



Baureglement

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Ortsplanerische Zielsetzungen.....	1
Art. 3	Zuständigkeit	1
2.	Planungsinstrumente	3
	Zonenübersicht	3
Art. 4	Zoneneinteilung	3
	Zonenplan - Zonen des Baugebietes	4
Art. 5	Wohnzonen.....	4
Art. 6	Wohn- und Gewerbezone.....	4
Art. 7	Altstadtzone.....	4
Art. 8	Weilerzone	5
Art. 9	Zentrumszone	5
Art. 10	Dorfzone	5
Art. 11	Gewerbezone	6
Art. 12	Industriezone	6
Art. 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6
Art. 14	Zone für öffentliche Anlagen.....	6
Art. 15	Erholungs- und Grünzone.....	7
Art. 16	Schrebergartenzone.....	7
Art. 17	Campingzone	7
	Zonenplan - Zonen des Nicht-Baugebietes	8
Art. 18	Freihaltezone.....	8
Art. 19	Landwirtschaftszone.....	8
Art. 20	Naturschutzzone	8
Art. 21	Forstzone.....	8
	Zonenplan - Überlagernde Zonen	9
Art. 22	Gestaltungsplanpflicht.....	9
	Schutzplan	9
Art. 23	Landschaftsschutzzone	9
Art. 24	Ortsbildschutzzonen.....	9

Art. 25	Umgebungsschutzzone	10
Art. 26	Vorgartenschutzzone	10
Art. 27	Zone archäologischer Funde.....	11
	Weitere Vorschriften	12
Art. 28	Höchst- und Mindestmasse.....	12
Art. 29	Einkaufszentren.....	13
Art. 30	Verdichtete Bauweise	13
Art. 31	Innere Verdichtung	13
3.	Bauvorschriften	15
Art. 32	Bauweise	15
Art. 33	Kleinbauten und Kleinstbauten (Skizze)	15
Art. 34	Unterirdische Bauten und Anlagen (Skizze).....	15
Art. 35	Grenzabstand (Skizze).....	15
Art. 36	Gebäudeabstand	16
Art. 37	Gebäudehöhe (Skizze).....	16
Art. 38	Mehrlängenzuschlag.....	16
Art. 39	Ausnützungsziffer.....	17
Art. 40	Abstellplätze.....	17
Art. 41	Nebenraumangebot	18
Art. 42	Rücksichtnahme auf Behinderte	18
Art. 43	Fachorganisationen.....	18
4.	Gestaltungsvorschriften	19
Art. 44	Allgemeines	19
Art. 45	Dachgestaltung	19
Art. 46	Aussenantennen.....	19
Art. 47	Sonnenenergie-Anlagen.....	19
Art. 48	Reklameanlagen.....	20
5.	Umgebungsvorschriften	21
Art. 49	Spielplätze.....	21
Art. 50	Terraingestaltung (Skizze)	21
Art. 51	Pflanzung (Skizze).....	22
Art. 52	Pflanzungen auf öffentlichem Grund.....	22
Art. 53	Abfallentsorgung.....	22

6.	Umwelt und Energie	23
Art. 54	Immissionen.....	23
Art. 55	Energienutzung.....	23
7.	Schutz von Natur- und Kulturobjekten	24
Art. 56	Plan der Natur- und Kulturobjekte (Schutzplan)	24
Art. 57	Naturobjekte.....	24
Art. 58	Kulturobjekte	24
Art. 59	Beiträge.....	25
8.	Schlussbestimmungen	26
Art. 60	Inkrafttreten.....	26
Art. 61	Aufhebung bisherigen Rechts.....	26
Art. 62	Übergangsbestimmungen.....	26

Anhang

Skizzen zu Bauvorschriften

Hinweis

Das Baureglement sowie alle zugehörigen Reglemente und Erlasse sind aus Gründen der Lesbarkeit in der männlichen Sprachform abgefasst; sie gelten selbstverständlich sinngemäss auch für die weibliche Form.

Die Politische Gemeinde Arbon erlässt, gestützt auf § 5 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, das nachstehende Baureglement.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit dem Zonenplan und dem Schutzplan ergänzend zu den Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten. Zweck

Art. 2

1 Die Vorschriften der Gemeinde sollen ein geordnetes Bauen gewährleisten. Insbesondere sind nachstehende Ziele zu beachten: Ortsplanerische Zielsetzungen

- a) zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) Förderung einer guten ortsbaulichen Gestaltung unter Berücksichtigung des inneren und äusseren Ortsbildes sowie des Landschaftsbildes;
- c) zweckdienliche, der Nutzung angepasste Erschliessung;
- d) Schutz von Natur und Umwelt sowie Förderung des ökologischen Ausgleichs;
- e) haushälterischer Umgang mit den energetischen Ressourcen und Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien;
- f) Wahrung von Sicherheit und Hygiene im Bauwesen und Schutz des Menschen vor schädlichen oder störenden Einflüssen.

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

Art. 3

1 Der Vollzug dieses Reglementes sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Stadtrat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes. Zuständigkeit

- 2 Der Stadtrat kann einzelne Befugnisse an Kommissionen oder Amtsstellen delegieren und zur Vorbereitung von Geschäften vorberatende Kommissionen einsetzen.
- 3 Über Einsprachen entscheidet in allen Fällen der Stadtrat.

2. Planungsinstrumente

Zonenübersicht

Art. 4

1 Im Zonenplan wird das Gemeindegebiet folgenden Nutzungszonen zugewiesen: Zonen-einteilung

Grundnutzung

Zonen des Baugebietes:

W-t	Wohnzone tiefer Baudichte
W-n	Wohnzone niederer Baudichte
W-m	Wohnzone mittlerer Baudichte
W-h	Wohnzone hoher Baudichte
WG-n	Wohn- und Gewerbezone niederer Baudichte
WG-m	Wohn- und Gewerbezone mittlerer Baudichte
WG-h	Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte
A	Altstadtzone
We	Weilerzone
Z	Zentrumszone
D	Dorfzone
G	Gewerbezone
I	Industriezone
OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeA	Zone für öffentliche Anlagen
E	Erholungs- und Grünzone
Sch	Schrebergartenzone
Cp	Campingzone

Zonen des Nicht-Baugebietes:

F	Freihaltezone
Lw	Landwirtschaftszone
Ns	Naturschutzzone
Fo	Forstzone

Überlagernde Zone

G-P	Gestaltungsplanpflicht
-----	------------------------

2 Im Schutzplan sind überlagernd folgende Schutzzonen enthalten:

Ls	Landschaftsschutzzone
Os1	Ortsbildschutzzone 1
Os2	Ortsbildschutzzone 2
Us	Umgebungsschutzzone
Vs	Vorgartenschutzzone
AF	Zone archäologischer Funde

3 Für die genauen Abgrenzungen sind die Originalpläne des Zonenplanes sowie des Schutzplanes im Massstab 1:5000 verbindlich.

Zonenplan - Zonen des Baugebietes

Art. 5

Wohnzonen

Die Wohnzonen sind vorwiegend für Wohnbauten bestimmt. Kleinere, nicht störende Betriebe sind im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung zulässig, sofern sie die Siedlungsqualität nicht beeinträchtigen und keinen zusätzlichen Erschliessungsaufwand erfordern.

Art. 6

Wohn- und Gewerbe-zonen

1 In den Wohn- und Gewerbe-zonen sind neben Wohnungen auch Betriebe erwünscht. Diese dürfen höchstens mässig stören.

2 Bei einer Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von 30 % bis 70 % erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 20 %.

Art. 7

Altstadtzone

1 Die Altstadt ist ein gewachsenes Ensemble von kulturgeschichtlich hohem Wert. Die Bedeutung eines Bauwerkes im Ensemble ist derjenigen von Einzelbauten gleichzusetzen.

2 Die Altstadtzone dient der gemischten Nutzung unter spezieller Beachtung des Ortsbildes und einer ausgewogenen Nutzungsvielfalt. Betriebe dürfen höchstens mässig stören.

