



10. Februar 2023

Baureglement

Inhaltsverzeichnis

I	Allgemeine Bestimmungen	3
II	Zonenvorschriften.....	4
1.	Allgemeines	4
2.	Bauzonen	5
3.	Landwirtschaftszonen	8
4.	Schutzzonen	10
5.	Überlagernde Zonen	9
6.	Weitere Vorschriften	12
III	Bauvorschriften.....	13
1.	Massvorschriften	13
2.	Ausstattung	14
3.	Weitere Bauvorschriften.....	17
IV	Gestaltungsvorschriften.....	19
1.	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	19
2.	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Ortsbild und Umgebungsschutzzonen.....	19
V	Umgebungsvorschriften.....	21
VI	Weitere Bestimmungen	22
VII	Schlussbestimmungen.....	23

Hinweis

Bei den kursiv geschriebenen Artikeln handelt es sich um Wiedergaben aus dem kantonalen Recht. Sie dienen lediglich der besseren Lesbarkeit und dem besseren Verständnis. Dagegen kann keine Einsprache erhoben werden.

Die Politische Gemeinde Arbon, nachfolgend Stadt Arbon genannt, erlässt, gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700), § 10 des Gesetzes zum Schutz und Pflege der Natur und Heimat (TG NHG, RB 450.1) und Art. 7 der Gemeindeordnung vom 27. Juni 2006 das nachstehende Baureglement.

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbe- reich

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

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

Art. 2 Bestandteile der Kommu- nalplanung

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

Art. 3 Zuständigkeiten

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

1. den Erlass der Richtplanung und der Sondernutzungspläne;
2. die Bestellung der Planungs- und Baukommission aus minimal fünf und maximal neun Mitgliedern, wobei mindestens zwei Personen dem Stadtrat angehören müssen;
3. Entscheide über Bauvorhaben mit Einsprachen sowie Ausnahmen in Schutzzonen;
4. Entscheide über Beitragsgesuche an Kulturobjekte gemäss Beitragsreglement Natur- und Kulturobjekte über 100 000 Franken pro Fall.

² Die Planungs- und Baukommission ist zuständig für:

1. die Vorbereitung und die Antragsstellung an den Stadtrat für Bauvorhaben mit Einsprachen;
2. die Vorberatung der Geschäfte der Ortsplanung und Erschliessung inklusive die Gestaltung einer hinreichenden öffentlichen Beleuchtung sowie der Gesuche im Hinblick auf die Bestimmungen der Schutzzonen;
3. die Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne, Modelle oder Wettbewerbsverfahren bei höheren Häusern und Hochhäusern;
4. die Vorbereitung von Beitragsgesuchen an Kulturobjekten gemäss Beitragsreglement Natur- und Kulturobjekte im Kompetenzbereich des Stadtrates;
5. die Bestellung von Fachgruppen zur Vorbereitung von spezifischen Aufgaben.

³ Die Planungs- und Baukommission entscheidet in eigener Kompetenz:

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

II Zonenvorschriften

1. Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird den folgenden Nutzungszonen zugewiesen:

1. Bauzonen:

W2a	Wohnzone tiefer Baudichte
W2b	Wohnzone niederer Baudichte
W3	Wohnzone mittlerer Baudichte
W4	Wohnzone hoher Baudichte
A	Altstadtzone
D	Dorfzone
K2	Kernzone niederer Baudichte
K3	Kernzone mittlerer Baudichte
K4	Kernzone hoher Baudichte
WA2	Wohn- und Arbeitszone niederer Baudichte
WA3	Wohn- und Arbeitszone mittlerer Baudichte
WA4	Wohn- und Arbeitszone hoher Baudichte
AG	Arbeitszone Gewerbe
AI	Arbeitszone Industrie
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
TF	Touristik- und Freizeitzone
KG	Kleingartenzone
Fh	Freihaltezone

2. Nichtbauzonen:

Lw	Landwirtschaftszone
Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone

3. Überlagernde Zonen:

AF	Zone für archäologische Funde
Os	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
Vs	Vorgartenschutzzone
GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
GF	Gefahrenzone

2. Bauzonen

Art. 5 Wohnzone

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

² Die Wohnzone mittlerer Baudichte *W3* dient einer Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

³ Die Wohnzone hoher Baudichte *W4* dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Art. 6 Altstadtzone

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

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

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

⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, können zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.

