

## Baureglement

---

Vom Stadtrat für die kantonale Vorprüfung und für die öffentliche Information und Mitwirkung verabschiedet am 21. November 2017

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

### **Öffentliche Information und Mitwirkung vom 12. Januar bis 12. März 2018**

Öffentliche Auflage vom

bis

Von der Gemeindeversammlung erlassen am

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

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

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am

## INHALTSVERZEICHNIS

I	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN .....	3
II	ZONENVORSCHRIFTEN .....	4
A	Allgemeines .....	4
B	Bauzonen.....	7
C	Landwirtschaftszonen .....	11
D	Schutzzonen .....	11
E	Überlagernde Zonen .....	13
III	BAUVORSCHRIFTEN .....	15
A	Massvorschriften .....	15
B	Ausstattung .....	16
C	Weitere Bauvorschriften.....	18
IV	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN .....	19
A	Allgemeine Vorschriften .....	19
B	Umgebungsgestaltung .....	21
IV	SCHUTZ VON NATUR- UND KULTUROBJEKTEN .....	22
V	ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	24
VI	ANHÄNGE .....	25
A	Skizzen zur Masstabelle (Art. 5) .....	25
B	Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38) .....	26
C	Schutzobjekte (Art. 51 – 53).....	27

Die Politische Gemeinde Romanshorn (nachfolgend Stadt) erlässt, gestützt auf § 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 des kantonalen Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG), das nachstehende Baureglement.

## I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

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 Stadt.

Zweck

### Art. 2

<sup>1</sup> Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Stadt liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, obliegen dem Stadtrat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet mit Ausnahme der in Absatz 2 erwähnten Fälle.

Zuständigkeit

<sup>2</sup> Der Stadtrat überträgt die folgenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:

- a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;
- b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinne von § 28 Ziff. 1 VRG über Gesuche, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden;
- c) Delegation von vorbereitenden Aufgaben an die Bauverwaltung.

<sup>3</sup> Der Stadtrat, die Baukommission und die eingesetzten Organe sind jederzeit berechtigt, zur Handhabung der baupolizeilichen Vorschriften Grundstücke, Gebäude und Baustellen zu betreten.

<sup>4</sup> Zur Vorbereitung und Durchführung von Planungsmassnahmen kann der Stadtrat besondere Kommissionen bilden und aussenstehende Fachleute beziehen.

### Art. 3

Der Präsident der Baukommission ist befugt, in dringenden Fällen, gestützt auf § 115 PBG, verbindliche, einstweilige, baupolizeiliche Anordnungen zu treffen. Diese sind innert 20 Tagen durch die Baukommission zu überprüfen.

Dringliche Anordnung

## II ZONENVORSCHRIFTEN

### A Allgemeines

Art. 4

Im Rahmennutzungsplan, welcher die beiden Pläne «Zonenplan» und «Schutzplan» umfasst, wird das Gemeindegebiet folgenden Zonen zugewiesen<sup>1</sup>: Zoneneinteilung

#### Bauzonen

- W1 Wohnzone eingeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W2 Wohnzone zweigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W3 Wohnzone dreigeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)
- W4 Wohnzone viergeschossiger Erscheinung (§ 5 PBV)

- AG Arbeitszone Gewerbe
- AI Arbeitszone Industrie
- AH Arbeitszone Hafen
- AGb Arbeitszone Gartenbau

- WA2 Wohn- und Arbeitszone zweigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- WA3 Wohn- und Arbeitszone dreigeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- WA4 Wohn- und Arbeitszone viergeschossiger Erscheinung (§ 7 PBV)
- Wz Weilerzone (§ 6 PBV)

- K Kernzone (§ 7 PBV)

- OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 9 PBV)

- Fh Freihaltezone (§ 10 PBV)

- TF Touristik- und Freizeitzone
- H Hafenzone
- KG Kleingartenzone
- Vi Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone (ohne Bahn)

#### Landwirtschaftszonen

- Lw Landwirtschaftszone (§ 11 PBV)

---

<sup>1</sup> Zonenkatalog gemäss Beilage 2.4 der Erläuterungen zum PBG vom 2. Juni 2015.

### **Schutzzonen (ausserhalb der Bauzonen)**

- LS Landschaftsschutzzone (§13 PBV)
- Ns Naturschutzzone (§ 14 PBV)
- NsWa Naturschutzzone im Wald
- NsGe Naturschutzzone im Gewässer

### **Verkehrsflächen**

- Vb Verkehrsfläche Bahn
- Va Verkehrsfläche ausserhalb von Bauzonen (ohne Bahn)

### **Überlagernde Zonen**

- AF Zone für archäologische Funde (§ 18 PBV)
- Os Ortsbildschutzzone (§ 19 PBV)
- Bs Baumschutzzone
- GF Gefahrenzone (§ 21 PBV)  
Lärmvorbelastete Zonen gemäss LSV
- GP Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (§ 20 PBV)

Art. 5

Zonenart	Grenzabstand <sup>a)</sup>		Gesamthöhe (GH) max. [m]	Fassadenhöhe (FH) max. [m]	Gebäuelänge <sup>a)</sup> max. [m]	Grünflächenziffer (GZ) <sup>a)</sup> min. [%]	Empfindlichkeitsstufe (ES) <sup>b)</sup>	Masstabelle
	klein [m]	gross [m]						
	W1	6	--	8.00	5.00	18.00	75	
W2	4	6	11.50	8.00	30.00	50	II	
W3	5	10	14.00	11.00	40.00	40	II	
W4	6	--	16.50	13.50	40.00	40	II	
AG	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III	
AI	4	--	17.00	17.00	100.00	10	IV	
AH	4	--	15.00	15.00	60.00	10	III	
AGb	5	--	8.00	6.00	100.00	20	III	
WA2	4	6	12.00	8.00	35.00	40	III	
WA3	5	10	15.00	11.00	40.00	30	III	
WA4	5	10	16.50	13.50	40.00	20	III	
Wz	4	--	12.00	8.00	35.00	40	III	
K1)	3	--	--	13.00	--	--	III	
OeBA	4	--	15.00	12.00	--	--	III	
Fh	3	--	8.00	5.00	20.00	--	II	
TF	3	--	15.00	11.00	60.00	--	III	
H1)	3	--	--	13.00	--	--	III	
KG2)			3.50	2.50		--	III	
Lw	5	--	15.00	10.50	50.00	--	III	

**Bemerkungen:**

- 1) *Gestaltungsrichtpläne beachten*
- 2) *Gesamtkonzept für ganze Anlage erforderlich*

**Erläuterungen:**

- a) *Definitionen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; 700.2)*
- b) *gemäss Art. 43 Abs. 1 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41)*

## B Bauzonen

### Art. 6

<sup>1</sup> Wohnzonen umfassen nach § 5 PBV Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.

