



Baureglement der Stadt Kreuzlingen

1. September 2000 (inkl. Nachträge bis 22. März 2012)

Dokumenteninformationen

Baureglement der Stadt Kreuzlingen

vom 1. September 2000 (inkl. Nachträge bis 22. März 2012)

Vom Gemeinderat genehmigt am 27.05.1999
Vom Regierungsrat genehmigt am 04.07.2000
Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 01.09.2000

Teilrevision
Vom Gemeinderat genehmigt am 16.06.2005
Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 30.08.2005 auf den 01.09.2005

Vom Gemeinderat genehmigt am 17.11.2011
Vom Departement für Bau Umwelt genehmigt am 10.04.2012
Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 24.04.2012 auf den 01.05.2012

Vom Gemeinderat genehmigt am 22.03.2012
Vom Departement für Bau Umwelt genehmigt am 02.07.2012
Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 07.08.2012 auf den 01.09.2012

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeine Bestimmungen	1
A. Zweck	1
Art. 1 Ziel	1
B. Sachliche Zuständigkeit	1
Art. 2 Allgemeines	1
Art. 3 Gemeinderat	1
Art. 4 Stadtrat	1
Art. 5 Baukommission	1
II. Planung	1
A. Einteilung des Gemeindegebietes	1
Art. 6 Zoneneinteilung	1
Art. 7 Empfindlichkeitsstufen	2
B. Baugebiet	2
Art. 8 Wohnzonen	2
Art. 9 Verdichte Bauweise V55 in der W50	2
Art. 10 Dorfzone	3
Art. 11 Cityzone	3
Art. 12 Wohn- und Gewerbebezonen	3
Art. 13 Industrie- und Gewerbezone 1+2	4
Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4
Art. 15 Campingzone	5
Art. 16 Freihaltezone	5
Art. 17 Kleingartenzone	5
Art. 18 Erholungs- und Freizeitzone	5
C. Nichtbaugebiet	5
Art. 19 Landwirtschaftszone	5
Art. 20 Naturschutzzone	5
D. Überlagernde Zonen	5
Art. 21 Landschaftsschutzzone	5
Art. 22 Umgebungsschutzzone	5
Art. 23 Archäologische Schutzzone	6
Art. 23 ^{bis} Gestaltungsplanpflicht	6
E. Natur- und Heimatschutz	6
Art. 24 Pläne und Inventare zum Objektschutz	6
III. Erschliessung	6
Art. 25 Erschliessungsbeiträge	6
Art. 26 Beiträge an Gestaltungsplanung	6
IV. Bauvorschriften	6
A. Abstände und Höhen	7
Art. 27 Gebäudeabstand	7
Art. 28 Kleinbauten, Anbauten	7
Art. 29 Unterirdische Bauten	7
Art. 30 Zufahrten zu Tiefgaragen und Abstellplätze	7
Art. 31 Einzäunungen, Grenzmauern und Palisaden / Stützmauern / Abgrabungen und Auffüllungen / Freistehende Reklameanlagen	8
Art. 32 Firsthöhe	8
Art. 33 Festsetzung der Höhenlage, Hanglagen	8
Art. 34 Definition der Dachform und deren Messweise	8
Art. 35 Attikageschosse und Aufbauten auf Attikageschossen	8

B. Ausnützung	8
Art. 36 Ausnützung älterer Bauten	8
C. Äussere Gestaltung	9
Art. 37 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbegrünung	9
Art. 38 Mansardendach	9
Art. 39 Aussenantenne	9
Art. 40 Relameanlagen	9
Art. 41 Spielplätze	10
Art. 42 Autoeinstellräume und Abstellplätze	10
Art. 43 Grünraum, Baumschutz	11
V. Gebühren	11
Art. 44 Gebühren für baupolizeiliche Aufgaben	11
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen	11
Art. 45 Hängige Verfahren	11
Art. 46 Aufhebung bisherigen Rechtes	11
Art. 47 Änderungen bisherigen Rechtes	12
Art. 48 Inkraftsetzung	12
Anhang zum Baureglement	13
Verzeichnis der Abkürzungen	14

I. Allgemeine Bestimmungen

A. Zweck

Art. 1 Ziel	Baureglement und Zonenplan streben eine geordnete, ausgewogene Bebauung und häusliche Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch gute Gestaltung von Bauten und Anlagen nach den Erfordernissen der Wohnqualität, der wirtschaftlichen Entwicklung, der Sicherheit, der Hygiene, des Verkehrs, der Energie sowie des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes an.
----------------	---