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

- 1 Die Weilerzone dient hauptsächlich der Erhaltung und Förderung der gewachsenen, noch landwirtschaftlich geprägten Weiler Feilen und Kratzern. Weilerzone
- 2 Zulässige Nutzungen sind Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe und standortgerechtes Kleingewerbe, sofern dadurch der Weilercharakter nicht negativ beeinträchtigt wird. Betriebe dürfen höchstens mässig stören.
- 3 Das Mass der zulässigen Baudichte bemisst sich primär an der bestehenden Siedlungsstruktur mit ihren Freiräumen. Dabei gilt es namentlich die Stellung, das Volumen und die Proportionen der als schutzwürdig klassierten Bauten gemäss Art. 58 sowie die traditionellen Gestaltungselemente zu beachten. Dach- und Nebenräume können ausgebaut werden.

Art. 9

- 1 Die Zentrumszone umfasst bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion und publikumsintensiver Nutzung. Zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zone entsprechen. Betriebe dürfen höchstens mässig stören. Zentrumszone
- 2 Bei einer Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von 30 % bis 90 % erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 20 %.
- 3 Bei reiner Wohnnutzung ist maximal eine Ausnützungsziffer von 0.8 zulässig.

Art. 10

- 1 Die Dorfzone umfasst bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion unter Beachtung des Charakters der vorhandenen Besiedlung. Dorfzone
- 2 Zulässig sind Wohnbauten sowie Geschäfts- und Gewerbebauten, die in ihrem nutzungsmässigen Ausmass und ihrer baulichen Erscheinung auf die Funktion eines Dorfsentrums ausgerichtet sind. Betriebe dürfen höchstens mässig stören.
- 3 Bei einer Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von 30 % bis 70 % erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 20 %.
- 4 Bei reiner Wohnnutzung ist maximal eine Ausnützungsziffer von 0.6 zulässig.

Art. 11

Gewerbezone

- 1 Die Gewerbezone ist namentlich für Gewerbe- und Industriebetriebe, die wegen ihrer Gebäudegrösse oder Betriebsart in Mischzonen nicht mehr erlaubt sind, bestimmt. Sie dürfen höchstens mässig stören.
- 2 Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

Art. 12

Industriezone

- 1 In der Industriezone sind namentlich gewerbliche und industrielle Betriebe zugelassen, die infolge ihrer Baumasse, ihrer Betriebsart oder ihrer Arbeitszeiten in allen anderen Zonen untersagt sind. Sie dürfen stark stören.
- 2 Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
- 3 Einzelne, für den betrieblichen Ablauf nachweisbar notwendige Gebäudeteile dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 3 m überschreiten, sofern dennoch eine gute Gesamtwirkung erreicht wird und die benachbarten Zonen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Art. 13

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen der öffentlichen Hand oder von Trägerschaften, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen. Sie dürfen höchstens mässig stören.

Art. 14

Zone für öffentliche Anlagen

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist bestimmt für Anlagen der öffentlichen Hand oder von Trägerschaften, die Aufgaben im öffentlichen Interesse wahrnehmen.
- 2 Bauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb der Anlagen unumgänglich sind. Sie dürfen höchstens mässig stören.

Art. 15

- 1 Die Erholungs- und Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Erholungs- und Freizeitanlagen sowie der Freihaltung von innerstädtischen und siedlungsgliedernden Grünflächen. Erholungs- und Grünzone
- 2 Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone entsprechen und sie sich mit ihrer Gestaltung sorgfältig in die Grünfläche einfügen. Sie dürfen nicht stören. Darunter fallen insbesondere Infrastrukturen wie Fusswege, Ruhebereiche und zwingend erforderliche Erschliessungsanlagen für das betroffene und angrenzende Gebiet, sofern diese dem Nutzungszweck entsprechend gestaltet sind.
- 3 Bauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb der Anlagen unumgänglich sind.

Art. 16

- 1 Die Schrebergartenzone dient der Schaffung und Erhaltung zusammenhängender durchgrünter Gartenanlagen im Rahmen der Freizeitgestaltung. Schrebergartenzone
- 2 Mit Ausnahme eingeschossiger Gemeinschaftsbauten mit einer Gebäudegrundfläche von max. 12 m auf 6 m sind nur Bauten in Leichtbauweise wie Gartenhäuschen und -lauben sowie Einstellräume für Geräte zur Bewirtschaftung des Bodens mit max. 12 m² Gebäudegrundfläche, inklusive überdecktem Platz, zulässig. Die Bauten haben gegenüber der Grenze und untereinander einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Bauten und Anlagen dürfen höchstens mässig stören.
- 3 Eine Baubewilligung kann nur gesamthaft aufgrund eines Gesamtkonzeptes mit dazugehörigem Benützungsgreglement erteilt werden. Dieses bedarf der Genehmigung durch den Stadtrat.

Art. 17

- 1 Die Campingzone ist für das Campieren bestimmt. Campingzone
- 2 Für den Betrieb notwendige Bauten sind im Bereich zur Bahnlinie, vom See abgewendet, anzuordnen. Diese dürfen nicht stören.
- 3 Das längerfristige Abstellen von Wohnwagen zu Wohnzwecken ausserhalb der Campingzone ist vorbehältlich einer allfälligen Baubewilligung grundsätzlich untersagt.

Zonenplan - Zonen des Nicht-Baugebietes

Art. 18

- Freihaltezone
- 1 Die Freihaltezone dient der Erhaltung, Wiederherstellung oder Neugestaltung von Landschaften und Landschaftsteilen und deren Verbindung untereinander.
 - 2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

Art. 19

- Landwirtschaftszone
- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst diejenigen Gebiete, welche sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder Land, das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
 - 2 Über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen entscheidet, gestützt auf § 20 RPV, das kantonale Amt für Raumplanung. Zulässige Neubauten wie namentlich Oekonomiegebäude sowie Glas- und Folientreibhäuser sind möglichst nahe an den Siedlungsrand zu platzieren, sofern sie nicht der Ergänzung vorhandener Bauten dienen.
 - 3 Auf Bauten und Anlagen finden die Bestimmungen der Zone WG-n Anwendung. Für betriebliche Bauten gelten, vorbehältlich Art. 44 keine Beschränkungen bezüglich Gebäudehöhe und Gebäudelänge.

Art. 20

- Naturschutzzone
- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz von Gebieten in ihrer Eigenart sowie deren besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften.
 - 2 In Naturschutzzonen sind Bauten und Anlagen untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

Art. 21

- Forstzone
- 1 Die Forstzone umfasst das gesamte Waldareal gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet. Die Abgrenzungen zwischen Bauzone und Wald, welche mittels Waldfeststellungsverfahren festgelegt wurden, sind im Zonenplan speziell bezeichnet. Massgebend sind die entsprechend nummerierten Detailpläne.

2 Über die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen entscheidet, gestützt auf § 20 PBV, das kantonale Amt für Raumplanung.

Zonenplan - Überlagernde Zone

Art. 22

- 1 Innerhalb der bezeichneten Bereiche dürfen Bauten und Anlagen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes bewilligt werden. Gestaltungsplanpflicht
- 2 Ohne Gestaltungsplanverfahren bewilligt werden können kleinere Bauten und Anlagen, soweit damit keine massgeblichen Veränderungen eintreten und künftige Planungsabsichten nicht beeinträchtigt werden.

Schutzplan

Art. 23

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgedehnten Gebiete in ihrer natürlichen Eigenart. Landschaftsschutzzone
- 2 Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes zwingend erforderlich sind.

Art. 24

- 1 Die Ortsbildschutzzonen umfassen Gebiete, welche aufgrund ihrer Siedlungsstruktur ein klar ablesbares, als Lebensraum zu erhaltendes Ensemble bilden. Ihre Schutzwürdigkeit leitet sich aus der kulturgeschichtlichen, volkskundlichen und handwerklichen Bedeutung ab. Diese wird im Einzelfall aufgrund der formalen, typologischen und handwerklichen Qualitäten sowie der historischen Bedeutung beurteilt. Ortsbildschutzzonen
- 2 In der Ortsbildschutzzone 1 ist das Erscheinungsbild aufgrund der Gebäudestellung und der kubischen Gestaltung zu wahren.
- 3 In der Ortsbildschutzzone 2 ist das Erscheinungsbild aufgrund der einmaligen Ortsbildqualitäten integral zu erhalten. Besondere Beachtung ist der Gebäudestellung sowie der kubischen und äusseren Gestaltung zu schenken. Dabei ist namentlich eine sorgfältige Massstäblichkeit und Detailausbildung gefordert. Dies betrifft insbesondere die Fassadengliederung und Dachgestaltung sowie Materialien und Farben. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild

besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.

