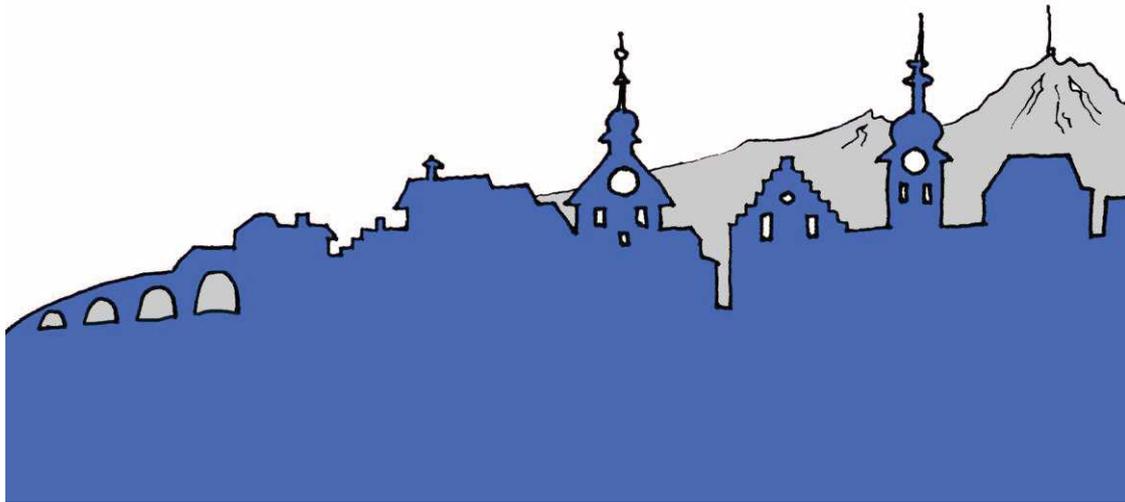




Stadt Bischofszell



Baureglement

Inhaltsverzeichnis

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Zweck	2
Art. 2	Ortsplanerische Zielsetzungen	2
Art. 3	Zuständigkeit	3
Art. 4	Vorbehalt weiterer Vorschriften	3

II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

A. Richtplanung

Art. 5	Richtplanung	4
--------	--------------	---

B. Zonenordnung

Art. 6	Zoneneinteilung	4
--------	-----------------	---

C. Zonen des Baugebietes

Art. 7	Wohnzonen	5
Art. 8	Wohn- und Gewerbezone	5
Art. 8a	Spezialzone Bruggmühle	5
Art. 9	Altstadtzone	6
Art. 10	Weilerzone	6
Art. 11	Gewerbezone	6
Art. 12	Industriezone	7
Art. 13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
Art. 14	Zone für experimentelles Bauen	7
Art. 14 ^{bis}	Gartenbauzone	8
Art. 14 ^{ter}	Pferdesportzone	8
Art. 15	Freihaltezone	9

D. Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 16	Landwirtschaftszone	9
Art. 17	Landschaftsschutzzone	9
Art. 18	Naturschutzzone	10
Art. 19	Wald	10

E. Überlagernde Zonen

Art. 20	Ortsbildschutzzonen	10
Art. 21	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	11
Art. 22	Zone archäologischer Funde	11

F. Weitere Vorschriften

Art. 23	Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise	12
Art. 24	Verdichtete Bauweise	13
Art. 25	Innere Verdichtung	13

III. BAUVORSCHRIFTEN**A. Bauarten**

Art. 26	Klein- und Anbauten	14
Art. 27	Untergeordnete Bauten	14
Art. 28	Unterirdische Bauten und Anlagen	14
Art. 29	Ausnutzung Dachgeschoss	15

B. Abstandsvorschriften

Art. 30	Grenzabstand	15
	a. Hauptbauten	
Art. 31	b. Ausnahmen	15
Art. 32	c. andere Bauten und Anlagen	15
Art. 33	Mehrlängen- / Mehrhöhenzuschlag	16
Art. 34	Näherbaurecht	16
Art. 35	Gebäudeabstand	16

C. Höhenvorschriften

Art. 36	Firshöhe, Attikageschoss	17
---------	--------------------------	----

D. Umwelt und Energie

Art. 37	Immissionen	17
Art. 38	Energienutzung	17

E. Sicherheit und Gesundheit

Art. 39	Entlüftung und Besonnung	17
Art. 40	Mindestmasse	18
Art. 41	Nebenräume	18
Art. 42	Rücksichtnahme auf Behinderte	18
Art. 43	Schneefänge	18
Art. 44	Bewegliche Einrichtungen gegen Strasse und Trottoir	19
Art. 45	Dachwasserabläufe, Kamine	19
Art. 46	Gebäudeunterhalt und Abbruch	19

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 47	Grundsatz	20
Art. 48	Fassaden-, Dachgestaltung	20

Art. 49	Reklameanlagen	20
Art. 50	Freileitungen	20

V. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 51	Grundsatz	21
Art. 52	Terraingestaltung	21
Art. 53	Vorgärten	21
Art. 54	Pflanzungen, Einfriedungen	21
Art. 55	Kinder- und Quartiersspielflächen	22
Art. 56	Abstellplätze a) Pflichtbedarf	22
Art. 57	Abstellplätze b) Ausgestaltung	22
Art. 58	Velo- / Mofa Abstellplätze	23
Art. 59	Abstellflächen für Abfuhrgut	23
Art. 60	Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	23
Art. 61	Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten	23