B. Sachliche Zuständigkeit

Art. 2 Allgemeines	Soweit im vorliegenden Reglement und anderen Erlassen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Zuständigkeitsvorschriften des Organisationsreglementes der Stadt Kreuzlingen.
Art. 3 Gemeinderat	1 Der Gemeinderat erlässt Baureglement und Zonenplan. 2 Er erlässt die Gebührenordnung für das Bauwesen.
Art. 4 Stadtrat	1 Unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen ist der Stadtrat die zuständige Gemeindebehörde gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz. 2 Er ist zuständig für die Richtplanung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz. 3 Er entscheidet erstinstanzlich über Baugesuche, gegen welche Einsprache geführt werden.
Art. 5 Baukommission	1 Die Baukommission ist eine Kommission mit selbständiger Entscheidungsbefugnis (Art. 49 Abs. 1 GOR). 2 Sie entscheidet erstinstanzlich über die Baugesuche, gegen welche keine Einsprachen geführt werden. 3 Die Baukommission kann vom Stadtrat in allen Planungs- und Baufragen als beratendes Organ beigezogen werden.

II. Planung

A. Einteilung des Gemeindegebietes

Art. 6 Zoneneinteilung	1 Baugebiet - Wohnzonen W33, W50, W70, W90 - Dorfzonen - Cityzonen (Dienstleistungszone) - Wohn- und Gewerbezone WG50, WG70, WG90, WG100 - Industrie- und Gewerbezone 1 + 2 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - Campingzone
---------------------------	---

- Freihaltezone
- Kleingartenzone
- Erholungs- und Freizeitzone

2 Nichtbaugebiet

- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzonen

3 Überlagernde Zonen sind Gebiete mit Landschaftsschutz, Umgebungsschutz, Gestaltungsplanpflicht und archäologische Schutzzonen.

Art. 7
Empfindlichkeitsstufen

Allfällige Abweichungen von den in den Zonenvorschriften festgesetzten Empfindlichkeitsstufen sind im Empfindlichkeitsstufenplan festgehalten.

B. Baugebiet

Art. 8
Wohnzonen

- 1 Wohnzonen dienen, unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen, ausschliesslich dem Wohnen. In ihnen sollen ruhige Verhältnisse herrschen.
- 2 Zulässig sind Wohnbauten sowie deren Nutzung als Büro, Dienstleistungsbetriebe, Atelier, stilles Kleingewerbe oder dergleichen, sofern der Wohncharakter der Zone nicht beeinträchtigt wird.
- 3 Wird ein Grundstück im Übrigen lediglich gemäss den Vorschriften einer niederen Zone genutzt, so kann eine Reduktion des Grenzabstandes auf das Mass dieser niederen Zone bewilligt werden.
- 4 Immissionsmass: nicht störend.

Zone	Ausnützungsziffer max.	Empf.stufe LSV	Gebäudehöhe max. m	Firsthöhe max. m	Grenzabstand mind. m	Mehrlängenzuschlag	Gebäudelänge max. m	Bauweise
W 33	0.33	II	4.70	8.50	5.50	1/3 ab 21.00 m	30.00	offen, halboffen
W50	0.50	II	7.00	10.00	5.50	1/3 ab 31.00 m	40.00	offen, halboffen
V55 (verdichtet)	0.55	II	8.10	11.50	6.00	1/3 ab 36.00 m	45.00	offen, halboffen
W70	0.70	II	9.50	13.00	7.00	1/3 ab 39.50 m	50.00	offen, halboffen
W90	0.90	II	12.20	16.00	8.50	1/3 ab 43.00 m	55.00	offen, halboffen

Art. 9
Verdichte Bauweise
V55 in der W50

- 1 Die Vorschriften der verdichteten Bauweise können beansprucht werden, wenn:
 - das Projekt mindestens 10 Einheiten umfasst;
 - die Bauten eine räumliche und architektonische Einheit bilden und sich gut in die Umgebung eingliedern;
 - eine hohe Siedlungsqualität durch zweckmässig angeordnete, gemeinschaftliche Einrichtungen, wie Einstell- und Abstellräume, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sowie Grünanlagen erreicht wird;
 - eine hohe Wohnqualität mit ruhigen, gut besonnten Wohnungen mit grosszügigen Nebenräumen, gesicherter Privatsphäre sowie Gartenbenützung ausgewiesen werden;
 - die Energienutzung oder der Einsatz erneuerbarer Energien sind auszuweisen.
- 2 Die Bauten sind in Gruppen anzuordnen. Der Anteil der Geschosswohnungen darf max. 30 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.
- 3 Bei etappenweiser Realisierung sind in der ersten Etappe mind. vier Einheiten zu Ende zu führen.

- 4 Die Bauvorhaben sind vor dem Baugesuch aufgrund von Skizzen mit der Bauverwaltung zu besprechen. Bei Unklarheit kann der Bauherr schriftlich bei der Bauverwaltung eine Stellungnahme der Baukommission beantragen. Die Stellungnahme der Bauverwaltung oder der Baukommission hat nur empfehlenden Charakter und ist auch für diese nicht verbindlich.

