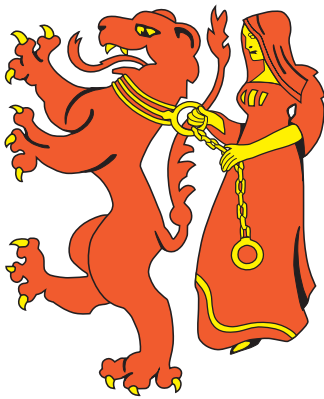




Stadt
Frauenfeld

Baureglement

mit Erläuterungen

Stand 8. Dezember 2009

Baureglement

vom 19. März 1986

mit Änderungen bis 8. Dezember 2009

(Druck: Juli 2011)

mit Erläuterungen

Weitere massgebende Grundlagen	1
I. Allgemeine Bestimmungen und Zuständigkeiten	5
Art. 1 Geltungsbereich	5
Art. 2 Instrumente der Ortsplanung	5
Art. 3 Richtplan	5
Art. 4 Zuständigkeiten für Baureglement und Zonenplan	5
Art. 5 Zuständigkeiten für die übrigen Reglemente und Pläne	6
II. Bauvorschriften	6
A. Anforderungen an Bauten	6
Art. 6 Grenzabstand	6
Art. 7 Gebäudeabstand	7
Art. 8 Gebäudehöhen	7
Art. 9 Verdichtete Bauweise	8
Art. 10 Nachverdichtung	8
Art. 11 Höhere Häuser	9
III. Zonenordnung	10
Art. 12 Zoneneinteilung	10
Art. 13 Reservebauzonen	11
A. Zonen des Baugebiets	11
Art. 14 Altstadtzone	11
Art. 15 Vorstadtzonen 3-5 Geschosse	12
Art. 16 Kernzonen Kurzdorf und Langdorf	12
Art. 17 Dorfzonen	13
Art. 18 Stadtkernzonen 3-5 Geschosse	14
Art. 19 Wohnzonen	15
Art. 20 Wohn- und Gewerbebezonen	15
Art. 21 Überbauungsvorschriften für Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen	16
Art. 22 Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz	17
Art. 23 Zone für Gewerbe und Kleinindustrie	17
Art. 24 Industriezone	18
Art. 25 Zone für öffentliche Bauten	18
Art. 26 Zone für öffentliche Anlagen	18
Art. 27 Zone für militärische Bauten und Anlagen	18
Art. 28 Campingzone	19
Art. 29 Spezialzone für Familiengärten	19
Art. 30 Spezialzone für Plättli-Zoo	19
Art. 31 Freihaltezone Siedlung	19

B. Zonen des Nichtbaugebiets	20
Art. 32 Landwirtschaftszone	20
Art. 32a Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	20
Art. 33 Rebbazone	20
Art. 34 Freihaltezone Landschaft	20
Art. 35 Naturschutzzone	20
Art. 36 Waffenplatzzone	21
C. Überlagernde Zonen	21
Art. 37 Ortsbildpflegezone	21
Art. 38 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	21
Art. 38 ^{bis} Zone für publikumsintensive Nutzungen	21
D. Ergänzende Vorschriften	22
Art. 39 Schutzwürdige Ortsansichten	22
IV. Bauten und Anlagen	22
A. Allgemeines	22
Art. 40 An- und Nebenbauten	22
Art. 41 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster	22
Art. 42 Vorbauten	23
Art. 43 Unterirdische Bauten	23
Art. 44 Spielflächen	23
Art. 45 Immissionen	23
Art. 46 Bauausführung, Hygiene, Mindestmasse	24
B. Allgemeine Gestaltung	25
Art. 47 Äussere Gestaltung, Heimatschutz, Schutz des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes	25
C. Umschwung	25
Art. 48 Umgebungsgestaltung	25
Art. 49 Terrainveränderungen	25
Art. 50 Mauern, Grenzwände und Stützmauern	26
Art. 51 Pflanzungen	26
V. Baubewilligung	26
Art. 52 Form des Baugesuches	26
Art. 53 Benützung von öffentlichem Grund	27
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen	27
Art. 54 Inkraftsetzung	27
Art. 55 Anwendung bisherigen Rechts	27
Art. 56 Änderung bisherigen Rechts	28
Anhang	
Stichwortverzeichnis	30

Weitere massgebende Grundlagen

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

Eidgenössische Erlasse

		Abkürzungen
– Schweizerisches Zivilgesetzbuch	(SR 210)	ZGB
– BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	(SR 451)	NHG / NHV
– BG über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz	(SR 520.2)	BMG
– BG über die Raumplanung mit Verordnung	(SR 700)	RPG / RPV
– Energiegesetz mit Verordnung	(SR 730)	EnG / EnV
– BG über den Umweltschutz mit Verordnungen	(SR 814.01)	USG
– Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	(SR 814.011)	UVPV
– Stoffverordnung	(SR 814.013)	StoV
– Technische Verordnung über Abfälle	(SR 814.015)	TVA
– Luftreinhalteverordnung	(SR 814.318)	LRV
– Lärmschutzverordnung	(SR 814.41)	LSV
– BG über den Schutz der Gewässer mit Verordnung	(SR 814.20)	GSchG / GSchV
– BG über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel	(SR 822.11)	Arbeitsgesetz
– BG über den Wald mit Verordnung	(SR 921.0)	WaG / WaV
– BG über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsg)	(SR 151.3)	BehiG
– Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten		
– CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen		

Kantonale Erlasse (vgl. auch www.tg.ch > Rechtsbuch)

– Gesetz über die Organisation der Gemeinden	(131)	GOG
– Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	(170.1)	VRG
– Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung	(450.1)	NHG / NHV
– EG zum BG über den Zivilschutz mit Verordnung	(520)	
– Gastgewerbegesetz mit Verordnung	(554.51)	GastG / GastV
– Planungs- und Baugesetz mit Verordnung	(700)	PBG / PBV
– Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung	(708.1)	FSG / FSV
– Gesetz über die Enteignung	(710)	
– Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung	(721.1)	
– Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	(725.1)	StrWG / StrWV
– Energiegesetz mit Verordnung	(731)	
– Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung	(814.0)	
– Gesetze / Verordnungen zur eidg. Gewässerschutzgesetzgebung	(814.2)	
– Gesetz über Flur und Garten mit Verordnung	(913.1)	FGG / FGV
– Waldgesetz mit Verordnung	(921.0)	

Kommunale Erlasse

- Gemeindeordnung GO
- Gebührenreglement für die Durchführung baupolizeilicher Aufgaben
- Reglement über Fahrzeug-Abstellplätze und Einstellräume auf privatem Grund und Entrichtung von Ersatzabgaben (Abstellplatzreglement)
- Reklamereglement
- Gebührenreglement für die Benützung gemeindeeigener Grundstücke
- Reglement über das Naturschutzgebiet an Murg und Thur (Reservatsreglement)
- Reglement über Beiträge und Gebühren der Elektrizitäts- und Wasserversorgung
- Reglement über die Kontrollen von Feuerungsanlagen
- Reglement über die Kanalisation und Abwasseranlagen (Kanalisationsreglement)
- Reglement über das Abstellen von Motorfahrzeugen auf öffentlichen Strassen und Plätzen der Stadt Frauenfeld (Parkierungsreglement)
- Reglement zum Schutzplan Natur- und Kulturobjekte (Schutzreglement)

Normen

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- SN 592 000 Liegenschaftsentwässerung
- SN 640 050 Grundstückszufahrten
- SN 640 066 Leichter Zweiradverkehr
- SN 640 273 Knoten: Sichtverhältnisse
- SN 640 289 Parkieren: Angebot an Parkfeldern für Personenwagen
- SN 640 291 Parkieren: Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 358 Geländer und Brüstungen
- SIA 370ff Aufzüge
- SIA 380ff Energie im Hochbau
- SIA 384/1 Heizungen in Gebäuden
- SIA 384/6 Erdwärmesonden
- SIA 500 Hindernisfreie Bauten
- bfu Sicherheitsempfehlungen der Schweiz. Beratungsstelle für Unfallverhütung
- VKF Brandschutznorm 1-03 (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)

Abkürzungen

Abs.	Absatz
ARP	Amt für Raumplanung (TG)
Art.	Artikel
BG	Bundesgesetz
BauR	Baureglement
ES	Empfindlichkeitsstufe
G	Gesetz
SchuR	Schutzreglement Natur- und Kulturobjekte
SIA	Schweiz. Ingenieur- und Architektenverein
SN	Schweizer Norm
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
V	Verordnung

I. Allgemeine Bestimmungen und Zuständigkeiten

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Die Bestimmungen dieses Reglementes gelten für das ganze Gebiet der Stadt Frauenfeld.

² Sie finden Anwendung bei Planungs- und Bauvorhaben im Sinne des Planungs- und Baugesetzes (PBG).

³ Für das Planungs- und Bauwesen sind ausser dem Baureglement die einschlägigen Erlasse des Bundes, des Kantons und der Stadt Frauenfeld massgebend.

Art. 2 Instrumente der Ortsplanung

¹ Als Planungsmittel gelten Richtpläne, Baureglement, Zonenplan, Schutzplan, Baulinien- und Gestaltungspläne, Landumlegungen und Grenzbereinigungen sowie Spezialverordnungen und Erschliessungsprogramm.

² Rechtsverbindlich ist lediglich die genehmigte Fassung der Planungsmittel. Sie können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Art. 3 Richtplan

¹ Die Richtplanung gemäss PBG ist Sache des Stadtrates. Der Erlass sowie wesentliche Änderungen der Richtpläne der Ortsplanung werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

² Der Stadtrat hat einmal pro Legislaturperiode dem Gemeinderat über den Stand der Realisierung der Richtplanung Bericht zu erstatten.

Art. 4 Zuständigkeiten für Baureglement und Zonenplan

¹ Baureglement und Zonenplan sind vom Gemeinderat zu beschliessen und unterliegen dem fakultativen Referendum gemäss den Bestimmungen der Gemeindeordnung.

² Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Stadtrat beschlossen werden und unterliegen - mit Ausnahme der Fälle von § 29 Abs. 2 PBG - sinngemäss dem fakultativen Referendum gemäss den Bestimmungen der Gemeindeordnung.

³ Über Ausnahmegewilligungen gemäss § 79 PBG beschliesst der Stadtrat.

Hinweise, Erläuterungen

PBG § 86, Bewilligungspflicht

PBG §§ 7-46;

PBV § 2, Bekanntmachung der Richtpläne;

RPG Art. 19, Erschliessung

PBG § 10, Inhalt, Rechtsnatur;

§ 11, Erlass

– Richtplan Siedlung

– Richtplan Verkehr

– Richtplan Natur und Landschaft

PBG § 5, Gemeinde; § 29, Auflage; § 79,

Ausnahmen von kommunalem Recht

Umwandlung von Reservebauzonen entfallen aufgrund SRB Nr. 568 vom 28. September 2004

Art. 5 Zuständigkeiten für die übrigen Reglemente und Pläne

Der Stadtrat ist zuständig für den Erlass folgender Reglemente und Pläne:

- a) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss den Bestimmungen der Gemeindeordnung:
 - Baulinienpläne nach § 17 PBG
 - Gestaltungspläne nach § 18 PBG;
- b) In eigener Kompetenz:
 - Versorgungs- und Entsorgungspläne
 - Grenzbereinigungen nach § 45 PBG
 - Landumlegungen nach § 39 PBG
 - übrige Richtpläne
 - Erschliessungsprogramm nach Art. 19 RPG.

II. Bauvorschriften

A. Anforderungen an Bauten

Art. 6 Grenzabstand

¹ Für Bauten und Anlagen gilt grundsätzlich ein Mindestgrenzabstand von 3.0 m. Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze kann dieser Mindestgrenzabstand auf minimal 0.5 m reduziert werden, sofern davon keine wesentlichen Immissionen ausgehen.

² Für Bauten gilt zudem der kleine Grenzabstand. Er entspricht der Hälfte der mittleren Fassadenhöhe über dem gewachsenen Terrain.