Art. 7 Dorfzone

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

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

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

⁴ Das Mass der zulässigen Gebäudelänge und Nutzung bestehender Bauten bemisst sich an der bestehenden Siedlungsstruktur. Diese weist in der Regel hofartig angeordnete, zweigeschossige Baukörper mit Satteldacheindeckung und offene, mit der Landschaft verzahnte Freiräumen auf. Es gilt namentlich die Stellung, das Volumen, die traditionellen Gestaltungselemente und die Proportionen der geschützten Kulturobjekte zu übernehmen. Eine Addition von gleichen Bautypen ist nicht zulässig. Dach- und Nebenräume können ausgebaut werden, sofern dadurch der Charakter des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

Art. 8 Kernzone

¹ Die Kernzone K umfasst Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion und dient der Quartiersversorgung mit gemischter baulicher Nutzung.

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

³ Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil bei einer Hauptnutzfläche von mindestens 20 Prozent gilt eine um 15 Prozent höhere Nutzungsdichte als ohne entsprechenden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil.

⁴ Neuüberbauungen müssen eine hochwertige Architektur aufweisen und sich sorgfältig in die städtebauliche Situation einfügen. Die Projektentwicklung hat über ein qualifiziertes Verfahren wie Wettbewerb oder Studienauftrag zu erfolgen.

Art. 9 Wohn- und Arbeitszone

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

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

³ Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil bei einer Hauptnutzfläche von 20 bis 70 Prozent gilt eine um 15 Prozent höhere Nutzungsdichte als ohne entsprechenden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil.

Art. 10 Arbeitszone Gewerbe und Industrie

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

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

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

Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 12 Touristik und Freizeitzone

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

² Insbesondere sind folgende Nutzungen mit ihren notwendigen Bauten und Anlagen zulässig: Hafendamm, Strandbad, Camping- und Zeltplatz, Tennisplatz, Mobilhomeplatz und Minigolf mit zugehöriger Gastronomie und Hotelnutzung sowie ein zentraler Autoabstellplatz. Diese haben sich in ihrer Gestaltung in die Grünflächen einzufügen. Mässig störende Bauten und Anlagen sind zulässig.

³ Die für die einzelnen Nutzungen notwendigen Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in die Landschaft einzufügen.

Art. 13 Kleingartenzone

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

² Es sind die nachfolgenden Bauten und Anlagen zulässig:

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

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

Art. 14 Freihaltezone

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

² Sie bezwecken insbesondere:

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

³ Zulässige Bauten und Anlagen haben sich in ihrer Gestaltung in die Grünfläche einzufügen. Bauten und Anlagen für temporäre Veranstaltungen sind zulässig.

3. Nichtbauzonen

Art. 15 Landwirtschaftszone

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

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

Art. 16 Landschaftsschutzzone

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

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

³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 17 Naturschutzzone

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

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

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

4. Überlagernde Zonen

Art. 18 Zone für archäologische Funde

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

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

**Art. 19 Ortsbild- und Umgebungs-
schutzzone**

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

² Soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt, sind Ersatzbauten zulässig. Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in ihrem architektonischen Ausdruck in den Charakter des Ortsbildes bzw. der Siedlungsstruktur einzufügen. Dabei haben sich die Bauten an den Fassadenfluchten, den Bauvolumen mit Proportionen, der Fassadengliederung, der Dachform und Dachgestaltung, den Materialien und Farben zu orientieren. Zudem ist der Umgebung besondere Beachtung zu schenken. Die Verwendung moderner Gestaltungselemente ist zulässig, sofern sie die Qualität der Architektur insgesamt verbessert.

