



4. September 2017

Vorprüfung | öffentliche

Vernehmlassung

Baureglement

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen.....	3
II	Zonenvorschriften	5
1.	Allgemeines.....	5
2.	Bauzonen.....	6
3.	Landwirtschaftszonen	9
4.	Schutzzonen.....	9
5.	Überlagernde Zonen	9
6.	Weitere Vorschriften.....	12
III	Bauvorschriften	13
1.	Massvorschriften	14
2.	Ausstattung.....	15
3.	Weitere Bauvorschriften	17
IV	Gestaltungsvorschriften	20
1.	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	20
2.	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Ortsbild-, Quartier- und Umgebungsschutzzonen.....	20
V	Umgebungsvorschriften	22
VI	Weitere Bestimmungen	23
VII	Schlussbestimmungen.....	24

Die Politische Gemeinde Arbon, nachfolgend Stadt Arbon genannt, erlässt, gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700), § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG, RB 450) und die Gemeindeordnung vom 27. Juni 2006 das nachstehende Baureglement.

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsreich

¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Stadt Arbon.

² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Stadt Arbon.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

¹ *Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne).*

² Der Schutz der erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte gemäss § 10 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes erfolgt im Verfahren nach Gestaltungsplan § 24 Abs. 1 Ziffer 8 des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 3 Ortsplanerische Zielsetzungen

¹ Die Vorschriften der Stadt Arbon sollen ein geordnetes Bauen gewährleisten. Insbesondere haben alle Planungs- und Bauvorhaben nachstehende Ziele zu beachten:

1. eine gesamtheitliche Planung mit Einbezug der soziokulturellen Aspekte;
2. zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen;
3. Förderung einer guten ortsbaulichen Gestaltung unter Berücksichtigung des Ortsbildes sowie des Landschaftsbildes;
4. zweckdienliche, der Nutzung angepasste Erschliessung;
5. Schutz von Natur und Umwelt sowie Förderung des ökologischen Ausgleichs;
6. sparsamer Umgang mit den energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien;
7. Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen;

² Ergibt sich aus der Anwendung von Vorschriften ein Ermessensspielraum, so ist dieser im Sinne dieser Zielsetzungen auszuschöpfen.

¹ Der Stadtrat ist zuständige Behörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes. Er ist unter anderem zuständig für:

1. den Erlass der Ortsplanung und aller weiteren Planungsinstrumente;
2. die Bestellung der Planungs- und Baukommission aus minimal fünf und maximal neun Mitgliedern, wobei mindestens zwei Personen dem Stadtrat angehören müssen;
3. Entscheide über Bauvorhaben mit deklarerter Bausumme ab 5 000 000 Franken ohne Landanteil sowie Ausnahmen in Schutzzonen;
4. Entscheide über Beitragsgesuche an Kulturobjekte gemäss Beitragsreglement Natur- und Kulturobjekte über 100 000 Franken.

² Die Planungs- und Baukommission ist zuständig für:

1. die Vorbereitung aller Baugesuche und die Antragsstellung für Gesuche im Kompetenzbereich des Stadtrates;
2. die Vorberatung der Geschäfte der Ortsplanung und Erschliessung inklusive die Gestaltung einer hinreichenden öffentlichen Beleuchtung sowie der Gesuche im Hinblick auf die Bestimmungen der Schutzzonen;
3. die Vorbereitung von Beitragsgesuche an Kulturobjekte gemäss Beitragsreglement Natur- und Kulturobjekte im Kompetenzbereich des Stadtrates;
4. die Bestellung von thematischen Fachgruppen zur Vorbereitung von spezifischen Aufgaben.

³ Die Planungs- und Baukommission entscheidet in eigener Kompetenz:

1. als oberste Gemeindebehörde im Sinne von § 4 Absatz 4 des Planungs- und Baugesetzes über Bauvorhaben mit deklarerter Bausumme unter 5 000 000 Franken ohne Landanteil;
2. über Beitragsgesuche an Kulturobjekte gemäss Beitragsreglement Natur- und Kulturobjekte unter 100 000 Franken;
3. über die Auftragsvergabe von externen Fachgutachten und den Beizug von Fachexperten bis zu einem Betrag von 20 000 Franken pro Fall.