³ Für Wohnbauten sowie für gemischte Wohn- und Gewerbebauten gelten im weiteren ein kleiner und ein grosser Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand gilt für die am stärksten nach Süden oder Westen gerichtete Hauptwohnseite und entspricht der mittleren Fassadenhöhe über dem gewachsenen Terrain. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

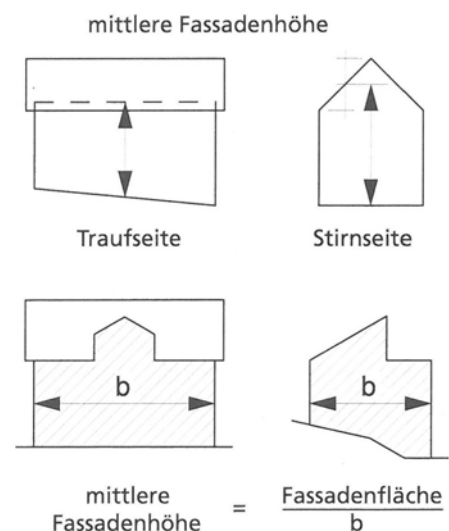
⁴ Vorbehalten bleiben die ergänzenden Bestimmungen der einzelnen Zonen.

GO Art. 31, Befugnisse des Gemeinderates; Art. 32, Vorbehalt des Referendums

GO Art. 31, Befugnisse des Gemeinderates; Art. 32, Vorbehalt des Referendums

PBG § 65, Näherbaurecht;
PBV § 4, Grenzabstand;
§ 6, Abstände, Ausnahmen;

StrWV § 12, Zufahrten, Zugänge
SN 640 050, Grundstückszufahrten Strassenabstände gehen Grenzabständen vor



Art. 7 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden und entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe. Hievon ausgenommen sind im Einzelfalle die Gebäudeabstände in den Altstadt- und Vorstadtzonen, den Kernzonen Kurzdorf und Langdorf sowie in den Dorfzonen, sofern die Ortsbildpflege dies erfordert.

² Der Gebäudeabstand zwischen Hauptbaute und An- und Nebenbauten sowie zwischen An- und Nebenbauten untereinander darf bis auf 3.0 m reduziert werden, sofern keine wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Gründe dagegen sprechen.

³ Ist bei einer bestehenden Baute und Grenze ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten und stehen nicht wichtige Interessen entgegen, kann der Stadtrat anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes auf dem angrenzenden Grundstück gestatten.

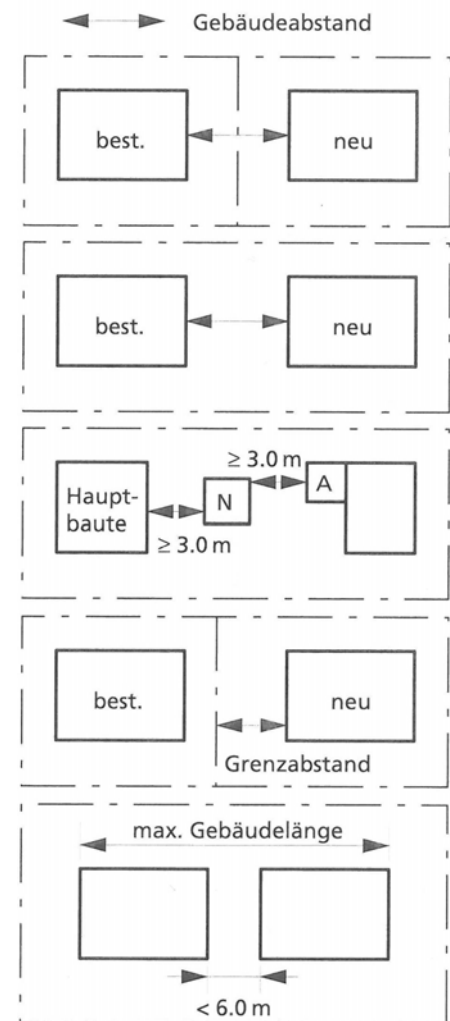
⁴ Wenn die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge zwischen Bauten auf dem selben Grundstück gestattet werden.

Art. 8 Gebäudehöhen

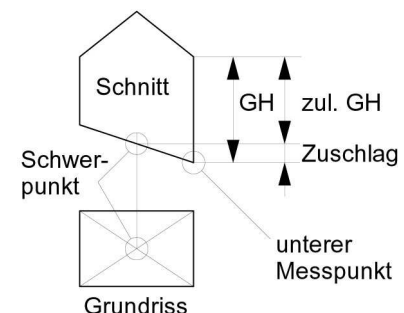
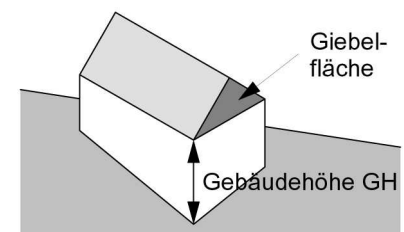
¹ Die Gebäudehöhe wird durch die Zonenordnung bestimmt und in Metermassen festgelegt.

² In Hanglagen erhält die zulässige Gebäudehöhe talseitig einen Zuschlag, der sich aus der Höhendifferenz zwischen dem Schwerpunkt der Grundrissfläche auf dem gewachsenen Terrain und dem unteren Messpunkt der Gebäudehöhe ergibt.

BauR Art. 21



PBV § 8, Gebäudehöhe



Art. 9 Verdichtete Bauweise

BauR Art. 21

¹ Die verdichtete Bauweise bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens in den Wohnzonen und Wohn- und Gewerbebezonen im Rahmen der Zonenordnung. Soweit nicht besondere Vorschriften gelten, sind die Bestimmungen über die Regelbauweise anwendbar.

² Die verdichtete Bauweise hat folgende Forderungen zu erfüllen:

- a) die Anwendung der halboffenen und geschlossenen Bauweise für zusammenhängende Gebäudegruppen;
- b) die Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
- c) die Abstellflächen sind in den Randgebieten der Siedlung oder unter Terrain zusammenzufassen;
- d) eine möglichst kostengünstige öffentliche Erschliessung;
- e) die Energie ist optimal zu nutzen, insbesondere durch entsprechende Orientierung der Bauten, kurze Fassadenabwicklung und gute Isolation;
- f) ruhige, besonnte Wohnungen mit variablen Grundrisstypen, mit gesicherter Privatsphäre und Möglichkeiten des individuellen Gestaltens in Haus und Garten, haben eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten;
- g) durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen, wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist ausserdem eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen.

³ Die Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise haben mindestens zu umfassen:

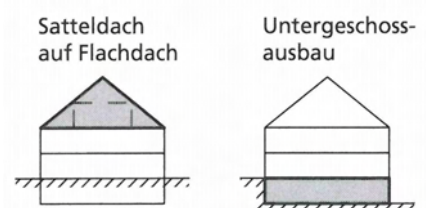
- | | |
|----------------------------|------------------|
| – in der Zone WE1 | 8 Wohneinheiten |
| – in den Zonen WE2a + WE2b | 10 Wohneinheiten |
| – in den Zonen W2 + WG2 | 16 Wohneinheiten |

Den Wohneinheiten gleichgestellt werden zulässige gewerbliche Betriebe im Ausmass von höchstens einem Drittel der Bruttogeschossfläche.

Art. 10 Nachverdichtung

¹ Die Nachverdichtung bestehender Überbauungen bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Erhaltung und Verbesserung der Stadtstrukturen.

² Als Nachverdichtungsmassnahmen im Sinne von Abs. 3ff gelten Um-, An-, Vor-, Auf- und Verbindungsbauten, welche der Vergrösserung der Wohn- oder Arbeitsflächen sowie einer Durchmischung des Quartiers dienen. Sie sind anwendbar bei Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bestimmung (1.9.1993) erstellt wurden. Der Stadtrat kann Ausnahmen von den Vorschriften der Regelbauweise bewilligen.



³ Am Einzelbau fallen unter Nachverdichtungsmassnahmen bauliche Vorkehrungen, die keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben, also zum Beispiel die Verbesserung des Altbaubestandes durch Grundrisserweiterungen, Dachausbauten und -aufbauten, Fassadenvorbauten sowie die Erstellung von Nebenbauten mit Aufbewahrungs- und Abstellräumen und dergleichen. Der Stadtrat kann die Grundaussnützung um höchstens 0.05 erhöhen. Flächen im Dachgeschoss von vor dem 17. Mai 1967 errichteten oder bewilligten Gebäuden werden nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet.

⁴ Für Nachverdichtungsmassnahmen in Baugruppen oder Quartierteilen bzw. zum Schliessen bestehender Baulücken in Baugruppen legt der Stadtrat das Bezugsgebiet im Einzelfall fest. Der Bauherr hat in Zusammenarbeit mit der Baubewilligungsbehörde ein Verdichtungskonzept zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen.

Es hat mindestens zu enthalten:

- a) den Nachweis, dass auf die Charakteristik und die Besonderheiten des Quartiers Rücksicht genommen wird;
- b) einen Bebauungsplan mit den Nachverdichtungsmassnahmen;
- c) die Darsellung der Auswirkungen der Nachverdichtung, insbesondere
 - die Einordnung in die umgebende Bebauung,
 - die Umgebungs- und Grüngestaltung (Kinderspielplätze, Gartenanlagen, Bepflanzungskonzept usw.),
 - die Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze,
 - die Fuss- und Fahrwegverbindungen;
- d) die Abweichungen von den Vorschriften der Regelbauweise.

Der Stadtrat kann für städtebaulich gute Lösungen, die insbesondere Art. 9 Abs. 2 lit. b, c, e und g erfüllen, die Grundaussnützung um höchstens 0.10 erhöhen.

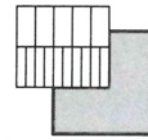
⁵ Der Inhalt des Verdichtungskonzeptes ist den Betroffenen im Bezugsgebiet schriftlich mitzuteilen, und es ist ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme einzuräumen.

Art. 11 Höhere Häuser

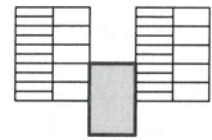
¹ Höhere Häuser sind Bauten mit einer Gebäudehöhe von mehr als 20.0 m. Sie bedürfen stets eines Gestaltungsplanes.

² Für die Bemessung der Gebäude- und Grenzabstände ist der Dauerschatten massgebend. Dieser darf am mittleren Sommertag (30. April und 10. August) nicht mehr als drei Stunden und am mittleren Wintertag (29. Oktober und 9. Februar) nicht mehr als zwei Stunden auf die nach Regelbauweise überbaubaren Flächen der Nachbargrundstücke fallen. Im übrigen werden die Grenzabstände unter Annahme der zonengemäss höchstzulässigen Gebäudehöhe nach Regelbauweise errechnet.

Erdgeschoss-vorbau

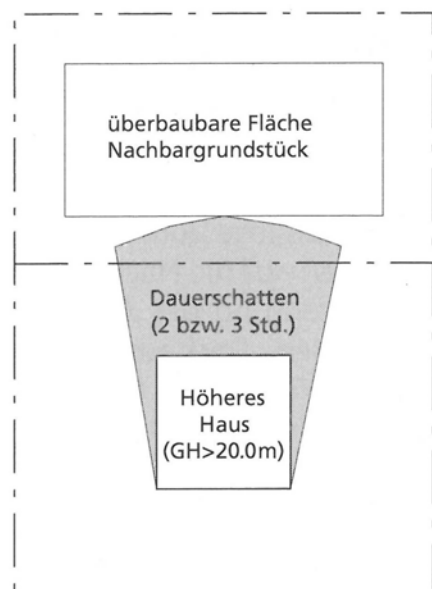
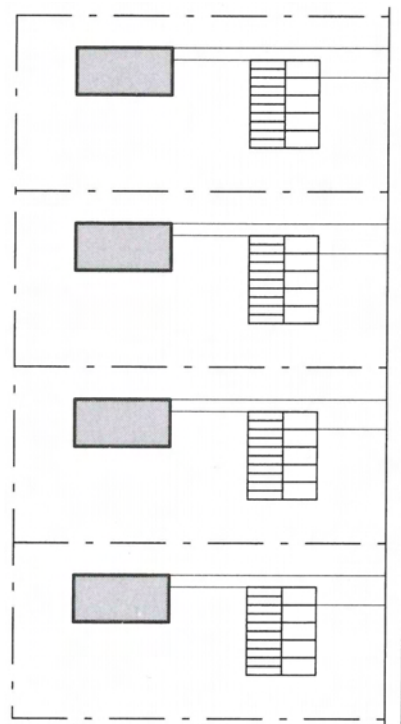
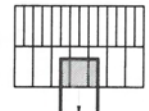