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 62	Übergangs- und Schlussbestimmungen	24
---------	------------------------------------	----

ANHANG

Anhang A:	Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz*
Anhang B:	Auszug aus der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz*
Anhang C:	Erläuterungsskizzen**
Anhang D:	Schlagwortverzeichnis*

* Für Drucklegung

** Für öffentliche Auflage

HINWEIS

Das Baureglement sowie alle zugehörigen Erlasse des Planungs- und Bauwesens sind der Lesbarkeit wegen nur in der männlichen Sprachform abgefasst, sie gelten aber sinngemäss auch für die weibliche Form.

Die Stadt Bischofszell als politische Gemeinde, nachfolgend Gemeinde genannt, erlässt gestützt auf § 5 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 (PBG, RB 700) und die Gemeindeordnung vom 20. Dezember 1994 das nachfolgende Baureglement

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit dem Zonenplan ergänzend zu den Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten für das gesamte Gebiet der Gemeinde.

Art. 2

Ortsplanerische
Zielsetzungen

¹ Die Vorschriften der Gemeinde sollen ein geordnetes Bauen gewährleisten. Insbesondere sind die nachstehenden Ziele zu beachten:

- a) zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen;
- 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) Sparsamer 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 Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Stadtrat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 2 erwähnten Fälle.

Zuständigkeit

² Der Stadtrat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:

- a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;
- b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinn von § 5 Abs. 4 letzter Satz PBG über Gesuche, die im vereinfachten Verfahren erfolgen oder die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.

Art. 4

¹ Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend.

Vorbehalt weiterer Vorschriften

² Ergänzend zum Baureglement sind für das Bauwesen der Gemeinde namentlich folgende Instrumente massgebend:

- a) Richtpläne;
- b) Zonenplan;
- c) Schutzplan;
- d) Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz;
- e) Gestaltungs- und Baulinienpläne;
- f) altrechtliche Quartier- und Arealüberbauungspläne;
- g) Beitrags- und Gebührenordnung im Bau- und Erschliessungswesen;
- h) Kanalisationsreglement;
- i) Reglement über die Abgabe elektrischer Energie;
- k) Wasserreglement;
- l) Reglement für Abfallbewirtschaftung.

II. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

A. Richtplanung

Art. 5

Richtplanung

¹ In den kommunalen Richtplänen sind die Ziele, Planungsgrundsätze und Massnahmen für die längerfristige Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Die Richtpläne dienen der Koordination der raumwirksamen Vorhaben und legen fest, wie die räumlichen Aufgaben sachlich gelöst werden sollen.

² Richtpläne bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine Eigentums beschränkende Wirkung.

B. Zonenordnung

Art. 6

Zoneneinteilung

¹ Im Zonenplan wird das Gemeindegebiet folgenden Nutzungszonen zugewiesen:

a) Grundnutzung

Zonen des Baugebietes:

W2	Wohnzone, zweigeschossig
W3	Wohnzone, dreigeschossig
WG2	Wohn- und Gewerbezone, zweigeschossig
WG3	Wohn- und Gewerbezone, dreigeschossig
WG4	Wohn- und Gewerbezone, viergeschossig
Bm	Spezialzone Bruggmühle
A	Altstadtzone
We	Weilerzone
G	Gewerbezone
I A	Industriezone A
I B	Industriezone B
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ExB	Zone für experimentelles Bauen
Gb	Gartenbauzone
Pf	Pferdesportzone
Fh	Freihaltezone

Zonen des Nichtbaugebietes:

Lw	Landwirtschaftszone
----	---------------------

Ls	Landschaftsschutzzone
NS	Naturschutzzone
W	Wald und Ufergehölze

b) Überlagernde Zonen

GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
Os	Ortsbildschutzzonen
AF	Zone archäologischer Funde

² Für die genauen Abgrenzungen sind die Originalpläne des Zonenplanes und des Schutzplanes im Massstab 1:5000 verbindlich.

C. Zonen des Baugebietes

Art. 7

¹ Wohnzonen haben ruhige Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Ladenlokale und Kleingewerbe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohncharakter der Umgebung vereinbar sind. Die Betriebe dürfen nicht stören. Es gilt in allen Zonen die offene und halboffene Bauweise.

Wohnzonen

² Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Häusern sowie der verdichteten Bauweise. Höhere Bauten sind auch im Rahmen von Gestaltungsplänen nicht zulässig.

³ Die Wohnzone W3 dient primär einer Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn sie den spezifischen ortsbaulichen Kriterien dieser Zone wie der Baudichte und der Gebäudehöhe weitgehend entsprechen.

Art. 8

In den Wohn- und Gewerbebezonen sind Wohnbauten und nur mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Es gilt die offene und halboffene Bauweise.

Wohn- und Gewerbebezonen

Art. 8a^A

¹ Die Spezialzone Bruggmühle Bm bezweckt die Umnutzung der Bauten und Anlagen „Bruggmühle“ für Wohn- und Gewerbebezüge, unter Gewährleistung des Erscheinungsbildes der bestehenden Mühlebauten.