³ Die bestehenden Freiräume sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, dem Ortscharakter anzupassen.

Art. 20 Vorgartenschutzzone

¹ Die Vorgartenschutzzone Vs bezweckt die Erhaltung und Wiederherstellung von Vorgärten als bedeutende Bestandteile für das Quartierbild und den Strassenraum. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen öffentlicher Strasse und Gebäudefassade über eine Tiefe von 5 m ab Strassen- bzw. Trottoirrand gemessen.

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

³ Vorgärten sind als Grünflächen mit optischer Abgrenzung in traditioneller Form von Zäunen oder Hecken gegenüber dem Strassenraum zu gestalten. Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Gegenüber dem Strassenraum darf die Vorgartenfläche für die Parkierung maximal eine Fläche von drei senkrecht angeordneten Parkfelder belegen. Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle haben sich in die Vorgartengestaltung einzufügen.

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

**Art. 21 Zonen mit Gestaltungs-
planpflicht**

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

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

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

Art. 22 Gefahrenzonen

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

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

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

5. Weitere Vorschriften

Art. 23 Masstabelle

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

Zonenart	Grenzabstand ¹⁾	Fassadenhöhe traufseitig ²⁾	Gesamthöhe ²⁾	Gebäuelänge		Geschossflächenziffer GFZ ⁹⁾		Empfindlichkeitsstufe ES
				Basis für MLZ ⁴⁾	max.	Grünflächenziffer GZ ¹⁰⁾		
						max.	min. ¹¹⁾	
[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	[m]	max.	min. ¹¹⁾	
W2a	4	7.50	12.00	--	25	0.65	0.50	II
W2b	4	8.00	12.50	30	45	0.80	0.65	II ¹²⁾
W3	5	11.00	16.00	35	50	1.05	0.90	II ¹²⁾
W4	5	14.00	19.00	40	60	1.20	1.05	II
A	3	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	--	III
D	3	8.50	13.00	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	1.15	--	III
K2	3	11.00	15.50	30 ⁶⁾	40 ⁶⁾	1.15 ⁴⁾	0.95	III
K3	4	14.50	19.50	45 ⁶⁾	45 ⁶⁾	1.45 ⁴⁾	1.20	III
K4	4	16.00	21.00	50 ⁶⁾	80 ⁶⁾	1.60 ⁴⁾	1.35	III
WA2	4	8.50	13.00	35	45	0.80 ⁴⁾	0.65	III
WA3	5	11.50	16.50	40	55	0.95 ⁴⁾	0.80	III
WA4	5	14.50	19.50	45	60	1.05 ⁴⁾	0.90	III
AG	4 ⁷⁾	12.00	16.00	60	-- ⁷⁾	0.10 ¹⁰⁾	--	III
AI	4 ⁷⁾	16.00	20.00	80	-- ⁷⁾	0.10 ¹⁰⁾	--	IV
OeBA	5	12.00	16.00	50	80	--	--	III
TF	5	7.50		--	45	--	--	III
KG	4	⁸⁾		⁸⁾	⁸⁾	--	--	III
Fh	3	--		--	--	--	--	III
Lw	4	11.50	16.50	--	60	--	--	III

Bemerkungen:

- 1) Grenzabstand für Anlagen vergleiche Art. 26
- 2) Anwendung für Schräg- und Flachdächer vergleiche Art. 29
- 3) Mehrlängenzuschlag vergleiche Art. 28
- 4) Gewerbebonus vergleiche Art. 8 und 9
- 5) Vergleiche Art. 6 bzw. 7
- 6) Gilt bei offener Bauweise
- 7) Gebäuelängen-Beschränkung bzw. Abstandserhöhung nach Art. 28
- 8) Vergleiche Art. 13
- 9) Grundnutzung ohne Zuschläge nach § 34 und 35 PBV
- 10) Es gilt eine Grünflächenziffer nach Ziffer 8.5 IVHB
- 11) Bei der Bemessung der minimalen Geschossflächenziffer werden die Zuschläge nach § 34 und 35 PBV nicht mitberechnet. Haushälterische Bodennutzung vergleiche Art. 42.
- 12) Gemäss Eintrag GL im Zonenplan Überlagerung

Art. 24 Bauweise

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

III Bauvorschriften

1. Massvorschriften

**Art. 25 Grenzabstand
a. Allgemein**

Für alle Gebäude gilt der Grenzabstand gemäss Masstabelle in Art. 23.