4 Bauten, welche aufgrund ihrer Volumetrie und Typologie die Siedlungsstruktur prägen, sind im Regelfall zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren.

5 Umbauten sowie zulässige Neu- und Ersatzbauten haben sich in den Charakter des Ortsbildes einzufügen und dieses in positivem Sinne zu ergänzen. Dabei ist auf die Baufluchten, das Bauvolumen mit Proportionen, die Dachform sowie das Umgelände zu achten. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, anzupassen. Mit der Baueingabe ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen.

6 Zur Ortsbilderhaltung können die Höchst- und Mindestmasse massvoll gelockert oder verschärft werden. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

7 Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen von Farbe und Material sowie die Beeinträchtigung bedeutender Bestandteile der Umgebung sind bewilligungspflichtig.

8 Für die detaillierte Regelung der Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung ist das "Reglement zum Ortsbildschutz" massgebend.

Art. 25

Umgebungs-
schutzzone

Die Umgebungsschutzzone dient der Erhaltung des charakteristischen Umfeldes der Altstadt. Anzustreben ist ein harmonischer Übergang von der Altstadt zur angrenzenden Bebauung und den Freiräumen. Die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone 1 gelten sinngemäss.

Art. 26

Vorgarten-
schutzzone

1 Der Bereich zwischen öffentlicher Strasse und Bauflucht gilt als Vorgarten und ist für das Quartier- und Strassenbild von besonderer Bedeutung.

2 Innerhalb der Vorgartenschutzzone ist dieser Bereich bei Neubauten als Vorgarten auszubilden, bestehende Vorgärten sind in ihrer Struktur zu erhalten. Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.

³ Innerhalb der Ortsbildschutzzonen und der Umgebungsschutzzone gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Deshalb ist zusätzlich das "Reglement zum Ortsbildschutz" zu beachten.

Art. 27

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.

Zone archäologischer Funde

² Terrainveränderungen aller Art wie Aushubarbeiten, Geländeveränderungen 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 Fundstätten und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.

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

Weitere Vorschriften

Art. 28

Höchst- und
Mindestmasse

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

Zonenart	Grenzabstand 1)		Gebäudehöhe (Skizze)	Gebäuelänge (Skizze)		Ausnützungsziffer	Empfindlichkeitsstufe
	klein	gross		Grundlänge 2)	Maximallänge		
	[m]	[m]					
W-t ³⁾	4	8	7	25	25	0.4	II
W-n ³⁾	4	8	8	30	45	0.5	II
W-m	5	10	9.50	30	50	0.7	II
W-h	5	10	12	35	60	0.8	II
WG-n ³⁾	4	8	8	35	45	0.5 ⁴⁾	III
WG-m	5	10	10	40	55	0.6 ⁴⁾	III
WG-h	5	10	12	45	60	0.7 ⁴⁾	III
A	3	--	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	III
We	3	--	7	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	-- ⁵⁾	III
Z	4	8	12	45 ⁷⁾	45 ⁷⁾	1.0 ⁶⁾	III
D	3	8	8	30 ⁷⁾	40 ⁷⁾	0.75 ⁶⁾	III
G	4 ⁸⁾	--	12	-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	--	III
I	4 ⁸⁾	--	16	-- ⁸⁾	-- ⁸⁾	--	IV
OeB	5	--	12	45	80	--	III
OeA	3	--	--	--	--	--	III
E	3	--	--	--	--	--	II
Sch	2	--	2.50	9)	9)	--	III
Cp	5	--	4	45	45	--	II

Bemerkungen:

- 1) Grenzabstand für Anlagen vergleiche Art. 34
- 2) Mehrlängenzuschlag vergleiche Art. 38
- 3) Abweichungen gemäss Art. 30 möglich
- 4) Mischnutzung vergleiche Art. 6
- 5) Vergleiche Art. 7 bzw. 8

- 6) Bei reiner Wohnnutzung vergleiche Art. 9 bzw. 10
- 7) Gilt bei offener Bauweise
- 8) Gebäudelängen-Beschränkung bzw. Abstandserhöhung nach Art. 38
- 9) Vergleiche Art. 16

Art. 29

Einkaufszentren und grosse Einzelhandelsgeschäfte mit Schwergewicht auf Gütern des täglichen Bedarfs und mit intensivem Publikumsverkehr gehören grundsätzlich in die Zentrumszone, allenfalls in die angrenzenden Zonen, sofern sie darin grundsätzlich zulässig sind.

Einkaufszentren

Art. 30

1 Für verdichtete Bauweisen in der W-t, W-n und WG-n können die zulässige Ausnutzungsziffer der Regelbauweise um 10 % erhöht sowie die internen, kleinen Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden. Innerhalb der W-t kann die Gebäudelänge auf 30 m ausgedehnt werden.

Verdichtete Bauweise

2 Die Bebauung hat den Zielen in Art. 2 sowie den folgenden Bestimmungen zu genügen:

- a) Überbauung mit mindestens fünf selbständigen Wohneinheiten in halb offener oder geschlossener Bauweise in Gruppenanordnung und mit einheitlicher Architektursprache;
- b) Hohe Siedlungsqualität durch zweckmässig angeordnete gemeinschaftliche Einrichtungen wie Einstell- und Abstellräume, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sowie Grünanlagen;
- c) Hohe Wohnqualität dank ruhigen, gut besonnten Wohnungen, grosszügigen Nebenräumen, gesicherter Privatsphäre und Gartenbenützung.

3 Vor der Baueingabe ist aufgrund eines Vorprojektes ein Vorentscheid einzuholen.

Art. 31

1 Im Interesse der inneren Siedlungsverdichtung kann der Stadtrat für Einzelbauten die Höchst- und Mindestmasse lockern oder verschärfen. Dabei sind die bestehenden Quartierstrukturen zu respektieren. Abweichungen dürfen andere öffentliche und private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Innere Verdichtung

2 Bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf die Quartierstruktur können Abweichungen nur aufgrund einer vom Stadtrat genehmigten Quartierstudie bewilligt werden. Diese berücksichtigt die orts- und quartierspezi-

fischen Interessen, die Ziele in Art. 2 sowie vor allem folgende Anforderungen:

- a) hohe Siedlungs- und Wohnqualität;
- b) gute Einfügung der Baukuben;
- c) gestalterische und funktionale Aufwertung der Grün- und Spielflächen.

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

³ Vor der Baueingabe ist aufgrund eines Vorprojektes ein Vorentscheid einzuholen.

3. Bauvorschriften

Art. 32

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

Bauweise

Art. 33

1 Als unbewohnte Kleinbauten gelten frei stehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3.50 m Gebäudehöhe.

Kleinbauten und Kleinstbauten (Skizze)

2 Als Kleinstbauten gelten frei stehende und angebaute Bauten von höchstens 12 m² Grundfläche und höchstens 2.50 m Gebäudehöhe.

Art. 34

Unterirdische Bauten und Anlagen, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis auf 0.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m.

Unterirdische Bauten und Anlagen (Skizze)

Art. 35

1 Der grosse Grenzabstand ist von der Hauptfassade, der kleine Grenzabstand von den übrigen Fassaden einzuhalten. Als Hauptfassade gilt in der Regel die am stärksten nach Süden gerichtete längere Gebäudeseite. Bei nach Ost und West orientierten Längsfassaden ist die Westfassade massgebend. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

Grenzabstand (Skizze)

2 Gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile sowie Anlagen haben vorbehältlich des Mehrlängenzuschlages nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten.