Spezialzone Bruggmühle Bm

^A genehmigt vom DBU am 12.09.2013 mit Entscheid Nr. 61

2 Neben Wohnungen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

3 Es besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht.

4 Die architektonische Qualität der äusseren Gestaltung der Bauten hat hohen Anforderungen zu genügen.

Art. 9

Altstadtzone

1 Die Altstadt gilt als gewachsenes Ensemble von kulturgeschichtlich nationaler Bedeutung. Sie ist in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Erneuerungen, Ersatz- und Neubauten haben sich in den spezifischen Charakter dieses Ensembles einzufügen. Es gilt in der Regel die geschlossene Bauweise.

2 Die Altstadtzone gilt der gemischten Nutzung unter spezieller Beachtung der Anliegen des wertvollen Ortsbildes und einer ausgewogenen Nutzungsvielfalt. Betriebe dürfen nur mässig stören. Das Mass der zulässigen Baudichte bemisst sich primär am heutigen Bestand sowie an der bestehenden, umgebenden Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der dazugehörigen Freiräume.

3 Für alle baulichen Massnahmen in der Altstadtzone gelten zusätzlich die Bestimmungen des «Baureglements Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz».

Art. 10

Weilerzone

1 Die Weilerzone dient der Erhaltung, Pflege und qualitätvollen Erneuerung der bestehenden Bausubstanz und deren Umgebung. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie nur mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern dadurch keine zusätzliche Erschliessung notwendig wird. Es gilt die offene und halb offene Bauweise.

2 Zur Stärkung des Weilers dürfen Baulücken mit einzelnen Ersatz- und Neubauten geschlossen werden. Diese haben sich in den ortstypischen Charakter des Weilers einzupassen.

Art. 11

Gewerbezone

1 Die Gewerbezone ist für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Sie dürfen nur mässig stören.

2 Pro Betrieb ist unabhängig von einer Überwachungsfunktion eine Wohneinheit zulässig, sofern diese mit dem Betrieb baulich eine Einheit bildet und die wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.

³ Hochbauten haben sich durch Form und Farbe in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Untergeordnete betriebsbedingte Aufbauten dürfen die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe überschreiten.

Art. 12

¹ Die Industriezonen dienen der Aufnahme von Gewerbe und Industriebetrieben. Zulässig sind ferner Wohnungen für betrieblich an den Standort gebundenes Personal, ebenso die betrieblich erforderlichen administrativen und technischen Büros und Forschungseinrichtungen, Betriebskantinen und ähnliche Wohlfahrts-einrichtungen. Im Zonengrenzbereich gegenüber Zonen mit immissionsempfindlichen Nutzungen sind nur mässig störende, im übrigen Bereich sind auch andere Betriebe zulässig.

Industriezonen

² Gewerbe- und Industriebauten haben sich durch Form und Farbe in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind nach Möglichkeit durch angemessene Bepflanzung abzuschirmen.

³ Mehrhöhen und Mehrlängen können, mit Ausnahmen von untergeordneten betriebsbedingten Aufbauten, nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.

⁴ Weitergehende Sicherheitsabstände des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

Art. 13

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.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 14^A

¹ In der Zone für experimentelles Bauen sind Wohnbauten und mässig störendes Gewerbe im Sinne von Ateliers zulässig. In dieser Zone sollen neuartige Bauformen und spezielle Farben sowie der Einsatz von neuen, noch wenig verbreiteten Baumaterialien ermöglicht werden.

Zone für experimentelles Bauen

² Von den Höchst- und Mindestmassen und den weiteren Bauvorschriften kann abgewichen werden, sofern damit der Zweck der Zone und die Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild nicht vereitelt sowie weder öffentliche noch private Interessen überwiegend tangiert werden.

^A genehmigt vom DBU am 06.07.2006 mit Entscheid Nr. 51

Art. 14 bis^A

Gartenbauzone
Gb

1 Die Gartenbauzone Gb ist für Gartenbau- und Gärtnereibetriebe bestimmt.

2 Gestattet sind betriebsnahe Schutzbauten und Anlagen eines Gartenbaubetriebes (befestigte Wege und Plätze, Materialboxen, Plattenregale, Grüngutmulden mit zugehöriger Überdachung, etc.). Wohnbauten, Gewächshäuser und Hochtunnels sind nicht zulässig.

3 Mittels Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen ist eine landschaftsverträgliche Einordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen. Bei Baugesuchen sind entsprechende Bepflanzungspläne miteinzureichen.

Art. 14 ter^B

Pferdesport-
zone Pf

1 Die Pferdesportzone dient der Erstellung von Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Haltung, Zucht, Ausbildung und Unterbringung von Zucht- und Pensionspferden stehen.

2 Zugelassen sind Bauten und Anlagen, die im direkten Zusammenhang mit der Pferdehaltung stehen. Darunter fallen namentlich Stallungen mit Auslauf, Bewegungshalle, Ökonomiebauten und Führanlage mit den zugehörigen Anlagen. Wohnnutzung darf nur für betriebsnotwendiges Personal erstellt werden. Andere nicht der Pferdehaltung dienende gewerbliche Nutzungen sind nicht gestattet.