Wohnzonen W

Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

<sup>2</sup> Innerhalb der Zone W1 gilt nur die offene Bauweise; in allen anderen Wohnzonen die offene und halboffene Bauweise.<sup>2</sup>

<sup>3</sup> In der Wohnzone W1 soll durch die Bauweise und die Bepflanzung sichergestellt werden, dass vom Seeweg möglichst eine freie Sicht auf den See gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit Wohnbauten. Für Terrassenhäuser gemäss § 39 PBV besteht Gestaltungsplanpflicht.

<sup>5</sup> Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 2 Vollgeschossen.

<sup>6</sup> Die Wohnzone W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Vollgeschossen.

### Art. 7

<sup>1</sup> Die Weilerzone umfasst nach § 6 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

Weilerzone Wz

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

<sup>2</sup> Es gilt die offene und halboffene Bauweise.

<sup>3</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

---

<sup>2</sup> In der offenen Bauweise stehen die Gebäude unverbunden und im geforderten Abstand voneinander entfernt; in der halboffenen Bauweise ist der Zusammenbau von Gebäuden bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt (siehe auch § 36 Abs. 2 PBV).

## Art. 8

<sup>1</sup> Wohn- und Arbeitszonen umfassen nach § 7 PBV Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

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

<sup>2</sup> Ein-, Doppelein- oder Reiheneinfamilienhäuser sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> In den WA-Zonen muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe gemäss § 26 Abs. 3 PBV von 3.5 m aufweisen.

<sup>4</sup> Die Wohn- und Arbeitszone WA3 dient einer baulichen Nutzung mit mindestens 2 Vollgeschossen.

<sup>5</sup> Die Wohn- und Arbeitszone WA4 dient einer baulichen Nutzung mit mindestens 3 Vollgeschossen.

Wohn- und Arbeitszone WA

## Art. 9

<sup>1</sup> Die Kernzone umfasst Gebiete mit zentrumsbildender Funktion. Zulässig sind Bauten gemäss Art. 8 Abs. 1–2, die mit ihrer baulichen und nutzungsbezogenen Gestaltung dem Zweck der Zentrumsbildung entsprechen. Beidseits der öffentlichen Strassen sind im Erdgeschoss strassenseitig keine Wohnnutzungen zulässig. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sind in den Gestaltungsrichtplänen festgelegt.

<sup>2</sup> In der Kernzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe gemäss § 26 Abs. 3 PBV von 3.5 m aufweisen.

<sup>3</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat, zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Der Stadtrat holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

Kernzone K

## Art. 10

<sup>1</sup> Die Arbeitszone Gewerbe umfasst Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind. Schichtbetriebe mit regelmässigen Arbeitszeiten über die Tagesarbeitszeiten gemäss LSV hinaus sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten ist frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VFK) eingehalten sind.

<sup>3</sup> Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m<sup>2</sup> publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

Arbeitszone Gewerbe AG

<sup>4</sup> Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.

#### Art. 11

<sup>1</sup> Die Arbeitszone Industrie umfasst nach § 8 PBV Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.

Arbeitszone  
Industrie AI

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand zwischen reinen Industriebauten ist frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VFK) eingehalten sind.

<sup>3</sup> Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m<sup>2</sup> publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.

#### Art. 12

<sup>1</sup> Die Arbeitszone Hafen dient der Nutzung durch Bauten und Anlagen für Schiffswerften, Hafengebäude, Winterlager für Schiffe sowie für unterirdische Parkplätze. Wohn- und andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Arbeitszone  
Hafen AH

<sup>2</sup> Oberirdische Parkplätze sind nur während der Sommersaison auf Flächen, die als Winterlager für Schiffe genutzt werden, zulässig.

#### Art. 13

<sup>1</sup> Die Gartenbauzone ist namentlich für die Aufzucht, die Veredelung und den Vertrieb von Pflanzen bestimmt.

Arbeitszone  
Gartenbau AGb

<sup>2</sup> Zulässig sind zweckgebundene Bauten und Anlagen wie Betriebs- und Ökonomiegebäude, Glashäuser, Treibhausanlagen und dergleichen. Als Immissionsmass gilt mässig störend.

<sup>3</sup> Gegenüber Wohnzonen und empfindlichen Landschaftsteilen sind insbesondere grossflächige Glashäuser durch eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern abzuschirmen.

<sup>4</sup> Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden. Eine freistehende Wohnbaute ist nicht zulässig. Zulässig ist maximal eine Wohneinheit mit höchstens 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für betrieblich standortgebundenes Personal.

## Art. 14

<sup>1</sup> Die Touristik- und Freizeitzone dient der Nutzung durch Bauten und Anlagen der Tourismus- und Freizeitwirtschaft. Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Freizeitnutzung. Andere Gewerbebetriebe sowie reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Betriebe dürfen nur mässig stören.

Touristik- und  
Freizeitzone TF

<sup>2</sup> In der Touristik- und Freizeitzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe gemäss § 26 Abs. 3 PBV von 3.5 m aufweisen.

## Art. 15

<sup>1</sup> Die Hafenzone dient Nutzungen mit touristischer Ausrichtung wie Hotel- und Restaurantbetriebe sowie Dienstleistungs- und Spezialbetriebe im Zusammenhang mit der See- und Wasserfreizeitnutzung. Zulässig sind im Weiteren öffentliche Konzert- und Versammlungsnutzungen. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Betriebe dürfen nur mässig stören.

