

Baureglement Diessenhofen, Ausgabe 2003

INHALTSÜBERSICHT	SEITE
A. ALLGEMEINES	3
B. PLANUNG	3
C. ERSCHLIESSUNG	5
D. PLANUNGSVERFAHREN	6
E. ZONENORDNUNG	7
F. BAU-, GESTALTUNGS- UND UMGEBUNGSVORSCHRIFTEN	18
G. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	33
H. BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE	36
J. VOLLZUG, STRAFEN UND GEBÜHREN	37
K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	37
MASSSKIZZEN	32
GESTALTUNGSRICHTLINIEN	37
SACHWORTREGISTER	51

Bei den in *kursiver* Schrift gedruckten Artikeln in diesem Reglement handelt es sich um wörtlich oder sinngemäss zitiertes, durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht.

Abkürzungen:

BR	Baureglement der Stadtgemeinde Diessenhofen
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995, Stand: 1. April 2002
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996, Stand: 1. April 2002
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
StrWV	Verordnung des Regierungsrates zum StrWG vom 14. September 1992
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
WEG	Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 4. Oktober 1974
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986

Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz erlässt die Stadtgemeinde Diessenhofen das nachfolgende Baureglement:

A. ALLGEMEINES

Art. 1

Das Baureglement bezweckt, in Verbindung mit den zugeordneten Plänen, eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens, sowie eine geordnete Besiedlung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen. Es regelt die Anordnung an Bauten und Anlagen. Dabei berücksichtigt es insbesondere die Anliegen der Raumplanung, Ästhetik, Sicherheit, Hygiene, Umwelt sowie den Natur- und Heimatschutz (vgl. § 1 PBG und Art. 1 RPG).

Zweck

Das Reglement strebt insbesondere den Erhalt der Altstadt als Ortsbild von nationaler Bedeutung und der Rheinuferlandschaft als Landschaft von nationaler Bedeutung an und ordnet die Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes diesem Ziel unter.

Art. 2

1 Das vorliegende Reglement gilt für das ganze Gebiet der Stadtgemeinde und für sämtliche Planungen, Bauten, Anlagen und Terrainverschiebungen.

Geltungsbereich

2 Ausnahmen richten sich nach Art. 101 BR.

Art. 3

Das Baureglement ergänzt, zusammen mit dem Zonenplan, den Schutzplänen und dem Schutzzinventar der Natur- und Kulturobjekte sowie dem Richtplan, die weiteren einschlägigen Erlasse von Gemeinde, Kanton und Bund im Planungswesen.

Vorbehalt weiterer Vorschriften

B. PLANUNG

Art. 4

1 *Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung (vgl. § 10 PBG).*

Richtpläne

2 Richtplanareale der Besiedelung gelten bis zu deren Einzonung nicht als Baugebiet.

Art. 5

Baureglement und Zonenplan legen über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der Bodennutzung fest. Im Zonenplan werden nach der mutmasslichen Entwicklung Bau- und Nichtbaugebiete ausgeschieden und entsprechenden Nutzungszonen zugeordnet (vgl. §§ 12 und 13 PBG).

Baureglement und Zonenplan

Art. 6

Baulinienplan

1 *Der Stadtrat erlässt nach Bedarf Baulinienpläne. Zweck und Voraussetzung für diese Pläne richten sich nach § 17 PBG.*

2 *Grundeigentümer können dem Stadtrat den Erlass eines Baulinienplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (vgl. § 21 PBG).*

Art. 7

Gestaltungsplan

1 *Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung (vgl. § 18 PBG).*

2 *Der Gestaltungsplan legt, soweit erforderlich, fest (vgl. § 19 Abs. 1 PBG):*

1. *Die Erschliessung;*
2. *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;*
3. *die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;*
4. *die Bauweise;*
5. *Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;*
6. *Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel- oder Abstellplätze sowie Garagen;*
7. *technische und funktionelle Anforderungen;*
8. *Massnahmen zum Schutz von Kultur- und Naturobjekten;*
9. *bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;*
10. *Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie;*
11. *die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen.*

3 *Der Stadtrat erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen. Grundeigentümer können dem Stadtrat den Erlass eines Gestaltungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (vgl. § 21 PBG).*

4 *Verfahren, Antragsrecht und Finanzierung von Gestaltungsplänen richten sich nach den §§ 5, 21 bis 24 und 29ff PBG.*

Art. 8

Planungszone

Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann der Stadtrat eine Planungszone verhängen. Dauer, Erlass, Wirkung und Ende der Planungszone richten sich nach §§ 25 bis 28 PBG.

C. ERSCHLIESSUNG

Art. 9

Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgemässe Erschliessung des Baugebietes (§ 35 PBG). Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen (§ 37 PBG).

Erschliessung

Art. 10

Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird (vgl. § 38, Abs. 1 PBG).

Gebundene Ausgaben

Art. 11

1 Die gemäss § 35 PBG verlangte zeit- bzw. fristgerechte Erschliessung wird durch das Erschliessungsprogramm gewährleistet (vgl. § 111bis PBG). Dieses ist auf der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Erschliessungsprogramm

2 Erschliesst die Gemeinde Bauzonen nicht fristgerecht, so ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen (vgl. Art. 19 Abs. 3 RPG).

Privater-schliessung

Art. 12

1 Der Stadtrat nimmt eine Landumlegung vor, wenn bestimmte, im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind, oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können (vgl. § 39 PBG). Voraussetzung, Zuteilungsarten, Bewertung, Lastenbereinigung und Kosten richten sich §§ 40 bis 44 PBG.

Bauland-umlegung

2 Im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes kann die Baulandumlegung durch die Mehrheit der Grundeigentümer eingeleitet werden (Art. 7 ff. WEG).

Art. 13

Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt der Stadtrat von sich aus oder auf Antrag eines Grundeigentümers die Grenzberreinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst. Im übrigen sind die Bestimmungen über die Baulandumlegung sinngemäss anwendbar (vgl. §§ 45 und 46 PBG).

Grenzberreinigung

Art. 14

Zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern Beiträge und Gebühren auf Grund eines separaten Reglements (vgl. §§ 47 bis 59 PBG).

Finanzierung

D. PLANUNGSVERFAHREN

Art. 15

- Zuständigkeit 1 Der Beschluss über den Erlass neuer Pläne gemäss Art. 4-8 BR und über die Revision oder Aufhebung rechtskräftiger Pläne gemäss Art. 4-14 BR, inkl. den zugehörigen Vorschriften, ist grundsätzlich Sache des Stadtrates.
- Gestaltungsplanpflicht 2 Der Erlass von Gestaltungsplänen und Grenzbereinigungen erfolgt gemäss §§ 21 und 45 PBG.
- 3 *Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan (§ 61 PBG).*

Art. 16

- Auflage, Eröffnung 1 *Neue und abgeänderte Pläne, sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (vgl. 29 PBG).*
- 2 *Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn ein Plan oder eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden (§ 29 PBG).*
- 3 *Eröffnung und Publikation der Auflage richten sich nach § 30 PBG.*

Art. 17

- Bekanntmachung 1 *Die öffentliche Bekanntmachung der Richtpläne gem. Art. 4 BR richtet sich nach § 11 PBG und § 2 PBV.*
- 2 *Der Einleitungsbeschluss für Gestaltungspläne kann gemäss § 22 PBG öffentlich bekanntgemacht werden.*

Art. 18

- Einsprachen *Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Stadtrat Einsprache erheben (vgl. §§ 22, 29, 31 und 107 PBG).*

Art. 19

- Vorprüfung 1 *Pläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der Planaufgabe, Reglemente vor der Beschlussfassung dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden, soweit sie genehmigt werden müssen (§ 9 PBG).*
- Genehmigung 2 *Richtpläne, Zonen-, Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie die zugehörigen Vorschriften bedürfen der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (vgl. §§ 11 und 32 PBG).*

Art. 20

Geringfügige Änderungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Stadtrat beschlossen werden. Diese Änderungen sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies 5 Prozent der Stimmbürger während der Auflagefrist verlangen (vgl. § 5 PBG).

Geringfügige Änderungen an BR und ZP, fakultatives Referendum

E. ZONENORDNUNG

I. ÜBERSICHT**Art. 21**

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Zonen-übersicht

Allgemeinverbindlicher Inhalt**Bauzonen**

A	Altstadtzone
D	Dorfzone Willisdorf
W2	Wohnzone 2-geschossig
W2/3	Wohnzone 3-geschossig mit 3. Geschoss im Dach
W3	Wohnzone 3-geschossig
W4	Wohnzone 4-geschossig
WG2/3	Wohn/Gewerbezone 3-geschossig mit 3. Geschoss im Dach
WG3	Wohn/Gewerbezone 3-geschossig
G	Gewerbezone
G*	Gewerbezone mit max. Gebäudehöhe 10 Meter
G**	Gewerbezone mit H max. = 10 Meter und Satteldach mit mindestens 12°Neigung
I	Industriezone
WZ	Weilerzone
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OEA	Zone für öffentliche Anlagen
SK	Zone St. Katharinental
CP	Campingzone
WH	Weiherzone
FH	Freihaltezone

Nichtbauzonen

LW	Landwirtschaftszone
----	---------------------

LS	Landschaftsschutzzone
NS	Naturschutzzone
AB	Abbauzone

Überlagernde Zonen

GP	Gestaltungsplanpflicht
BS	Baumschutzperimeter
GA	Gestaltungssperimeter Altstadttrand
ZAF	Zone archäologischer Funde