3 Es gelten die folgenden Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise:

Grenzabstand: minimal 4 m

Gebäudehöhe: maximal 10 m

Fristhöhe: maximal 13 m

Gebäudelänge: maximal 60 m

Empfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung ES III für lärmempfindliche Räume.

4 Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Formsprache, Fassadenstruktur, Materialwahl und Farbgebung die Einheitlichkeit gewahrt bleibt und eine vorzügliche

^A genehmigt vom DBU am 06.07.2006 mit Entscheid Nr. 51

^B genehmigt vom DBU am 01.09.2010 mit Entscheid Nr. 60

Gesamtwirkung erzielt wird. Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 15

1 Die Freihaltezone dient der Erhaltung und Schaffung von Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Freihaltezone

2 Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone entsprechen und sich mit ihrer Gestaltung sorgfältig in die Grünfläche einfügen. Darunter fallen insbesondere Infrastrukturen wie Fusswege und Ruhebereiche.

3 Oberirdische Bauten sind nur zulässig, wenn sie für den Unterhalt der Grünfläche unumgänglich sind. Solche Bauten dürfen maximal die Grösse einer Kleinbaute gemäss Art. 26 einnehmen.

D. Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 16

1 Die Landwirtschaftszone umfasst die Gebiete, welche den Anforderungen von Art. 16 RPG entsprechen. Landwirtschaftszone

2 Der Eingliederung der Bauten in die Landschaft bezüglich Gestaltung, Gebäudelänge, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Art. 17

1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart. Landschaftsschutzzone

2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Zonenvorschriften nicht berührt. Massnahmen zum Zwecke der Bodenverbesserung wie geringfügige Terrainveränderungen können ausnahmsweise bewilligt werden. Andere Abgrabungen und Auffüllungen sind verboten. Insbesondere dürfen Bachläufe nicht eingedeckt, Gehölze nicht gerodet werden. Das Campieren ist untersagt.

3 In der Landschaftsschutzzone können Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Flächennutzung nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden sind.

4 Vorbehalten bleiben für die Schutzgebiete die nötigen Ufersicherungen an Flüssen unter Anwendung möglichst naturnaher Verbauungen und Wartungs- und Unterhaltsarbeiten an Kanälen und Dämmen.

Art. 18

Naturschutz-
zone

1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes in seiner heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt.

2 Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Terrainveränderungen sowie das Campieren sind untersagt. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig.

3 Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck abgestimmte Bedingungen werden primär durch privatrechtliche Verträge oder Grundbucheintragungen geregelt. Für die Bewirtschaftung der Schutzgebiete im Wald ist die forstliche Planung massgebend.

4 Vorbehalten bleiben für die Schutzgebiete:

- a) die nötigen Ufersicherungen an Flüssen unter Anwendung möglichst naturnaher Verbauungsarten;
- b) die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten an Kanälen und Dämmen;
- c) die gesetzlichen Bestimmungen über die Ausübung der Jagd und Fischerei sowie des Pflanzenschutzes.

Art. 19

Wald

Der Wald umfasst das gesamte Waldgebiet und Ufergehölz gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

E. Überlagernde Zonen

Art. 20

Ortsbildschutz-
zonen

1 Die Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung der wertvollen Bausubstanz mit der zugehörigen Umgebung. Sie gliedern sich in die nachstehenden vier Typen:

- a) Ortsbildschutzzone A für die Altstadt;
- b) Ortsbildschutzzone B für weitere für das Stadtbild bedeutsame Quartiere und Weiler;
- c) Ortsbildschutzzone C für die zugehörigen Umgebungen;
- d) Ortsbildschutzzone D für freie Ensembles und die Papierfabrik.

2 Grössere bauliche Veränderungen bedingen den Erlass eines Gestaltungsplans. Für alle gestalterischen Massnahmen innerhalb dieser Schutzzonen gelten die Bestimmungen des «Baureglements Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz».

Art. 21

1 Innerhalb der bezeichneten Bereiche dürfen Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes bewilligt werden.

Zone mit
Gestaltungs-
planpflicht

2 Soweit keine massgeblichen Veränderungen eintreten und künftige Planungsabsichten nicht beeinträchtigt werden, können ohne Gestaltungsplanverfahren die Erweiterung, der Um- und Ausbau bestehender Bauten sowie die Erstellung von untergeordneten Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Art. 22