**Art. 26 Grenzabstand
b. Andere Bauten und
Anlagen**

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

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

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

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

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

**Art. 27 Grenzabstand
c. Bepflanzungen**

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

² *Im Sichtzonenbereich von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen sowie Bepflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 0.80 m ab Strassenhöhe erreichen.*

³ Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Es gilt keine Beschränkung in der Höhe.

**Art. 28 Grenzabstand
d. Mehrlängenzuschlag**

¹ Mehrlängenzuschläge werden bei Wohn- und Mischzonen zu den Grenzabständen zugerechnet. Massgebend ist die festgelegte Gebäudelänge für den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 24. Dieser beträgt einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch maximal 4.00 m.

² In der Arbeitszone Gewerbe und Industrie gilt ein Mehrlängenzuschlag lediglich gegenüber Zonen mit Wohnnutzung. Die Mehrlänge berechnet sich anhand der Grundlänge der entsprechenden angrenzenden Zone.

Art. 29 Fassaden- und Gesamthöhe

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

² Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle in Art. 23 festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

2. Ausstattung

Art. 30 Parkierung für Fahrzeuge

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

1. Wohnnutzung:

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

Garagenzufahrten gelten nicht als Parkfelder.

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

2. Übrige Nutzungen:

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

² Für Behinderte sind spezielle Parkfelder vorzusehen. Die Anzahl und Anordnung richtet sich nach der jeweils gültigen SIA Norm 500 für hindernisfreies Bauen.

³ Bei publikumsorientierten Nutzungen sind Parkfelder für Motorräder von mindestens 5 Prozent der Autoparkfelder für Kundschaft und Besuchende zu erstellen.

Art. 31 Parkierung für Velos

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

² 1. Wohnnutzung:

pro Zimmer 1 Parkfeld

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

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

Ein Parkfeld pro fünf Arbeitsplätze für Personal

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

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

Art. 32 Anordnung von Parkfeldern

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

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

Art. 33 Nebennutzflächen

¹ Bei Wohnungen sind mindestens 10 Prozent der Geschossfläche als gut zugängliche, individuell den Bewohnern zur Verfügung stehende Nebennutzflächen zu realisieren.

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

Art. 34 Spielplätze und Freizeitflächen

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

² In der Altstadtzone und der Kernzone beträgt das verlangte Ausmass mindestens 5 Prozent der Hauptnutzflächen.

Art. 35 Kehrichtsammelstelle

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

3. Weitere Bauvorschriften

Art. 36 Haushälterische Bodennutzung

Es gilt eine minimale Geschossflächenziffer gemäss Art. 23 für die entsprechenden Bauzonen. Sofern ein Bauvorhaben diese minimale Geschossflächenziffer unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück bei einer weiteren Überbauung trotzdem die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 37 Höhere Häuser

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

² Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

³ Für die Errichtung von höheren Häusern sind in einem Konzept die Gebiete, die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen. Das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 17. Mai 2021 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

Art. 38 Hochhäuser

¹ Hochhäuser sind Gebäude deren Gesamthöhe 30 m überschreitet.