Hinweise

WD	Wald
GEW	Gewässer

Regelbauweise **Art. 22:** Tabelle über Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise
 Zonenordnung Bau- und Umgebungsvorschriften (siehe auch Massskizzen Seite 34 ff.):

Zonenart	Masse	maximale Ausnützungsziffer	Anz. Geschosse/ Gebäudehöhe (m)	min. kleiner Grenzabstand (m) Bauten + Anlagen	min. grosser Grenzabstand (m) Bauten + Anlagen	max. Gebäudelänge (m) (vgl. § 7 PBV)	Generelles Immissionsmass	Empfindlichkeitsstufe LSV	Bauweise	Bauvorschriften, Gestalt.vorschr. Art. Nr.	Umgebungsvorschriften Art. Nr./ Seite
A	Gemäss den spez. Vorschriften BR Art. 24, 76					mässig störend	III	geschlossen	23-27, 71 73-83	85, 90	
D	0.50	2 G	4	8 ⁹⁾	36	mässig störend	III	offen und halboffen	28, 30 50-78	84-91 Anhang S. 36	
W 2 ¹¹⁾	0.40	2 G	5	8 ⁹⁾	30	nicht störend	II	offen und halboffen	28, 30 50-78	84-91 Anhang S. 36	
W 2/3 ¹¹⁾	0.45	3 G ¹⁾	5	8 ⁹⁾	30	nicht störend	II	offen und halboffen	28, 30 50-78	84-91 Anhang S. 36	
W 3	0.55	3 G	5	10 ⁹⁾	40	nicht störend	II	offen und halboffen	28, 30 50-78	84-91 Anhang S. 36	
W 4	0.65	4 G	6	12 ⁹⁾	40	mässig störend	II	offen und halboffen	28, 30 50-78	84-91 Anhang s. 36	
WG 2/3 ¹¹⁾	0.55	3 G 7,5 m ³⁾	5 4 ⁴⁾	10 ⁹⁾ 4 ⁴⁾	30	mässig störend	III	offen und halboffen	28,31 50-78	84-91 Anhang S. 36	
WG 3	0.65	3 G 10 m ³⁾	5 4 ⁴⁾	10 ⁹⁾ 4 ⁴⁾	40	nicht störend	III	offen und halboffen	28, 31 50-78	84-91 Anhang S.36	
G, G*, GG**, I	Keine	15 m ⁵⁾ 10 m ¹⁰⁾	4 15 ⁶⁾	4 15 ⁶⁾	70 ¹²⁾ I: -	Vgl. Art. 32	IV	offen und halboffen	28.33 50-78	84-91 Anhang S.36	
WZ	Analog besteh. Kubaturen			8	30	mässig störend		offen und halboffen	28, 33 50-78	84-91 Anhang S.36	
OE ⁷⁾	—	7,5m 10,5m	5 ⁷⁾	8 ^{7) 9)}	7)	7)	III	offen und halboffen	28, 34 50-78	84-91 Anhang S.36	
OEA	Gemäss den Bestimmungen über Anlagen, Klein- und unterirdischen Bauten					mässig störend	III	—	28, 35 50-78	84-91 Anhang s.36	
SK	Gemäss den spez. Vorschriften BR Art. 36					nicht störend	II	—	28, 36, 73-83	84-91 Anhang S.36	
CP ⁷⁾	—	—	—	—	—	mässig störend	III	offen und halboffen	28, 37	84-91 Anhang S.36	
LW	Keine	2 G 9 m ⁸⁾	5	5	25 40 ⁸⁾	Vgl. Art. 41	III ¹⁴⁾	—	40, 41 50-78	84-91 Anhang S.36	
GA	Entsprechend der zugeteilten Zone, jedoch mit höheren Anforderungen bezüglich Einpassung ins Ortsbild							offen und halboffen	47 50-78	84-91 Anhang S.36	

1. 3. Geschoss im Dach angeordnet.
2. Entfällt gemäss Art. 31 Abs. 1 BR.
3. Für Gebäude mit Gewerbenutzung.
4. Bei Gewerbebauten unter sich.
5. Gilt auch als max. Firsthöhe exkl. techn. bedingte Aufbauten.
6. Mindestabstand gegenüber Wohnzonen.
7. Gegenüber den angrenzenden Zonen gelten deren Mass- und Immissionsgrenzen.
8. Für Ställe und Ökonomiegebäude.
9. Mehrlängenzuschlag s. Art. 58 Abs. 8 BR
10. Innerhalb der speziell gekennzeichneten Gewerbezon G* und G**.
11. Innerhalb verdichteter Bauweise kann der Stadtrat die AZ auf 0.55 erhöhen und andere Grenz- und Gebäudeabstände zulassen (vgl. Art. 55. Ab. 4 BR) Gegenüber angrenzenden, ausserhalb dieser Bauweise liegenden Grundstücken gelten deren Mass- und Immissionsgrenzen gem. BR.
12. Der Stadtrat kann fabrikationsbedingte Mehrlängen bewilligen.
13. Der Grenzabstand für bauliche Anlagen wie Hauszugänge, Parkplätze, Erdkollektoren etc. richtet sich nach Art. 58 Abs. 5 und 6 BR.
14. Gilt nur Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

II. ALTSTADTZONE

Art. 23

1 Die Altstadtzone bezweckt den Erhalt und die Pflege der Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Struktur und in ihrer historischen Substanz. Unter bestmöglicher Wahrung ihrer städtebaulichen und architektonischen Eigenart soll der bestehende Wohnraum erhalten und die Schaffung von Kleingewerbe und Läden gefördert werden. Bauliche Massnahmen dürfen den Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen, und bestehende störende Zustände sind nach Möglichkeit zu beseitigen. Widersprechen diese vorgenannten Grundsätze übergeordneten Erlassen, so hat der Stadtrat darauf hinzuwirken, dass die vertretbaren Ausnahmen gewährt werden.

Zweck

2 Die Altstadtzone dient der gemischten Nutzung mit Wohnungen, Dienstleistungsbetrieben und Kleingewerben. Es sind nur mässig störende Betriebe zugelassen. Pro Gebäude ist mindestens ein Drittel der Bruttogeschossflächen für Wohnzwecke zu verwenden.

Nutzung

Art. 24

1 Es gilt die geschlossene Bauweise. Sofern nicht durch Baulinien etwas anderes verlangt wird, sind die bestehenden Baufluchten, Strassenräume und Plätze zu erhalten. Siehe auch Art. 79 BR.

Bauweise/
Regelbauweise

2 Der Stadtrat beurteilt die Detailgestaltung von baulichen Massnahmen gemäss den Gestaltungsrichtlinien im Anhang.

Gestaltungsrichtlinien

Art. 25

1 Zusätzlich zu Art. 92 BR sind jegliche bauliche Veränderungen im Innern und Äussern von Gebäuden und Gebäudeteilen, farbliche Veränderungen an den Fassaden, das Ein- und Umdecken von Dächern sowie das Anbringen von Firmeninschriften i.S. von § 17 PBV bewilligungspflichtig.

Bewilligungspflicht

2 Bauliche Massnahmen sind noch vor ihrer planerischen Bearbeitung mit der Baukommission zu besprechen. Die Bauberatung ist unentgeltlich.

Bauberatung

3 Die Stadtgemeinde leistet im Rahmen des jährlichen Voranschlages Kostenbeiträge an jene baulichen Massnahmen, welche der Erhaltung der historischen Bausubstanz und der Verbesserung des Ortsbildes dienen. Die Voraussetzungen für solche Beiträge richten sich nach Art. 93 BR.

Kostenbeiträge

Art. 26

In besonderen Fällen können, wo dies dem Zweck der Altstadterhaltung nicht widerspricht sowie nach Abwägung der übrigen öffentlichen und der privaten Interessen, Ausnahmen von diesem Reglement gestattet werden, sofern dies der Substanzerhaltung dient oder zu einer bessern Gestaltung führt und Art. 23 Abs. 1 BR nicht widerspricht.

Ausnahmen

Art. 27

1 Die Bauten und Anlagen sind durch den Eigentümer so zu unterhalten, dass Struktur und Substanz erhalten bleiben.

Erhaltungsgrundsätze

2 Renovationen, Restaurierungen und Umbauten sind Neubauten oder Rekonstruktionen vorzuziehen.

3 Bauliche Massnahmen sind den jeweiligen, besonderen Gegebenheiten von Strassenabschnitt, Häuserzeilen und dem betreffenden Gebäude anzupassen.

4 Sofern zumutbar, kann der Stadtrat bei baulichen Veränderungen den Abbruch von störenden Gebäudeteilen sowie Korrekturen an historisch oder gestalterisch unbefriedigenden Gebäudeelementen verlangen.

5 Wird ein Gebäude durch ein Ereignis höherer Gewalt zerstört, so ist der Eigentümer verpflichtet, innert 3 Jahren mit dem Wiederaufbau zu beginnen und diesen ohne Verzug durchzuführen. Ebenso sind Um- und Neubauten innert angemessener Frist fertigzustellen. Andernfalls kann die Gemeinde das Grundstück zum Verkehrswert übernehmen. Kommt diesbezüglich keine Einigung zustande, so kann das Expropriationsverfahren eingeleitet werden.

6 Abbrüche werden nur bewilligt, wenn eine Gesamtrestaurierung nicht möglich oder unverhältnismässig ist, und ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung gesichert ist.

