichung DBU mit Ziel Genehmigungsvermerk, Umwandlung in Vorprüfung

Mitte Juli 2017 wurde das revidierte Baureglement in einer Gegenüberstellung zum ursprünglichen und zum Regio-Reglement dem DBU mit dem Ziel zugesandt, um analog dem Regio-Reglement einen Genehmigungsvermerk zu erhalten.

Vierter Vorprüfungsbericht und letzte Anpassungen

Das ARE verfasste mit Datum vom 11. Oktober 2017 ohne Rücksprache mit der Stadt Frauenfeld einen weiteren Vorprüfungsbericht. Nach diesem Vorprüfungsbericht kam es am 30. November zu einer Besprechung des Berichts auf politischer Ebene zwischen Kanton (Regierungsrätin Carmen Haag und DBU Generalsekretär Marco Sacchetti) und Stadt (Stadtpräsident Anders Stokholm und Stadtrat Urs Müller). Darauf folgend, am 12. Dezember 2017, kam es zu einer weiteren Sitzung zwischen dem kantonalen Amt für Raumentwicklung, dem Rechtsdienst des Departements für Bau und Umwelt und dem städtischen Amt für Hochbau und Stadtplanung. Im Anschluss an diese Besprechung wurden die noch notwendigen Anpassungen seitens der Stadt vorgenommen und dem Kanton zur abschliessenden Prüfung überwiesen.

Mit Rückmeldung vom 31. Januar 2018 teilte das DBU der Stadt zwei redaktionelle Bemerkungen und zwei Vorbehalte mit. Diese betreffen den Artikel "verdichtete Bauweise" und den Artikel "Anwendung bisherigen Rechts". Die Stadt Frauenfeld hat zu einer Baurekursentscheid des DBU zum entsprechenden Artikel des aktuellen Reglements bezüglich der verdichteten Bauweise beim Verwaltungsgericht eine Beschwerde eingereicht. Dieser Entscheid steht im direkten Bezug mit dem neuen Artikel der verdichteten Bauweise und ist noch ausstehend. Der zweite Vorbehalt wurde unterdessen obsolet, da der Regierungsrat die Planungs- und Bauverordnung (PBV) am 6. März 2018 angepasst hat. Neu sind die Gemeinden frei, wann sie den Zeitpunkt für die Anwendung des neuen Rechts für Baugesuche wählen, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des revidierten kommunalen Rechts hängig sind.

4. Bisheriger zeitlicher Ablauf im Überblick

2011	Gespräche in allen Gemeinden und Konzept Regio-Baureglement
April 2011	erstes Seminar mit Regio-Gemeinden
Sommer, Herbst 2011	Entwurf Baureglement
November 2011	zweites Seminar mit Regio-Gemeinden

2012	Anpassung Baureglement an PBG und PBV
Dezember 2012	Abgabe zur Vorprüfung und Vernehmlassung in Gemeinden
Frühjahr 2013	Vernehmlassung in den Gemeinden
Herbst 2013	1. Vorprüfungsbericht (VP)
Januar - Februar 2014	3 Besprechungen mit ARE und Rechtsdienst
Frühjahr 2014	Überarbeitung Baureglement und Planungsbericht
Juni 2014	Eingabe zur zweiten Vorprüfung
August 2014	Beratung im Stadtrat
September 2014	Erläuterung in der GPK Bau, Werke und Anlagen
September 2014	2. Vorprüfungsbericht
Oktober 2014	Offene Fragen zum 2. VP an ARE und Rechtsdienst
November 2014	Beantwortung von Fragen als 3. VP und Besprechung ARE
Dezember 2014	1. Beratung in der GPK Bau, Werke und Anlagen
Dez. 2014 - März 2015	2. Vernehmlassung Gemeinden
Januar / Februar 2015	2. und 3. Beratung in der GPK Bau, Werke und Anlagen
März / April 2015	Bereinigung und Verabschiedung im Regio-Vorstand
Juni 2015	Versand Schlussfassung des Regio-Baureglements an Gemeinden
Sept. 2015	Öffentliche Auflage
Dezember 2015	Überweisung an den Gemeinderat
Februar 2016	Erlass durch den Gemeinderat
März 2016	Einreichung Genehmigungsgesuch an ARE
Juli 2016	Umwandlung Genehmigungsgesuch in 3. Vorprüfung
September 2016	Besprechung mit Kanton und 3. Vorprüfungsbericht
November 2016	Stellungnahme des kantonalen Rechtsdienstes
Februar 2017	Erläuterung in der GPK Bau, Werke und Anlagen
Februar 2017	Regio-Reglement erhält Genehmigungsvermerk
März 2017	Besprechung zwischen Stadt und Kanton
Juli 2017	Reglementsentwurf in Grundsatzdiskussion im Stadtrat
Juli 2017	Versand Baureglement an DBU mit Ziel Genehmigungsvermerk
September 2017	Fragestunde im Gemeinderat zu BauR
Oktober 2017	4. Vorprüfungsbericht
November 2017	Besprechung zwischen Stadtrat und Regierungsrat
Dezember 2017	Besprechung zwischen ARE, Rechtsdienst und AHS
Januar 2018	positive Rückmeldung vom Kanton zur aktuellen Version
Februar / März 2018	Öffentliche Auflage

5. Zusammenfassend zum Regio-Baureglement

Der Entwurf ist eine gesamtheitlich überarbeitete und neu konzipierte Fassung eines Baureglements mit zahlreichen Anpassungen an die neuen Vorgaben aus dem übergeordneten Recht (PBG, PBV), welches neue Definitionen und Messweisen eingeführt hat (IVHB). Das neue Baureglement weist aber auch einige Bestimmungen auf, die sich an das heute rechtskräftige Baureglement der Stadt Frauenfeld anlehnen.

Die Erläuterungen im Bericht dienen dazu, den Bezug zum bestehenden Baureglement herzustellen und die neuen Regelungen für Kanton, Gemeinden, Grundeigentümer und projektierende Architekten verständlicher zu machen.

Das übergeordnete Ziel bleibt nach wie vor, ein einheitliches, für alle Regionsgemeinden anwendbares Baureglement mit gemeinsamem Zonenkatalog, welches gute Rahmenbedingungen für die zeitgemässe Bautätigkeit setzt. Die Stadt Frauenfeld übernimmt die Vorschriften für ihr Baureglement mit Ausnahme jener Bestimmungen, die aufgrund des Zonenplans nicht notwendig sind und angesichts der kommunalen Gegebenheiten für nicht notwendig erachtet werden. Dies sind die fakultativen Bestimmungen zur Qualitätssicherung, zur Parkierung von Fahrzeugen und zur Kehrrechtbeseitigung.

6. Das Baureglement der Stadt Frauenfeld

Lesehilfe zum Baureglement

Rahmen:	Das Baureglement der Stadt Frauenfeld bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Diese eröffnet Spielräume für die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt und dient gleichzeitig der Qualitätssicherung. Die baurechtliche Grundordnung zählt auf die Mitverantwortung aller Beteiligten.
Übergeordnetes Recht:	Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Das übergeordnete Recht geht vor und ist deshalb auch zu beachten. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweispalte hingewiesen.
Hinweise:	Die Hinweise und Skizzen in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern die

notwendigen Verweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Sie sind weder vollständig noch verbindlich und unterstehen auch keiner Genehmigung durch den Gemeinderat oder durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU). Aktuelle Änderungen bleiben vorbehalten.

Zonenplan:

Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet festgelegt. Die Nutzungszonen werden mit überlagernden Zonen, welche für bestimmte Bereiche besondere Inhalte und Vorschriften enthalten, ergänzt.



Der rechtskräftige Zonenplan hat eine grafische, nicht aber eine materielle Anpassung erfahren. Zur Vervollständigung der Unterlagen und zur Verdeutlichung der neuen Zonenbezeichnungen (BauR. Art.51) wurde der Zonenplan mit der neuen Legende aufbereitet und als Hinweis den Unterlagen beigelegt.

Spielraum:

Das Baureglement belässt einen grossen Handlungsspielraum. Die Baubewilligungsbehörde sowie kantonale Fachstellen helfen, diesen Gestaltungsspielraum verantwortungsbewusst zu füllen. Deshalb findet sich im Baureglement nicht auf jede Frage eine Antwort.

Baubewilligung:

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Besitzstandsgarantie: Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt. Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

7. Wesentliche Änderungen gegenüber dem im September 2015 publizierten Baureglement:

- Bestimmungen, die eine Handlungsanweisung darstellen (wie die Kenntnissnahme der Richtplanung durch den Gemeinderat), können im Baureglement grundsätzlich nicht mehr aufgeführt werden.
Damit der Stadtrat weiterhin einmal pro Legislaturperiode dem Gemeinderat über den Stand der Realisierung der Richtplanung Bericht zu erstatten hat, soll dies in Antrag 2 dieser Botschaft festgehalten werden.
- Die Zone für öffentliche Anlagen wird neu als "Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen" bezeichnet.
- Die "Grünzone" wird neu zur "Freihaltezone" gemäss Planungs- und Bauverordnung.
- Die Campingzone wird wieder als eigenständige Zone aufgeführt und ist nicht mehr in die Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen integriert (ehemals Zone für öffentliche Anlagen).
- In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Arbeitszone (ehemals Industriezone) müssen zwingend maximale Gebäudelängen definiert werden (200 und 250 Meter).
- Die verdichtete Bauweise ist ein zentrales Anliegen und soll im Baureglement bleiben. Diese Bestimmung führt bezüglich Förderung der Innenverdichtung zu guten Ergebnissen (Entscheid beim Verwaltungsgericht hängig, s. Seite 7).
- Auf eine Bestimmung für höhere Häuser und Hochhäuser wird verzichtet. Dies wird im Rahmen der Ortsplanung wieder aufgegriffen - bei der Gesamtüberprüfung des Zonenplans.

- Eine Verschärfung der Bewilligungspflicht bei wesentlichen Veränderungen oder bei Erneuerung von Fassaden und Dächern ist in der Dorfzone, in Kernzonen sowie in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen rechtlich nicht möglich. Deshalb wird diese Bestimmung nicht mehr aufgeführt.

8. Information und Mitwirkung

Mittels Medienmitteilungen und Präsentationen wurde der Gemeinderat über die Absicht des Regio-Baureglements und über den Stand der Erarbeitung und deren Aufbau informiert. Zwischen der ersten und zweiten Vorprüfung beim Kanton wurde das Baureglement der vorberatenden Kommission des Gemeinderats (GPK Bau, Werke und Anlagen) im Detail vorgestellt und während drei Sitzungen beraten.

Im Juni 2015 informierte der Vorstand der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld mittels Medienmitteilung über die Übergabe des Regio-Baureglements an die Regiogemeinden sowie über das weitere Vorgehen und Verfahren in den Gemeinden.

Das Baureglement der Stadt Frauenfeld wurde in einer ersten Version bereits 2015 öffentlich publiziert. Die Bevölkerung hatte im September 2015 während 20 Tagen Zeit, das Baureglement im Amt für Hochbau und Stadtplanung einzusehen. Die Bevölkerung der Stadt Frauenfeld wurde damit rechtzeitig und sachgerecht über die Änderung des Baureglements mittels Medienmitteilungen und öffentlicher Planaufgabe informiert. Zudem wurden den Grundeigentümern, die in der Stadt Frauenfeld keinen Wohnsitz oder Sitz haben, die Publikation des Baureglements schriftlich mitgeteilt.

Nach der Umwandlung des ersten Genehmigungsgesuchs in eine Vorprüfung wurde die Bevölkerung durch mehrere Zeitungsartikel über das weitere Vorgehen informiert. Auch die vorberatende Kommission des Gemeinderats (GPK Bau, Werke und Anlagen) wurde auf dem aktuellen Stand gehalten. Vor der aktuellen öffentlichen Auflage wurde die Öffentlichkeit nochmals mittels Medienmitteilung sowie einem Zeitungsartikel informiert.

Das Baureglement der Stadt Frauenfeld wurde in der finalen Version öffentlich publiziert. Die Bevölkerung hatte während 20 Tagen Zeit, das Baureglement im Amt für Hochbau und Stadtplanung einzusehen. Die Bevölkerung der Stadt Frauenfeld wurde damit rechtzeitig und sachgerecht über die Änderung des Baureglements mittels Medienmitteilungen und öffentlicher Planaufgabe während dem 23. Februar 2018 bis 14. März 2018 informiert. Zudem wur-

den den Grundeigentümern, die in der Stadt Frauenfeld keinen Wohnsitz oder Sitz haben, die Publikation des Baureglements schriftlich mitgeteilt.

9. Verfahren / Einsprachen

Die vorliegende Gesamtrevision des Baureglements liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats und ist durch diesen zu beschliessen. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 6. Februar 2018 wurde das Baureglement zur öffentlichen Planaufgabe freigegeben. Während der Planaufgabe sind keine Einsprachen eingegangen.

Neben dem Gemeinderat hat letztlich das Departement für Bau und Umwelt das Baureglement zu genehmigen. Die Inkraftsetzung des Baureglements erfolgt durch den Stadtrat.

10. Schluss

Der Stadtrat bedauert den Umstand, dass der Gemeinderat nochmals über die Gesamtrevision des Baureglements beraten muss. Es war das Ziel der Regio Gemeinden ein gemeinsames Baureglement zu erarbeiten. Dieses Ziel wurde – leider mit Zusatzschlaufen – schlussendlich erreicht.

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r ä g e:

1. Dem Baureglement der Stadt Frauenfeld mit Erläuterungen wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat hat einmal pro Legislaturperiode dem Gemeinderat über den Stand der Realisierung der Richtplanung Bericht zu erstatten.

Antrag Nr. 1 untersteht dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements bzw. Art. 32 der Gemeindeordnung.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 3. April 2018

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Beilagen:

- Baureglement mit Erläuterungen; Stand 21. Dezember 2017
- Erster Planungsbericht, Stand 1. Dezember 2015 (elektronisch)
- Zweiter Planungsbericht; Stand 3. April 2018 (elektronisch)
- Gegenüberstellung: Baureglement mit Stand 21. Dezember 2017 zu der 2016 zur Genehmigung eingereichte Version (elektronisch)
- Baureglement mit Erläuterungen, Stand 21. Dezember 2017 mit hervorgehobenen Abweichungen gegenüber dem Regio-Baureglement; Stand 28. Februar 2017 (elektronisch)
- Regionales Baureglement, Schlussfassung Version 3; Februar 2017 (elektronisch)
- Zonenplan mit Änderungen bis Mai 2015 (elektronisch)
- Zonenplan in der Darstellung auf Grundlage des neuen Baureglements; Stand 21. Dezember 2017 (elektronisch)

- *Schlussfassung* -

Stadt
Frauenfeld

Baureglement

mit Erläuterungen

Stand 21. Dezember 2017

Baureglement der Stadt Frauenfeld mit Erläuterungen

Stand 21. Dezember 2017

Vom Stadtrat beschlossen

Am: 13. Februar 2018

Stadtratsbeschluss Nr. 32

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage

Vom: 23. Februar 2018

Bis: 14. März 2018

Vom Gemeinderat erlassen

Am: *x. Monat 2018*

Gemeinderatsbeschluss Nr.: xxx

NAMENS DES GEMEINDERATES FRAUENFELD
Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

Referendumsfrist

Vom: *x. Monat 2018*

Bis: *x. Monat 2018*

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt

Am: *x. Monat*

Mit Beschluss Nr.: xxx

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per: *x. Monat. 2018*

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	1
Art. 3 Zuständigkeiten	1
2. Nutzungszonen	2
Art. 4 Zoneneinteilung	2
Art. 5 Masstabelle	3
2.1 Bauzonen	5
Art. 6 Wohnzonen	5
Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen	5
Art. 8 Dorfzonen	5
Art. 9 Kernzone Altstadt	5
Art. 10 Kernzone Vorstadt	5
Art. 11 Kernzone Stadt	6
Art. 12 Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)	6
Art. 13 Arbeitszone	6
Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 15 Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen	7
Art. 16 Zone für militärische Bauten und Anlagen	7
Art. 17 Sonderbauzone Zoo	7
Art. 18 Sonderbauzone Familiengärten	7
Art. 19 Campingzone	7
Art. 20 Freihaltezone	7
2.2 Landwirtschaftszonen	8
Art. 21 Landwirtschaftszone	8
Art. 22 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)	8
Art. 23 Landwirtschaftszone Rebbau	8
2.3 Schutzzonen	8
Art. 24 Landschaftsschutzzone	8
Art. 25 Naturschutzzone	8
2.4 Weitere Zonen	8
Art. 26 Waffenplatzzone	8
2.5 Überlagernde Zonen	9
Art. 27 Zone für publikumsintensive Nutzungen	9
Art. 28 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	9
Art. 29 Baumschutzzone	9
Art. 30 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	9

3. Bau- und Umgebungsvorschriften	10
3.1 Nachhaltiges Bauen	10
Art. 31 Haushälterische Bodennutzung	10
Art. 32 Verdichtete Bauweise	10
Art. 33 Ökologischer Ausgleich	11
Art. 34 Energetische Gebäudeanordnung	11
Art. 35 Künstliche Beleuchtung	11
3.2 Besondere Abstände	11
Art. 36 Grenzabstand	11
Art. 37 Gebäudeabstand	13
3.3 Bauen an Hanglagen	13
Art. 38 Bauen an Hanglagen	13
3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	14
Art. 39 Gebäude, Bauten und Anlagen	14
Art. 40 Dachlandschaft	14
Art. 41 Aussenraum	14
Art. 42 Terrainveränderung	14
3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone	15
Art. 43 Allgemein	15
Art. 44 Dächer	15
Art. 45 Fassaden	15
Art. 46 Vorgärten	16
3.6 Nebennutzflächen	16
Art. 47 Nebennutzflächen	16
4. Baubewilligungsverfahren	16
Art. 48 Ausnahmebewilligung	16
5. Schlussbestimmungen	17
Art. 49 Zonenbezeichnung	17
Art. 50 Übergangsbestimmung für altrechtliche, noch nicht angepasste Gestaltungspläne	18
Art. 51 Anwendung bisherigen Rechts	18
Art. 52 Aufhebung bisherigen Rechts	18
Art. 53 Inkrafttreten	18
Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien	19

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Stadt Frauenfeld.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

Art. 3 Zuständigkeiten

¹ Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Stadtrat, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschlossen werden.

² Der Stadtrat erlässt:

- a) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:
 - Gestaltungspläne nach § 23 und 24 PBG;
- b) In eigener Kompetenz:
 - Baulinienpläne nach § 25 PBG
 - Versorgungs- und Entsorgungspläne
 - Grenzbereinigungen nach § 59 PBG
 - Landumlegungen nach § 51 PBG
 - Richtpläne nach § 14 PBG
 - Erschliessungsprogramm nach Art. 19 RPG
 - Gestaltungspläne die nicht dem Referendum unterstehen

³ Das Amt für Hochbau und Stadtplanung ist Auskunftsstelle in Baufragen.

Hinweise / Erläuterungen

RPG Art. 1, 3 Ziele und Grundsätze
PBG § 18, Baureglement
TG NHG § 10, geschützte Objekte

PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung
TG NHG § 10, geschützte Objekte
PBG § 36, Erschliessungspflicht

PBG § 4, Zuständigkeit der Gemeinde

GO Art. 31, Befugnisse des Gemeinderates; Art. 32, Vorbehalt des Referendums

2. Nutzungszonen

Art. 4 Zoneneinteilung

In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Stadt Frauenfeld vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt.

PBG § 17, Zonenplan

LSV, Art. 43, Empfindlichkeitsstufen

Nutzungszonen: Abk. ES *Darstellung im Zonenplan*

A. Bauzonen

Wohnzone 1	W 1	II	<i>hellgelb</i>
Wohnzone 2a	W 2a	II	<i>gelb</i>
Wohnzone 2b	W 2b	II	<i>hellorange</i>
Wohnzone 3	W 3	II	<i>orange</i>
Wohnzone 4	W 4	II	<i>rot</i>
Wohn- und Arbeitszone 2	WA 2	III	<i>hellorange mit hellvioletten Streifen</i>
Wohn- und Arbeitszone 3	WA 3	III	<i>orange mit hellvioletten Streifen</i>
Wohn- und Arbeitszone 4	WA 4	III	<i>rot mit hellvioletten Streifen</i>
Dorfzone 2	D 2	III	<i>braunbeige</i>
Kernzone Altstadt	KA	III	<i>braun</i>
Kernzone Vorstadt (3/4/5)	KV	III	<i>rostbraun mit Zahl</i>
Kernzone Stadt (3/4/5)	KS	III	<i>violett mit Zahl</i>
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	A a	III	<i>lila</i>
Arbeitszone	A	IV	<i>blau</i>
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III ¹⁾	<i>grau</i>
Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen	OeA	III ²⁾	<i>grau mit hellgrünen Streifen</i>
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	III	<i>grau mit schwarzem Linienraster</i>
Sonderbauzone Zoo	SZ	III	<i>hellgrün mit hellorangenen Streifen</i>
Sonderbauzone Familiengärten	SF	III	<i>hellgrün mit schwarzem Punktraster</i>
Campingzone	Cp	III	<i>grau mit roten Streifen</i>
Freihaltezone	FZ	III	<i>hellgrün</i>

B. Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	L	III	<i>pastellgrün</i>
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)	LP	III	<i>pastellgrün mit lila Streifen</i>
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	III	<i>pastellgrün mit schwarzem Strichraster</i>

C. Schutzzonen

Landschaftsschutzzone	Ls	III	<i>grün</i>
Naturschutzzone	Ns	III	<i>blaugrün / blaugrüne Streifen</i>

D. Weitere Zonen

Waffenplatzzone	Wp	III	<i>graugrün</i>
-----------------	----	-----	-----------------

E. Überlagernde Zonen

Zone für publikumsintensive Nutzungen	PiN	-	<i>rosa Schraffur mit Umrandung</i>
Ortsbild- / Umgebungsschutzzone	Os	-	<i>Schwarze Umrandung</i>
Baumschutzzone	Bs	-	<i>grüne Kreise</i>
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-	<i>blaupunktierte Umrandung</i>

- 1) Für Frauenfeld gilt generell in der Oe-Zone ES II. Für die folgenden Oe-Zonen gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES III: Kaserne Stadt und kant. Zeughaus; Eidg. Zeughaus; unteres Mätteli; Gebiet Pünten; Kläranlage; Zivilschutzanlage Galgenholz; Gebiet Henke; PTT-Garage Langdorf; Reservoir Bühl; Armbrust-Schiessanlage
- 2) Für die folgenden OeA-Zonen in Frauenfeld gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES II: Friedhof; Anlage Spielwiesenweg; Park Konvikt

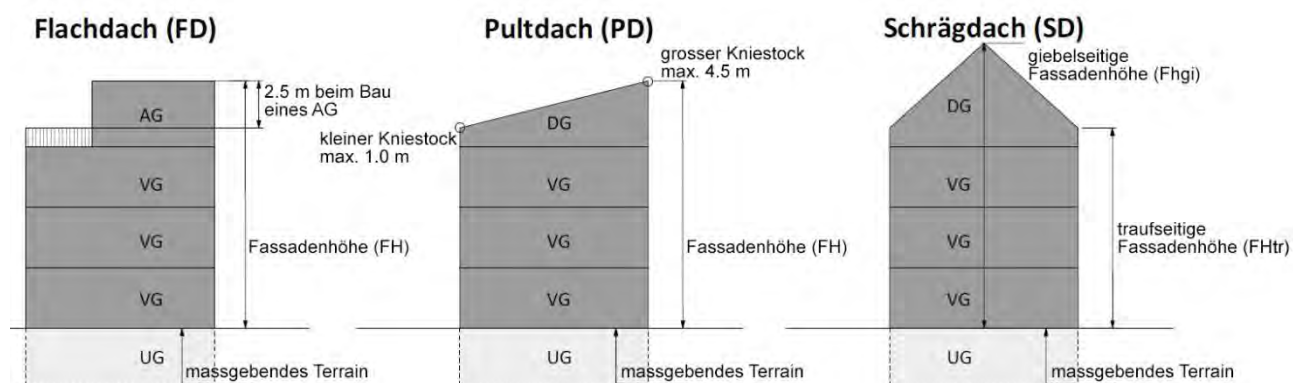
Art. 5 Masstabelle

Zone	Abk.	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form (4), 5), 6)	Fassaden- höhe (FH)	traufseitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fassaden- höhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäude- länge	Grenz- abstand klein / gross
Wohnzonen W	W 1	0.55 ¹⁾	FD/PD SD	7.5 -	- 5.0	- 9.5	-	25	4.0 / 6.0
	W 2a	0.6 ¹⁾	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	30	4.0 / 6.0
	W 2b	0.7 ^{1), 2)}	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	35	4.0 / 6.0
	W 3	1.0	FD/PD SD	13.5 -	- 11.0	- 15.5	2	45	5.0 / 7.5
	W 4	1.3	FD/PD	16.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA 2	0.75 ^{1), 3)}	FD/PD SD	11.5 -	- 9.0	- 13.5	-	40	4.0 / 6.0
	WA 3	1.0 ³⁾	FD/PD SD	14.5 -	- 12.0	- 16.5	2	50	5.0 / 7.5
	WA 4	1.3 ³⁾	FD/PD	17.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
Dorfzone	D 2	-	SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	-	35 ⁷⁾	4.0 / 4.0
Kernzone Altstadt	KA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Vorstadt	KV 3	-	-				-	-	3.0 / 3.0
	KV 4	-	-				-	-	3.0 / 3.0
	KV 5	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Stadt	KS 3	-	FD/PD SD	14.5 -	- 12.0	- 16.5	-	-	3.0 / 3.0
	KS 4	-	FD/PD SD	17.5 -	- 15.0	- 19.5	-	-	3.0 / 3.0
	KS 5	-	FD/PD SD	20.5 -	- 18.0	- 22.5	-	-	3.0 / 3.0
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	A a	-	FD/PD SD	16.0 -	- 13.5	- 18	-	60	5.0 / 5.0 ⁸⁾
Arbeitszone	A	-	FD/PD SD	22.5 -	- 20.0	- 24.5	-	250	5.0 / 5.0 ⁹⁾
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD SD	13.5 -	- 11.0	- 15.5	-	200	5.0 / 5.0 ¹⁰⁾
Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen	OeA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Sonderbauzone Zoo	SZ	-	FD	9.5	-	-	-	40	3.0 / 3.0
			SD	-	7.0	11.5			

Sonderbauzone Familiengärten	SF	-	SD	-	5.0	6.0	-	14	3.0 / 3.0
Campingzone	Cp	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Freihaltezone	FZ	-	-				-	-	-
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
L-zone für bes. Nutzung (Pflanzenbau)	LP	-	FD/PD	12.50	-	-	-	-	5.0 / 5.0
			SD	-	10.0	14.5			
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	-	-				-	-	-
Landschaftsschutzzone	Ls	-	FD/PD	10.5	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
Naturschutzzone	Ns	-	-				-	-	-
Waffenplatzzone	Wp	-	-				-	-	-

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach – = keine Festlegung

- 1) gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.
- 2) Neubauten mindestens 0.5
- 3) kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)
- 4) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.
- 5) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.
- 6) Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- 7) gilt für Wohngebäude.
- 8) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m
- 9) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m
- 10) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m
- 11) für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m
- 12) landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m



Massskizze Fassadenhöhen

2.1 Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen

PBV § 5, Wohnzonen

¹ Die Wohnzone W1 ist für Einfamilienhäuser reserviert. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet.

² In den Wohnzonen W3 und W4 sind Einfamilien- / Doppel- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

³ Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil darf höchstens ½ der Summe der zulässigen Geschossflächen betragen.

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3 und WA 4 sind Einfamilien- / Doppel- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

Art. 8 Dorfzonen

PBV § 6, Dorfzonen

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 9 Kernzone Altstadt

¹ Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung und Förderung der Altstadt als städtebauliches Kulturgut und Wohnquartier sowie als lebendiges Einkaufs- und Begegnungszentrum.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

³ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 10 Kernzone Vorstadt

¹ Die Kernzonen Vorstadt bezwecken die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

³ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 11 Kernzone Stadt

¹ Die Kernzonen Stadt bezwecken die Förderung der Zentrumsbildung im Sinne eines lebendigen Einkaufs- und Begegnungszentrums und eine gute städtebauliche Gestaltung des Stadtkerns. Sie dienen der Erhaltung und Schaffung von Dienstleistungsbetrieben, dem Wohnungsbau und der gewerblichen Nutzung.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

Art. 12 Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)

*PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs. 1 lit. c.*

¹ Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe.

² Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Art. 13 Arbeitszone

*PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs. 1 lit. c.*

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

² Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Zur guten Eingliederung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 80 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

Art. 15 Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen

¹ Die Zone für Sport- Freizeit- und Grünanlagen bezweckt die Auscheidung von Sport- und Spielfeldern, Parkanlagen, Friedhöfen, Schwimmbädern und dergleichen.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Zone dienen.

Art. 16 Zone für militärische Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für militärische Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt.

² Untergeordnete zivile Nutzungen wie solche für Bildung, Sport und Freizeit sind zulässig.

Art. 17 Sonderbauzone Zoo

¹ Die Sonderbauzone Zoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos bestimmt.

² Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig.

Art. 18 Sonderbauzone Familiengärten

¹ Die Sonderbauzone Familiengärten dient dem Anlegen von Schreber- und Familiengärten.

² Mit Ausnahme von gemeinschaftlich genutzten Gebäuden sind nur Kleinstbauten mit einer Gebäudefläche von maximal 12 m² zulässig.

³ Die Betriebsordnungen von Familiengärten auf stadteigenen Liegenschaften sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 19 Campingzone

¹ Die Campingzone dient dem Anlegen eines Campingplatzes.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie für den Campingbetrieb notwendig sind.

³ Die Betriebsordnungen von Campingplätzen auf stadteigenen Liegenschaften sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 20 Freihaltezone

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

PBV § 10, Freihaltezonen

2.2 Landwirtschaftszonen

Art. 21 Landwirtschaftszone

PBV § 11, Landwirtschaftszonen

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 22 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)

PBV § 12, Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

RPG Art. 16a Abs. 3

Art. 23 Landwirtschaftszone Rebbau

LwG Art. 60, Weinwirtschaft

¹ Die Landwirtschaftszone Rebbau ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt.

² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

2.3 Schutzzonen

Art. 24 Landschaftsschutzzone

PBV § 13, Landschaftsschutzzonen

Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 25 Naturschutzzone

PBV § 14, Naturschutzzonen

Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

TG NHG § 1, Ziele

TG NHG § 10, Geschützte Objekte

2.4 Weitere Zonen

Art. 26 Waffenplatzzone

Waffenplatzvertrag, 2015

Benutzerordnung, 25.09.2014

¹ Die Waffenplatzzone ist für Zwecke des Eidgenössischen Waffenplatzes bestimmt.

² Die Grosse Allmend ist der Bevölkerung im Rahmen der Benutzerordnung zugänglich.

2.5 Überlagernde Zonen

Art. 27 Zone für publikumsintensive Nutzungen

¹ Die Zone für publikumsintensive Nutzungen ist für Betriebe mit hoher Publikumsdichte bestimmt. Darunter fallen insbesondere Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie Fachmärkte sowie Freizeitnutzungen mit grossem Publikumsaufkommen sowie im Food und Near-Food-Bereich wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel.

² Anrechenbare Verkaufsflächen sind Geschossflächen, die dem unmittelbaren Verkauf von Gütern des Detailhandels und/oder Dienstleistungen an den Endverbraucher dienen. Sie sind als publikumsorientierte Flächen zu den üblichen Geschäftszeiten jedermann zugänglich. Nebennutzflächen, die nicht dem Publikum zugänglich sind, wie Toiletten und Lagerflächen, werden nicht dazugezählt.

³ Anrechenbare Verkaufsflächen von mehr als 300 m² pro Gebäude sind in Abweichung zu Art. 12 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 zulässig. Betriebe mit Verkaufsflächen im Bereich Food / Near Food wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel sind bis zu einer Fläche von maximal 1'000 m² pro Gebäude zulässig.

⁴ Innerhalb eines Gebäudes mit publikumsintensiver Nutzung sind pro Geschoss maximal 80 m² gemeinsame Verkehrsfläche für den direkten und einzigen Zugang unterschiedlicher Ladengeschäfte zulässig. Lift-, Treppen- und Fahrtreppenanlagen sind dabei nicht eingerechnet.

Art. 28 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

¹ Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone.

² Neu- und Erweiterungsbauten haben sich durch ihre Stellung, Gesamterscheinung und die Aussenraumgestaltung gut in die gewachsene Baustruktur und das Ortsbild einzufügen.

PBV § 19, Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 29 Baumschutzzone

¹ Die Baumschutzzone dient dem Schutz des Baumbestandes.

² Der Bewilligungspflicht unterliegt das Fällen von Bäumen

- a) deren Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe ab massgebenden Terrain - mehr als 80 cm beträgt oder
- b) deren Pflanzung verfügt worden ist.

³ Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

Art. 30 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

3. Bau- und Umgebungsvorschriften

3.1 Nachhaltiges Bauen

Art. 31 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30% unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 32 Verdichtete Bauweise

PBV § 36 Abs. 4, Verdichtete Bauweise

¹ In Zonen mit verdichteter Bauweise gilt die offene/halboffene Bauweise.

² Die verdichtete Bauweise kann in den Wohnzone W1, W2a, W2b sowie in den Wohn- und Arbeitszone WA2 angewendet werden und hat folgende Forderungen zu erfüllen:

- a. die Gebäude sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
- b. abgesehen von Besucherparkplätzen sind Parkfelder im Untergeschoss, in Unterniveaubauten oder in unterirdischen Bauten zu erstellen. Wo dies nicht möglich ist, müssen diese zumindest in den Randgebieten der Siedlung zusammengefasst werden;
- c. die Energie ist optimal zu nutzen, insbesondere durch geeignete Orientierung der Gebäude, kurze Fassadenabwicklung und gute Wärmedämmung;
- d. durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist ausserdem eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen;
- e. das Erscheinungsbild ist insbesondere in der Dachform einheitlich zu gestalten;
- f. die Wohnsiedlung muss mindestens 6 Wohneinheiten umfassen. Zulässige Gewerbebetriebe können dabei mitgezählt werden.

³ Die Fassadenhöhen können innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise um maximal 2.0 m erhöht werden.

⁴ Der Gebäudeabstand darf innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder hygienische Gründe entgegenstehen.

⁵ Die Gebäudelänge findet innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise keine Anwendung.

Art. 33 Ökologischer Ausgleich

Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind:

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;
- Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;
- der bestehende Baum- und Heckenbestand im Siedlungsgebiet wenn möglich zu erhalten und abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen;
- Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

NHG BG Art. 18b Abs. 2, Ökologischer Ausgleich
RPG Art. 3, Planungsgrundsätze
TG NHG § 11, Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

Weisungen Pflanzenschutzdienst Berufs- und Bildungszentrum Arenenberg (Feuerbrand)

Art. 34 Energetische Gebäudeanordnung

Bei der Gestaltung von Gebäuden ist den Prinzipien für eine gute passive und aktive Sonnenenergienutzung (Gebäudeausrichtung, Grundriss, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, Dachgestaltung, Bepflanzung etc.) Rechnung zu tragen.

EnG TG § 7, Bauten und Anlagen
SIA-Empfehlung 112/1, Nachhaltiges Bauen - Hochbau
EnG TG § 15, Versorgung mit Fernwärme

Art. 35 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, Zeitschaltanlage) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

USG Art. 1, Zweck
Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, 2005)

Norm SIA 491 'Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum'

3.2 Besondere Abstände

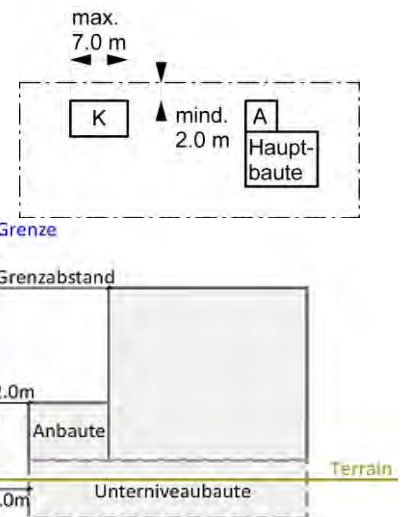
Art. 36 Grenzabstand

¹ In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

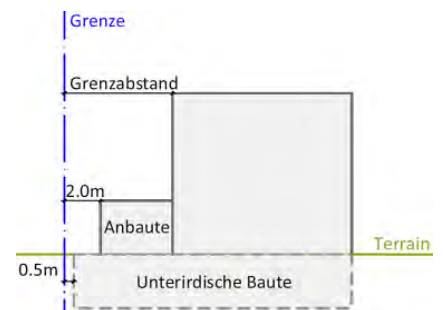
PBG §§ 74-77, Abstände
StrWG §§ 40-45, Abstände gegenüber Strassen
FIGG § 4, Einzäunungen
FIGG § 5, Pflanzungen

PBV § 22, Kleinbauten, Anbauten
PBV § 23, Unterniveaubauten
PBV § 27, Untergeschosse

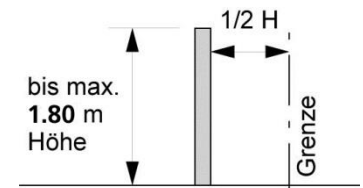
² An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.



³ Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.



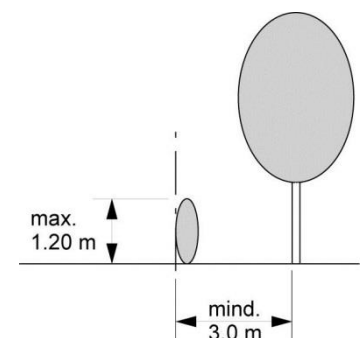
⁴ Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen gilt bis 1.80 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.80 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.



⁵ Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

⁶ Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten und sind in der Höhe nicht beschränkt.

FIGG § 7, Messweise



Art. 37 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

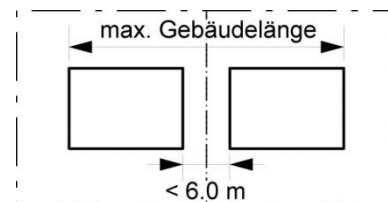
² Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.

³ Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.

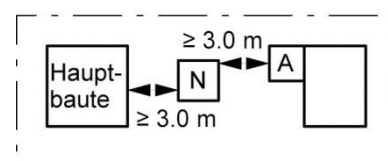
PBV § 30, Gebäudeabstand

Brandschutzvorschriften (VKF)

PBG § 77, NÄHERBAURECHT



Gebäudeabstand mind. 3.0 m

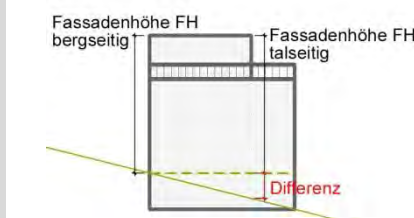
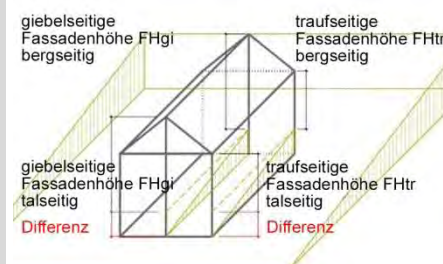


3.3 Bauen an Hanglagen

Art. 38 Bauen an Hanglagen

¹ Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

² Attikageschosse gemäss §29 PBV müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.



PBV § 29, Attikageschosse

PBV § 39, Terrassenhäuser

PBG § 72 Abs. 1, Baureife

3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 39 Gebäude, Bauten und Anlagen

PBG §§ 78 und 79, Gestaltung

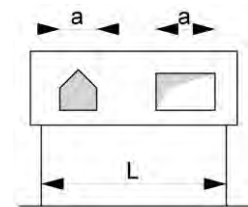
Gebäude, Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die bestehende benachbarte Bebauung,
- Stellung, Form und Proportionen,
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen,
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie
- die topografische Einbettung.

Art. 40 Dachlandschaft

¹ Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

² Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.



Summe a = max. $\frac{1}{2} L$

Art. 41 Aussenraum

¹ Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen. Die Bepflanzung hat zur guten Gestaltung dieser Aussenräume beizutragen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

³ Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht frei auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

StrWV. § 11, Oberflächenwasser
SN 640 050, Grundstückzufahrten

Art. 42 Terrainveränderung

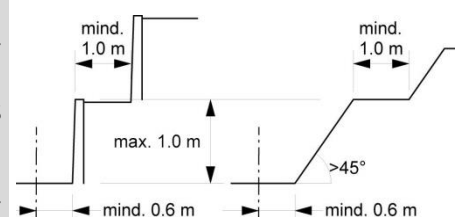
PBG § 79, Terrainveränderung

¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelnung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.

bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358, Geländer und Brüstungen

² Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.

³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.



3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone

Art. 43 Allgemein

¹ Neu- und Erweiterungsbauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Massstab und die Bebauungsstruktur zu wahren. Die ortsbildprägende Fassadenstruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

² Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Stadtrat ein beratendes Fachgremium beiziehen.

Art. 44 Dächer

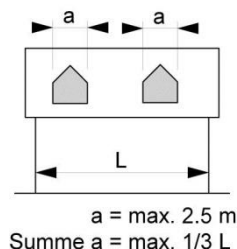
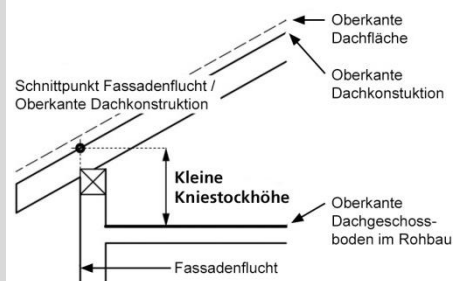
¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und Dachneigungen von 30-45° zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 2.5 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

³ Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁵ Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.



Art. 45 Fassaden

¹ Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

² Balkone sind zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.

³ Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

⁴ Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

Art. 46 Vorgärten

Die Aussenraumgestaltung hat auf eine benachbarte, wertvolle Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen. Zur Aufwertung des Aussenraumes sind Vorgärten wiederherzustellen oder Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.6 Nebennutzflächen

Art. 47 Nebennutzflächen

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Stadtrat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

² In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

*PBG § 106, Baubewilligung, Nebenbestimmungen
PBV § 42, Gesundheit*

SN 640 065/066, Veloparkierung

*Veloparkierung - Handbuch
(ASTRA, 2008)*

4. Baubewilligungsverfahren

PBG §§ 98 - 111, Bewilligungsverfahren

Art. 48 Ausnahmbewilligung

Der Stadtrat kann in Dorf- und Kernzonen zum Schutz des Ortsbilds und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.

*PBG § 98, Bewilligungspflicht
PBV §§ 51 - 55, Baubewilligungs- und
Kontrollverfahren*

PBG § 92, Ausnahmen

5. Schlussbestimmungen

Art. 49 Zonenbezeichnung

Die geltenden Zonenbezeichnungen der Stadt Frauenfeld werden wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnung bisher

WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (1)
WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a,2b)
W2	Wohnzone 2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone 3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone 4 Vollgeschosse
WS	Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 Vollgeschosse
K	Kernzonen Kurz- und Langdorf
D	Dorfzone
A	Altstadtzone
V	Vorstadtzone 3-5 Vollgeschosse
SK	Stadtkernzone 3-5 Vollgeschosse
G	Zone für Gewerbe und Kleinindustrie
I	Industriezone
OeB	Zone für öffentliche Bauten
OeA	Zone für öffentliche Anlagen
Cp	Campingzone
OeM	Zone für militärische Bauten und Anlagen
PZ	Spezialzone Plättli-Zoo
Fg	Spezialzone für Familiengärten
FhS	Freihaltezone Siedlung
Lw	Landwirtschaftszone
LbN	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen
Rb	Rebbauzone
FhL	Freihaltezone Landschaft
Ns	Naturschutzzone
Wa	Waffenplatzzone
PiN	Zone für publikumsintensive Nutzungen
Opf	Grenze Ortsbildpflegezone
Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung neu

W 1	Wohnzone 1
W 2a	Wohnzone 2a
W 2b	Wohnzone 2b
W 3	Wohnzone 3
W 4	Wohnzone 4
W 2b Bs	Wohnzone 2b mit der überlagernden Zone Baumschutzzone
WA 2	Wohn- und Arbeitszone 2
WA 3	Wohn- und Arbeitszone 3
WA 4	Wohn- und Arbeitszone 4
D 2	Dorfzone 2
D 2	Dorfzone 2
KA	Kernzone Altstadt
KV	Kernzone Vorstadt (3/4/5)
KS	Kernzone Stadt (3/4/5)
A a	Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)
A	Arbeitszone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeA	Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen
Cp	Campingzone
OeM	Zone für militärische Bauten und Anlagen
SZ	Sonderbauzone Zoo
SF	Sonderbauzone Familiengärten
FZ	Freihaltezone
L	Landwirtschaftszone
LP	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)
LR	Landwirtschaftszone Rebbau
Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone
Wp	Waffenplatzzone
PiN	Zone für publikumsintensive Nutzungen
Os	Ortsbild- / Umgebungsschutzzone
Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 50 Übergangsbestimmung für altrechtliche, noch nicht angepasste Gestaltungspläne

Innerhalb der Perimeter von Gestaltungsplänen, die noch nicht dem neuen Recht angepasst sind, gilt weiterhin integral das bisherige Recht, bis die Anpassung gemäss § 122 Abs. 1 PBG vorgenommen wurde.

Art. 51 Anwendung bisherigen Rechts

PBV § 56, Anwendung bisherigen Rechtes

Bei Inkrafttreten dieses Reglements hängige Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.

Art. 52 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Erlasse werden aufgehoben:

Baureglement vom 19. März 1986 mit allen nachfolgenden Änderungen bis 8. Dezember 2009.

Art. 53 Inkrafttreten

PBG § 6, Inkraftsetzung

Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.

Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Bundesrecht

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	210
NHG / NHV	BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	451 / 451.1
BZG	Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz	520.1
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz mit Verordnung	700 / 700.1
EnG / EnV	Energiegesetz mit Verordnung	730.0 / 730.01
USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	814.011
StFV	Störfallverordnung	814.012
TVA	Technische Verordnung über Abfälle	814.600
LRV	Luftreinhalte-Verordnung	814.318
LSV	Lärmschutz-Verordnung	814.41
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	814.710
GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung	814.20 / 814.201
ArG	Arbeitsgesetz	822.11
BauAV	Bauarbeiten Verordnung	832.311
LwG	Landwirtschaftsgesetz	910.1
WaG / WaV	Waldgesetz mit Verordnung	921.0 / 921.01

Kantonales Recht

GemG	Gesetz über die Gemeinden	131.1
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	170.1
NHG / NHV	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung	450.1 450.11
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung	700 / 700.1
	Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung	708.1 / 708.11
	Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung	721.1 / 721.11
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	725.1 / 725.10
ENG / ENV	Energienutzungsgesetz mit Verordnung	731.1 / 731.11
	Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung	814.0-8
FIGG	Gesetz über Flur und Garten	913.1
WaldG / WaldV	Waldgesetz mit Verordnung	921.1 / 921.11

Kommunales Recht

GO	Gemeindeordnung	131.1.0
	Reklamereglement	700.1.10
	Abstellplatzreglement	700.1.2
	Abfallreglement	8143.2
	Reglement über die Kontrolle von Feuerungsanlagen	SR 708.1.11
	Reglement zum Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	700.1.4
	Verordnung über das Naturschutzgebiet Allmend Frauenfeld	922.0.10

Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten:

SN 521 500	Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)
SN 592 000	Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)
SN 640 066	Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006)
SN 640 050	Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993)
SIA 112/1	Nachhaltiges Bauen - Hochbau
SIA 118	Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
SIA 180	Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
SIA 181	Schallschutz im Hochbau
SIA 358	Geländer und Brüstungen
SIA 380/1	Thermische Energie im Hochbau
SIA 384/1	Heizungsanlagen in Gebäuden
VKF	Brandschutznorm
bfu / Suva	Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva
EKAS	Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit

Abkürzungsverzeichnis

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
DBU	Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten
GO	Gemeindeordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Eidg. Lärmschutz-Verordnung
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft
NHG / NHV	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung
TVA	Eidg. Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Erster Planungsbericht

Baureglement der Stadt Frauenfeld

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	5
1. Ausgangslage, Zielsetzungen	5
2. Organisation und Erarbeitungsprozess	5
3. Anpassung an PBG und PBV	6
4. Erste Vernehmlassung bei den Gemeinden	6
5. Erste Kantonale Vorprüfung	7
6. Überarbeitung zur zweiten Vorprüfung	7
7. Zweite und dritte Kantonale Vorprüfung	7
8. Beratung im Stadtrat und in der GPK Bau, Werke und Anlagen	8
9. Zweite Vernehmlassung bei den Gemeinden	8
10. Schlussfassung	8
11. Zeitlicher Ablauf	8
12. Kontext	9
13. Lesehilfe zum Baureglement	9
II. Erste Vernehmlassung bei den Regio-Gemeinden	11
III. Auswertung erste Vorprüfung	11
IV. Auswertung zweite und dritte Vorprüfung	12
1. Besprochene Hauptthemen der dritten Vorprüfung:	12
2. Wegfallende Artikel	13
3. Neuformulierung	14
V. Zweite Vernehmlassung bei den Regio-Gemeinden	15
VI. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen des Baureglement	17
1. Allgemeine Bestimmungen	17
2. Nutzungszonen	17
2.1 Bauzonen	21
2.2 Landwirtschaftszonen	23
2.3 Schutzzonen	23
2.4 Weitere Zonen	24
2.5 Überlagernde Zonen	24
3. Bau- und Umgebungsvorschriften	24
3.1 Nachhaltiges Bauen	24
3.2 Besondere Abstände	26
3.3 Bauen an Hanglagen	26
3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	27
3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	27
3.6 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone	27
3.7 Parkierung für Fahrzeuge	27
3.8 Schutz der Gesundheit, Nebennutzflächen	28
4. Baubewilligungsverfahren	28

5. Schlussbestimmungen.....	28
VII. Zonenplan	28
1. Verhältnis Baureglement zum Zonenplan	28
2. Anpassungen ohne materielle Änderungen	29
3. Ausdruck des Zonenplans zur Erläuterung.....	29
VIII. Information und Mitwirkung	30
IX. Verfahren / Einsprache	30
X. Erlass durch das Parlament	30
XI. Genehmigung.....	30

I. Allgemeines

1. Ausgangslage, Zielsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) am 1. Januar 2013 werden die Gemeinden des Kantons Thurgau verpflichtet, ihre Baureglemente und Zonenpläne den neuen Bestimmungen und den vereinheitlichten Baubegriffen und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung (IVHB) anzupassen.

Über diese gesetzlichen Vorgaben hinaus, geben auch die Ziele und Massnahmen der übergeordneten Planungen Anlass zur Überarbeitung der Baureglemente. Wichtige Anliegen sind u.a. die haushälterische Nutzung des Bodens (Raumplanungsgesetz), die vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen (Kant. Richtplan) und die Förderung der Siedlungsqualität im ländlichen Raum (Agglomerationsprogramm).

Im Rahmen des Projekts „Effiziente Gemeinden als Faktor der wirtschaftlichen Entwicklung“ haben sich 13 Gemeinden der Regio Frauenfeld zum Ziel gesetzt, ein für alle Regiogemeinden anwendbares Baureglement mit einheitlichem Zonenkatalog zu erarbeiten, welches gute Rahmenbedingungen für die zeitgemässe Bautätigkeit setzt. Durch die Vereinheitlichung sollen für die Gemeinden künftig Zeit, Aufwand und Kosten eingespart werden. Auch die Bauwilligen werden von der Vereinheitlichung profitieren können.

2. Organisation und Erarbeitungsprozess

Auftrag

Die Regio Frauenfeld hat die Arbeitsgemeinschaft ERR Raumplaner AG St. Gallen und BHA-team Ingenieure AG Frauenfeld mit der Erarbeitung des Entwurfs zum regionalen Baureglement beauftragt und ein Projektteam unter der Leitung von Werner Künzler, Gemeindepräsident Felben-Wellhausen zur fachlichen Begleitung eingesetzt. In diesem Projektteam war die Stadt Frauenfeld vertreten durch den Stadtarchitekten Christof Helbling und den Stadtplaner Adrian Sauter.

Konzept, erstes Seminar

Nach Gesprächen mit den Gemeindevertretern aller Gemeinden und einer Problemanalyse wurde im Frühling 2011 das Konzept für das neue Baureglement erarbeitet und an einem ersten Seminar vom 12. April 2011 diskutiert. Das Regio-Baureglement sollte nicht nur eine gesamtheitlich überarbeitete und neu konzipierte Fassung einer Bauordnung sondern auch eine Vereinheitlichung von 13 teilweise sehr unterschiedlichen Baureglementen bringen. Dazu kommen zahlreiche Anpassungen an die neuen Vorgaben aus dem übergeordneten Recht.

Bei der Vereinheitlichung der bau- und planungsrechtlichen Vorschriften ging es neben der Verwendung der gleichen Begriffe und Messweisen vor allem auch darum, das Baureglement von den bereits in übergeordneten Erlassen hinreichend geregelten Sachverhalten zu entlasten und die Regelungsdichte auf das notwendige Mass zu reduzieren. Was übergeordnet oder anderweitig geregelt wird, soll im Baureglement nicht mehr wiederholt werden.

Ein weiteres Ziel war es, die Bedürfnisse und Anliegen der einzelnen Gemeinden in der Regio aufzunehmen, zu konkretisieren und zu überprüfen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit, mittels Vorschriften und ihrer Vereinbarkeit mit den übergeordneten Planungen und der Abdeckung im übergeordneten Recht.

Entwurf Regio-Baureglement, zweites Seminar

Aufgrund der grundsätzlichen Zustimmung der am ersten Seminar beteiligten Vertreter aus allen 13 Gemeinden zum vorgelegten Konzept ist der Entwurf zum neuen Regio-Baureglement in intensiver Zusammenarbeit mit dem Projektteam erarbeitet worden. An den Projektteamsitzungen haben teilweise Vertreter des Amtes für Raumentwicklung teilgenommen.

Das Ergebnis wurde an einem 2. Seminar im November 2011 vorgestellt und beraten. Das neue Baureglement beschränkt sich auf das Wesentliche und belässt so für Bauende wie auch für die Baubewilligungsbehörde einen eigenverantwortlich und gestalterisch nutzbaren Spielraum. Die Bestimmungen sind präzise und klar formuliert. Grossen Wert wird auch auf eine benutzerfreundliche Handhabung des Baureglements, einen einfachen Aufbau und auf klare Hinweise zu relevanten Gesetzen, Normen und Richtlinien gelegt.

Mit dem neuen Baureglement bietet sich die Chance, innerhalb der Regio mit gleich formulierten Vorschriften arbeiten zu können. Damit wird die Planung von Bauvorhaben für Architektinnen und Architekten, Bauherrschaften und Investoren vereinfacht. Es erleichtert den Erfahrungsaustausch und ermöglicht eine einheitliche Anwendung der harmonisierten Vorschriften in den Bauverwaltungen.

Die Bestimmung der Nutzungsziffern und Masse wurde unter Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren gemäss der Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz (PBV), neuen Definitionen gemäss IVHB und Mittelwerten der bisherigen Masse aller Gemeinden vorgenommen. Dabei wurde tendenziell so gerundet, dass möglichst keine zusätzliche Einschränkung gegenüber der bisherigen Regelung entsteht.

Alle in der Regio anwendbaren Regelungen sind im regionalen Baureglement in einer Art Baukastensystem enthalten. Die einzelnen Gemeinden übernehmen die Vorschriften für ihr kommunales Baureglement, die aufgrund des Zonenplans notwendig sind. Wenige fakultative Bestimmungen können je nach örtlichen Gegebenheiten bei Bedarf verwendet werden. Die Änderungen der Regelbauvorschriften sind derart ausgestaltet, dass sie sich innerhalb des jeweiligen Zonentyps / Bauklasse bewegen und somit zu keiner Zonenplananpassung führen. Es besteht damit die Absicht, an den rechtskräftigen Zonenplänen keine Änderungen vorzunehmen, so dass in den einzelnen Gemeinden jeweils nur das neue Baureglement aufgelegt und beschlossen werden muss. Anhand einer Zonenzuordnungstabelle im neuen Baureglement können alte und neue Zonenbezeichnungen identifiziert und die entsprechenden Vorschriften angewendet werden.

Der Entwurf zum Regio-Baureglement wurde am 2. Seminar grundsätzlich gut aufgenommen und das Vorgehen weiterhin unterstützt.

3. Anpassung an PBG und PBV

Nach der Abstimmung über das neue Planungs- und Baugesetz im Juni 2012 und der Verabschiedung der neuen Verordnung (PBV) im September 2012 erfolgte eine Anpassung des Baureglementsentwurfs an die definitive Fassung von Gesetz und Verordnung. Dieser aktualisierte Entwurf ist im Dezember 2012 an den Kanton zur Vorprüfung und den Gemeinden zur Vernehmlassung unterbreitet worden.

4. Erste Vernehmlassung bei den Gemeinden

Die 13 Gemeinden haben den Entwurf eingehend studiert und mit ihrem bisherigen Baureglement verglichen. Auch haben sie sich aufgrund von Überprüfungen konkreter realisierter oder

geplanter Bauten detailliert zu den vorgeschlagenen Nutzungsziffern geäussert. Die Vernehmlassungsergebnisse sind tabellarisch übersichtlich zusammengestellt worden und zusammen mit der Auswertung der Vorprüfung in die Überarbeitung eingeflossen.

5. Erste Kantonale Vorprüfung

Der detaillierte Vorprüfungsbericht vom 23. September 2013 enthält teilweise schwerwiegende Genehmigungsvorbehalte. In einer grundsätzlichen Aussprache zwischen dem Amt für Raumentwicklung und dem Rechtsdienst einerseits und politischen Vertretern der Regio und der Arbeitsgemeinschaft andererseits wurden drei Haupteinwände entkräftet: Genehmigungsfähigkeit bereits rechtskräftiger und bewährter Regelungen (teilweise), aktive Bauberatung und innerer Zusammenhang Baureglement-Zonenplan, der eine zwingende Auflage eines inhaltlich unveränderten Zonenplanes bedinge. In zwei weiteren Sitzungen mit dem Rechtsdienst und dem ARE wurde der ausführliche Vorprüfungsbericht detailliert diskutiert und dabei eindeutige Verstösse gegen übergeordnetes Recht identifiziert, andererseits aber auch gewisse Regelungen zu einer vertieften Abklärung durch den Rechtsdienst zurückgenommen. Die Verhandlungsergebnisse sind zusammen mit der Vernehmlassungsauswertung tabellarisch zusammengestellt und zur Überarbeitung des Reglementsentwurfes aufgearbeitet worden. Aufgrund der neuen rechtlichen Grundlagen und der umfangreichen Vorprüfung wurde eine zweite Vorprüfung vereinbart.

6. Überarbeitung zur zweiten Vorprüfung

Aufgrund der Detailbesprechungen mit dem Rechtsdienst und dem ARE sind das Baureglement und der Planungsbericht für die zweite Vorprüfung überarbeitet worden. Das Ergebnis ist einem Baujuristen zur Einschätzung unterbreitet worden, der den Entwurf grundsätzlich unterstützen konnte.

7. Zweite und dritte Kantonale Vorprüfung

Im zweiten Vorprüfungsbericht vom 1. September 2014 wird die Auffassung vertreten, dass das Regio-Baureglement den Gemeinden eher als Musterreglement dienen solle, weil nicht ein regionales Baureglement genehmigt werden kann, sondern jede Gemeinde das für sie massgebende Reglement zur Genehmigung einzureichen habe. Die Regio hält aber an ihrem Ziel fest, ein für alle Regiogemeinden anwendbares Baureglement mit einheitlichem Zonenkatalog zu erarbeiten, welches gute Rahmenbedingungen für die zeitgemässe Bautätigkeit setzt. Auch wird in der Vorprüfung angeregt den Zonenplan im Zusammenhang mit dem Erlass des Baureglementes zu überarbeiten und gleichzeitig mit dem neuen Baureglement aufzulegen. Wenn das Baureglement ohne Auflage des Zonenplanes erfolgt, sind von der Gemeinde die diesbezüglichen Überlegungen der Planungsbehörde im Planungsbericht zur Anpassung des jeweiligen kommunalen Baureglementes darzulegen und nachzuweisen, dass sich die Änderungen der Regelvorschriften innerhalb des jeweiligen Zonentyps bewegen und zu keiner Zonenplananpassung führen.

Zusammen mit der Überarbeitung des Baureglementes hat die Arbeitsgemeinschaft zu verschiedenen Punkten im Vorprüfungsbericht Argumente und Fragen an das ARE und den Rechtsdienst gerichtet, die mit Schreiben vom 3. November 2014 als dritte Vorprüfung beantwortet und in einer Besprechung mit dem ARE am 5. November 2014 erörtert worden sind.

8. Beratung im Stadtrat und in der GPK Bau, Werke und Anlagen

An der Stadtratssitzung vom 12. August 2014 wurde der Entwurf des Baureglements diskutiert und beraten. Anschliessend wurde das Reglement der vorberatende Kommission des Gemeinderats (GPK Bau, Werke und Anlagen) vorgestellt und anschliessend während drei Sitzungen beraten. Die Anregungen seitens des Stadtrats sowie die Anträge der GPK Bau Werke und Anlagen flossen in die zweite Vernehmlassung ein.

9. Zweite Vernehmlassung bei den Gemeinden

Nach der Überarbeitung des Baureglements aufgrund der Vorprüfungen wurde es Ende 2014 den Gemeinden zur zweiten Vernehmlassung unterbreitet. Diese haben dem überarbeiteten Entwurf grundsätzlich zugestimmt, jedoch einzelne Änderungsanliegen formuliert.

10. Schlussfassung

Aufgrund des zweiten Vernehmlassungsergebnisses sind einige Anliegen der Gemeinden berücksichtigt und das Baureglement angepasst worden, wogegen anderen Anträgen aus Gründen der Vereinheitlichung, der vorangegangenen Vorprüfungen oder mangelnder Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht nicht entsprochen werden konnte. In dieser Form hat das Projektteam die Schlussfassung des Baureglements zuhanden des Vorstandes verabschiedet.

Allen Anträgen und Vorschläge zu den einzelnen Vorschriften der Stadt Frauenfeld wurden mit einer Ausnahme für gut geheissen und im Baureglement übernommen. Eine Vorschrift für überlagernde Zonen für genossenschaftlichen Wohnungsbau oder bezüglich Nachhaltigkeit, im Sinn von 2000-Watt-Areale wurde diskutiert, aber nicht weiter konkretisiert. Diese sollen erst bei konkretem Bedarf (z.B. Ortsplanungsrevision) sorgfältig geprüft und ausformuliert werden.

11. Zeitlicher Ablauf

2011	Gespräche in allen Gemeinden und Konzept Regio-Baureglement
April 2011	erstes Seminar
Sommer, Herbst 2011	Entwurf Baureglement
November 2011	zweites Seminar
2012	Anpassung Baureglement an PBG und PBV
Dezember 2012	Abgabe zur Vorprüfung und Vernehmlassung in Gemeinden
Frühjahr 2013	Vernehmlassung in den Gemeinden
Herbst 2013	1. Vorprüfungsbericht (VP)
Januar - Februar 2014	3 Besprechungen mit ARE und Rechtsdienst
Frühjahr 2014	Überarbeitung Baureglement und Planungsbericht
Juni 2014	Eingabe zur zweiten Vorprüfung
August 2014	Beratung im Stadtrat
September 2014	Erläuterung in der GPK Bau Werke und Anlagen
September 2014	2. Vorprüfungsbericht
Oktober 2014	Offene Fragen zum 2. VP an ARE und Rechtsdienst
November 2014	Beantwortung von Fragen als 3. VP und Besprechung ARE
Dezember 2014	1. Beratung in der GPK Bau Werke und Anlagen

Dez. 2014 - März 2015	2. Vernehmlassung Gemeinden
Januar / Februar 2015	2. und 3. Beratung in der GPK Bau Werke und Anlagen
März/April 2015	Bereinigung und Verabschiedung im Regio-Vorstand
Juni 2015	Schlussfassung des Regio-Baureglements an Gemeinden
Sept. 2015	Öffentliche Auflage

12. Kontext

Der Entwurf ist nicht nur eine gesamtheitlich überarbeitete und neu konzipierte Fassung eines Baureglements sondern auch eine Vereinheitlichung von 13 teilweise sehr unterschiedlichen Baureglementen. Dazu kommen zahlreiche Anpassungen an die neuen Vorgaben aus dem übergeordneten Recht (PBG, PBV), welches u.a. neue Definitionen und Messweisen eingeführt hat (IVHB).

All dies erschwert den direkten Vergleich des regionalen Baureglements mit den rechtskräftigen Erlassen der einzelnen Gemeinden. Die vorliegenden Erläuterungen dienen dazu, den Bezug zum bestehenden Baureglement herzustellen und die neuen Regelungen für Kanton, Gemeinden, Grundeigentümer und projektierende Architekten verständlicher zu machen.

Das Ziel bleibt nach wie vor, ein einheitliches, für alle Regionsgemeinden anwendbares Baureglement mit gemeinsamem Zonenkatalog zu erarbeiten, welches gute Rahmenbedingungen für die zeitgemässe Bautätigkeit setzt. Die Stadt Frauenfeld übernimmt die Vorschriften für ihr Baureglement mit Ausnahme jener Bestimmungen, die aufgrund des Zonenplans nicht notwendig sind und angesichts der kommunalen Gegebenheiten für nicht notwendig erachtet werden.

13. Lesehilfe zum Baureglement

Rahmen:	Das Baureglement der Stadt Frauenfeld bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Diese eröffnet Spielräume für die wirtschaftliche und bauliche Entwicklung der Stadt und dient gleichzeitig der Qualitätssicherung. Die baurechtliche Grundordnung zählt auf die Mitverantwortung aller Beteiligten.
Übergeordnetes Recht:	Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Das übergeordnete Recht geht vor und ist deshalb auch zu beachten. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweispalte hingewiesen.
Hinweise:	Die Hinweise und Skizzen in der rechten Spalte des Baureglements dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern die notwendigen Verweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Sie sind weder vollständig noch verbindlich und unterstehen auch keiner Genehmigung durch den Gemeinderat oder durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU). Aktuelle Änderungen bleiben vorbehalten.
Zonenplan:	Im Zonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet festgelegt. Die Nutzungszonen werden mit überlagernden Zonen, welche für bestimmte Bereiche besondere Inhalte und Vorschriften enthalten, ergänzt.

Erhaltung	Erneuerung	Neubau / Verdichtung *
▪ Dorfzone ▪ Kernzone Altstadt ▪ Kernzone Vorstadt		▪ Wohnzone * ▪ Wohn- / Arbeitszone * ▪ Arbeitszonen a, b, c ▪ Zone für öff. Bauten u. A. / Militär
Zonen mit zusätzlichen Gestaltungsvorschriften		
	▪ Kernzone Stadt	▪ Sonderbauzonen Zoo /
Zonen mit Gestaltungsplanpflicht		
Ortsbildschutzzone (als Überlagerung in jeder Zone möglich)		

Spielraum:

Das Baureglement belässt einen grossen Handlungsspielraum. Die Baubewilligungsbehörde sowie kantonale Fachstellen helfen, diesen Gestaltungsspielraum verantwortungsbewusst zu füllen. Deshalb findet sich im Baureglement nicht auf jede Frage eine Antwort.

Baubewilligung:

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im Baureglement werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

Besitzstandsgarantie:

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt. Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

II. Erste Vernehmlassung bei den Regio-Gemeinden

Die Regio-Gemeinden haben den Entwurf zum Baureglement vom 26. November 2012 eingehend studiert und innert der Frist bis Juni 2013 dazu Stellung genommen. Sie unterstützen das Ziel nach wie vor, ein einheitliches Reglement für die Regio-Gemeinden zu schaffen und erklären sich weitgehend einverstanden mit dem vorgelegten Entwurf. In einzelnen Punkten beantragen sie gewisse Änderungen oder Anpassungen von Massen bezüglich Geschossflächenziffer oder Fassadenhöhe, die sie anhand von konkreten Bauten oder aktuellen Bauvorhaben detailliert überprüft haben. Damit die Nutzung in einzelnen Zonen gegenüber bisher nicht eingeschränkt wird, fordern sie punktuell höhere Nutzungsziffern. Die Vernehmlassungsberichte der einzelnen Gemeinden hat das Planerteam in einer Tabelle den entsprechenden Vorschriften zugeordnet dargestellt.

III. Auswertung erste Vorprüfung

Die erste kantonale Vorprüfung ist der Regio Frauenfeld am 23. September 2013 zugestellt worden. In einem ausführlichen Bericht sind die Ergebnisse der vertieften und detaillierten Prüfungen dargestellt. Nach einer ersten Auswertung durch das Planerteam sind die Bemerkungen und Vorbehalte in folgende Kategorien gegliedert worden:

- Genehmigungsfähigkeit
- Aktive Bauberatung
- Verknüpfung Baureglement mit Zonenplan

Nach einer Vorbesprechung im Ausschuss des Projektteams konnte der Vorprüfungsbericht mit den wesentlichen Genehmigungsvorbehalten in einer Besprechung am 7. Januar 2014 mit dem ARE und dem Rechtsdienst grundsätzlich diskutiert werden. Da wurde auf die zwingenden Nutzungsvorschriften in der PBV hingewiesen. Für neue Zonenarten braucht es eine gute Begründung. Betreffend der weiteren Gültigkeit bestehender Vorschriften, der aktiven Bauberatung und die Auflage nur des Baureglementes ohne Zonenplan, sofern keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind, konnte eine Einigung erzielt werden. Die Gemeinden haben in ihrem Planungsbericht nachzuweisen, dass sich die Änderungen der Regelvorschriften keine Änderung des jeweiligen Zonentyps respektive der Bauklasse bedeuten und daher zu keiner Zonenplananpassung führen.

An weiteren Sitzungen mit dem Rechtsdienst und dem ARE vom 4. und 20. Februar 2014 wurde der Vorprüfungsbericht im Detail erörtert und diskutiert. Die Vorbehalte bezüglich Genehmigungsfähigkeit betreffend heute rechtsgültiger Vorschriften in verschiedenen Gemeinden wurden detailliert besprochen. In zahlreichen Fällen können die rechtskräftigen Regelungen nun doch übernommen werden, in anderen Fällen ist eine Neuformulierung oder Anpassung an die neuen gesetzlichen Grundlagen erforderlich. Aufgrund dieser bereinigten Ausgangslage wurde das Baureglement im Zusammenhang mit den Vernehmlassungsergebnissen aus den Gemeinden überarbeitet und im Projektteam besprochen. Die getroffenen Regelungen oder Anpassungen des Entwurfes werden nachfolgend erläutert und begründet:

IV. Auswertung zweite und dritte Vorprüfung

Die zweite kantonale Vorprüfung ist der Regio Frauenfeld am 1. September 2014 zugestellt worden. In einem ausführlichen Bericht sind die Ergebnisse der vertieften und detaillierten Prüfungen dargestellt. Nach einer ersten Auswertung durch das Planerteam sind am 22.09.2014 verschiedene offene Punkte identifiziert worden. In einem Arbeitspapier sind verschiedene offene Fragen zur Vorprüfung sowie Argumente für die vorgeschlagenen Regelungen im Regio-Baureglement zusammengestellt und an das ARE und den Rechtsdienst gerichtet worden. Deren Beantwortung als dritte Vorprüfung vom 3. November 2014 konnten in einer Besprechung mit dem ARE am 5. November 2014 diskutiert und der Lösungsansatz begründet werden.

Die Projektgruppe befasste sich am 10. November mit dem Ergebnis der 3. Vorprüfung und entschied über die einzelnen Artikel für die Weiterbearbeitung zur zweiten Vernehmlassung bei den Gemeinden. Die getroffenen Regelungen oder Anpassungen werden nachfolgend erläutert und begründet.

1. Besprochene Hauptthemen der dritten Vorprüfung:

Unabhängige Inkraftsetzung Baureglement ohne Zonenplananpassung

Das einheitliche Regio-Baureglement ist kein Musterreglement, sondern ein gemeinsames Reglement der Regio-Gemeinden mit den gleichen Vorschriften innerhalb der jeweiligen Zonen. Das neue Reglement kann ohne gleichzeitige Anpassungen am Zonenplan zur Genehmigung eingereicht werden. Es ist jedoch nachzuweisen, dass die neuen Vorschriften gegenüber den bisherigen keine namhaften materiellen Änderungen beinhalten und keine Bauklassen- oder Zonentypänderungen vorliegen. Eine vorgängige Absprache mit dem ARE über das Vorgehen ist zu empfehlen.

Ausnahmen betreffend andere Schutzzonen als Dorf- und Kernzonen

Ausnahmen gemäss § 92 PBG zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung sind nur in Dorf- und Kernzonen möglich, nicht jedoch in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen. Die Regelungen des PBG sind abschliessend und lassen keine Ausdehnung auf andere Zonen zu.

Farbanstriche sind gemäss § 99 PBG nur in Ortsbild-, Dorf- und Kernzonen bewilligungspflichtig.