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 archäolo-
gischer Funde

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

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

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

F. Weitere Vorschriften

Art. 23

Höchst- und
Mindestmasse
Regelbauweise

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

Zonentyp	Grenzabstand bis 20m Länge ³		Aus- nützungsziffer Az	Gebäude- höhe max. [m]	First- höhe max. [m]	Geschos- sigkeit ⁵	Gebäude- länge max. [m]	Empfind- lichkeits- stufe ES
	klein [m]	gross [m]						
W2 ¹	4.00 ²	8.00	0.40	7.50	11.00	1-2	30.00	II
W3	5.00 ²	10.00	0.60	9.00	12.00	3	40.00	II
WG2 ¹	4.00 ²	8.00	0.50	8.00	11.00	2	30.00	III
WG3	5.00 ²	10.00	0.60	10.00	13.00	3	40.00	III
WG4	5.00	10.00	0.75	12.00	15.00	4	40.00	III
We	4.00	--	0.50 ⁴	8.00	12.50	2	30.00	III
G	4.00	--	--	9.00	12.00	--	50.00	III
I A	4.00 ⁶	--	--	13.00	13.00	--	60.00	IV
I B	4.00 ⁶	--	--	25.00 ⁷	25.00 ⁷	--	--	IV
Oe	5.00	10.00	--	10.00	13.00	1-3	50.00	II
ExB ^A	3.00	--	--	8.00	11.00	--	60.00	III
Gb ^A	4.00	--	--	5.00	8.00	--	30.00	--
Lw	5.00	--	--	10.00	15.00	2	50.00	III ⁹
Pf ^B	4.00	--	--	10.00	13.00	--	60.00	III
Bm ^C	5.00 ^{4,10}	--	--	15.00 ⁴	18.00 ⁴	--	50.00 ⁴	III

Bemerkungen:

- 1 Verdichtete Bauweise nach Art. 24 möglich
- 2 Ausnahmeregelung bei Schmalseiten nach Art. 31 möglich
- 3 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag nach Art. 33
- 4 gilt nur für Neubauten
- 5 Die Geschossbezeichnung gilt für die Einpassung gemäss Art. 47

^A genehmigt vom DBU am 06.07.2006 mit Entscheid Nr. 51

^B genehmigt vom DBU am 01.09.2010 mit Entscheid Nr. 60

^C genehmigt vom DBU am 12.09.2013 mit Entscheid Nr. 61

- 6 Gegenüber angrenzenden Zonen erhöht sich der Abstand auf 10 m
 7 Gegenüber angrenzenden Zonen reduziert sich die Gebäude- und Firsthöhe unter einem Winkel von 45° ab der Fassadenlinie gemessen auf 15 m und gegenüber der Bahnlinie auf 20 m
 8 Abweichung nach Art. 14 möglich
 9 gilt nur punktuell bei lärmempfindlichen Räumen
 10 gilt nur gegenüber angrenzenden Zonen

Art. 24

1 Als verdichtete Bauweise gilt eine Überbauung in Gruppenform, die nach einem architektonischen Gesamtkonzept errichtet wird und mindestens sechs Wohneinheiten umfasst. Die verdichtete Bauweise ist in der Wohnzone W2 und der Wohn- und Gewerbezone WG2 zulässig. Es gilt die halboffene oder geschlossene Bauweise.

Verdichtete
Bauweise

2 Bei verdichteter Bauweise gilt ein Ausnützungsbonus von 0.10 und eine maximale Gebäudehöhe von 9.00 m. Die Gebäudelänge ist frei. Areal intern können die Gebäude- und Grenzabstände unter Berücksichtigung der wohnhygienischen Anforderungen herabgesetzt werden.

3 Die verdichtete Bauweise hat zudem die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

- a. dass sich Bauten rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einordnen;
- b. dass eine hohe Wohnqualität durch ruhige, gut besonnte Wohnungen mit grosszügigen Nebenräumen sowie einer gesicherten Privatsphäre und individueller Gartengestaltung gewährleistet wird;
- c. dass zweckmässig angeordnete, gemeinschaftliche Einrichtungen wie Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Velos, Bereiche für Spiel- und Freizeit und zusammenhängende Grünflächen geschaffen werden;
- d. dass erhöhte Energieanforderungen zur Anwendung kommen, insbesondere zur Reduktion des Verbrauchs an fossilen Energieträgern. So ist der Einsatz erneuerbarer Energien und die Anwendung eines optimierten Wärmeschutzes vorzusehen.

Art. 25

1 Im Interesse der inneren Siedlungsverdichtung kann die Bewilligungsbehörde für Einzelbauten, welche vor dem 9. Juli 1985 bewilligt wurden, die Höchst- und Mindestmasse der Regelbau-

Innere
Verdichtung

weise unter Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen lockern oder verschärfen.

² Die Abweichungen müssen eine wesentliche Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse erbringen und dürfen die bestehende Quartierstruktur und Erschliessung nicht negativ beeinträchtigen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

A. Bauarten

Art. 26

Klein- und
Anbauten

¹ Als Kleinbauten gelten freistehende, nicht Wohn- und Arbeitszwecken dienende, eingeschossige Baukörper von höchstens 40.00 m² Grundfläche und höchstens 3.50 m Gebäude- sowie 5.50 m Firsthöhe.

² Als Anbauten gelten an eine Hauptbaute angebaute, offene oder geschlossene Kleinbauten. Unbewohnte Anbauten sind bezüglich der Abstandsvorschriften Kleinbauten gleichgestellt, sofern sie den Ausmassen gemäss Abs. 1 entsprechen.

Art. 27

Untergeordnete
Bauten

Als untergeordnete Bauten gelten:

- a) unbewohnte, frei stehende oder angebaute Bauten in Leichtbauweise erstellt, von höchstens 10 m² Grundfläche und maximal 2.50 m Gebäude- bzw. 4.00 m Firsthöhe;
- b) Sichtschutzwände und Mauern bis 1.50 m Höhe vom gewachsenen Terrain gemessen und einer maximalen Länge von einem Drittel der Anstosslänge zur Nachbargrenze, aber höchstens von 6.00 m Länge.