3 Bauten entlang öffentlicher Strassen mit der Schmalseite zur Nachbargrenze können näher an diese Grenze gestellt werden. Wohn- und Arbeitsräume dürfen dabei nicht ausschliesslich über die Schmalseite belichtet werden. Der kleine Grenzabstand reduziert sich für die Schmalseite einer Baute wie folgt:

- a) W-t, W-n, WG-n um 1.00 m
 b) W-m, W-h, WG-m, WG-h, Z, D um 1.50 m

⁴ Kleinstbauten können mit einem verminderten Grenzabstand von 1.50 m und Kleinbauten mit einem solchen von 2.50 m erstellt werden.

⁵ Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Spielwiesen und Spielplätze ohne wesentliche Immissionen sowie Erdkollektoren gilt ein Abstand von 0.50 m. Für alle übrigen Anlagen gilt der zonengemässe, kleine Grenzabstand.

⁶ Für baurechtlich relevante, tote Einfriedungen und Einzäunungen gelten innerhalb der Bauzonen die folgenden Grenzabstände:

- | | |
|---|--------------|
| a) licht- und luftdurchlässige Einzäunungen
bis 1.20 m Höhe | kein Abstand |
| b) licht- und luftdurchlässige Einzäunungen
über 1.20 m Höhe und Einfriedungen bis 1.20 m Höhe | 0.30 m |
| c) Einfriedungen bis 2.00 m Höhe | 0.80 m |
| d) Sichtwände und Mauern bis 2.50 m Höhe und einer
Anstosslänge von höchstens 6 m. | 1.50 m |
| e) Einfriedungen über 2.00 m ohne Längenbe-
schränkung | 2.50 m |

Art. 36

Gebäude-
abstand

Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ohne zwischenliegender Grenze sowie bei der Gewährung von Näherbaurechten ist ein Gebäudeabstand einzuhalten, der den wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen genügt.

Art. 37

Gebäudehöhe
(Skizze)

Für technisch zwingend erforderliche Einzelbauteile kann eine Mehrhöhe bis 3 m gestattet werden. Sie sind von der Flucht der Hauptfassade um mindestens 1.50 m zurückzusetzen und haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 38

Mehrlängen-
zuschlag

¹ Überschreitet ein Gebäude die Grundlänge gemäss Art. 28, so erhöht sich der Grenzabstand um $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge.

² In der Gewerbe- und in der Industriezone gilt ein Mehrlängenzuschlag lediglich gegenüber Zonen mit Wohnnutzung. Die Mehrlänge berechnet sich anhand der Grundlänge der entsprechenden angrenzenden Zone. Diese Anwendung gilt auch bei einer dazwischen liegenden Strasse. Der erhöhte Grenzabstand bemisst sich dabei ab der Grenze der entsprechenden Parzelle.

Art. 39

Der Ausbau bestehender Dachgeschosse in Bauten, die vor dem März 1967 bewilligt wurden, muss nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet werden. Der Ausbau ist in dem Umfang zulässig, wie die zur Umnutzung erforderlichen Eingriffe mit der zulässigen Fassaden- und Dachgestaltung vereinbar sind und die ausgebauten Räume den Anforderungen bezüglich Wohnhygiene und Nebenraumangebot entsprechen.

Ausnützungsziffer

Art. 40

¹ Die verlangten Abstellplätze sind im direkten Umfeld der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen.

Abstellplätze

² Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich:

a) Wohnnutzung

- Für Mehrfamilienhäuser:

Pro 100 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche ein Abstellplatz, mindestens aber ein Platz pro Wohnung; davon sind $\frac{3}{4}$ überdacht zu erstellen;

Pro vier Wohnungen ein gut zugänglicher Besucher-Abstellplatz, der diesem Zweck dauernd zu erhalten ist.

- Für Einfamilienhäuser mindestens zwei Abstellplätze.

Bruchteile sind aufzurunden. Garagenzufahrten gelten nicht als Abstellplätze.

b) andere Nutzungen

Der Bedarf bei anderen Nutzungen wird durch die Stadtrat im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm festgelegt.

³ Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter Mehrfachnutzung von Parkplätzen oder bei besonders guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann der Stadtrat die Pflichtzahl angemessen reduzieren.

4 Auf begründetes Gesuch hin kann der Stadtrat die Erstellung einer geringeren Zahl von Parkplätzen zulassen als vorgeschrieben. Der Gesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, dass eine genügend grosse Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl vorhanden ist und sich bereit zu erklären, bei offensichtlichen Missständen auf Verlangen der Behörde die fehlenden Parkplätze nachträglich zu erstellen.

5 Im Interesse des Ortsbildes kann der Stadtrat die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen sowie die Zahl der realisierbaren Plätze beschränken oder deren Erstellung gänzlich untersagen.

6 Die Abstellplätze sowie die Zu- und Wegfahrten sind so anzuordnen, dass möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt und ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird. Parkplätze sind nach Möglichkeit zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

7 Bei Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebauten kann der Stadtrat die Erstellung einer angemessenen Zahl überdachter Abstellplätze für Fahrräder verlangen.

Art. 41

Nebenraum-
angebot

1 In Mehrfamilienhäusern sind im Estrich, Keller oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bereitzustellen.

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

Art. 42

Rücksicht-
nahme auf
Behinderte

Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern ist nach Möglichkeit ein Teil von Wohnungen so auszugestalten, dass der Wohnungseingang mit einem Rollstuhl erreicht werden kann und die Wohnung selbst rollstuhlgängig ist. Der Stadtrat kann bei Bedarf einen angemessenen Anteil verlangen.

Art. 43

Fach-
organisationen

Der Stadtrat kann Richtlinien von Fachorganisationen als verbindliche Regeln der Baukunde erklären.

4. Gestaltungsvorschriften

Art. 44

- 1 Bauten und Anlagen haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einzu-
fügen. Allgemeines
- 2 Der Stadtrat kann bei Bauten und Anlagen, welche im Orts- und Land-
schaftsbild einen bedeutenden Stellenwert einnehmen, besondere Anfor-
derungen an die bauliche Gestaltung stellen. Dabei sind die entsprechen-
den Gestaltungsvorschriften des "Reglements zum Ortsbildschutz" zu be-
achten.

Art. 45

- 1 Dächer von Hauptbauten sind so zu gestalten, dass sie sich gut in die Dachge-
staltung
charakteristische Dachlandschaft des Quartiers einfügen.
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich
gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des
Daches nicht dominieren.
- 3 Neue Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Art. 46

Nach aussen in Erscheinung tretende Antennen sind in ihrer Grösse auf Aussen-
antennen
das Minimum zu beschränken. Parabolspiegel sind der Sicht zu entziehen
und in einem unauffälligen Farbton zu halten.

Art. 47

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie wie Sonnenkollektoren Sonnen-
energie-
Anlagen
oder Solarzellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie in die bau-
liche und landschaftliche Umgebung passen und damit eine befriedigende
Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 48

Reklame-
anlagen

1 Reklameanlagen haben sich bezüglich ihrer Lage, Grösse, Farbe und Leuchtstärke in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

2 Fremdreklamen sind ausserhalb von Wohnzonen, Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen sowie anderen empfindlichen Lagen an folgenden Standorten zulässig:

- a) entlang von stark befahrenen Strassen;
- b) im Bahngelände und in Bus-Wartehäuschen;
- c) auf öffentlich zugänglichen Parkplätzen;
- d) in Industriezonen;
- e) in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, sofern das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

3 Der öffentliche Plakatanschlag ist untersagt:

- a) an öffentlichen Bauten, Anlagen und Bäumen;
- b) an Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzone 2.

4 Der Stadtrat regelt in "Richtlinien für Reklameanlagen" die detaillierte Anwendung.

5. Umgebungsvorschriften

Art. 49

- 1 Beim Bau von gleichzeitig mindestens vier Wohneinheiten sind auf privatem Grund Spielplätze im Ausmass von 20 % der anrechenbaren Wohn-Bruttogeschossfläche zu erstellen. Kleinwohnungen bis 2 Zimmer werden nicht als Einheit angerechnet. Spielplätze
- 2 In der Altstadtzone, der Weilerzone, der Zentrumszone und der Dorfzone beträgt das verlangte Ausmass 10 %.
- 3 Kleinkinderspielplätze sind an zentraler, gut besonnener Lage und vor Wind und Verkehr geschützt anzuordnen. Sie müssen möglichst von allen Wohnungen einsehbar sein.