Das PBG regelt die Ausnahmen und die Bewilligungspflicht abschliessend. Eine Ausdehnung auf andere Zonen würde eine Gesetzesänderung voraussetzen und kann nicht im kommunalen Baureglement vorgenommen werden.

Gestaltungsplanpflicht in verschiedenen Zonen

Die Voraussetzungen für den Gestaltungsplan wurden neu formuliert und in dieser Form genehmigungsfähig.

Höhenmasse

Generelle Neuformulierung: Für Flachdachbauten mit und ohne Attika kann der neuen Höhenregelung mit einer Fassadenhöhe ohne Gesamthöhe zugestimmt werden. Für Pultdächer gilt die Fassadenhöhe. Bei Schrägdächern werden eine giebelseitige und eine traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, wobei alle Referenzpunkte an der Fassade liegen. Dies ist gegenüber der Regelung mit einer Gesamthöhe mit unterschiedlichen Referenzpunkten eine Vereinfachung.

Verzicht auf Nutzungsziffer in Dorf- und Kernzonen sowie Arbeitszonen

Auf die Festlegung der Nutzungsdichte in den Dorfzonen und Kernzonen wird wie im bisher rechtskräftigen Baureglement der Stadt Frauenfeld verzichtet. Diese Zonen sind einerseits schon weitgehend überbaut und andererseits ist die jeweilige Nutzung stark von der Parzellengrösse und -form abhängig, dass ein abstraktes Nutzungsmass wie die Geschossflächenziffer sinnwidrig wird. Zumal die Gebäudemasse eine hinreichende Begrenzung der realisierbaren Nutzung ergeben. Wenn die Gebäudemasse dennoch eine höhere Nutzung ermöglichen als mit einer Nutzungsbeschränkung, kann das im Sinne der inneren Verdichtung nur erwünscht sein.

Dasselbe trifft auch auf die Arbeitszonen zu, die künftig besser genutzt werden sollen als dies vielerorts bisher geschieht. Deshalb wird auch bei den Arbeitszonen auf eine Nutzungsbeschränkung verzichtet.

2. Wegfallende Artikel

Nach der 2. und 3. Vorprüfung und einer eingehenden Diskussion mit dem Kanton sind nach Ansicht des Rechtsdienstes einige bisher genehmigte und bewährte Artikel aufgrund der neuen Rechtsgrundlagen nicht mehr genehmigungsfähig. Sie wurden deshalb in der überarbeiteten Version gestrichen. Es betrifft dies insbesondere:

Nutzungsanteile für Gewerbe und Dienstleistungen in den Wohnzonen

Das Projektteam erachtet eine präzise Regelung für hilfreich in der Baubewilligungspraxis und schlägt den Art. 6 Abs. 3 trotzdem als fakultative Bestimmung vor. Die Gemeinden, die den Absatz in das Baureglement aufnehmen sind sich bewusst, dass hier ein Genehmigungsrisiko besteht.

Möglichkeit des Verzichts auf Gestaltungsplan in den Kernzonen Stadt

Die bisherige Regelung in Art. 18 Abs. 4 des Frauenfelder Baureglements (Auf den Erlass eines Gestaltungsplanes kann der Stadtrat gemäss § 72 Abs. 4 PBG verzichten, wenn städtebauliche Grundlagen, z.B. in Form eines städtebaulichen Konzeptes mit Bauvolumen, Freiräumen, Erschliessung etc. vorliegt, das den Nachweis einer städtebaulich vorzüglichen Lösung erbringt und wenn ein Bauvorhaben diesem nicht widerspricht) steht im Widerspruch zum § 72 Abs. 2 PBG. Eine Überführung ins neue Baureglement wird nicht übernommen.

Detailbestimmungen zur Naturschutzzone

Die Detailbestimmungen sind aus dem Entwurf entfernt worden, weil vorgeschlagenen Regelungen zu Jagd und Bewirtschaftung auch ohne Erwähnung im Baureglement gewährleistet sind.

Fernwärmezone

Das kantonale Energiegesetz sieht die Fernwärmezone ausdrücklich im Richt- und Gestaltungsplan vor, weshalb eine Festlegung im Zonenplan und Baureglement nicht möglich ist.

Allgemeine Grundsätze zu Bau- und Umgebungsvorschriften

Allgemeine Vorschriften gehören nach Ansicht des Rechtsdienstes nicht in ein Baureglement. Diese werden deshalb in den Planungsbericht überführt, mit der Empfehlung, diese bei der Beurteilung von Bauvorhaben als interne Richtlinien anzuwenden.

Besondere Vorschriften zur Nachverdichtung

Die Nachverdichtung ist gemäss § 36 Abs. 4 PBV zu behandeln. Somit sind besondere Vorschriften, ausser im Rahmen eines Gestaltungsplans, für die Nachverdichtung nicht mehr zulässig. Auch die bisherigen Rahmenbedingungen für eine verdichtete Bauweise stimmt nicht mehr mit dem § 36 Abs. 4 PBV überein.

Alle Werkleitungen Erdverlegt

Die Bestimmung, dass alle Werkleitungen erdverlegt zu realisieren seien, ist nicht vereinbar mit der Eigentumsgarantie und wird daher nicht aufgeführt. Im Rahmen eines Erschliessungsvertrages kann die Erdverlegung jedoch freiwillig mit dem Grundeigentümer vereinbart werden.

Kehrichtbeseitigung, Sammelplätze

Eine Vorschrift über gemeinsame Sammelplätze ist im Baureglement nach Auffassung des Rechtsdienstes nicht notwendig, weil der Stadtrat gestützt auf § 91 PBG in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes auf privatem Grund die Einrichtung und dauerhafte Freihaltung von ausreichenden Flächen zum Abstellen Abfuhrgut verfügen kann.

3. Neuformulierung

Die Formulierung der Gestaltungsplanvorschrift für Neu- und Erweiterungsbauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurde an das PBG angepasst; in dieser Form kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

V. Zweite Vernehmlassung bei den Regio-Gemeinden

In der zweiten Vernehmlassung vom Dezember 2014 bis März 2015 haben die Gemeinden den überarbeiteten Entwurf geprüft und ihm grundsätzlich zugestimmt. Dennoch sind verschiedene Einzelanregungen eingegangen, die von den Planern und dem Projektteam diskutiert und zum grossen Teil berücksichtigt wurden. Andere Anträge wurden nicht berücksichtigt, weil sie übergeordnetem Recht widersprachen. Auch wurden gewisse Einzelanträge durch das Projektteam nicht berücksichtigt im Interesse der Vereinheitlichung innerhalb der Region.

Anpassungen aufgrund der zweiten Vernehmlassung

- Ersatz der Sicherstellung eines Ersatzvorhabens in der Dorf- und Kernzone durch ein „bewilligtes Ersatzvorhaben“ (Art. 8 und 9)
- Verzicht auf „sorgfältige Eingliederung Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild“ in der Landwirtschaftszone (Art. 20), da in Art. 3 RPG vorgeschrieben
- Verzicht auf präzisierende Vorschriften zur Landschaftsschutzzone (Art. 23), da § 13 PBV ausreichende Bedingungen formuliert
- Vereinfachung Art. 25 Waffenplatzzone, da neue Benutzerordnung erlassen wurde
- Vorschriften zum ökologischen Ausgleich wurden entsprechend mehrerer Anträge abgeschwächt und damit dem Ermessen der Bewilligungsbehörde mehr Spielraum eingeräumt (Art. 32)
- Grenzabstandsvorschriften vereinfacht (Art. 35), inhaltlich aber beibehalten; Abweichungen mit Zustimmung des Nachbarn gemäss § 77 PBG möglich
- Stützbauwerke in der Umgebung auf 1.0 m reduziert. Nach den Richtlinien des BFU ist ab einer Absturzgefahr von 1.0 m eine Absturzsicherung notwendig (Art. 42); begründete Ausnahmen können unter Auflagen bezüglich Zugänglichkeit im Sinne der SIA-Norm 358, Ziffer 0_3 und 2_14 bewilligt werden
- Fassadenvorschriften angepasst: Beschränkung der Balkone auf 1. OG, Materialvorschrift zu Lauben und wirtschaftliche Tragbarkeit der sichtbaren Erhaltung der Riegel- und Ständerkonstruktionen entfallen (Art. 46)
- Bewilligungspflicht für wesentliche Veränderungen oder Erneuerungen von Fassaden und Dächern auch in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen (Art. 49)

Nicht berücksichtigte Anregungen

- Auf die Gliederungsvorschrift für längere Bauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann nicht verzichtet werden. Sie ist Bedingung für den Verzicht auf eine Längenbeschränkung (Art. 14)
- Ursprünglich vorgeschlagene Präzisierungen für Bauten in der Landschaftsschutzzone wurden in der Vorprüfung abgelehnt, weil § 13 PBV Zonenzweck abschliessend regelt (Art. 23)
- Nachweis einer späteren Ausschöpfungsmöglichkeit der maximalen Nutzung, ist eine vorsorgliche Massnahme für eine spätere Verdichtung, auch wenn sie nicht garantiert werden kann (Art. 30)

- Die Beschränkung der Abstandsprivilegierung für Gewerbebauten mit nur einer Wohnung (allseitig nur der kleine Grenzabstand) wird als Qualitätssicherung für mehrere Wohnungen und aus Nachbarschutzgründen beibehalten (Art. 3..3.1, Abs. 1)
- Die Abweichung vom Gesetz über Flur und Garten gemäss § 96 PBG erlaubt auch normal wachsende Bäume auf kleineren Parzellen (Art. 35 Abs. 6)
- An Höhenzuschlagsregelung in Hanglagen (Art. 37) wird festgehalten, damit Untergeschosse im Sinne der haushälterischen Bodennutzung sinnvoll nutzbar sind, Kumulation mit Zuschlagsregelung für verdichtetes Bauen vermeidbar
- Die Gestaltungsplanerfordernis für Terrassenhäuser und höhere Häuser ist abgestimmt auf die Formulierung von PBG und PBV (Art. 37, Abs. 3 und Art. 38)
- Verzicht auf Abschwächung der Vorschriften zu Dachaufbauten und Dachflächenfenster in Dorf- und Weilerzonen (Art. 45)
- Art. 48 legitimiert Behörde zu Auflagen oder Verweigerung einer Bewilligung für ein Bauprojekt, das unhaltbare hygienische Verhältnisse aufweist

Zusätzlich angedacht

Vorschriften für überlagernde Zonen für genossenschaftlichen Wohnungsbau und bezüglich Nachhaltigkeit optimierte 2000-Watt-Areale wurden angeregt, sind aber nicht konkretisiert und sollen später bei konkretem Bedarf mit antragstellender Gemeinde sorgfältig ausformuliert werden.

VI. Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen des Baureglement

Lesehilfe

Die Lesehilfe dient der Information und entfaltet keine Rechtswirkung. Sie wird nicht genehmigt und deshalb im Planungsbericht aufgeführt.

Inhaltsverzeichnis

Die Struktur des Baureglements wird in den Haupttiteln an die kantonalen Vorgaben und im Detail an die Titel angepasst:

- Allgemeine Bestimmungen
- Nutzungszonen
- Bau und Umgebungsvorschriften
- Baubewilligungsverfahren
- Schlussbestimmungen
- Anhang

1. Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Bestimmungen beschränken sich auf die einheitliche Formulierung des Zweckartikels und die kurze Auflistung der wesentlichen Bestandteile der Kommunalplanung und die Regelung der Zuständigkeiten.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

Da Werkleitungen, Gebührenordnungen und Schutzreglemente nach § 8 Abs. 3 PBG nicht zur Kommunalplanung gehören, kann jede Gemeinde in ihrem Planungsbericht aufführen, welche für das Bauwesen bedeutenden Reglemente sie ergänzend zu § 38 Abs. 3 PBG erlassen hat.

Art. 3 Zuständigkeiten

Einzig die Zuständigkeiten (Vollzug, Bauaufsicht) sind in diesem Artikel noch zusammengefasst. Im Weiteren wird die Bedeutung der Bauverwaltung bzw. der vom Stadtrat bestimmten zuständigen Stelle als Auskunft- und Beratungsstelle hervorgehoben. Die aktive Bauberatung hat sich bewährt und wird von Fachverbänden wie dem SIA dringend empfohlen. So werden die Bauherrschaften dazu angeleitet, frühzeitig mit dem Bauamt Kontakt aufzunehmen, um allfällige Unklarheiten vor dem Einreichen des Baugesuches zu klären und ein bewilligungsfähiges Baugesuch auszuarbeiten. So können die Bewilligungsfristen massiv verkürzt werden, was im Interesse aller Beteiligten liegt. Im regionalen Erfahrungsaustausch soll mit beigezogenen Fachleuten auf einen einheitlichen Vollzug der neuen Vorschriften im Baureglement hingewirkt werden.

Die Versorgungs- und Entsorgungspläne unter Abs. 1 lit. b) umfassen unter anderem den generellen Entwässerungsplan (GEP) und das den generellen Wasserversorgungsplan (GWP).

2. Nutzungszonen

Dieses Kapitel enthält die generellen Vorschriften der einzelnen Bauzonen, soweit sie nicht in der PBV geregelt sind (Zonenzweck und zulässige Nutzungen).

Art. 4 Zoneneinteilung

In diesem Artikel sind alle im Baureglement der Stadt Frauenfeld vorkommenden Zonen inkl. deren Abkürzung sowie die zugehörigen Lärm-Empfindlichkeitsstufen aufgelistet.

Durch die Zusammenfassung ähnlicher Zonen ist die Zahl der speziellen Zonenarten reduziert worden. So wird z.B. die Campingzone neu in der Zone für öffentliche Anlagen integriert werden.

Einzelne spezielle Zonen, die nicht einer anderen Zone zugeordnet werden können, sind - wo möglich - generell formuliert, so dass sie im Bedarfsfall auch in anderen Regio-Gemeinden zur Anwendung gelangen können (z.B. Sonderbauzonen Zoo).

Im neuen Baureglement der Stadt Frauenfeld werden selbstverständlich nur jene Zonen aufgelistet, die im Zonenplan der Stadt Frauenfeld vorkommen.

Folgende Flächen sind in den Zonenvorschriften des Baureglements nicht beschrieben:

- Wald (es gilt die Waldgesetzgebung)
- Anlagen der SBB (es gilt die Bundesgesetzgebung)

Wie im bisherigen Baureglement wird die Empfindlichkeitsstufen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für verschiedene Zonenzwecke differenziert geregelt.

Art. 5 Masstabelle

In der Masstabelle sind die Nutzungsziffern und -anteile, Höhenmasse für die verschiedenen Dachformen, grosse und kleine Grenzabstände und Gebäudelängen der Bauten und Anlagen für alle Zonen zusammengefasst.

Ein Tiefgaragenbonus soll die Erstellung von unterirdischen Parkplätzen belohnen. Nach der Neureglung in Art. 34 PBV ab 1. Mai 2014 ist dieser Anreiz grundsätzlich übergeordnet geregelt.

Begründung für die zusätzlichen Zonen:

In der Grünzone sind auch unterirdische Bauten und Anlagen wie in den bisher rechtskräftigen Freihaltezonen zulässig. Weil dies nach §10 PBV nicht möglich ist, werden die bisherigen Freihaltezonen neu zu Grünzonen.

Die Bestimmung der Nutzungsziffern und Masse wurde unter Berücksichtigung von Umrechnungsfaktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und Mittelwerten der bisherigen Masse aller Regio-Gemeinden vorgenommen. Dabei wurde tendenziell so gerundet, dass möglichst keine zusätzliche Einschränkung gegenüber der bisherigen Regelung entsteht.

Nutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen durch die Geschossflächenziffer (GFZ) ersetzt. In den übrigen Bauzonen entfällt eine Nutzungsziffer. Die Bebauungsdichte wird dort durch Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt. Auf die Festlegung der Nutzungsdichte in den Dorf- und Kernzonen wird verzichtet. Diese sind mehrheitlich überbaut, die Gebäudemasse gewährleisten eine hinreichende Begrenzung und der Nachbarschutz wird durch den Grenzabstand gewährleistet. Wenn die Gebäudemasse eine höhere Nutzung ermöglichen als mit einer Nutzungsbeschränkung, ist das im Sinne der inneren Verdichtung erwünscht. Dasselbe trifft auch auf die Arbeitszonen zu, die künftig

intensiver genutzt werden sollen. Deshalb wird auf eine Nutzungs- und Gebäudelängenbeschränkung verzichtet.

Ursprünglich wurden folgende Annahmen für die Umrechnung von AZ zu GFZ verwendet:

- anrechenbare BGF abzüglich Konstruktionsfläche (-20%) = Hauptnutzfläche HNF
- Anteil HNF an zul. Geschossfläche 60%

Für die Bestimmung der Geschossflächenziffer wurden realisierte Bauten auf ihre GFZ überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass mit der ursprünglich vorgesehenen GFZ weniger Nutzfläche realisiert werden kann, als nach bisheriger AZ-Berechnung. Dies steht im Widerspruch zur Tendenz, eher mehr als weniger Nutzung zu ermöglichen mit dem Ziel der inneren Verdichtung. Die neuen Nutzungsziffern sollen mindestens die gleiche Nutzung wie bisher ermöglichen, deshalb wurden sie in Übereinstimmung mit der Revision der PBV vom 1. Mai 2014 höher angesetzt, so dass nun im Durchschnitt tendenziell eine leicht höhere Nutzung realisierbar sein wird

Zuschläge: In den Wohn- und Arbeitszonen erhöht sich die GFZ um 25%, wenn der Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen beträgt. Einen Zuschlag gibt es für halboffene (+0.05) und verdichtete (+0.1) Bauweise.

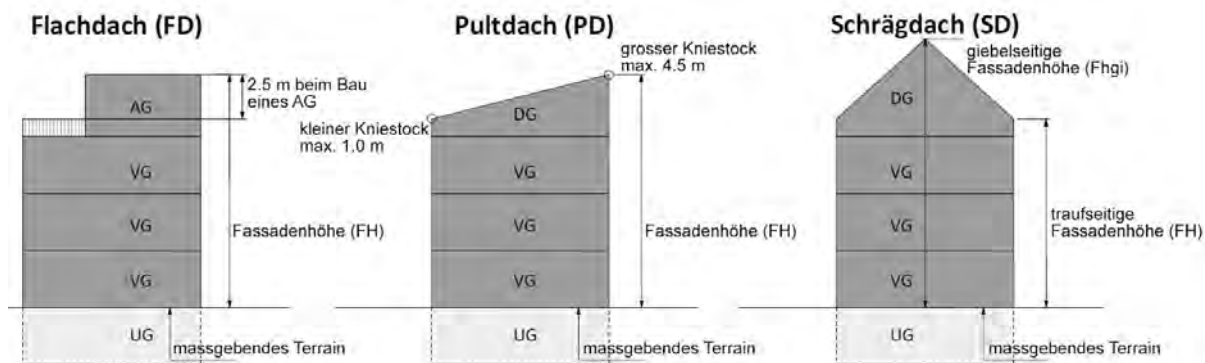
Höhenregelung

Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind gemäss IHVB nicht mehr anwendbar. Neu müssen die Höhenmasse Fassaden- und/oder Gesamthöhe verwendet werden. Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist nicht geregelt. Hingegen wird in den Zonen W3 bis W4 und WA3 bis WA4 die minimale Anzahl Vollgeschosse im Sinne einer Bauverpflichtung gefordert.

Fussnoten Baureglement:

- Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.
- Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.
- Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.

Die traufseitige Fassadenhöhe gilt nur für Schrägdachbauten, da gemäss IVHB bei Flachdachbauten keine traufseitige Fassadenhöhe definiert ist. Daher gilt für die Flachdach- und Pultdachbauten die Fassadenhöhe (FH). Um bei den Flachdachbauten sicherzustellen, dass durch die vorgegebene Fassadenhöhe kein unerwünschtes zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden kann, gilt zusätzlich die Regelung, dass die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar sind. Die Höhe bei Pultdachbauten wird mit der Fassadenhöhe unter dem Dachfirst festgelegt. Zusätzlich muss das Pultdach gemäss den Festlegungen § 28 PBV ausgeführt werden um die Dachform sicherzustellen.

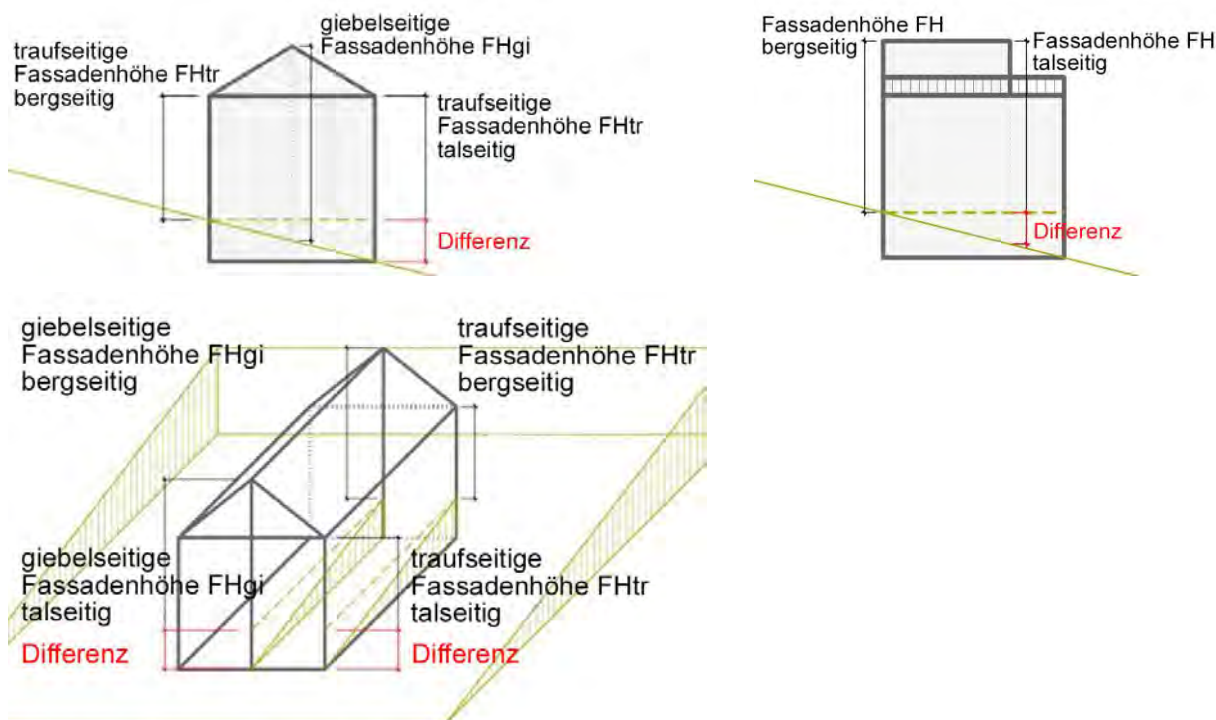


Massskizze zu den Fassadenhöhen

Hanglage

Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

Attikageschosse müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein. (Art. 37).



Massskizze zu Bauten in Hanglagen

Gebäudelänge

Die Gebäudelängen sind so festgelegt, dass die meisten bisherigen Regelungen darin Platz finden. In Einzelfällen ist aber eine Kürzung der bisher zulässigen Gebäudelänge nicht zu vermeiden. Bei verdichteter Bauweise gibt es keine Gebäudelängenbeschränkung.

Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand wird verkleinert auf 1,5 x den kleinen Abstand; alle übrigen, "besonderen" Abstände sind im Baureglement unter Art. 35 und 36 geregelt.

Die heute verwendete Messweise des Grenzabstandes, mit einem Grundabstand und der Hälfte der mittleren Fassadenhöhe, wird im Sinne der Harmonisierung der Baubegriffe nicht übernommen.

2.1 Bauzonen

Die Zonenbeschriebe enthalten die generellen Vorschriften der einzelnen Bauzonen, soweit sie nicht in der PBV geregelt sind (Zonenzweck und zulässige Nutzungen).

Art. 6 Wohnzonen

Die Festlegung eines Anteils für Gewerbe- und Dienstleistungen ist gemäss § 18 Abs. 1 Ziffer 3 PBG nach Rechtsdienst nur in der Wohn- und Arbeitszone zulässig, weshalb auf eine Anteilsregelung in der Wohnzone zu verzichten sei. Die Regio schlägt jedoch im Sinne eines klaren Vollzugs als fakultative Bestimmung einen Anteil von max. ½ vor. Falls dieser Artikel nicht genehmigt wird, gilt es im Einzelfall im Baugesuchsverfahren festzustellen, ob ein hoher Anteil an Gewerbe- und Dienstleistungen allenfalls nicht mit dem Wohncharakter vereinbar ist (§5 PBV).

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen

In den höheren Wohnzonen sowie in den höheren Wohn- und Arbeitszonen werden Einfamilien-, Doppeleinfamilien- und Reihenhäusern im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ausgeschlossen.

Art. 8 Dorfzone

Auf die Einschränkung "Sanierung bautechnisch nicht mehr möglich oder wirtschaftlich unverhältnismässig" wird verzichtet. Diese ist in der Dorfzone nicht genehmigungsfähig. Bei einem freiwilligem Abbruch kommt die Bestandesgarantie (§ 94 PBG) nicht zum Tragen. Dann kann bei verletzt Abstandsvorschriften der Wiederaufbau auf den Grundmauern nicht ermöglicht werden. Daher beschränkt sich die Formulierung auf ein bewilligungsfähiges Ersatzvorhaben.

In der Dorfzone gelten strenge Gestaltungsvorschriften, die insbesondere die Erhaltung der prägenden Elemente des gewachsenen Dorfkerns bezwecken.

Abbruchbewilligungen sind mit bewilligten Ersatzvorhaben zu verbinden.

Art. 9 Kernzone Altstadt

Vereinfachung in Abs. 1: Gebäude statt Fassaden, Elemente der Konstruktion und Innenräume. Auf die Einschränkung "Sanierung bautechnisch nicht mehr möglich oder wirtschaftlich unverhältnismässig" wird verzichtet. Diese ist in der Kernzone Altstadt nicht genehmigungsfähig. Ganzheitliche Pflege von Substanz und Struktur meint, dass nicht nur die Gebäude ortsbildgerecht erhalten und gepflegt werden müssen, sondern auch die Substanz und Struktur der Altstadt mit den Strassen, Plätzen und Vorgärten. So sollen beispielsweise nicht vollflächig Abstellplätze anstelle der vorbestehenden Vorgärten angeordnet werden.

Abbruchbewilligungen sind mit bewilligten Ersatzvorhaben zu verbinden.

Art. 10 Kernzone Vorstadt

Der Begriff schützenswert trägt der besonderen Rechtslage der schutzwürdigen Bauten in Frauenfeld gemäss Hinweisinventar der Denkmalpflege Rechnung, indem nur wenige Bauten rechtskräftig geschützt sind, die Mehrheit aber auf Stufe Richtplan als schutzwürdig bezeichnet sind ohne grundeigentümerverbindlichen Schutz. Dies hat der Souverän in einer Referendumsabstimmung verweigert. Die rechtskräftige Unterschutzstellung erfolgt in der Regel im Rahmen des

Baubewilligungsverfahren. Deshalb wird die bisher genehmigte Fassung des BauR Frauenfeld übernommen. Nicht schutzwürdige Bauten sind die weder wertvollen noch besonders wertvollen, sondern nur in der Gesamtform erhaltenswerten Bauten gemäss Hinweisinventar. Für den Bestand gelten die Bestimmungen der Altstadtzone. Bei Neu- und Erweiterungsbauten gelten die gleichen Werte wie bei der Kernzone Stadt. Entgegen dem bisherigen Baureglement wurde der Verweis jedoch aufgehoben und in der Masstabelle bei der Kernzone Vorstadt dieselben Werte eingesetzt.

Art. 11 Kernzone Stadt

Mit der Gestaltungsplanpflicht darf nicht von § 72 Abs. 2 PBG abgewichen werden. § 72 Abs. 2 PBG bestimmt abschliessend, in welchen Fällen ein Gestaltungsplan erforderlich ist. So müssen erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wirken, dass für die Baureife ein Gestaltungsplan gefordert werden kann.

Weiter ist der bestehende Abs. 4, welchen den Verzicht eines Gestaltungsplans bestimmen wollte, mit dem neuen Planungs- und Baugesetz nicht mehr vereinbar und wird im neuen Baureglement nicht mehr aufgeführt.

Art. 12/13 Arbeitszonen a und b

Abs. 2 bleibt entsprechend rechtskräftiger Einschränkung publikumsintensiver Nutzungen im Baureglement Frauenfeld erhalten (max. 300 m² Verkaufsfläche).

Ausgehend von einer 2007 verfügten Planungszone wurde 2009 in Frauenfeld eine überlagernde Zone für publikumsintensive Nutzungen eingeführt. Diese Zone bezieht sich nicht direkt auf das Verkehrsaufkommen wie § 72 Abs. 2 PBG, sondern regelt die zulässige Verkaufsfläche und soll weiter Bestand haben. Im Gegenzug sind die publikumsintensiven Nutzungen in den Arbeitszonen a und b eingeschränkt. (vgl. Planungsbericht vom 23. Juni 2009 zur Umsetzung der Planungszone für die Industrie- sowie die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie Frauenfeld).

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gebäudelänge in der Masstabelle entfällt, weil sie im Widerspruch zum Text steht. Damit überlange Bauten sich besser in die bauliche oder landschaftliche Umgebung eingliedern, kann bei Bedarf eine Gliederung der Bauten oder räumlich wirksame Bepflanzungen vorgeschrieben werden.

Art. 15 Zone für öffentliche Anlagen

Öffentlichen Anlagen müssen öffentlich zugänglich sein. Der Zone für öffentliche Anlagen ist neu auch die bisherige Campingzone zugeteilt. Die unterschiedlichen spezifischen Nutzungszwecke sollen im Rahmen einer grösseren Zonenplanänderung oder bei der nächsten anstehenden Gesamtrevision des Zonenplans im Zonenplan bezeichnet werden.

Art. 16 Zone für militärische Bauten und Anlagen

Um das Gemeindegebiet flächendeckend einer Nutzungszone zuzuweisen, wurden bereits im bisherigen Baureglement die militärischen Bauten und Anlagen einer separaten Zone zugewiesen. Die Zuständigkeit dieser Gebiete liegt bei der Armee. Für die Erteilung einer Baubewilligung bei zivilen Nutzungen ist jedoch weiterhin die Gemeinde zuständig.

Art. 17 Sonderbauzone Zoo

In der Sonderbauzone Zoo ist für wesentliche Um- und Neubauten ein Gestaltungsplan erforderlich.

Art. 18 Sonderzone Familiengärten

Der Familiengartenverein verpachtet die Parzellen und erlässt ein Reglement für den Betrieb, die Bauten und die Umgebung, welches vom Stadtrat genehmigt werden muss. Kleinstbauten werden vom Verein bewilligt.

Art. 19 Grünzone

Die Freihaltezone Siedlung wird neu zur Grünzone. Der Zonenzweck bleibt wie im bisherigen Baureglement bestehen. Um unterirdische Bauten, wie Tiefgaragen oder Reservoirs weiterhin zulassen zu können, wurde die Begriffsänderung durchgeführt.

2.2 Landwirtschaftszonen**Art. 20 Landwirtschaftszone**

Die Auflagen nach § 106 Abs. 2 PBG sind ohnehin möglich, damit erübrigt sich eine spezielle Erwähnung im Baureglement

Art. 21 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen

In der Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen ist der Nutzungszweck Pflanzenbau im Rahmen einer grösseren Zonenplanänderung oder bei der nächsten anstehenden Gesamtrevision des Zonenplans im Zonenplan zu bezeichnen.

Art. 22 Landwirtschaftszone Rebbau

Es sind nur dem Zonenzweck entsprechende, zur Bewirtschaftung notwendige Bauten und Anlagen zulässig.

2.3 Schutzzonen**Art. 23 Landschaftsschutzzone**

Um die dauernde Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit sicherzustellen, sollen sich zulässige Bauten und Anlagen gut in die Landschaft einfügen, was bereits § 13 PBV mit „nicht beeinträchtigt“ fordert.

Auf weitergehende Präzisierungen der Erhaltungsziele wird verzichtet.

Art. 24 Naturschutzzone

Eine Naturschutzzone kann auch dem Wald überlagert werden. Weitergehende Vorschriften betreffend Unterhalt, Pflege und Aufsicht werden durch Verordnungen, Verträge oder Grundbucheinträge geregelt.

2.4 Weitere Zonen

Art. 25 Waffenplatzzone

Die bisher gültige Regelung mit der Zonenausscheidung im Zonenplan wird beibehalten, um das Gemeindegebiet flächendeckend einer Nutzungszone zuzuweisen, wobei die zivilen Nutzungen durch die Stadt geregelt werden. Details zur Allmendnutzung sind im aktualisierten Waffenplatzvertrag von 2015 und in der Benutzerordnung vom 25.9.2014 festgehalten.

2.5 Überlagernde Zonen

Art. 26 Zone für publikumsintensive Nutzungen

Die Zone für publikumsintensive Nutzungen ist primär als Überlagerung der Arbeitszonen a und b vorgesehen. In den anderen Nutzungszonen macht sie keinen Sinn. In der Kernzone sind publikumsintensive Nutzungen zugelassen und in den restlichen Zonen sind sie nicht zulässig (Nutzung, Regelbaubestimmungen vgl. Planungsbericht vom 23. Juni 2009 zur Umsetzung der Planungszone für die Industrie- sowie die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie Frauenfeld).

Im Gegensatz zu allen Arbeitszonen, wo für publikumsintensive Nutzungen generell eine Beschränkung auf 300m² gilt, wird hier in der gezielt ausgeschiedenen überlagernden Zone für publikumsintensive Nutzungen ein höherer Schwellenwert von 1000 m² festgelegt, weil hier ein grösserer Anteil verantwortet werden kann. Trotzdem gilt eine Beschränkung für den Food-/Nonfood-Anteil, um zu verhindern, dass Grossverteiler die Läden im Stadtzentrum konkurrenzieren und dieses somit schwächen. Diese neue Regelung wurde im Genehmigungsentscheid vom 8. Dezember 2009 ausdrücklich als überzeugende Massnahme beurteilt.

Art. 27 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone vereint im Baureglement die bisherigen Schutzzonen der einzelnen Gemeinden mit dem Verweis zu Art. 43 zu den geltenden Gestaltungsvorschriften.

Art. 28 Baumschutzzone

Die Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz wird neu als überlagernde Baumschutzzone eingeführt. Damit ändern sich weder der Zonenzweck noch die Zonenausscheidung. Zukünftig sind dafür auch Erweiterungen auf andere Nutzungszonen machbar. Die allgemeinen Zielformulierungen des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) besagen, dass Natur und Landschaft zu schützen und zu pflegen seien. In intensiv genutzten Gebieten ist für ökologischen Ausgleich zu sorgen und die einheimische Tier- und Pflanzenwelt sowie ihr Lebensraum sind zu schützen. In Bauzonen kann das nicht absolut, sondern muss in Abwägung mit dem Zonenzweck geschehen, soweit möglich und sinnvoll. Genau dies bezweckt dieser Artikel, indem der Baumbestand insgesamt und nicht nur die formell geschützten Bäume erhalten oder soweit möglich ersetzt werden.

3. Bau- und Umgebungsvorschriften

3.1 Nachhaltiges Bauen

Die Raumplanung ist eines der zentralen Handlungsfelder zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung. Für das Bauwesen sind besonders die haushälterische Nutzung des begrenzt verfügbaren Bodens, die ressourcenschonende und energieeffiziente Bauweise, die ökologische

Gestaltung der Umwelt und der Schutz der Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen von Bedeutung.

Die Artikel 30 und 31 fördern die "*Siedlungsentwicklung nach Innen*":

- Bleibt bei einem Neubau ein Grundstück um mehr als 30 % unternutzt, soll konzeptionell aufgezeigt werden, wie zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann (Art. 30). Damit soll vermieden werden, dass eine momentane Unternutzung permanent bleibt, weil eine spätere Nachverdichtung auf Grund einer ungünstigen Anordnung der Baute innerhalb des Grundstücks später die Nachverdichtung verunmöglicht.
- Die verdichtete Bauweise ist im § 36 Abs. 4 PBV im Grundsatz geregelt. Auf die detaillierten Bestimmungen gemäss bisherigem Baureglement Frauenfeld ist zu verzichten, sie können aber selbstverständlich in einen Gestaltungsplan überführt werden. So besteht ein gewisser Spielraum betreffend der Arealgrösse und den Anforderungen im Einzelfall.
- Die Anforderungen gemäss bisherigem Baureglement Frauenfeld sollen künftig als interne Richtlinien angewendet werden.