II Zonenvorschriften

1. Allgemeines

Art. 5 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird den folgenden Nutzungszonen zugewiesen:

1. Bauzonen:

W2a	Wohnzonen tiefer Baudichte
W2b	Wohnzonen niederer Baudichte
W3	Wohnzonen mittlerer Baudichte
W4	Wohnzonen hoher Baudichte
A	Altstadtzone (spezielle Dorfzone)
Wz	Weilerzonen
WA2	Wohn- und Arbeitszonen niederer Baudichte
WA3	Wohn- und Arbeitszonen mittlerer Baudichte
WA4	Wohn- und Arbeitszonen hoher Baudichte
K2	Kernzonen niederer Baudichte
K3	Kernzonen mittlerer Baudichte
K4	Kernzonen hoher Baudichte
AG	Arbeitszonen Gewerbezone
AI	Arbeitszonen Industriezone
OeBA	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
TF	Touristik- und Freizeitzone
KG	Kleingartenzonen
Fh	Freihaltezonen

2. Landwirtschaftszonen:

Lw	Landwirtschaftszonen
----	----------------------

3. Schutzzonen:

Ls	Landschaftsschutzzonen
Ns	Naturschutzzonen

4. Überlagernde Zonen:

AF	Zonen für archäologischer Funde
Os	Ortsbildschutzzonen
Qs	Quartierschutzzonen
Us	Umgebungsschutzzonen
Vs	Vorgartenschutzzonen
GP	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht
GF	Gefahrenzonen

2. Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen

¹ Wohnzonen *W* umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

² Die Wohnzonen mittlerer Baudichte *W3* dienen einer Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäuser und die Wohnzonen hoher Baudichte *W4* dienen einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Bauten sind nur zulässig, wenn sie den spezifischen ortsbaulichen Kriterien dieser Zone, wie der Baudichte und der Fassadenhöhe, entsprechen und den Quartiercharakter nicht unterwandern.

Art. 7 Altstadtzone

¹ Die Altstadtzone *A* umfasst ein Gebiet mit gemischter Nutzung unter spezieller Beachtung des Ortsbildes und einer ausgewogenen Nutzungsvielfalt. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

² Das Mass der zulässigen Baudichte bemisst sich an der bestehenden, umgebenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der dazugehörigen Freiräume. Dach- und Nebenräume können ausgebaut werden.

³ Um- und Neubauten haben besondere Rücksicht auf die Baustrukturen zu nehmen und sich in die Altstadt einzufügen. In geschlossenen Gassen ist auf eine harmonische Abfolge der Fassaden zu achten; freistehende Einzelbauten sind durch solche in gleicher Art zu ersetzen.

⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Bau- und Planungskommission zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.

Art. 8 Weilerzonen

¹ Weilerzonen *Wz* umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.

³ Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

⁴ Das Mass der zulässigen Gebäudelänge und Nutzung bestehender Bauten bemisst sich an der bestehenden Siedlungsstruktur mit hofartig angeordneten, zweigeschossigen Baukörpern bzw. Ökonomiegebäuden mit Satteldacheindeckungen und ihren mit der offenen Landschaft verzahnten Freiräumen. Dabei gilt es namentlich die Stellung, das Volumen, die traditionellen Gestaltungselemente und die Proportionen der geschützten Kulturobjekte anzuwenden. Eine Addition von gleichen Bautypen ist nicht zulässig. Dach- und Nebenräume können ausgebaut werden, sofern dadurch der Charakter der Gebäude nicht wesentlich verändert wird.

Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen

¹ *Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.*

² *Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.*

Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil bei der Hauptnutzfläche von 20 bis 70 Prozent sowie für Gemeinschaftsräume, welche im öffentlichen Interesse liegen, erhöht sich die Geschossflächenziffer um 0.15 für die gewerbliche Nutzung.

Art. 10 Kernzonen

¹ *Die Kernzonen K umfassen Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion und für die Quartiersversorgung, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.*

² *Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.*

³ *Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von mindestens 20 Prozent erhöht sich die Geschossflächenziffer für die gewerbliche Nutzung um 0.15.*

⁴ *Neuüberbauungen müssen eine hochwertige Architektur aufweisen und die städtebauliche Situation positiv beeinflussen. Die Projektentwicklung hat über ein qualifiziertes Verfahren wie Wettbewerb oder Studienauftrag zu erfolgen.*

⁵ *Die Kernzonen hoher Baudichte K4 unterstehen der Gestaltungsplanpflicht.*

Art. 11 Arbeitszonen Gewerbe und Industrie

¹ *Arbeitszonen AG und AI umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.*

² *Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.*

³ *Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig*

⁴ *In den Arbeitszonen Industrie AI dürfen einzelne, für den betrieblichen Ablauf nachweisbar notwendige, Gebäudeteile die zulässige Gesamthöhe um 3.00 m überschreiten, sofern dennoch eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und die benachbarten Zonen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.*

Art. 12 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.

² Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 13 Touristik und Freizeitzone

¹ Die Touristik- und Freizeitzone TF umfassen Gebiete, die für die Erhaltung, Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Einrichtungen und Anlagen für die Freizeitnutzung und den Tourismus bestimmt sind.