Art. 28

Unterirdische
Bauten und
Anlagen

¹ Bauten und Anlagen, welche unter dem Boden liegen bzw. vollständig mit Erdreich überdeckt sind, gelten als unterirdisch.

² Sofern die Decke von Tiefgaragen zugleich als Platz genutzt wird, gelten sie auch als unterirdisch, wenn Oberkant fertige Decke dem gewachsenen Terrain entspricht.

Art. 29

¹ Der Ausbau bestehender Dachgeschosse in Gebäuden, die vor dem 9. Juli 1985 bewilligt wurden, muss nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet werden.

Ausnutzung
Dachgeschoss

² Der Ausbau ist in dem Umfang zulässig, wie die zur Umnutzung erforderlichen Eingriffe mit der zulässigen Fassaden- und Dachgestaltung vereinbar sind, die ausgebauten Räume den Anforderungen bezüglich Wohnhygiene entsprechen, das Nebenraumangebot und die Abstellplätze für Fahrzeuge vorhanden sind.

B. Abstandsvorschriften

Art. 30

¹ Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der am meisten nach Süd oder West gerichteten Längsfassade einer Hauptbaute. Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den drei übrigen Fassaden.

Grenzabstand
a. Haupt-
bauten

² Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen, kann der grosse Grenzabstand zur Mitte der massgebenden Gebäudeseite gemessen werden, sofern der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten und die Grenzabstandsfläche nicht verkleinert wird.

³ Im Zweifelsfalle entscheidet der Stadtrat, gegenüber welcher Fassade der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.

Art. 31

Für Bauten entlang öffentlicher Strassen, welche mit der Schmalseite zur Nachbargrenze stehen, kann der Grenzabstand für diese Gebäudeseite reduziert werden, sofern Wohn- und Arbeitsräume nicht ausschliesslich über diese Schmalseite belichtet werden. Die Abstandsreduktion beträgt für:

b. Ausnahmen

- | | |
|---------------------|--------|
| a) Zonen W2 und WG2 | 1.00 m |
| b) Zonen W3 und WG3 | 2.00 m |

Art. 32

Für Kleinbauten, untergeordnete Bauten, Anlagen sowie unterirdische Bauten und Anlagen gelten die folgenden Grenzabstände:

c. andere Bauten
und Anlagen

- | | |
|------------------------------|--------|
| a) für Kleinbauten | 3.00 m |
| b) für untergeordnete Bauten | 1.50 m |

- | | |
|---|--------|
| c) für Mauern und Wände über 1.50 m Höhe und über 6 m Länge | 3.00 m |
| d) für ebenerdige Anlagen ohne erhebliche nachteilige Einwirkungen, wie Zufahrten und Abstellplätze | 0.50 m |
| e) für die übrigen Anlagen | 3.00 m |
| f) für unterirdische Bauten und Erdkollektoren | 0.50 m |
| g) für unterirdische Bauten und Anlagen mit erheblichen nachteiligen Einwirkungen | 3.00 m |

Art. 33

Mehrlängen- /
Mehrhöhen-
zuschlag

¹ Mehrlängenzuschläge werden zu den Grenzabständen hinzugerechnet, sofern die Fassadenlänge 20.00 m überschreitet. Sie betragen ein Drittel der Mehrlänge, höchstens jedoch 4.00 m. In den Gewerbe- und Industriezonen gelten sie nur gegenüber anderen Zonen.

² In Wohn- und Gewerbebezonen werden Mehrhöhenzuschläge zu den Grenzabständen hinzugerechnet, sofern die zonengemässe Gebäudehöhe überschritten wird. Sie betragen auf allen Seiten die Hälfte der Mehrhöhe, im Maximum jedoch 4.00 m, sofern umliegende Gebäude nicht durch Schattenwurf beeinträchtigt werden.

³ In der Gewerbe- und Industriezone haben zulässige betriebsbedingte Aufbauten von mehr als 8.00 m Länge unter einem Winkel von 45° von der Gebäudeflucht zurückzustehen. Es besteht die Pflicht zur Erstellung eines Schattendiagrammes.

Art. 34

Näherbaurecht

Das Näherbaurecht gemäss § 65 PBG wird nur gewährt, sofern das Nachbargrundstück die Überbaubarkeit nicht einbüsst.

Art. 35

Gebäude-
abstand

¹ Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ohne zwischen liegender Grenze sowie bei der Gewährung von Näherbaurechten ist ein Gebäudeabstand einzuhalten, der den wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen genügt.

² Kleinbauten und untergeordnete Bauten haben lediglich den feuerpolizeilichen Gebäudeabstand einzuhalten.

C. Höhenvorschriften

Art. 36

- 1 Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt des Daches bei Steildächern und wird analog der Gebäudehöhe gemessen. Firsthöhe,
Attikageschoss
- 2 Nicht zur Gebäudehöhe zählen Attikageschosse, welche mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um mindestens das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

D. Umwelt und Energie

Art. 37

- 1 Das zulässige Immissionsmass ist in der jeweiligen Zonenvorschrift enthalten. Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in den Tabellen Höchst- und Mindestmasse Art. 23 festgelegt. Immissionen
- 2 Als nicht störend gelten Betriebe, welche die Umgebung weder nach Grösse und Art noch durch den mit ihnen verbundenen Verkehr beeinträchtigen.
- 3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben.
- 4 Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen und mit übermässigem quartierfremden Verkehr gelten als stark störend.