Die Anliegen des Umweltschutzes kommen in den Artikeln 32 bis 34 zum Tragen:

- Immer wieder gehen Lebensräume im Siedlungsgebiet verloren. Die Strukturvielfalt im Siedlungsgebiet droht durch die immer intensivere Nutzung stark zu verarmen. Dieser Rückgang soll durch gezielte Sicherung oder Neuschaffung von naturnahen Strukturen gebremst bzw. kompensiert werden. Diese Kompensation wird als "Ökologischer Ausgleich" bezeichnet (Art. 32). Es geht hier keineswegs um Objektschutz im Sinne des NHG, sondern um eine angemessene Durchgrünung des Siedlungsgebiets mit einer guten Umgebungsgestaltung im Sinne von Art. 3 RPG.
- Die Betriebsenergie von Gebäuden konnte über die letzten 30 Jahre stark reduziert werden. Bessere Wärmedämmung, weniger Umwandlungsverluste, effizientere Geräte und Lampen haben dazu beigetragen. Die erneuerbaren Energien decken einen immer grösseren Teil des verbleibenden Energiebedarfs ab. Diese Entwicklung wird sich auch in Zukunft fortsetzen und soll mit dem Energieartikel (Art. 33) gefördert werden. Für einen energetisch fortschrittlicheren Standard über die gesetzlich minimalen Vorschriften hinaus besteht für progressive Energiestädte bislang keine gesetzliche Grundlage, eine Vorschrift für erhöhte energetische Anforderungen an Neubauten und Sanierungen zu erlassen. Dies muss über einen Gestaltungsplan erfolgen. Eine gute Sonnenenergienutzung setzt eine optimale Gebäudeausrichtung, mit entsprechender Fensteranordnung zur passiven Sonnenenergienutzung im Winter und gutem Sonnenschutz zur Vermeidung von hohen Raumtemperaturen im Sommer voraus. Für eine optimale Sonnenenergienutzung sind weitgehend geschlossene Dachflächen mit Ost-, Süd- und Westausrichtung erforderlich. Zudem sind unerwünschte Schattenwirkungen durch Nachbarbauten, Kamine und Bäume zu vermeiden.
- Kunstlicht in Aussenräumen ist zu einem Bestandteil unserer Zeit geworden. Es vermittelt Sicherheit und Wohlstand. Doch die zunehmenden Lichtemissionen zeigen auch negative Begleiterscheinungen. Sie sind für die Artenvielfalt zu einer ernst zu nehmenden Gefahr und auch für die Menschen zu einem lästigen Phänomen geworden. Die notwendigen Beleuchtungsbedürfnisse sollen zwar grundsätzlich erfüllt werden können. Gleichzeitig müssen aber auch die Bedürfnisse der Natur und die Gesundheit der Menschen berücksichtigt werden. In diesem Sinne soll dieser Artikel (Art. 34) dazu beitragen unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Der Artikel schafft die Legitimation für Auflagen (Einschränkungen) im Sinne der BAFU-Empfehlungen.

3.2 Besondere Abstände

Neu gilt generell der Grenzabstand gemäss Masstabelle, und alle übrigen "besonderen Abstände" sind in den Artikeln 35 und 36 geregelt.

Art. 35 Grenzabstand

Eine wesentliche Änderung stellt die Regelung des "grossen Grenzabstands" dar. Im bisherigen Reglement entspricht dieser der doppelten Länge des kleinen Grenzabstands. Neu ist auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite das 1½-fache Mass des kleinen Grenzabstandes einzuhalten. Dies zur Verbesserung der Verdichtungsmöglichkeiten.

Auf die generelle Regelung des Grenzabstandes für Untergeschosse wird verzichtet. Diese müssen, sowie sie unter dem massgebenden Terrain liegen, keinen Grenz- oder Gebäudeabstand einhalten. Aus praktischen Gründen soll im Baureglement ein minimaler Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Das Näherbaurecht ist in § 77 PBG abschliessend geregelt und wird im Baureglement nicht wiederholt.

Gemäss §96 PBG besteht die Möglichkeit vom Gesetz über Flur und Garten abzuweichen. Im bisherigen Baureglement wird dies bereits genutzt. Bäume müssen zur Grenze einen Mindestabstand von 3.0 m einhalten. Neu bleibt diese Regelung bestehen, mit der Konkretisierung, dass diese 3.0 m unabhängig ihrer Grösse gelten.

Art. 36 Gebäudeabstand

Abs. 2 sieht die Ermächtigung der Behörde für die Bewilligung reduzierter Gebäudeabstände bis auf 6.0 m vor. Geringere Abstände sind nur möglich, wenn die beiden Gebäude zusammen die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschreiten. Diese Einschränkung ist begründet, weil näher liegende Bauten wie zusammengebaut wirken und der durch die Gebäudelänge bestimmte Siedlungsstruktur widersprechen würden.

Das Näherbaurecht ist in § 77 PBG abschliessend geregelt und wird im Baureglement nicht wiederholt.

3.3 Bauen an Hanglagen

Art. 37 Bauen an Hanglagen

Mit der neuen Berechnung der der Höhenausdehnung von Bauten wird automatisch das talseitig freigestellte Untergeschoss voll zur Gesamthöhe mitgerechnet. Damit Bauten am Hang gegenüber den Bauten in der Flachen Gelände nicht benachteiligt werden, erhalten diese einen Fassadenzuschlag. Dieser Zuschlag zur Fassadenhöhe vergrössert sich je nach Grösse der Neigung und berechnet sich aus der Differenz zwischen berg- und talseitiger Fassadenhöhe, begrenzt auf max. 2.0 m. Attikageschosse müsse talseitig mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein, damit talseits das Attika nicht als Vollgeschoss wahrgenommen wird.

Für Terrassenhäuser wird ein Gestaltungsplan verlangt. Gemäss § 72 Abs. 2 PBG erfordern Bauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild einen Gestaltungsplan für die Baureife.

3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften beabsichtigen einerseits, schlechte und beeinträchtigende Gestaltung zu verhindern, ohne dabei gleichzeitig den Spielraum für gute, zeitgemässe und innovative Bau- und Aussenraumgestaltung einzuschränken. Andererseits soll aber auch der Erhaltung und dem Schutz der wertvollen Ortsbilder Rechnung getragen werden.

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften mit den Artikeln 39 bis 42 enthalten vorwiegend generelle Bestimmungen, die bei schlechten Lösungen auch als "Notbremse" angewendet werden können.

Die Regelungen zur Dachlandschaft (Art. 40), Aussenraum (Art. 41) und Terrainveränderungen (Art. 42) sollen ruhige Dachlandschaften erzeugen, die Aufwertung des Aussenraumes fördern und eine bessere Terraingestaltung erreichen. Die Gesamtwirkung des Freiraumes soll ebenso Gewicht erhalten, wie die Gestaltung der Bauten. Insbesondere die Zwischenräume von Bauten können durch entsprechende Ausgestaltung und Bepflanzung ökologische Funktionen übernehmen und massgebend zur Wohn- und Lebensqualität beitragen. Ökologische Qualitäten umfassen eine minimale Versiegelung der Flächen und eine ausreichende Bepflanzung des Freiraumes. Die Vorschrift der guten Gestaltung der Aussenräume bezieht sich in erster Linie auf den Bereich zwischen Bauflucht und Grenze. Die Gestaltung des öffentlichen Strassenraums darf nicht im Baureglement geregelt werden, trägt aber trotzdem massgebend zur Gesamtwirkung des Freiraumes bei. Weil die Verordnung über Strassen und Wege die Ableitung von Oberflächenwasser nur auf Staatsstrassen untersagt, wurde diese Vorschrift auch auf Gemeindestrassen und -wege übertragen.

Stützbauwerke zur Terraingestaltung sind grundsätzlich im Interesse einer guten Gestaltung auf das Minimum zu beschränken. An Hanglagen werden Böschungen und Stützbauwerke zur Überbrückung der Höhendifferenz immer in Erscheinung treten. Das maximale Mass von 1.0 m gilt für Stützbauwerke ohne Absturzsicherungen. Höhere Differenzen sind möglich, wenn eine Zwischenberme von mind. 1.0 m vorgesehen wird. Begründete Ausnahmen können gemäss SIA-Norm 385 bewilligt werden.

3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

In der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone (Art. 43) haben sich Bauten in ihrer Gesamterscheinung und Aussenraumgestaltung erhöhten Anforderungen zu erfüllen. Weiter verfolgt die überlagernde Zone, dass Bauten sich gut in die gewachsene Baustruktur und das Ortsbild einfügen.

3.6 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone

Für die Dorfzone gelte erhöhte Anforderungen an die Gestaltung (Art. 44 bis 47). Neben den strengeren Bewilligungsanforderungen sind auch detailliertere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Vorgärten zu erfüllen. Hier geht es um die besonders sorgfältige Eingliederung von Neubauten in das bestehende Ortsbild.

Der Ermessensspielraum in den Dorfzonen ist nicht kleiner geworden und verlangt deshalb die Wahrnehmung der Verantwortung durch alle Beteiligten.

3.7 Parkierung für Fahrzeuge

Die Stadt Frauenfeld verfügt bereits über ein separates Parkierungsreglement, auf das hier nicht weiter eingegangen wird.

3.8 Schutz der Gesundheit, Nebennutzflächen

Unter "Schutz der Gesundheit" fallen alle Bestimmungen, die im bisherigen Reglementen unter dem Begriff "Bauausführung, Hygiene und Mindestmasse" geregelt wurden. Das Planungs- und Baugesetz verweist diesbezüglich u.a. auf die "anerkannten Regeln der Baukunde", Normen und Richtlinien.

Die Anforderungen an Nebennutzflächen werden für die Wohnbauten generell formuliert. In Mehrfamilienhäusern werden genügend grosse, gemeinsame Abstellräume für Zweiräder sowie den Wohnungen zugehörige Abstellräume für Vorräte und Hausrat gefordert. Auf Bestimmungen zur Gesundheit und Hygiene kann verzichtet werden, weil § 42 PBV die notwendigen Vorschriften aufführt.

4. Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren ist weitgehend im PBG geregelt.

Gestützt auf PBG § 92 und in Art. 50 BauR wird der Stadtrat ermächtigt in den bezeichneten Zonen zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften zu gewähren.

5. Schlussbestimmungen

In Art. 51 BauR werden die bisherigen Zonenbezeichnungen den neuen Zonenbezeichnungen gegenübergestellt gemäss Art. 4 BauR, damit die neue Zuordnung eindeutig ersichtlich wird. Da alle Zonen überprüft wurden und keine materiellen Änderungen vorgenommen werden, wird auf die gleichzeitige Auflage des Zonenplanes verzichtet.

Art. 52 Anwendung bisherigen Rechts

Erst nach der Inkraftsetzung des neuen Baureglements werden eingehende Baugesuche nach dem neuen Recht beurteilt. Hängige Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.

VII. Zonenplan

1. Verhältnis Baureglement zum Zonenplan

Das neue Baureglement wurde so erarbeitet, dass am Zonenplan keine materiellen Änderungen entstehen. Damit wird der Nutzungszweck der einzelnen Zonen durch das neue Reglement innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht verändert. Auch eine Anpassung am Zonentyp (zur überlagernden Zone) oder die Zuordnung zu einer anderen Bauzone ändern dies.

Diese, wie auch die der einzelnen Änderungen der Zonenbezeichnungen sind u.a. redaktionelle Anpassungen in der Legende des Zonenplans. Diese neue Zuordnung wird im neuen Baureglement unter Art. 51 eindeutig geregelt.

Materielle Anpassungen des Zonenplans wie Auf-, Um- oder Einzonungen werden von Seiten Stadt frühesten im Rahmen einer Ortsplanungsrevision beabsichtigt, im Anschluss an die kantonale Richtplananpassung Siedlung. In diesem späteren Zeitpunkt steht auch die grundeigentümmerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte auf kommunaler Planungsebene an.

2. Anpassungen ohne materielle Änderungen

Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz

Wie unter 2.5 "Überlagernde Zonen" erwähnt, wird die Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz neu nicht mehr als eigenständige Wohnbauzone geführt, sondern als überlagernde Zone. Die Abgrenzung sowie der Zweck der Zone bleiben unverändert. Bei der Zonenplanlegende wechselt der Eintrag von den Zonen des Baugebiets zu den überlagernden Zonen.

Campingzone

Die Campingzone wird neu wie unter 2.1 "Bauzonen" erwähnt der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen. Im Zonenplan wird die Fläche der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen und mit dem spezifischen Nutzungszweck "Camping" bezeichnet.

3. Ausdruck des Zonenplans zur Erläuterung

Zur Erläuterung und eindeutigen Verständnis wird der Zonenplan mit den aufgeführten redaktionellen Änderungen für die öffentliche Auflage dem Baureglement beigelegt. Dieser steht jedoch nicht unter Beschlussfassung. Das bedeutet, dass zum Zonenplan zwar Anmerkungen aber keine Einsprachen erstellt werden können.

VIII. Information und Mitwirkung

Mit der Medienmitteilung vom 8. Dezember 2012 informierte der Vorstand der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld über die regionale Zusammenarbeit in der Erarbeitung eines regionalen Baureglements und kündete damit auch die erste Vernehmlassung in den einzelnen Gemeinden an.

Der Gemeinderat von Frauenfeld wurde Mitte September 2014 über die Zielsetzungen, die Grundlagen und den konzeptionellen Aufbau des regionalen Baureglements mittels einer Präsentation informiert. Anschliessend wurde das Reglement der vorberatende Kommission des Gemeinderats (GPK Bau, Werke und Anlagen) im Detail vorgestellt und während drei Sitzungen beraten.

Am 4. Juni 2015 informierte der Vorstand der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld über die Übergabe des Regio-Baureglements an die Regiogemeinden sowie über das weitere Vorgehen und Verfahren in den Gemeinden.

Das Baureglement der Stadt Frauenfeld wurde öffentlich publiziert. Die Bevölkerung hatte während 20 Tagen (4. September bis 23. September 2015) Zeit, das Baureglement im Amt für Hochbau und Stadtplanung zu studieren.

Die Bevölkerung der Stadt Frauenfeld wurde damit rechtzeitig und sachgerecht über die Änderung des Baureglements mittels Medienmitteilung und öffentlicher Planauflage informiert.

IX. Verfahren / Einsprache

Der Stadtrat hat am 1. September 2015 mit Beschluss Nr. 207 beschlossen, das Baureglement der Stadt Frauenfeld zur öffentlichen Auflage gemäss §§ 29 - 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel durchzuführen. Die öffentliche Auflage dauerte vom 4. September bis 23. September 2015. In dieser Zeit sind zwei Einsprachen eingegangen. Eine dieser Einsprachen wurde nach mündlichen Erläuterungen schriftlich zurückgezogen. Bei der zweiten Einsprache wurde eine Einspracheverhandlung geführt, ohne direktes Ergebnis. Die zweite Einsprache bleibt nach Rücksprache beim Einsprecher bestehen und wird separat durch den Stadtrat behandelt.

X. Erlass durch das Parlament

Die Befugnis, das Baureglement zu erlassen besitzt bei der Stadt Frauenfeld der Gemeinderat. Dabei bleibt das fakultative Referendum gemäss § 16 Abs. 1 des Gesetzes über die Gemeinden (GemG;RB 131.1) vorbehalten.

XI. Genehmigung

Das Departement Bau und Umwelt genehmigt das Baureglement gemäss § 5 PBG. Die Inkraftsetzung wird durch den Stadtrat gemäss § 6 PBG beschlossen.

Zweiter Planungsbericht

Baureglement der Stadt Frauenfeld

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines	1
	1. Ausgangslage	1
	2. Baureglement Version Juli 2017	2
II.	Änderungen	2
	1. Vorprüfungsbericht vom 11. Oktober 2017	2
III.	Verhältnis Baureglement zum Zonenplan	9
IV.	Anpassungen ohne materielle Änderungen	9
	1. Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz	9
	2. Campingzone	9
	3. Energetische Gebäudeanordnung	10
	4. Bauen an Hanglagen	10
V.	Ausdruck des Zonenplans zur Erläuterung	10
VI.	Information und Mitwirkung	10
VII.	Verfahren / Einsprache	11
VIII.	Erlass durch den Gemeinderat	11
IX.	Genehmigung	11

I. Allgemeines

Dieser Bericht ist als Weiterführung des ersten Planungsberichts vom 1. Dezember 2015 zum Baureglement der Stadt Frauenfeld zu verstehen.

1. Ausgangslage

Mitte März 2016 wurde das Baureglement der Stadt nach drei Vorprüfungen, der öffentlichen Auflage und Behandlung im Gemeinderat, mit Planungsbericht dem Departement für Bau und Umwelt TG (DBU) zur Genehmigung eingereicht. Gemäss Amt für Raumentwicklung (ARE), resp. Rechtsdienst, hatte dieses noch verschiedene Mängel. Dies führte am 6. Juli 2016 zu einer Aussprache zwischen der Regio Frauenfeld und dem Kanton TG. An dieser Aussprache hatte man sich geeinigt, dass u.a. das eingereichte Genehmigungsgesuch der Stadt Frauenfeld in eine weitere Vorprüfung umgewandelt wird.

Über den Sommer 2016 erstellte der Kanton eine differenzierte Rückmeldung zum Regio-Baureglement, welche Anpassungen noch notwendig sind. Nach dieser Rückmeldung vom 19. August 2016 gab es eine weitere Besprechung zwischen der Regio Frauenfeld und dem Kanton TG, welche am 29. September 2016 stattfand. Seitens des Kantons war auch der Generalsekretär des DBU, Marco Sacchetti anwesend. Dieses Schlussprotokoll hat die Stadt Frauenfeld anschliessend als weitere Vorprüfung erhalten. Zusätzlich hat die Stadt Frauenfeld mit dem Schreiben vom 8. November 2016 eine Stellungnahme des Rechtsdienstes auf das Baureglement der Stadt Frauenfeld erhalten, welches weitgehend auf die vorgängigen Prüfungen und Besprechungen des Regio-Reglements abgeglichen werden konnte.

Am 10. Februar 2017 fand zwischen dem Rechtsdienst und dem Amt für Hochbau und Stadtplanung eine Besprechung statt, welche stadtspezifische Fragen klären sollte. Bei verschiedenen Fragen wurde jedoch keine Lösung gefunden.

Am 13. Februar 2017 wurde die GPK «Bau, Werke, Anlagen» über den Stand der Situation informiert; auch darüber, dass es nochmals eine öffentliche Auflage geben werde. Kurz darauf erhielt das Regio-Reglement als "dritte angepasste Schlussfassung" am 28. Februar 2017 den Genehmigungsvermerk (im Begleitschreiben als "Muster-Reglement" bezeichnet).

Auf dringendes Begehren der Stadt wurden an einer weiteren Sitzung vom 16. März 2017 nochmals alle offenen Punkte der Stadt Frauenfeld mit der zuständigen Regierungsrätin Carmen Haag und dem Rechtsdienst diskutiert. Nach der wiederholten Überarbeitung des Baureglements wurde der Entwurf in einer Grundsatzdiskussion vom 4. Juli 2017 durch den Stadtrat beraten.

Mitte Juli 2017 wurde das revidierte Baureglement in einer Gegenüberstellung zum ursprünglichen und zum Regio-Reglement dem DBU mit dem Ziel zugesendet, um wie das Regio-Reglement einen Genehmigungsvermerk zu erhalten. Das ARE verfasste mit Datum vom 11. Oktober 2017 einen weiteren Vorprüfungsbericht.

2. Baureglement Version Juli 2017

Das Baureglement hat wie erläutert seit der Eingabe zur Genehmigung, die in eine weitere Vorprüfung umgewandelt wurde, bis zur Version vom Stand des 4. Juli 2017 einen weiteren langwierigen Prozess hinter sich. Auf diese Änderungen wird in diesem Bericht im Einzelnen nicht eingegangen. Sie sind aber in einem Grundlagenpapier, welches in einer Gegenüberstellung diese zwei Versionen zeigt, ersichtlich. Nachfolgend wird auf den Vorprüfungsbericht vom 11. Oktober 2017 eingegangen.

II. Änderungen

1. Vorprüfungsbericht vom 11. Oktober 2017

Der Vorprüfungsbericht mit dem Schreiben vom 11. Oktober 2017 beinhaltet kleinere formale Anpassungen sowie einzelne bedeutende Änderungen für das Baureglement der Stadt Frauenfeld gegenüber dem Regio-Baureglement. Im folgenden Abschnitt wird einzeln darauf eingegangen:

Zu den einzelnen Artikel:

Art. 3 Abs. 3:

Gemäss Rechtsdienst (RD) beinhaltet die Bestimmung die interne Organisation der Stadt und ist deshalb in ein Organisationsreglement zu verschieben.

Bemerkung:

Grundsätzlich hat diese Bestimmung keine direkten Auswirkungen auf das Bauen, sondern ist mehr ein Hinweis bzw. eine Anweisung an die Verwaltung, kommunale Richtpläne dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen. Dies ist gemäss RD neu in der Gemeindeordnung GO zu regeln. --> *Dieser Absatz 3 wird gelöscht.*

Art. 3 Abs. 4 (neu Art. 3 Abs. 3)

Gemäss Verwaltungsverordnung der Stadt Frauenfeld wurde dem städtischen Amt für Hochbau und Stadtplanung keine Aufsichtsfunktion gemäss §111 PBG zugewiesen. --> *Dieser Absatz wird deshalb folgendermassen angepasst: "Das Amt für Hochbau und Stadtplanung ist Auskunftsstelle in Baufragen."*

Art. 6 und weitere

Gemäss RD sei nicht ersichtlich, weshalb auf den direkten Verweis innerhalb der Bestimmung auf den Paragraphen der Planungs- und Bauverordnung (PBV) verzichtet werden soll. Es werde dringend empfohlen, den Verweis in die PBV aufzunehmen.

Bemerkung:

Im Grundsatz gilt sowieso das übergeordnete Gesetz. Dies ist auch für das Baureglement nicht anders. Grundsätzlich bräuchte es im Baureglement gar keine Verweise. In der Hinweisspalte werden die Verweise aufgenommen und im Baureglements-Dokument für die bessere Lesbarkeit des Reglements gezeigt. Dadurch kann bei Änderungen des Baugesetzes oder bei dessen Verordnung ohne Verfahren die Hinweisspalte angepasst werden. Die Stadt Frauenfeld fährt diese

Praxis auch bei anderen Reglementen und hat gute Erfahrungen gemacht. --> *Die Verweise werden nicht in das Reglement integriert.*

Art. 13

Gemäss RD könnte trotz Verweis auf der Hinweisspalte, bei der Zonenbezeichnung "Arbeitszone b", ein Konflikt entstehen. Damit diese Bezeichnung eindeutig ist und Bezug auf die PBV nimmt, darf diese Zone nur "Arbeitszone" heissen. Ansonsten entstehe der Eindruck, dass eine eigene Zone kreiert werden soll. --> *Die Zonenbezeichnung wird auf "Arbeitszone" geändert.*

Art. 19 (neu Art. 20)

Vgl. dazu die Ausführungen zu Artikel 6 und weitere.

Art. 29

Der Vorschlag, für höhere Häuser und Hochhäuser eine überlagernde Zone zu erstellen, wurde durch den RD nur zum Teil für gut resp. richtig befunden.

Die Idee der überlagernden Zone war, dass das vom RD geforderte Konzept, welches als integrierender Bestandteil des Baureglements gefordert wird, nicht nötig wäre. Die Standorte wären durch die überlagernde Zone grundeigentümergebunden gesichert. Mit der Gestaltungsplanpflicht gemäss übergeordneter Gesetzgebung wäre das geforderte bessere Siedlungsergebnis gesichert. Zumal dies am einfachsten in einem Varianzverfahren nachgewiesen werden kann.

Es ist unbestritten, dass zur Erarbeitung dieser überlagerten Zonen ein Konzept für die höheren Häuser und Hochhäuser über die ganze Stadt notwendig ist und Bestandteil der Zonenplanrevision sein muss.

Das Konzept als integrierten Bestandteil zum Baureglement zu setzen erscheint jedoch nicht stufengerecht und liegt zudem nicht im Kompetenzbereich des Gemeinderats.

Da höhere Häuser und Hochhäuser erst mit der Ortsplanungsrevision zum aktuellen Thema werden, wird *dieser Artikel aus dem Baureglement gelöscht.*

Art. 41 Abs. 3

Damit die Bestimmung dem Wortlaut nach §11 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (StrWV) übereinstimmt, ist der Satz folgendermassen anzupassen: *"Das Wasser darf nicht frei ... abgeleitet werden"*. --> *Änderung gemäss Vorprüfung.*

Diese Anpassung hat keine materielle Änderung zur Folge, sondern ist sie als Konkretisierung der Bestimmung zu verstehen.

Art. 50 (neu Art. 51)

Das DBU ist der Auffassung, dass bei Inkraftsetzung des Baureglements bereits auch die im laufenden Baubewilligungsverfahren stehenden Baugesuche nach neuem Recht (§ 56 PBV) geprüft werden müssen. Paragraph 56 PBV besagt, dass die Begriffe und Messweisen gemäss den §§ 4 bis 12a PBV vom 26. März 1996 bis zur Anpassung des kommunalen Rechts anwendbar sind. Im Umkehrschluss geht das DBU somit davon aus, dass nach der Inkraftsetzung des neuen Baureglements automatisch für alle Verfahren die neuen Begriffe und Messweisen der PBV gelten.

Der § 56 PBV sagt zwar, ab wann die alten Begriffe und Messweisen nicht mehr gelten, die Bestimmung differenziert im Umkehrschluss aber nicht, welche Verfahren davon betroffen sind (z.B. nur die neuen Baugesuche). Somit könnte auch davon ausgegangen werden, dass das PBG dem Gemeindegessetzgeber bei der Ausgestaltung einer angemessenen Übergangsregelung einen Ermessensspielraum offen lässt. Unter Beachtung der Systematik des PBG § 121 würde dies

bedeuten, dass bei Inkrafttreten des Baureglements hängige Baugesuche nach altem Recht zu beurteilen sind. Zudem bestimmt sich die Hängigkeit nach dem Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs.

Eine solche Regelung ist für die Stadt Frauenfeld zentral, wenn man bedenkt, dass durchschnittlich rund 60 Baugesuchsverfahren gleichzeitig am Laufen sind. Davon wird bei rund 10% die Verfahrenszeit durch Einsprachen und Rekurse noch zusätzlich verlängert.

Der Vertrauensschutz aber auch die Glaubwürdigkeit von Stadt und Kanton wären nicht gegeben, wenn eine grosse Anzahl von Baugesuchen auf einen beliebigen Zeitpunkt an die Gesuchsteller zurückgewiesen werden müssen, weil sich die Gesetzgebung in der Zwischenzeit geändert hat.

Grundsätzlich hat sich das DBU bereit erklärt, diese Ausgangslage nochmals zu überprüfen und für die Stadt Frauenfeld nach ihrer Sichtweise eine Ausnahme zu gewähren, damit bereits laufende Verfahren noch nach altem Recht geprüft werden können.

Übergangsbestimmung:

Der Rechtsdienst des DBU empfiehlt der Gemeinde dringend eine Übergangsbestimmung aufzunehmen, die klarstellt, dass in Perimetern von Gestaltungsplänen, die noch nicht dem neuen Recht angepasst sind, weiterhin integral das bisherige Recht gilt, bis die Anpassung gemäss § 122 Abs. 1 PBG vorgenommen wurde.

Bemerkungen:

Diese Empfehlung ist neu und wurde bislang nicht in dieser Form diskutiert. Für den zukünftigen Leser des Baureglements ist es aber sicher eine sinnvolle Information. --> *Ergänzung einer Übergangsbestimmung, dass noch nicht angepasste Gestaltungspläne an neue Recht, weiterhin integral das bisherige Recht gilt.*

Weitere Anmerkungen:

Gegenüberstellung:

Der Vorprüfungsbericht kritisiert, dass in den Unterlagen eine Gegenüberstellung der Nutzungsziffern und Masse zwischen dem rechtskräftigen und dem zur Vorprüfung eingereichten Baureglement fehlt, aus welcher die Änderungen ersichtlich sind.

Dazu ist zu bemerken, dass die Messweisen wie die Nutzungsziffer sowie der Grenzabstand oder die Fassadenhöhe (neu) gegenüber der Gebäudehöhe änderten und nur schwer vergleichbar sind.

Vollständigkeitshalber wird eine Gegenüberstellung erstellt. Inwieweit diese Gegenüberstellung sinnvoll und vergleichbar ist, sei dahingestellt. Zudem wird auf einen Auszug aus dem ersten Planungsbericht verwiesen, der weiterhin als Bericht zur Verfahrensfortschreibung Gültigkeit besitzt und wie eingangs erwähnt ein Bestandteil des Planungsberichts ist:

Auszug aus dem Planungsbericht vom 1. Dezember 2015

Nutzungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) wird in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen durch die Geschossflächenziffer (GFZ) ersetzt. In den übrigen Bauzonen entfällt eine Nutzungsziffer. Die Bebau-

ungsdichte wird dort durch Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt. Auf die Festlegung der Nutzungsdichte in den Dorf- und Kernzonen wird verzichtet. Diese sind mehrheitlich überbaut, die Gebäudemasse gewährleisten eine hinreichende Begrenzung und der Nachbarschutz wird durch den Grenzabstand gewährleistet. Wenn die Gebäudemasse eine höhere Nutzung ermöglichen als mit einer Nutzungsbeschränkung, ist das im Sinne der inneren Verdichtung erwünscht. Dasselbe trifft auch auf die Arbeitszonen zu, die künftig intensiver genutzt werden sollen. Deshalb wird auf eine Nutzungs- und Gebäudelängenbeschränkung verzichtet.

Ursprünglich wurden folgende Annahmen für die Umrechnung von AZ zu GFZ verwendet:

- anrechenbare BGF abzüglich Konstruktionsfläche (-20%) = Hauptnutzfläche HNF
- Anteil HNF an zul. Geschossfläche 60%

Für die Bestimmung der Geschossflächenziffer wurden realisierte Bauten auf ihre GFZ überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass mit der ursprünglich vorgesehenen GFZ weniger Nutzfläche realisiert werden kann als nach bisheriger AZ-Berechnung. Dies steht im Widerspruch zur Tendenz, eher mehr als weniger Nutzung zu ermöglichen mit dem Ziel der inneren Verdichtung. Die neuen Nutzungsziffern sollen mindestens die gleiche Nutzung wie bisher ermöglichen, deshalb wurden sie in Übereinstimmung mit der Revision der PBV vom 1. Mai 2014 höher angesetzt, so dass nun im Durchschnitt tendenziell eine leicht höhere Nutzung realisierbar sein wird

Zuschläge: In den Wohn- und Arbeitszonen erhöht sich die GFZ um 25%, wenn der Gewerbe-anteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen beträgt. Einen Zuschlag gibt es für halboffene (+0.05) und verdichtete (+0.1) Bauweise.

Gegenüberstellung:
(Weiss aktuelles Baureglement / grau hinterlegt neues Baureglement)

	Abkürzung		Nutzungsziffer		Dachform		Vertikale Gebäudeausdehnung					Gebäudelänge		Grenzabstand	
Zone	Abk.	Abk.	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Ausnutzungs- ziffer (AZ)	Dach- form 4) 5) 9)	Dach- form	Fassaden- höhe (FH)	traufseitige Fassaden- höhe (FHT _r)	giebel- seitige Fassaden- höhe (FH _{gi})	Gebäude- höhe	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäude- länge in m	Max. Gebäude- länge in m	Grenz- abstand klein / gross	Grenzabstand klein / gross
Wohnzonen W	W 1	WE1	0.55 ¹⁾	0.3/0.35 ¹⁾	FD/PD SD	FD/PD SD	7.5	-	-	5.0	-	25.0	20.0/25.0 ¹⁾	4.0 / 6.0	Gebäudehöhe abhängig. Kleiner Grenzabstand: 1.5 m + die Hälfte der mittleren Fassadenhöhe über dem gewachsenen Terrain / Großer Grenzabstand: 3.0 m + die mittlere Fassadenhöhe über dem gewachsenen Terrain
	W 2a	WE 2a	0.6 ¹⁾	0.30/0.35 ¹⁾	FD/PD SD	FD/PD SD	10.5	-	-	7.0	-	30.0	25.0/30.0 ¹⁾	4.0 / 6.0	
	W 2a	WE 2b	0.6 ¹⁾	0.35/0.40 ¹⁾	FD/PD SD	FD/PD SD	10.5	-	-	7.0	-	30.0	25.0/30.0 ¹⁾	4.0 / 6.0	
	W 2b	W2	0.7 ^{1), 2)}	0.4/0.45 ¹⁾	FD/PD SD	FD/PD SD	10.5	-	-	7.0	-	35.0	30.0/40.0 ¹⁾	4.0 / 6.0	
	W 3	W3	1.0	0.60/0.65 ²⁾	FD/PD SD	FD/PD SD	13.5	-	-	10.0	2	45.0	40	5.0 / 7.5	
	W 4	W4	1.3	0.80/0.85 ²⁾	FD/PD		16.5	-	-	13.0	3	60.0	60	6.0 / 9.0	
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA 2	WG 2	0.75 ^{1), 3)}	0.4/0.45 ¹⁾	FD/PD SD	FD/PD SD	11.5	-	-	7.0	-	40.0	30.0/40.0 ¹⁾	4.0 / 6.0	
	WA 3	WG 3	1.0 ³⁾	0.60/0.65 ²⁾	FD/PD SD	FD/PD SD	14.5	-	-	10.0	2	50.0	40	5.0 / 7.5	
	WA 4	WG4	1.3 ³⁾	0.80/0.85 ²⁾	FD/PD	FD/PD SD	17.5	-	-	13.0	3	60.0	60	6.0 / 9.0	
Dorfzone	D 2	K / D	-	-	SD	SD (40-45°)	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	6.0	-	35.0 ⁷⁾	30	4.0 / 4.0	Klein / gross ⁴⁾
Kernzone Altstadt	KA	A	-	-			-			-	-	-	-	3.0 / 3.0	3.0 / 3.0
Kernzonen Vorstadt	KV 3	V 3	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	14.5	-	-	10.6	-	-	-	3.0 / 3.0	3.0 / 3.0
	KV 4	V 4	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	17.5	-	-	13.6	-	-	-	3.0 / 3.0	3.0 / 3.0
	KV 5	V 5	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	20.5	-	-	16.6	-	-	-	3.0 / 3.0	3.0 / 3.0
					FD/PD SD	FD/PD SD	20.5	-	-	16.6	-	-	-	3.0 / 3.0	3.0 / 3.0
Kernzonen Stadt	KS 3	SK3	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	14.5	-	-	10.6	-	-	-	3.0 / 3.0	3.0 / 3.0
	KS 4	SK4	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	17.5	-	-	13.6	-	-	-	3.0 / 3.0	3.0 / 3.0
	KS 5	SK5	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	20.5	-	-	16.6	-	-	-	3.0 / 3.0	3.0 / 3.0
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	A a	G	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	16.0	-	-	13.5	-	60	- ³⁾	5.0 / 5.0 ⁸⁾	klein ⁵⁾
Arbeitszone	A b	I	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	22.5	-	-	20.0	-	250	- ³⁾	5.0 / 5.0 ⁹⁾	klein ⁵⁾
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	OeB	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	13.5	-	-	11.0	-	150	-	5.0 / 5.0 ¹⁰⁾	klein ⁴⁾
Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen	OeA	OeA	-	-			-			-	-	-	-	3.0 / 3.0	klein ⁴⁾
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	OeM	-	-			-			-	-	-	-	3.0 / 3.0	klein ⁴⁾
Sonderbauzone Zoo	SZ	PZ	-	0.4/0.45 ¹⁾	FD SD	FD/PD SD	9.5	-	-	7	-	40	-	3.0 / 3.0	⁶⁾
Sonderbauzone Familiengärten	SF	Fg	-	-		FD/PD SD	-	5.0	6.0	-	-	14	-	3.0 / 3.0	klein ⁴⁾
Freihaltezone	FZ	Fhs	-	-			-			-	-	-	-	-	klein ⁴⁾
Campingzone	Cp	Cp	-	-			-			-	-	-	-	3.0 / 3.0	Klein ⁴⁾
Landwirtschaftszone	L	Lw	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	10.50	-	-	2 Geschosse	-	40 ¹²⁾	-	4.0 / 4.0 ⁹⁾	klein ⁴⁾
L-zone für bes. Nutzung: Pflanzenbau	LP	LbN	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	12.50	-	-	6.0	-	-	-	5.0 / 5.0	klein ⁴⁾
Landwirtschaftszone Rebbaue	LR	Rb	-	-			-			-	-	-	-	-	klein ⁴⁾
Landschaftsschutzzone	Ls	FhL	-	-	FD/PD SD	FD/PD SD	10.5	-	-	-	-	40 ¹²⁾	-	4.0 / 4.0 ⁹⁾	klein ⁴⁾
Naturschutzzone	Ns	Ns	-	-			-			-	-	-	-	-	klein ⁴⁾
Waffenplatzzone	Wp	Wp	-	-			-			-	-	-	-	-	klein ⁴⁾

Neues Baureglement

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach – = keine Festlegung

- gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.
- Neubauten mindestens 0.5
- kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)
- Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.
- Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.
- Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- gilt für Wohngebäude.
- gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m
- gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m
- gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m
- Für Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m
- Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m

Bestehendes Baureglement

- ¹⁾ in offener / halboffener Bauweise
- ²⁾ ohne Gewerbeanteil / mit Gewerbeanteil ≥ 0.05
- ³⁾ gegenüber Zonen mit Wohnzweck max. 40.0 m sofern Grenzabstand ≤ 30.0 m
- ⁴⁾ mindestens 3.0 m
- ⁵⁾ mindestens 5.0 m
- ⁶⁾ wie in Zone WG2

Geschossigkeit:

Die Spalte der Tabelle mit der mind. Anzahl an Vollgeschosse ist einerseits eine gestalterische, aber andererseits auch eine raumplanerische Massnahme. Damit soll sichergestellt werden, dass sich neue Bauten in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einpassen und der dafür vorgesehenen Bauzone entsprechen. Darüber hinaus soll die Vorschrift im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der raumplanerischen Zielsetzung gemäss Raumplanungsgesetz entsprechen.