Art. 50

- 1 Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf bzw. der charakteristischen Geländeform anzupassen. Terraingestaltung
- 2 Zwingend erforderliche Böschungssicherungen sind, soweit das architektonische Konzept nichts anderes erfordert, in naturnaher Bauweise mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 3 : 2 vorzunehmen und haben von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten.
- 3 Passen im Grenzbereich verschiedene Umgebungsgestaltungen offensichtlich nicht zusammen, so kann der Stadtrat Auflagen zur Gestaltung verfügen, wie namentlich eine gegenseitige Angleichung des Terrainverlaufes oder die Erstellung von gemeinsamen Stützmauern.
- 4 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain für direkte Ausgänge und Sitzplatzgestaltungen sind bis maximal 1.00 m zulässig. Der direkte Gartenaustritt für höhergelegene Erdgeschosswohnräume ist über Treppen sicherzustellen.
- 5 Der natürliche Ablauf von Meteorwasser darf nicht zu Lasten eines anderen Grundstückes verändert werden.

Art. 51

Pflanzung
(Skizze)

- 1 In allen Zonen ist der bestehende Baum- und Heckenbestand zu schonen.
- 2 Für neue Bäume und Sträucher sind in der Regel einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.
- 3 Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben wie Parkplätze und Lagerplätze sind durch geeignete Bepflanzungen aufzulockern bzw. gegen Einsicht abzuschirmen.
- 4 Für einzelne Bäume und hoch wachsende Sträucher gelten innerhalb der Bauzonen in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten die folgenden minimalen Grenzabstände:
 - a) bis 10 m Höhe die Hälfte ihrer Höhe, im Maximum aber 3 m;
 - b) über 10 m Höhe, 5 m;
 - c) für Bäume gemäss Schutzplan sowie allfällige Ersatzpflanzungen gilt der bestehende Abstand.
- 5 Der Stadtrat kann die Baubewilligung mit Auflagen bezüglich der Bepflanzung verknüpfen.

Art. 52

Pflanzungen
auf öffent-
lichem Grund

Die Gemeinde ist berechtigt, Bäume und Bepflanzungen auf öffentlichem Grund in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten und zu Art. 51 Abs. 4 bis zu einem Grenzabstand von 0.50 m zu pflanzen und zu unterhalten, soweit dies öffentlichen Interessen entspricht und der benachbarte Grundeigentümer nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Art. 53

Abfallent-
sorgung

- 1 Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Abfallanfall sind Kehrichtabstellplätze mit Containern vorzusehen.
- 2 Für Wohnbauten ist an geeigneter Lage eine angemessene Fläche für die Erstellung und den Betrieb einer Hauskompostieranlage auszuweisen.

6. Umwelt und Energie

Art. 54

- 1 Das zulässige Immissionsmass ist in der jeweiligen Zonenvorschrift enthalten. Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in der Tabelle Höchst- und Mindestmasse (Art. 28) festgelegt. Immissionen
- 2 Als nicht störend gelten Betriebe, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigen.
- 3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastwirtschafts- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
- 4 Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

Art. 55

- 1 In Gebieten mit Sondernutzungsplänen ist eine rationelle, Umwelt schonende Energienutzung und Wärmedämmung vorzusehen. Die Sonderbauvorschriften haben entsprechende Bestimmungen, nach Möglichkeit basierend auf einem Energiekonzept, zu enthalten. Dabei sind Abwärme und erneuerbare Energiequellen zu nutzen, sofern daraus keine unverhältnismässigen Mehrkosten entstehen. Energienutzung
- 2 Der Stadtrat kann Beiträge zur Förderung der rationellen Energieanwendung und an die Umwelt schonende, sparsame Verwendung der Energien ausrichten. Er erlässt ein entsprechendes Reglement.

7. Schutz von Natur- und Kulturobjekten

Art. 56

Plan der Natur- und Kulturobjekte (Schutzplan)

1 Der Stadtrat erlässt einen Plan zum Schutz und zur Pflege der erhaltenswerten Natur- und Kulturobjekte (Schutzplan). Im Richtplan sind weitere schutzwürdige Objekte bezeichnet. Geänderten Verhältnissen kann, gestützt auf § 10 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes, mittels Einzelverfügung Rechnung getragen werden.

2 Das Planaufgabe- und Genehmigungsverfahren richtet sich nach § 29 ff. Planungs- und Baugesetz. Die Auflage und der generelle Schutzzinhalt sind allen betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.

Art. 57

Naturobjekte

1 Die im Schutzplan bezeichneten Naturobjekte sind für das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung und deshalb nach Möglichkeit zu erhalten. Das Fällen der aufgeführten Bäume untersteht der Bewilligungspflicht.

2 Natürliche Abgänge von bezeichneten Einzelbäumen und Baumgruppen sind im Allgemeinen am selben Standort durch artgerechte Jungpflanzen zu ersetzen. Für Bäume, die aus zwingenden Gründen zu fällen sind, ist ein angemessener Ersatz zu schaffen.

3 Durch Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern und dem Stadtrat können im Einzelfall der erforderliche Unterhalt und eine allfällige Haftung festgelegt werden.

Art. 58

Kulturobjekte

1 Die im Schutzplan bezeichneten Bauten sind aufgrund des heutigen Kenntnisstandes sowohl in ihrer äusseren Erscheinung als auch in ihrer inneren Substanz sowie mit der zugehörigen Umgebung grundsätzlich zu erhalten. Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund vertiefter Untersuchungen durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder mittels einer Einzelverfügung durch den Stadtrat festgelegt. Bei Unterhaltsarbeiten ist eine fachgerechte Wiederherstellung anzustreben. Umbauten und geringfügige Anbauten können in Anwendung der Vorschriften der Ortsbildschutzzzone 2 bewilligt werden, sofern das Erscheinungsbild und die Schutzsubstanz nicht beeinträchtigt werden.

2 Die im Richtplan bezeichneten Bauten sind als Einzelbau oder als Bestandteil des Strassenbildes charakteristisch. Sie sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Vorschriften für Bauten und Anlagen der Ortsbildschutzzone 1 sind dabei Weg leitend. Der Stadtrat entscheidet über die Schutzwürdigkeit im Sinne von Art. 56 bei konkreten Änderungsvorhaben im Einzelfall.

Art. 59

1 Der Stadtrat kann Beiträge an den Unterhalt von Naturobjekten sowie Beiträge an die fachgerechte Wiederherstellung und Erneuerung von Kulturobjekten gewähren.

2 Massgebend ist das rechtsgültige Beitragsreglement an Kultur- und Naturobjekte.

8. Schlussbestimmungen

Art. 60

Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 61

Aufhebung
bisherigen
Rechts

Mit dem Inkrafttreten werden alle Bestimmungen, welche diesem Reglement widersprechen, aufgehoben. Dies betrifft:

Baureglement Ortsgemeinde Arbon genehmigt am 23.1.1996	RRB Nr.	58
Baureglement Ortsgemeinde Frasnacht genehmigt am 4.10.1993	RRB Nr.	1169
Aenderungen am Baureglement Ortsgemeinde Frasnacht genehmigt am 5.9.1995	RRB Nr.	892

Art. 61

Übergangs-
bestimmungen

Beim Inkrafttreten des Baureglementes noch hängige Gesuche werden nach den neuen Vorschriften beurteilt.