- 5 Der Gebäudeabstand gemäss Art. 27 Abs. 2 gilt in der verdichteten Bauweise V55 nicht.

- 6 Immissionsmass: nicht störend.

Art. 10
Dorfzone

- 1 Die Dorfzone dient der Erhaltung, Wiederherstellung und Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortsbildes. Zulässig sind Wohn-, Wohngewerbe-, Geschäfts- und Gewerbebauten.

- 2 Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch in das Orts- und Strassenbild einfügen.

- 3 Die Gebäudeabmessungen und die Ausnützung orientieren sich in erster Linie am schützenswerten Bestand.

- 4 Es gilt die Regelbauweise der WG70.

- 5 Die Bauweise ist offen, halboffen oder geschlossen.

- 6 Aussenantennen sind untersagt.

- 7 Immissionsmasse: Empfindlichkeitsstufe III, mässig störend.

Art. 11
Cityzone

- 1 Die Cityzone dient der Verwirklichung eines repräsentativen Geschäftszentrums mit publikumsintensiver Nutzung. Zulässig ist die Errichtung von Geschäfts- und Dienstleistungsbauten, Einkaufszentren, Wohngeschäfts- und Wohnbauten.

- 2 Beidseits der Hauptstrasse, vom Hauptzoll bis zur Gaissbergstrasse, ist auf die Massstäblichkeit der heutigen Bausubstanz Rücksicht zu nehmen. Die Gebäude weisen in diesem Bereich in der Regel eine Gebäudehöhe von mind. 10 m und max. 12 m sowie eine Firsthöhe von 15 m auf.

- 3 Der Wohnanteil beträgt mind. 10 % der Bruttogeschossfläche. Der Wohnanteil bezieht sich auf das Baugesuch respektive den Gestaltungsplan. Die Wohnnutzung ist dauernd zu erhalten.

- 4 Immissionsmass: mässig störend.

Zone	Ausnützungsziffer max.	Empf. stufe LSV	Gebäudehöhe max. m	Firsthöhe max. m	Grenzabstand mind. m	Bauweise
Cityzone	1.45	III	15.00	18.50	½ Gebäudehöhe	offen, halboffen, geschlossen

Art. 12
Wohn- und Gewerbe-
bezonen

- 1 Zulässig sind Wohn-, Gewerbe- oder Wohngewerbebauten.

- 2 In der Regel sind Gewerberäume an den immissionsreichen, Wohnräume an den immissionsarmen Lagen anzuordnen.

- 3 Wenn die Parzelle zu je mind. 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen und Gewerbe genutzt wird, kann ein Ausnützungsbonus beansprucht werden. Wird in der Wohn- und Gewerbezone der Bonus beansprucht, so sind diese Mindestnutzungen für Wohnen und Gewerbe

dauernd zu erhalten und im Grundbuch anzumerken. Die Realisierung ist gleichzeitig zu sichern.

- 4 Wird ein Grundstück im Übrigen lediglich gemäss den Vorschriften einer niederen Zone genutzt, so kann eine Reduktion des Grenzabstandes auf das Mass dieser niederen Zone bewilligt werden.

- 5 Immissionsmass: mässig störend.

Zone	Ausnüt- zungszif- fer max.	Ausnüt- zungsziffer inkl. Bonus max.	Empf. stufe LSV	Gebäu- dehöhe max. m	Firsthöhe max. m	Grenz- abstand mind. m	Mehrlängenzu- schlag	Gebäu- delänge max. m	Bauweise
WG50	0.50	0.55	III	8.00	11.00	5.50	1/3 ab 31.00 m	40.00	offen, halboffen
WG70	0.70	0.77	III	10.50	14.00	7.00	1/3 ab 39.50 m	50.00	offen, halboffen
WG90	0.90	0.99	III	13.20	17.00	8.50	1/3 ab 43.00 m	55.00	offen, halboffen
WG100	1.00	1.15	III	15.00	18.50	9.00	1/3 ab 43.00 m	55.00	offen, halboffen

Art. 13
Industrie- und Ge-
werbezone 1+2¹

- 1 In der Industrie- und Gewerbezone sind Industriebauten und Gewerbebauten zugelassen. Diese haben sich bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Wohnungen sind für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erlaubt.
- 3 Gegenüber anderen unmittelbar angrenzenden Zonen gilt die Grenzabstandsregelung der Nachbarzone. Überschreiten Bauten die maximale Gebäudelänge der Nachbarzone, haben sie keinen weiteren Mehrlängenzuschlag einzuhalten, müssen aber bezüglich Fassadengliederung und Bepflanzung erhöhte Anforderungen erfüllen. In jedem Fall beträgt der Grenzabstand mindestens: Gebäudehöhe abzüglich Mindestgrenzabstand der Nachbarzone.
- 4 Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit sie technisch notwendig sind.²