² Dabei sind insbesondere die folgenden Nutzungen mit ihren notwendigen Bauten und Anlagen zulässig: Strandbad, Camping- und Zeltplatz, Tennisplatz, Mobilhomeplatz und Minigolf mit zugehöriger Gastronomie und Hotelnutzung sowie ein zentraler Autoabstellplatz. Diese haben sich in ihrer Gestaltung in die Grünflächen einzufügen. Für die Anordnung der einzelnen Nutzungen ist ein Gestaltungsplan zu erlassen. Dabei muss ein angemessener Anteil der gesamten Zonenfläche als naturnahe Freifläche ausgeschieden werden.

³ Die für die einzelnen Nutzungen notwendigen Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzufügen. Es gilt das Immissionsmass mässig störend.

Art. 14 Kleingartenzonen

¹ Die Kleingartenzonen KG umfassen Gebiete für die Schaffung und Erhaltung zusammenhängender Pflanzanlagen für Kleingärten im Rahmen des nichtgewerblichen Gartenbaus.

² Für Pflanzanlagen sind die nachfolgenden Bauten und Anlagen zulässig:

1. Pro Kleingartenzone ist eine Gemeinschaftsbaute mit maximal 100.00 m² Grundfläche und maximal 3.50 m Fassadenhöhe;
2. Garten- und Gerätehäuschen mit maximal 12.00 m².

³ Für eine zusammenhängende Pflanzanlage, welche über eine Trägerschaft verfügt, kann gestützt auf ein Gesamtkonzept und ein dazugehöriges Benützungsgesamtsplan, eine Baubewilligung für die Gesamtanlage erteilt werden.

Art. 15 Freihaltezone

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

² Sie bezwecken insbesondere:

1. die Gliederung der Bauzone;
2. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

³ Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie für den Unterhalt und die Pflege der Anlagen und Grünflächen erforderlich sind. Sie haben sich in ihrer Gestaltung in die Grünfläche einzufügen.

⁴ Bauten und Anlagen für temporäre Veranstaltungen sind zulässig.

3. Landwirtschaftszonen

Art. 16 Landwirtschaftszonen

¹ Die Landwirtschaftszonen Lw umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.

² Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

4. Schutzzonen

Art. 17 Landschaftsschutzzonen

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

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

³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 18 Naturschutzzonen

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

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

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

5. Überlagernde Zonen

Art. 19 Zonen für archäologische Funde

¹ Die Zonen für archäologische Funde AF bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.

² Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 20 Ortsbildschutzzonen a. Allgemeines

¹ Ortsbildschutzzonen Os bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

² Die Schutzwürdigkeit wird im Einzelfall aufgrund der formalen, typologischen und handwerklichen Qualitäten sowie der historischen Bedeutung beurteilt.

³ Das Erscheinungsbild ist integral zu erhalten. Besondere Beachtung ist der Gebäudestellung sowie der kubischen und äusseren Gestaltung zu schenken. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.

³ Nach aussen in Erscheinung tretende farbliche Änderungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 21 Ortsbildschutzzonen

b. Grundsätze

¹ Umbauten sowie zulässige Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen und dieses in positivem Sinne zu ergänzen. Dabei ist den Baufluchten, dem Bauvolumen mit Proportionen, der Fassadengliederung, der Dachform und Dachgestaltung, den Materialien und Farben sowie dem Umgelände besondere Beachtung zu schenken. Die Verwendung moderner Gestaltungselemente ist zulässig, sofern sie die Qualität der Architektur insgesamt verbessern.

² Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, anzupassen. Mit der Baueingabe ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.

Art. 22 Quartierschutzzonen

¹ Die Quartierschutzzonen Qs bezwecken die Wahrung von baugeschichtlich oder landschaftlich prägenden Quartieren oder Ensembles im Orts- und Landschaftsbild. Darin sind die Stellung und der architektonische Ausdruck der Bauten samt ihrer zugehörigen spezifischen Umgebung zu erhalten.

² Soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt, sind Ersatzbauten zulässig. Umbauten sowie An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in ihrem architektonischen Ausdruck in die charakteristische Siedlungsstruktur oder das Ensemble einzuordnen. Dabei sind Ausführungen in zeitgemässer Architektur und Materialisierung zulässig, sofern sie das Schutzgebiet qualitativ positiv beeinflussen.

Art. 23 Umgebungsschutzzonen

¹ Die Umgebungsschutzzonen Us bezwecken den Schutz und die Erhaltung der charakteristischen Umgebung von schutzwürdigen Bauten, insbesondere das Umfeld der Altstadt. Anzustreben ist ein harmonischer Übergang von der Altstadt zur angrenzenden Bebauung und den Freiräumen. Insbesondere ist der Blick auf die Altstadt möglichst freizuhalten. Die Bestimmungen der Quartierschutzzone gelten sinngemäss.

² Die bestehenden Freiräume sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Der Gestaltung der Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken.

Art. 24 Vorgartenschutzzonen

¹ Die Vorgartenschutzzonen Vs bezwecken die Erhaltung und Wiederherstellung von Vorgärten als bedeutender Bestandteil für das Quartierbild und den Strassenraum. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen öffentlicher Strasse und Gebäudefassade.