7 Bei Bau- und Abbruchgesuchen ist vom Stadtrat die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Die archäologische Untersuchung des Objektes ist zu ermöglichen. Treten bei Bauarbeiten, Abbrüchen und Grabungen alte Bauteile, Mauerzüge, Brandschichten oder Einzelfunde zutage, so ist die Arbeit einzustellen und der Baukommission Mitteilung zu machen.

III. ÜBRIGE BAUZONEN

Art. 28

Grundsätze

1 Die Bauzonen ausserhalb der Altstadt umfassen jene Gebiete, welche sich hinsichtlich der Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft, der Erschliessung und der Auswirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild für eine Besiedelung eignen.

2 In bereits überbauten Siedlungsgebieten sind störende Zustände nach Möglichkeit zu beseitigen, bestehende ganzheitliche Strukturen zu erhalten und eine gute Eingliederung der Bebauung ins Orts- und Landschaftsbild zu fördern.

Art. 29

Dorfzone
Willidsorf D

1 Die Dorfzone Willisdorf bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz. Neu-, An und Umbauten sowie Aussenanlagen und Gärten sind sorgfältig in das Dorfbild einzugliedern. Sie dient der gemischten Nutzung. Zulässig sind Bauten für das Wohnen, mässig störende Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe. Tierzucht- und Mastbetriebe gelten als zonenfremd.

2 Schrägdächer sind mit Tonziegeln (Flachziegel) oder Biberschwanzziegeln einzudecken. Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten sowie allen-

falls bei Klein- und Anbauten ist dunkler, vorzugsweise brauner Eternit zulässig. Im Übrigen richtet sich die bauliche Gestaltung nach den Bestimmungen der Altstadtzone.

Art. 30

Wohnzonen
Generell

1 Die Wohnzonen W2, W2/3, W3 und W4 umfassen Gebiete, die sich für ruhige Wohnverhältnisse eignen. Läden, Dienstleistungsbetriebe und Kleingewerbe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohncharakter der Umgebung vereinbar sind. Nichtstörende Betriebe sind zugelassen.

Zone W 2

2 Zulässig sind 1- und 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser.

Zone W2/3

3 Zulässig sind Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Gruppenhäuser, deren 3. Geschoss vollumfänglich im Dachgeschoss liegt. Die max. zugelassene Kniestockhöhe darf 80 cm nicht übersteigen. Eingeschossige Hauptbauten sind nicht zugelassen.

Zone W3,
Zone W4

4 Zulässig sind Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhäuser sowie 1- und 2-geschossige Hauptbauten sind nicht zugelassen.

Art. 31

Wohn- und
Gewerbezo-
nen
Generell
WG 2/3

1 Diese Zonen dienen der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen und Gewerbebetrieben. Es sind nur Betriebe zugelassen, die ihre Umgebung nicht übermässig stören. Es gilt die offene und halboffene Bauweise.¹⁾

2 Zulässig sind 3-geschossige Bauten, deren 3. Geschoss vollumfänglich im Dachgeschoss liegt. Die max. Kniestockhöhe darf bei Wohnbauten dabei 80 cm nicht übersteigen. Eingeschossige Wohnbauten sind nicht zugelassen.

WG3

3 Zulässig sind 3-geschossige Bauten. Eingeschossige Wohnbauten sind nicht zugelassen.

Art. 32

Industriezone,
Gewerbezone

1 Die Industriezone und die Gewerbezone dienen der Aufnahme von Kleinindustrie- und Gewerbebetrieben sowie für Bauten und Anlagen, die in den übrigen Zonen untersagt sind.

2 Reine Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

3 Die von diesen Betrieben ausgehenden Immissionen dürfen in den angrenzenden Zonen die dort zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.

Art. 33

Weilerzone
WZ

1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung, Nutzung und Pflege der betreffenden Bautengruppe sowie deren angemessene Erneuerung unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des charakteristischen Erscheinungsbildes.

2 Zulässig sind Nutzungen für die Landwirtschaft, das Gastgewerbe und das Wohnen sowie Kleingewerbe, sofern dieses mit dem Charakter der Weilerzone vereinbar ist.

¹⁾ Änderung vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am 1. April 2004 mit Entscheid Nr. 37

3 Neubauten sind nur als Ersatz und im Rahmen des Volumens bestehender Bauten zugelassen, sofern dadurch der Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt wird. Umbau und Renovation bestehender Gebäude sind Abbruch und Neubau vorzuziehen. Neubauten sind gestaltungsplanpflichtig.

Art. 34

1 Diese Zone ist bestimmt für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen.

Zone für öff.
Bauten und
Anlagen OE

2 In der Regel gelten die Bau- und Massvorschriften der Zone W2, gegenüber den angrenzenden Zonen jedoch sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände. In begründeten Fällen kann der Stadtrat die Bau- und Massvorschriften der W3 zulassen.

Art. 35

Die Zone ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen wie Sportanlagen oder Parkplätzen bestimmt. Zulässig sind Anlagen wie Sportfelder mit Ballfängen, Parkplätze und Beleuchtungseinrichtungen sowie Klein- und unterirdische Bauten.

Zone für öff.
Anlagen OEA

Art 36

1 Die Zone St. Katharinental dient der Erhaltung und Erweiterung der Thurgauer Klinik St. Katharinental.

Zone St. Ka-
tharinental
SK

2 Geschosshzahl und Ausnützung richten sich nach den bestehenden Bauten und der baulichen Umgebung.

Art. 37

Das Campieren sowie der Betrieb von Campingplätzen ist nur in Campingzonen zulässig. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb notwendig sind. Im Übrigen gelten die §§ 2 und 25 bis 31 RRV zum Gastgewerbegesetz.

Campingzone
CP

Art. 38

1 Die Weiherzone Kundelfingerhof dient der Bewirtschaftung mit extensiver Fischzucht.

Weiherzone
WH

2 Zulässig sind die Bewirtschaftung mit extensiver Fischzucht, die Pflege ökologisch wertvoller Flächen sowie der temporäre Kiesabbau zur Anlage der Fischweiher.

3 Anlagen, Bauten und Terrainveränderungen sind zulässig, soweit sie für den Betriebe der Weiheranlagen notwendig sind und höchstens unauffällig in Erscheinung treten.

4 Zur Realisierung von Bauvorhaben ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Darin sind insbesondere zu regeln:

- die Gestaltung;
- das Mass und die Anordnung von Anlagen, Bauten und Terrainveränderungen;
- der Umfang und die Zeitdauer des Abbaus des dort anstehenden Kieses.

- Art. 39**
- Freihaltezone
FH
- 1 Die Freihaltezone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes, namentlich der Trennung der Altstadt von den übrigen Siedlungsbereichen sowie der Erhaltung von Grünräumen im Baugebiet.
 - 2 Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist nur erlaubt, wenn sie für die Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind oder dem Zweck der entsprechenden Freihaltezone nicht widersprechen.

IV. NICHTBAUZONEN

- Art. 40**
- Allgemeines
- Zulässig sind Bauten und Anlagen, die der Landwirtschaft dienen *sowie Bauten, welche im Sinne von Art. 24 RPG standortgebunden sind.*

- Art. 41**
- Landwirtschaftszone
LW
- Die Landwirtschaftszonen umfassen jene Gebiete, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

- Art. 42**
- Landschaftsschutzzone
LS
- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrem natürlichen Zustand und ihrer Eigenart. Massnahmen, welche zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt.
 - 2 Die Art der landwirtschaftlichen Bodennutzung wird dadurch nicht berührt.
 - 3 Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. In solchen Fällen sind sowohl deren Standort wie auch deren äussere Gestaltung den Anforderungen des Landschaftsbildes unterzuordnen. Das Lagern von Material wie Freizeitgeräte, Boote etc. sowie das Stationieren von Motorfahrzeugen ist untersagt.
 - 4 Baumgärten und Einzelbäume dürfen in der Regel nicht gerodet werden, sondern sind sachgerecht zu pflegen bzw. zu ersetzen. Geländeformen wie Terrassen und Böschungen sind zu erhalten. Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden. Geringfügige Terrainveränderungen zum Zwecke der Bodenverbesserung sind gestattet, sofern sie in ihrer Auswirkung dem Schutzzweck der Zone nicht widersprechen.

Art. 43

1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der unterschiedlichen Gebiete mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt.

Naturschutz-
zone
NS

2 Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Eingriffe sind bewilligungspflichtig.¹⁾

3 Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck ausgerichtete Bestimmungen betreffend Unterhalt und Pflege werden durch privatrechtliche Verträge oder spezielle Schutzverordnungen geregelt.

Art. 44

1 Der Abbau von Bodenmaterialien aller Art ist nur in Abbauzonen zulässig.

Abbauzone
AB

2 In den Abbauzonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dazu dienen, Bodenschätze zu gewinnen oder zu verarbeiten.

3 Bauten und Anlagen haben sich bestmöglich in das Landschaftsbild einzufügen.

V. ÜBERLAGERENDE ZONEN**Art. 45**

In diesen Arealen bildet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan die Voraussetzung für eine Baubewilligung. Damit wird vorab eine gute Gestaltung, eine bessere Einordnung in das Siedlungsbild und eine haushälterische Nutzung des Bodens angestrebt.

Gestaltungs-
planpflicht
GP

Art. 46

1 Der Baumschutzperimeter bezweckt innerhalb des damit umgrenzten Gebietes einerseits die Erhaltung der markanten, flusseitigen Stadtbildsilhouette mit dem charakteristischen Wechselspiel zwischen Naturlandschaft und historischer Stadtanlage und andererseits den Erhalt des markanten Baumbestandes am landseitigen Altstadtrand als wesentliche Gliederung des Siedlungsgebietes.