Lücken schliessen



Fassadenvorbau

Balkone, Wintergärten aussen oder Treppenhaus nach aussen



III. Zonenordnung

Art. 12 Zoneneinteilung

PBG § 13 ff., Zonen;
LSV Art. 43, Empfindlichkeitsstufen

¹ In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Stadt Frauenfeld vorkommenden Zonen aufgeführt. In der Spalte «ES» wird die Zuordnung zu den Lärm-Empfindlichkeitsstufen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen vorgenommen:

Zonen	Abkürzungen	ES	Farbe im Zonenplan
A. Zonen des Baugebiets			
1. Altstadtzone	A	III	braun
2. Vorstadtzone 3-5 Geschosse	V	III	rostbraun
3. Kernzonen Kurzdorf und Langdorf	K	III	hellbraun
4. Dorfzone	D	III	braunbeige
5. Stadtkernzone 3-5 Geschosse	SK	III	violett
6. Wohnzone 4 Geschosse	W4	II	rot
7. Wohnzone 3 Geschosse	W3	II	orange
8. Wohnzone 2 Geschosse	W2	II	hellorange
9. Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser	WE1 WE2a/b	II II	hellgelb gelb
10. Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz	WS	II	hellorange mit grünen Kreisen
11. Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse	WG4	III	rot mit lila Streifen
12. Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	III	orange mit lila Streifen
13. Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	III	hellorange mit lila Streifen
14. Zone für Gewerbe und Kleinindustrie	G	IV	lila
15. Industriezone	I	IV	blau
16. Zone für öffentliche Bauten	OeB	II ¹	grau
17. Zone für öffentliche Anlagen	OeA	III ²	grau mit hellgrünen Streifen
18. Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	III	grau mit schwarzem Linienraster
19. Campingzone	Cp	III	hellgrün mit lila Streifen
20. Spezialzone für Familiengärten	Fg	III	hellgrün mit schwarzem Punktraster
21. Spezialzone Plättli-Zoo	PZ	III	hellgrün mit hellorange Streifen
22. Freihaltezone Siedlung	FhS	-	hellgrün
B. Zonen des Nichtbaugebiets			
23. Landwirtschaftszone	Lw	III	grünbeige
23a. Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	LbN	III	grünbeige mit lila Streifen
24. Rebbauzone	Rb	III	gelbgrün mit schwarzem Strichraster
25. Freihaltezone Landschaft	FhL	-	grün
26. Naturschutzzone	Ns	-	blaugrün / blaugrüne Streifen
27. Waffenplatzzone	Wa	III	graugrün

C. Überlagernde Zonen

28. Ortsbildpflegezone	Opf	- ³	schwarze Umrandung
29. Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	- ³	blaupunktierte Umrandung
30. Zone für publikumsintensive Nutzungen	PiN	- ³	rosa Schraffur mit Umrandung

1

Für die folgenden OeB-Zonen gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES III:

- | | |
|---|--------------------------------|
| – Kaserne Stadt und kantonales Zeughaus | – Zivilschutzanlage Galgenholz |
| – Eidg. Zeughaus | – Gebiet Henke |
| – unteres Mätteli | – PTT-Garage Langdorf |
| – Gebiet Pünten | – Reservoir Bühl |
| – Kläranlage | – Armbrust-Schiessanlage |

2

Für die folgenden OeA-Zonen gilt für Bauten mit empfindlichen Räume eine Einstufung in die ES II:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| – Friedhof | – Park Konvikt |
| – Anlage Spielwiesenweg | |

3

Für überlagernde Zonen gelten die Empfindlichkeitsstufen der entsprechenden Grundnutzung.

² Flugfelder, die kommerziellen oder sportlichen Zwecken dienen, können nur in eigens dafür zu schaffenden Flugfeldzonen bewilligt werden.

Art. 13 Reservebauzonen

Aufgehoben mit dem Erlass des Erschliessungsprogramms gemäss SRB Nr. 568 vom 28. September 2004

A. Zonen des Baugebiets

Art. 14 Altstadtzone

vgl. Entwicklungsvorstellungen für das Stadtzentrum

¹ Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung und Förderung der Altstadt als städtebauliches Kulturgut und Wohnquartier sowie als lebendiges Einkaufs- und Begegnungszentrum. Substanz und Struktur sind ganzheitlich zu pflegen. Dazu gehören nebst den Fassaden, den Elementen der Konstruktion und den Innenräumen auch die Strassen, Plätze und Vorgärten.

² Neben Wohnungen sind mässig störende Betriebe zugelassen.

BauR Art. 45

³ Bei eingreifenden Umbauten oder bei Neubauten erlässt der Stadtrat - unter Berücksichtigung der Lage - bei geeigneten Objekten Auflagen zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum.

⁴ Alle Bauten und baulichen Massnahmen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einfügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Baufluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglichster Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen. Ausnahmsweise bewilligte Volumenveränderungen haben erhöhten architektonischen und städtebaulichen Anforderungen zu genügen.

⁵ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn eine Sanierung bautechnisch nicht mehr möglich oder wirtschaftlich unverhältnismässig ist, keine Beeinträchtigung des Strassen- oder Platzbildes eintritt, der Ersatzbau dem Zonenzweck entspricht und dessen Realisierung sichergestellt ist.

⁶ Es gilt geschlossene, halboffene und offene Bauweise. Der Wiederaufbau im Ausmass der bestehenden Grundmauern und Traufhöhen ist die Regel; im übrigen gilt allseits ein Grenzabstand von 3.0 m.

⁷ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen von Farbe oder Material und Veränderungen an Fassadenelementen sowie in der Umgebungsgestaltung sind vorgängig mit der Baubehörde abzusprechen.

Art. 15 Vorstadtzonen 3-5 Geschosse

¹ Die Vorstadtzonen bezwecken die Erhaltung schützenswerter Bausubstanz, den rücksichtsvollen Umbau sowie die Erneuerung nicht schutzwürdiger Objekte und Baugruppen.

² Im übrigen gelten die Bestimmungen für die Altstadtzone, vorbehältlich nachstehendem Abs. 3.

³ Bei Abbruch ist der Wiederaufbau auf den bestehenden Grundmauern und im bisherigen Bauvolumen gestattet, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten die Bestimmungen der Stadtkernzone.

Art. 16 Kernzonen Kurzdorf und Langdorf

¹ Die Kernzonen Kurzdorf und Langdorf bezwecken den Schutz der baulichen Struktur der beiden Dorfkerne. Darunter fällt die Grösse und Form der Bauten samt Dachformen sowie deren Stellung zu Nachbarbauten, Strassen, Plätzen und Freiräumen.

² Neben Wohnungen sind mässig störende Betriebe gestattet.



BauR Art. 14

BauR Art. 18

vgl. Entwicklungsvorstellungen für das Stadtzentrum

BauR Art. 45

³ Es gilt offene und halboffene Bauweise mit folgenden Vorschriften:

Bei Neubauten beträgt die Gebäudehöhe höchstens 7.0 m; die Kniestockhöhe höchstens 0.5 m. Für Neu- und Erweiterungsbauten gilt eine Ausnützungsziffer von 0.60, für reine Gewerbebauten von 0.40. Flachdächer für Hauptbauten sind untersagt.

⁴ Bei Abbruch ist der Wiederaufbau auf den bestehenden Grundmauern und im bisherigen Bauvolumen gestattet, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Im übrigen gilt Art. 14 Abs. 5.

⁵ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen von Farbe oder Material und Veränderungen an Fassadenelementen sowie in der Umgebungsgestaltung sind vorgängig mit der Baubehörde abzusprechen.

Art. 17 Dorfzonen

¹ Die Dorfzonen bezwecken den Schutz von Baustruktur und Eigenart der ländlichen Ortskerne und Weiler ausserhalb des historischen Stadtkernes und der Kernzonen Kurz- und Langdorf.

² Neben landwirtschaftlichen Betrieben sind Wohnbauten und mässig störende Betriebe zulässig.

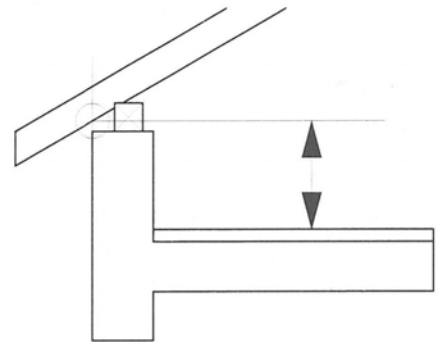
³ Bei Abbruch ist der Wiederaufbau auf den bestehenden Grundmauern und im bisherigen Bauvolumen gestattet, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Im übrigen gilt Art. 14 Abs. 5.

⁴ Neu- und Umbauten haben den dörflichen Charakter zu wahren. Zu diesem Zweck ist mittels traditioneller Materialien und Gestaltungselementen ein harmonisches Einfügen ins Ortsbild zu gewährleisten.

⁵ Es gilt offene und halboffene Bauweise mit folgenden Vorschriften:

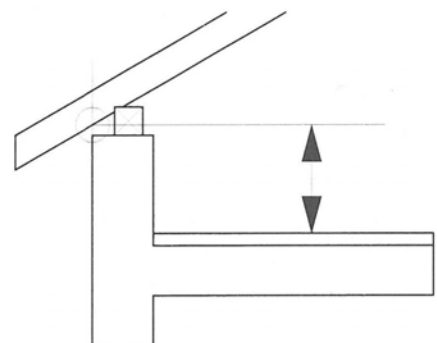
Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 6.0 m. Die Kniestockhöhe darf 0.5 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge für Neubauten ist auf 30.0 m beschränkt. Die Ausnützungsziffer für nichtlandwirtschaftliche Bauten beträgt max. 0.45, in halboffener Bauweise 0.5. Die Hauptbauten haben in der Regel symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 40-45° alter Teilung aufzuweisen und sind mit Tonziegeln einzudecken.

⁶ Im Rahmen von ortsbildgerechten Sanierungen von Altbauten oder Zweckänderungen von landwirtschaftlichen Scheunen und Ställen kann der Stadtrat im Einzelfall Abweichungen von den Regelbauvorschriften gestatten, wenn dadurch die Erhaltung ruhiger Dachflächen und begrünter Freiräume sowie eine zweckmässige Anordnung der Motorfahrzeugabstellplätze erreicht wird und keine weiteren öffentlichen Interessen entgegenstehen.



Kniestock =
OK fertig Boden bis Schnittlinie
Untersicht Tragkonstruktion und
Aufgehende Aussenwand

BauR Art. 45



Kniestock =
OK fertig Boden bis Schnittlinie
Untersicht Tragkonstruktion und
Aufgehende Aussenwand

⁷ Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen von Farbe oder Material und Veränderungen an Fassadenelementen sowie in der Umgebungsgestaltung sind vorgängig mit der Baubehörde abzusprechen.

Art. 18 Stadtkernzonen 3-5 Geschosse

¹ Die Stadtkernzonen bezwecken die Förderung der Zentrumsbildung im Sinne eines lebendigen Einkaufs- und Begegnungszentrums und eine gute städtebauliche Gestaltung des Stadtkerns. Sie dienen der Erhaltung und Schaffung von Dienstleistungsbetrieben, dem Wohnungsbau und der gewerblichen Nutzung.

² Mässig störende Betriebe sind zugelassen.

³ Neu- und Erweiterungsbauten haben in der Regel aufgrund eines Gestaltungsplanes zu erfolgen.

⁴ Der Stadtrat kann im Einzelfall auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichten, sofern wo nötig städtebauliche Grundlagen vorliegen und die öffentlichen Interessen berücksichtigt sind. Die städtebaulichen Grundlagen wie Gestaltungsrichtpläne, haben insbesondere Aussagen zur Erschliessung, Bebauung, Gestaltung und Nutzungsdurchmischung zu enthalten und den Nachweis einer städtebaulich vorzüglichen Lösung zu erbringen.