Art. 38

Der Stadtrat kann Beiträge zur Förderung der rationellen Energieanwendung und an die umweltschonende, sparsame Verwendung der Energien ausrichten. Die Beitragsvoraussetzungen sind in einem entsprechenden Reglement festzulegen. Energienutzung

E. Sicherheit und Gesundheit

Art. 39

- 1 Die Fenster sämtlicher Wohn-, Ess-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt ins Freie führen und mindestens 10% der betreffenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche aufweisen, ausgenommen in der Altstadtzone. Bei Umbauten kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren. Entlüftung und
Besonnung

² Bei geschlossenen innenliegenden Küchen ist eine mechanische Zu- und Abluftanlage einzubauen. Bei offenen innenliegenden Küchen genügt eine mechanische Abluftanlage.

³ Bei geschlossenen Badezimmern und WC-Räumen ist pro Raum je ein separater Ventilationszug einzubauen.

Art. 40

Mindestmasse Für Neubauten gelten die folgenden Mindestmasse:

- | | | |
|----|---|----------------------|
| a) | Treppenbreiten und Podeste bis 2 Geschosse | 1.10 m |
| | Treppenbreiten, Podeste und Gänge über 2 Geschosse | 1.20 m |
| | Treppen innerhalb von Wohnungen | 0.80 m |
| b) | Haustürbreite | 1.00 m |
| c) | Bodenflächen in Wohnhäusern | |
| | Einbettschlafräume | 8.00 m ² |
| | Zweibettschlafräume | 12.00 m ² |
| d) | Lichte Raumhöhe über mindestens $\frac{2}{3}$ der Bodenfläche | 2.30 m |

Art. 41

Nebenräume Für jede Wohneinheit sind individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bereitzustellen. Bei Umbauten und speziellen Wohnformen kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren.

Art. 42

Rücksichtnahme auf Behinderte ¹ Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar sind. Zudem ist für Motorfahrzeuge von Behinderten eine angemessene Zahl von speziellen Abstellplätzen mit den nötigen Zugängen zu erstellen.

² Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit fünf und mehr Wohnungen sind mindestens die Wohnungen im Erdgeschoss so auszugestalten, dass der Wohnungseingang mit einem Rollstuhl erreicht und die Wohnung im Bedarfsfall den Bedürfnissen körperlich Behinderter und Betagter angepasst werden kann.

Art. 43

Schneefänge Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen:

- a) bei Schiefer- und Ziegeldächern ab 30 Grad Neigung
 b) bei den übrigen Dächern ab 20 Grad Neigung

Art. 44

- 1 Feste Vorbauten, Schilder und dergleichen über Strassen und Fahrwegen haben eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m einzuhalten.
- 2 Ausstellbare Läden und Schilder haben mit allen Teilen über dem Trottoir wenigstens eine lichte Höhe von 2,50 m, bewegliche Vordächer wie Storen und dergleichen eine solche von 2,10 m, aufzuweisen.
- 3 Die Vorderkante der Konstruktion hat vom Fahrbahnrand einen Abstand von mindestens 0,60 m einzuhalten.

Bewegliche
Einrichtungen
gegen Strasse
und Trottoir

Art. 45

- 1 Bei Dächern längs Strassen und Wegen ist das Dachwasser mittels Rinnen und Abfallrohren geschlossen abzuführen.
- 2 Für Kamine gelten die Vorschriften des Feuerschutzgesetzes und der Luftreinhalteverordnung.

Dachwasser-
abläufe, Kamine

Art. 46

- 1 Beabsichtigt der Besitzer ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen wieder aufzubauen, so ist in der Regel innert angemessener Frist das entsprechende Projekt einzureichen und im Anschluss an die erteilte Bewilligung ohne Verzug mit dem Wiederaufbau zu beginnen.
- 2 Auch wenn auf den Wiederaufbau verzichtet wird, ist der Abbruch bewilligungspflichtig. Die Abbruch- oder Aufräumungsarbeiten sind in der Regel innert Jahresfrist durchzuführen, und die Gebäudegrundfläche ist ebenerdig wenigstens begehbar zu gestalten. Dasselbe gilt für ausgehobene Baugruben, in denen innert nützlicher Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden ist.
- 3 Jeder Gebäudebesitzer ist verpflichtet, seine Bauten und Anlagen mindestens so zu erhalten, dass sie für Mensch, Tier und Umgebung keine Gefahr und kein öffentliches Ärgernis darstellen.

Gebäudeun-
terhalt und
Abbruch

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 47

Grundsatz

1 Bauten und Anlagen haben sich gut ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dabei ist der spezifische Charakter der Umgebung entsprechend zu berücksichtigen. Die Bewilligungsbehörde kann bei Bauten und Anlagen, welche im Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einen bedeutenden Stellenwert einnehmen, besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung stellen.

2 Für alle Ortsbildschutzzonen gelten die besonderen Bestimmungen des «Baureglements Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz».

Art. 48

Fassaden-,
Dachgestal-
tung

1 Mit der Farbgebung von grossflächigen Fassaden darf das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht dominiert werden.