- 5 aufgehoben

Zonen	Baumas- senziffer max.	Empf. stufe LSV	Immissi- ons- mass	Gebäu- delänge max. ³	Gebäude und Firsthöhe max. ⁴	Grenzabstand innerhalb der IG mind. ⁵	Bauweise
IG 1	6	III	mässig störend	110 m	14 m	1/3 Gebäudehöhe mind. 3 m	offen, halboffen, geschlossen
IG 2	8	IV	störend	150 m	18 m	1/3 Gebäudehöhe mind. 4 m	offen, halboffen, geschlossen
aufgehoben ⁶							

Art. 14
Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

- 1 Diese Zone ist für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.
- 2 Immissionsmass: nicht störend.

Zone	Empf. stufe LSV	Gebäu- dehöhe max. m	Gebäu- delänge max. m	Grenzabstand mind. m	Mehrlängen- zuschlag m	Mehrhöhenzu- schlag m	Summe von Mehrlän- gen- und Mehrhöhenzu- schlag m
Öffentl. Zone	II	14.00	50.00	½ Gebäudehöhe mind. 5.50	½ ab 20.00	½ ab 10.00 Gebäudehöhe	max. 8.00

¹ Fassung gemäss Revision vom 25. März 2010, in Kraft gesetzt auf den 01.09.2012

² Fassung gemäss Revision vom 22. März 2012, in Kraft gesetzt auf den 01.09.2012

³ Fassung gemäss Revision vom 22. März 2012, in Kraft gesetzt auf den 01.09.2012

⁴ Fassung gemäss Revision vom 25. März 2010, in Kraft gesetzt auf den 01.09.2012

⁵ Fassung gemäss Revision vom 25. März 2010, in Kraft gesetzt auf den 01.09.2012

⁶ Aufgehoben gemäss Revision vom 25. März 2010, in Kraft gesetzt auf den 01.09.2012

- | | | |
|--|---|--|
| Art. 15
Campingzone | 1 | Die Campingzone ist bestimmt für das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten zum Campieren. In Campingzonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb notwendig sind. |
| | 2 | Immissionsmasse: Empfindlichkeitsstufe II, nicht störend. |
| Art. 16
Freihaltezone | 1 | Freihaltezone dienen der Erhaltung, Wiederherstellung oder Neugestaltung von Landschaften, Landschaftsteilen oder Aussichtspunkten und der Gliederung grösserer Baugebiete. |
| | 2 | Es sind nur oberirdische Bauten und Anlagen erlaubt, die zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. |
| Art. 17
Kleingartenzone | 1 | Die Kleingartenzone dient dem nichtgewerblichen Gartenbau. Zulässig sind nur eingeschossige Fahrnisbauten und Anlagen, die der Aufbewahrung von Gartengeräten dienen. Sie dürfen nicht unterkellert sein und höchstens eine Grundfläche von 14 m ² aufweisen. |
| | 2 | Die Anordnung der Bauten sowie die Erschliessung sind für zusammenhängende Gebiete gesamthaft in einem Übersichtsplan zu regeln. |
| | 3 | Emissionsmass: nicht störend. |
| Art. 18
Erholungs- und Freizeitzone | 1 | Die Erholungs- und Freizeitzone dient der Erholung und Freizeitgestaltung. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die einem grösseren Personenkreis zu diesem Zwecke dienen; sie haben sich gut in die Landschaft einzufügen. |
| | 2 | Es gelten die Massvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. |
| | 3 | Immissionsmasse: Empfindlichkeitsstufe II, nicht störend. |

C. Nichtbaugebiet

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| Art. 19
Landwirtschaftszone | 1 | Die Nutzung der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und die darauf abgestützten Erlasse. |
| | 2 | Immissionsmasse: mässig störend, Empfindlichkeitsstufe III für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung. |
| Art. 20
Naturschutzzone | 1 | Das Gebiet der Naturschutzzone gilt als geschützt im Sinne von § 2 Ziffer 1-3 und § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat. |
| | 2 | Es sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. |

D. Überlagernde Zonen

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Art. 21
Landschaftsschutzzone | | In Gebieten mit Landschaftsschutz dürfen keine ober- bzw. unterirdischen Bauten und Anlagen realisiert werden. |
| Art. 22
Umgebungsschutzzone | 1 | Bauten und Anlagen müssen sich in die Umgebung einordnen und dürfen das Gesamtbild nicht stören. |

- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Schutzzweck nicht widersprechen
- Art. 23
Archäologische
Schutzzone
- Die archäologische Schutzzone bezweckt, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor Zerstörung oder unsachgemässer Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Innerhalb dieser Zone sind Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.
- Art. 23^{bis}
Gestaltungsplan-
pflicht¹
- 1 In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes bewilligt werden.
- 2 Ausnahmen sind möglich bei untergeordneten Bauten und Anlagen oder wenn das Bauvorhaben die künftige Planung nicht präjudiziert.