⁵ Es gilt offene, halboffene und geschlossene Bauweise mit folgenden Vorschriften:

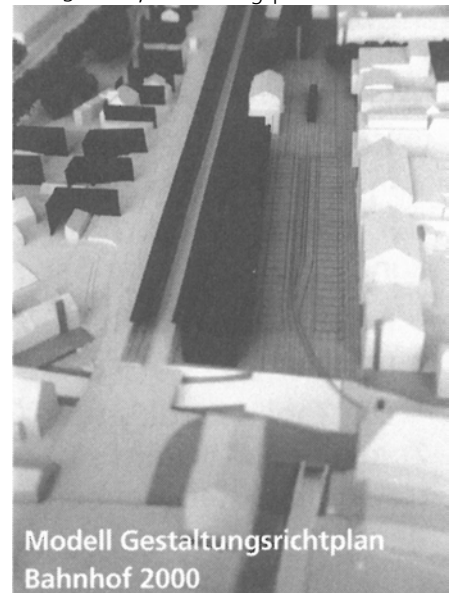
Stadtkernzone SK	max. Gebäudehöhe in m	Zahl der Vollgeschosse in der Regel	max. Gebäudetiefe exkl. Anbauten in m	min. Grenzabstand in m
SK 3	10.6	3	16.0	3.0
SK 4	13.6	4	16.0	3.0
SK 5	16.6	5	16.0	3.0



Vgl. Entwicklungsvorstellungen für das Stadtzentrum

BauR Art. 45

PBG § 18 ff., Gestaltungsplan



Art. 19 Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.

² Ausser Wohnungen sind lediglich nicht störende Betriebe zulässig. Von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist in der Regel mindestens die Hälfte für Wohnzwecke zu verwenden.

³ Die Wohnzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind für Ein-, Zwei- sowie Doppel Einfamilienhäuser reserviert. Reiheneinfamilienhäuser sind im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen eigenständigen Wohnungszugang und einen zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig. Dabei gelten die Ausnützungsziffer und die Gebäudelänge der halboffenen Bauweise. Die Bestimmungen über die verdichtete Bauweise bleiben vorbehalten.

⁴ Die Zahl der zulässigen Geschosse darf in den drei- und viergeschossigen Zonen um höchstens ein Stockwerk unterschritten werden; freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

⁵ Bei der Berechnung des kleinen und grossen Grenzabstandes wird ein Grundabstand von 1.5 m respektive 3.0 m hinzuge-rechnet.

Art. 20 Wohn- und Gewerbebezonen

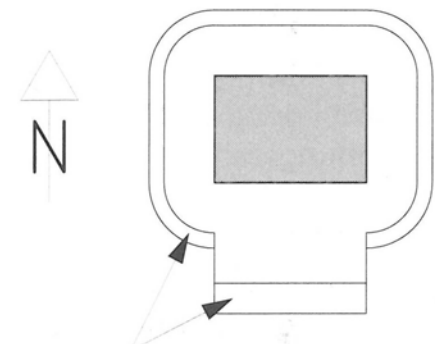
¹ In gemischten Wohn- und Gewerbebezonen sind neben Wohnungen mässig störende Betriebe gestattet.

² Kombinierte Wohn- und Gewerbebauten in den WG-Zonen mit einem Gewerbeanteil von mindestens der Hälfte der nutzbaren Geschossfläche dürfen die gleiche Ausnützungsziffer wie reine Gewerbebauten aufweisen.

³ In den Zonen WG2, WG3 und WG4 ist der Ausbau des Untergeschosses nur für gewerbliche Zwecke zulässig.

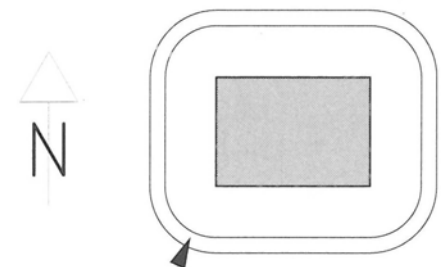
⁴ Die Zahl der zulässigen Geschosse darf in den drei- und viergeschossigen Zonen um höchstens ein Stockwerk unterschritten werden; freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig. Gewerbebauten können auch eingeschossig erstellt werden.

BauR Art. 45



Grundabstand
1.5 / 3.0 m

BauR Art. 6



1.5 m (bei Gewerbebauten)

Vgl. Skizze Art. 19

BauR Art. 6

⁵ Bei der Berechnung des kleinen und grossen Grenzabstandes wird ein Grundabstand von 1.5 m respektive 3.0 m hinzuge-rechnet. Für Gewerbebauten mit maximal einer Wohnung gilt allseitig der kleine Grenzabstand plus 1.5 m.

Art. 21 Überbauungsvorschriften für Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbe-zonen

¹ In den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbe-zonen gelten folgende Überbauungsvorschriften in offener, halbof-fener oder verdichteter Bauweise:

Zone	Gebäudehöhe maximal in m		Gebäuelänge maximal in m		
	W + WG Bauten	Zahl der Vollgeschosse in der Regel	in offener Bauweise	in halboffener Bauweise	in verdichteter Bauweise
WE1	5.0	1	20.0	25.0	keine Gebäuelängenschränkung
WE2a	7.0	2	25.0	30.0	
WE2b	7.0	2	25.0	30.0	
W2	7.0	2	30.0	40.0	
WG2	7.0	2	30.0	40.0	
W3	10.0	3	40.0	40.0	
WG3	10.0	3	40.0	40.0	
W4	13.0	4	60.0	60.0	
WG4	13.0	4	60.0	60.0	
Zone	Ausnützungsziffer maximal				
	für Wohnbauten	in halboffener Bauweise	mit Gewerbeanteil ≥ 0.05	reine Gewerbebauten	in verdichteter Bauweise
WE1	0.30	0.35		0.50	0.40
WE2a	0.30	0.35			0.40
WE2b	0.35	0.40			0.45
W2	0.40	0.45			0.50
WG2	0.40	0.45	0.65	0.80	0.50
W3	0.60				
WG3	0.60				
W4	0.80				
WG4	0.80		0.85	1.00	

PBV § 7, Gebäuelänge

PBV § 9, Ausnützungsziffer

² Der Gebäudeabstand innerhalb einer Überbauung in verdich-teter Bauweise darf bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder hygienische Gründe entge-genstehen.

³ Bei verdichteter Bauweise kann die Gebäudehöhe vergrös-sert werden:

- in der Zone WE1 auf max. 7.0 m
- in den Zonen W2 + WG2 auf max. 9.0 m

BauR Art. 9

⁴ In den Wohnzonen WE1, WE2a und WE2b wird bei verdichteter Bauweise in der Regel die vertikale Gliederung der Einheiten vorgeschrieben.

Art. 22 Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz

¹ Die Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz dient der Erhaltung und der Erneuerung der bestehenden villenartigen Überbauung, dem Schutz der Umgebung und des Baumbestandes.

² Das Fällen von hochstämmigen Bäumen bedarf der Bewilligung des Stadtrates.

³ Grundsätzlich sind die bestehenden Bauten zu erhalten. Können selbst durch innere Umbauten die Häuser nicht zeitgemäss genutzt werden, so sind Neubauten nach folgenden Vorschriften möglich:

- Standort, Gebäudegrundfläche und Volumen sollen im Wesentlichen den bestehenden Bauten entsprechen;
- die Zahl der Vollgeschosse darf höchstens 3 betragen, wobei das Dritte im Dachgeschoss liegen muss;
- bei der Anlage der Motorfahrzeugabstellplätze ist auf die villenartige Überbauung Rücksicht zu nehmen. Autoabstellflächen sind unter grösstmöglicher Schonung der Freiräume anzulegen.

⁴ Für die Ausnützungsziffer, die Gebäudemass- und Abstandsvorschriften sowie für das höchstzulässige Immissionsmass gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Art. 23 Zone für Gewerbe und Kleinindustrie

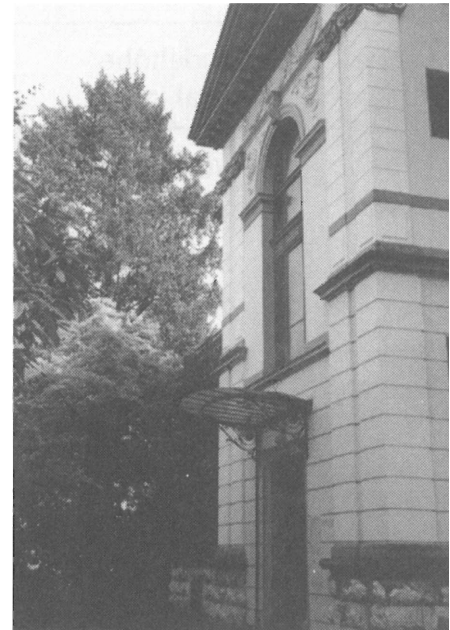
¹ Die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie ist für Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen gemäss Art. 38^{bis} Abs. 1 mit anrechenbaren Verkaufsflächen (Definition gemäss Art. 38^{bis} Abs. 2) von mehr als 300 m² pro Gebäude sind nicht zulässig.

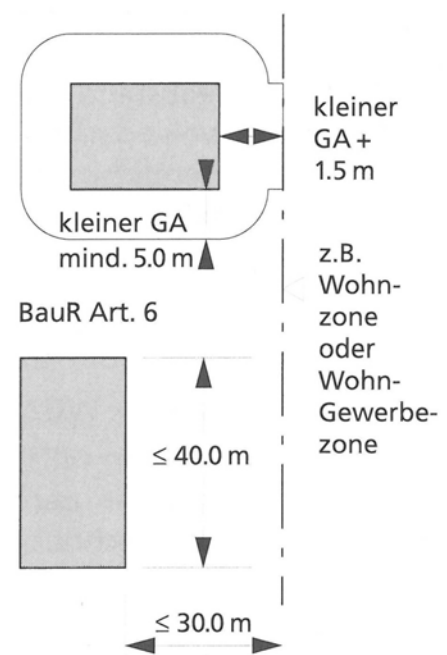
³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.5 m.

⁴ Der Grenzabstand für Hauptbauten hat in jedem Fall mindestens 5.0 m zu betragen. Gegenüber Zonen, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, wird zum kleinen Grenzabstand ein Grundabstand von 1.5 m hinzugerechnet.

⁵ Die Länge der Bauten innerhalb der Zone ist nicht beschränkt. Gegenüber Zonen jedoch, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, ist die Länge von Gebäudeteilen, die innerhalb eines Abstandes von 30.0 m liegen, auf höchstens 40.0 m beschränkt. Die Bewilligung von Bauten mit einer Länge über 60.0 m kann mit Auflagen, insbesondere bezüglich Gliederung und Bepflanzung, verbunden werden.



BauR Art. 19 / 21



⁶ Wohnungen sind zulässig für Personen, die betrieblich an den Standort gebunden sind. Solche Bauten müssen allseitig nur den kleinen Grenzabstand einhalten.

⁷ In den Randgebieten sind Auflagen zum Schutze angrenzender Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone zu machen.

Art. 24 Industriezone

¹ Die Industriezone ist insbesondere für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt.

² Die Gebäudehöhe beträgt maximal 20.0 m. Technisch bedingte Bauten mit grösserer Gebäudehöhe können bewilligt werden, sofern sie den Anforderungen von Art. 47 entsprechen.

³ Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 23 Abs. 2 und 4 bis 7.

Art. 25 Zone für öffentliche Bauten

¹ Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten bestimmt, die zur Erfüllung öffentlicher Interessen dienen. Untergeordnete Nutzungen wie Wohnungen sind zulässig, wenn sie eine zweckmässige Ergänzung zur öffentlichen Nutzung darstellen.

² Die Gebäudehöhe darf in der Regel 11.0 m nicht überschreiten.

³ Gegenüber Zonen, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, wird zum kleinen Grenzabstand ein Grundabstand von 1.5 m hinzugerechnet.

⁴ Die Bewilligung von Bauten mit mehr als 80.0 m Länge kann mit Auflagen, insbesondere bezüglich Gliederung und Bepflanzung, verbunden werden.

Art. 26 Zone für öffentliche Anlagen

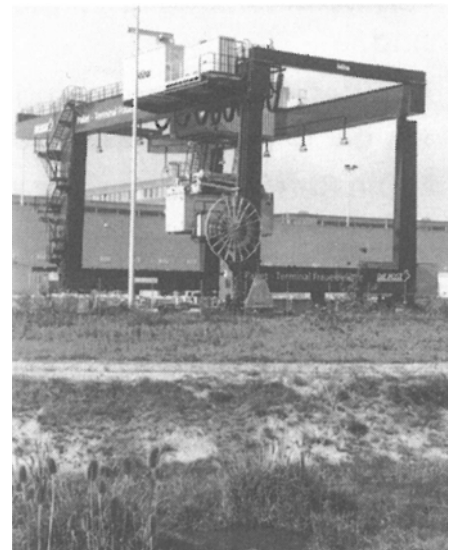
¹ Die Zone für öffentliche Anlagen ist für Anlagen bestimmt, die der Allgemeinheit für Sport, Freizeitgestaltung, Parkierung usw. dienen.