Öffentliche Auflage vom 5. Februar bis 8. März 1999

Von den Stimmberechtigten erlassen am:	13. Juni 1999
Der Stadtammann:	Der Stadtsekretärin:
Giosch Antoni Sgier	A. Schnyder

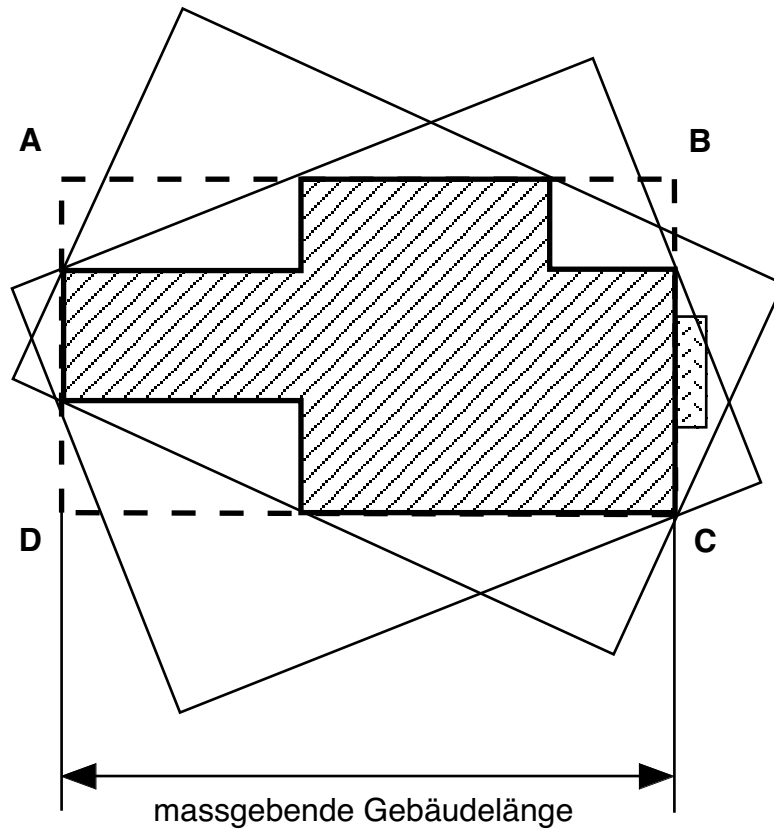
Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 24.12.1999 mit
Entscheid Nr. 308

ANHANG

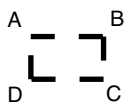
Skizzen zu Bauvorschriften

Definition

Die Gebäuelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäuelänge nicht zu berücksichtigen.



Gebäude

untergeordneter
Gebäudeteilmögliche
Umfassungsrechteckeflächenkleinstes
Umfassungsrechteck

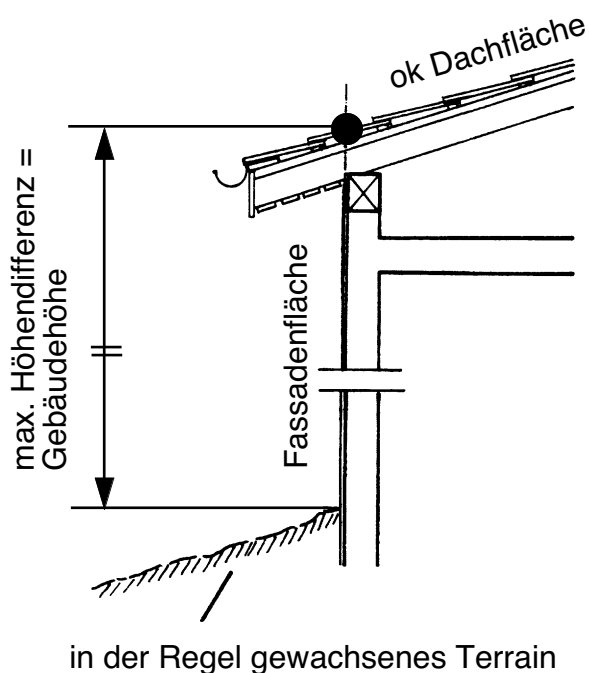
Definition § 8 Abs. 1 PBV

Als Gebäudehöhe in Metern gilt die maximale Höhendifferenz (am höchsten Punkt gemessen) zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain.

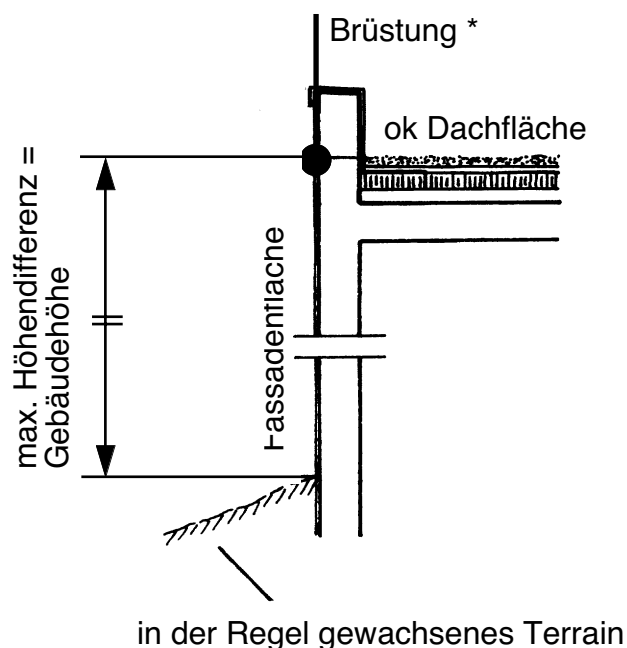
Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

GRUNDPRINZIP

Schrägdach

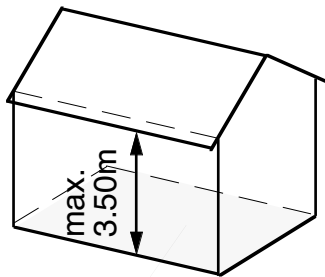


Flachdach

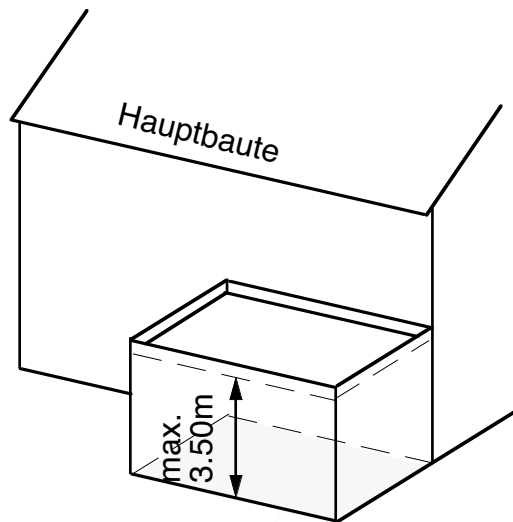


* Solange die Brüstung als untergeordneter Gebäudeteil in Erscheinung tritt (Höhe gemäss Sicherheitsbestimmungen), wird sie nicht zur Gebäudehöhe angerechnet.