² Bei umfassenden Gebäudeumbauten, Ersatzbauten und Nutzungsänderungen sind zerstörte Vorgärten unter Berücksichtigung der Besitzstandsgarantie im Sinne von Absatz 3 wiederherzustellen.

³ Vorgärten sind als Grünflächen mit einer optischen Abgrenzung gegenüber dem Strassenraum zu gestalten. Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Gegenüber dem Strassenraum darf für die Parkierung maximal eine Fläche von drei senkrecht angeordneten Parkfelder die Vorgartenfläche belegen.

⁴ Sofern im Quartier zentrale Parkieranlagen in Fussdistanz vorhanden sind, kann die maximal zulässige Fläche für Parkfelder im Vorgartenbereich angemessen reduziert werden.

Art. 25 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht GP erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt. In Gebieten mit besonderen öffentlichen Interessen hat die Projektentwicklung über ein qualifiziertes Verfahren wie Wettbewerb oder Studienauftrag zu erfolgen.

³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 26 Gefahrenzonen

¹ Gefahrenzonen GF sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und –abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

² In den Gefahrenzonen dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

³ Die Bau- und Planungskommission stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

6. Weitere Vorschriften

Art. 27 Masstabelle

In den einzelnen Zonen gelten für die Regelbauweise die folgenden Höchst- und Mindestmasse sowie Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung:

Zonenart	Grenzabstand ¹⁾		Fassadenhöhe ²⁾	Gesamthöhe	Gebäuelänge		Geschossflächenziffer ⁹⁾	Empfindlichkeitsstufe
	allseitig				Grundlänge ⁴⁾	Maximallänge		
	[m]	[m]						
W2a	4	--	7.50	12.00	25	25	0.65	II
W2b	4	--	8.00	12.50	30	45	0.80	II
W3	5	---	11.00	16.00	35	50	1.05	II
W4	5	--	14.00	19.00	40	60	1.20	II
A	3	--	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	III
Wz	3	--	8.50	13.00	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	1.15	III
WA2	4	--	8.50	13.00	35	45	0.80 ⁴⁾	III
WA3	5	--	11.50	16.50	40	55	0.95 ⁴⁾	III
WA4	5	--	14.50	19.50	45	60	1.05 ⁴⁾	III
K2	3	--	11.00	15.50	30 ⁶⁾	40 ⁶⁾	1.15 ⁴⁾	III
K3	4	--	14.50	20.00	45 ⁶⁾	45 ⁶⁾	1.45 ⁴⁾	III
K4	4	--	16.00	21.00	50 ⁶⁾	80 ⁶⁾	1.60 ⁴⁾	III
AG	4 ⁷⁾	--	12.00	16.00	60	-- ⁷⁾	--	III
AI	4 ⁷⁾	--	16.00	20.00	80	-- ⁷⁾	--	IV
OeBA	5	--	12.00	16.00	50	80	--	III
TF	5	--	7.50		45	45	--	III
KG	4	--	-- ⁸⁾		-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	--	III
F	3	--	--		--	--	--	III
Lw	4	--	11.50	16.50	--	--	--	III

Bemerkungen:

- 1) Grenzabstand für Anlagen vergleiche Art. 32
- 2) Anwendung für Schräg- und Flachdächer vergleiche Art. 35
- 3) Mehrlängenzuschlag vergleiche Art. 34
- 4) Gewerbebonus vergleiche Art. 9 bis 11
- 5) Vergleiche Art. 7 bzw. 8
- 6) Gilt bei offener Bauweise
- 7) Gebäuelängen-Beschränkung bzw. Abstandserhöhung nach Art. 34
- 8) Vergleiche Art. 14
- 9) Grundnutzung ohne Zuschläge nach §§ 34 und 35 PBV

Art. 28 Bauweise

In sämtlichen Zonen des Baugebietes ist offene und halb offene Bauweise zulässig, in der Altstadtzone und den Kernzonen auch die geschlossene Bauweise.

Art. 29 Wohnraumerneuerung

¹ Im Interesse der Wohnraumerneuerung in Mehrfamilienhäusern kann für Einzelbauten von den Höchst- und Mindestmassen gemäss Art. 27 abgewichen werden. Dabei sind die bestehenden Quartierstrukturen zu respektieren und Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

² Bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Quartierstruktur können Abweichungen nur aufgrund einer genehmigten Quartierstudie bewilligt werden. Diese berücksichtigt insbesondere die orts- und quartierspezifischen Interessen, die Ziele in Art. 2 sowie die folgenden Anforderungen:

1. hohe Siedlungs- und Wohnqualität;
2. gute Einfügung von An- und Neubauten;
3. gestalterische und funktionale Aufwertung des Freiraums unter Miteinbezug der Lösung von Parkfeldern.