² Es sind nur Bauten zulässig, die dem Nutzungszweck der Anlage dienen.

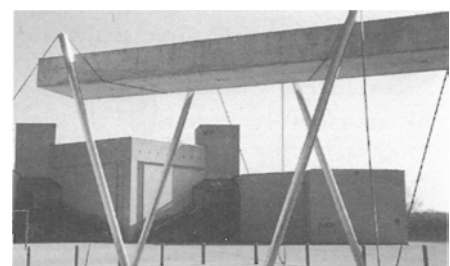
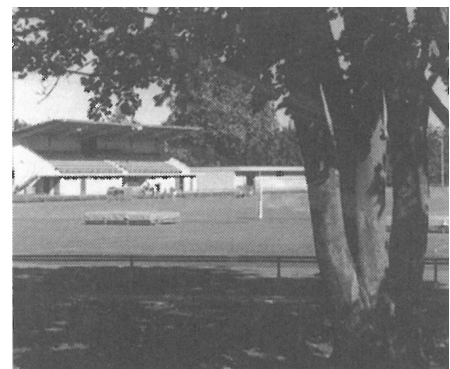
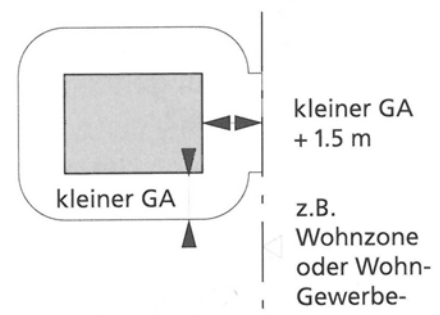
³ Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 25 Abs. 3 und 4.

Art. 27 Zone für militärische Bauten und Anlagen

Die Zone für militärische Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt.



BauR Art. 6



Art. 28 Campingzone

- ¹ Die Campingzone umfasst Gebiete, die für das Aufstellen von Wohnwagen und Zelten zum Campieren bestimmt sind.
- ² In der Campingzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Campingbetrieb notwendig sind.
- ³ Die Betriebsordnung ist dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 29 Spezialzone für Familiengärten

- ¹ Die Spezialzone für Familiengärten dient der Anlage von Schreber- und Familiengärten.
- ² Mit Ausnahme von Gemeinschaftsbauten mit einer Gebäudelänge von höchstens 14.0 m sind nur Nebenbauten mit einer Gebäudegrundfläche von maximal 12 m² zulässig.
- ³ Die Betriebsordnungen sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 30 Spezialzone für Plättli-Zoo

- ¹ Die Spezialzone für den Plättli-Zoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos mit Restaurant und der mit dem Zoo verbundenen Zirkusvorführungen bestimmt.
- ² Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig. Hierfür gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG2.
- ³ Für wesentliche Um- und Neubauten ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

Art. 31 Freihaltezone Siedlung

- ¹ Die Freihaltezone bezweckt die Gliederung des Baugebietes und dient dem Schutz von Waldrändern, Bächen und Flussläufen sowie dem Freihalten von Aussichtspunkten und den zur Erholung nötigen Grünflächen und Spazierwegen.
- ² Das Errichten von Bauten ist nicht gestattet. Anlagen wie Pflanzgärten, Spielwiesen und Rastplätze sind zulässig.
- ³ In den der Altstadt vorgelagerten Freihaltezonen sind unterirdische Bauten zulässig.



BauR Art. 30

PBG § 18 ff., Gestaltungsplan



B. Zonen des Nichtbaugebiets

Art. 32 Landwirtschaftszone

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

² Für Wohnbauten sind in der Regel zwei Vollgeschosse zulässig. Gegenüber Nachbargrundstücken gelten die ordentlichen Grenzabstände gemäss Art. 6.

Art. 32a Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen

¹ Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen ist eine Zone gemäss Art. 16a Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes. Es sind Bauten und Anlagen für den Intensivgemüsebau zulässig.

² Es gelten die ordentlichen Grenzabstände gemäss Art. 6. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 6.0 m.

³ Bauten und Anlagen haben sich ihrem Zweck entsprechend möglichst zurückhaltend in die Landschaft einzuordnen.

Art. 33 Rebbauzone

¹ Die Rebbauzone ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt.

² Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die dieser Nutzung dienen.

Art. 34 Freihaltezone Landschaft

¹ Die Freihaltezone Landschaft bezweckt den Erhalt von Landschaften und Landschaftsteilen und dient dem Schutz von Waldrändern, Bächen und Flussläufen sowie dem Freihalten von Geländeterrassen, Aussichtspunkten und .lagen.

² Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die für die Bewirtschaftung notwendig sind.

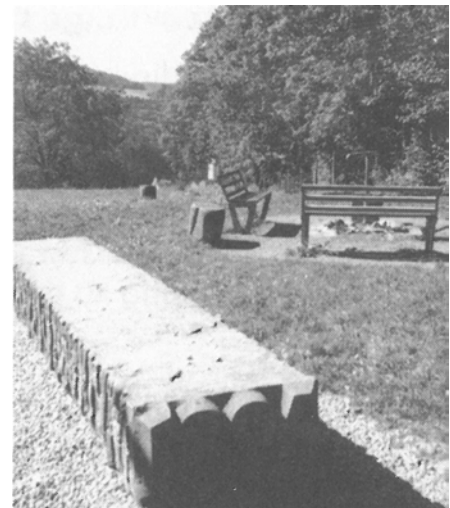
³ Schüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig bleiben unbedeutende und massvolle Terrainveränderungen und Materialentnahmen, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Art. 35 Naturschutzzone

Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz von Gebieten mit besonderen Pflanzen und / oder Tiergesellschaften.

RPG Art. 16 Landwirtschaftszonen;
Art. 24, Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen

RPG Art. 16a, Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone



Vgl. Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Art. 36 Waffenplatzzone

¹ Die Waffenplatzzone ist für Zwecke des Eidg. Waffenplatzes sowie für die auf der Grossen Allmend stattfindenden sportlichen Veranstaltungen bestimmt.

² Die Grosse Allmend ist der Bevölkerung im Rahmen des Waffenplatzvertrages zugänglich.

³ Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.

C. Überlagernde Zonen

Art. 37 Ortsbildpflegezone

Die Ortsbildpflegezone dient der besonderen Rücksichtnahme auf die schützenswerte Altstadt und die Ortsbilder von Kurzdorf und Langdorf. Deren Eigenart und die sie prägenden Elemente sollen nicht durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

Art. 38 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Erstellung von Neubauten oder Umbauten mit erheblichen Auswirkungen ist ein Gestaltungsplan notwendig.

Art. 38^{bis} Zone für publikumsintensive Nutzungen

¹ Die überlagernde Zone für publikumsintensive Nutzungen ist zusätzlich für Betriebe mit hoher Publikumsdichte bestimmt. Darunter fallen insbesondere Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie Fachmärkte sowie Freizeitnutzungen mit grossem Publikumsaufkommen.

² Anrechenbare Verkaufsflächen sind überdachte Geschossflächen, die dem unmittelbaren Verkauf von Gütern des Detailhandels und / oder Dienstleistungen an den Endverbraucher dienen. Sie sind als publikumsorientierte Flächen zu den üblichen Geschäftszeiten jedermann zugänglich. Nebenräume, die nicht dem Publikum zugänglich sind, wie Toiletten und Lagerflächen, werden nicht dazugezählt.

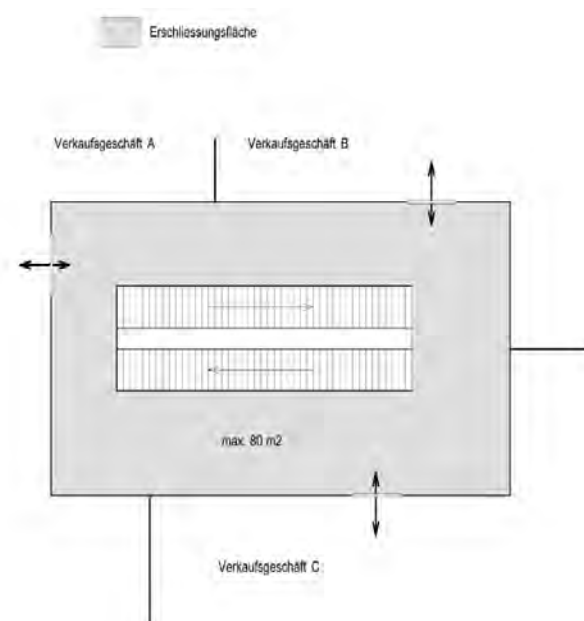
³ Anrechenbare Verkaufsflächen von mehr als 300 m² pro Gebäude sind in Abweichung zu Art. 23 Abs. 2 grundsätzlich zulässig. Betriebe mit Verkaufsflächen im Bereich Food / Near Food wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel sind bis zu einer Maximalfläche von 1'000 m² pro Gebäude zulässig.

⁴ Innerhalb eines Gebäudes mit publikumsintensiver Nutzung sind pro Geschoss maximal 80 m² gemeinsame Erschliessungsfläche für den direkten und einzigen Zugang unterschiedlicher Ladengeschäfte zulässig. Lift-, Treppen- und Fahrtreppenanlagen sind dabei nicht eingerechnet.



Vgl. Perimeter im Zonenplan

PBG § 14, Überlagernde Zonen



D. Ergänzende Vorschriften

Art. 39 Schutzwürdige Ortsansichten

¹ Die schutzwürdigen Ortsansichten von Osterhalden, Unterherten, Oberherten, Obholz, Bühl, Aumühle und Gerlikon dürfen nicht durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

² Lage, Stellung und Gestalt von Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu projektieren und auszuführen.

IV. Bauten und Anlagen

A. Allgemeines

Art. 40 An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten sind eingeschossige, angebaute oder freistehende Bauten. An- und Nebenbauten dürfen maximal 40 m² Gebäudefläche und eine Gebäudehöhe von höchstens 3.5 m aufweisen.

Art. 41 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster

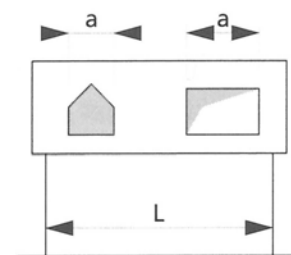
¹ Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachflächenfenster und Sonnenenergieanlagen haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Der Stadtrat ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu verfügen.

² Aufbauten und Einschnitte sind in der Länge auf höchstens $\frac{1}{3}$ der betreffenden Gebäudelänge zu beschränken. Attikageschosse sind in der Regel längsseitig von der darunter liegenden Fassadenflucht um 45° alter Teilung zurückzusetzen; ausgenommen hiervon sind Treppenhaus- und Liftaufbauten bis höchstens $\frac{1}{3}$ der betreffenden Gebäudelänge.

³ Schleppgauben und flach abgedeckte Aufbauten dürfen bei Schrägdächern bis höchstens 0.5 m senkrecht gemessen unter die Firstlinie reichen.

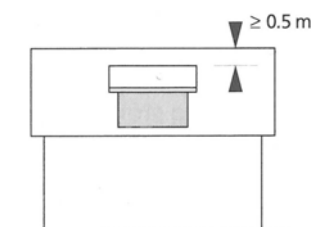
⁴ Dachaufbauten in den Altstadt- und Vorstadtzonen, den Kernzonen Kurzdorf und Langdorf sowie in den Dorfzonen sind in Einzelaufbauten zu gliedern. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster sind zulässig, sofern sie das von der Strasse sichtbare Dachbild nicht beeinträchtigen.

vgl. Richtplan Siedlung



Summe a = max. $\frac{1}{3}$ L

Vgl. Entscheid Departement für Bau und Umwelt vom 6. August 2009 (Punkt 5)



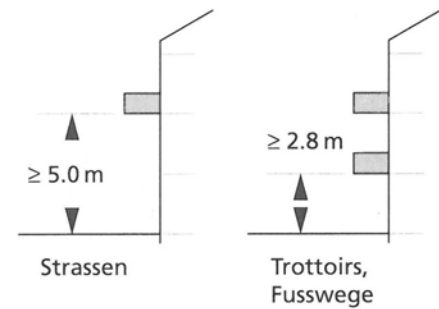
Art. 42 Vorbauten

¹ Vorbauten haben über Trottoirs und Fusswegen eine lichte Höhe von wenigstens 2.8 m, über Strassen eine solche von 5.0 m einzuhalten.