E. Natur- und Heimatschutz

- Art. 24
Pläne und Inventare
zum Objektschutz
- 1 Der Stadtrat erlässt Pläne und Inventare mit Richtplancharakter, in denen die erhaltenswerten Objekte des Natur- und Heimatschutzes im Sinne von § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat aufgezeichnet sind. Vor dem Erlass sind Bevölkerung und speziell betroffene Personen im Sinne von § 11 des Planungs- und Baugesetzes anzuhören. Die Pläne unterliegen gemäss § 11 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes der Genehmigung.
- 2 *entfällt*
- 3 Die Festlegung der geschützten Objekte hat unter Berücksichtigung bestehender kantonaler und kommunaler Inventare und nötigenfalls nach Absprache mit den zuständigen² kantonalen Ämtern zu erfolgen.
- 4 Der Stadtrat verfügt die Unterschutzstellung der in den Plänen und Inventaren mit Richtplancharakter bezeichneten Objekte.³

III. Erschliessung

- Art. 25
Erschliessungsbei-
träge
- Die Bemessungsfaktoren für Erschliessungsbeiträge sowie die Voraussetzungen, die Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren werden in Reglementen festgelegt.
- Art. 26
Beiträge an Gestal-
tungsplanung
- 1 Die Gemeinde kann die Kosten für Gestaltungspläne bis max. 80 % gemäss den Kriterien von § 24 des Planungs- und Baugesetzes auf die betroffenen Grundeigentümer überwälzen. Die Bemessungsgrundsätze sind im Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen festgelegt.
- 2 Die Kostenverteiler sind aufzulegen.

IV. Bauvorschriften

¹ Neu gemäss Revision vom 17.11.2011, in Kraft gesetzt auf den 01.05.2012

² Fassung gemäss Revision vom 17.11.2011, in Kraft gesetzt auf den 01.05.2012

³ Neu gemäss Revision vom 17.11.2011, in Kraft gesetzt auf den 01.05.2012

A. Abstände und Höhen

- Art. 27
Gebäudeabstand
- 1 Der Gebäudeabstand entspricht der hälftigen Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
 - 2 Gegenüber Gebäuden, die vor dem 1. April 1979 erstellt wurden und der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten ist, gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

- Art. 28
Kleinbauten, Anbauten
- 1 Als Kleinbauten gelten unbewohnte, nicht dem Gewerbe dienende, freistehende Baukörper.
 - 2 Der Abstand zu Haupt- oder anderen Kleinbauten kann auf weniger als 3 m reduziert werden, wenn es die Wohnhygiene und die Ästhetik zulassen.
 - 3 Kleinbauten dürfen bei offener Bauweise zusammengebaut werden; mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Eigentümers kann der Grenzabstand unterschritten oder auf die Grenze gebaut werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.
 - 4 Anbauten sind unbedeutende Bauteile, die über die Hauptumfassungsmauer vorstehen. Als Anbauten gelten unbewohnte, nicht dem Gewerbe dienende, angebaute Baukörper wie Garagen, Gartenabstellraum und Pergola.
 - 5 Neben- und Anbauten dürfen auch bei offener Bauweise mit Genehmigung der Stadt über die Grenze zusammengebaut werden.

	Gebäudehöhe max. m	Firsthöhe max. m	Grenzabstand mind. m	Gebäudebreite max. m	Gebäudelänge max. m	Summe der Fläche von Klein- und Anbauten max. m ²
Kleinbauten W33, W50 + WG50	3.00	4.50	3.00	6.00	12.00	10 % der Parzellenfläche
W + WG70, W + WG90, W + WG100	3.00	4.50	3.00	6.00	18.00	
Anbauten	3.00	4.50	3.00	6.00	7.00	

- Art. 29
Unterirdische Bauten
- 1 Unterirdische Bauten, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis auf 0.50 m an die Grenze gestellt werden.
 - 2 Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mind. 3.00 m.
 - 3 Erdkollektoren haben einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.

- Art. 30
Zufahrten zu Tiefgaragen und Abstellplätze
- Zufahrten zu Tiefgaragen und Abstellplätze für Fahrzeuge dürfen bis 0.50 m an die Nachbargrenze erstellt werden, sofern die Werte gemäss Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden.