Bei einem ausgewiesenen öffentlichen Interesse kann sich die Stadt an den Kosten der Quartierstudie beteiligen.

Art. 30 Umnutzung Gewerbebauten

Zur Erhaltung von bestehenden, für das Orts- und Stadtbild charakteristischen Gewerbebauten kann bei Erneuerungen und Umnutzungen von den Höchst- und Mindestmassen gemäss Art. 27 abgewichen werden. Die Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

III Bauvorschriften

1. Massvorschriften

Art. 31 Grenzabstand
a. allgemein

Für alle Gebäude gilt der Grenzabstand gemäss der Masstabelle in Art. 27.

Art. 32 Grenzabstand
b. Andere Bauten und Anlagen

¹ Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von höchstens 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.

² Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

³ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.

⁴ Für übrige Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 0.50 m.

⁵ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m einzuhalten.

Art. 33 Grenzabstand
c. Bepflanzungen

¹ Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen, unter Einhaltung der voraussichtlichen Pflanzenbreite, an die Grenze gepflanzt werden.

² Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Es gilt keine Beschränkung in der Höhe.

Art. 34 Grenzabstand
d. Mehrlängenzuschlag

¹ Mehrlängenzuschläge werden bei Wohn- und Mischzonen zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge bzw. –breite die Grundlänge gemäss Art. 28 übersteigt. Sie betragen einen Fünftel der Mehrlänge aber maximal 4 m.

² In den Arbeitszonen Gewerbe und Industrie gilt ein Mehrlängenzuschlag lediglich gegenüber Zonen mit Wohnnutzung. Die Mehrlänge berechnet sich anhand der Grundlänge der entsprechenden angrenzenden Zone. Der erhöhte Grenzabstand bemisst sich dabei ab der Grenze der entsprechenden Parzelle.

Art. 35 Fassaden- und Gesamthöhe

¹ Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

² Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der

gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

2. Ausstattung

Art. 36 Parkierung für Fahrzeuge

¹ Die Zahl der minimal erforderlichen und der maximal zulässigen Anzahl Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge berechnet sich gemäss den nachstehenden Vorgaben. Dabei sind Bruchteile aufzurunden:

1. Wohnnutzung:

Ein Parkfeld pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche für Wohnen, mindestens aber ein Platz pro Wohnung; davon müssen dreiviertel überdacht sein;

Garagenzufahrten gelten nicht als Parkfelder.

Ein Parkfeld pro acht Wohnungen für Besuchende. Dieser muss gut zugänglich sein und dauernd für diesen Zweck gesichert werden.

2. Übrige Nutzungen:

Das minimal zu erstellende und das maximal zulässige Parkfeldangebot berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schweizer Norm VSS 640 281 zur Bestimmung des Angebots an Parkfeldern.

² Die verlangten Parkfelder sind in nützlicher Distanz der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen.

³ Für Behinderte sind spezielle Parkfelder vorzusehen. Die Anzahl und Anordnung richtet sich nach den Normen für hindernisfreies Bauen.

⁴ Bei publikumsorientierten Nutzungen sind Parkfelder für Motorfahräder von mindestens 5 Prozent der Autoparkfelder für Kundschaft und Besuchende zu erstellen.

Art. 37 Parkierung für Velos

¹ Bei Neubauten und massgeblichen Umbauten sind mindestens die nachfolgende Anzahl gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Velos zu erstellen. Dabei sind Bruchteile aufzurunden.

² 1. Wohnnutzung:

pro Zimmer 1 Parkfeld

Bei Mehrfamilienhäusern als gedeckte Aussenplätze in der Nähe des Hauseingangs und als treppenfrei zugängliche Einstellräume

2. Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte:

Ein Parkfeld pro fünf Arbeitsplätze für Personal

3. Andere Nutzungen sowie für Kundschaft und Besuchende von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Verkaufsgeschäften:

Die zu erstellende Anzahl Parkfelder berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schweizer Norm VSS 640 065 zur Bedarfsermittlung von Veloparkierungsanlagen.

Art. 38 Abweichungen von der Anzahl Parkfelder

¹ Die Erstellungspflicht von Parkieranlagen für Fahrzeuge kann mit der Beteiligung an einer privaten oder gemischtwirtschaftlichen Gemeinschaftsanlage in nützlicher Distanz erfüllt werden.

² Auf begründetes Gesuch hin kann die Erstellung einer geringeren Zahl von Parkfelder zugelassen werden, sofern dies mit den öffentlichen Interessen vereinbar ist. Die Gesuchstellenden haben den Nachweis zu erbringen, dass eine genügend grosse Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl vorhanden ist und haben sich bereit zu erklären, bei offensichtlichen Missständen auf Verlangen der Behörde die fehlenden Parkfelder nachträglich zu erstellen.