² Bei zusammengebauten Häusern haben Vorbauten in der Regel einen seitlichen Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten; mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers kann dieser Abstand verringert werden.

PBV § 5, Vorbauten;

§ 6, Abstände, Ausnahmen



Art. 43 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind solche, die unter dem zulässig gestalteten Terrain liegen.

PBG § 69, Terrainveränderung;

BauR Art. 49

Art. 44 Spielflächen

¹ Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen sind auf privatem Grund sonnig gelegene Spielflächen abseits vom Verkehr anzulegen und zu erhalten. Ihre Grösse hat in der Regel 15% der Wohn-Bruttogeschossfläche zu betragen. Kleinwohnungen mit ein bis zwei Zimmern werden nicht angerechnet.

² Ausnahmsweise kann die Bauherrschaft diese Pflicht auch dadurch erfüllen, dass sie sich im gleichen Umfang an einer in der Nähe liegenden öffentlichen oder gemeinschaftlichen Anlage beteiligt.

³ Spielplätze für Kleinkinder müssen im Sichtbereich der Wohnungen liegen.

PBG § 70, Grundsatz; § 71, Ersatzabgabe

vgl. Spiel-Info,

Pro Juventute, Zürich

Art. 45 Immissionen

¹ Das Mass der zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt.

² Es wird zwischen nicht störenden, mässig störenden und störenden Betrieben unterschieden.

a) Als «nicht störend» gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten als in Wohnquartieren üblich.

b) Als «mässig störend» gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, nicht dauernd auftreten und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind. Der Stadtrat kann zeitlich beschränkte Ausnahmen ausserhalb der üblichen Arbeitszeit bewilligen.

c) Als «störend» gelten Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen. Die Bestimmungen des Gastgewerbegesetzes bleiben vorbehalten.

USG Art. 11, Grundsatz;

LSV Art. 40, Belastungsgrenzwerte;

LRV Art. 3, Vorsorgliche Emissionsbegrenzung

³ Die Betriebsinhaber sind verpflichtet, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft auf ein Mindestmass zu beschränken und die gebotene Rücksicht zu nehmen.

⁴ Ist die Verminderung übermässiger Einwirkungen auf ein erträgliches Mass nicht möglich, kann der Stadtrat die Beseitigung der Störungsquelle verfügen.

Art. 46 Bauausführung, Hygiene, Mindestmasse

PBG §§ 75-77, Sicherheit, Gesundheit;
PBV § 21, Baukontrolle

¹ Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Sie haben ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten gebührend Rücksicht zu nehmen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen zu gewährleisten.

² Die Situierung, Grundriss- und Fassadengestaltung der Bauten hat auf eine genügende Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen; ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

³ In der Regel ist in Aufenthaltsräumen eine lichte Raumhöhe von 2.3 m einzuhalten und das Lichtmass der Fensteröffnungen hat 1/10 der Bodenfläche zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist die vorgeschriebene Raumhöhe im Mittel über wenigstens der Hälfte der Bodenfläche, mindestens aber über 6 m², einzuhalten. Raumhöhen unter 1.5 m werden bei der Berechnung der Bodenfläche nicht berücksichtigt.

⁴ Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen dürfen Dachflächenfenster die Hälfte des erforderlichen Fenster-Lichtmasses einnehmen. In Wohnungen mit vier und mehr Zimmern darf ein Einzelzimmer mit ausschliesslicher Dachflächenbelichtung ausgerüstet werden.

⁵ In Mehrfamilienhäusern mit Geschosswohnungen an topografisch geeigneter Lage sind in der Regel 1/3 der Wohnungen so vorzubereiten, dass sie von betagten oder behinderten Mitmenschen bewohnt werden können.

vgl. SN 521 500, Behindertengerechtes Bauen

⁶ Es sind wohnungszugehörige Abstellräume für Vorräte und Hausrat zu erstellen. Ihre Grösse muss mindestens 1/15 der Brutto-Wohngeschossfläche betragen.

⁷ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche Einstellmöglichkeiten für Zweiräder und Kinderwagen in ausreichender Grösse bereitzustellen.

vgl. SN 640 066, Leichter Zweiradverkehr

⁸ Bei Bauten und Anlagen, die den Minergie-Standard erfüllen, kann der Stadtrat die Ausnützungsziffer um maximal 5 % der Grundaussnützung erhöhen.

Auskunft: Energieberatungsstelle der Region Frauenfeld

⁹ Der Stadtrat ist befugt, zur Sicherstellung der nötigen Anforderungen im Baubewilligungsverfahren, Auflagen insbesondere bezüglich Belichtung, Belüftung und Raummassen zu erlassen.

B. Allgemeine Gestaltung

Art. 47 Äussere Gestaltung, Heimatschutz, Schutz des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes

¹ Jede bauliche Veränderung soll einen ihrer Bedeutung entsprechenden Beitrag an die Verbesserung des Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbildes leisten. Bauten und Anlagen haben eine angemessene architektonische Qualität aufzuweisen.

² Bauten und Anlagen dürfen weder durch ihre Gesamtwirkung noch durch einzelne Teile, wie Gestaltung von Dächern, Fassaden oder Farbgebung, das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere bei Bauten in den Altstadt- und Vorstadtzonen, den Kernzonen Kurzdorf und Langdorf sowie in den Dorfzonen, im Bereich erhaltenswerter Bauten und Baugruppen, in der Nähe von Aussichtspunkten und Gebieten, die im Stadtbild besonders markant in Erscheinung treten.

³ Standort, Farbgebung und Grösse von zulässigen Aussenantennen sind so zu wählen, dass das Fassaden-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und in Schutzzonen eine gute Einordnung gewährleistet ist.

C. Umschwung

Art. 48 Umgebungsgestaltung

¹ Der Raum zwischen Bauflucht und Strasse soll in der Regel als Vorgarten erhalten bzw. gestaltet werden. Die Bepflanzung hat zur guten Gestaltung des öffentlichen Strassenraumes beizutragen.

² Der Stadtrat kann Auflagen zur Bepflanzung und zur Dachbegrünung erlassen. Wenn bei Bauvorhaben der Grünflächenanteil unter 20 % der Grundstücksfläche liegt, sind entsprechende Massnahmen zu verfügen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

Art. 49 Terrainveränderungen

¹ Aufschüttungen und Abgrabungen werden bewilligt, wenn sie die Umgebung, das Quartier-, Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

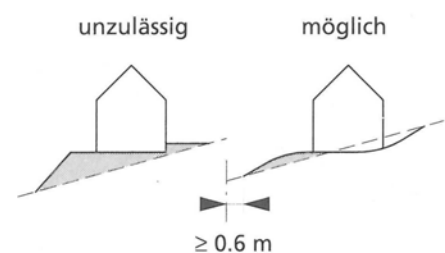
² Bei Abgrabungen oder Auffüllungen auf einem Grundstück ist ein Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten. Wo die Terrainverhältnisse es als notwendig erscheinen lassen, ist eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Böschung (maximale Neigung 1:1) anzulegen. Mit einer schriftlichen Zustimmung kann direkt an die Grundstücksgrenze geschüttet werden.

PBG § 66, Schutz des Ortsbildes; § 67, Aussenantennen

vgl.

- Schutzplan Natur- und Kulturobjekte
- Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder, Stadt Frauenfeld
- Naturinventar der Stadt Frauenfeld
- Umgang mit Bausubstanz, Kanton Thurgau

PBG § 69, Terrainveränderung;
ZGB Art. 655 ff., Grundeigentum



Art. 50 Mauern, Grenzwände und Stützmauern

- ¹ Für Mauern und Grenzwände bis 1.5 m Höhe gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der gegenüber dem Nachbarn in Erscheinung tretenden Höhe.
- ² Im Einvernehmen mit dem Nachbarn und mit Zustimmung des Stadtrates dürfen Mauern, Grenzwände und Stützmauern auf oder an die Grenze gestellt werden.
- ³ Für Mauern und Grenzwände von mehr als 1.5 m Höhe gelten die Regelbauvorschriften von Bauten.
- ⁴ Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1.0 m sind in der Regel zu bepflanzen.
- ⁵ Für licht- und luftdurchlässige Einzäunungen gelten die Regelungen gemäss § 4 des Gesetzes über Flur und Garten.

Art. 51 Pflanzungen

- ¹ Lebhäge, Sträucher und hochwachsende Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.2 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.
- ² Sträucher und Lebhäge von über 1.2 m haben einen Grenzabstand der halben Höhe einzuhalten. Für Bäume gilt unabhängig von der Höhe ein Mindestabstand von 3.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Abstände reduziert werden.
- ³ Die wohnhygienischen Anforderungen, insbesondere die genügende Besonnung dürfen durch Bäume, Sträucher und Lebhäge nicht beeinträchtigt werden.

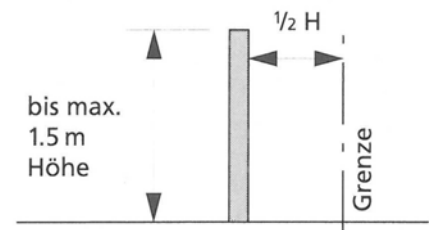
V. Baubewilligung

Art. 52 Form des Baugesuches

Der Stadtrat kann zusätzliche Unterlagen verlangen, und zwar insbesondere:

- a) einen Plan betreffend die benachbarten Bauten bei geschlossener und halboffener Bauweise;
- b) ein Modell im Massstab 1:500 oder 1:200 sowie die Schattendiagramme und Panoramaaufnahmen bei höheren Häusern;
- c) einen Ausweis über die Bruttogeschossflächen nach Nutzungsart (bestehend und neu) bei Umbauten;
- d) Angaben über den tiefsten zu entwässernden Punkt des Gebäudes in m ü. M. und die Richtung der Entwässerung;
- e) Angaben über die Sohlenhöhe (in m ü.M.) der öffentlichen Kanalisationsschächte, zwischen denen der Kanalisationsanschluss vorgesehen ist;

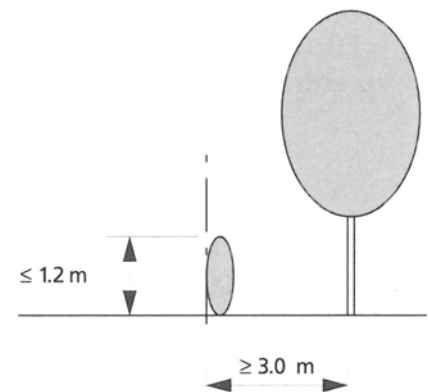
PBG § 84, Abweichungen vom Flurgesetz;
Flurgesetz § 4, Einzäunungen;
StrWG § 40 ff.



BauR Art. 6

entlang Strassen gelten die Bestimmungen des StrWG

PBG § 84, Abweichungen vom Flurgesetz;
Flurgesetz § 5, Pflanzungen;
StrWG § 40 ff.



PBG § 86 ff., Bewilligungsverfahren

- Bezug Baugesuchsformular beim Hochbauamt oder unter www.raumplanung.tg.ch
> Formulare
- Auskunftsstelle für Baufragen: Hochbauamt

- f) Angaben über die Zufahrten für Feuerwehr und Ambulanzen bei Mehrfamilienhäusern, Gewerbe- und Industriebauten;
- g) Unterlagen über alte Fassaden, statische Berechnungen usw., soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist.

Art. 53 Benützung von öffentlichem Grund

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes für private Zwecke, insbesondere bei der Ausführung von Bauarbeiten, ist nur mit Bewilligung der jeweils zuständigen Behörde gestattet. Diese bestimmt den Umfang und die näheren Bedingungen für die Benützung und verfügt die nötigen Vorkehrungen zum Schutze der öffentlichen Einrichtungen, der allgemeinen Sicherheit und der Wiederinstandstellung des benützten Grundes.

² Für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten.

StrWG § 34, Gesteigerter Gemein-
gebrauch;

Benützung von privatem Grund:
ZGB Art. 684 ff., Nachbarrecht

Gebührenreglement für die Benützung
gemeindeeigener Grundstücke

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 54 Inkraftsetzung

¹ Baureglement und Zonenplan werden nach der Genehmigung durch den Regierungsrat vom Stadtrat in Kraft gesetzt. Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt, ab welchem Baueingaben nach den neuen Vorschriften beurteilt werden.