Hafenzone H

<sup>2</sup> In der Hafenzone muss das Erdgeschoss eine Mindesthöhe gemäss § 26 Abs. 3 PBV von 3.5 m aufweisen.

## Art. 16

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfasst nach § 9 PBV Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.

Zone für öffentli-  
che Bauten und  
Anlagen OeBA

Untergeordnete private Benutzungen sind zulässig.

## Art. 17

Die Freihaltezone umfasst nach § 10 PBV Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.

Freihaltezone Fz

Sie bezwecken insbesondere die Gliederung der Bauzonen sowie die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

## Art. 18

<sup>1</sup> Die Kleingartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzenanlagen für Kleingärten im Rahmen des nichtgewerblichen Gartenbaus.

Kleingartenzone  
KG

<sup>2</sup> Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig:

- a) Gemeinschaftsbauten mit einer Gebäudegrundfläche von insgesamt max. 60 m<sup>2</sup>, einer Fassadenhöhe Traufe von max. 3.50 m und einer Gesamthöhe von max. 6.00 m für die notwendige Infrastruktur. Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.00 m.
- b) Nicht unterkellerte Bauten in Leichtbauweise mit max. 15 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche inklusive überdecktem Platz und 3.00 m Gesamthöhe, die der Aufbewahrung von Gartengeräten dienen. Die Bauten haben gegenüber Dritten einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.

<sup>3</sup> Eine Baubewilligung kann nur für eine zusammenhängende Pflanzanlage aufgrund eines Gesamtkonzepts mit dazugehörigem Benützungsreglement erteilt werden. Gesamtkonzept und Benützungsreglement sind vom Stadtrat zu genehmigen. Innerhalb dieser Regelung sind keine Baubewilligungsverfahren mehr nötig.

## C Landwirtschaftszonen

Art. 19

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone umfasst nach § 11 PBV Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.

Landwirtschaftszone Lw

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

## D Schutzzonen

Art. 20

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone umfasst nach § 13 PBV Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.

Landschaftsschutzzone Ls

Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

<sup>2</sup> Für erforderliche landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

#### Art. 21

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone umfasst nach § 14 PBV Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tiere dienen.

Naturschutzzone  
Ns

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

<sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen ist ein Gesamtkonzept notwendig, welches vom Stadtrat zu genehmigen ist. Wege und Anlagen sind zulässig, soweit sie öffentlich zugänglich sind und der Wissensvermittlung bezüglich Verständnis des Natursystems dienen.

<sup>3</sup> Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet. Die bezeichneten Wiesen sind mindestens einmal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt darf in der Regel nicht vor dem 1. September erfolgen. Das Schnittgut ist abzuführen.

#### Art. 22

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone im Wald umfasst diejenigen Gebiete, welche über die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Forstgesetzgebung hinaus dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tiere dienen.

Naturschutzzone  
im Wald NsWa

<sup>2</sup> Die bezeichneten Gebiete im Wald sind als solche zu bewahren, naturnah zu bewirtschaften und mit standortgerechten einheimischen Bäumen zu bepflanzen.

#### Art. 23

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone im Gewässer umfasst nach § 14 PBV Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tiere dienen.

Naturschutzzone  
im Gewässer  
NsGe

<sup>2</sup> Anlagen sind nur gestützt auf ein vom Stadtrat zu bewilligendes Gesamtkonzept zulässig, soweit sie öffentlich zugänglich sind und der Wissensvermittlung bezüglich Verständnis des Natursystems dienen.

## E Überlagernde Zonen

### Art. 24

Die Zone für archäologische Funde bezweckt nach § 18 PBV bekannte, sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Zone für archäologische Funde  
AF

### Art. 25

<sup>1</sup> Ortsbildschutzzonen bezwecken nach § 19 PBV den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

Ortsbildschutzzone Os

<sup>2</sup> Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone, soweit die Anforderungen des Ortsbildschutzes dies zulassen. Bei baulichen Erneuerungen und Neubauten sind moderne Interpretationen in hoher architektonischer Qualität erlaubt.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann von den Gesuchstellenden ein Fachgutachten verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

<sup>4</sup> Der Abbruch von Bauten erfolgt unter der Bedingung, dass er keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes zur Folge hat oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

<sup>5</sup> Der Stadtrat kann für die einzelnen Gebiete mit Ortsbildschutz Reglemente erlassen, in welchen die spezifischen Schutzaspekte im Detail zu erläutern sind. Dabei sind insbesondere die jeweiligen Ausprägungen der von Bautypologie, Baustil, Materialisierung, Stellungen der Bauten, Dachformen, Umfriedungen (Art, Öffnungen), Aussenräume, Raum zwischen Strassen und strassenseitiger Bauflucht, zu umschreiben.

### Art. 26

<sup>1</sup> Die Baumschutzzone dient dem Erhalt des Baumbestands.

Baumschutzzone Bs

<sup>2</sup> Das Fällen von Bäumen, deren Stammumfang mehr als 0.80 m – gemessen in 1 m Höhe ab massgebendem Terrain – beträgt, ist bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

### Art. 27

In der Gefahrenzone dürfen nach § 21 PBV Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss Leitfaden «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte durch Naturereignisse nicht

Gefahrenzone GF

gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

#### Art. 28

Zonen mit Gestaltungsplanpflicht nach § 20 PBV erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von § 20 Abs. 3 PBV nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

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

Zone mit Gestaltungsplanpflicht  
GP

### III BAUVORSCHRIFTEN

#### A Massvorschriften

##### Art. 29

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (zum Beispiel Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

Grenzabstände  
Bauten, Anlagen,  
Terrainveränderungen

<sup>2</sup> Für über dem massgebenden Terrain liegende Gebäudeteile wie Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von Unterniveaubauten sowie An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.

<sup>3</sup> Für über dem massgebenden Terrain liegende Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von unterirdischen Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

<sup>4</sup> Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.

<sup>5</sup> Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m.

<sup>6</sup> Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m einzuhalten.

##### Art. 30

<sup>1</sup> Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.

Grenzabstände  
Bepflanzungen

<sup>2</sup> Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Es gibt keine Beschränkung in der Höhe. Als hochstämmig gelten Bäume, deren Kronenansatz in mindestens 1.80 m bis 2.20 m Höhe liegt.