Nutzungsmass:

Der Vorprüfungsbericht bemängelt, dass in der "Kernzone Altstadt" und der "Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen" das Mass der Nutzung fehlt. Dies sei zumindest in diesen zwei Zonen zu ergänzen oder ansonsten im Planungsbericht nachvollziehbar darzulegen, weshalb darauf verzichtet wird.

An der Aussprache vom 29. September 2016 zwischen der Regio-Frauenfeld und dem DBU (vgl. Ergebnisprotokoll) wurde dieser Punkt intensiv diskutiert und bereits ein erster Lösungsansatz formuliert.

Für den Schutz der "Kernzone Altstadt" ist es wesentlich, die architektonischen und gestalterischen Vorgaben, die Traufhöhe und die Fassadenfluchten der angrenzenden Bauten zu übernehmen und zu respektieren, damit das historische Stadtbild erhalten werden kann. Daraus ergibt sich, dass das bisherige Volumen grundsätzlich in Form der Besitzstandsgarantie erhalten werden muss. Diese Absicht, die Altstadt von Frauenfeld als städtebauliches Kulturgut zu schützen, macht deutlich, dass ein Nutzungsmass, welches sich auf die Parzellengrösse bezieht, nicht richtig wäre.

Auf ein Nutzungsmass in der "Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen" geht dieser Planungsbericht bewusst nicht ein. Bei der Masstabelle des Regio-Reglements wurde das Nutzungsmass nicht geregelt und durch das DBU abschliessend für richtig empfunden.

Gebäudelänge:

Der Vorprüfungsbericht moniert weiter, dass die Gebäudelängen in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)" und in der "Arbeitszone (A b)" zu gross sind. In Anbetracht, dass in der Stadt Frauenfeld einige Bauten in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)" 130 Meter und länger und in der "Arbeitszone (A b)" 160 Meter und länger sind, ist es angezeigt dieses Mass nochmals zu überprüfen.

Vorhandene Bauten in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen":

- Neues Zeughaus 153 m
- Kantonsspital 150 m

- Stadtkaserne 135 m
- Verwaltungsgebäude am Marktplatz 130 m

Vorhandene Bauten in der "Arbeitszone (A b)":

- SIA 193 m
- SIA 172 m
- Post 168 m

Grundsätzlich geht es in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" nicht nur um Neubauten, sondern auch um Erweiterungen und/oder Ergänzungen. So ist zu prüfen, wie sich die Gebäudelänge vergrössert, wenn überdachte Verbindungskorridore die Bauten miteinander verbinden. Beim Schulhaus Oberwiesen würde eine Überdachung die Gebäudelänge zum Beispiel auf rund 180 m vergrössern. Aufgrund dieser heutigen Messweise kann die maximale Gebäudelänge in der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" nur beschränkt, von 250 m auf max. 200 m, verkleinert werden.

In der "Arbeitszone" wurden die Masse ebenfalls nochmals überprüft. Damit in Zukunft auch Erweiterungen zulässig und die bestehenden, wie auch neuen Betriebe in dieser Zone nicht eingeschränkt werden, muss die maximale Gebäudelänge in der "Arbeitszone (A b)" von 250 m bestehen bleiben. Dies auch im Sinne des öffentlichen Interesses zukünftige Arbeitsplätze und Betriebe in Frauenfeld sichern zu können.

Öffentliche Zonen:

Heute ist in Frauenfeld die allgemein übliche Zone, die "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" in zwei differenzierte Zonen aufgeteilt. Etwa die "Zone für öffentliche Bauten" und die "Zone für öffentliche Anlagen". Neu sollen sie der "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen" gemäss PBV §6 und der "Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen" zugeteilt werden.

Camping:

Der Vorprüfungsbericht beanstandet, dass bei der Zusammenführung der "Campingzone" und der "Zone für öffentliche Anlagen" zur neuen "Zone Sport-, Freizeit- und Grünanlagen" auf der Fläche der "Campingzone" nun ebenfalls die Ausscheidung von Sport- und Spielfelder, Parkanlagen und Schwimmbäder möglich ist. Dies sei eine massive Ausweitung der zulässigen Nutzungen. Es handle sich hier um eine materielle Änderung, die eine Auflage des Zonenplans erfordere. Um diesen Konflikt zu beheben, wird die "Campingzone" als Bauzone belassen.

Friedhof Oberkirch:

Der Vorprüfungsbericht beanstandet, dass beim Friedhof Oberkirch, der bislang der "Zone für öffentliche Anlagen" zugewiesen war und neu zur "Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen" zugeteilt wird, kein Zusammenhang mehr zur Zonenbezeichnung vorhanden ist. Auch dies wurde bislang noch nie in einer der kantonalen Vorprüfungen moniert. Der Zusammenhang ist grundsätzlich gleich wie in der alten Bezeichnung.

Der Friedhof ist übergeordnet gesehen eine Park- oder eine Grünanlage. Kapellen oder Kirchen sind der Nutzung dienende Bauten. In den nächsten Jahren sind zudem keine neuen geplant. Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie.

Umgebungs- und Baumschutz:

Es ist unbestritten, dass bei einer Zuweisung einer Bauzone in eine überlagernde Bauzone, der betroffene Bereich eine neue Grundnutzung benötigt. Die Bauzone "Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz" wird neu als überlagernde Zone geführt. Als Grundnutzung dient die "Wohnzone W 2b". Wenn man das heutige Baureglement (Art. 22) studiert, ist ersichtlich, dass die Ausnützungsziffer, die Gebäudemass- und Abstandsvorschriften sowie auch für das zulässige Immissionsmass die Bestimmungen der "Wohnzone W2" (heute neu: W 2b) gelten.

Mit einer Zuweisung in die "Wohnzone W 2b" werden keine materiellen Änderungen vorgenommen.

III. Verhältnis Baureglement zum Zonenplan

Das neue Baureglement wurde so erarbeitet, dass am Zonenplan keine materiellen Änderungen entstehen. Damit wird der Nutzungszweck der einzelnen Zonen durch das neue Reglement innerhalb wie auch ausserhalb des Siedlungsgebiets grundsätzlich nicht verändert. Auch eine Anpassung am Zonentyp (zur überlagernden Zone) oder die Zuordnung zu einer anderen Bauzone ändern dies nicht.

Diese, wie auch die der einzelnen Änderungen der Zonenbezeichnungen sind u.a. redaktionelle Anpassungen in der Legende des Zonenplans. Diese neue Zuordnung wird im neuen Baureglement unter Art. 49 eindeutig geregelt.

Materielle Überprüfungen im Rahmen des Gesamt-Zonenplans wie Auf-, Um- oder Einzonungen werden von Seiten der Stadt frühesten im Rahmen einer Ortsplanungsrevision ab 2020 beabsichtigt, im Anschluss an die kommunale Richtplananpassung Siedlung. Zu diesem späteren Zeitpunkt steht auch die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte auf kommunaler Planungsebene an.

IV. Anpassungen ohne materielle Änderungen

1. Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz

Wie oben erwähnt, wird die "Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz" neu nicht mehr als eigenständige Wohnbauzone geführt, sondern als überlagernde Zone. Die Abgrenzung sowie der Zweck der Zone bleiben unverändert. Bei der Zonenplanlegende wechselt der Eintrag von den Zonen des Baugebiets zu den überlagernden Zonen sowie zur Bauzone "Wohnzone W 2b".

2. Campingzone

Die "Campingzone" wird neu, nicht wie im ersten Planungsbericht erwähnt, der "Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen" zugewiesen, sondern bleibt eine eigenständige Bauzone.

3. Energetische Gebäudeanordnung

Der Stadt Frauenfeld geht es in diesem Artikel um die Gestaltung und nicht um eine Nutzungsbestimmung zur Energie. Der Titel der Bestimmung wird geändert, damit klar ist, dass es sich um eine reine Gestaltungsvorschrift handelt, welche die Vorgaben des übergeordneten Rechts betreffend Energie in keinerlei Art und Weise beschränkt.

4. Bauen an Hanglagen

Der Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht, kann bei vorhandener Neigung beansprucht werden. Dafür muss aber das Attikageschoss talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein. Dies hat zur Folge, dass bei der Beanspruchung des Zuschlags das Attikageschoss zwingend hangseitig angeordnet und talseitig um das Mass der Höhe zurückversetzt sein muss.

V. Ausdruck des Zonenplans zur Erläuterung

Zur Erläuterung und eindeutigen Verständnis wird der Zonenplan mit den aufgeführten redaktionellen Änderungen für die öffentliche Auflage dem Baureglement beigelegt. Dieser steht jedoch nicht unter Beschlussfassung, sondern ist als Hinweis zu verstehen. Zum Zonenplan können zwar Anmerkungen aber keine Einsprachen eingebracht werden.

VI. Information und Mitwirkung

Wie im ersten Planungsbericht erwähnt, wurde die Bevölkerung von 2012 bis 2015 mit verschiedenen Medienmitteilungen zum Regio-Baureglement informiert. Das Baureglement der Stadt Frauenfeld wurde vom 4. September 2015 bis und mit 23. September 2015 öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung hatte damals während 20 Tagen Zeit, das Baureglement im Amt für Hochbau und Stadtplanung zu studieren.

Trotz Zustimmung an der Gemeinderatssitzung vom 17. Februar 2016 durch den Gemeinderat konnte der Kanton damals das Baureglement der Stadt Frauenfeld nicht genehmigen und das Genehmigungsgesuch wurde in eine kantonale Vorprüfung umgewandelt.

Seit diesem Zeitpunkt wurde die Bevölkerung, der Gemeinderat sowie auch die GPK «Bau, Werke, Anlagen» über die Situation und den Stand des neuen Baureglements informiert (zum Beispiel: Artikel Thurgauer-Zeitung vom 09.02.2017 und vom 22.09.2017).

Das Baureglement der Stadt Frauenfeld wird nochmals öffentlich aufgelegt. Vor dieser Publikation wird die Bevölkerung über den Stand und die Änderungen gegenüber der ersten Fassung informiert werden.

VII. Verfahren / Einsprache

Der Stadtrat hat am 13. Februar 2018 mit Beschluss Nr. 32 beschlossen, das Baureglement der Stadt Frauenfeld zur öffentlichen Auflage gemäss §§ 29 - 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel durchzuführen. Die öffentliche Auflage dauerte vom 23. Februar 2018 bis und mit 14. März 2018. In dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.

VIII. Erlass durch den Gemeinderat

Die Kompetenz, das Baureglement zu erlassen, liegt bei der Stadt Frauenfeld beim Gemeinderat. Dabei bleibt das fakultative Referendum gemäss § 16 Abs. 1 des Gesetzes über die Gemeinden (GemG;RB 131.1) vorbehalten.

IX. Genehmigung

Das Departement Bau und Umwelt genehmigt das Baureglement gemäss § 5 PBG. Die Inkraftsetzung wird durch den Stadtrat gemäss § 6 PBG beschlossen.

Stadt Frauenfeld

Baureglement mit Erläuterungen

**Übersicht der Änderungen von dem 2016 zur Genehmigung eingereichte
Baureglement gegenüber dem 2018 öffentlich aufgelegten Bauregle-
ment** (Version 21. Dezember 2017)

Stand 21. Dezember 2017

2016 zur Genehmigung eingereichte Version

Version 21. Dezember 2017

Vergleich zum 2016 zur Genehmigung eingereichte Version

1. Allgemeine Bestimmungen

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich (1.1)

¹ Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Stadt Frauenfeld.

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Stadt Frauenfeld.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung (1.2)

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

Art. 3 Zuständigkeiten (1.3c)

¹ Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Stadtrat beschlossen werden.

² Der Stadtrat erlässt:

a) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:

- Gestaltungspläne nach § 23 und 24 PBG;

b) In eigener Kompetenz:

- Baulinienpläne nach § 25 PBG
- Versorgungs- und Entsorgungspläne
- Grenzbereinigungen nach § 59 PBG
- Landumlegungen nach § 51 PBG
- Richtpläne nach § 14 PBG
- Erschliessungsprogramm nach Art. 19 RPG

³ Der Erlass sowie wesentliche Änderungen des kommunalen Richtplans der Kommunalplanung werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

⁴ Der Stadtrat hat einmal pro Legislaturperiode dem Gemeinderat über den Stand der Realisierung der Richtplanung Bericht zu erstatten.

⁵ Das Amt für Hochbau und Stadtplanung übt die Bauaufsicht aus, ist Auskunftsstelle in Baufragen und berät die Bauherrschaften.

Art. 3 Zuständigkeiten

¹ Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Stadtrat, **unter Vorbehalt des fakultativen Referendums**, beschlossen werden.

² Der Stadtrat erlässt:

a) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:

- Gestaltungspläne nach § 23 und 24 PBG;

b) In eigener Kompetenz:

- Baulinienpläne nach § 25 PBG
- Versorgungs- und Entsorgungspläne
- Grenzbereinigungen nach § 59 PBG
- Landumlegungen nach § 51 PBG
- Richtpläne nach § 14 PBG
- Erschliessungsprogramm nach Art. 19 RPG
- **Gestaltungspläne die nicht dem Referendum unterstehen**

~~³ Der Erlass sowie wesentliche Änderungen des kommunalen Richtplans der Kommunalplanung werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.~~

~~⁴ Der Stadtrat hat einmal pro Legislaturperiode dem Gemeinderat über den Stand der Realisierung der Richtplanung Bericht zu erstatten.~~

³ Das Amt für Hochbau und Stadtplanung ~~übt die Bauaufsicht aus, und~~ ist Auskunftsstelle in Baufragen. ~~und berät die Bauherrschaften.~~

2. Nutzungszonen

Art. 4 Zoneneinteilung (2.1)

In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Stadt Frauenfeld vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt.

Nutzungszonen:	Abk.	ES
A. Bauzonen		
Wohnzone 1	W 1	II
Wohnzone 2a	W 2a	II
Wohnzone 2b	W 2b	II
Wohnzone 3	W 3	II
Wohnzone 4	W 4	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA 2	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA 3	III
Wohn- und Arbeitszone 4	WA 4	III
Dorfzone 2	D 2	III
Kernzone Altstadt	KA	III
Kernzone Vorstadt (3/4/5)	KV	III
Kernzone Stadt (3/4/5)	KS	III
Arbeitszone a	A a	III
Arbeitszone b	A b	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III ¹⁾
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	III ²⁾
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	III
Sonderbauzone Zoo	SZ	III
Sonderbauzone Familiengärten	SF	III
Grünzone	GZ	III
B. Landwirtschaftszonen		
Landwirtschaftszone	L	III
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen: - Pflanzenbau	LP	III
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	III
C. Schutzzonen		
Landschaftsschutzzone	Ls	III
Naturschutzzone	Ns	III
D. Weitere Zonen		
Waffenplatzzone	Wp	III
E. Überlagernde Zonen:		
Zone für publikumsintensive Nutzungen	PiN	-
Ortsbild- / Umgebungsschutzzone	Os	-
Baumschutzzone	Bs	-
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-

2. Nutzungszonen

Art. 4 Zoneneinteilung

In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Stadt Frauenfeld vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt.

Nutzungszonen:	Abk.	ES
A. Bauzonen		
Wohnzone 1	W 1	II
Wohnzone 2a	W 2a	II
Wohnzone 2b	W 2b	II
Wohnzone 3	W 3	II
Wohnzone 4	W 4	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA 2	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA 3	III
Wohn- und Arbeitszone 4	WA 4	III
Dorfzone 2	D 2	III
Kernzone Altstadt	KA	III
Kernzone Vorstadt (3/4/5)	KV	III
Kernzone Stadt (3/4/5)	KS	III
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	A a	III
Arbeitszone 	A 	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III ¹⁾
Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen	OeA	III ²⁾
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	III
Sonderbauzone Zoo	SZ	III
Sonderbauzone Familiengärten	SF	II
Campingzone	Cp	III
Freihaltezone	FZ	III
B. Landwirtschaftszonen		
Landwirtschaftszone	L	III
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)	LP	III
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	III
C. Schutzzonen		
Landschaftsschutzzone	Ls	III
Naturschutzzone	Ns	III
D. Weitere Zonen		
Waffenplatzzone	Wp	III
E. Überlagernde Zonen		
Zone für publikumsintensive Nutzungen	PiN	-
Ortsbild- / Umgebungsschutzzone	Os	-
Baumschutzzone	Bs	-
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-

¹⁾ Für Frauenfeld gilt generell in der Oe-Zone ES II. Für die folgenden Oe-Zonen gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES III:
Kaserne Stadt und kant. Zeughaus; Eidg. Zeughaus; unteres Mätteli; Gebiet Pünten; Kläranlage; Zivilschutzanlage Galgenholz; Gebiet Henke; PTT-Garage Langdorf; Reservoir Bühl; Armbrust-Schiessanlage

²⁾ Für die folgenden OeA-Zonen in Frauenfeld gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES II:
Friedhof; Anlage Spielwiesenweg; Park Konvikt

¹⁾ Für Frauenfeld gilt generell in der Oe-Zone ES II. Für die folgenden Oe-Zonen gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES III:
Kaserne Stadt und kant. Zeughaus; Eidg. Zeughaus; unteres Mätteli; Gebiet Pünten; Kläranlage; Zivilschutzanlage Galgenholz; Gebiet Henke; PTT-Garage Langdorf; Reservoir Bühl; Armbrust-Schiessanlage

²⁾ Für die folgenden OeA-Zonen in Frauenfeld gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES II:
Friedhof; Anlage Spielwiesenweg; Park Konvikt

Art. 5 Masstabelle (2.2)

Zone	Abk.	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form 4), 5), 6)	Fassaden- höhe (FH)	traufseitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fas- sadenhöhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäu- de-länge	Grenz- abstand klein / gross
Wohnzonen W	W 1	0.55 ¹⁾	FD/PD	7.5	-	-	-	25	4.0 / 6.0
			SD	-	5.0	9.5			
	W 2a	0.6 ¹⁾	FD/PD	10.5	-	-	-	30	4.0 / 6.0
			SD	-	8.0	12.5			
	W 2b	0.7 ^{1), 2)}	FD/PD	10.5	-	-	-	35	4.0 / 6.0
			SD	-	8.0	12.5			
	W 3	1.0	FD/PD	13.5	-	-	2	45	5.0 / 7.5
			SD	-	11.0	15.5			
	W 4	1.3	FD/PD	16.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
			SD	-	-	-			
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA 2	0.75 ^{1), 3)}	FD/PD	11.5	-	-	-	40	4.0 / 6.0
			SD	-	9.0	13.5			
	WA 3	1.0 ³⁾	FD/PD	14.5	-	-	2	50	5.0 / 7.5
			SD	-	12.0	16.5			
	WA 4	1.3 ³⁾	FD/PD	17.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
			SD	-	-	-			
Dorfzone	D 2	-	SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	-	35 ⁷⁾	4.0 / 4.0
Kernzone Altstadt	KA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Vorstadt	KV 3	-	-				-	-	3.0 / 3.0
	KV 4							-	3.0 / 3.0
	KV 5							-	3.0 / 3.0
Kernzonen Stadt	KS 3	-	FD/PD	14.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
			SD	-	12.0	16.5			
	KS 4	-	FD/PD	17.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
			SD	-	15.0	19.5			
	KS 5	-	FD/PD	20.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
			SD	-	18.0	22.5			
Arbeitszone a	A a	-	FD/PD	16.0	-	-	-	60	5.0 / 5.0 ⁸⁾
			SD	-	13.5	18			
Arbeitszone b	A b	-	FD/PD	22.5	-	-	-	-	5.0 / 5.0 ⁹⁾
			SD	-	20.0	24.5			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD	13.5	-	-	-	-	5.0 / 5.0 ¹⁰⁾
			SD	-	11.0	15.5			

Art. 5 Masstabelle

Zone	Abk.	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form 4), 5), 6)	Fassaden- höhe (FH)	traufseitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fas- saden-höhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäu- de-länge	Grenz- abstand klein / gross
Wohnzonen W	W 1	0.55 ¹⁾	FD/PD	7.5	-	-	-	25	4.0 / 6.0
			SD	-	5.0	9.5			
	W 2a	0.6 ¹⁾	FD/PD	10.5	-	-	-	30	4.0 / 6.0
			SD	-	8.0	12.5			
	W 2b	0.7 ^{1), 2)}	FD/PD	10.5	-	-	-	35	4.0 / 6.0
			SD	-	8.0	12.5			
W 3	1.0	FD/PD	13.5	-	-	2	45	5.0 / 7.5	
		SD	-	11.0	15.5				
W 4	1.3	FD/PD	16.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0	
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA 2	0.75 ^{1), 3)}	FD/PD	11.5	-	-	-	40	4.0 / 6.0
			SD	-	9.0	13.5			
	WA 3	1.0 ³⁾	FD/PD	14.5	-	-	2	50	5.0 / 7.5
			SD	-	12.0	16.5			
	WA 4	1.3 ³⁾	FD/PD	17.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
			SD	-	-	-			
Dorfzone	D 2	-	SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	-	35 ⁷⁾	4.0 / 4.0
Kernzone Altstadt	KA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Vorstadt	KV 3	-	-				-	-	3.0 / 3.0
	KV 4	-	-				-	-	3.0 / 3.0
	KV 5	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Stadt	KS 3	-	FD/PD	14.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
			SD	-	12.0	16.5			
	KS 4	-	FD/PD	17.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
			SD	-	15.0	19.5			
	KS 5	-	FD/PD	20.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
			SD	-	18.0	22.5			
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	A a	-	FD/PD	16.0	-	-	-	60	5.0 / 5.0 ⁸⁾
Arbeitszone	A 	-	FD/PD	22.5	-	-	-	250	5.0 / 5.0 ⁹⁾
			SD	-	20.0	24.5			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD	13.5	-	-	-	200	5.0 / 5.0 ¹⁰⁾
			SD	-	11.0	15.5			

Zone für öffentliche Anlagen	OeA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Sonderbauzone Zoo	SZ	-	FD	9.5	-	-	-	40	3.0 / 3.0
			SD	-	7.0	11.5			
Sonderbauzone Familiengärten	SF	-	SD	-	5.0	6.0	-	14	3.0 / 3.0
Grünzone	GZ	-	-				-	-	-
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
L-zone für bes. Nutzung: Pflanzenbau	LP	-	FD/PD	12.50	-	-	-	-	5.0 / 5.0
			SD	-	10.0	14.5			
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	-	-				-	-	-
Landschaftsschutzzone	Ls	-	FD/PD	10.5	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
Naturschutzzone	Ns	-	-				-	-	-
Waffenplatzzone	Wp	-	-				-	-	-

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach – = keine Festlegung

- 1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
- gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

Neubauten mindestens 0.5

kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein.

Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.

Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.

Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.

gilt für Wohngebäude.

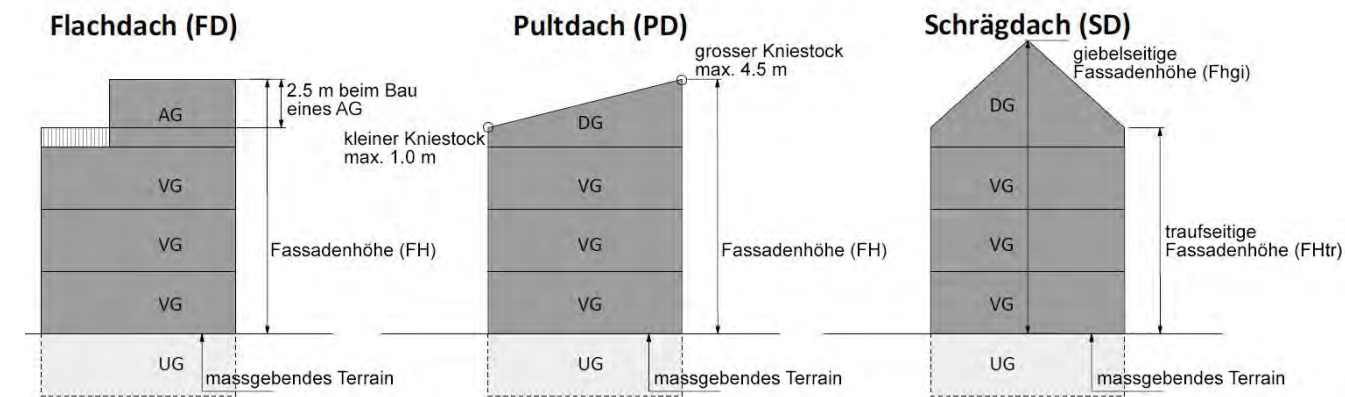
angrenzend an Wohnzonen: +2.0 m

angrenzend an Wohnzonen: +4.0 m

angrenzend an Wohnzonen: +5.0 m

für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m

landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m



Massskizze Fassadenhöhen

Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen	OeA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Sonderbauzone Zoo	SZ	-	FD	9.5	-	-	-	40	3.0 / 3.0
			SD	-	7.0	11.5			
Sonderbauzone Familiengärten	SF	-	SD	-	5.0	6.0	-	14	3.0 / 3.0
Campingzone	Cp	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Freihaltezone	FZ	-	-				-	-	-
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
L-zone für bes. Nutzung (Pflanzenbau)	LP	-	FD/PD	12.50	-	-	-	-	5.0 / 5.0
			SD	-	10.0	14.5			
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	-	-				-	-	-
Landschaftsschutzzone	Ls	-	FD/PD	10.5	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
Naturschutzzone	Ns	-	-				-	-	-
Waffenplatzzone	Wp	-	-				-	-	-

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach – = keine Festlegung

- 1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
- gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

Neubauten mindestens 0.5

kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein.

Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.

Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.

Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.

gilt für Wohngebäude.

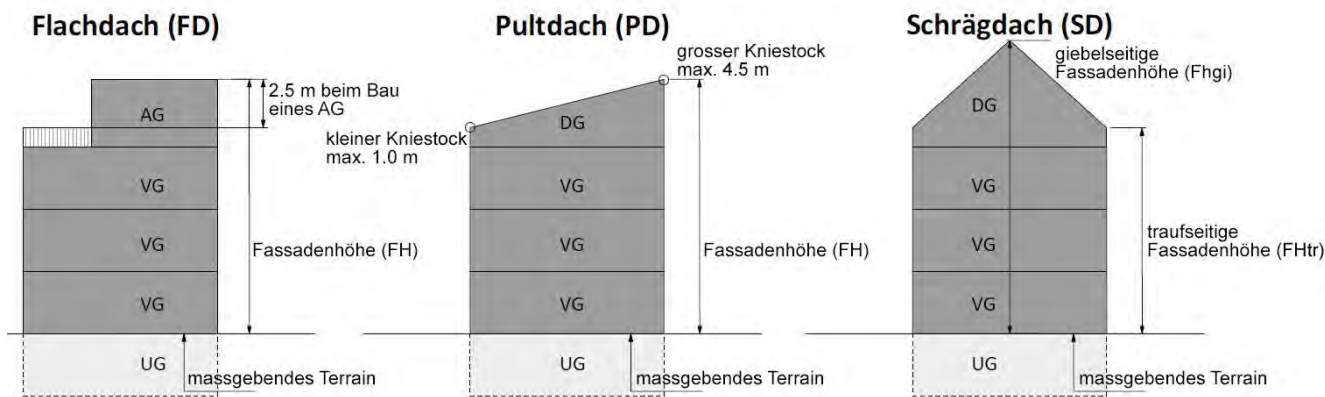
angrenzend an Wohnzonen: +2.0 m

angrenzend an Wohnzonen: +4.0 m

angrenzend an Wohnzonen: +5.0 m

für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m

landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m



Massskizze Fassadenhöhen

2.1 Bauzonen	(2.3)	2.1 Bauzonen
Art. 6 Wohnzonen	(2.3.1)	Art. 6 Wohnzonen
¹ Die Wohnzone W1 ist für Einfamilienhäuser reserviert. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet. Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen eigenständigen Wohnungszugang und einen zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig. ² In Wohnzonen mit drei und mehr Vollgeschossen sind Einfamilien- / Doppel-einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig. ³ Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil darf höchstens ½ der Summe der zulässigen Geschossflächen betragen.		¹ Die Wohnzone W1 ist für Einfamilienhäuser reserviert. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet. ~~Häuser mit Geschosswoh-nungen, die über einen eigenständigen Wohnungszugang und einen zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig.~~ ² In ~~den~~ Wohnzonen ~~mit drei und mehr Vollgeschossen~~ W3 und W4 sind Einfamilien- / Doppel-einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig. ³ Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil darf höchstens ½ der Summe der zulässigen Geschossflächen betragen.
Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen	(2.3.2)	Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen
In Wohn- und Arbeitszonen mit drei und mehr Vollgeschossen sind Einfamilien- / Doppel-einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.		In ~~den~~ Wohn- und Arbeitszonen ~~mit drei und mehr Vollgeschossen~~ WA 3 und WA 4 sind Einfamilien- / Doppel-einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.
Art. 8 Dorfzone	(2.3.5)	Art. 8 Dorfzonen
Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.		~~⁴ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.~~ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.
Art. 9 Kernzone Altstadt	(2.3.8)	Art. 9 Kernzone Altstadt
¹ Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung und Förderung der Altstadt als städtebauliches Kulturgut und Wohnquartier sowie als lebendiges Einkaufs- und Begegnungszentrum. Substanz und Struktur sind ganzheitlich zu pflegen. Dazu gehören nebst den Gebäuden auch die Strassen, Plätze und Vorgärten. ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten. ³ Bei erheblichen Umbauten oder bei Neubauten erteilt der Stadtrat - unter Berücksichtigung der Lage - bei geeigneten Objekten Auflagen zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum. ⁴ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen. ⁵ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.		¹ Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung und Förderung der Altstadt als städtebauliches Kulturgut und Wohnquartier sowie als lebendiges Einkaufs- und Begegnungszentrum. ~~Substanz und Struktur sind ganzheitlich zu pflegen. Dazu gehören nebst den Gebäuden auch die Strassen, Plätze und Vorgärten.~~ ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten. ~~³ Bei erheblichen Umbauten oder bei Neubauten erteilt der Stadtrat - unter Berücksichtigung der Lage - bei geeigneten Objekten Auflagen zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum.~~ ³ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen. ~~⁵ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.~~ ⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 10 Kernzonen Vorstadt (2.3.9)

- ¹ Die Kernzonen Vorstadt bezwecken die Erhaltung schützenswerter Bausubstanz, den rücksichtsvollen Umbau sowie die Erneuerung nicht schutzwürdiger Objekte und Gebäudegruppierungen.
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.
- ³ Für Neu- und Erweiterungsbauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.
- ⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone Altstadt, Art. 9 Abs. 3 ff.

Art. 10 Kernzone Vorstadt

- ¹ Die Kernzonen Vorstadt bezwecken die Erhaltung ~~der bestehenden schützenswerter~~ Bausubstanz. ~~den rücksichtsvollen Umbau sowie die Erneuerung nicht schutzwürdiger Objekte und Gebäudegruppierungen.~~
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.
- ~~³ Für Neu- und Erweiterungsbauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.~~
- ~~⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kernzone Altstadt, Art. 9 Abs. 3 ff.~~
- ³ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglichster Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.
- ⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 11 Kernzonen Stadt (2.3.10)

- ¹ Die Kernzonen Stadt bezwecken die Förderung der Zentrumsbildung im Sinne eines lebendigen Einkaufs- und Begegnungszentrums und eine gute städtebauliche Gestaltung des Stadtkerns. Sie dienen der Erhaltung und Schaffung von Dienstleistungsbetrieben, dem Wohnungsbau und der gewerblichen Nutzung.
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.
- ³ Für Neu- und Erweiterungsbauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

Art. 11 Kernzone Stadt

- ¹ Die Kernzonen Stadt bezwecken die Förderung der Zentrumsbildung im Sinne eines lebendigen Einkaufs- und Begegnungszentrums und eine gute städtebauliche Gestaltung des Stadtkerns. Sie dienen der Erhaltung und Schaffung von Dienstleistungsbetrieben, dem Wohnungsbau und der gewerblichen Nutzung.
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.
- ~~³ Für Neu- und Erweiterungsbauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.~~

Art. 12 Arbeitszone a (2.3.11)

- ¹ Zulässig sind mässig störende Betriebe.
- ² Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen gemäss Art. 26 Abs. 1 mit anrechenbaren Verkaufsflächen (Definition gemäss Art. 26 Abs. 2) von mehr als 300 m² pro Gebäude sind nicht zulässig.

Art. 12 Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)

- ~~¹ Zulässig sind mässig störende Betriebe.~~
- ¹ Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe.
- ~~² Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen gemäss Art. 26 Abs. 1 mit anrechenbaren Verkaufsflächen (Definition gemäss Art. 26 Abs. 2) von mehr als 300 m² pro Gebäude sind nicht zulässig.~~
- ² Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300m2 pro Gebäude nicht überschreiten.

Art. 13 Arbeitszone b (2.3.12)

- ¹ Zulässig sind stark störende Betriebe.
- ² Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen gemäss Art. 26 Abs. 1 mit anrechenbaren Verkaufsflächen (Definition gemäss Art. 26 Abs. 2) von mehr als 300 m² pro Gebäude sind nicht zulässig.