² Mit dem Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden folgende Planungsmittel ausser Kraft gesetzt:

- Baureglement und der Zonenplan vom 17. Mai 1967 (in Kraft gesetzt am 21. Februar 1968).
- Baureglement der ehemaligen Ortsgemeinde Gerlikon vom 26. Juni 1987 (in Kraft gesetzt am 15. Dezember 1987).

Art. 55 Anwendung bisherigen Rechts

Die bisherigen Art. 51 bis 54 und 45 Abs. 2 bis 6 bleiben rechtskräftig solange der Schutzplan für Natur- und Kulturobjekte und das zugehörige Reglement nicht in Kraft gesetzt sind.

Art. 56 Änderung bisherigen Rechts

¹ Nachstehende Bestimmungen der Gemeindeordnung lauten neu:

- Art. 8 Ziff. 8: wird aufgehoben
- Art. 31 Ziff. 2 lit. n und r:
Ferner erlässt der Gemeinderat folgende Reglemente und Pläne:
 - n) Baureglement mit Zonenplan
 - r) Schutzplan für Natur- und Kulturobjekte mit Reglement
- Art. 32:
Beschlüsse des Gemeinderates gemäss Artikel 31 Ziffer 1 lit. b, e, f und g und Ziffer 2 lit. n und r sowie Kreditbewilligungen, die neue einmalige Ausgaben von mehr als 500'000 Franken oder neue wiederkehrende von mehr als 50'000 Franken pro Jahr erfordern, unterliegen dem fakultativen Referendum.

² In den Zonen der ehemaligen Ortsgemeinde Gerlikon sowie in den Zonen des Gebietes Schönenhof/Zelgli (bisher Ortsgemeinde Oberwil) gilt die Zonenordnung dieses Baureglementes. Für die bisherigen Zonen E1, E2 und Oe (Zonenplan Gerlikon) gelten neu die Bestimmungen der Zonen WE1, WE2a und OeB. Für die bisherige Zone WE (Zonenplan Oberwil) gelten neu die Bestimmungen der Zone WE2a.-

Frauenfeld, 19. März 1986

Namens des Gemeinderates Frauenfeld

Der Präsident
Dr. L. Scherrer

Der Sekretär
E. Maurer

Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung vom 8. Juni 1986 genehmigt.

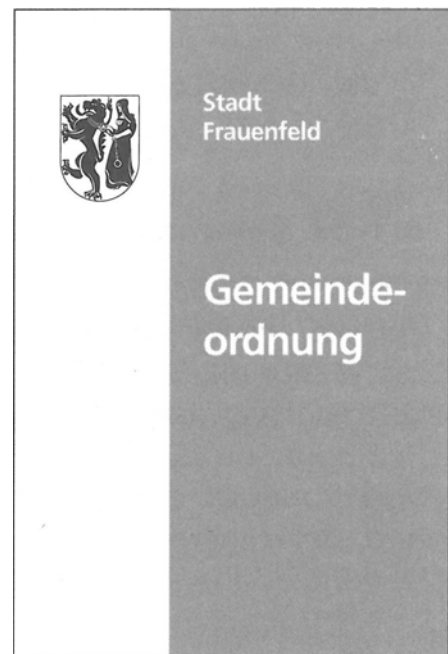
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 548 vom 7. April 1987 genehmigt.

Änderungen vom 13. Januar 1993

Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung vom 7. März 1993 genehmigt.

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 960 vom 16. August 1993 genehmigt.

Vom Stadtrat gemäss Beschluss Nr. 565 vom 24. August 1993 mit Wirkung ab 1. September 1993 in Kraft gesetzt.



Änderungen vom 31. März 1999

Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung vom 13. Juni 1999 genehmigt.

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 876 vom 26. Oktober 1999 genehmigt.

Vom Stadtrat gemäss Beschluss Nr. 650 vom 2. November 1999 mit Wirkung ab 3. November 1999 in Kraft gesetzt.

Änderungen vom 26. Juni 2002

Vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 132 vom 26. Februar 2002 erlassen.

Vom Departement für Bau und Umwelt mit Beschluss Nr. 105 vom 10. Oktober 2002 genehmigt.

Änderungen vom 25. Juni 2008

Vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 240 vom 29. April 2008 erlassen.

Vom Departement für Bau und Umwelt mit Beschluss Nr. 72 vom 1. September 2008 genehmigt.

Änderungen vom 19. August 2009

Vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 565 vom 11. November 2008 erlassen.

Vom Departement für Bau und Umwelt mit Beschluss Nr. 88 vom 8. Dezember 2009 genehmigt.



Anhang

Stichwortverzeichnis

	BauR	PBG	PBV	andere Erlasse
A				
Abbauzonen		13		
- Gestaltungsplan		19		
Abbruch				
- Bewilligungspflicht	14-17	86		
Abfallanlagen		15		
Abgaben s. Beiträge, Gebühren, Ersatzabgaben				
Abgrabungen	34, 49			
Ablagerungsverbot		85		
Abstandsvorschriften	7, 21	62ff.	4ff.	
- Ausnahmen		19, 80	6, 15f.	
- Baulinien		17		
- Düngung				Anhang 4.5.33 StoV
- Gewässer		64	16	
- Grenzabstand			4	
- Näherbaurecht		65		
- öffentliche Verkehrsflächen		62		
- Strassen				44 StrWG
- Wald und Ufergehölz		63	15	
Abstellplätze	6	12, 19	18	46 StrWG Abstellplatzregl. Parkierungsregl.
- Ersatzabgabe		73		
- Erstellungspflicht		72		
Abstellräume	46			
Abweichungen von der Regelbauweise	10, 17			
Altstadt	31, 37			
Altstadtzone	7, 12-15		41, 47	
Anbaurecht			14	
Anbauten	7, 40			
- Bewilligungspflicht		86	20	
Anlagen s. Bauten und Anlagen				
Anmerkungen im Grundbuch		65, 93	3, 11	
Anschlussgebühren s. Gebühren				
Antennen				
- Bewilligungspflicht		86		
Armee	27			
Attikageschoss	41			
Aufbauten				
- Bewilligungspflicht		86		
Auflage				
- Koordinationsbedarf		106	19	
- in Baubewilligung s. Nebenbestimmungen				
- öffentliche s. auch Planauflage	15, 29ff., 89		2, 20	
- Verzicht auf	29, 94			
- Wiederholung	31			

Aufschüttungen, s. Terrain	49		
Ausbau Untergeschoss	20		
Ausnahmebewilligung			
- nach Art. 24 RPG		82	20 24 RPG
- vom kantonalen Recht		80	
- vom kommunalen Recht	4, 10	79	
Ausnützung s. Baudichte			
Ausnützungsziffer	10, 21, 46		9, 12a
Aussenantennen	47		
Ausstandspflicht des Gemeinwesens		109	
Aussteckung s. Visierpflicht			

B

Bauarbeiten	53	95	
Bauaufsicht		99	
Bauausführung	46		
Baubeginn, vorzeitiger		95	
Baubeschrieb			18
Baubewilligung			
- Eröffnung			19
- Geltungsdauer		97	
- meldepflichtige Bauvorgänge		95, 99	21
- nachträgliche		101	
- Nebenbestimmungen		93	
- Verlängerung		97	
- Voraussetzungen		93	
- Zeitpunkt			19
Baubewilligungsverfahren		86ff.	18ff.
- vereinfachtes		94, 97	
- Zuständigkeit		5	
Baudichte		12	9ff.
Baugebiet			
- Erschliessung		35ff.	
- Nutzungszonen		13	
Baugespann s. Visierpflicht			
Baugesuch	52	87	
- Auflage		89	20
- Koordination		106	19
- Unterlagen zum			18
- vereinfachtes Verfahren		94	
- Veröffentlichung		89	20
- Vorentscheid		98	
Baugruppen			13
- geschützte			10 ff. SchuR
Baukontrolle		95, 99	21
Baulinienplan	2, 5	(21)	
- Inhalt		17	
- Vorprüfung		9	
- Zuständigkeit für Erlass		5	
Baumassenziffer			12
Bäume	22, 51		8 SchuR
Baumschutz	12, 22		8 SchuR
Baupolizei			

- Zuständigkeit	5, 102		
Baureglement	12		
- Ausnahmen vom	79		
- Genehmigung	54	12	
- Inhalt		12	
- Vorprüfung		9	
- Zuständigkeit für Erlass	4	5	
Baureife		60	
- Gestaltungsplanpflicht		61	
Bausperre s. Planungszone			
Baustopp s. Einstellung			
Bauten und Anlagen			
- Abstände		62ff.	
- allgem. Anforderungen		60ff.	
- Bewilligungspflicht		86	
- Gestaltung		66ff.	
- provisorische		86	
Bauvorgänge meldepflichtige		95, 99	21
Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone		82	20
			24 RPG
Bauvorschriften		60ff.	
Bauweise	21, 52	12	13f.
- verdichtete	9, 13		
Bauzonen		13ff.	
Bedingungen s. Nebenbestimmungen			
Behinderte	46	77	BehiG
Beiträge		52ff.	
- Abrechnung		56f.	
- an Kultur- und Naturobjekte			14ff. SchuR
- an Planungskosten		24	
- Anzahlung u. Sicherstellung		48	
- Fälligkeit und Verzug		49	
- für Erschliessungsanlagen		47	
- Stundung		50	
- Verjährung		51	
Beitragsreglement		47	
Bekanntmachung			
- neuer u. abgeänderter Pläne		30	
- Planungszone		26	
- Richtpläne			2
Benützung von öffentl. Grund	53		34 StrWG
			sep. Reglement
Bepflanzung	48, 50, 51		42 StrWG
Besitzstandsgarantie		81f.	
- ausserhalb der Bauzone		82	
- innerhalb der Bauzone		81	
Besonnung	46, 51		
Betriebe, Immissionen	45		
Bewilligungspflicht		86	17
			7 NHG
Bisheriges Recht	55		
Bodenschätze		86	
Böschungen	49		
Brandmauer			14
Bruttogeschossfläche	44		10

C

Campingzonen	12, 28	13	
--------------	--------	----	--

D

Dachgestaltung	10, 41, 46	86	
Dachausbau	10		
Dachbegrünung	48		
Dachgeschoss	10, 22, 46		
Dachgesimse		6	
Dauerschatten	11		
Denkmalschutz s. Kulturgüterschutz			
Deponiezonen		13	
- Gestaltungsplan		19	
Dienstleistungszonen		13	
Dorfzone	7, 17, 41, 47		
Durchmischung Quartier	10		

E

Eigentumsbeschränkungen			
- Entschädigung für		3	
Einfriedung	50	84	4 FlurG 43 StrWG
Einkaufszentren	23, 24		
Einleitungsbeschluss			
- Verzicht auf		22f.	
Einsprache			
- gegen Baugesuch		90	
- gegen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone		20	
- gegen Einleitungsbeschluss		22	
- gegen Gestaltungsplan		22	
- Kostenverteiler und Abrechnung		55, 57	
- gegen Landumlegungsverfahren		40	
- gegen neue und abgeänderte Pläne		29, 31	
- Legitimation		31, 55, 90	
- privatrechtliche		91f.	
- Verfahrensbestimmungen		107ff.	
Einstellung von Bauarbeiten		101	
Einwirkungen			
- Schutz vor		17, 72	
- Einsprache gegen übermässige		91	
- s. auch Immissionen,			
Emissionen s. auch Immissionen		19	
Emissionserklärung			18
Enteignungskommission		46, 83	
Entsorgung und Versorgung	5		
Erdkollektoren	6		
Erneuerung		18, 81f.	
Erneuerungszonen		14	
Ersatzabgaben		71, 73	
Ersatzbau	14		

Ersatzvornahme		101	
- gegenüber Gemeinde		7	
- Sicherheiten für		93	
Erschliessung		35ff.	
- Beitragspflicht s. Beiträge			
- durch Gemeinde	2, 5	5, 35	
- durch Gestaltungsplan		18f.	
- durch Private		35	
- Etappierung		111 ^{bis}	
- Finanzierung		38, 47ff.	
- Grenzbereinigung s. dort			
- Landumlegung s. dort			
- Planung		20, 37	
- Sicherstellung		25	
- Umfang		35	
- zeitgerechte		35	
Erschliessungsausgaben gebundene		38	
Erschliessungsprogramm	2, 5	111 ^{bis}	19 RPG