Baumschutz-
perimeter
BS

2 Gebüsch- und Baumgruppen sowie Einzelbäume dürfen nur in zwingenden Fällen und nur mit Zustimmung des Stadtrates beseitigt werden und sind zu ersetzen. Die gesetzlichen Strassen- und Grenzabstände können im Interesse der Erhaltung des Baumbestandes mit Bewilligung der zuständigen Behörde unterschritten werden (vgl. § 84 PBG und § 47 Abs. 1 StrWG).

Art. 47

1 Diese Zonenüberlagerung umfasst diejenigen Siedlungsbereiche, welche in einer optischen Beziehung zur historischen Altstadt stehen. Der Perimeter bezweckt den Schutz des äusseren Stadtbildes durch eine optimale Einpassung der Bauvorhaben in diesem Bereich. Die Gestaltung der Bauten richtet

Gestaltungs-
perimeter
Altstadtrand
GA

¹⁾ Fassung gemäss Entscheid DBU Nr. 79 vom 19. August 2003

sich im Rahmen der Zonenordnung nach den Art. 73ff. BR.

2 Die Baugesuche in diesem Bereich werden dem Kant. Amt für Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet.

Art. 48

Zone archäologischer Funde
ZAF

1 Die Zone archäologischer Funde umfasst Gebiete mit erkannten oder erwarteten Fundstellen, die vor ihrer Veränderung oder Zerstörung der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen sind.

2 Terrainveränderungen aller Art wie Aushubarbeiten, Geländeänderungen und Erdbewegungen innerhalb dieser Zone sind über die Bauverwaltung dem kantonalen Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

3 Der Stadtrat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstellen und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.

4 Die Anwendung von Art. 724 ZGB auf Fundstellen ausserhalb dieser Zone bleibt vorbehalten.

5 Wo notwendig und sinnvoll, stellt der Stadtrat in Absprache mit dem Amt für Archäologie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen archäologische Zeugen wie Überreste von Bauten und Anlagen mittels Einzelverfügungen nach § 10 NHG unter Schutz.

Art. 49

Schutzobjekte

1 Die in den speziellen Schutzplänen und den zugehörigen Vorschriften bzw. Bestimmungen aufgeführten Kultur- und Naturobjekte bilden wertvolle und charakteristische Bestandteile von Siedlung und Landschaft. Diese Objekte sind zu erhalten und gemäss dem formulierten Schutzzumfang zu pflegen.

2 *Zum gleichen Zweck kann der Stadtrat Anordnungen über erhaltenswerte Einzelobjekte durch Entscheid treffen (vgl. Art. 10 kant. Natur- und Heimatschutzgesetz).*

3 Für Veränderungen sind die Stellungnahmen der zuständigen kantonalen Instanzen einzuholen. Bei Unterhaltsarbeiten ist eine fachgerechte Wiederinstandstellung anzustreben.

F. BAU-, GESTALTUNGS- UND UMGEBUNGSVORSCHRIFTEN

I. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN (Begriffe, Messweisen)

Art. 50

Bauten und Anlagen

Als Bauten und Anlagen im Sinne dieses Reglementes gelten sämtliche Werke des Hoch- und Tiefbaus sowie Provisorien und Fahrnisbauten.

Art. 51

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Die Baureife richtet sich nach § 60 und 61 PBG.

Baureife

Art. 52

1 Als Kleinbauten gelten freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und max. 3,5 m Gebäudehöhe.

Kleinbauten,
Anbauten,
Vorbauten,
Hauptbauten

2 Als Anbauten gelten die an eine Hauptbaute angebauten Kleinbauten. Bei gewerblich genutzten Anbauten in den WG-Zonen darf deren max. Gebäudehöhe 4,5 m betragen.

3 *Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (vgl. §§ 5 und 6 PBV).*

4 Als Hauptbauten gelten Bauten oder Bauteile, welche die Ausmasse der Kleinbauten überschreiten.

Art. 53

Als Dachgeschoss gilt die Raumeinheit bestehend aus Dachgeschossboden, allfälligem Kniestock bis max. 50 cm Höhe sowie Giebeldach.

Dachgeschoss

Art. 54

Als Regelbauweise gelten die in den jeweiligen Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen, Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften, sowie Höchst- und Mindestmasse. Davon abweichende Regelungen gelten als Sonderbauweisen und sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen oder in Anwendung von Art. 101 BR zulässig.

Regelbauweise,
Sonderbauweise**Art. 55**

1 *Bei der geschlossenen Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen (§ 13 PBV).*

Bauweise

2 *Bei der halboffenen Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. In Bezug auf die Abstandsvorschriften gilt eine Reihe als Einzelbaute (vgl. § 13 PBV)*

3 *Bei der offenen Bauweise stehen die Bauten allseits frei (§ 13 PBV).*

4 Die verdichtete Bauweise bezweckt im Rahmen der Zonenordnung in den Zonen W2, W2/3, WG 2/3 eine besonders haushälterische Nutzung von Boden, Energie und öffentlicher Erschliessung. Für diese Bauweise kann eine Ausnützungsziffer von 0,55 beansprucht werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- a) Bildung von zusammenhängenden Gebäudegruppen unter Anwendung halboffener oder geschlossener Bauweise.
- b) Anstreben einer hohen Siedlungsqualität durch die Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie verkehrsfreie Innenhöfe, Spielplätze, Grünanlagen und Gemeinschaftsräumen.
- c) Zusammenfassung der Abstellflächen für Motorfahrzeuge am Siedlungsrand oder unter Terrain.

Eine zusätzliche Erhöhung der Ausnützung durch einen Areal- oder Gestaltungsplan ist dabei nicht möglich (vgl. dazu auch § 13 PBV).

Art. 56

Ausnützung

1 *Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche (§ 9 PBV).*

2 Die anrechenbaren Land- resp. Bruttogeschossflächen berechnen sich nach §§ 10 und 11 PBV.

Art. 57

Baulinien

Baulinien gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor (vgl. §§ 17, 63 und 64 PBG sowie §§ 44 und 45 StrWG).

Art. 58

Grenz-
abstand

1 *Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss (§ 4 PBV).*

2 *Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile. Ausgenommen sind Dachgesimse auf der ganzen Länge, wenn sie nicht mehr als 1 m auskragen, und Vorbauten von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge und einer Ausladung von höchstens 1,5 m (vgl. §§ 4 bis 6 PBV)*

3 *Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Stadtrates herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken (§ 65 PBG).*

4 Für Kleinbauten gilt ein Mindestabstand von 3 Metern. Kleinbauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Stadtrates bis an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

5 Unterirdische Bauten, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis zu 0,5 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m. Die gleiche Regelung gilt für Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge, sofern davon keine wesentliche Immissionen ausgehen.

6 Erdkollektoren dürfen bis 0,5 m an die Nachbargrenze verlegt werden.

7 Die Grenzabstände richten sich nach der Zonenordnungstabelle Art. 22 BR und sind sinngemäss auch auf Anlagen anzuwenden, sofern das Flurgesetz nichts anderes bestimmt.

8 Der Grenzabstand für eine Gebäudelänge von mehr als 20 Metern erhöht sich um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens 4 Meter. Innerhalb der Gewerbezone entfällt der Mehrlängenzuschlag.

Mehrlängen-
zuschlag

9 *Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten oder eine Baulinie überschritten wird (vgl. § 6 PBV).*

Aussen-
isolation

Art. 59

1 Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Grosser und
kleiner
Grenzabstand

2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so gilt der grosse Grenzabstand für die Westfassade.

3 Im Zweifelsfall bestimmt der Stadtrat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Art. 60

1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

Gebäude-
abstand

2 Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Schutzabständen gemäss kant. Brandschutzrichtlinie.

3 Für reine Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand zu anderen Gewerbebauten von mindestens 4 m.

Art. 61

Strassen-
abstand

1 Der Strassenabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Strassengrenze. Die Messweise gilt analog Art. 58 BR.

2 *Soweit keine Baulinien ausgeschieden sind, haben Gebäude oder Gebäudeteile gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen einen Abstand von 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m einzuhalten (vgl. § 44 StrWG).*

3 *Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen.*

4 Bei fehlendem Trottoir bestimmt der Stadtrat im Einzelfall, von wo aus die Abstände gemessen werden sollen (theoretische Trottoirhinterkante). Für unterirdische Bauteile ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.

5 *Im Rahmen von § 47 StrWG können bei Gemeindestrassen der Stadtrat, bei Staatsstrassen das Departement für Bau- und Umwelt Ausnahmen bewilligen oder weitergehende Beschränkungen verfügen (vgl. § 47 StrWG). Über das Anbringen oder Ändern von Strassenreklamen entscheidet der Stadtrat (vgl. § 52 StrWG und § 18 StrWV).*

Art. 62

Durchfahrts-
höhe

Vorbauten über öffentlichen Strassen und Wegen haben eine lichte Höhe von mindestens 5 m einzuhalten. Für Storen, Jalousien und ähnliche Einrichtungen im Bereich von Trottoirs und Fusswegen kann der Stadtrat in Ausnahmefällen die lichte Höhe auf 2.20 m herabsetzen.