## B Ausstattung

### Art. 31

<sup>1</sup> Die verlangten Abstellplätze sind im direkten Umfeld der Bauten und Anlagen, welche den Verkehr verursachen, anzuordnen. Bruchteile sind aufzurunden. Garagenzufahrten und -vorplätze gelten, mit Ausnahme bei Einfamilienhäusern, nicht als Abstellplätze. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd für diesen Zweck zu erhalten.

Abstellplätze  
a. Pflichtbedarf

<sup>2</sup> Es sind folgende Autoabstellplätze erforderlich:

- a) für Einfamilienhäuser mindestens zwei Abstellplätze;
- b) für Mehrfamilienhäuser pro 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche ein Abstellplatz, mindestens aber ein Platz pro Wohnung; pro 4 Wohnungen zusätzlich ein gut zugänglicher Besucher-Abstellplatz;
- c) Der Bedarf bei anderen Nutzungen wird durch die Baukommission, im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm, festgelegt.

<sup>3</sup> Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter Mehrfachnutzung von Parkplätzen oder bei besonders guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Baukommission die Pflichtzahl angemessen reduzieren.

<sup>4</sup> Der Stadtrat kann die Pflicht zur Errichtung von Autoabstellplätzen im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes, der inneren Verdichtung oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.

<sup>5</sup> Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze. Im Interesse des Ortsbildes und der haushälterischen Nutzung des Bodens kann die Baukommission die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangen.

<sup>6</sup> In der Kern- sowie der Touristik- und Freizeitzone kann die Zahl der realisierbaren Plätze beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden.

<sup>7</sup> Können bzw. dürfen Parkplätze nicht in genügender Zahl errichtet werden, ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze.

### Art. 32

<sup>1</sup> Parkplätze sind ohne Vorliegen zwingender Gründe unversiegelt zu gestalten. Dabei sind die erforderlichen Sichtdistanzen zu beachten.

b. Ausgestaltung

<sup>2</sup> Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

### Art. 33

Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

Anforderungen  
an Grundstück-  
zufahrten

### Art. 34

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkflächen für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm festzulegen.

Parkierung für  
Zweiräder

### Art. 35

<sup>1</sup> Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitanlagen richtet sich nach § 86 PBG.

Spielplätze, Frei-  
zeitanlagen

<sup>2</sup> Beim Bau von gleichzeitig mindestens sechs Wohneinheiten sind auf privatem Grund Spielplätze im Ausmass von mindestens 15 % der Hauptnutzfläche zu erstellen. Kleinwohnungen bis 2 Zimmer werden nicht als Einheit mitgerechnet. Geeignete vorhandene Wege und Plätze werden auf die Spielplatzfläche angerechnet.

<sup>3</sup> Spielplätze von grösseren Überbauungen sind für die unterschiedlichen Altersstufen zu gestalten. Kleinkinderspielplätze sind an zentraler, gut besonnener Lage und vor Wind und Verkehr geschützt anzuordnen. Sie müssen möglichst von allen Wohnungen einsehbar sein.

<sup>4</sup> Bei Spielplatzanlagen, die mehreren Liegenschaften gemeinsam dienen, sind Benützungsrecht und Unterhaltungspflicht durch Dienstbarkeiten oder Miteigentum zu regeln. Der Fortbestand der Kinderspielplätze ist in allen Fällen durch eine Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke und zugunsten der Gemeinde zu sichern.

<sup>5</sup> In begründeten Fällen kann von der Errichtung von Spielplatzanlagen abgesehen oder deren Ausmass reduziert werden. In diesen Fällen ist eine Ersatzabgabe zu leisten. Der Stadtrat erlässt ein Reglement betreffend Ersatzabgabe für Spielplatzfläche.

### Art. 36

<sup>1</sup> Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG, soweit keine öffentlichen Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind. Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut sowie bei Mehrfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichend dimensionierte Kehrichtentsorgungsmöglichkeiten mit Containern einzurichten. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Liegenschaftseigentümer von dieser Pflicht entbinden.

Kehricht-  
entsorgungs-  
möglichkeiten

<sup>2</sup> Die Kehrichtentsorgungsmöglichkeiten müssen optisch gut in die Umgebung angepasst werden.

## C Weitere Bauvorschriften

### Art. 37

Sofern ein Bauvorhaben die nach Regelbauweise mögliche Nutzung um mehr als 30 Prozent unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zukünftig trotzdem die maximal zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft werden kann.

Haushälterische  
Bodennutzung

### Art. 38

<sup>1</sup> Höhere Häuser sind nach § 38 Abs. 1 PBV Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 Meter oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.

Höhere Häuser  
und Hochhäuser

<sup>2</sup> Hochhäuser sind nach § 38 Abs. 2 u. 3 PBV Gebäude, deren Gesamthöhe 30 Meter überschreitet. Der Schattenwurf von Hochhäusern darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.

<sup>3</sup> Anhang B über die höheren Häuser und Hochhäuser bildet die Grundlage für die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen an die zur Bau-reife gemäss § 72 Abs. 2 PBG erforderlichen Gestaltungspläne.

<sup>4</sup> Der Stadtrat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Varianzverfahren verlangen.

### Art. 39

<sup>1</sup> Für jede Wohneinheit sind im Estrich, Keller oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10 % der Hauptnutzfläche bereitzustellen. Bei Umbauten kann die Baukommission in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren.

Nebennutzflä-  
chen

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind angemessen dimensionierte Trocknungsräume vorzusehen.

### Art. 40

<sup>1</sup> Auf den längeren Aufenthalt von Menschen ausgerichtete Wohnräume (insbesondere Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer) sind nach den Regeln der Baukunde vor Klima, Nässe und Lärm geschützt und in der Regel nicht gegen Norden ausgerichtet.

Wohnhygieni-  
sche Anforde-  
rungen

<sup>2</sup> Wohnräume müssen eine minimale begehbare Bodenfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Als begehbar gelten Flächen mit einer lichten Höhe von über 1.50 m. Wohnungen in Untergeschossen ohne horizontale Sicht auf Grün- oder Freiflächen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Wohnräume müssen zu ihrer natürlichen Belichtung über Fenster mit einem minimalen Lichtmass von 10 % der Bodenfläche verfügen.