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

³ Für die Errichtung von höheren Häusern sind in einem Konzept die Gebiete, die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen. Das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 17. Mai 2021 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

Art. 39 Reklameanlagen

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

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

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

- | | | |
|----|---------------------------------|----------------|
| 1. | bis 7.00 m ² Fläche | 3.00 m Abstand |
| 2. | bis 14.00 m ² Fläche | 6.00 m Abstand |

3. bis 30.00 m² Fläche 10.00 m Abstand

⁴ In den Schutzzonen nach Art. 19 und 20 ist im Regelfall die Reklameanlage am Gebäude selbst oder in dessen unmittelbarer Nähe anzubringen. Mit Ausnahme von mehrgeschossigen Geschäftshäusern sind sie im Fassadenbereich unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zu platzieren. Bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten ist ein Reklamekonzept zusammen mit der Fassadengestaltung vorzulegen.

⁵ Fremdreklamen sind in keinen Wohn- und Schutzzonen gestattet.

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

Art. 40 Aussenantennen und Parabolspiegel

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

² In den Schutzzonen gemäss Art. 19 und 20 sind nach aussen in Erscheinung tretende Aussenantennen und Parabolspiegel nicht zulässig.

Art. 41 Mobilfunkanlagen

¹ Diese Regelung gilt für Mobilfunkanlagen, deren Antennen ausserhalb von Gebäuden installiert werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

² Die Standortwahl der Mobilfunkanlagen hat nach den folgenden Prioritäten zu erfolgen:

1. Priorität: Bestehende Standorte, Arbeitszone Industrie und Gewerbe, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Ausnahme bei Schulanlagen, Zone für Touristik- und Freizeitzone;
2. Priorität: Wohn- und Arbeitszone und Kernzone;
3. Priorität: Wohnzone. Darin sind Mobilfunkantennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Mobilfunkanlage gestattet und unauffällig zu gestalten.

³ Die Betreiberin hat den Nachweis zu erbringen, dass an bestehenden Standorten und in Zonen mit jeweils höherer Priorität keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen.

IV Gestaltungsvorschriften

1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 42 Grundsatz

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

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

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

Art. 43 Dachgestaltung

¹ Nicht begehbare Flachdächer über 20 m² Fläche und Dächer bis 5° Neigung sind gesamthaft extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen die der energetischen Nutzung dienen.

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

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

2. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Ortsbild und Umgebungsschutzzonen

Art. 44 Einpassung in Bestand

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

Art. 45 Dachgestaltung

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

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

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

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

Art. 46 Fassadengestaltung

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

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

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

Art. 47 Fenstergestaltung.

¹ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Es sind traditionelle Beschattungssysteme zu verwenden.

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

³ Die Gestaltung der Schaufenster ist auf den Orts-, Quartier- und Strassenraum abzustimmen und darf geschützte Kulturobjekte sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen nicht beeinträchtigen. Störende Ausgestaltungen mit schreienden Farben, extremen Leuchtwirkungen, vollständig abgeklebte Scheiben und dergleichen sind nicht gestattet.

Art. 48 Abbruchbewilligung

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

Art. 49 Freiräume

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

² Vorplätze sind einzukieseln, zu pflastern oder mit anderen gestalterisch gleichwertigen Materialien auszuführen. Für Abstellplätze gelten die Regelungen von Art. 20 sinngemäss.

V Umgebungsvorschriften

Art. 50 Terrainveränderung

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

² Zwingend erforderliche Böschungssicherungen sind mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 2 : 3 vorzunehmen und haben ohne grenzüberschreitende Gestaltung von der Grundstücksgrenze den Abstand gemäss Art. 26 Abs. 5 einzuhalten.

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

Art. 51 Bepflanzung

¹ Die Umgebung ist naturnah zu begrünen und angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

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

Art. 52 Bepflanzung auf öffentlichem Grund

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

Art. 53 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln wie Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder oder Zeitschalteinrichtung auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist zu beachten.