Art. 63

Waldabstand,
Ufergehölz-
abstand

1 *Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach § 2 Abs. 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen (vgl. § 15 PBV).*

2 *Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Wald beträgt mind. 25 m, gegenüber Ufergehölz mind. 15 m, sofern nicht die Gemeinde aus besonderen Gründen durch Baulinien andere Abstände vorsieht (§ 63 PBG).*

3 *Über Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes entscheidet das Kantonsforstamt. Ist gleichzeitig eine Zustimmung zur Unterschreitung eines Gewässerabstandes erforderlich, entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft im Einvernehmen mit dem Kantonsforstamt (vgl. § 15 PBV).*

Art. 64

Gewässer-
abstand

1 *Der Abstand gegenüber Seen wird ab massgeblichem Hochwasserprofil gemessen, gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern ab oberkant Böschung bzw. Hochwasserlinie, wenn diese über der oberkant Böschung liegt (vgl. § 16 PBV).*

2 Soweit keine besonderen Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30 m und gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m (vgl. § 64 PBG). Bei eingedolten Bächen gelten die Abstände ab Lichtraumprofil.

3 Der Abstand gegenüber nicht unter § 16 Abs. 4 PBV fallenden ober- oder unterirdischen Fliessgewässern beträgt mindestens 5 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung (§ 16 Abs. 5 PBV).

Art. 65

1 Ist die Höhe von Gebäuden in Metermassen geordnet, so gilt die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und dem gewachsenen oder im Sinne von Art. 84 BR in zulässiger Weise gestalteten Terrain (vgl. § 8 PBV).

Gebäudehöhe in Metern

2 Die Geschosshöhe wird auf der Talseite der Bauten gemessen. Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden (§ 8 PBV).

Gebäudehöhe nach Geschosshöhe und Geschosshöhe

3 Nebst den Vollgeschossen gelten als Geschosse (§ 8 PBV):

- a) Dachgeschoss mit Kniestockhöhe über 0,5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aussenwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird.
- b) Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1,10 m über das gewachsene oder im Sinne von Art 84 BR in zulässiger Weise gestaltete Terrain herausragen.
- c) Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

4 Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen (§ 8 PBV).

Art. 66

1 Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen (§ 7 PBV).

Gebäudelänge

Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach der Zonenordnung Art. 22 BR.

2 Mehrlängenzuschlag siehe Art. 58 Abs. 8 BR.

Mehrlängenzuschlag

Art. 67

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten (§ 75 PBG).

Regeln der Baukunde

Art. 68

1 Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind. Die sind mit den erforderlichen Nebenräumen und sanitären Einrichtungen zu versehen (§ 76 PBG).

Gesundheit

Nebenräume 2 Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nebst den gemeinsamen Nebenräumen mindestens ein der Wohnungsgrösse angepasster individueller Keller- oder Erstrichraum zu erstellen.

Art. 69

Isolationen Bauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gegen Kälte, Wärme, Feuchtigkeit und Schall zu isolieren. Der Wärmeschutz richtet sich nach den Verordnungen zum Energiegesetz, der Schallschutz nach Art. 32 und 33 der LSV.

Art. 70

Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind in der Regel behindertengerecht zu gestalten (§ 77 PBG). Die SNV Norm 521500 ist dabei zu berücksichtigen.

Behinderte

Art. 71

Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und unvollendete Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt wird (§ 78 PBG).

Abbrüche

Art. 72

1 *Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten, namentlich durch Lärm, Abgase, Rauch, Staub, üble Gerüche, Erschütterungen, Licht und Strahlungen.*

Immissionen

2 Das Mass der zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnungstabelle Art. 22 BR bestimmt. Es wird zwischen nicht störenden und mässig störenden Immissionen unterschieden. Bezüglich Lärmbelastungsgrenzwerte gilt die LSV.

- a) Als nicht störend gelten Immissionen, welche ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten als sie aus dem Wohnen entstehen.
- b) Mässig störende Immissionen sind solche, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben und abgesehen von einzelnen Ausnahmen auf die übliche Arbeitszeiten beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.

3 Auf Dächern, die auf Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen, sind bei Ziegel- oder Schiefereindeckung ab 30° Neigung, bei den übrigen Dacheindeckungen ab 20° Neigung, Schneefänge anzubringen.

Schneefänge

II. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR BAUTEN UND ANLAGEN FÜR DAS GANZE GEMEINDEGEBIET

Art. 73

1 Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind, insbesondere bei Bauten mit Erstellungsjahr vor 1940, baustilgerecht durchzuführen.

Grundsatz
Generalklausel

2 Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren entsprechende Auflagen und Bedingungen stellen. Für Bauten an exponierten Lagen bezüglich des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes kann der Stadtrat Fachgutachten einholen.

- Art. 74**
Material und Farbgebung
Dach- und Fassadenfläche sind mit einem auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen. Die Verwendung fremdartiger und störender Materialien, insbesondere spiegelnden oder metallglänzenden Materialien und greller Farben, ist unzulässig.
- Art. 75**
Dachgestaltung
1 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung und Art der Dachaufbauten haben sich nach den Bauten in der näheren Umgebung zu richten.
2 Mit Ausnahme der Gewerbezone sind in allen Zonen die Bauten vorzugsweise mit symmetrischen Satteldächern zu versehen.
- Art. 76**
Fassadengestaltung
1 Fassadengliederung und Fassadenmaterial, insbesondere Anordnung und Proportionen der Fassadenöffnungen, haben den Charakter der näheren Umgebung zu berücksichtigen.
2 Durchgehende Schaufensterbänder sind nicht gestattet. Sie sind durch massive Mauerteile zu unterteilen, welche die darüberliegenden Gebäudeteile optisch tragen.
- Art. 77**
Antennen
1 Es ist nach Möglichkeit an das Kabel der Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
2 Aussenantennen, namentlich auch Parabolantennen, haben sich nach Abwägung der übrigen öffentlichen und den privaten Interessen bezüglich Ausmass, Standort und Farbe bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Art. 78**
Reklameanlagen
Reklameanlagen haben sich gemäss den Schutzinteressen der einzelnen Zonen ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

III. BESONDERE ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE ALTSTADT, DIE DORFZONE WILLISDORF, DIE WEILERZONEN UND ST. KATHARINENTAL

- Art. 79**
Allgemein
1 Die prägenden baulichen Merkmale wie Geschosshöhe, Trauf- und Firsthöhen, die ursprünglichen Dachformen, Dachvorsprünge und Dachaufbauten sowie die herkömmlichen Fassaden- und Fenstersysteme sind zu erhalten resp. zu übernehmen. Die Entfernung oder unsachgemässe Veränderung bestimmender Bauelemente ist untersagt. Fassadengliederungen sind detail-, profil- und stilgerecht zu erhalten resp. wiederherzustellen.
2 Wertvolle Teile im Hausinnern wie Stuck- oder Kassettendecken, Täfer, Öfen, Wand-, Täfer- und Deckenmalereien, Treppenanlagen und -geländer

etc. sind möglichst zu erhalten resp. zu restaurieren. Das Entfernen oder Verändern solcher Teile ist bewilligungspflichtig (vgl. Art. 25 und 92 BR).

3 Die Gestaltungsvorschriften für die Altstadt gelten sinngemäss auch für die Weilerzonen, die Dorfzone Willisdorf und St. Katharinental.

Art. 80

Stadtmauer

1 Die inneren und äusseren Stadtmauern sind in ihrem heutigen Umfang zu erhalten und sachgerecht zu restaurieren.

2 Fensterausbrüche in der ehemaligen Stadtmauer sind nicht zugelassen.

Art. 81

Fassaden

1 Farbe, Material und Oberflächenstruktur von Fassaden müssen mit dem hergebrachten Altstadtcharakter vereinbar sein. Die definitive Festlegung erfolgt durch die Baukommission an Ort und Stelle auf Grund ausreichender Bemusterung.

Haustrennwände

2 Haustrennwände gehören zur Struktur der Altstadt und sind in der heutigen Form beizubehalten. Erforderliche und feuerpolizeilich zulässige Durchbrüche dürfen der ursprünglichen Fassadengliederung nicht widersprechen und sind in herkömmlicher Weise zu erstellen.

Fenster,
Türen, Tore

3 Öffnungen in der Fassade haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen. Sie sind bezüglich Anordnung, Proportion, Grösse und Einfassung in der hergebrachten Art zu erhalten resp. zu erstellen. Die Fenster sind mit aussen angebrachter, stilgerechter Sprossenteilung zu versehen. Türen und Tore sind zu erhalten resp. stilgerecht zu erneuern.

Fensterläden,
Sonnenschutz

4 Fensterläden sind, wo der Stil der Fassade dies verlangt, beizubehalten resp. stilgerecht zu erneuern. Rolläden werden nur dort bewilligt, wo das Anbringen von Fensterläden stilistisch unerwünscht ist. Äussere Lammellenstoren sind nicht gestattet. Sonnenstoren sind formal, farblich und materialmässig in die Fassade zu integrieren. Sie dürfen nicht als Träger von Reklamen oder Firmenanschriften dienen. Die Storen müssen in die Fassade eingezogen werden können.

Schaufenster

5 Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden und sie haben sich bezüglich Anordnung, Grösse und Einfassung in die übrige Fassadengliederung einzuordnen. Traditionelle Schaufenster sind zu erhalten. Bei Schaufenstern an Gebäudeecken muss ein massiver, den Kubus des Hauses optisch tragender Mauerteil als Eckpartie bestehen bleiben. Schaufenster und Eingangstüren sind durch eine gemauerte Fassadenpartie zu trennen.

Balkone,
Lauben, Erker

6 Lauben und Erker sind nur gestattet, wenn sie sich in das Gassenbild einfügen und in ihrer Gestaltung historischen Vorbildern entsprechen. Bestehende Erker sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten. Balkone sind in der Regel nicht gestattet.

Art. 82

Dächer

1 Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken. Bei Neueindeckungen sind Ziegel verschiedener Farbtöne in ausgewogener Mischung zu verwenden.