<sup>4</sup> Jede Wohneinheit muss mindestens über einen Sanitärraum (Bad/Dusche und WC) und eine Kochstelle verfügen. Sanitäräume und Kochstellen können künstlich belichtet und belüftet werden.

## IV GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### A Allgemeine Vorschriften

#### Art. 41

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

Gesamtwirkung

- a) Stellung, Form und Proportionen;
- b) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, sowie die Positionierung und Ausgestaltung von Antennen und Reklamen;
- c) die topographische Einbettung;
- d) der Siedlungsrand.

#### Art. 42

<sup>1</sup> Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 50 m<sup>2</sup> sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.

Dachgestaltung

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

#### Art. 43

<sup>1</sup> Nach aussen in Erscheinung tretende Antennen sind in ihrer Grösse auf das Minimum zu beschränken. Parabolspiegel sind nach Möglichkeit der öffentlichen Sicht zu entziehen und in einem unauffälligen Farbton zu halten.

Aussenantennen

<sup>2</sup> Innerhalb der Ortsbildschutzzzone und bei Kulturobjekten gemäss Art. 51 kann die Baukommission den Anschluss an Kabelnetze verlangen. Nicht mehr benutzte Empfangsstationen sind zu entfernen.

## Art. 44

<sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist nach Ziff. 8.5 Anhang 1 IVHB das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grünflächenziffer  
GZ

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

<sup>2</sup> Im gesamten Geltungsbereich der Grünflächenziffer muss die Erdüberdeckung unterirdischer Bauten beziehungsweise von Unterniveaubauten für die vorgeschriebene und geplante Bepflanzung genügend mächtig sein, zumindest aber 20 cm. Die Erdüberdeckung ist in den Baugesuchsplänen auszuweisen.

## B Umgebungsgestaltung

### Art. 45

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

Terrainveränderungen

<sup>2</sup> Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1 m Rücksprung zu versehen. Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

<sup>3</sup> Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge, sowie Zufahrten zu Garagen.

<sup>4</sup> Passen im Grenzbereich unterschiedliche Umgebungsgestaltungen offensichtlich nicht zusammen, so kann die Baukommission Auflagen zur Gestaltung verfügen, wie namentlich eine gegenseitige Angleichung des Terrainverlaufs oder die Erstellung von gemeinsamen Stützmauern.

### Art. 46

<sup>1</sup> Bei Böschungen sowie auf Flächen, die zur Erlangung der Grünflächenziffer gemäss Art. 5 gerechnet werden, sind bei Neubauten und grösseren Umgebungsarbeiten Grünbereiche bevorzugt mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.

Bepflanzung, Einfriedungen

<sup>2</sup> Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben wie Parkplätze und Lagerplätze sind gegenüber nicht gewerblichen Nutzungen durch geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung aufzulockern beziehungsweise gegen Einsicht abzuschirmen.

<sup>3</sup> Die Gestaltung von Zäunen, Toren und Gartenlauben hat auf den Stil des Gartens und den Charakter der Liegenschaft Rücksicht zu nehmen.

### Art. 47

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

Pflanzungen auf öffentlichem Grund

### Art. 48

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

Künstliche Beleuchtung

## IV SCHUTZ VON NATUR- UND KULTUROBJEKTEN

### Art. 49

<sup>1</sup> Der zum Rahmennutzungsplan gehörende Schutzplan, welcher zur besseren Lesbarkeit die Elemente gemäss NHG in einem eigenen Plandokument wiedergibt, umfasst:

Plan der Natur- und Kulturobjekte (Schutzplan)

- a) die Zone für archäologische Funde (Art. 24)
- b) die Ortsbildschutzzone (Art. 25)
- c) die Baumschutzzone (Art. 26)
- d) die Kultur- und Naturobjekte (Art. 50 – 53)

<sup>2</sup> Neuaufnahmen von Objekten können gestützt auf § 10 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes mittels Einzelverfügung erfolgen.

### Art. 50

<sup>1</sup> Periodische, selektive und abschnittsweise Rückschnitte zur Verjüngung und Auslichtung der Hecken sind zwischen November und Februar erlaubt. Dabei dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge und höchstens Abschnitte von 20 m Länge in einem Jahr auf den Stock gesetzt werden.

Hecken, Ufergehölze

<sup>2</sup> Beidseits der Hecken und Ufergehölze ist ein Krautsaum von mindestens 3 m Breite anzuordnen. Dieser ist extensiv zu bewirtschaften.

### Art. 51

Das Fällen der aufgeführten Bäume untersteht der Bewilligungspflicht. Natürliche Abgänge von bezeichneten Bäumen sind im Allgemeinen am selben Standort durch Jungpflanzen gleicher Art oder durch einheimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Für Bäume, welche aus zwingenden Gründen zu fällen sind, ist ein angemessener Ersatz zu schaffen.

Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen

### Art. 52

Die bezeichneten Findlinge sind an ihren Standorten zu belassen.

Geotope

### Art. 53

<sup>1</sup> Die im Schutzplan bezeichneten Bauten sind aufgrund des heutigen Kenntnisstandes sowohl in ihrer äusseren Erscheinung als auch in ihrer inneren Substanz sowie mit der zugehörigen Umgebung grundsätzlich zu erhalten.

Kulturobjekte

<sup>2</sup> Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund vertiefter Untersuchungen durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder mittels einer Einzelverfügung durch den Stadtrat festgelegt.

<sup>3</sup> Bei Unterhaltsarbeiten ist eine fachgerechte Wiederherstellung anzustreben. Umbauten und geringfügige Anbauten können in Anwendung der Vorschriften der Ortsbildschutzzzone bewilligt werden, sofern das Erscheinungsbild und die Schutzsubstanz nicht beeinträchtigt werden.

#### Art. 54

<sup>1</sup> Die Gemeinde leistet nach Massgabe des Beitragsreglements an Kultur- und Naturobjekte Beiträge an den Unterhalt von Naturobjekten sowie an die fachgerechte Wiederherstellung und Erneuerung von Kulturobjekten.