³ In folgenden Fällen kann die Anzahl der Parkfelder beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden:

1. bei nachgewiesener, vertraglich geregelter Mehrfachnutzung von Parkfeldern;
2. bei Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, welche die öffentlichen Strassen übermässig belasten;
3. bei besonders guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel;
4. im Interesse des Ortsbild- und Vorgartenschutzes.

⁴ Bei kritischen Platzverhältnissen kann die Behörde eine höhere Anzahl Parkfelder fordern.

Art. 39 Anordnung von Parkfeldern

¹ Grundstückszufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schweizer Norm VSS-Norm 640 050 auszubilden.

² Die Parkfelder sowie die Zu- und Wegfahrten sind so anzuordnen, dass möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt. Sie sind mit einem sickerfähigen Belag auszuführen und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Dabei sind die erforderlichen Sichtdistanzen zu beachten.

Art. 40 Spiel und Freizeitflächen

¹ Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen und Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 10 Prozent der Hauptnutzflächen zu betragen.

² In der Altstadtzone, der Weilerzonen und den Kernzonen beträgt das verlangte Ausmass 5 Prozent der Hauptnutzflächen.

Art. 41 Kehrichtsammelstelle

¹ Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden. Kehrichtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

² Für Überbauungen ab 50 Wohneinheiten sind in Koordination mit der Abteilung Bau Unterflurcontainer zu erstellen.

3. Weitere Bauvorschriften

Art. 42 Haushälterisch Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 25 Prozent unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück bei einer weiteren Überbauung trotzdem die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 43 Höhere Häuser

¹ *Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.*

² *Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.*

³ Für die Errichtung von höheren Häusern sind in einem Konzept oder einer Studie mindestens der Gebiete, die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen. Das Konzept vom 7.8.2017 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

⁴ Die Bau- und Planungskommission kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen.

Art. 44 Hochhäuser

¹ *Hochhäuser sind Gebäude deren Gesamthöhe 30 m überschreitet.*

² *Der Schattenwurf darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Für Hochhäuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.*

³ Für die Errichtung von Hochhäusern sind in einem Konzept oder einer Studie mindestens der Gebiete, die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen. Das Konzept vom 7.8.2017 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

⁴ Die Bau- und Planungskommission kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen.

Art. 45 Nebennutzflächen

¹ Bei Wohnungen sind mindestens 10 Prozent der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen zu realisieren.

² In Mehrfamilienhäusern ist ein ausreichend dimensionierter und treppenfrei zugänglicher Einstellraum für Kinderwagen vorzusehen.

Art. 46 Reklameanlagen

¹ Alle Reklameanlagen haben sich bezüglich ihrer Lage, Grösse, Nutzung sowie Material, Farbe und Leuchtstärke in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen das Umfeld nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen wie Reklamescheinwerfer, Laser und dergleichen sind nicht gestattet.

² Eigenreklamen haben in einem direkten Bezug zu einem Betrieb auf dem Grundstück zu stehen. Das Ausmass und der Umfang einer Reklameanlage muss im Verhältnis zur Fassadengrösse dimensioniert werden und darf diese nicht dominieren.

³ Freistehende Eigenreklamen sind bis maximal 30.00 m² Fläche zulässig und haben die nachfolgenden Abstände zu Gemeindestrassen und Grundstücksgrenzen einzuhalten:

1. bis	2.00 m ²	2.00 m
2. bis	7.00 m ²	3.00 m
3. bis	14.00 m ²	6.00 m
4. bis	30.00 m ²	10.00 m

⁴ In den Schutzzonen nach Art. 20 bis 24 ist im Regelfall die Reklameanlage am Gebäude selbst oder in dessen unmittelbarer Nähe anzubringen. Mit Ausnahme von mehrgeschossigen Geschäftshäusern sind sie im Fassadenbereich unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zu platzieren. Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist ein Reklamekonzept zusammen mit der Fassadengestaltung vorzulegen.

⁵ Fremdreklamen sind in Wohn- und allen Schutzzonen nicht gestattet.

⁶ Die Plakatierung bis zu einer maximalen Fläche von 2 m² für Wahlen, Abstimmungen, Veranstaltungen und dergleichen ist über eine Frist von maximal sechs Wochen zulässig. Anschliessend müssen die Plakate unaufgefordert abgeräumt werden.

Art. 47 Antennenanlagen a. Aussenantennen und Parabolspiegel

¹ Nach aussen in Erscheinung tretende Antennenanlagen sind in ihrer Grösse auf das Minimum zu beschränken. Parabolspiegel sind der Sicht zu entziehen und in einem unauffälligen Farbton zu halten.

² Antennenanlagen sind nicht Bestandteil der Gesamthöhe einer Baute.

³ In den Schutzzonen gemäss Art. 20 bis 24 sind nach aussen in Erscheinung tretende Aussenantennen und Parabolspiegel nicht zulässig.