Dachaufbauten,
Dachausbau

2 Dachaufbauten sind - mit Ausnahme kleiner Lüftungsöffnungen oder bei sehr hohen Dächern - nur auf der untersten Dachraumbene gestattet. Sie haben bezüglich Grösse, Form und Lage die Gebäude- und Fassadenstruk-

tur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen. Sie sind vorzugsweise als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden und haben gegenüber dem giebelseitigen eigenen Dachrand einen Abstand von mindestens 1.5 m einzuhalten. Sie dürfen gesamthaft nicht mehr als 1/3 und bei mehr als 6 m breiten Gebäuden im Einzelfall max. 1/6 der darunterliegenden Fassadenbreite messen. Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke auszubilden. Die Konstruktionshöhe ist auf maximal 1.10 m, vom Ziegel der Schleppgaube bis zum Ziegel des Hauptdaches gemessen, beschränkt. Die Dachneigung von Schleppgauben darf in der Regel nicht mehr als 20° geringer sein als die Neigung des Hauptdaches und hat mindestens 20° zu betragen.

3 Im Rahmen der Art. 26 und 101 BR kann der Stadtrat Ausnahmen gegenüber diesen Bestimmungen gestatten.

4 Balkonartige Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind nicht gestattet. Einzelne Glasziegel, verteilt auf der Dachfläche sind zulässig. Technisch bedingte Entlüftungsrohre sind auf ein Minimum zu beschränken. Kamine sind mit einer stilgerechten Abdeckung zu versehen. Jegliche Dachaufbauten haben sich in Material und Farbton in die Dachlandschaft einzuordnen.

Art. 83

1 Das Anbringen von Reklamen und Hinweisschildern ist nur im Erdgeschoss gestattet. Aussenreklamen sind zu beseitigen, sobald das Gebäude nicht mehr dem Zweck dient, auf den die Reklame hinweist. Die Detailgestaltung von Reklamen, Hinweis- und Firmenschilder aller Art wird durch den Stadtrat gemäss den Gestaltungsrichtlinien im Anhang beurteilt.

Reklamen,
Firmenschilder

2 Aushänger sind gestattet, sofern sie sich an gute handwerkliche Vorbilder halten und sich gut in das Altstadtbild einfügen.

Aushänger

3 Offene, direkt leuchtende Schriften und Reklamen sind nicht erlaubt. Bewegte Lichtquellen und Beleuchtungen in Schaufenstern mit Blendwirkung nach aussen sind nicht zulässig.

Beleuchtung,
Leuchtschriften

IV. UMGEBUNGSGESTALTUNG FÜR DAS GANZE GEMEINDEGEBIET

Art. 84

1 Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur in geringfügigem Masse verändert werden. *Weitergehende Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen. Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen (§§ 69 und 84 PBG).*

Terraingestaltung

2 Böschungen müssen (gemessen ab Böschungskante) gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 60 cm aufweisen. Die Neigung darf maximal 45° betragen.

Böschungen

Art. 85

Einfriedungen,
Pflanzungen

1 Einfriedungen haben dem Charakter des Strassenbildes zu entsprechen und dürfen gegenüber öffentlichen Strassen nicht zu Sichtbehinderungen führen.

2 Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen zu bepflanzen. Dabei ist einheimischem Gehölz der Vorzug zu geben. Mit Ausnahme von Art. 46 BR gelten im übrigen die Vorschriften des Flur- und Strassengesetzes.

3 Industriebauten sind durch geeignete Bepflanzungen abzuschirmen und in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzubinden.

Altstadt

4 In der Altstadt sind bestehende Einfriedungen, Innenhöfe, Stützmauern, Pflästerungen, Baum- und Heckenbestände zu erhalten resp. stilgerecht zu ersetzen.

Vorgärten

5 Im Baugebiet ist mindestens die Hälfte der Fläche zwischen Bauflucht und öffentlicher Verkehrsfläche ortsbildgerecht zu bepflanzen. Die Verkehrsübersicht ist dabei zu gewährleisten. Die Entfernung bestehender Vorgärten ist bewilligungspflichtig (vgl. Art. 92 Abs. 2 BR). Gesuche sind schriftlich und begründet einzureichen. Die beabsichtigten Veränderungen müssen daraus ersichtlich sein.

Art. 86

Kinderspiel-
plätze

1 Bei Wohnbauten für mehrere Familien sind auf privatem Grund besonnte Kinderspielplätze im Ausmass von 20 % der Bruttogeschossfläche abseits vom Strassenverkehr und unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen und dauernd zu unterhalten (vgl. § 70 PBG).

2 *Wenn möglich, sollen mehreren Bauten dienende Spielplätze geschaffen werden (vgl. § 70 PBG).* Sind dabei Bauten auf verschiedenen Parzellen betroffen, sind Besitzverhältnisse, Benutzungsrecht, Kostenverteiler für die Erstellung und den Unterhalt sowie der Unterhalt im Rahmen eines Gestaltungsplans oder auf freiwilliger Basis der betroffenen Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln und im Grundbuch anzumerken. Die Spielfläche kann dabei parzellenübergreifend angeordnet werden.

3 *Ist die Anlage der erforderlichen Spielplätze nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar, kann der Bauherr zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden. Die Gemeinde legt Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck in einem Reglement fest (vgl. § 71 PBG).*

Art. 87

Parkierung,
Garagen

1 *Bei neuen Bauten und Anlagen sowie eingreifenden Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume gemäss den nachstehenden Angaben zu erstellen und dauernd zu unterhalten (vgl. § 72 PBG).*

2 Es sind vorzusehen:

- a) Bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung ein Abstellplatz, wobei 3/4 aller Abstellplätze als Einstellräume zu erstellen sind, und zusätzlich

für je 4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein gut zugänglicher, freier Besucherabstellplatz. Bruchteile sind aufzurunden.

b) für Einfamilienhäuser mind. 1 Einstell- und 1 Abstellplatz.

3 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

4 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Normen zu ermitteln und festzulegen.

5 *Die Gemeinde kann die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen und Einstellräumen für bestimmte Gebiete ganz oder teilweise aufheben oder die Erstellung von Abstellplätzen in bestimmten Gebieten ganz oder teilweise untersagen. Der Stadtrat kann diese Pflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Abstellplätze unzumutbar ist (vgl. § 72 PBG).*

6 *Voraussetzungen, Höhe und Verwendungszweck von dabei zu leistenden Ersatzabgaben werden in einem Reglement festgelegt (vgl. § 73 PBG).*

Ersatzabgabe

Art. 88

1 *Für die Gestaltung von Zufahrten sind die einschlägigen Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV) massgebend. In besonderen Fällen können Ausnahmen durch das Tiefbauamt bewilligt werden (vgl. § 12 StrWV).*

Zufahrten

2 Die freie Sicht muss für die Ausfahrt hinter der Strassengrenze gemäss den Richtlinien des Kant. Tiefbauamtes gewährleistet sein.

3 *Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht auf öffentliche Strassen und Trottoirs geleitet werden (vgl. § 11 StrWV).*

Art. 89

Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall an Abfuhrgut auf privatem Grund in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten (§ 74 PBG).

Kehrichtbeseitigung

Art. 90

1 *Die Grundeigentümer haben das Anbringen namentlich von Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten oder Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen oder Angaben über Werkleitungen, an Bauten und Anlagen oder auf ihrem Grundstück zu dulden (§ 83 PBG).*

öff. Einrichtungen auf und vor Privatgrund

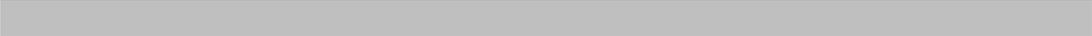
2 *Die Grundeigentümer sind vorher anzuhören und haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz des durch die Arbeiten entstandenen Schadens (vgl. § 83 PBG).*

3 Die Erstellung von Brunnen und das Pflanzen von Bäumen auf öffentlichem Grund vor Privatbauten sind erlaubt.

Ablagerungs-
verbot

Art. 91

Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott oder dergleichen im Freien ist auf öffentlichem wie auf privatem Grund verboten. Der Stadtrat kann Ausnahmen bewilligen, wenn nicht öffentliche Interessen, insbesondere des Gewässer-, Landschaftsschafts- oder Ortsbildschutzes, entgegenstehen (vgl. § 85 PBG).



G. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 92

1 *Einer Bewilligung bedürfen: (§ 86 PBG) alle ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor-, An-, Auf- und Nebenbauten sowie insbesondere:*

Bewilligungs-
pflicht

1. *provisorische Bauten und Anlagen,*
 2. *Fahrnisbauten (Wohnwagen gelten als Fahrnisbauten),*
 3. *Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,*
 4. *bauliche Veränderungen von Fassaden und Dachaufbauten,*
 5. *der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen,*
 6. *die Entfernung bestehender Vorgärten in der Altstadtzone,*
 7. *eingreifende Terrainveränderungen,*
 8. *der Abbau von Bodenschätzen,*
 9. *Aussenantennen,*
 10. *Reklameanlagen, sowie Firmeninschriften gemäss § 17 PBV in der Altstadtzone,*
 11. *Sonnen- und Erdkollektoren.*
- 2 *Überdies gelten die Bewilligungsvorschriften von Art. 25 Abs. 1 BR.*

Art. 93

1 *Gesuche für Kostenbeiträge an bauliche Aufwendungen gemäss Art. 25, Abs. 3 BR sind zusammen mit der Baueingabe und vor Inangriffnahme der betreffenden Arbeiten einzureichen. Die Gesuche sind zu begründen und mit einem Mehrkostennachweis zu versehen.*

Beitrags-
gesuche

2 *Der Stadtrat setzt, wenn nötig unter Beizug neutraler Fachleute, die Kriterien für eine Beitragsleistung und die Höhe des Beitrages von Fall zu Fall fest.*

3 *Die Beiträge werden auf Grund der ausgewiesenen Mehrkosten ausbezahlt, sofern die Arbeiten sach- und fachgerecht und entsprechend den Auflagen ausgeführt worden sind.*

Art. 94

1 *Die Baugesuchsformulare sind bei der Gemeindeverwaltung zu beziehen.*

Baugesuch

2 *Das Baugesuch ist vom Bauherrn und dem Projektverfasser zu datieren und zu unterzeichnen. Der Stadtrat kann den Nachweis der Bauberechtigung verlangen.*

3 *Gesuchsunterlagen sind 3-fach einzureichen. In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden. Im übrigen gilt § 18 PBV.*

- Art. 95**
Zusätzliche Unterlagen in der Altstadt Bauliche Veränderungen von Fassaden in der Altstadtzone sind auf einer Kopie des entsprechenden Gassenansichtsplanes einzutragen. Existiert für die betreffende Gasse kein solcher Plan, so sind die Nachbarbauten beidseitig des Um- resp. Neubauprojektes ebenfalls auf dem Fassadenplan darzustellen.
- Art. 96**
Visierpflicht *Vor Einreichen des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen. Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen (§ 88 PBG).*
- Art. 97**
Auflage
 - 1 *Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 89 PBG).*
 - 2 *Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen (§ 89 PBG).*
 - 3 *Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt (§ 89 PBG).*
- Art. 98**
Einsprachen
 - 1 *Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Stadtrat schriftlich und begründet Einsprache erheben (vgl. §§ 90 und 107 PBG).*
 - 2 *Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherren weiterzuleiten (vgl. § 90 PBG).*
 - 3 *Der Stadtrat entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über die Baueingabe und die Einsprachen, soweit diese öffentlich-rechtlicher Natur sind (vgl. § 90 PBG).*
 - 4 *Der Entscheid des Stadtrates kann schriftlich und begründet innert 20 Tagen beim Departement für Bau und Umwelt angefochten werden.*
 - 5 *Im übrigen richtet sich das Einspracheverfahren nach den §§ 90 bis 92 und 95 PBG). Diese Bestimmungen sind insbesondere bei privatrechtlichen Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches streitig ist, wie auch beim Verfahren von anderen privatrechtlichen Einsprachen zu beachten (vgl. § 91 und 92 PBG).*
 - 6 *Solange eine privatrechtliche Einsprache hängig ist, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (vgl. § 95 PBG).*
 - 7 *Der Stadtrat kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit in Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz (vgl. § 95 PBG).*

Art. 99

1 Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 93 PBG).

Baubewilligung

2 Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden (§ 93 PBG). Der Stadtrat kann auf Kosten des Gesuchstellers Fachgutachten erstellen lassen.

3 Der Stadtrat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen. Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von diesen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt (vgl. § 94 PBG).

Vereinfachtes Verfahren

4 Der Stadtrat eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheiden (§ 19 PBV).

5 Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Der Stadtrat kann auf begründetes Gesuch im vereinfachten Verfahren die Wirkung der Baubewilligung erstrecken (vgl. § 97 PBG).

Erlöschen

Art. 100

1 Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein (vgl. § 98 PBG).

Vorentscheid

2 Die Bestimmungen über das Verfahren bei der Baueingabe sind sinngemäss anwendbar (vgl. § 98 PBG).

Art. 101

1 Werden Ausnahmbewilligungen beantragt, so kann der Stadtrat seine Entscheidung auf das Gutachten neutraler Fachleute abstützen. Die Kosten solcher Gutachten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Ausnahmbewilligungen

2 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen (vgl. § 79 PBG):

a) Neue Bauten und Anlagen

a) bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde, oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann,

b) für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften,

c) für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.

3 Das Unterschreiten der Abstände gemäss §§ 63 und 64 PBG kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheb-

lichen öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 80 PBG).

- | | |
|---|--|
| b) Neue Bauten und Anlagen, Zweckänderungen ausserhalb der Bauzonen | 4 Gemäss Art. 24 RPG können Ausnahmegewilligungen für die Erstellung von zonenwidrigen Bauten und Anlagen sowie deren Zweckänderung ausserhalb des Baugebietes erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Für die Erteilung dieser Ausnahmegewilligungen ist das kant. Amt für Raumplanung zuständig (vgl. § 20 PBV). |
| c) Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb Bauzonen | 5 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, welche den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert werden. Sie sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften so weit als möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen (vgl. § 81 PBG). |
| d) Bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen | 6 Umnutzungen nach Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung sind zulässig (vgl. § 82 PBG).

Für die Erteilung dieser Ausnahmegewilligungen ist das kant. Amt für Raumplanung zuständig (vgl. § 20 PBV). |

H. BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE

Art. 102

Bauarbeiten

1 Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch den Stadtrat fortgesetzt werden (vgl. § 95 PBG).

2 Die vorübergehende Benützung von öffentlichem Grund bei Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Stadtrates gestattet.

Art. 103

Meldepflicht
Baukontrolle

1 Dem Stadtrat sind die in der Baubewilligung bestimmten Bauvorgänge zur Kontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV).

2 Der Stadtrat führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV).

Art. 104

Bezug von
Bauten

Bauten, die ständigem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn der Innenausbau vollendet ist, Treppen- und Balkongeländer montiert sind und das Gebäude genügend trocken ist.

Art. 105

Verantwortlichkeit

Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbinden weder den Bauherrn noch den Bauleiter oder die Unternehmer von der eigenen Verantwortung für die Ausführung von Bauten und Anlagen.

J. VOLLZUG, STRAFEN UND GEBÜHREN

Art. 106

1 Der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Stadtrates.

Vollzug

2 *Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so ordnet der Stadtrat deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, so hat der Stadtrat dem Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von § 86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes anzudrohen (§ 101 PBG).* Nicht vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind, sofern die öffentlichen Interessen dies erfordern, vom Stadtrat auf Kosten des Pflichtigen korrigieren zu lassen.

Art. 107

1 *Wer vorsätzlich oder fahrlässig als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstwie Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes, den gestützt darauf erlassenen Plänen, Vorschriften oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird gemäss den §§ 103 und 104 des Planungs- und Baugesetzes bestraft.*

Strafen

2 Eine ausgesprochene Strafe befreit nicht von der Pflicht, vorschriftswidrige Bauten zu beseitigen.

Art. 108

Der Stadtrat erhebt auf Grund einer separaten Beitrags- und Gebührenordnung (Reglement gemäss § 105 Abs. 2 PBG) die Gebühren für Baubewilligungsverfahren und Baukontrollen, für die Behandlung von Vorentscheiden, für die Benützung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten und für Ersatzabgaben.

Gebühren

K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 109

1 Die Ortsplanung 1985, bestehend aus Baureglement, Zonenplan, Richtplänen, Schutzplan und Schutzinventar, tritt mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten

2 Mit Inkraftsetzung des Baureglementes 1985 werden das Baureglement 1971/77 (RRB Nr. 2330) und die Baureglementsänderungen 1978/79 (RRB Nr. 1197, 1733) ausser Kraft gesetzt.

Ausserkraftsetzung

3 Mit Inkrafttreten des Zonenplanes 1985 wird der Zonenplan 1971 inkl. dessen Ergänzungen und Änderungen 1977 – 1979 ausser Kraft gesetzt.

4 Mit Inkrafttreten der durch die Stadtgemeinde am 9. Februar 2003 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen werden das durch den Regierungsrat am 3. September 1979 mit Beschluss Nr. 1544 genehmigte Baureglement Willisdorf inklusive Nachträge mit Ausnahme der daraus redaktionell in das Baureglement Diessenhofen überführten Bestimmungen ausser Kraft gesetzt. Somit gelten für die ehemalige Ortsgemeinde Willisdorf die Bestimmungen des Baureglements Diessenhofen und die darin redaktionell überführten Bestimmungen des Baureglements Willisdorf.

Art. 110

Intertemporales
Recht

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

Genehmigungen:Baureglement Diessenhofen:

Von der Stadtgemeinde Diessenhofen genehmigt am 13. Dez. 1985 und 27. Feb. 1987

Vom Regierungsrat genehmigt am 25. Nov. 1986 und 8. Sept. 1987
mit RRB Nr. 1838 und 1355

Baureglement Willisdorf (Teile von Art. 21, 22 und 32 sowie Art. 29 und 36, Nummern gemäss vorliegender Fassung):

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Dez. 1978

Vom Regierungsrat genehmigt am 3. Sept. 1979 mit RRB Nr. 1544

Änderungen:Baureglement Diessenhofen:

Unter Berücksichtigung der geänderten übergeordneten Gesetzgebung angepasste und aufgrund der Teilrevision 1997 geänderte Fassung vom 9. Juni 1997.

Änderungen der Artikel 22, 32 (31), 52 (49), 55 (52), 75 (72), 82 (79) und 86 (83) von der Stadtgemeinde Diessenhofen genehmigt am 23. Mai 1997 (Nummerierung gemäss vorliegender Fassung, in Klammern Nummern der Fassung vom 9. Juni 1997)

Änderungen und Anpassungen vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am 3. März 1998 mit Entscheid Nr. 123.