- Art. 31
Einzäunungen,
Grenzmauern und
Palisaden / Stütz-
mauern / Abgrabun-
gen und Auffüllun-
gen / Freistehende
Reklameanlagen¹
- 1 Für tote Anlagen, die den baurechtlichen Vorschriften unterliegen, gilt ein Grenzabstand von mind. der Hälfte der Höhe. Die Anlage darf eine max. Höhe von 2 m aufweisen. Der Abstand für licht- und luftdurchlässige Einzäunungen richtet sich nach § 4 Gesetz über Flur und Garten.
 - 2 Stützmauern können an die Grenze gestellt werden, wenn sie gegen die Nachbarparzelle nicht mehr als 0.30 m aus dem Boden ragen.
 - 3 Bei Abgrabungen oder Auffüllungen ist ein Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten.
 - 4 Für freistehende Reklameanlagen gilt ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Höhe.
 - 5 Freistehende Reklameanlagen dürfen in Höhe und Breite das Mass von jeweils 4.20 m nicht überschreiten.
- Art. 32
Firsthöhe
- Die Firsthöhe ist die max. Höhendifferenz zwischen dem höchstgelegenen Punkt des Daches und in der Regel dem gewachsenen Terrain.
- Art. 33
Festsetzung der
Höhenlage, Hangla-
gen
- 1 Die Höhenlage ist so festzusetzen, dass ein der Nutzungsart von Bauten und Anlagen entsprechender Anschluss an bestehende oder projektierte öffentliche Verkehrsflächen und Kanalisation möglich ist.
 - 2 In Hanglagen dürfen die Gebäude- und Firsthöhen um max. 1.20 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite mind. um das gleiche Mass unterschritten werden.
 - 3 Die Hanglage gilt ab 12.5 % Terraingefälle über die massgebende Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite.
- Art. 34
Definition der Dach-
form und deren
Messweise
- 1 Der Firstpunkt liegt einerseits auf der max. Firsthöhe, andererseits eingemittet über der Verbindungslinie der max. Gebäudehöhe zwischen den aufgehenden Fassadenlinien.
 - 2 Die äusserste Begrenzung für ein Dach liegt innerhalb der beiden Linien ab dem Punkt der max. Gebäudehöhe, unter einem Winkel von mind. 15° von der aufgehenden Fassadenlinie zurückweichend, bis zur max. Firsthöhe.
- Art. 35
Attikageschosse
und Aufbauten auf
Attikageschossen²
- 1 Für Attikageschosse gilt sinngemäss § 8 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 26.03.1996.
 - 2 *entfällt*
 - 3 Aufbauten auf Attikageschossen sind nur zulässig, soweit sie technisch notwendig sind.

B. Ausnützung

- Art. 36
Ausnützung älterer
Bauten
- 1 Bestehende Dachvolumen dürfen ohne Anrechnung zur Ausnützung ausgebaut werden, wenn die Baute vor dem Inkrafttreten des Baureglementes vom 27.10.1959 errichtet wurde.
 - 2 Die Ausnahmeregelung gilt nicht, wenn die Baute erheblich vergrössert oder Neubauten auf derselben Parzelle errichtet werden.

¹ Neu gemäss Revision vom 17.11.2011, in Kraft gesetzt auf den 01.05.2012

² Fassung gemäss Revision vom 17.11.2011, in Kraft gesetzt auf den 01.05.2012

- 3 Diese zusätzliche Bruttogeschossfläche ist gebührenpflichtig.

C. Äussere Gestaltung

- | | |
|--|--|
| Art. 37
Dachaufbauten,
Dacheinschnitte,
Dachbegrünung | <ul style="list-style-type: none">1 Dachaufbauten an Schrägdächern dürfen höchstens bis 0.60 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen.2 Voll ausgebildete Kreuz- und Quergiebel sind unabhängig von ihrem Verhältnis zur Fassadenlänge zulässig.3 Dacheinschnitte sind oben und seitlich mit der Dachfläche einzufassen.4 Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.5 Die einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.6 Flachdächer sind wenn möglich zu begrünen. |
| Art. 38
Mansardendach | <ul style="list-style-type: none">1 Mansardendächer sind mind. auf den beiden Längsseiten auszubilden. Quergiebel sind bezüglich Traufgesimse, Form und Material dem Mansardendach anzupassen.2 Der Flächenausgleich ab Gebäudehöhe bis zur Firsthöhe ist einzuhalten.3 Die max. Dachneigung beträgt 75°. |
| Art. 39
Aussenantenne | <p>Aussenantennen und Parabolspiegel sind, wo möglich, nicht sichtbar zu montieren, andernfalls haben sie sich bezüglich Farbe und Standort am Objekt und in der Umgebung zu integrieren.</p> |
| Art. 40
Reklameanlagen ¹ | <ul style="list-style-type: none">1 Als Reklameanlagen gelten dauernde und temporäre Firmenanschriften, Plakate, Plakatwände, sonstige der Werbung dienende Einrichtungen sowie verstärkte Sichtbarmachungen mittels Beleuchtung. Nicht als Reklameanlagen gilt temporäre politische Werbung.2 Reklameanlagen haben sich insbesondere in Anordnung, Grösse, Farbe und Lichtstärke am Objekt zu orientieren sowie in die Umgebung zu integrieren.3 <i>entfällt</i>4 Die nachstehenden Ausgestaltungen von Reklameanlagen sind nicht zulässig, sofern sie auf den öffentlichen Raum ausgerichtet bzw. daraus einsehbar sind:<ul style="list-style-type: none">a. Bewegte Bilder und Schriften sowie sich bewegende Reklameanlagen;b. Blinkende und reflektierende Reklameanlagen;c. Reklameanlagen in fluoreszierenden Farben;d. Reklameanlagen auf Steildächern.5 Reklameinhalte, die gegen gute Sitten und die öffentliche Ordnung verstossen, sind nicht zulässig. |