Kleinbauten gemäss Art. 33 Abs. 1

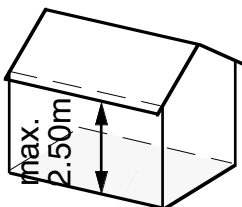


F = max. 40 m²



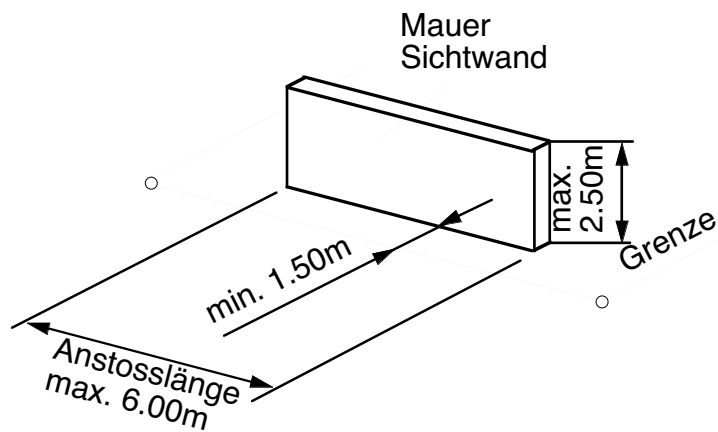
F = max. 40 m²

Kleinstbauten gemäss Art. 33 Abs. 2 / Mauern/Wände Art. 35 Abs. 6



F = max. 12 m²

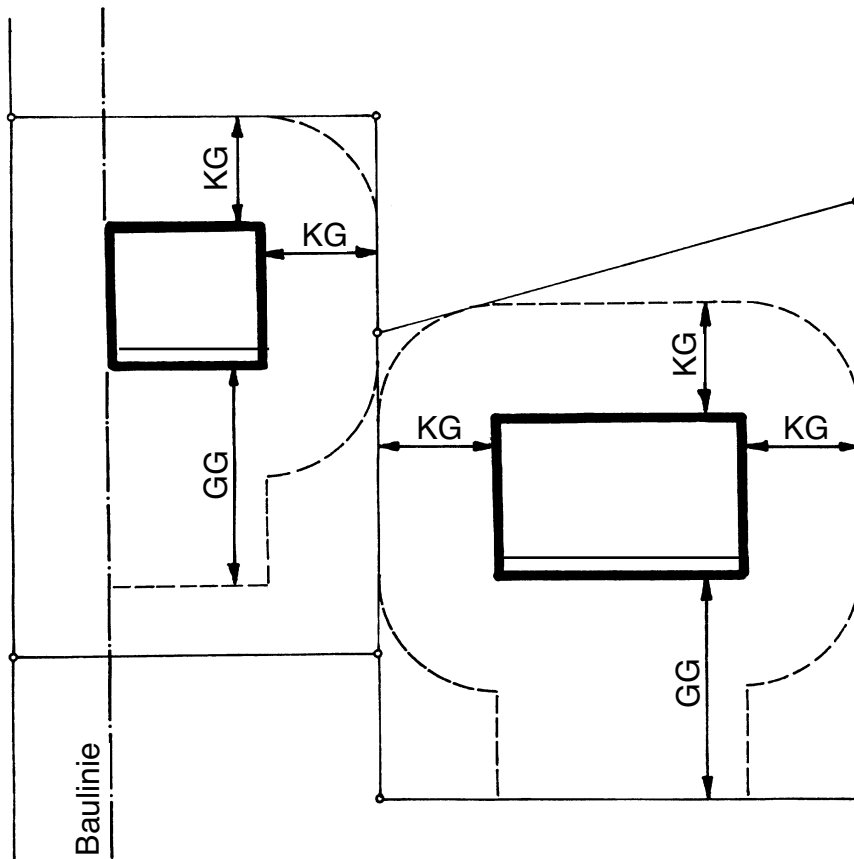
freistehend oder
angebaut



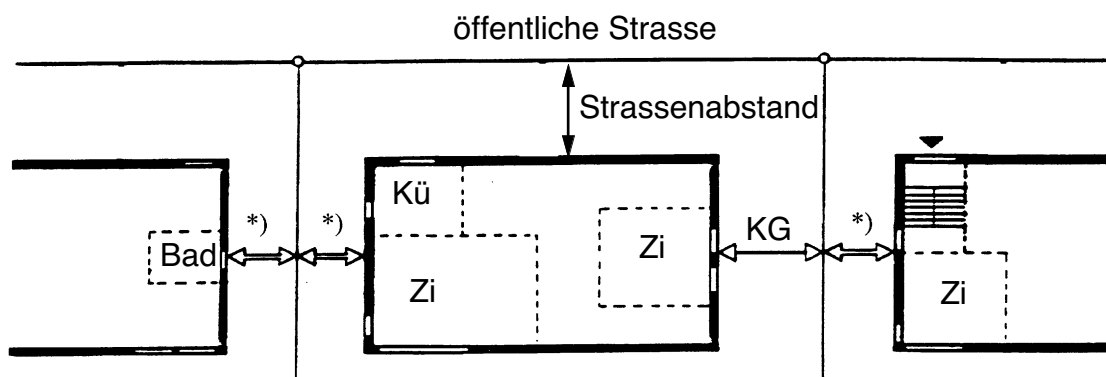
GG = grosser Grenzabstand

KG = kleiner Grenzabstand

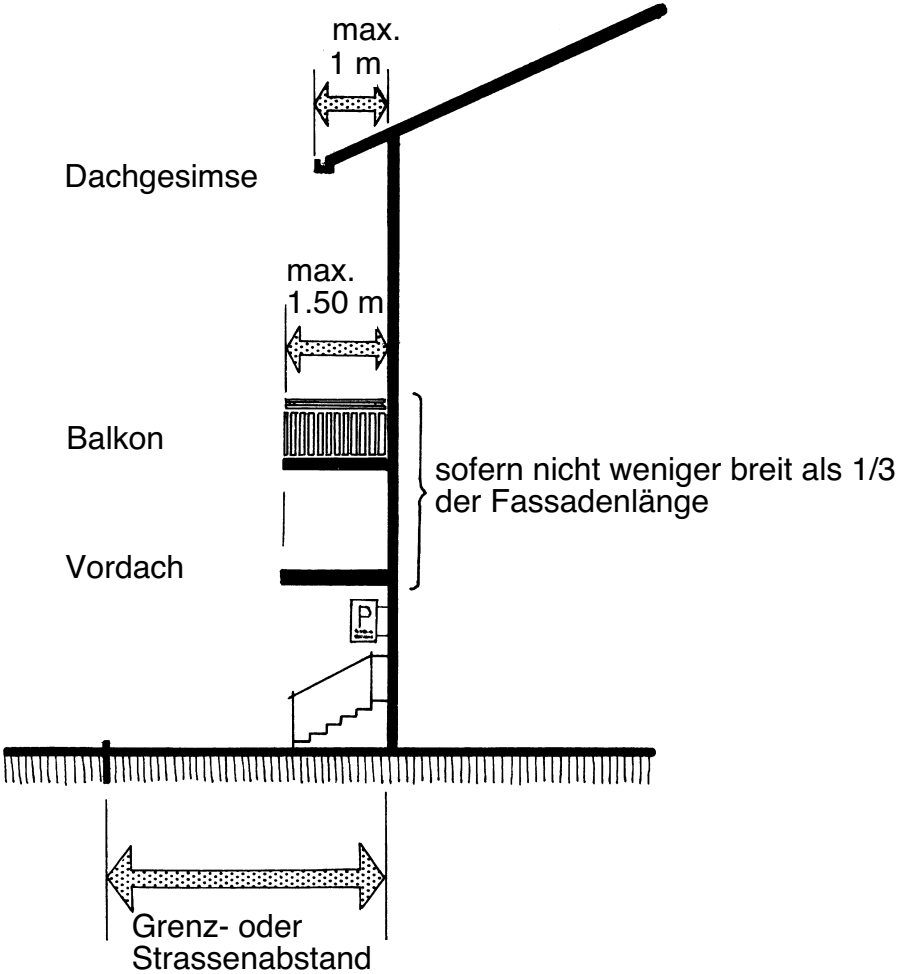
▬ = Hauptfassade



Grenzabstände entlang Strassen

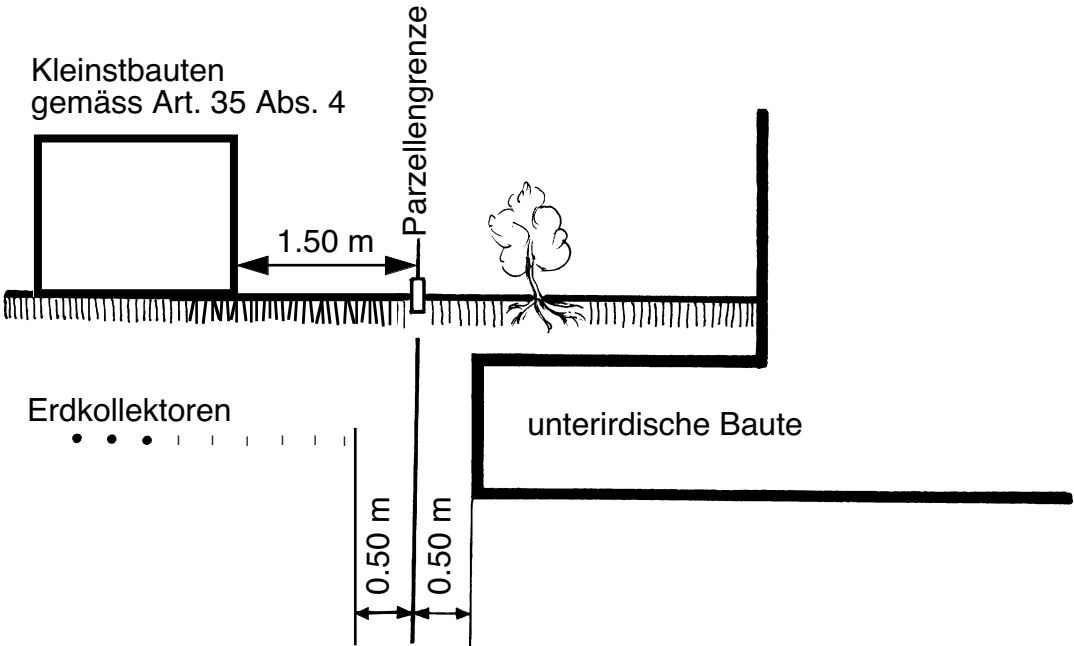