Baureglement Willisdorf (Nummer gemäss vorliegender Fassung):

Ergänzung mit Art. 38 von der Gemeindeversammlung Diessenhofen beschlossen am 4. Mai 2001

Vom Regierungsrat genehmigt am 7. Aug. 2001 mit RRB Nr. 638

Baureglement für das ganze Gemeindegebiet:

Änderungen der Artikel resp. Ergänzungen mit Artikeln 21, 22, 26, 29, 32, 35, 36, 38, 39, 42, 45, 48, 58, 77, 78, 79, 82, 83, 84, 86, 88 und 109 (Nummerierung gemäss vorliegender Fassung) durch die Volksabstimmung vom 9. Februar 2003 beschlossen

Der Stadttammann

Der Stadtschreiber

W. Sommer

A. Jungi

Änderungen und Anpassungen vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am 19. August 2003 mit Entscheid Nr. 79

SACHWORTREGISTER

- A**
- Abbauzone Art. 44
 - Abbruch Art. 27, 71, 92
 - Ablagerungsverbot Art. 91
 - Abstandsvorschriften Art. 22, 58–64
 - Abstellplätze Art. 87
 - Abweichung von den Vorschriften Art. 101
 - Altstadtzone Art. 23 ff., 79 ff.
 - Anrechenbare Landfläche (§ 11 PBV)
 - Antennen Art. 77, 92
 - archäologische Funde Art. 48
 - Attikageschoss Art. 65
 - Auflageverfahren Pläne und Vorschriften Art. 16
 - Auflageverfahren Baugesuche Art. 97
 - Aufschüttungen Art. 84
(Massskizzen Anhang)
 - Aushänger Altstadt Art. 83
 - Ausfahrten Art. 88
 - Ausnahmen Art. 26, 101
 - Ausnahmebewilligungen Art. 101
 - Ausnützungsziffer Art. 22, 56 (§ 9 PBV)
 - Aussenantennen Art. 77, 92
 - Äussere Gestaltung Art. 24, 29, 47,
73–83
- B**
- Bachabstand Art. 64
 - Balkone Altstadt Art. 81
 - Bauarbeiten Art. 102
 - Bauaufsicht Art. 102 ff.
 - Bauberatung Art. 25
 - Baubewilligungserteilung Art. 99
 - Baubewilligungspflicht Art. 92
 - Baueingabe Art. 94, 95
 - Baugebiet Art. 5, 21
 - Baugesuch Art. 94, 95
 - Baukontrolle Art. 103 ff.
 - Baulandumlegung Art. 12
 - Baumschutzperimeter Art. 46
 - Baulinien Art. 6, 57
 - Baureglement Art. 5
- Baureife** Art. 51
- Bauverbot** Art. 98, 107
- Bauvorschriften** Art. 50–72
- Bauweise** Art. 22, 55
- Bauzonen** Art. 5, 11, 21 ff.
- Behindertengerechtes Bauen** Art. 70
- Beitragsgesuche** Art. 93
- Bekanntmachung Einleitung Gestaltungsplan** Art. 17 (§ 22 PBG)
- Bekanntmachung von Richtplänen** Art. 17
- Bestehende Bauten** Art. 58, 101
- Bewilligungspflicht** Art. 92 ff.
- Bezug von Bauten** Art. 104
- Bruttogeschossfläche** Art. 56 (§ 10 PBV)
- C**
- Campingzone Art. 22, 37
- D**
- Dächer, Dachaufbauten Art. 25, 75, 82
 - Dachausbau Altstadt Art. 82
 - Dachgeschoss Art. 21, 53, 65
 - Dachgesimse Art. 58
 - Dachgestaltung Art. 75
 - Dorfzone Willisdorf Art. 22, 29
 - Durchfahrtshöhe Art. 62
- E**
- Einsprachen gegen Pläne und Vorschriften Art. 19
 - Einsprachen gegen Bauvorhaben Art. 98
 - Einfriedungen Art. 85
 - Erhaltungsgrundsätze Altstadt Art. 27
 - Erker (Altstadt) Art. 81
 - Erneuerung von Bauten Art. 101
 - Ersatzvornahme Art. 27, 106
 - Erschliessung Art. 9–14
 - Erschliessungsbeiträge Art. 14
 - Erschliessungspflicht Art. 9
 - Erweiterung zonenfremder Betriebe Art. 101

F

Fahrnisbauten Art. 50, 92
Fakultatives Referendum Art. 20
Farbgebung Fassaden etc. Art. 74, 81
Fasadengestaltung Art. 76, 79, 81
Fenster, Fensterläden Altstadt Art. 81
Finanzierung der Erschliessung Art. 14

G

Garagen (Ausfahrten) Art. 88
Garagen (erforderliche Zahl) Art. 87
Gebäudeabstand Art. 60
Gebäudehöhe Art. 22, 65
Gebäuelänge Art. 22, 66
Gebühren (Baupolizei) Art. 108
Gebühren (Erschliessung) Art. 14
Geltungsbereich Baureglement Art. 2
Gemeinschaftsantennen Art. 77
Geschlossene Bauweise Art. 22, 24
Geschosshöhe Art. 22, 65
Geschosszahl Art. 22, 65
Gestaltung von Bauten Art. 24, 29, 73–
83
Gestaltungssperimeter Altstadtrand Art.
47
Gestaltungsplanpflicht Art. 45
Gestaltungsrichtlinien (Anhang)
Gestaltungsvorschriften Altstadt
Art. 79–83
Gesundheit Art. 68
Gewässerabstand Art. 64
Gewerbezone Art. 22, 32
Grenzabstand Art. 22, 58, 59
Grenzbereinigung Art. 13

H

Halboffene Bauweise Art. 22, 55
Hauptbauten Art. 52
Haustrennwände Altstadt Art. 81

I

Immissionen Art. 72
Industriezone Art. 22, 32
Inkrafttreten BR Art. 109
Isolation von Bauten Art. 58, 69

K

Kehrichtbeseitigung Art. 89
Kellergeschoss Art. 65
Kinderspielplätze Art. 86
Kleinbauten Art. 52
Kosten (Baubewilligung) Art. 108
Kostenbeiträge Art. 25, 93

L

Landschaftsbild Art. 29, 42
Landschaftsschutzzone Art. 42
Landumlegung Art. 12
Landwirtschaftszone Art. 22, 41
Lärm Art. 22, 72
Lauben Altstadt Art. 81
Leuchtschriften Altstadt Art. 83

M

Massskizzen s. Anhang
Mastbetriebe Art. 41, 42
Materialwahl Art. 74, 81
Mehrlängenzuschlag Art. 58
Meldepflicht Art. 103

N

Naturschutzzone Art. 43
Nebenräume Mehrfamilienhäuser
Art. 68
Nichtbauzonen Art. 40–44

O

Öffentliche Erschliessungsanlagen
Art. 14
Öffentliche Zone Art. 22, 34, 35
Öffentliche Einrichtungen auf und vor
Privatgrund Art. 90
Offene Bauweise Art. 22, 55

P

Parkierung Art. 87
Pflanzungen Art. 85, 90
Planungszone Art. 8
Plakatwände Art. 78

Planänderungen Art. 15, 16
Planaufgabe Art. 16
Planungsverfahren Art. 15–20
Provisorische Bauten Art. 92
Publikation (Auflage) Art. 16

R

Regelbauweise Art. 54
Regeln der Baukunde Art. 67
Reihenhaus Art. 30, 65
Reklamen Art. 78, 83
Richtpläne Art. 4

S

Schaufenster Art. 76, 81
Schlussbestimmungen Art. 109, 110
Schneefänge Art. 72
Schrott Art. 91
Schutzinventar, Schutzplan Art. 49
Schutzobjekte Art. 49
Sonderbauweise Art. 54
Sonnenschutz Altstadt Art. 81
Spielplätze Art. 86
Stadtmauer Art. 80
Stellung von Bauten Art. 57, 73
St. Katharinental Art. 36
Strafen Art. 107
Strassenabstände Art. 61, 62

T

Terraingestaltung Art. 65, 84,
Anhang
Treibhäuser Art. 42, 92
Türen, Tore (Altstadt) Art. 81

U

Ufergehölz, Abstand Art. 63
Umgebungsgestaltung Art. 84–91
Überlagernde Zonen Art. 45–49
Unterirdische Bauten Art. 58

V

Verantwortlichkeit (Bauausführung)

- Art. 105
- Verbindlichkeit der Richtpläne Art. 4
- Verdichtete Bauweise Art. 55
- Visierpflicht Art. 96
- Vollzugsbestimmungen Art. 106–108
- Vorbauten Art. 52, 58, 62
- Vorentscheid Art. 100
- Vorgärten Art. 85

W

- Waldabstand Art. 63
- Wärmeschutzmassnahmen Art. 69
- Weilerzone Art. 22, 33
- Widerrechtlich erstellte Bauten Art. 107
- Wohn- und Gewerbebezonen Art. 22, 31
- Wohnwagen Art. 92
- Wohnzonen Art. 22, 30

Z

- Zone archäologischer Funde Art. 48
- Zonen, Zonenordnung Art. 21–49
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 22, 34
- Zonen für öffentliche Anlagen Art. 22, 35
- Zonenfremde Bauten und Anlagen Art. 101
- Zone St. Katharinental Art. 22, 36
- Zonenplan Art. 5
- Zusammenbau Art. 55
- Zuständigkeit (Planung) Art. 15
- Zweck, Altstadtzone Art. 23
- Zweck, Baureglement Art. 1
- Zweckänderungen Art. 101