Beiträge

<sup>2</sup> Der Stadtrat erlässt das Beitragsreglement.

## V ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 55

<sup>1</sup> Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Inkrafttreten

<sup>2</sup> Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden aufgehoben:

- Baureglement vom 7. August 2001, mit Änderungen vom 22. April 2003, 20. Februar 2013 und 6. Dezember 2016.
- Zonenplan vom 7. August 2001, mit Änderungen vom 22. April 2003, 6. Februar 2004, 9. März 2004, 16. April 2004, 30. November 2005, 29. März 2007, 23. Juli 2007, 15. Oktober 2007, 26. Januar 2009, 3. August 2009, 21. Dezember 2010, 10. Juni 2011, 7. August 2012, 20. Februar 2013 und 6. Dezember 2016.
- Gestaltungsplan Kerngebiet (im bisherigen Baureglement Rahmengestaltungsplan «Kerngebiet» genannt) vom 2. August 2001.

Art. 56

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

Übergangsbestimmungen

Vom Stadtrat für die öffentliche Information und Mitwirkung verabschiedet am  
21. November 2017

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Öffentliche Information und Mitwirkung vom 8. Dezember 2017 bis 19. Februar 2018

Öffentliche Auflage vom

bis

Von der Gemeindeversammlung erlassen am

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

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

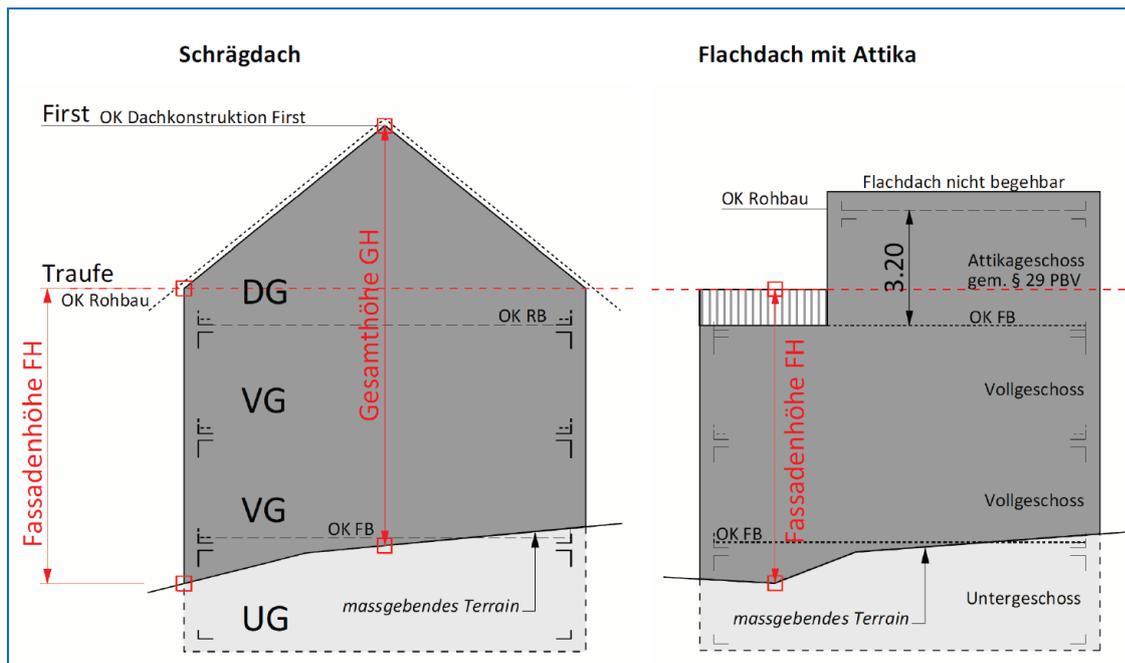
Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am

# VI ANHÄNGE

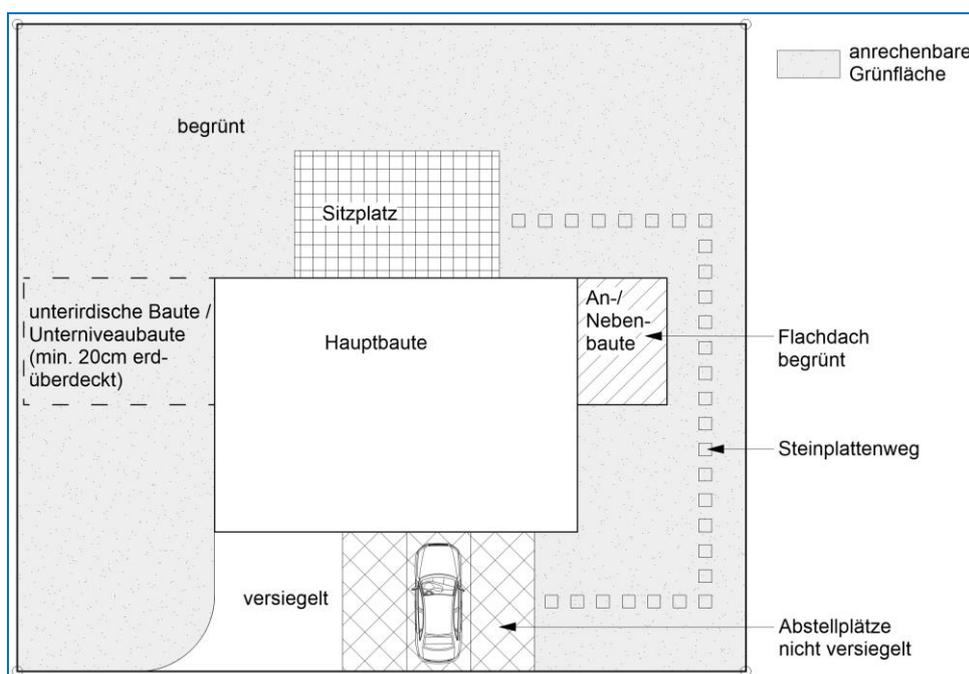
## A Skizzen zur Masstabelle (Art. 5)

Nachfolgende Abbildungen spezifizieren den Anhang 2 zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005.