¹ Fassung gemäss Revision vom 17.11.2011, in Kraft gesetzt auf den 01.05.2012

- 6 Reklameanlagen, die sich nicht auf das am Standort ausgeübte Gewerbe beziehen (Fremdreklameanlagen), sind nur in den nachfolgenden Zonen und Gebieten zulässig:
 - a. In der Cityzone, der Industrie- und Gewerbezone;
 - b. auf öffentlich zugänglichen Parkieranlagen, deren Parkfelder nicht direkt entlang einer Strasse angeordnet sind;
 - c. in Bahnhöfen und Bahnhaltstellen, in Buswartehäuschen und in Unterführungen mit Trottoir- und/oder Radwegführung;
 - d. Entlang von stark befahrenen Strassen sind sie bis zu einem Abstand von maximal 20 m ab Fahrbahnrand gestattet, soweit sich diese Flächen nicht in der Dorfzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder der Freihaltezone befinden.
- 7 Für Fremdreklameanlagen sind nicht beleuchtete Werbeträger zu wählen und eine maximale Grösse von 4.20 x 4.20 m ist einzuhalten. Ausnahmen davon sind möglich, es gelten jedoch erhöhte Anforderungen an das Erscheinungsbild; Bewilligungen werden in diesem Fall für maximal zwei Jahre erteilt.
- 8 Veranstaltungs- und Vereinshinweise im öffentlichen Raum dürfen ausschliesslich an den entsprechenden offiziellen Anschlagsstellen angebracht werden und bedürfen der Zustimmung der zuständigen Behörde.

Art. 41
Spielplätze

- 1 Spielplätze in den Zonen V55, W70, W90, WG70, WG90 und WG100 sind in einer den Wohnflächen angemessenen Grösse zu erstellen.
- 2 Der Spielplatz ist den Bedürfnissen entsprechend einzurichten. Er ist der betreffenden Baute oder Anlage nötigenfalls mittels Servitut zu sichern.
- 3 Von der Pflicht zur Erstellung eines Spielplatzes kann in Einzelfällen gegen Leistung einer Ersatzabgabe befreit werden, wenn die Erstellung nicht möglich ist, wenn sich ein Verzicht zum Schutze des Ortsbildes aufdrängt oder wenn ein Spielplatz für die betreffende Baute oder Anlage sinnwidrig wäre. Die Bemessung der Ersatzabgaben wird im Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen festgelegt.
- 4 Ist die Erstellung eines Spielplatzes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich oder nicht zumutbar, ohne dass ein Befreiungsgrund nach Abs. 3 vorliegt, kann von der Pflicht befreit werden, gegen die Leistung einer Ersatzabgabe, deren Höhe im Gebührenreglement festgelegt ist.

Art. 42
Autoeinstellräume
und Abstellplätze

- 1 Der Bedarf an Autoeinstellräumen und Abstellplätzen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schweizer Normen SN zu errechnen.
- 2 Es müssen Zweirad-Abstellplätze erstellt werden.

Einfamilienhäuser	Keine Regelung
Mehrfamilienhäuser:	1 Abstellplatz pro 40 m ² BGF
Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe:	1 Abstellplatz pro 2 Autoabstellplätze
- 3 Die Abmessungen von Einstellräumen und Abstellplätzen sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schweizer Normen SN zu erstellen.
- 4 Die Erstellung von Ausfahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schweizer Normen SN zu erstellen.
- 5 Die Besucherparkplätze sind in der Regel oberirdisch anzuordnen. Sie haben sich in die Umgebungsgestaltung einzugliedern und sind als Be-

sucherparkplätze zu bezeichnen. Sie sind nötigenfalls der betreffenden Baute oder Anlage mittels Servitut zu sichern.