* reduzierter kleiner Grenzabstand gemäss Art. 35 Abs. 3

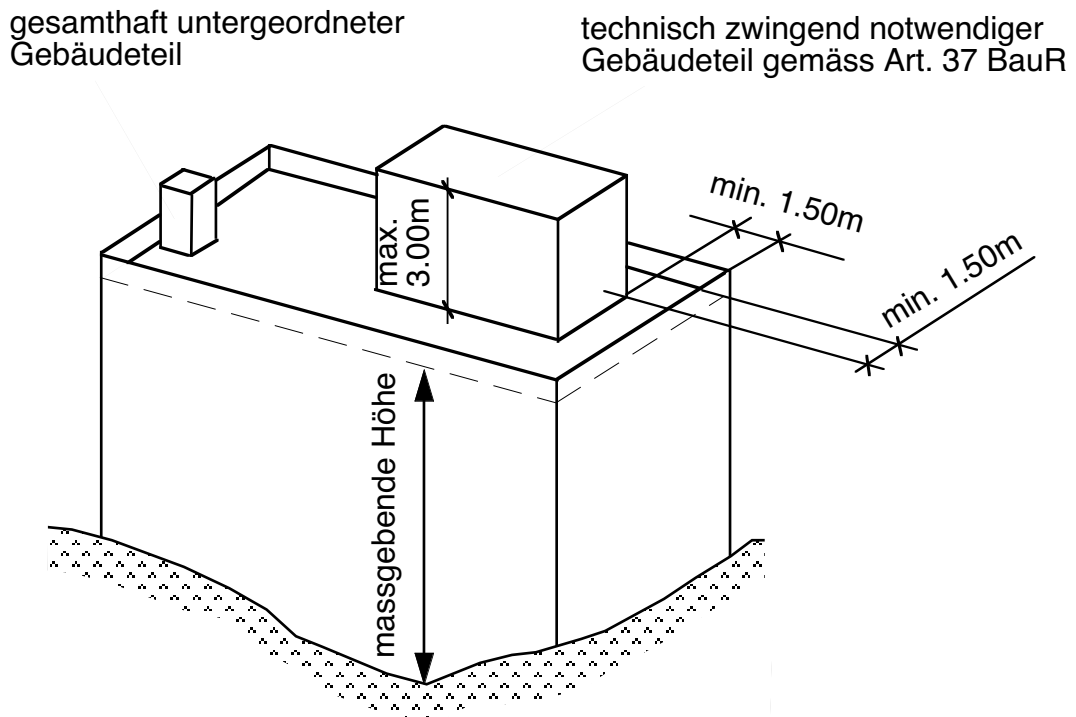
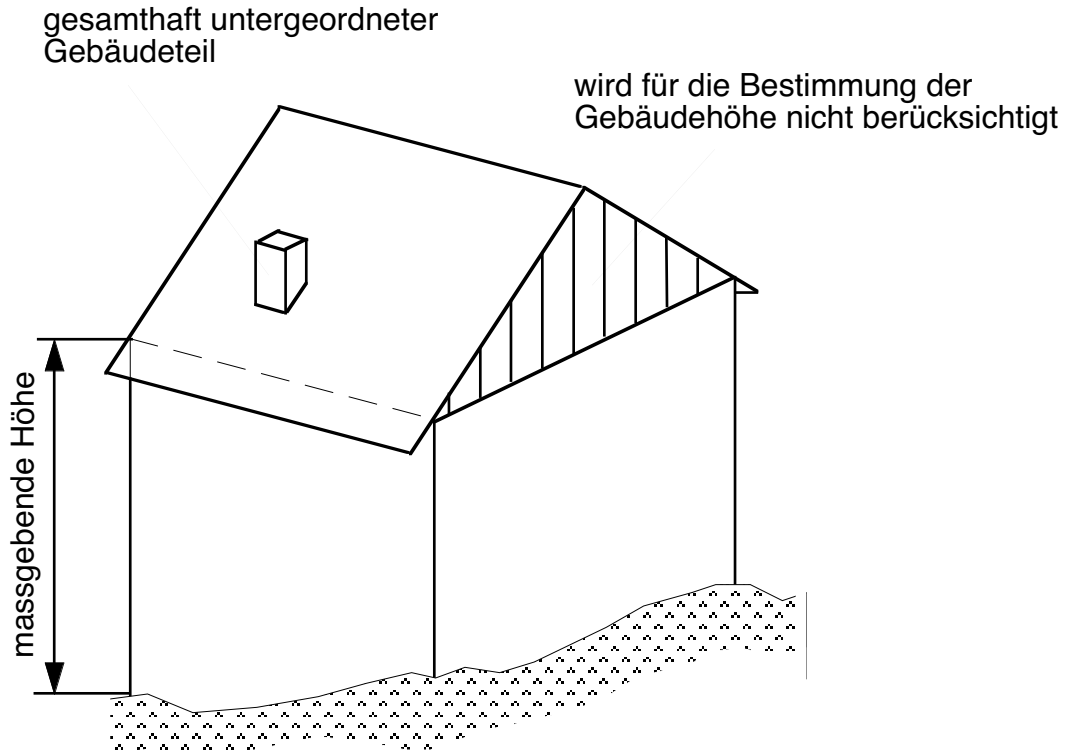


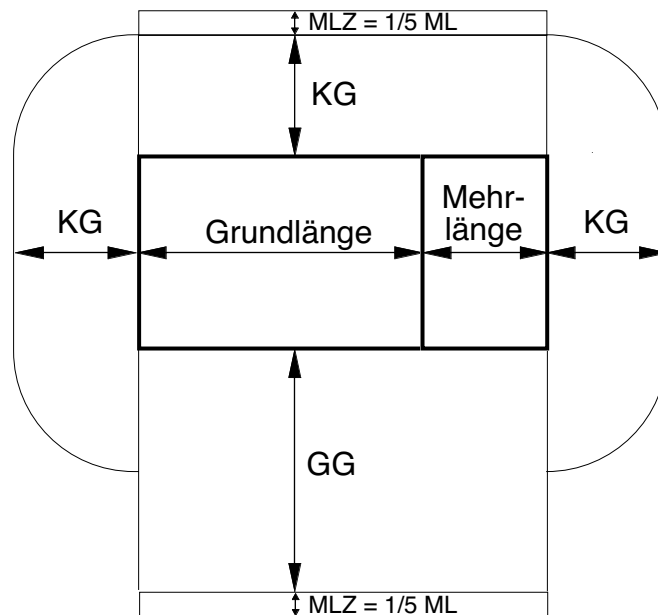
Grenzabstand unterirdische Bauten, Kleinbauten

Art. 34, 35



SPEZIALFÄLLE





1 Bei Bauten welche die zonengemäss festgelegte Grundlänge in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse in Art. 28 übersteigen, kommt ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Dieser beträgt einen Fünftel der Mehrlänge und wird zum ordentlichen Grenzabstand der entsprechenden Gebäudefassade hinzugerechnet.