⁴ Bei wesentlichen Änderungen an Fassaden und Dach sind bestehende Antennenanlagen, welche diesen Vorschriften nicht entsprechen, unter Berücksichtigung der Besitzstandsgarantie entschädigungslos zu entfernen.

Art. 47 Antennenanlagen
b. Mobilfunkanlagen Allgemein

¹ Die Anzahl der Mobilfunkanlagen sind auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken und soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist an den geeigneten Standorten zusammenzufassen.

² Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetze des Bundes sind dabei zu berücksichtigen.

Art. 48 Antennenanlagen
c. Mobilfunkanlagen Interessenabwägung

¹ Mobilfunkanlagen haben sich ins Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen und den durch die Nutzungsplanung definierten ortsplanerischen Absichten zu entsprechen. Auch innerhalb des Baugebietes bedarf die Bewilligung von Mobilfunkanlagen einer Interessenabwägung.

² Erhöhte Anforderungen für die Interessenabwägung gelten in den Ortsbildschutz-, Quartierschutz- und Umgebungsschutzzonen sowie in Gebieten mit einem hohen Anteil Wohnnutzung. In der Ortsbildschutzzone sowie im Umfeld von geschützten Kulturobjekten können Anlagen aus ästhetischen Gründen verboten werden.

³ Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller, neben dem geplanten Anlagestandort zur Versorgung des geplanten Bereichs, Alternativstandorte zu bezeichnen.

⁴ Mobilfunkanlagen müssen in erster Linie in Arbeitszonen Industrie und Gewerbe, bei Sportanlagen und entlang von Verkehrsanlagen angesiedelt werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage: Wohn- und Arbeitszonen, Kernzonen, reine Wohnzonen.

IV Gestaltungsvorschriften

1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 49 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:

1. die bestehende Bebauung;
2. Stellung, Form und Proportion;
3. die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen;
4. die topografische Einbettung;
5. der Siedlungsrand.

² Bei Gebäuden und Anlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen, werden besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung gestellt.

Art. 50 Dachgestaltung

¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 20 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit als möglich, extensiv zu begrünen.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die anrechenbare Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens einen Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.

² Geschlossene Brüstungen bis zu einer Höhe von maximal 1.00 m sind zulässig.

Art. 51 Freileitungen

Grundsätzlich sind alle neuen elektrischen Werkleitungen, vorbehaltlich der Vorschriften des Bundes, erdverlegt auszuführen.

2. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Ortsbild-, Quartier- und Umgebungsschutzzonen

Art. 52 Einpassung in Bestand

Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumen, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung zu orientieren.

Art. 53 Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebedächer zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schlepptgauben auszubilden und anzuordnen.

² Dachaufbauten sind in historischen Formen zu halten und in Zahl, Grösse, Proportionen und Materialien den Fassaden und der Dachfläche anzupassen. In entsprechender Umgebung sind moderne Interpretationen erlaubt. Lediglich auf kaum einsehbaren Dachflächen sind Dachflächenfenster gestattet. Die zulässige Grösse bemisst sich nach der Konstruktion des Daches, darf aber 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

³ Alle Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten und farblich in die Dachgestaltung einzupassen und sind von der Giebelfassade um mindestens 0.50 m zurückzusetzen. Offene Dacheinschnitte sind in der Regel untersagt. Ausnahmen sind gestattet, wo wohnhygienische Ansprüche dies erfordern und der Dacheinschnitt kaum eingesehen werden kann.

⁴ Lüftungsaustritte sind so klein wie möglich zu halten, versteckt zu platzieren und farblich im Dacheindeckungston zu halten. Kamine, Spenglerarbeiten und Dachuntersichten haben dem Stil des Gebäudes zu entsprechen.

Art. 54 Fassadengestaltung

¹ Historische Fassadenmaterialien sind insbesondere Verputze, Fachwerke, Sichtbacksteine, Bretter- und Schindelschirme. Sie sind in der Regel nach Befund zu unterhalten oder zu erneuern.

² Fassadengliederungen wie Lisenen, Gurte, Fenster- und Türgewände sind zu erhalten, fachgerecht zu restaurieren oder zu rekonstruieren.

³ Farbanstriche haben dem Gebäudecharakter zu entsprechen und sind sorgfältig darauf abzustimmen. Grelle und reflektierende Farben sind untersagt.

Art. 55 Fenstergestaltung

¹ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

² Bei historisch wertvollen Fenstern, Fensterläden und Jalousien ist die Erhaltung anzustreben. Neue Fensteröffnungen sind harmonisch zu platzieren.