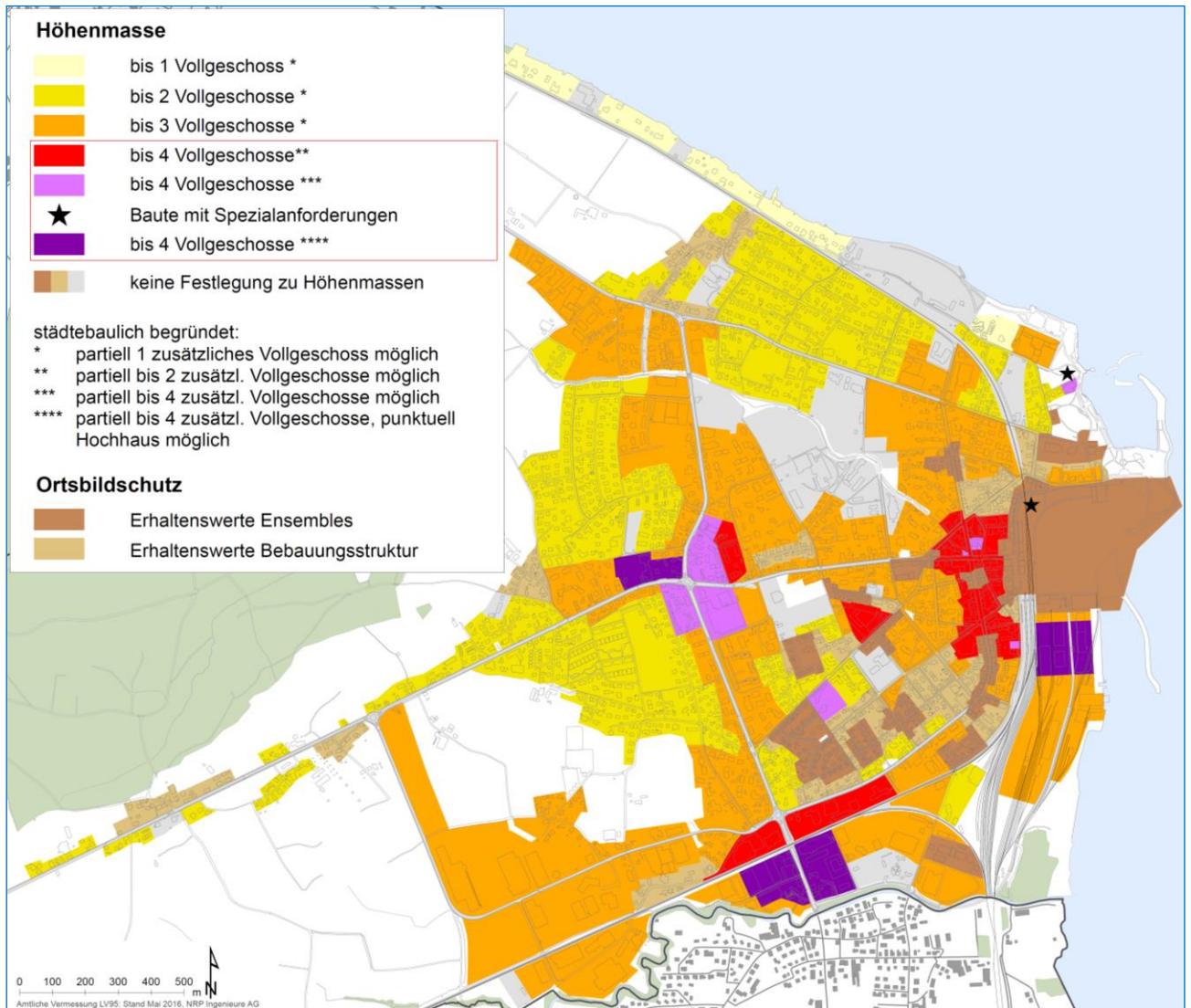
### a) Gesamthöhe (GH) und Fassadenhöhe (FH)



### b) Grünflächenziffer



## B Höhenmasse zu höheren Häusern und Hochhäusern (Art. 38)



## C Schutzobjekte (Art. 51 – 53)

### Einzelbäume (Art. 51)

Nr.	Beschrieb	Adresse	Parz.-Nr.	Eigent.
B 1	1 Sommerlinde	Unterbiffert, Strassengabelung	1463	Polit. Gem.
B 2	1 Sommerlinde	Oberhäuseren, Strassengabelung	1463	Polit. Gem.
B 3	1 Nussbaum	Oberhäuseren	1459	privat
B 4	1 Sommerlinde	Aacher Winkel	3049	Polit. Gem.
B 25	1 Kiefer	Florastrasse 1	571	privat
B 26	1 Blutbuche	Schulstrasse 8	1839	privat
B 27	1 Birke	Pestalozzistrasse 2	317	privat
B 29	1 Sommerlinde	Schulstrasse 6b	526	privat
B 30	1 Blutbuche	Schulstrasse 6	525	privat
B 32	1 Winterlinde	Salmsacherstrasse / Schulstrasse (Isolapärkli)	356	Polit. Gem.
B 45	1 Kanadische Pappel	Weitenzelg (Fussballplatz)	701	Gen. EWR
B 46	1 Rotbuche	Alleestrasse 3	1859	privat
B 48	1 Gemeiner Trompetenbaum	Amriswilerstrasse 93 (Schulanlage Spitz)	1571	Primarsch.
B 49	1 Eiche	Amriswilerstrasse	1690	Polit. Gem.
B 50	1 Italienische Pappel	Ecke Birkenweg / Gottfried-Keller-Strasse / Bachweg	701	Gen. EWR
B 51	1 Tulpenbaum	Schützenhauspärkli	131	Polit. Gem.