2 Die Grösse von Dachaufbauten und -einschnitten muss im Verhältnis zu den Fassaden erfolgen. Dachaufbauten sind in Materialien auszuführen, welche sich in die Dacheindeckung einfügen.

Art. 49

Reklameanla-
gen

1 Reklameanlagen dürfen das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

2 Der Plakatanschlag auf öffentlichem Grund ist nur an den speziell zugewiesenen Standorten zulässig.

Art. 50

Freileitungen

Innerhalb der Bauzonen sind alle neuen elektrischen Werkleitungen (Telekommunikation und Stromversorgung – Stammleitungen und Hausanschlüsse), vorbehältlich den Vorschriften des Bundes, erdverlegt auszuführen. Ausgenommen davon sind Elektrizitäts-Übertragungsleitungen mit einer Leistung ab 16 kV.

V. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 51

Terrainveränderungen sowie Anlagen und Einrichtungen der Umgebungsgestaltung haben sich sorgfältig ins Quartier- und Strassenbild einzufügen und dürfen dieses nicht verunstalten. Grundsatz

Art. 52

1 Bauten und Anlagen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf bzw. der charakteristischen Geländeform der Parzelle und der Umgebung anzupassen. Terrain-gestaltung

2 Zwingend erforderliche Böschungssicherungen sind, soweit das architektonische Konzept nichts anderes erfordert, in naturnaher Bauweise vorzunehmen. Notwendige Stützmauern oder Anschüttungen sind auf 1.50 m Höhe zu beschränken.

Art. 53

1 Bei Neubauten ist in der Regel der Bereich zwischen öffentlicher Strasse und Bauflucht ortsbildgerecht als Vorgarten auszubilden. Bestehende Vorgärten sind in ihrer Struktur zu erhalten, die Entfernung bedarf einer Bewilligung des Stadtrates. Vorgärten

2 Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.

Art. 54

1 Für geschützte Naturobjekte gemäss Schutzplan sowie allfällige Ersatzpflanzungen gilt in Abweichung zum Gesetz über Flur und Garten, der bestehende Grenzabstand. Pflanzungen, Einzäunungen

2 Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen sowie ausserhalb der Bauzonen gelten die Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege bzw. des Gesetzes über Flur und Garten.

2 Die Übersicht bei der Einmündung in die Strasse muss den Bestimmungen von §§ 40 und 41 StrWG und § 12 StrWV entsprechen.

Art. 58

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind für Velos und Mofas genügend geeignete Abstellplätze zu erstellen.

Velo- / Mofa-
abstellplätze

Art. 59

Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut (Mehrfamilienhäuser, Läden, Restaurants usw.) auf privatem Grund in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraumes ausreichende Flächen für Container einzurichten und freizuhalten.

Abstellflächen
für Abfuhrgut

Art. 60

1 Das Anbringen von Tafeln mit Strassennamen, Verteilkabinen, Höhenbezeichnungen, Angaben über Werkleitungen, Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten und dergleichen an Bauten oder auf Grundstücken ist zu dulden.

Öffentliche
Einrichtungen
auf Privatgrund

2 Grundeigentümer sind vorher anzuhören und haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz des durch die Arbeiten entstandenen Schadens.

Art. 61

1 Die Benützung öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten, soweit dies die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, ist nur mit Bewilligung zulässig.

Inanspruch-
nahme öffentli-
chen Grundes
bei Bauarbeiten

2 Bodenbeläge wie Pflasterungen, Asphalte, Beton usw. sind bei Bau- und Renovationsarbeiten zu schützen und nötigenfalls abzudecken.

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 62

Übergangs-
und Schlussbe-
stimmungen

¹ Das vorliegende Baureglement und der Zonenplan treten mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

² Bewilligungspflichtige Vorhaben, über die der Stadtrat beim Inkrafttreten des Baureglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

³ Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden die folgenden Instrumente aufgehoben:

- a) Reglement der Gemeinde Bischofszell RRB Nr. 828 vom 5. Oktober 1999
- b) Zonenplan der Munizipalgemeinde Bischofszell RRB Nr. 1196 vom 9. Juli 1985
- c) Zonenplan der Ortsgemeinde Gottshaus RRB Nr. 491 vom 4. April 1989, für das Gebiet der Gemeinde Bischofszell
- d) Zonenplan der Ortsgemeinde Halden RRB Nr. 1391 vom 11. Oktober 1988
- e) Zonenplan der Ortsgemeinde Schweizersholz RRB Nr. 776 vom 20. Mai 1986, für das Gebiet der Gemeinde Bischofszell

Vom Stadtrat verabschiedet am 13. Mai 2004

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. Dezember 2004

Für den Stadtrat:

Stadtammann

Stadtschreiber

sig. Josef Mattle

sig. Beat Müller

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 1. Juni 2005 mit Entscheid Nr. 41

1. Ergänzung:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 6. Juli 2006 mit Entscheid Nr. 51

2. Ergänzung:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 1. September 2010 mit Entscheid Nr. 60

3. Ergänzung:

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 12. September 2013 mit Entscheid Nr. 61

S-P:4_5_Gemeinden:449_Bischofszell:002:06:GültigeInstrumente:Baureglementgültig_060706.doc