F

Fahrnisbauten		86	
Fahrzeuge			
- Abstellplätze			72
- ausgediente		85	
Familiengärten	29		
Fassaden		86	
Fassadenhöhe, mittlere	6		
Fassadenvorbauten	10		
Feuerpolizei	7		
Flachdach	16		
Flugfeld	12		
Flurgesetz			
- Abweichungen vom		84	
Freihaltezone	12, 31, 34		
Freizeit- und Erholungsanlagen	23, 24		

G

Gebäude			
- Abstand s. Abstandsvorschriften	7, 21		
- Höhe, Länge, Tiefe		12	7f.
Gebäudegruppen	9		
Gebäudehöhe	8, 11, 21		
Gebäuelänge	7, 21		
Gebühren		47, 58f.	10ff. EG GSchG
- Anspruch		59	
- Anzahlung und Sicherstellung		48	
- Arten		58	
- für baupolizeiliche Aufgaben		105	
- Verjährung		51	

Gebührenreglement	53	47		
Gebundene Ausgaben		38		
Geländer				SIA 358
Gemeindeordnung	4, 5, 56			
Gemeinderat	3, 4, 56			31 GO
Genehmigung				
- Abfallanlagen		15		
- Abgabenreglement		47, 71, 105		
- Baureglement		12		
- meldepflichtiger Bauvorgänge		95		
- Nutzungszonen		15		
- Ortsplanung		32f.		
- Richtpläne		11		
Geringfügige Änderung	4			
Gerlikon	39, 54, 56			
Geschosse	18, 21		8	
Geschosswohnungen	19, 46			
Geschützte Objekte				SchuR
Gestaltung u. Einordnung von Bauten u. Anlagen	41, 47	12		
Gestaltungsplan		18ff., 37		
- als Voraussetzung	11, 13, 18			
- Antragsrecht der Grundeigentümer		21		
- Einleitungsbeschluss		22		
- Erlass		21, 37		
- Inhalt		19		
- Kostenschätzung		20		
- Planungskosten		24		
- privater Planentwurf		21		
- und Landumlegung		39		
- Vorprüfung		9		
- Zweck		18		
Gestaltungsplanpflicht	38	61		
Gestaltungsrichtplan	18			
Gesteigerter Gemeindegebrauch				34 StrWG
Gesundheit				
- Anforderungen von Bauten und Anlagen an		75ff.		
Gewachsenes Terrain	8			
Gewässer, Abstände		19, 64	16	Anhang 4.5.33 StoV
Gewerbeanteil	20, 21			
Gewerbebauten	6, 21			
Grabungen	34, 49			685 ZGB 46ff. NHV
Grenzabstand	6	12, 65	4	
- von Anlagen	50		4	
- s. auch Näherbaurecht				
Grenzbereinigung	2, 5			
- Zweck		45		
- Kosten		46		
Grenzwände	50			43 StrWG
Grundbuchanmerkungen s. Anmerkungen				
Grünflächenanteil	48			

H

Hanglagen	8		
Hauptbauten	7		
Hauptwohnseite	6		
Heimatschutz	47, 55, 56	12, 19	NHG
Höhere Häuser	11		
Hygiene	7, 46, 51		

I

Immissionen			
- zulässige	45	12	40 LSV
- Massnahmen zur Bekämpfung		19	11 USG
- s. auch Einwirkungen, Emissionen			3 LRV
Industrie- und Gewerbebezonen	12, 24	13	
Isolation s. Nachisolation			

K

Kehrichtbeseitigung		74	
Kernzonen	16, 41, 47	13	
Kinderwagen	46		
Klage auf Unterlassung des Bauvorhabens		92	
Kleinbauten			45 StrWG
Kleinwohnungen	44		
Kniestockhöhe	16, 17		
Koordination			
- im Bewilligungsverfahren		106	19
- raumwirksamer Tätigkeit		34	
Kostenverteiler			
- definitiver		56f.	
- Eröffnung		54	
- Inhalt		53	
- Rechtsschutz		55, 57	
Kulturgüterschutz	47, 55, 56	12, 19	SchuR

L

Landfläche anrechenbare		11	
- Nutzungstransfer		11	
Landschaftsbild	9, 47		
Landschaftsgestaltung		18	Richtplan Natur und Landschaft
Landschaftsschutzzonen		13	
Landumlegung	2, 5	39ff.	
- Auflage		40	
- Einbezug überbauter Grundstücke		41	
- Einleitungsverfahren		40	
- Geldausgleich		42	
- Grenzbereinigung		45	

- Kosten		46	
- Lastenbereinigung		44	
- Rechtsschutz		40, 46	
- Schätzungskommission		43	
- Voraussetzungen		39	
- Zuteilungsart		42	
Landwirtschaftszone	32	13	16 RPG
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	32a		16 RPG
Lärmempfindlichkeitsstufen	12		43 LSV
Lastenbereinigung			
- im Landumlegungsverfahren		44, 46	
Lebhäge	51		
Legitimation			
- zur Einsprache		31, 55, 90	

M

Massnahme zur Wiederher- stellung des gesetzmässigen Zustandes			
- durch Gemeinde		100f.	
- durch Departement		102	
Mauern	50		
Mehrfamilienhäuser	46		
Messweisen		12	4ff.
Mindestmasse	46		
Minergie-Standard	46		12a
Mischzonen		13	
Mittlere Fassadenhöhe	6		

N

Nachbarrecht			684ff. ZGB
Nachisolation		6	
Nachverdichtung	10		
Näherbaurecht	7	65	
s. auch Zusammenbau			
Naturschutz		12, 19	SchuR
Naturschutzzonen	12, 35	13	
Nebenbauten	7, 40		
- Bewilligungspflicht		86	
Nebenbestimmungen		93	
Nichtbaugebiet		13	
Nutzungsanteil		12	
Nutzungstransfer			11
Nutzungszonen		13ff.	

O

öffentliche Anlagen und Werke			
- Ausscheiden von Flächen bei Landumlegung für		39	

öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	83	
öffentlicher Grund	53	34 StrWG
öffentliche Zonen	13	
Ortsansichten	39	
Ortsbild	17, 47, 49	
Ortsbildpflege, -zone	7, 12, 37	
Ortsbildschutz	66	
- Verbot von Ablagerungen	85	
- Verbot von Abstellplätzen	72	
- Verbot von Antennen	67	
- Verbot von Reklameanlagen	68	
Ortsplanung	2	
- Anpassung	7	
- Ersatzvornahme	7	
- Genehmigung	32	
- Information und Mitwirkung der Bevölkerung		8
- Inhalt	7	
- Prüfung	33	
- Vorprüfung	9	
- Zuständigkeit	2	

P

Parkplätze s. Abstellplätze		
Parteistellung von Gemeinwesen	109	
Pflanzenschutzmittel		Anhang 4.3.3 StoV
Pflanzgärten	31	
Pflanzungen	48, 51	5 FlurG
Planaufgabe, vorzeitige	29ff.	
Plangenehmigung	32f.	
Planung		
- Ortsplanung s. dort		
- übergeordnete	4, 34	
Planungskosten	24	
Planungsmittel	2, 54	
Planungszone	25ff.	
- Beginn	26	
- Ende	28	
- Erlass	26	
- Geltungsdauer	25	
- Wirkung	27	
Privater Grund		
- Benützung		684ff. ZGB
Publikumsintensive Nutzungen		
- Zone für	38 ^{bis}	

R

Rastplätze	31	
Raumhöhe	46	
Rebbauzone	12, 33	
Rechtsmittel		
- bei koordinierten Verfahren	106	

- Einsprachen s. dort			
Referendum	4, 56		32 GO
Regelbauweise			
- Abweichungen von der		19	
Regeln der Baukunde	46	75	
Regionalplanungsgruppen		3f.	
Reklameanlagen		86	17 Reklamereglement
Reklamereglement	5		
Restaurant			GastgewerbeG
Richtplan	2, 3, 5	10f.	
- Bekanntmachung			2
- Erlass		4f., 11	
- Genehmigung		6, 11	
- Inhalt		10	
- kantonaler		6, 34	
- Verbindlichkeit		10	
- Vorprüfung		9	
Richtplanung			
- kantonale		6, 34	
- übergeordnete		4	

S

Sanierung	14		
Schadenersatzansprüche		108	
Schätzungskommission		43	
Scheunen	17		
Schlussbestimmungen		110ff.	22ff.
Schrebergarten, -zonen	29	13	
Schrottablagerungen		85	
Schutz			
- Baustruktur	16, 17		
- Umgebung	22		
- Ortsbild	39, 47		
Schutzplan	2, 55, 56		
Schutzzonen		13f.	
Sicherheit von Bauten und Anlagen	46, 53	75ff.	
Sicherstellung			
- planerischer Massnahmen oder der Erschliessung		25	
- von Abgaben		48	
- von Ersatzvornahmen		93	
Spezialverordnungen	2		
Spezialzone Familiengärten	12, 29		
Spezialzone Plättlitzoo	12, 30		
Spielplätze	31, 44	12, 19, 70f.	
- Ersatzabgabe		71	
- Erstellungspflicht		70	
Sport- und Erholungszonen		13	
Stadtkernzonen	12, 15, 18		
Stadtrat			
- Zuständigkeiten	4, 5		
Strafen		103f.	

Strassenraum	48		
Sträucher	51		
Stützmauern	50		

T

Technische Anforderungen		12	
Terrain			
- gewachsenes	8		
- Veränderungen	34, 49	69, 86	655 ZGB

U

übermässige Einwirkungen s. Einwirkungen			
Überbauung			
- und Gestaltungsplan		18	
- und Grenzbereinigung		45	
- Voraussetzungen für		60ff.	
Überbauungsvorschriften	21		
Übergangsbestimmungen		110ff.	22ff.
Überlagernde Zonen	12		
Ufergehölz, Abstand		63	15
Umbauten	38		
- Bewilligungspflicht	52	86	
- Darstellung im Plan			18
Umgebungsgestaltung	48, 49	12, 69	
Umgebungsschutz	22		
Untergeschoss	20		
Unterirdische Bauten	6, 31, 43		

V

Veranstaltungen	36		
Verdichtung	9, 19	18	
Verdichtungszone		14	
Verfahrensbestimmungen		106ff.	
Verkehrsflächen			
- Abstand von		62	
- als anrechenbare Landfläche			11
Verlängerung			
- von Baubewilligungen		97	
- von Planungszonen		26	
Versorgung und Entsorgung	5		
Visierpflicht		88	
Vollgeschosse	21, 22, 32		
Vollzug		100ff.	
Vorbauten	42		5
- Abstände			4, 6
- Bewilligungspflicht		86	
Vorentscheid		98	
Vorgarten	48		
Vorprüfung		9	

Vorstadtzonen	7, 12, 15 41, 47
---------------	---------------------

W

Waffenplatzzone	12, 36		
Wald, Abstand		19, 63	15
Weiler, -zonen	17	13	
Wiederaufbau	14-17	78	
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes		100ff.	
Wohn- und Gewerbezone	9, 12, 20 21, 23, 30		
Wohnbauten	6, 17, 32		
Wohnhygiene	7, 46, 51		
Wohnqualität	9		
Wohnwagen	28		
Wohnzonen	9, 12, 19 21, 22	13	

Z

Zerstörte Bauten			
- Beseitigungspflicht		78	
- s. auch Wiederaufbau			
Zone für Gewerbe und Kleinindustrie	23		
Zone für militärische Bauten und Anlagen	27		
Zone für öffentliche Anlagen	26		
Zone für öffentliche Bauten	25		
Zone für publikumsintensive Nutzungen	38 ^{bis}		
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	38		
Zonen, -einteilung	12	13ff.	
Zonenplan			
- Erlass	4	5	
- Nutzungszonen	12	13	
- Vorprüfung		9	
Zonenüberlagerungen	37	14	
Zonenzweck		12	
Zoo	30		
Zufahrten	6, 52		40 StrWG 12 StrWV
Zusammenbau	7	13f.	
Zuständigkeiten	1, 4, 5		
- organisatorische		5f.	1
- sachliche		2ff.	1
Zuteilungsarten im Landumlegungsverfahren		42	
Zweckänderungen		86	
Zweifelsfälle	6		
Zweiräder	46		