- 6 Von der Pflicht zur Erstellung von Autoeinstellräumen und Abstellplätzen kann in Einzelfällen befreit werden, wenn:
 - Vorgärten oder wertvoller Baumbestand geopfert werden müsste und dies die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen würde.
 - sich dies zum Schutze des Ortsbildes aufdrängt oder
 - diese betreffende Baute oder Anlage hinsichtlich Verkehr oder Raumplanung sinnwidrig wäre.
- 7 Die Bemessung der Ersatzabgabe wird im Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen festgelegt.
- 8 Die Entrichtung der Ersatzabgabe verschafft keinen Anspruch auf dauernd verfügbare Parkfelder.

Art. 43
Grünraum, Baum-
schutz¹

- 1 In allen Zonen ist der Baumbestand soweit wie möglich zu schonen.
- 2 *entfällt*
- 3 *entfällt*
- 4 Das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von über 1.0 m (1.50 m ab Boden gemessen) ist bewilligungspflichtig. Um eine angemessene Begrünung zu erhalten, kann die für das Baubewilligungsverfahren zuständige Instanz Ersatzpflanzungen verlangen.

V. Gebühren

Art. 44
Gebühren für bau-
polizeiliche Aufga-
ben

Für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben erhebt die Stadt Gebühren gemäss Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 45
Hängige Verfahren

Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieses Reglementes noch auf Gemeindeebene anhängig sind, werden nach den neuen Bestimmungen beurteilt.

Art. 46
Aufhebung bisheri-
gen Rechtes

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes und dem Zonenplan sind Bau-reglement vom 11. Oktober 1977 samt allen Revisionen und Zonenplan vom 1. Mai 1978 samt allen Revisionen aufgehoben, ebenso das übrige kommunale Recht, soweit dieses den Vorschriften dieses Reglementes widerspricht.

¹ Fassung gemäss Revision vom 17.11.2011, in Kraft gesetzt auf den 01.05.2012

Art. 47
Änderungen bishe-
rigen Rechtes

- 1 Die nachstehend aufgeführten Reglemente werden in Bezug auf die Beiträge und die Zonen wie folgt geändert und ergänzt:

1. Kanalisationsreglement Art. 39, Grundbeitrag:

Zone	Fr. pro m ² Parzellenfläche
W33, W50, WG50	1.65
V55, W70, WG70, Dorfzone	2.50
W90, WG90	2.90
WG100	5.40
Cityzone	5.40
Industrie- und Gewerbezone 1 + 2	1.65
öffentliche Zone	1.65
Erholungs- und Freizeitzone	1.65
Landwirtschaftszone (Bautiefe)	1.65

2. Strassenreglement Art. 11

Für Strassen:

Zone	Fr. pro m ² Parzellenfläche
W33, W50, WG50	21.00
V55, W70, WG70, Dorfzone	23.60
W90, WG90	26.25
WG100	28.90
Cityzone	28.90
Industrie- und Gewerbezone 1 + 2	10.50
öffentliche Zone	10.50
Erholungs- und Freizeitzone	10.50
Landwirtschaftszone (Bautiefe)	10.50

3. Reglement und Tarif der Wasserversorgung Art. 3

Zone	Fr. pro m ² Parzellenfläche
W33, W50, WG50	2.40
V55, W70, WG70, Dorfzone	2.90
W90, WG90	3.45
WG100	3.85
Cityzone	3.85
Industrie- und Gewerbezone 1 + 2	1.20

- 2 Der Gebührentarif vom 20.01.1994 wird wie folgt geändert und ergänzt:

Punkt 65.1

Die Kosten für Gestaltungspläne gemäss Art. 25 Abs. 1 des Baureglementes können bis zu 80 % den Grundeigentümern des Gestaltungsplangebietes anteilmässig belastet werden. Massgebend für die Höhe der Überwälzung auf die einzelnen Grundeigentümer sind im Einzelfall Interessenlage und Flächenanteil (§ 24 des Planungs- und Baugesetzes).

Art. 48
Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Anhang zum Baureglement¹

¹ Fassung gemäss Revision vom 17.11.2011, in Kraft gesetzt auf den xxx

Verzeichnis der Abkürzungen

RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	Verordnung zum eidg. Raumplanungsgesetz
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
LRV	Eidg. Luftreinhalteverordnung
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung
ES	Lärm - Empfindlichkeitsstufe
SN	Schweizer Norm
ISOS	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau
PBV	Verordnung zum kant. Planungs- und Baugesetz
NHG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat
RRB	Beschluss des Regierungsrates des Kantons Thurgau
AZ	Ausnützungsziffer
BZ	Baumassenziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
GOR	Gemeindeordnung
BauR	Baureglement
W33	Wohnzone W33
V55	Verdichtete Bauweise in der Wohnzone W50
WG50	Wohn- und Gewerbezone WG50
I + G1+2	Industrie- und Gewerbezone 1+2