Art. 54 Sicht- und Schallschutzwände

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

VI Weitere Bestimmungen

Art. 55 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

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

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

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

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

VII Schlussbestimmungen

Art. 56 Inkrafttreten

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

Art. 57 Aufhebung bisherigen Rechts

Vor Beschluss und Auflage ist eine Aktualisierung nötig

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

- Baureglement ohne Listen der Natur- und Kulturobjekte vom 21.12.1999
- Ergänzung Baureglement Zentrumszone Z-h vom 26.11.2009
- Richtlinien für Reklamen vom 27.09.1999
- Zonenplan Ortsgemeinde Frasnacht vom 4.10.1993
- Zonenplan Ortsgemeinde Arbon vom 23.1.1996
- Zonenplanänderung Hasenwinkel, Frasnacht vom 19.7.1999
- Zonenplan 2000 (Anpassung an Politische Gemeinde) vom 21.12.1999
- Reglement zu Ortsbildschutz vom 3.10.2000
- Zonenplanänderung Kratzern Ost, Frasnacht vom 7.5.2003
- Zonenplanänderung Winzelnwies II, Frasnacht vom 24.2.2006
- Zonenplanänderung Saurer Werk Zwei vom 10.8.2007
- Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3734 Rebenstrasse vom 31.3.2008
- Zonenplanänderung Königareal (Zentrumszone Z-h) vom 26.11.2009
- Zonenplanänderung Brühlstrasse vom 11.4.2011
- Zonenplanänderung Parzelle Nr. 2736 Romanshorerstrasse vom 7.3.2014
- Zonenplanänderung Zik Zak Zuk vom 8.4.2014
- Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 2701 / 4173 vom 2.12.2015
- Zonenplanänderung Seegarten Parzelle Nr. 3477 vom 17.1.2018
- Zonenplanänderung Heinehof Parzelle Nr. 2755 vom 24.7.2019

Art. 58 Übergangsbestimmungen

¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über welche die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

~~² Das Baureglement und der Zonenplan 2000 (Anpassung an Politische Gemeinde) vom 21.12.1999 bleiben bis zur Anpassung der Sondernutzungspläne, längstens aber bis zum Ablauf der Frist gemäss § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Januar 2013 für diese anwendbar.~~

Genehmigungsvermerke

Vom Stadtrat beschlossen am 15. April 2019 bzw. 27. Juni 2022

1. Öffentliche Auflage vom 26. April bis 15. Mai 2019
2. Öffentliche Auflage Änderungen vom 5. Bis 27. Mai 2022

Vom Stadtparlament beraten am

Von den Stimmberechtigten gutgeheissen am

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am
mit Entscheid Nr.

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am

VIII Anhang

Gebiete zur Anordnung höherer
Häuser und Hochhäuser

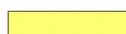
Übersicht Anordnungsgebiete

Die in diesem Konzept festgelegten Höhen bezeichnen die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe. Die Festlegungen sind im Bericht zum Konzept in Kapitel 4 erläutert. Die verbindlichen Bestandteile des Konzeptes umfassen die räumlichen Abgrenzungen, die Höhenbeschränkungen sowie die Anforderungen gemäss Kapitel 5 des Berichtes zum Konzept. Die Anforderungen werden im Bericht zum Konzept für jedes Anordnungsgebiet festgelegt.

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundhöhe	punktueller Mehrhöhe
1	Ecke St. Galler - Bahnhofstrasse (UBS)	25 m	
2	Metropol Riva	25 m	30+ m
3	Stadtmitte	25 m	30 m
4	Novaseta	21 m	30 m
5	Saurer WerkZwei	21 m 25 m	
6	Rosengarten	25 m	
7	Rebhaldenstrasse	25 m	
8	Saurer Hochhaus Schützenwiese	21 m	30+ m
9	Grossenbacherhaus	25 m	
10	Seegarten	21 m	25 m
11	Romanshornerstrasse	25 m	30 m

Festlegungen

Gebiete zur Anordnung höherer Häuser



bis 21 Meter



bis 25 Meter



bis 30 Meter

Gebiete zur punktuellen Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser



bis 25 Meter



bis 30 Meter



über 30 Meter | Hochhausstandort