³ Schaufenster dienen der Präsentation von angebotenen Produkten und Waren. Die Gestaltung der Schaufenster ist auf den Orts-, Quartier- und Strassenraum abzustimmen und darf geschützte Kulturobjekte und Ortsbildschutzzonen nicht verunstalten. Störende Ausgestaltungen mit schreienden Farben, vollständig abgeklebte Scheiben, extremen Leuchtwirkungen und dergleichen sind nicht gestattet.

Art. 56 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzbauvorhaben vorliegt.

Art. 57 Freiräume

¹ Gartenanlagen und Sitzplätze sind in ihrem Charakter zu erhalten und zu pflegen. Zäune, Tore und Gartenlauben haben auf den Stil des Gartens und den Charakter der Liegenschaft Rücksicht zu nehmen.

² Vorplätze sind einzukieseln, zu pflastern oder mit anderen gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen. Für Abstellplätze gelten die Regelungen von Art. 24 sinngemäss.

V Umgebungsvorschriften

Art. 58 Terrainveränderung

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

² Zwingend erforderliche Böschungssicherungen sind, soweit das architektonische Konzept nichts anderes erfordert, mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 2 : 3 vorzunehmen und haben ohne grenzüberschreitende Gestaltung von der Grundstücksgrenze den Abstand gemäss Art.32 Abs. 5 einzuhalten.

³ Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain für direkte Ausgänge und Sitzplatzgestaltungen sind bis maximal 1.00 m zulässig. Der direkte Gartenaustritt für höher gelegene Erdgeschosswohnräume ist über Treppen sicherzustellen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 59 Bepflanzung

¹ Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Es ist dafür ein Umgebungsplan mit Bepflanzung einzureichen.

² Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben, wie Parkplätze und Lagerplätze, sind durch geeignete Bepflanzungen aufzulockern beziehungsweise gegen Einsicht abzuschirmen.

Art. 60 Bepflanzung auf öffentlichem Grund

Die Stadt ist berechtigt, Bäume und Bepflanzungen auf öffentlichem Grund in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten bis zu einem Grenzabstand von 0.50 m zu pflanzen und zu unterhalten, soweit dies öffentlichen Interessen entspricht und die benachbarte Grundeigentümerschaft nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 61 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 wie Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder oder Zeitschalteneinrichtung auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

Art. 62 Sicht- und Schallschutzwände

¹ Sicht- und Schallschutzwände sind nur zulässig, wenn mit keiner anderen gestalterischen oder baulichen Lösung der entsprechende Schutz erfüllt werden kann.

² Solche Anlagen entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

VI Weitere Bestimmungen

Art. 63 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungs- und entschädigungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets leicht zugänglich sein.

³ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.

⁴ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zustellen.

Art. 64 Energie

¹ Der Anteil erneuerbarer Energien des Standard-Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser gemäss § 8 des Gesetzes über die Energienutzung beträgt bei Neubauten mindestens 40 Prozent.

² In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist ein Energiekonzept auszuarbeiten. Dieses soll nachweisen, dass der Verbrauch nicht erneuerbarer Energien im Vergleich zur kantonalen Energieverordnung wesentlich reduziert wird. Zudem ist eine gemeinsame Versorgungseinrichtung zu prüfen.

³ Zur Förderung der rationellen Energieanwendung und die Umwelt schonende, sparsame Verwendung der Energien können Beiträge ausgerichtet werden. Massgebend ist die kommunale Richtlinie Energie-Förderbeiträge.

VII Schlussbestimmungen

Art. 65 Inkrafttreten

Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Art. 66 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden alle Planungsinstrumente und Bestimmungen, welche diesem Reglement widersprechen, aufgehoben. Dies betrifft namentlich:

- Baureglement ohne Listen der Natur- und Kulturobjekte vom 21.12.1999
- Ergänzung Baureglement Zentrumszone Z-h vom 26.11.2009
- Richtlinien für Reklamen vom 27.09.1999
- Zonenplan Ortsgemeinde Frasnacht vom 4.10.1993
- Zonenplan Ortsgemeinde Arbon vom 23.1.1996
- Zonenplanänderung Hasenwinkel, Frasnacht vom 19.7.1999
- Zonenplan-Anpassung an Politische Gemeinde vom 21.12.1999
- Reglement zu Ortsbildschutz vom 3.10.2000
- Zonenplanänderung Kratzern Ost, Frasnacht vom 7.5.2003
- Zonenplanänderung Winzelwies II, Frasnacht vom 24.2.2006
- Zonenplanänderung Saurer Werk Zwei vom 10.8.2007
- Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3734 Rebenstrasse vom 31.3.2008
- Zonenplanänderung Königareal (Zentrumszone Z-h) vom 26.11.2009
- Zonenplanänderung Brühlstrasse vom 11.4.2011
- Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2736 Romanshorerstrasse vom 7.3.2014
- Zonenplanänderung Zik Zak Zuk vom 8.4.2014
- Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 2701 / 4173 vom 2.12.2015

Art. 67 Übergangsbestimmungen

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