Art. 13 Arbeitszone b

- ~~¹ Zulässig sind stark störende Betriebe.~~
- ~~² Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen gemäss Art. 26 Abs. 1 mit anrechenbaren Verkaufsflächen (Definition gemäss Art. 26 Abs. 2) von mehr als 300 m² pro Gebäude sind nicht zulässig.~~

	¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen sowie der Nutzung richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. ² Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300 m2 pro Gebäude nicht überschreiten.
Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (2.3.13) Zur guten Einfügung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Masstäblichkeit kann die Bewilligung für Bauten mit mehr als 80.0 m Länge mit Auflagen zur baulichen Gliederung und einer optisch und räumlich wirksamen Bepflanzung verbunden werden.	Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ~~Zur guten Einfügung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Masstäblichkeit kann die Bewilligung für Bauten mit mehr als 80.0 m Länge mit Auflagen zur baulichen Gliederung und einer optisch und räumlich wirksamen Bepflanzung verbunden werden.~~ Zur guten Eingliederung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Masstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 80 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.
Art. 15 Zone für öffentliche Anlagen (2.3.14) ¹ Die Zone für öffentliche Anlagen ist für Anlagen bestimmt, die der Allgemeinheit für Sport, Freizeitgestaltung, Parkierung usw. dienen. ² Bauten sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck der Anlage dienen.	Art. 15 Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen ~~¹ Die Zone für öffentliche Anlagen ist für Anlagen bestimmt, die der Allgemeinheit für Sport, Freizeitgestaltung, Parkierung usw. dienen.~~ ¹ Die Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen bezweckt die Ausscheidung von Sport- und Spielfeldern, Parkanlagen, Friedhöfen, Schwimmbädern und dergleichen. ~~² Bauten sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck der Anlage dienen.~~ ² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Zone dienen.
Art. 16 Zone für militärische Bauten und Anlagen (2.3.15) ¹ Die Zone für militärische Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt. ² Untergeordnete zivile Nutzungen wie solche für Bildung, Sport und Freizeit sind zulässig.	Art. 16 Zone für militärische Bauten und Anlagen ¹ Die Zone für militärische Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt. ² Untergeordnete zivile Nutzungen wie solche für Bildung, Sport und Freizeit sind zulässig.
Art. 17 Sonderbauzone Zoo (2.3.17) ¹ Die Sonderbauzone Zoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos bestimmt. ² Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig. Hierfür gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone gemäss § 7 PBV. ³ Für Um- und Neubauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.	Art. 17 Sonderbauzone Zoo ¹ Die Sonderbauzone Zoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos bestimmt. ² Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig. ~~Hierfür gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone gemäss § 7 PBV.~~ ~~³ Für Um- und Neubauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.~~
Art. 18 Sonderbauzone Familiengärten (2.3.22) ¹ Die Sonderbauzone Familiengärten dient dem Anlegen von Schreber- und Familiengärten. ² Mit Ausnahme von gemeinschaftlich genutzten Gebäuden sind nur Kleinstbauten mit einer Gebäudefläche von maximal 12 m² zulässig. ³ Die Betriebsordnungen sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.	Art. 18 Sonderbauzone Familiengärten ¹ Die Sonderbauzone Familiengärten dient dem Anlegen von Schreber- und Familiengärten. ² Mit Ausnahme von gemeinschaftlich genutzten Gebäuden sind nur Kleinstbauten mit einer Gebäudefläche von maximal 12 m² zulässig. ~~³ Die Betriebsordnungen sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.~~

	³ Die Betriebsordnungen von Familiengärten auf stadteigenen Liegenschaften sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
	Art. 19 Campingzone ¹ Die Campingzone dient dem Anlegen eines Campingplatzes. ² Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie für den Campingbetrieb notwendig sind. ³ Die Betriebsordnungen von Campingplätzen auf stadteigenen Liegenschaften sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
Art. 19 Grünzone (2.3.23) ¹ Die Grünzone bezweckt die Gliederung des Baugebietes und dient dem Schutz von Waldrändern, Bächen und Flussläufen sowie dem Freihalten von Aussichtspunkten und den zur Erholung nötigen Grünflächen und Spazierwegen. ² Nur dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen wie Pflanzgärten, Spielwiesen und Rastplätze sowie unterirdische Bauten sind zulässig.	Art. 20 Freihaltezone ~~¹ Die Grünzone bezweckt die Gliederung des Baugebietes und dient dem Schutz von Waldrändern, Bächen und Flussläufen sowie dem Freihalten von Aussichtspunkten und den zur Erholung nötigen Grünflächen und Spazierwegen.~~ ~~² Nur dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen wie Pflanzgärten, Spielwiesen und Rastplätze sowie unterirdische Bauten sind zulässig.~~ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.
2.2 Landwirtschaftszonen (2.4)	2.2 Landwirtschaftszonen
Art. 20 Landwirtschaftszone (2.4.1) Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.	Art. 21 Landwirtschaftszone Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.
Art. 21 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (2.4.2) ¹ Der Nutzungszweck der jeweiligen Zone wird im Zonenplan bezeichnet: a) Pflanzenbau b) Tierhaltung ² Im Übrigen gilt Art. 20.	Art. 22 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau) ~~¹ Der Nutzungszweck der jeweiligen Zone wird im Zonenplan bezeichnet: a) Pflanzenbau b) Tierhaltung~~ ~~² Im Übrigen gilt Art. 20.~~ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.
Art. 22 Landwirtschaftszone Rebbau (2.4.3) ¹ Die Landwirtschaftszone Rebbau ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt. ² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.	Art. 23 Landwirtschaftszone Rebbau ¹ Die Landwirtschaftszone Rebbau ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt. ² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

2.3 Schutzzonen	(2.5)	2.3 Schutzzonen	
Art. 23 Landschaftsschutzzone	(2.5.1)	Art. 24 Landschaftsschutzzone	
Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.		Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.	
Art. 24 Naturschutzzone	(2.5.2)	Art. 25 Naturschutzzone	
Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.		Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.	
2.4 Weitere Zonen	(2.6)	2.4 Weitere Zonen	
Art. 25 Waffenplatzzone	(2.6.2)	Art. 26 Waffenplatzzone	
¹ Die Waffenplatzzone ist für Zwecke des Eidgenössischen Waffenplatzes bestimmt.		¹ Die Waffenplatzzone ist für Zwecke des Eidgenössischen Waffenplatzes bestimmt.	
² Die Grosse Allmend ist der Bevölkerung im Rahmen der Benutzerordnung zugänglich.		² Die Grosse Allmend ist der Bevölkerung im Rahmen der Benutzerordnung zugänglich.	
2.5 Überlagernde Zonen	(2.7)	2.5 Überlagernde Zonen	
Art. 26 Zone für publikumsintensive Nutzungen	(2.7.1)	Art. 27 Zone für publikumsintensive Nutzungen	
¹ Die Zone für publikumsintensive Nutzungen ist für Betriebe mit hoher Publikumsdichte bestimmt. Darunter fallen insbesondere Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie Fachmärkte sowie Freizeitnutzungen mit grossem Publikumsaufkommen.		¹ Die Zone für publikumsintensive Nutzungen ist für Betriebe mit hoher Publikumsdichte bestimmt. Darunter fallen insbesondere Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie Fachmärkte sowie Freizeitnutzungen mit grossem Publikumsaufkommen sowie im Food und Near-Food-Bereich wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel.	
² Anrechenbare Verkaufsflächen sind Geschossflächen, die dem unmittelbaren Verkauf von Gütern des Detailhandels und/oder Dienstleistungen an den Endverbraucher dienen. Sie sind als publikumsorientierte Flächen zu den üblichen Geschäftszeiten jedermann zugänglich. Nebennutzflächen, die nicht dem Publikum zugänglich sind, wie Toiletten und Lagerflächen, werden nicht dazugezählt.		² Anrechenbare Verkaufsflächen sind Geschossflächen, die dem unmittelbaren Verkauf von Gütern des Detailhandels und/oder Dienstleistungen an den Endverbraucher dienen. Sie sind als publikumsorientierte Flächen zu den üblichen Geschäftszeiten jedermann zugänglich. Nebennutzflächen, die nicht dem Publikum zugänglich sind, wie Toiletten und Lagerflächen, werden nicht dazugezählt.	
³ Anrechenbare Verkaufsflächen von mehr als 300 m² pro Gebäude sind in Abweichung zu Art. 12 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 grundsätzlich zulässig. Betriebe mit Verkaufsflächen im Bereich Food / Near Food wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel sind bis zu einer Fläche von maximal 1'000 m² pro Gebäude zulässig.		³ Anrechenbare Verkaufsflächen von mehr als 300 m² pro Gebäude sind in Abweichung zu Art. 12 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 grundsätzlich zulässig. Betriebe mit Verkaufsflächen im Bereich Food / Near Food wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel sind bis zu einer Fläche von maximal 1'000 m² pro Gebäude zulässig.	
⁴ Innerhalb eines Gebäudes mit publikumsintensiver Nutzung sind pro Geschoss maximal 80 m² gemeinsame Verkehrsfläche für den direkten und einzigen Zugang unterschiedlicher Ladengeschäfte zulässig. Lift-, Treppen- und Fahrtreppenanlagen sind dabei nicht eingerechnet.		⁴ Innerhalb eines Gebäudes mit publikumsintensiver Nutzung sind pro Geschoss maximal 80 m² gemeinsame Verkehrsfläche für den direkten und einzigen Zugang unterschiedlicher Ladengeschäfte zulässig. Lift-, Treppen- und Fahrtreppenanlagen sind dabei nicht eingerechnet.	
Art. 27 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	(2.7.3)	Art. 28 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	
Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone. Zusätzlich gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 43.		¹ Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone. Zusätzlich gelten die Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 43.	
		² Neu- und Erweiterungsbauten haben sich durch ihre Stellung, Gesamterscheinung und die Aussenraumgestaltung gut in die gewachsene Baustruktur und das Ortsbild einzufügen.	

Seite 10

	be können dabei mitgezählt werden. ³ Die Fassadenhöhen können innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise um maximal 2.0 m erhöht werden. ⁴ Der Gebäudeabstand darf innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder hygienische Gründe entgegenstehen. ⁵ Die Gebäudelänge findet innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise keine Anwendung.	
Art. 32 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet (3.2.3) Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind wenn möglich: - nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden; - Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen; - der bestehende Baum- und Heckenbestand im Siedlungsgebiet zu erhalten und abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen; - Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	Art. 33 Ökologischer Ausgleich ~~im Siedlungsgebiet~~ Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind ~~wenn möglich~~: - nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden; - Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen; - der bestehende Baum- und Heckenbestand im Siedlungsgebiet wenn möglich zu erhalten und abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen; - Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.	
Art. 33 Energie Bei der Gestaltung von Gebäuden ist den Prinzipien für eine gute passive und aktive Sonnenenergienutzung (Gebäudeausrichtung, Grundriss, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, Dachgestaltung, Bepflanzung etc.) Rechnung zu tragen.	Art. 34 ~~Energie~~ Energetische Gebäudeanordnung Bei der Gestaltung von Gebäuden ist den Prinzipien für eine gute passive und aktive Sonnenenergienutzung (Gebäudeausrichtung, Grundriss, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, Dachgestaltung, Bepflanzung etc.) Rechnung zu tragen.	
Art. 34 Künstliche Beleuchtung (3.2.4) Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.	Art. 35 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, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.	
3.2 Besondere Abstände (3.3)	3.2 Besondere Abstände	
Art. 35 Grenzabstand (3.3.1) ¹ In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand. ² An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden. ³ Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzab-	Art. 36 Grenzabstand ¹ In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand. ² An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden. ³ Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzab-	

stand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

⁴ Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrückungen gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

⁵ Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

⁶ Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten und sind in der Höhe nicht beschränkt.

Art. 36 Gebäudeabstand (3.3.2)

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

² Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden.

³ Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.

3.3 Bauen an Hanglagen (3.4)

Art. 37 Bauen an Hanglagen (3.4)

¹ Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

² Attikageschosse müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

³ Für die Erstellung von Terrassenhäusern mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

3.4 Höhere Häuser und Hochhäuser (3.5)

Art. 38 Höhere Häuser und Hochhäuser (3.5)

Die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern setzt eine sorgfältige städtebauliche Einbindung und eine besonders gute architektonische Gestaltung voraus.

3.5 Allgemeine Gestaltungsvorschriften (3.6)

Art. 39 Gebäude, Bauten und Anlagen (3.6.1)

Gebäude, Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

stand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

⁴ Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrückungen gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

⁵ Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

⁶ Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten und sind in der Höhe nicht beschränkt.

Art. 37 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

² Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. **Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.**

³ Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.

3.3 Bauen an Hanglagen

Art. 38 Bauen an Hanglagen

¹ Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

² Attikageschosse **gemäss §29 PBV** müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

~~³ Für die Erstellung von Terrassenhäusern mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.~~

~~**3.4 Höhere Häuser und Hochhäuser**~~

~~**Art. 38 Höhere Häuser und Hochhäuser**~~

~~Die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern setzt eine sorgfältige städtebauliche Einbindung und eine besonders gute architektonische Gestaltung voraus.~~

3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 39 Gebäude, Bauten und Anlagen

Gebäude, Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die bestehende benachbarte Bebauung,
- Stellung, Form und Proportionen,
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen,
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie
- die topografische Einbettung.

Art. 40 Dachlandschaft (3.6.2)

- ¹ Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.
- ² Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Art. 41 Aussenraum (3.6.3)

- ¹ Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht und gleichzeitig die ökologischen Qualitäten nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.
- ² Der Raum zwischen Bauflucht und Strasse ist möglichst zu begrünen. Die Bepflanzung hat zur guten Gestaltung des Aussenraumes beizutragen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.
- ³ Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

Art. 42 Terrainveränderung (3.6.4)

- ¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- ² Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.

3.6 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Art. 43 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

- ¹ Neu- und Erweiterungsbauten haben sich durch ihre Stellung, Gesamterscheinung und die Aussenraumgestaltung gut in die gewachsene Baustruktur und das Ortsbild einzufügen.
- ² Der Stadtrat kann Unter- und Überschreitungen der Höchst- und Mindestmasse zulassen oder vorschreiben, wenn dadurch eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und keine anderen gewichtigen öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

- die bestehende benachbarte Bebauung,
- Stellung, Form und Proportionen,
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen,
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie
- die topografische Einbettung.

Art. 40 Dachlandschaft

- ¹ Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.
- ² Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Art. 41 Aussenraum

- ¹ Aussenräume **privater Grundstücke** sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht. ~~und gleichzeitig die ökologischen Qualitäten nach Möglichkeit erhalten und vermehrt werden.~~
- ² Der Raum zwischen ~~Bauflucht~~ **strassenseitiger Fassadenflucht** und Strasse ist ~~möglichst in der Regel~~ zu begrünen. Die Bepflanzung hat zur guten Gestaltung **dieser Aussenräume** ~~des Aussenraumes~~ beizutragen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.
- ³ Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht **frei** auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

Art. 42 Terrainveränderung

- ¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- ² Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.

~~**3.6 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften Ortsbild- und Umgebungsschutzzone**~~

~~**Art. 43 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften Ortsbild- und Umgebungsschutzzone**~~

- ~~¹ Neu- und Erweiterungsbauten haben sich durch ihre Stellung, Gesamterscheinung und die Aussenraumgestaltung gut in die gewachsene Baustruktur und das Ortsbild einzufügen.~~
- ~~² Der Stadtrat kann Unter- und Überschreitungen der Höchst- und Mindestmasse zulassen oder vorschreiben, wenn dadurch eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und keine anderen gewichtigen öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.~~

3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone

(3.7.1)

Art. 43 Allgemein

¹ Neu- und Erweiterungsbauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Massstab und die Bebauungsstruktur zu wahren. Die ortsbildprägende Fassadenstruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

~~Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem durch den Stadtrat fallweise beigezogenen Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den zusätzlichen Gestaltungsvorschriften~~

² Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Stadtrat ein beratendes Fachgremium beiziehen.

(3.7.2)

Art. 44 Dächer

¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebelmächern und Dachneigungen von 30-45° zu versehen. Die kleine Kniestockh6he darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 2.5 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

³ Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁵ Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen

(3.7.3)

Art. 45 Fassaden

¹ Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

² Balkone sind bei Ersatzbauten zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.

³ Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

⁴ Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten ~~oder wieder sichtbar zu machen~~.

(3.7.4)

Art. 46 Vorgärten

Die Aussenraumgestaltung hat auf eine benachbarte, wertvolle Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen. Zur Aufwertung des Aussenraumes sind Vorgärten wiederherzustellen oder Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.8 Schutz der Gesundheit, Nebennutzflächen

Art. 48 Schutz der Gesundheit, Nebennutzflächen (3.9)

¹ Der Stadtrat ist befugt, zur Sicherstellung der nötigen Anforderungen im Baubewilligungsverfahren, Auflagen insbesondere bezüglich Besonnung, Belüftung und Raumdimensionen zu erteilen. Wohnbauten sind mit ausreichender Belüftung zu versehen.

² In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Stadtrat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

³ In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

4. Baubewilligungsverfahren (4)

Art. 49 Bewilligungspflicht (4.1)

In folgenden Zonen ist jede wesentliche Veränderung oder Erneuerung von Fassaden und Dächern oder deren Teilen bewilligungspflichtig:

- Dorfzone
- Kernzone Altstadt
- Kernzone Vorstadt
- Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Art. 50 Ausnahmbewilligung (4.2)

Der Stadtrat kann in Dorf- und Kernzonen zum Schutz des Ortsbilds und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.

5. Schlussbestimmungen (5)

Art. 51 Zonenbezeichnung (5.1)

Die geltenden Zonenbezeichnungen der Stadt Frauenfeld werden wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu
.....	
.....	
.....	

3.6 Schutz der Gesundheit, Nebennutzflächen

Art. 47 Schutz der Gesundheit, Nebennutzflächen

~~¹ Der Stadtrat ist befugt, zur Sicherstellung der nötigen Anforderungen im Baubewilligungsverfahren, Auflagen insbesondere bezüglich Besonnung, Belüftung und Raumdimensionen zu erteilen. Wohnbauten sind mit ausreichender Belüftung zu versehen.~~

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Stadtrat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

² In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

4. Baubewilligungsverfahren

~~Art. 49 Bewilligungspflicht~~

~~In folgenden Zonen ist jede wesentliche Veränderung oder Erneuerung von Fassaden und Dächern oder deren Teilen bewilligungspflichtig:~~

- ~~- Dorfzone~~
- ~~- Kernzone Altstadt~~
- ~~- Kernzone Vorstadt~~
- ~~- Ortsbild- und Umgebungsschutzzone~~

Art. 48 Ausnahmbewilligung

Der Stadtrat kann in Dorf- und Kernzonen zum Schutz des Ortsbilds und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.

5. Schlussbestimmungen

Art. 49 Zonenbezeichnung

Die geltenden Zonenbezeichnungen der Stadt Frauenfeld werden wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu
.....	
.....	
.....	

	Art. 50 Übergangsbestimmung für altrechtliche, noch nicht angepasste Gestaltungspläne Innerhalb der Perimeter von Gestaltungsplänen, die noch nicht dem neuen Recht angepasst sind, gilt weiterhin integral das bisherige Recht, bis die Anpassung gemäss § 122 Abs. 1 PBG vorgenommen wurde.
Art. 52 Anwendung bisherigen Rechts (5.2) Bei Inkrafttreten dieses Reglements sind hängige Baugesuche nach altem Recht zu beurteilen.	Art. 51 Anwendung bisherigen Rechts Bei Inkrafttreten dieses Reglements hängige Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.
Art. 53 Aufhebung bisherigen Rechts (5.3) Folgende Erlasse werden aufgehoben: Baureglement vom 19. März 1986 mit allen nachfolgenden Änderungen bis 8. Dezember 2009.	Art. 52 Aufhebung bisherigen Rechts Folgende Erlasse werden aufgehoben: Baureglement vom 19. März 1986 mit allen nachfolgenden Änderungen bis 8. Dezember 2009.
Art. 54 Inkrafttreten (5.4) Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.	Art. 53 Inkrafttreten Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.

Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Bundesrecht

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	210
NHG / NHV	BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	451 / 451.1
BZG	Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz	520.1
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz mit Verordnung	700 / 700.1
EnG / EnV	Energiegesetz mit Verordnung	730.0 / 730.01
USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	814.011
StfV	Störfallverordnung	814.012
TVA	Technische Verordnung über Abfälle	814.600
LRV	Luftreinhalte-Verordnung	814.318
LSV	Lärmschutz-Verordnung	814.41
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	814.710
GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung	814.20 / 814.201
ArG	Arbeitsgesetz	822.11
BauAV	Bauarbeiten Verordnung	832.311
LwG	Landwirtschaftsgesetz	910.1
WaG / WaV	Waldgesetz mit Verordnung	921.0 / 921.01

Kantonales Recht

GemG	Gesetz über die Gemeinden	131.1
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	170.1
NHG / NHV	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung	450.1 450.11
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung	700 / 700.1
	Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung	708.1 / 708.11
	Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung	721.1 / 721.11
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	725.1 / 725.10
ENG / ENV	Energienutzungsgesetz mit Verordnung	731.1 / 731.11
	Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung	814.0-8
FIGG	Gesetz über Flur und Garten	913.1
WaldG / WaldV	Waldgesetz mit Verordnung	921.1 / 921.11

Kommunales Recht

GO	Gemeindeordnung	131.1.0
	Reklamereglement	700.1.10
	Abstellplatzreglement	700.1.2
	Abfallreglement	8143.2
	Reglement über die Kontrolle von Feuerungsanlagen	SR 708.1.11
	Reglement zum Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	700.1.4
	Verordnung über das Naturschutzgebiet Allmend Frauenfeld	922.0.10

Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten:

SN 521 500	Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)
SN 592 000	Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)
SN 640 066	Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006)
SN 640 050	Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993)
SIA 112/1	Nachhaltiges Bauen - Hochbau
SIA 118	Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
SIA 180	Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
SIA 181	Schallschutz im Hochbau
SIA 358	Geländer und Brüstungen
SIA 380/1	Thermische Energie im Hochbau
SIA 384/1	Heizungsanlagen in Gebäuden
VKF	Brandschutznorm
bfu / Suva	Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva
EKAS	Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit

3. Abkürzungsverzeichnis

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
DBU	Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten
GO	Gemeindeordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Eidg. Lärmschutz-Verordnung
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft
NHG / NHV	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung
TVA	Eidg. Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Stadt Frauenfeld

Baureglement

mit Erläuterungen

Die Artikel mit Abweichungen gegenüber dem Regio-Baureglement werden mit rotem Artikeltitel hervorgehoben. Geänderte Bestimmungen werden im betreffenden Text rot für "neu" und blau, durchgestrichen für "gelöscht" gekennzeichnet.

Stand 21. Dezember 2017

Baureglement der Stadt Frauenfeld mit Erläuterungen

Vom Stadtrat beschlossen

Am: *x. Monat 2018*

Stadtratsbeschluss Nr. :xxx

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage

Vom: *x. Monat 2018*

Bis: *x. Monat 2018*

Vom Gemeinderat erlassen

Am: *x. Monat 2018*

Gemeinderatsbeschluss Nr.: xxx

NAMENS DES GEMEINDERATES FRAUENFELD
Die Präsidentin:

Die Sekretärin:

Referendumsfrist

Vom: *x. Monat 2018*

Bis: *x. Monat 2018*

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt

Am: *x. Monat*

Mit Beschluss Nr.: xxx

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt per: *x. Monat. 2018*

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	1
Art. 3 Zuständigkeiten	1
2. Nutzungszonen	2
Art. 4 Zoneneinteilung	2
Art. 5 Masstabelle	3
2.1 Bauzonen	5
Art. 6 Wohnzonen	5
Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen	5
Art. 8 Dorfzonen	5
Art. 9 Kernzone Altstadt	5
Art. 10 Kernzone Vorstadt	5
Art. 11 Kernzone Stadt	6
Art. 12 Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)	6
Art. 13 Arbeitszone 	6
Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 15 Zone für Sport-, ~~und~~ Freizeit- und Grünanlagen	7
Art. 16 Zone für militärische Bauten und Anlagen	7
Art. 17 Sonderbauzone Zoo	7
Art. 18 Sonderbauzone Familiengärten	7
Art. 19 Campingzone	7
Art. 20 Freihaltezone	7
2.2 Landwirtschaftszonen	8
Art. 21 Landwirtschaftszone	8
Art. 22 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)	8
Art. 23 Landwirtschaftszone Rebbau	8
2.3 Schutzzonen	8
Art. 24 Landschaftsschutzzone	8
Art. 25 Naturschutzzone	8
2.4 Weitere Zonen	9
Art. 26 Waffenplatzzone	9
2.5 Überlagernde Zonen	9
Art. 27 Zone für publikumsintensive Nutzungen	9
Art. 28 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	9
Art. 29 Baumschutzzone	10
Art. 30 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	10

3. Bau- und Umgebungsvorschriften	10
3.1 Nachhaltiges Bauen	10
Art. 31 Haushälterische Bodennutzung	10
Art. 32 Verdichtete Bauweise	10
Art. 33 Ökologischer Ausgleich	11
Art. 34 Energetische Gebäudeanordnung	11
Art. 35 Künstliche Beleuchtung	11
3.2 Besondere Abstände	12
Art. 36 Grenzabstand	12
Art. 37 Gebäudeabstand	13
3.3 Bauen an Hanglagen	13
Art. 38 Bauen an Hanglagen	13
3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	14
Art. 39 Gebäude, Bauten und Anlagen	14
Art. 40 Dachlandschaft	14
Art. 41 Aussenraum	14
Art. 42 Terrainveränderung	14
3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone	15
Art. 43 Allgemein	15
Art. 44 Dächer	15
Art. 45 Fassaden	15
Art. 46 Vorgärten	16
3.6 Nebennutzflächen	16
Art. 47 Nebennutzflächen	16
4. Baubewilligungsverfahren	16
Art. 48 Ausnahmebewilligung	16
5. Schlussbestimmungen	17
Art. 49 Zonenbezeichnung	17
Art. 50 Übergangsbestimmung für altrechtliche, noch nicht angepasste Gestaltungspläne	18
Art. 51 Anwendung bisherigen Rechts	18
Art. 52 Aufhebung bisherigen Rechts	18
Art. 53 Inkrafttreten	18
Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien	19

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Stadt Frauenfeld.

*RPG Art. 1, 3 Ziele und Grundsätze
PBG § 18, Baureglement
TG NHG § 10, geschützte Objekte*

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

*PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung
TG NHG § 10, geschützte Objekte
PBG § 36, Erschliessungspflicht*

Art. 3 Zuständigkeiten

¹ Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Stadtrat, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschlossen werden.

² Der Stadtrat erlässt:

- a) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:
 - Gestaltungspläne nach § 23 und 24 PBG;
- b) In eigener Kompetenz:
 - Baulinienpläne nach § 25 PBG
 - Versorgungs- und Entsorgungspläne
 - Grenzbereinigungen nach § 59 PBG
 - Landumlegungen nach § 51 PBG
 - Richtpläne nach § 14 PBG
 - Erschliessungsprogramm nach Art. 19 RPG
 - Gestaltungspläne die nicht dem Referendum unterstehen

PBG § 4, Zuständigkeit der Gemeinde

GO Art. 31, Befugnisse des Gemeinderates; Art. 32, Vorbehalt des Referendums

~~³ Der Erlass sowie wesentliche Änderungen des kommunalen Richtplans der Kommunalplanung werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.~~

~~³ Das Amt für Hochbau und Stadtplanung übt die Bauaufsicht aus und ist Auskunftsstelle in Baufragen.~~

2. Nutzungszonen

Art. 4 Zoneneinteilung

PBG § 17, Zonenplan

In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Stadt Frauenfeld vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt.

LSV, Art. 43, Empfindlichkeitsstufen

Nutzungszonen:	Abk.	ES
----------------	------	----

A. Bauzonen

Wohnzone 1	W 1	II
Wohnzone 2a	W 2a	II
Wohnzone 2b	W 2b	II
Wohnzone 3	W 3	II
Wohnzone 4	W 4	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA 2	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA 3	III
Wohn- und Arbeitszone 4	WA 4	III
Dorfzone 2	D 2	III
Kernzone Altstadt	KA	III
Kernzone Vorstadt (3/4/5)	KV	III
Kernzone Stadt (3/4/5)	KS	III
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	A a	III
Arbeitszone ~~b~~	A ~~b~~	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III ¹⁾
Zone für Sport-, ~~und~~ Freizeit- und Grünanlagen	OeA	III ²⁾
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	III
Sonderbauzone Zoo	SZ	III
Sonderbauzone Familiengärten	SF	III
Campingzone	Cp	III
Freihaltezone	FZ	III

B. Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	L	III
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)	LP	III
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	III

C. Schutzzonen

Landschaftsschutzzone	Ls	III
Naturschutzzone	Ns	III

D. Weitere Zonen

Waffenplatzzone	Wp	III
-----------------	----	-----

E. Überlagernde Zonen:

Zone für publikumsintensive Nutzungen	PiN	-
Ortsbild- / Umgebungsschutzzone	Os	-
Baumschutzzone	Bs	-
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-

- ¹⁾ Für Frauenfeld gilt generell in der Oe-Zone ES II. Für die folgenden Oe-Zonen gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES III: Kaserne Stadt und kant. Zeughaus; Eidg. Zeughaus; unteres Mätteli; Gebiet Pünten; Kläranlage; Zivilschutzanlage Galgenholz; Gebiet Henke; PTT-Garage Langdorf; Reservoir Bühl; Armbrust-Schiessanlage
- ²⁾ Für die folgenden OeA-Zonen in Frauenfeld gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES II: Friedhof; Anlage Spielwiesenweg; Park Konvikt

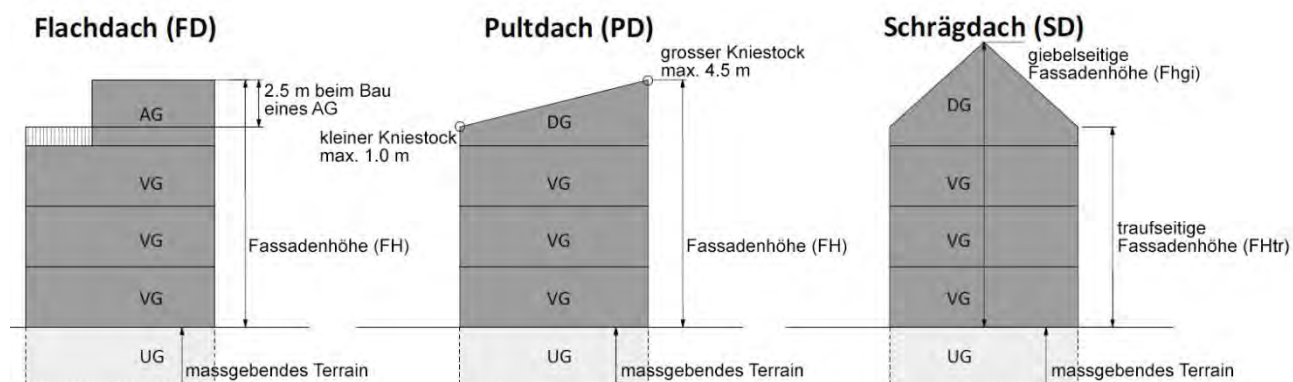
Art. 5 Masstabelle

Zone	Abk.	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form 4), 5), 6)	Fassaden- höhe (FH)	traufseitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fassaden- höhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäude- länge	Grenz- abstand klein / gross
Wohnzonen W	W 1	0.55 ¹⁾	FD/PD SD	7.5 -	- 5.0	- 9.5	-	25	4.0 / 6.0
	W 2a	0.6 ¹⁾	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	30	4.0 / 6.0
	W 2b	0.7 ^{1), 2)}	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	35	4.0 / 6.0
	W 3	1.0	FD/PD SD	13.5 -	- 11.0	- 15.5	2	45	5.0 / 7.5
	W 4	1.3	FD/PD	16.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA 2	0.75 ^{1), 3)}	FD/PD SD	11.5 -	- 9.0	- 13.5	-	40	4.0 / 6.0
	WA 3	1.0 ³⁾	FD/PD SD	14.5 -	- 12.0	- 16.5	2	50	5.0 / 7.5
	WA 4	1.3 ³⁾	FD/PD	17.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
Dorfzone	D 2	-	SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	-	35 ⁷⁾	4.0 / 4.0
Kernzone Altstadt	KA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Vorstadt	KV 3	-	-				-	-	3.0 / 3.0
	KV 4	-	-				-	-	3.0 / 3.0
	KV 5	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Stadt	KS 3	-	FD/PD SD	14.5 -	- 12.0	- 16.5	-	-	3.0 / 3.0
	KS 4	-	FD/PD SD	17.5 -	- 15.0	- 19.5	-	-	3.0 / 3.0
	KS 5	-	FD/PD SD	20.5 -	- 18.0	- 22.5	-	-	3.0 / 3.0
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	A a	-	FD/PD SD	16.0 -	- 13.5	- 18	-	60	5.0 / 5.0 ⁸⁾
Arbeitszone 	A 	-	FD/PD SD	22.5 -	- 20.0	- 24.5	-	250	5.0 / 5.0 ⁹⁾
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD SD	13.5 -	- 11.0	- 15.5	-	200	5.0 / 5.0 ¹⁰⁾
Zone für Sport-,  und Freizeit- und Grünanlagen	OeA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Sonderbauzone Zoo	SZ	-	FD	9.5	-	-	-	40	3.0 / 3.0
			SD	-	7.0	11.5			

Sonderbauzone Familiengärten	SF	-	SD	-	5.0	6.0	-	14	3.0 / 3.0
Campingzone	Cp	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Freihaltezone	FZ	-	-				-	-	-
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
L-zone für bes. Nutzung (Pflanzenbau)	LP	-	FD/PD	12.50	-	-	-	-	5.0 / 5.0
			SD	-	10.0	14.5			
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	-	-				-	-	-
Landschaftsschutzzone	Ls	-	FD/PD	10.5	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
Naturschutzzone	Ns	-	-				-	-	-
Waffenplatzzone	Wp	-	-				-	-	-

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach – = keine Festlegung

- 1) gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.
- 2) Neubauten mindestens 0.5
- 3) kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)
- 4) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.
- 5) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.
- 6) Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- 7) gilt für Wohngebäude.
- 8) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m
- 9) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m
- 10) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m
- 11) für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m
- 12) landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m



Massskizze Fassadenhöhen

2.1 Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen

PBV § 5, Wohnzonen

¹ Die Wohnzone W1 ist für Einfamilienhäuser reserviert. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet. ~~Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen eigenständigen Wohnungszugang und einen zu geordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig.~~

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf das übergeordnete Gesetz wird verzichtet.

² In den Wohnzonen W3 und W4 sind Einfamilien- / Doppeleinfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

Der dritte Satz des ersten Absatzes wurde im Regio-BauR nicht gestrichen.

³ Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil darf höchstens ½ der Summe der zulässigen Geschossflächen betragen.

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

In den Wohn- und Arbeitszonen WA 3 und WA 4 sind Einfamilien- / Doppeleinfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf das übergeordnete Gesetz wird verzichtet.

Art. 8 Dorfzonen

PBV § 6, Dorfzonen

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 9 Kernzone Altstadt

Das Regio-BauR hat diesen Artikel aufgrund der laufenden Abklärung, welche die Stadt durchführte, ausgeklammert.

¹ Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung und Förderung der Altstadt als städtebauliches Kulturgut und Wohnquartier sowie als lebendiges Einkaufs- und Begegnungszentrum.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

³ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 10 Kernzone Vorstadt

Das Regio-BauR hat diesen Artikel aufgrund der laufenden Abklärung, welche die Stadt durchführte, ausgeklammert.

¹ Die Kernzonen Vorstadt bezwecken die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

³ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 11 Kernzone Stadt

¹ Die Kernzonen Stadt bezwecken die Förderung der Zentrumsbildung im Sinne eines lebendigen Einkaufs- und Begegnungszentrums und eine gute städtebauliche Gestaltung des Stadtkerns. Sie dienen der Erhaltung und Schaffung von Dienstleistungsbetrieben, dem Wohnungsbau und der gewerblichen Nutzung.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

Das Regio-BauR hat diesen Artikel aufgrund der laufenden Abklärung, welche die Stadt durchführt, ausgeklammert.

Art. 12 Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)

¹ Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe.

² Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300m² pro Gebäude nicht überschreiten.

*PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs.1 lit. c.*

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf das übergeordnete Gesetz wird verzichtet.

Art. 13 Arbeitszone b

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

² Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

*PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs.1 lit. c.*

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf das übergeordnete Gesetz wird verzichtet.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zur guten Eingliederung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 80 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf das übergeordnete Gesetz wird verzichtet.

Art. 15 Zone für Sport-, ~~und~~ Freizeit- und Grünanlagen

¹ Die Zone für Sport- ~~und~~ Freizeit- ~~und~~ Grünanlagen bezweckt die Ausscheidung von Sport- und Spielfeldern, Parkanlagen, ~~Friedhöfen~~ ~~Camping~~, Schwimmbädern und dergleichen.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Zone dienen.

Art. 16 Zone für militärische Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für militärische Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt.

² Untergeordnete zivile Nutzungen wie solche für Bildung, Sport und Freizeit sind zulässig.

Art. 17 Sonderbauzone Zoo

¹ Die Sonderbauzone Zoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos bestimmt.

² Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig.

Art. 18 Sonderbauzone Familiengärten

¹ Die Sonderbauzone Familiengärten dient dem Anlegen von Schreber- und Familiengärten.

² Mit Ausnahme von gemeinschaftlich genutzten Gebäuden sind nur Kleinstbauten mit einer Gebäudefläche von maximal 12 m² zulässig.

³ Die Betriebsordnungen von Familiengärten auf stadteigenen Liegenschaften sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 19 Campingzone

¹ Die Campingzone dient dem Anlegen eines Campingplatzes.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie für den Campingbetrieb notwendig sind.

³ Die Betriebsordnungen von Campingplätzen auf stadteigenen Liegenschaften sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 20 Freihaltezone

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

PBV § 10, Freihaltezonen

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf den übergeordneten Gesetzesartikel wird verzichtet.

2.2 Landwirtschaftszonen

Art. 21 Landwirtschaftszone

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

PBV § 11, Landwirtschaftszonen

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf den übergeordneten Gesetzesartikel wird verzichtet.

Art. 22 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)

PBV § 12, Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

~~⁴ Der Nutzungszweck der jeweiligen Zone wird im Zonenplan bezeichnet:~~

RPG Art. 16a Abs. 3

~~a) Pflanzenbau b) Tierhaltung~~

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf den übergeordneten Gesetzesartikel wird verzichtet.

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 23 Landwirtschaftszone Rebbau

LwG Art. 60, Weinwirtschaft

¹ Die Landwirtschaftszone Rebbau ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt.

² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

2.3 Schutzzonen

Art. 24 Landschaftsschutzzone

PBV § 13, Landschaftsschutzzonen

Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf den übergeordneten Gesetzesartikel wird verzichtet.

Art. 25 Naturschutzzone

PBV § 14, Naturschutzzonen

TG NHG § 1, Ziele

TG NHG § 10, Geschützte Objekte

Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf den übergeordneten Gesetzesartikel wird verzichtet.

2.4 Weitere Zonen

Art. 26 Waffenplatzzone

*Waffenplatzvertrag, 2015
Benutzerordnung, 25.09.2014*

¹ Die Waffenplatzzone ist für Zwecke des Eidgenössischen Waffenplatzes bestimmt.

² Die Grosse Allmend ist der Bevölkerung im Rahmen der Benutzerordnung zugänglich.

2.5 Überlagernde Zonen

Art. 27 Zone für publikumsintensive Nutzungen

¹ Die Zone für publikumsintensive Nutzungen ist für Betriebe mit hoher Publikumsdichte bestimmt. Darunter fallen insbesondere Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie Fachmärkte sowie Freizeitnutzungen mit grossem Publikumsaufkommen sowie im Food und Near-Food-Bereich wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel.

² Anrechenbare Verkaufsflächen sind Geschossflächen, die dem unmittelbaren Verkauf von Gütern des Detailhandels und/oder Dienstleistungen an den Endverbraucher dienen. Sie sind als publikumsorientierte Flächen zu den üblichen Geschäftszeiten jedermann zugänglich. Nebennutzflächen, die nicht dem Publikum zugänglich sind, wie Toiletten und Lagerflächen, werden nicht dazugezählt.

³ Anrechenbare Verkaufsflächen von mehr als 300 m² pro Gebäude sind in Abweichung zu Art. 12 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 zulässig. Betriebe mit Verkaufsflächen im Bereich Food / Near Food wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel sind bis zu einer Fläche von maximal 1'000 m² pro Gebäude zulässig.

⁴ Innerhalb eines Gebäudes mit publikumsintensiver Nutzung sind pro Geschoss maximal 80 m² gemeinsame Verkehrsfläche für den direkten und einzigen Zugang unterschiedlicher Ladengeschäfte zulässig. Lift-, Treppen- und Fahrtreppenanlagen sind dabei nicht eingerechnet.

Art. 28 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

PBV § 19, Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

¹ Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone.

² Neu- und Erweiterungsbauten haben sich durch ihre Stellung, Gesamterscheinung und die Aussenraumgestaltung gut in die gewachsene Baustruktur und das Ortsbild einzufügen.

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf das übergeordnete Gesetz wird verzichtet.

Art. 29 Baumschutzzone

¹ Die Baumschutzzone dient dem Schutz des Baumbestandes.

² Der Bewilligungspflicht unterliegt das Fällen von Bäumen

- a) deren Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe ab massgebenden Terrain - mehr als 80 cm beträgt **oder**
- b) deren Pflanzung verfügt worden ist.

³ Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

Art. 30 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

Auf einen separaten Absatz mit Verweis auf den übergeordneten Gesetzesartikel wird verzichtet.

3. Bau- und Umgebungsvorschriften

3.1 Nachhaltiges Bauen

Art. 31 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30% unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 32 Verdichtete Bauweise

PBV § 36 Abs. 4, Verdichtete Bauweise

¹ In Zonen mit verdichteter Bauweise gilt die offene/halboffene Bauweise.

² Die verdichtete Bauweise kann in den Wohnzone W1, W2a, W2b sowie in den Wohn- und Arbeitszone WA2 angewendet werden und hat folgende Forderungen zu erfüllen:

- a. die Gebäude sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
- b. abgesehen von Besucherparkplätzen sind Parkfelder im Untergeschoss, in Unterniveaubauten oder in unterirdischen Bauten zu erstellen. Wo dies nicht möglich ist, müssen diese zumindest in den Randgebieten der Siedlung zusammengefasst werden;
- c. die Energie ist optimal zu nutzen, insbesondere durch geeignete Orientierung der Gebäude, kurze Fassadenabwicklung und gute Wärmedämmung;
- d. durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist ausserdem eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen;
- e. das Erscheinungsbild ist insbesondere in der Dachform einheitlich

zu gestalten;

- f. die Wohnsiedlung muss mindestens 6 Wohneinheiten umfassen. Zulässige Gewerbebetriebe können dabei mitgezählt werden.

³ Die Fassadenhöhen können innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise um maximal 2.0 m erhöht werden.

⁴ Der Gebäudeabstand darf innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder hygienische Gründe entgegenstehen.

⁵ Die Gebäudelänge findet innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise keine Anwendung.

Art. 33 Ökologischer Ausgleich

Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind ~~wenn möglich~~:

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;
- Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;
- der bestehende Baum- und Heckenbestand im Siedlungsgebiet wenn möglich zu erhalten und abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen;
- Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

NHG BG Art. 18b Abs. 2, Ökologischer Ausgleich

RPG Art. 3, Planungsgrundsätze

TG NHG § 11, Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

Weisungen Pflanzenschutzdienst Berufs- und Bildungszentrum Arenenberg (Feuerbrand)

Art. 34 Energetische Gebäudeanordnung

Bei der Gestaltung von Gebäuden ist den Prinzipien für eine gute passive und aktive Sonnenenergienutzung (Gebäudeausrichtung, Grundriss, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, Dachgestaltung, Bepflanzung etc.) Rechnung zu tragen.

EnG TG § 7, Bauten und Anlagen

SIA-Empfehlung 112/1, Nachhaltiges Bauen - Hochbau

EnG TG § 15, Versorgung mit Fernwärme

Art. 35 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, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

USG Art. 1, Zweck

Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, 2005)

Norm SIA 491 'Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum'

3.2 Besondere Abstände

Art. 36 Grenzabstand

¹ In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

² An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.

³ Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

⁴ Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

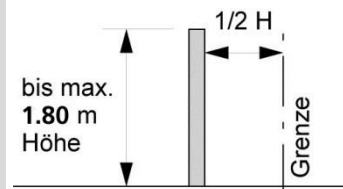
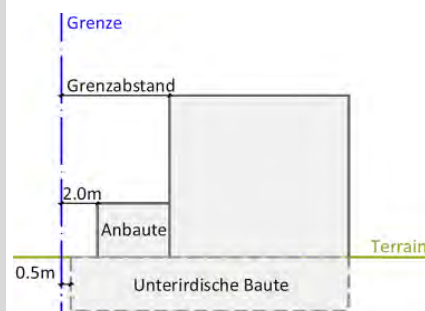
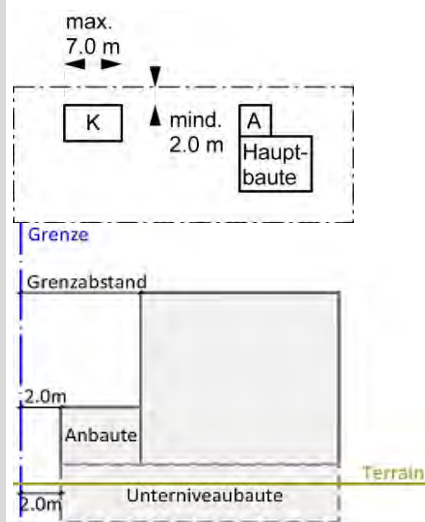
⁵ Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

⁶ Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten und sind in der Höhe nicht beschränkt.

PBG §§ 74-77, Abstände
StrWG §§ 40-45, Abstände gegenüber Strassen

FIGG § 4, Einzäunungen
FIGG § 5, Pflanzungen

PBV § 22, Kleinbauten, Anbauten
PBV § 23, Unterniveaubauten
PBV § 27, Untergeschosse



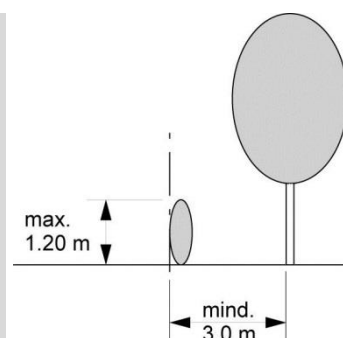
FIGG § 7, Messweise

Art. 37 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

² Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Mastabelle darf nicht überschritten werden.

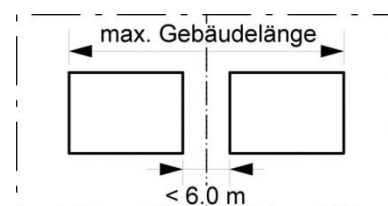
³ Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.



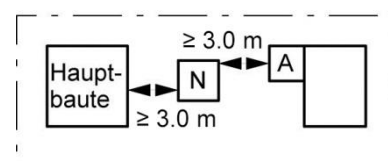
PBV § 30, Gebäudeabstand

Brandschutzvorschriften (VKF)

PBG § 77, Näherbaurecht



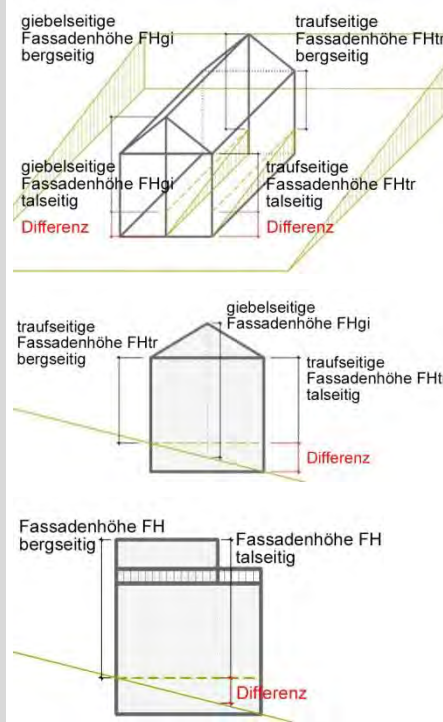
Gebäudeabstand mind. 3.0 m



3.3 Bauen an Hanglagen

Art. 38 Bauen an Hanglagen

¹ Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.



PBV § 29, Attikageschosse

² Attikageschosse gemäss §29 PBV müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

PBV § 39, Terrassenhäuser
PBG § 72 Abs. 1, Baureife

3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 39 Gebäude, Bauten und Anlagen

PBG §§ 78 und 79, Gestaltung

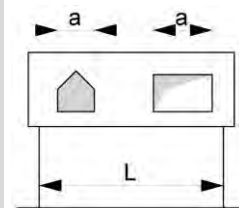
Gebäude, Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die bestehende benachbarte Bebauung,
- Stellung, Form und Proportionen,
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen,
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie
- die topografische Einbettung.

Art. 40 Dachlandschaft

¹ Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

² Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.



Summe a = max. 1/2 L

Art. 41 Aussenraum

¹ Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Raum zwischen **strassenseitiger** Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen. **Die Bepflanzung hat zur guten Gestaltung dieser Aussenräume beizutragen.** Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

³ Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht **frei** auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

StrVV. § 11, Oberflächenwasser
SN 640 050, Grundstückzufahrten

Art. 42 Terrainveränderung

PBG § 79, Terrainveränderung

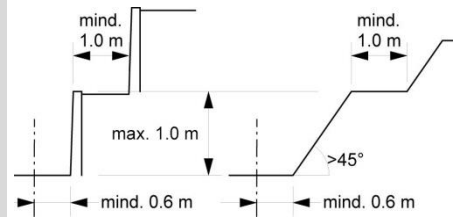
¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen

bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358, Geländer und Brüstungen

und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.

² Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.

³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.



3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone

Art. 43 Allgemein

¹ Neu- und Erweiterungsbauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Masstab und die Bebauungsstruktur zu wahren. Die ortsbildprägende Fassadenstruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

² Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Stadtrat ein **beratendes** Fachgremium beiziehen.

Art. 44 Dächer

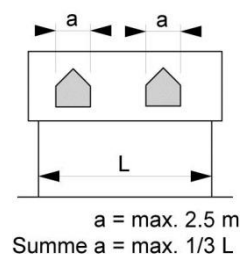
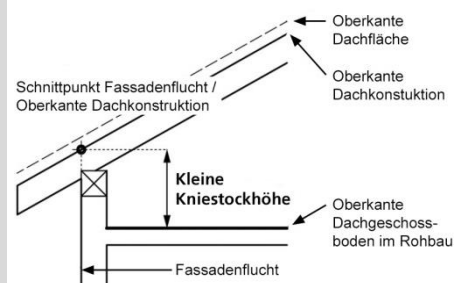
¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und Dachneigungen von 30-45° zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 2.5 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

³ Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁵ Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.



Art. 45 Fassaden

¹ Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

² Balkone sind **bei Ersatzbauten** zulässig, sofern sie sich in das Erschei-

nungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.

³ Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

⁴ Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

Art. 46 Vorgärten

Die Aussenraumgestaltung hat auf eine benachbarte, wertvolle Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen. Zur Aufwertung des Aussenraumes sind Vorgärten wiederherzustellen oder Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.6 Nebennutzflächen

Art. 47 Nebennutzflächen

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Stadtrat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

² In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

PBG § 106, Baubewilligung, Nebenbestimmungen

PBV § 42, Gesundheit

SN 640 065/066, Veloparkierung

Veloparkierung - Handbuch (ASTRA, 2008)

4. Baubewilligungsverfahren

PBG §§ 98 - 111, Bewilligungsverfahren

Art. 48 Ausnahmegewilligung

Der Stadtrat kann in Dorf- und Kernzonen zum Schutz des Ortsbilds und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.

PBG § 98, Bewilligungspflicht

PBV §§ 51 - 55, Baubewilligungs- und Kontrollverfahren

PBG § 92, Ausnahmen

5. Schlussbestimmungen

Art. 49 Zonenbezeichnung

Die geltenden Zonenbezeichnungen der Stadt Frauenfeld werden wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnung bisher

WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (1)
WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a,2b)
W2	Wohnzone 2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone 3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone 4 Vollgeschosse
WS	Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 Vollgeschosse
K	Kernzonen Kurz- und Langdorf
D	Dorfzone
A	Altstadtzone
V	Vorstadtzone 3-5 Vollgeschosse
SK	Stadtkernzone 3-5 Vollgeschosse
G	Zone für Gewerbe und Kleinindustrie
I	Industriezone
OeB	Zone für öffentliche Bauten
OeA	Zone für öffentliche Anlagen
Cp	Campingzone
OeM	Zone für militärische Bauten und Anlagen
PZ	Spezialzone Plättli-Zoo
Fg	Spezialzone für Familiengärten
FhS	Freihaltezone Siedlung
Lw	Landwirtschaftszone
LbN	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen
Rb	Rebbauzone
FhL	Freihaltezone Landschaft
Ns	Naturschutzzone
Wa	Waffenplatzzone
PiN	Zone für publikumsintensive Nutzungen
Opf	Grenze Ortsbildpflegezone
Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung neu

W 1	Wohnzone 1
W 2a	Wohnzone 2a
W 2b	Wohnzone 2b
W 3	Wohnzone 3
W 4	Wohnzone 4
W 2b	Wohnzone 2b mit der überlagernden Zone Bs
WA 2	Wohn- und Arbeitszone 2
WA 3	Wohn- und Arbeitszone 3
WA 4	Wohn- und Arbeitszone 4
D 2	Dorfzone 2
D 2	Dorfzone 2
KA	Kernzone Altstadt
KV	Kernzone Vorstadt (3/4/5)
KS	Kernzone Stadt (3/4/5)
A a	Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)
A b	Arbeitszone b
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeA	Zone für Sport-, und Freizeit- und Grünanlagen
Cp	Campingzone
OeM	Zone für militärische Bauten und Anlagen
SZ	Sonderbauzone Zoo
SF	Sonderbauzone Familiengärten
FZ	Freihaltezone
L	Landwirtschaftszone
LP	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)
LR	Landwirtschaftszone Rebbau
Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone
Wp	Waffenplatzzone
PiN	Zone für publikumsintensive Nutzungen
Os	Ortsbild- / Umgebungsschutzzone
Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 50 Übergangsbestimmung für altrechtliche, noch nicht angepasste Gestaltungspläne

Innerhalb der Perimeter von Gestaltungsplänen, die noch nicht dem neuen Recht angepasst sind, gilt weiterhin integral das bisherige Recht, bis die Anpassung gemäss § 122 Abs. 1 PBG vorgenommen wurde.

Art. 51 Anwendung bisherigen Rechts

PBV § 56, Anwendung bisherigen Rechtes

Bei Inkrafttreten dieses Reglements hängige Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.

Art. 52 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Erlasse werden aufgehoben:

Baureglement vom 19. März 1986 mit allen nachfolgenden Änderungen bis 8. Dezember 2009.

Art. 53 Inkrafttreten

PBG § 6, Inkraftsetzung

Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.

Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Bundesrecht

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	210
NHG / NHV	BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	451 / 451.1
BZG	Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz	520.1
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz mit Verordnung	700 / 700.1
EnG / EnV	Energiegesetz mit Verordnung	730.0 / 730.01
USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	814.011
StFV	Störfallverordnung	814.012
TVA	Technische Verordnung über Abfälle	814.600
LRV	Luftreinhalte-Verordnung	814.318
LSV	Lärmschutz-Verordnung	814.41
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	814.710
GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung	814.20 / 814.201
ArG	Arbeitsgesetz	822.11
BauAV	Bauarbeiten Verordnung	832.311
LwG	Landwirtschaftsgesetz	910.1
WaG / WaV	Waldgesetz mit Verordnung	921.0 / 921.01

Kantonales Recht

GemG	Gesetz über die Gemeinden	131.1
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	170.1
NHG / NHV	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung	450.1 450.11
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung	700 / 700.1
	Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung	708.1 / 708.11
	Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung	721.1 / 721.11
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	725.1 / 725.10
ENG / ENV	Energienutzungsgesetz mit Verordnung	731.1 / 731.11
	Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung	814.0-8
FIGG	Gesetz über Flur und Garten	913.1
WaldG / WaldV	Waldgesetz mit Verordnung	921.1 / 921.11

Kommunales Recht

GO	Gemeindeordnung	131.1.0
	Reklamereglement	700.1.10
	Abstellplatzreglement	700.1.2
	Abfallreglement	8143.2
	Reglement über die Kontrolle von Feuerungsanlagen	SR 708.1.11
	Reglement zum Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	700.1.4
	Verordnung über das Naturschutzgebiet Allmend Frauenfeld	922.0.10

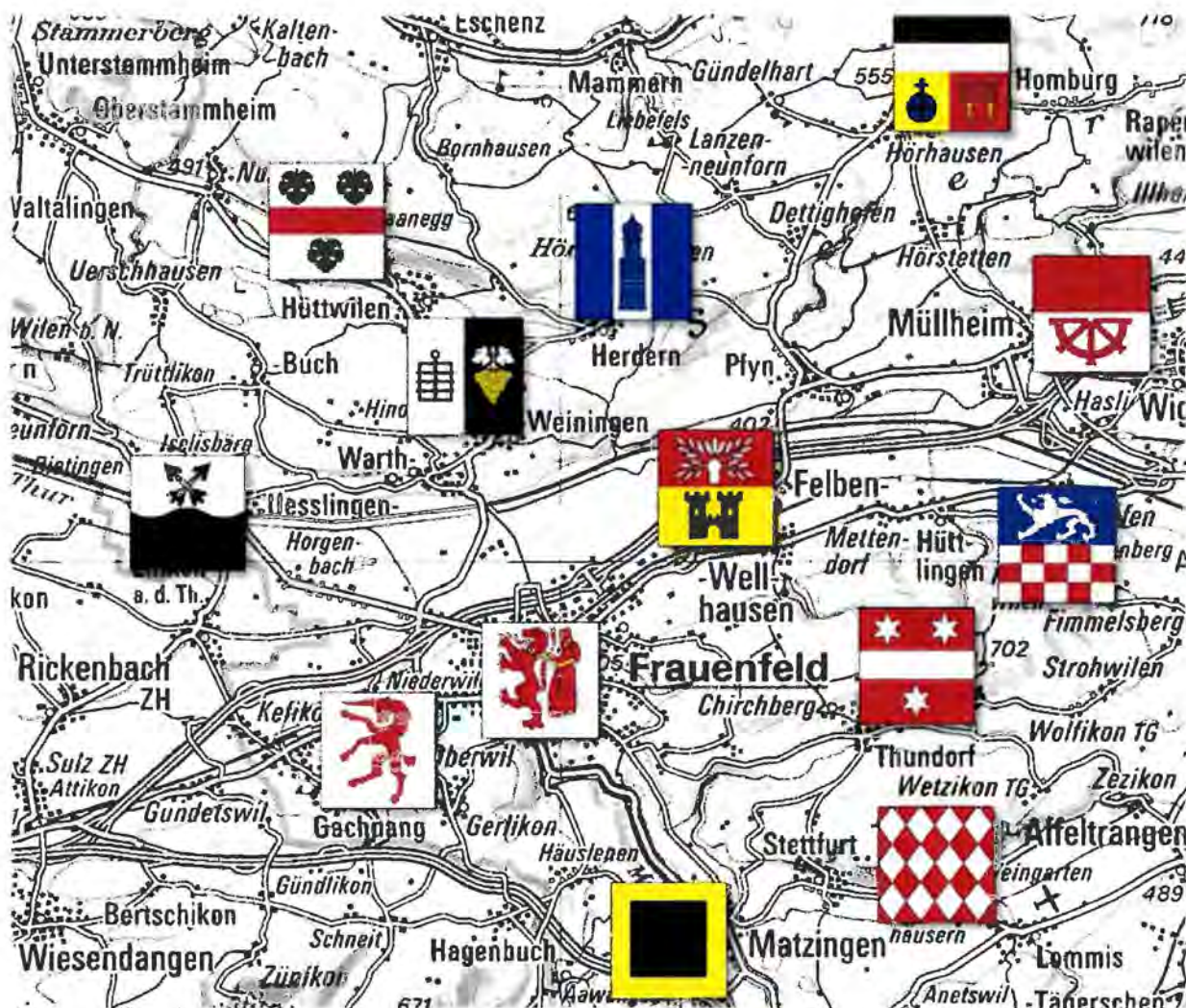
Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten:

SN 521 500	Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)
SN 592 000	Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)
SN 640 066	Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006)
SN 640 050	Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993)
SIA 112/1	Nachhaltiges Bauen - Hochbau
SIA 118	Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
SIA 180	Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
SIA 181	Schallschutz im Hochbau
SIA 358	Geländer und Brüstungen
SIA 380/1	Thermische Energie im Hochbau
SIA 384/1	Heizungsanlagen in Gebäuden
VKF	Brandschutznorm
bfu / Suva	Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva
EKAS	Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit

Abkürzungsverzeichnis

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
DBU	Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten
GO	Gemeindeordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Eidg. Lärmschutz-Verordnung
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft
NHG / NHV	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung
TVA	Eidg. Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute



Frauenfeld, 28. Februar 2017

Eingesehen und für richtig befunden

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



err

Ligenmann
Rey
Rietmann

Raumplaner FSU SIA

BHAteam.ch
BHAteam Ingenieure AG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
1.1 Zweck und Geltungsbereich	3
1.2 Bestandteile der Kommunalplanung	3
1.3a Zuständigkeiten (Gemeinde)	3
1.3b Zuständigkeiten (Homburg)	3
1.3c Zuständigkeiten (Stadt)	3
2. Nutzungszonen	5
2.1 Zoneneinteilung	5
2.2 Masstabelle	6
2.3 Bauzonen	8
2.4 Landwirtschaftszonen	12
2.5 Schutzzonen	12
2.6 Weitere Zonen	12
2.7 Überlagernde Zonen	12
3. Bau- und Umgebungsvorschriften	13
3.1 Qualitätssicherung (fakultative Bestimmung)	13
3.2 Nachhaltiges Bauen	13
3.3 Besondere Abstände	14
3.4 Bauen an Hanglagen	16
3.5 Höhere Häuser und Hochhäuser (fakultative Bestimmung)	16
3.6 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	16
3.7 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzone	17
3.8 Parkierung für Fahrzeuge (fakultative Bestimmung)	18
3.9 Nebennutzflächen	18
3.10 Kehrlichtbeseitigung (fakultative Bestimmung)	19
4. Baubewilligungsverfahren	19
4.1 Ausnahmbewilligung	19
5. Schlussbestimmungen	19
5.1 Zonenbezeichnung	19
5.2 Anwendung bisherigen Rechts	19
5.3 Aufhebung bisherigen Rechts	19
5.4 Inkrafttreten	19
Anhang	20
1. Zonenbezeichnung (gemäss Art. 5.1)	20
2. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien	21
3. Abkürzungsverzeichnis	22
4. Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise gemäss IVHB (fakultativ)	22



(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck und Geltungsbereich

1 Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

2 Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde ... / Stadt Frauenfeld.

1.2 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

1.3a Zuständigkeiten (Gemeinde)

1 Der Vollzug dieses Reglementes sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 2 erwähnten Fälle.

2 Die Baukommission führt das Baubewilligungsverfahren und handhabt die Baupolizei.

3 Die Bauverwaltung ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

1.3b Zuständigkeiten (Homburg)

1 Der Vollzug dieses Reglementes sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 2 erwähnten Fälle.

2 Die Baukommission führt das Baubewilligungsverfahren durch, handhabt die Baupolizei und ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

1.3c Zuständigkeiten (Stadt)

1 Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Stadtrat, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschlossen werden.

2 Der Stadtrat erlässt:

a) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:

- Gestaltungspläne nach § 23 und 24 PBG;

b) In eigener Kompetenz:

- Baulinienpläne nach § 25 PBG

- Versorgungs- und Entsorgungspläne

- Grenzbereinigungen nach § 59 PBG

- Landumlegungen nach § 51 PBG

- Richtpläne nach § 14 PBG

- Erschliessungsprogramm nach Art. 19 RPG

- Gestaltungspläne, die nicht dem Referendum unterstehen

3 Der Erlass sowie wesentliche Änderungen des kommunalen Richtplans der Kommunalplanung werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Hinweise

RPG Art. 1, 3 Ziele und Grundsätze

PBG § 18, Baureglement

TG NHG § 10, geschützte Objekte

PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

TG NHG § 10, geschützte Objekte

PBG § 36, Erschliessungspflicht

PBG § 4, Zuständigkeit der Gemeinde

PBG § 4, Zuständigkeit der Gemeinde

PBG § 4, Zuständigkeit der Gemeinde

GO Art. 31, Befugnisse des Gemeinderates; Art. 32, Vorbehalt des Referendums (Frauenfeld)



(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

~~4 Der Stadtrat hat einmal pro Legislaturperiode dem Gemeinderat über den Stand der Realisierung der Richtplanung Bericht zu erstatten.~~

5 Das Amt für Hochbau und Stadtplanung übt die Bauaufsicht aus, **und** ist Auskunftsstelle in Baufragen **und** berät die Bauherrschaften.



(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

2.2 Masstabelle

Zone	Abkürzung	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form 4), 5), 6)	Fassaden- höhe (FH)	trauf- seitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fassaden- höhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäude- länge	Grenz- abstand klein / gross
Wohnzonen W	W 1	0.55 ¹⁾	FD/PD SD	7.5 -	- 5.0	- 9.5	-	25	4.0 / 6.0
	W 2a	0.6 ¹⁾	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	30	4.0 / 6.0
	W 2b	0.7 ^{1), 2)}	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	35	4.0 / 6.0
	W 3	1.0	FD/PD SD	13.5 -	- 11.0	- 15.5	2	45	5.0 / 7.5
	W 4	1.3	FD/PD	16.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
	W 5	1.5	FD/PD	19.5	-	-	4	60	8.0 / 12.0
	W 6	1.7	FD/PD	22.5	-	-	5	60	10.0 / 15.0
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA 2	0.75 ^{1), 3)}	FD/PD SD	11.5 -	- 9.0	- 13.5	-	40	4.0 / 6.0
	WA 3	1.0 ³⁾	FD/PD SD	14.5 -	- 12.0	- 16.5	2	50	5.0 / 7.5
	WA 4	1.3 ³⁾	FD/PD	17.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0
	WA 5	1.5 ³⁾	FD/PD	20.5	-	-	4	75	8.0 / 12.0
	WA 6	1.7 ³⁾	FD/PD	23.5	-	-	5	100	10.0 / 15.0
Wohn- und Arbeitszonen Umnutzung	WA U	-	FD/PD SD	21.5 -	- 19.0	- 23.5	-	-	4.0 / 4.0
Dorfzonen	D 2	-	SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	-	35 ⁷⁾	4.0 / 4.0
	D 3	-	SD	-	10.0	14.5	-	40 ⁷⁾	4.0 / 4.0
Weilerzone	We	-	SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	-	30 ⁷⁾	4.0 / 4.0
Zone für kulturhistorische B + A	Kh	-	-	-	-	-	-	-	4.0 / 4.0
Kernzone Altstadt	KA	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Vorstadt	KV 3	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
	KV 4	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
	KV 5	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
Kernzonen Stadt	KS 3	-	FD/PD SD	14.5 -	- 12.0	- 16.5	-	-	3.0 / 3.0
	KS 4	-	FD/PD SD	17.5 -	- 15.0	- 19.5	-	-	3.0 / 3.0
	KS 5	-	FD/PD SD	20.5 -	- 18.0	- 22.5	-	-	3.0 / 3.0
	KS 6	-	FD/PD SD	22.5 -	- 20.0	- 24.5	-	-	3.0 / 3.0
Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)	A a	-	FD/PD SD	16.0 -	- 13.5	- 18	-	60	5.0 / 5.0 ⁹⁾
Arbeitszone b	A b	-	FD/PD SD	17.5 -	- 15.0	- 19.5	-	150	5.0 / 5.0 ⁹⁾
Arbeitszone	A c	-	FD/PD SD	22.5 -	- 20.0	- 24.5	-	-	5.0 / 5.0 ⁹⁾
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD SD	13.5 -	- 11.0	- 15.5	-	45m	5.0 / 5.0 ¹⁰⁾
Zone für Sport und Freizeitanlagen	OeA	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
Zone für mil. Bauten und Anlagen	OeM	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
Zone für Pferdesport	Ps	-	FD SD	11.5 -	- 9.0	- 13.5	-	60	4.0 / 4.0
Sonderbauzone Zoo	SZ	-	FD SD	9.5 -	- 7.0	- 11.5	-	-	3.0 / 3.0
Sonderbauzone Gewerbeanlagen	SG	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
Sonderbau-Wohnzone Wachthütte	WW	-	SD	-	5.0	9.5	-	15	3.0 / 3.0
Sonderbau-Wohn- und Arbeitszone Wachthütte	WAW	-	SD	-	8.0	12.5	-	50	3.0 / 3.0
Sonderbauzone Lagerung	SL	-	FD SD	5.5 -	- 3.0	- 4.0	-	10	3.0 / 3.0
Sonderbauzone Pflanzenproduktion	SP	-	SD	-	5.0	6.0	-	120	3.0 / 3.0

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

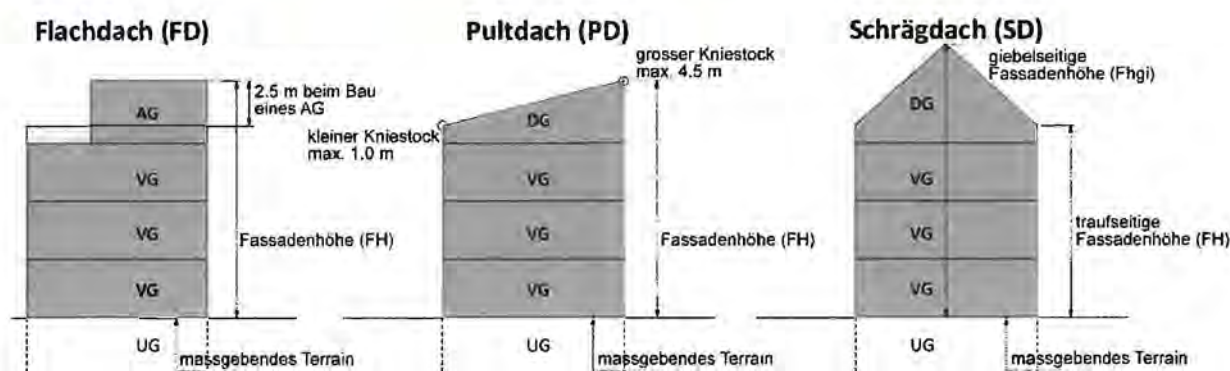


Sonderbauzone Familiengärten	SF	-	SD	-	5.0	6.0	-	14	3.0 / 3.0
Grünzone	GZ	-	-	-	-	-	-	-	-

Zone	Abkürzung	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form (4), (5), (6)	Fassaden- höhe (FH)	trauf- seitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fassaden- höhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäude- länge	Grenz- abstand klein / gross
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD SD	10.50 -	- 8.0 ¹¹⁾	- 12.5 ¹¹⁾	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
L-zone für bes. Nutzung: Pflanzenbau	LP	-	FD/PD SD	12.50 -	- 10.0	- 14.5	-	-	5.0 / 5.0
L-zone für bes. Nutzung: Tierhaltung	LT	-	FD/PD SD	7.5 -	- 5.0	- 9.5	-	80	5.0 / 5.0
Landwirtschaftszone Rebbaubau	LR	-	-	-	-	-	-	-	-
Landschaftsschutzzone	Ls	-	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0 ¹¹⁾	- 12.5 ¹¹⁾	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
Naturschutzzone	Ns	-	-	-	-	-	-	-	-
Abbau-/ Deponiezone	AD	-	-	-	-	-	-	-	-
Waffenplatzzone	Wp	-	-	-	-	-	-	-	-

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach - = keine Festlegung

- ¹⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.
- ²⁾ Neubauten mindestens 0.5
- ³⁾ kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)
- ⁴⁾ Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.
- ⁵⁾ Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.
- ⁶⁾ Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- ⁷⁾ gilt für Wohngebäude.
- ⁸⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m
- ⁹⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m
- ¹⁰⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m
- ¹¹⁾ Für Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen + 3.0 m.
- ¹²⁾ Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m
- ¹³⁾ Fakultative Bestimmung für die Dachform SD: Die Dachneigung beträgt 30-40°. Dies gilt nicht für An- und Kleinbauten.



Massskizze Fassadenhöhen



(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

2.3 Bauzonen

2.3.1 Wohnzonen

PBV § 5, Wohnzonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.

2 Die Wohnzone W1 ist für Einfamilienhäuser reserviert. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet. Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen eigenständigen Wohnungszugang und einen zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig.

3 In den Wohnzonen W3, W4, W5, W6, sind Einfamilien- / Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

4 Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil darf höchstens ½ der Summe der zulässigen Geschossflächen betragen. (fakultative Bestimmung)

2.3.2 Wohn- und Arbeitszonen

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.

2 In Wohnzonen WG3, WG4, WG5, WG6, sind Einfamilien- / Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

2.3.3 Wohn- und Arbeitszone Umnutzung

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

1 Die Wohn- und Arbeitszone Umnutzung dient der Revitalisierung von bestehenden Gewerbearealen. Umnutzungen sind im Rahmen der bestehenden Bauvolumen möglich.

2.3.4 Dorfzonen

PBV § 6, Dorfzonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV

2 Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

2.3.6 Weilerzone

PBV § 6, Weilerzonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV

2 Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

2.3.7 Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen

1 Die Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen bezweckt die sinnvolle Erhaltung, Pflege und Ergänzung der kulturhistorisch wertvollen Bauten und deren Umgebung.

2 Zulässig sind nur Nutzungen, die dem Zweck der Zone nicht widersprechen.

3 Die Beurteilung eines Baugesuchs erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.

2.3.8 Kernzone Altstadt

1 Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung und Förderung der Altstadt als städtebauliches Kulturgut und Wohnquartier sowie als lebendiges Einkaufs- und

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft



Begegnungszentrum. Substanz und Struktur sind ganzheitlich zu pflegen. Dazu gehören ~~nebst den Gebäuden auch die Strassen, Plätze und Vorgärten.~~

2 Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

~~3 Bei erheblichen Umbauten oder bei Neubauten erteilt der Stadtrat unter Berücksichtigung der Lage bei geeigneten Objekten Auflagen zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum.~~

~~4.3~~ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglichster Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

~~5 Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.~~

5 Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

2.3.9 Kernzonen Vorstadt

1 Die Kernzonen Vorstadt bezwecken die Erhaltung, ~~der bestehender Bausubstanz und der Freiräume. schützenswerter Bausubstanz, den rücksichtsvollen Umbau sowie die Erneuerung nicht schutzwürdiger Objekte und Gebäudegruppierungen.~~

2 Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

~~2.3~~ Im Übrigen gelten die Bestimmungen für die Kernzone Altstadt. ~~vorbehaltlich nachstehenden Abs. 3.~~

~~3 Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten die Bestimmungen der Kernzonen Stadt.~~

2.3.10 Kernzonen Stadt

1 Die Kernzonen Stadt bezwecken die Förderung der Zentrumsbildung im Sinne eines lebendigen Einkaufs- und Begegnungszentrums und eine gute städtebauliche Gestaltung des Stadtkerns. Sie dienen der Erhaltung und Schaffung von Dienstleistungsbetrieben, dem Wohnungsbau und der gewerblichen Nutzung.

2 Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

~~3 Für Neu- und Erweiterungsbauten mit erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.~~

2.3.11 Arbeitszone a, Kleingewerbe und Dienstleistung

1 Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe

2 Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss 2.7.1 Abs 1 von 300 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

2.3.12 Arbeitszonen b und c

1 Es gelten die Bestimmungen über die Arbeitszonen nach § 8 PBV.

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft



2 Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche gemäss 2.7.1 Abs 1 von 300 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

2.3.13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Es gelten die Bestimmungen über die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss §9 PBV.

2 Zur guten Eingliederung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 80 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

2.3.14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen bezweckt die Ausscheidung von Sport- und Spielfelder, Parkanlagen, Camping, Schwimmbäder und dergleichen.

2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Zone dienen.

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

2.3.15 Zone für militärische Bauten und Anlagen

1 Die Zone für militärische Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt.

2 Untergeordnete zivile Nutzungen wie solche für Bildung, Sport und Freizeit sind zulässig.

2.3.16 Zone für Pferdesport

1 Die Zone für Pferdesport ist für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen, welche dem Pferdesport oder der Haltung, Zucht und Ausbildung von Pferden dienen, bestimmt.

2 Betriebsunabhängige Wohn- und Gewerbenutzungen sind nicht gestattet.

3 Die Zone wird im Zonenplan differenziert behandelt:

- a) für Bauten und Anlagen;
- b) für Anlagen: zulässig sind nur ebenerdige Anlagen, Unterstände, Pferde-einrichtungen oder -hindernisse und mobile Einrichtungen. Die Versiegelung von Flächen ist nicht zulässig.

2.3.17 Sonderbauzone Zoo

1 Die Sonderbauzone Zoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos bestimmt.

2 Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig.

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszone

2.3.18 Sonderbauzone Gewerbeanlagen

1 Die Sonderbauzone Gewerbeanlagen ist für die geordnete Lagerung und den Umschlag von Gütern und Rohmaterialien des Baugewerbes bestimmt.

2 Es sind mässig störende Nutzungen zugelassen.

3 Die Erstellung von Gebäuden ist nicht gestattet.

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft



4 Die Lagerung von bodengefährdenden, von leicht entzündbaren oder anderen das Gebiet gefährdenden Materialien ist nicht zulässig.

2.3.19 Sonderbau-Wohnzone Wachthütte

1 Die Sonderbau-Wohnzone Wachthütte bezweckt eine massvolle Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Bauten sowie die Erstellung von Neubauten.

2 Zugelassen sind freistehende Wohnbauten.

3 Erweiterungen, Neubauten und Aussenanlagen haben sich optimal in die Landschaft einzuordnen. Auf die besondere Kretenlage ist Rücksicht zu nehmen.

4 Neubauten sind mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern, zu versehen. Die Hauptfirstrichtung dieser Bauten ist hangparallel anzuordnen. Flachdächer sind nicht zugelassen.

5 Fassaden- und Dachflächen sind mit unauffälligen matten Farben zu versehen.

2.3.20 Sonderbau-Wohn- und Arbeitszone Wachthütte

1 Die Sonderbau-Wohn- und Arbeitszone Wachthütte bezweckt eine massvolle Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Bauten sowie die Erstellung von Neubauten.

2 Zugelassen sind Wohn- und Gewerbebauten.

3 Erweiterungen, Neubauten und Aussenanlagen haben sich optimal in die Landschaft einzuordnen. Auf die besondere Kretenlage ist Rücksicht zu nehmen.

4 Neubauten sind in der Regel mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern, zu versehen. Die Hauptfirstrichtung dieser Bauten ist hangparallel anzuordnen.

5 Fassaden- und Dachflächen sind mit unauffälligen matten Farben zu versehen.

6 Auf der Parz. Nr. 401 im Bereich 29.0 m ab der südlichen Zonengrenze und 28.0 m ab der östlichen Zonengrenze gilt nicht die zweigeschossige Bauweise, sondern eine max. zulässige Dachkote (höchster Punkt des Daches) von 512.5 m.ü.M.



Bereich für Bauten mit einer max. Dachkote von 512.5 m.ü.M.

2.3.21 Sonderbauzone Lagerung

1 Die Sonderbauzone Lagerung dient als Zwischenlager- und Aufbereitungsplatz für Kies-, Stein- und mineralischen Recyclingmaterialien gemäss Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA)

2 Es sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, die dem Zonenzweck dienen.

2.3.22 Sonderbauzone Familiengärten

1 Die Sonderbauzone Familiengärten dient dem Anlegen von Schreber- und Familiengärten.

2 Mit Ausnahme von gemeinschaftlich genutzten Gebäuden sind nur Kleinstbauten mit einer Gebäudefläche von maximal 12 m² zulässig.

2.3.23 Freihaltezone

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft



Es gelten die Bestimmungen gemäss §10 PBV

2.4 Landwirtschaftszonen

2.4.1 Landwirtschaftszone

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

2.4.2 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen

- 1 Der Nutzungszweck der jeweiligen Zone wird im Zonenplan bezeichnet:
- a) Pflanzenbau
 - b) Tierhaltung

2.4.3 Landwirtschaftszone Rebbau

- 1 Die Landwirtschaftszone Rebbau ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

2.5 Schutzzonen

2.5.1 Landschaftsschutzzone

Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.

2.5.2 Naturschutzzone

Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.

2.6 Weitere Zonen

2.6.1 Abbau- / Deponiezone

Es gelten die Bestimmungen von §§ 16 und 17 PBV.

2.6.2 Waffenplatzzone

- 1 Die Waffenplatzzone ist für Zwecke des Eidg. Waffenplatzes bestimmt.
- 2 Die Grosse Allmend ist der Bevölkerung im Rahmen der Benutzerordnung zugänglich.

2.7 Überlagernde Zonen

2.7.1 Zone für publikumsintensive Nutzungen

1 Die Zone für publikumsintensive Nutzungen ist für Betriebe mit hoher Publikumsdichte bestimmt. Darunter fallen insbesondere Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie Fachmärkte sowie Freizeitnutzungen mit grossem Publikumsaufkommen sowie im Food und Near-Food-Bereich wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel.

2 Anrechenbare Verkaufsflächen sind Geschossflächen, die dem unmittelbaren Verkauf von Gütern des Detailhandels und/oder Dienstleistungen an den Endverbraucher dienen. Sie sind als publikumsorientierte Flächen zu den üblichen Ge-

(**fakultative Bestimmung**), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

PBV § 11, Landwirtschaftszonen

PBV § 12, Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

RPG Art. 16a Abs. 3

LwG Art. 60, Weinwirtschaft

PBV § 13, Landschaftsschutzzonen

PBV § 14, Naturschutzzonen
TG NHG § 1, Ziele
TG NHG § 10, Geschützte Objekte

PBV § 16 Abbauzonen
PBV § 17, Deponiezonen
PBG § 22, Kantonale Nutzungszonen
TVA (SR 814.600)

Waffenplatzvertrag, 2015
Benutzerordnung, 25.09.2014



schäftszeiten jedermann zugänglich. Nebennutzflächen, die nicht dem Publikum zugänglich sind, wie Toiletten und Lagerflächen, werden nicht dazugezählt.

3 Anrechenbare Verkaufsflächen von mehr als 300 m² pro Gebäude sind in Abweichung zu Art. 2.3.11 Abs. 2 zulässig. Betriebe mit Verkaufsflächen im Bereich Food / Near Food wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel sind bis zu einer Fläche von maximal 1'000 m² pro Gebäude zulässig.

4 Innerhalb eines Gebäudes mit publikumsintensiver Nutzung sind pro Geschoss maximal 80 m² gemeinsame Verkehrsfläche für den direkten und einzigen Zugang unterschiedlicher Ladengeschäfte zulässig. Lift-, Treppen- und Fahrtreppenanlagen sind dabei nicht eingerechnet.

2.7.2 Zone für archäologische Funde

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

PBV § 18, Zonen für archäologische Funde
TG NHV §§ 46-50

2.7.3 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

1 Es gelten die Bestimmungen gemäss §19 PBV

2 Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone.

PBV § 19, Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

2.7.4 Baumschutzzone

1 Die Baumschutzzone dient dem Schutz des Baumbestandes.

2 Der Bewilligungspflicht unterliegt das Fällen von Bäumen

- a) deren Stammumfang, - gemessen in 1 m Höhe ab massgebenden Terrain - mehr als 80 cm beträgt;
- b) deren Pflanzung verfügt worden ist.

3 Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

2.7.5 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.

PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

2.7.6 Gefahrenzone

Es gelten die Bestimmungen von § 21 PBV.

PBG § 20 Gefahrenzonen
PBV § 21, Gefahrenzonen

3. Bau- und Umgebungsvorschriften

3.1 Qualitätssicherung (fakultative Bestimmung)

Die Gemeinde / Stadt fördert im Sinne der Qualitätssicherung die Durchführung von qualifizierten Planungs- und Projektierungsverfahren (Wettbewerben, Studienaufträgen etc.). Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

3.2 Nachhaltiges Bauen

3.2.1 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30%

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

Schlussfassung V3



14.04.2015/Juli2015/ Nov.2016/Jan.2017/Feb.2017

unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

3.2.2 Verdichtete Bauweise (fakultative Bestimmung)

1 Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände kann die Gemeindebehörde unter Berücksichtigung von Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften reduzieren. Es gilt keine Gebäudelängenbeschränkung.

2 In den Zonen W 1, W 2a/b und WA 2 können die Fassadenhöhen um maximal 2.0 m erhöht werden.

1 In verdichteter Bauweise gilt die offene/halboffene Bauweise

2 Zur Erreichung einer hohen Siedlungsqualität kann die Nutzungsdichte bis x (20) % erhöht sowie die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Zone reduziert werden

3.2.3 Ökologischer Ausgleich

Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind wenn möglich

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;
- Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;
- Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.
- Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3.2.4 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 (Tagessichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

3.3 Besondere Abstände

3.3.1 Grenzabstand

1 In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat / Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

2 An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.

PBV § 36 Abs. 4, Verdichtete Bauweise

NHG BG Art. 18b Abs. 2, Ökologischer Ausgleich

RPG Art. 3, Planungsgrundsätze

TG NHG § 11, Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

Weisungen Pflanzenschutzdienst Berufs- und Bildungszentrum Arenenberg (Feuerbrand)

USG Art. 1, Zweck

Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, 2005)

Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, 2005)

Norm SIA 491 'Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum'

PBG §§ 74-77, Abstände

StrWG §§ 40-45, Abstände gegenüber Strassen

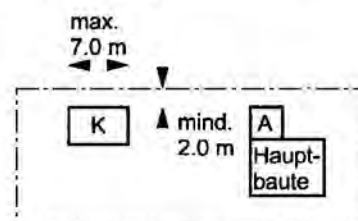
FIGG § 4, Einzäunungen

FIGG § 5, Pflanzungen

PBV § 22, Kleinbauten, Anbauten

PBV § 23, Unterniveaubauten

PBV § 27, Untergeschosse



(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abteilung, rechte Spalte, Hinweise" wird nicht geprüft

Schlussfassung V3

14.04.2015/Juli2015/ Nov.2016/Jan.2017/Feb.2017



3 Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

4 Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grensvorrichtungen gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

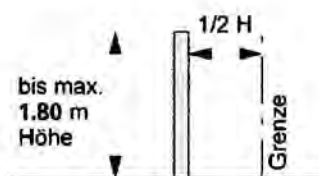
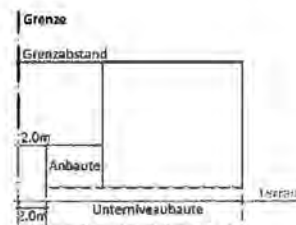
5 Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

6 Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten und sind in der Höhe nicht beschränkt. (fakultative Bestimmung)

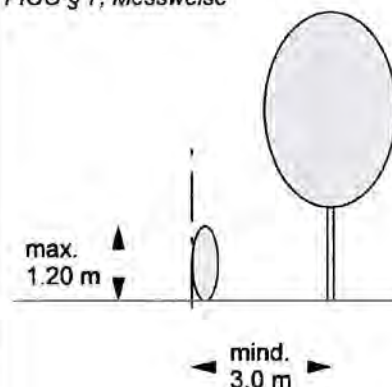
3.3.2 Gebäudeabstand

1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

2 Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Gemeinderat / Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.

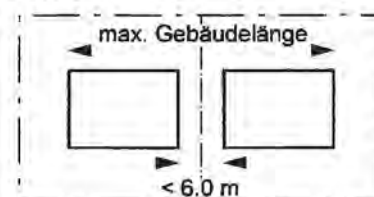


FIGG § 7, Messweise



PBV § 30, Gebäudeabstand

Brandschutzvorschriften (VKF)
PBG § 77, Näherbaurecht



(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

3 Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.

3.4 Bauen an Hanglagen

1 Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

2 Attikageschosse gemäss §29 PBG müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

3.5 Höhere Häuser und Hochhäuser (fakultative Bestimmung)

Die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern setzt eine sorgfältige städtebauliche Einbindung und eine besonders gute architektonische Gestaltung voraus.

- 1 Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, in welchen die Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern vorgesehen ist.
- 2 Gestaltungspläne legen die im Richtplan bezeichneten Gebiete für die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern grundeigentümerverbindlich fest.
3. Für die Errichtung von höheren Häusern und Hochhäusern sind mit Ausnahme der Standorte die städtebaulichen Konzepte (Studien vom (...)) verbindlich.
- 4 Der Gemeinderat / Stadtrat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne (oder: von Gestaltungsplanentwürfen, die von Grundeigentümern zur Beschlussfassung eingereicht werden) Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen (Vorschlag DBU 19. August 2016)

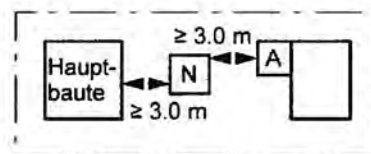
3.6 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

3.6.1 Gebäude, Bauten und Anlagen

Gebäude, Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu be-

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

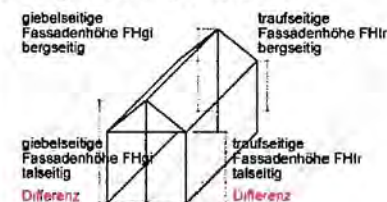
Gebäudeabstand mind. 3.0 m



PBV § 29, Attikageschosse

PBV § 39, Terrassenhäuser

PBG § 72 Abs. 1, Baureife



PBG § 72, Baureife

PBV § 38, Höhere Häuser, Hochhäuser



PBG §§ 78 und 79, Gestaltung

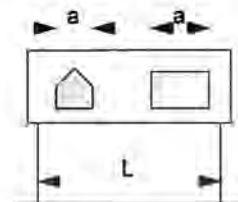
rücksichtigen:

- die bestehende benachbarte Bebauung,
- Stellung, Form und Proportionen,
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen,
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie
- die topografische Einbettung.

3.6.2 Dachlandschaft

1 Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

2 Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.



Summe a = max. 1/2 L

3.6.3 Aussenraum

1 Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Der Raum zwischen Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

3 Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

StrVV, § 11, Oberflächenwasser
SN 640 050, Grundstückzufahrten

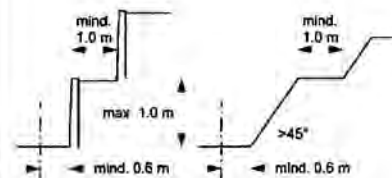
3.6.4 Terrainveränderung

1 Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.

2 Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.

3 Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.

PBG § 79, Terrainveränderung
bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358, Geländer und Brüstungen



3.7 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzone

3.7.1 Allgemein

1 Neu- und Erweiterungsbauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Massstab und die Bebauungsstruktur zu wahren. Die ortsbildprägende Fassadenstruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

2 Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Gemeinderat / Stadtrat ein Fachgremium beiziehen.



(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

3.7.2 Dächer

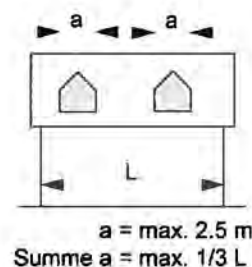
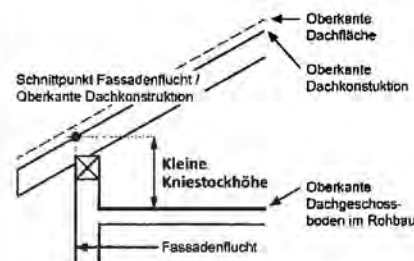
1 Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und Dachneigungen von 30–45° zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.

2 Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 2.5 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

3 Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen.

4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

5 Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.



3.7.3 Fassaden

1 Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

2 Balkone sind bei Ersatzbauten zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.

3 Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

4 Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerkonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

3.7.4 Vorgärten (fakultative Bestimmung)

Die Aussenraumgestaltung hat auf eine benachbarte, wertvolle Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen. Zur Aufwertung des Aussenraumes sind Vorgärten wiederherzustellen oder Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.8 Parkierung für Fahrzeuge (fakultative Bestimmung)

1 Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Parkfelder zu erstellen.

2 Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung plus 1 Besucherparkfeld pro 4 Wohnungen zu erstellen. Besucherparkfelder sind deutlich zu bezeichnen und dauernd als solche zu erhalten.

3 Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

3.9 Nebennutzflächen

1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Gemeinderat / Stadtrat

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft



unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

2 In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

3.10 Kehrichtbeseitigung (fakultative Bestimmung)

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Kehrichtcontainer durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten.

4. Baubewilligungsverfahren

4.1 Ausnahmegewilligung

Der Gemeinderat / Stadtrat kann in Dorf- und Kernzonen zum Schutz des Ortsbilda und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.

5. Schlussbestimmungen

5.1 Zonenbezeichnung

Die geltenden Zonenbezeichnungen der Gemeinde / Stadt werden gemäss Anhang 1 wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu
WE1 Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	W 1 Wohnzone
...	
...	

5.2 Anwendung bisherigen Rechts

1 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach neuem Recht zu beurteilen.

2 Die bisherigen Vorschriften zu den Kultur- und Naturobjekten bleiben bis zur Inkraftsetzung eines Schutzplans mit zugehörigem Reglement anwendbar.

5.3 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Erlasse werden aufgehoben:

- Baureglement vom (mit allen nachfolgenden Änderungen)

5.4 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

Schlussfassung V3

SN 640 065/066, Veloparkierung

Veloparkierung, Handbuch (ASTRA 2008)

PBG § 91, Kehrichtbeseitigung

PBG §§ 98 - 111, Bewilligungsverfahren

PBG § 98, Bewilligungspflicht
PBV §§ 51 - 55, Baubewilligungs- und Kontrollverfahren

PBG § 92, Ausnahmen

PBV § 56, Anwendung bisherigen Rechtes

Hüttlingen, Hüttwilen, Müllheim, Uesslingen-Buch, Warth-Weinigen

PBG § 6, Inkraftsetzung



Anhang

1. Zonenbezeichnung (gemäss Art. 5.1)

Freuenfeld	Felber- Weiheusen	Gachnang	Herdern	Hornburg	Huttligen	Huttwilen	Matzingen	Müllheim	Stettfurt	Thundorf	Uesslingen-Buch	Warth-Weinigen	regionales BauR
Bauzonen													
WE1		W1	W1				W1	W1					W 1
WE2a/b	W2	W2	W2			W2	WE	W2	W	W2	W2	W2	W 2a
W2 / WS	W2	W2		W2	W2		W2	W2		W3			W 2b
W3	W3	W3					W3	W3					W 3
W4													W 4
WG2	WG2	WG2	WG2	WG2	WG2	WG2	WG2	WG2	WG	WG2	WG2	WG2	WA 2
WG3	WG3	WG3					WG3	WG3				WG3	WA 3
WG4													WA 4
SK3-5													KS 3-5
V3-5													KV 3-5
A													KA
								DuG/DoG	D-I				ED
K / D		D2	D	D	D2	D	DK2		D-II	D	D3	D2	D 2
	DZ	D3	DK3					DM					D 3
	WZ	Wz	Wz	Wz		Wz	WZ2	WL		We	Wz	Wz	We
G	GZ	G		G	G	G		G	GI	G			A a
		GI											WA U
	IZ	I					IG	I					A b
I													A c
OeB	Oe	Oe	Oe	Oe / Pf 2	Oe	Oe	Oe	OE	Oe	Oe	Oe	Oe	Oe
OeA / Cp	OeA			P		Sb	Sp					P	OeA
OeM													OeM
	SZ	Sz				Ka / K	MZ					KI	Kh
Fg													SF
PZ													SZ
									GA	PPf			SP
											WW		SG
											WW		WW
											WW		WAW
				Si									SL
Fh S	Fh	Fh		Fh	Fh	Fh		FR	F			Ug	GZ
	PSA							PS		SPf			Ps
Nichtbauzonen													
Lw	Lw	Lw	Lw	Lw	Lw	Lw	Lw	LW	LW	Lw	Lw	Lw	L
FhL	Ls	Ls	Ls	Ls	Ls	Ls	Ls	LSALLG	LS	Ls	Ls	Ls / Fh	Ls
Rb			Rb				Rb		Rb		Rb	Rb	LR
LbN			LwBN						LG				LP / LT
Ns	Ns	Ns	Ns	Ns	Ns	Ns	Ns	NS	NS	Ns	Ns	Ns / Wr	Ns
				Ab / DA,B	Ab	Ab	Ab				Ab	Ab	AD
Wa													Wp
	Wd				W		Fs	FO			Wa	Wa	-
Überlagernde Zonen													
Opf				Us			OS / US	US		Os / Us			Os
(WS)													Bs
Gp		Gp	Gp	Gp		Gp			GPf	Gp	Gp	Gp	Gp
	ja	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	AS	AF	AF	Ar	Ar	Ar	Ar
PIN													PIN
		Lb											Lb

Überführung von W2a in W2b Zone
gemäss Antrag der Gemeinden
Gachnang und Müllheim.

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

Schlussfassung V3

14.04.2015/Juli2015/ Nov.2016/Jan.2017/Feb.2017



2. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Bundesrecht

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	210
NHG / NHV	BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	451 / 451.1
BZG	Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz	520.1
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz mit Verordnung	700 / 700.1
EnG / EnV	Energiegesetz mit Verordnung	730.0 / 730.01
USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	814.011
StfV	Störfallverordnung	814.012
TVA	Technische Verordnung über Abfälle	814.600
LRV	Luftreinhalte-Verordnung	814.318
LSV	Lärmschutz-Verordnung	814.41
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	814.710
GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung	814.20 / 814.201
ArG	Arbeitsgesetz	822.11
BauAV	Bauarbeiten Verordnung	832.311
LwG	Landwirtschaftsgesetz	910.1
WaG / WaV	Waldgesetz mit Verordnung	921.0 / 921.01

Kantonaes Recht

GemG	Gesetz über die Gemeinden	131.1
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	170.1
NHG / NHV	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung	450.1
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung	450.11
	Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung	700 / 700.1
	Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung	708.1 / 708.11
	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	721.1 / 721.11
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	725.1 / 725.10
ENG / ENV	Energienutzungsgesetz mit Verordnung	731.1 / 731.11
	Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung	814.0-8
FIGG	Gesetz über Flur und Garten	913.1
WaldG / WaldV	Waldgesetz mit Verordnung	921.1 / 921.11

Kommunales Recht

GO	Gemeindeordnung
----	-----------------

...



g

(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft

Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten:

SN 521 500	Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)
SN 592 000	Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)
SN 640 066	Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006)
SN 640 050	Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993)
SIA 112/1	Nachhaltiges Bauen - Hochbau
SIA 118	Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
SIA 180	Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
SIA 181	Schallschutz im Hochbau
SIA 358	Geländer und Brüstungen
SIA 380/1	Thermische Energie im Hochbau
SIA 384/1	Heizungsanlagen in Gebäuden
VKF	Brandschutznorm
bfu / Suva	Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva
EKAS	Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit

3. Abkürzungsverzeichnis

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
DBU	Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten
GO	Gemeindeordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Eidg. Lärmschutz-Verordnung
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft
NHG / NHV	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung
TVA	Eidg. Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

4. Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise gemäss IVHB (fakultativ)



(fakultative Bestimmung), Bestimmung noch in Diskussion / juristischer Abklärung, rechte Spalte „Hinweise“ wird nicht geprüft



Stadt
Frauenfeld

Zonenplan

Mit Änderungen bis Mai 2015

Mst. 1:10'000

Grafische Anpassungen aufgrund der Baureglementsrevision.

Der Zonenplan hat keine materiellen Änderungen erfahren und ist als Hinweis zu den Änderungen im Baureglement zu verstehen.

Legende

Bauzonen

- | | |
|-----|--|
| W1 | Wohnzone 1 |
| W2a | Wohnzone 2a |
| W2b | Wohnzone 2b |
| W3 | Wohnzone 3 |
| W4 | Wohnzone 4 |
| WA2 | Wohn- und Arbeitszone 2 |
| WA3 | Wohn- und Arbeitszone 3 |
| WA4 | Wohn- und Arbeitszone 4 |
| D2 | Dorfzone |
| KA | Kernzone Altstadt |
| KV | Kernzonen Vorstadt (3/4/5) |
| KS | Kernzonen Stadt (3/4/5) |
| Aa | Arbeitszone a |
| Ab | Arbeitszone b |
| Oe | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |
| OeA | Zone für öffentliche Anlagen |
| OeM | Zone für militärische Bauten und Anlagen |
| SZ | Sonderbauzone Zoo |
| SF | Sonderbauzone Familiengärten |
| GZ | Grünzone |
| KD | Kantonale Deponiezone |

Landwirtschaftszonen

- | | |
|----|--|
| L | Landwirtschaftszone |
| LP | Landwirt.-zone für bes. Nutzung: Pflanzenbau |
| LR | Landwirtschaftszone Rebbau |

Schutzzonen

- | | |
|----|-----------------------|
| LS | Landschaftsschutzzone |
| Ns | Naturschutzzone |

Weitere Zonen

- | | |
|----|-----------------|
| Wa | Waffenplatzzone |
|----|-----------------|

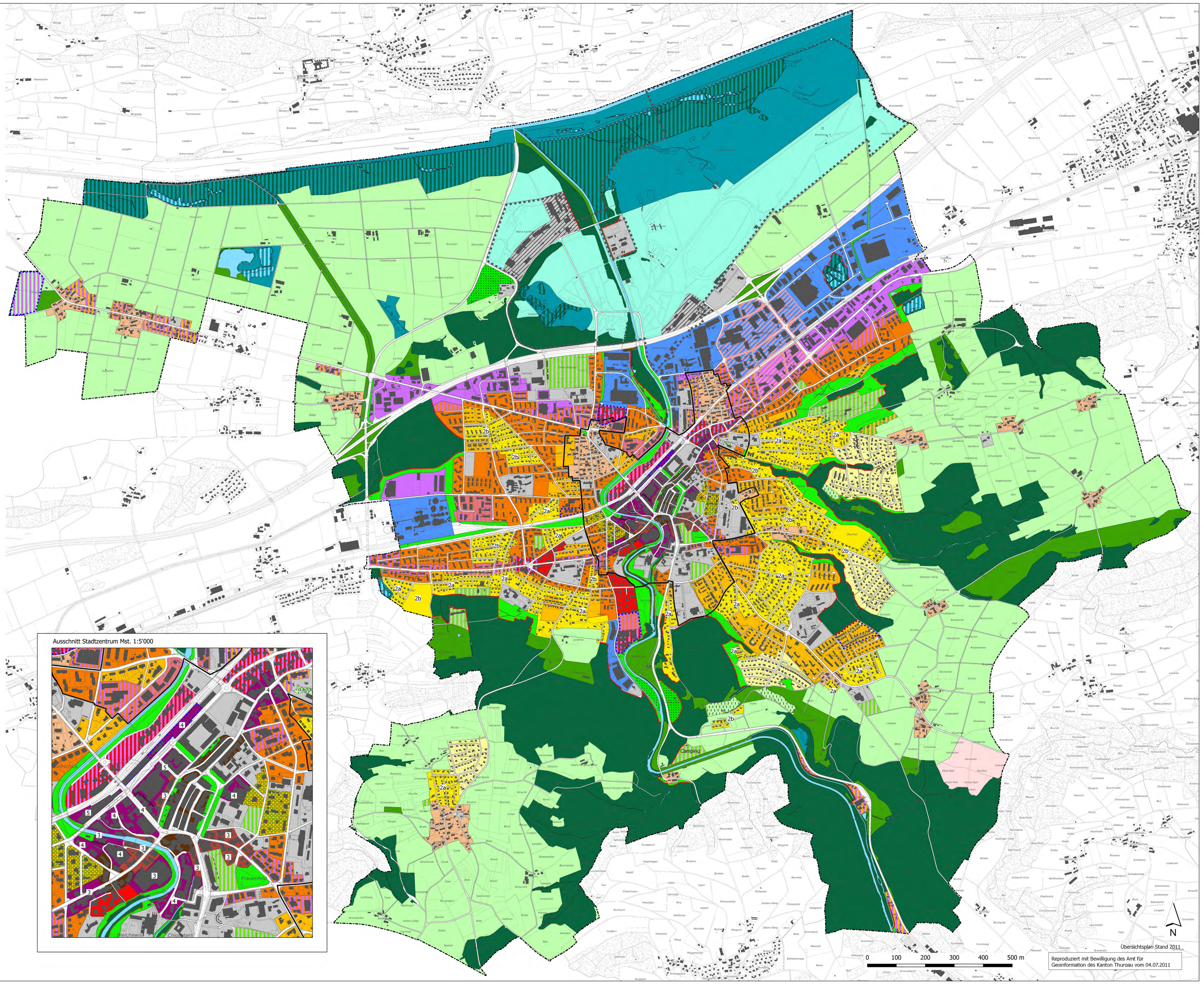
Überlagernde Zonen

- | | |
|-----|---------------------------------------|
| Pin | Zone für publikumsintensive Nutzungen |
| Os | Ortsbild- und Umgebungsschutzzone |
| Bs | Baumschutzzone |
| Gp | Zone mit Gestaltungsplanpflicht |

Hinweise

- | | |
|---------|----------------------------------|
| ooooooo | Unterteilung gleichartiger Zonen |
| — | Abgrenzung Wald-Bauzone |
| — | Abgrenzung Ufergehölz-Bauzone |
| — | Militärisches Interessengebiet |
| — | Verkehrsfläche |
| — | Wasser |
| — | Wald |
| — | Gemeindegrenze |

Rechtlich massgebend für die Zonenabgrenzung sind die Originalpläne der Stadtverwaltung



Ausschnitt Stadtzentrum Mst. 1:5'000



Übersichtsplan Stand 2011

Reproduziert mit Bewilligung des Amt für
Geoinformation des Kanton Thurgau vom 04.07.2011



Zonenplan

Mit Änderungen bis Januar 2018

Mst. 1:10'000

Grafische Anpassungen aufgrund der Baureglementsrevision.

Der Zonenplan hat keine materiellen Änderungen erfahren und ist als Hinweis zu den Änderungen im Baureglement zu verstehen.

Legende

Bauzonen

W1	Wohnzone 1
W2a	Wohnzone 2a
W2b	Wohnzone 2b
W3	Wohnzone 3
W4	Wohnzone 4
WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
WA4	Wohn- und Arbeitszone 4
D2	Dorfzone
KA	Kernzone Altstadt
KV	Kernzonen Vorstadt (3/4/5)
KS	Kernzonen Stadt (3/4/5)
Aa	Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistungen)
A	Arbeitszone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeA	Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen
OeM	Zone für militärische Bauten und Anlagen
SZ	Sonderbauzone Zoo
SF	Sonderbauzone Familiengärten
Cp	Campingzone
FZ	Freihaltezone
KD	Kantonale Deponiezone

Landwirtschaftszonen

L	Landwirtschaftszone
LP	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung: Pflanzenbau
LR	Landwirtschaftszone Rebbau

Schutzzonen

Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone

Weitere Zonen

Wa	Waffenplatzzone
----	-----------------

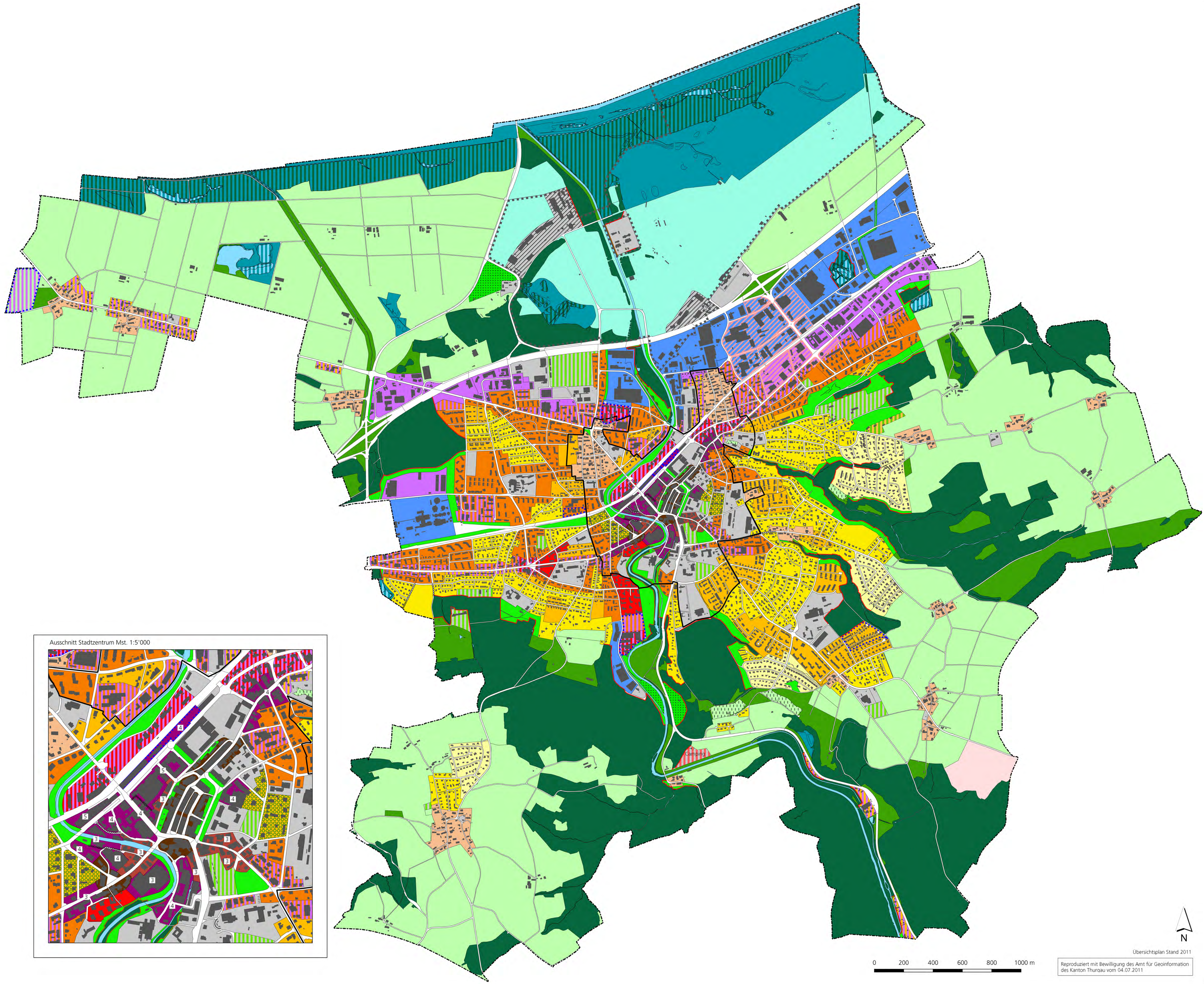
Überlagernde Zonen

Pin	Zone für publikumsintensive Nutzungen
Os	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
Bs	Baumschutzzone
Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Hinweise

-----	Unterteilung gleichartiger Zonen
---	Abgrenzung Wald-Bauzone
---	Abgrenzung Ufergehölz-Bauzone
---	Militärisches Interessengebiet
---	Verkehrsfläche
---	Wasser
---	Wald
---	Gemeindegrenze

Rechtlich massgebend für die Zonenabgrenzung sind die Originalpläne der Stadtverwaltung



Ausschnitt Stadtzentrum Mst. 1:5'000



Übersichtsplan Stand 2011

0 200 400 600 800 1000 m

Reproduziert mit Bewilligung des Amtes für Geoinformation des Kantons Thurgau vom 04.07.2011