### Baumgruppen (Art. 51)

Nr.	Beschrieb	Adresse	Parz.-Nr.	Eigent.
B 13	1 Mammutbaum, 1 Silbergraue Zeder	Bahnhofstrasse 61	895	privat
B 15	Je 1 Birke, Linde, Pappel, Eiche, Esche und Nussbaum	Friedhofallee 14	919, 920	privat
B 21	Kastaniengruppe	Egnacherweg 2	415	privat
B 22	2 Stieleichen sowie je 1 Esche, Kiefer, Thuja und Lärche	Neuhofstrasse westl. Nr. 69	363, 2820	privat
B 23	Je 1 Kirsche, Bergahorn, Birke, Ligusterhecke, Flieder und Hasel	Neuhofstrasse 74	327	privat
B 24	Je 1 Buche, Fichte, Ahorn, Birnbaum und Lärche	Schulstrasse 16 (Heilpädagogische Schule)	360	Heilpädagog. Zentr.
B 31	Je 1 Himalayaceder, Birke und Rotbuche	Friedhofallee 9	630	privat
B 34	Hainbuchen sowie je 1 Eibe und Tanne	Salmsacherstrasse 2	641	Stiftung
B 35	Je 1 Buche, Lärche, Lorbeerkirsche, Fächerahorn, Eibe, Linde, Flieder und Thuja	Rütistrasse 15 (Haus Lindengarten)	635	privat
B 39	Je 1 Mammutbaum und Parrotia	Bahnhofstrasse	1792	Polit. Gem.
B 42	3 Kastanien sowie 1 Linde	Sonnenhof 2/4	1796	TG Evang. Frauenhilfe
B 47	2 Buchen	Stadelstrasse (Eingang Kath. Friedhof)	47	Kath. Kirchgemeinde
B 52	2 Winterlinden	Neuhofstrasse / Deucherstrasse	391, 399	Polit. Gem.
B 53	2 Linden	Holzsteinerstrasse	754, 2666	privat

## Alleen (Art. 51)

Nr.	Beschrieb	Adresse	Parz.-Nr.	Eigent.
A 37	Kastanien-Allee	Weitenzelgstrasse (Kantonsschule)	1147	Staat TG
A 41	Platanen-Allee	Friedhofallee	900	Polit. Gem.
A 44	Ahorn-Allee	Pestalozzistrasse / Pestalozziplatz / Heimstrasse / Schillerstrasse	451, 3028	Polit. Gem.
A 49	Ahorn-Allee	Schulstrasse	356	Polit. Gem.
A 59	Kugelakazien-Allee	Schlossbergstrasse, Bereich Kirchgasse bis Schlosspark	12	Polit. Gem.
A 60	Baumhasel-Allee	Kindergartenstrasse	616	Polit. Gem.
A 61	Friedrichshafner-Allee; Italiens- Pappel / Eiche	Friedrichshafnerstrasse	1811, 1812, 1813	SBB
A 62	Baumhasel-Allee	Schulstrasse	610	Polit. Gem.
A 63	Weissdorn-Reihe	Bankstrasse	1774	Polit. Gem.
A 64	Ahorn-Allee	Neustrasse	3019	Polit. Gem.
A 65	Robinien-Allee	Pestalozzistrasse	298	Polit. Gem.

## Geotope (Art. 52)

Nr.	Beschrieb	Adresse	Parz.-Nr.	Eigent.
I	Findling	Holzwiesen	1306	Polit. Gem.
II	Findlinge	Inseli, Hafen	4	Polit. Gem.
III	Findlingsgarten	Alter Seepark	8	Polit. Gem.

Kulturobjekte (Art. 53) [grau: Baureglement/Schutzplan 2001; gelb: Einzelschutzverfügung; hellgrün: gemäss Hinweisinventar bes. wertvoll od. wertvoll; braun: Bundesschutz

Nr.	Heutige Nutzung / Funktion	Hinweise/Bemerkungen	Adresse	Haus-Nr.	Parz.-Nr.	Assek.-Nr.
1	Thurgauische Sprachheilschule mit Internat	ehem. Stickereifabrik; erb. 1926 von Otto Rohrer	Alleestrasse	2	98	1336
2	Wohnhaus	Jugendstilvilla; erb. 1904 von Jean Gsell	Alleestrasse	6	113	778
3	Wohn- und Geschäftshaus	ehem. Wirtschaft «z. Kaffeehalle» und «z. International» sowie Gasthaus; um 1850	Alleestrasse	30 / 32	192 / 193	1006 / 1007
4	Wohn- und Geschäftshaus	ehem. Lebensmittelgeschäft; erb. 1910	Alleestrasse	43	300	2438
5	Wohnhaus	Neu-Renaissance-Bau; erb. 1899 von Konrad Graben	Alleestrasse	70	323	1154
6	Wohnhaus mit Arztpraxis	erb. 1905 von Dr. Wilhelm Fässler	Alpenstrasse	2	324	1153
7	Wohnhaus	klassizistischer Bau; ehem. Restaurant «zu den Alpen»; erb. 1897 von Konrad Graben	Alpenstrasse	4	319	1152
8	Primarschulhaus	Schulhaus «Spitz»; erb. 1908/1909	Amriswilerstrasse	91	1571	325
9	Wohnhaus	Riegelhaus, erb. um ca. 1700	Amriswilerstrasse	128	3079	353
10	Wohnhaus	ehem. Evang. Schulhaus; dendrochronol. Datierung: 1728	Bachstrasse	2	139	937
11	Wohnhaus	dendrochronol. Datierung: 1525	Bachstrasse	4	140	802
12	Villa	erb. 1903 von Dr. Emil Bänziger	Badstrasse	16	33	868
13	Bahnhofgebäude	Arch. Johann Jakob Breitingen; erb. 1855	Bahnhofplatz		1814	1209
14	Perrondächer	erb. 1919	Bahnhofplatz		1814	1213
15	Bürogebäude	ehemaliges Bank- bzw. Postgebäude; erb. 1897 durch Thurgauische Hypothekenbank	Bahnhofstrasse	2	168	980
16	Wohnhaus / Apotheke	Doppelhaus; erb. 1912–1919 von Max Zeller	Bahnhofstrasse	8	172	977
17	Wohnhaus	Backsteinbau; ehem. Wirtschaft «Linde»; erb. um 1890 von Wilhelm Fatzer	Bahnhofstrasse	11	680	963
18	Wohn- und Bürogebäude	ehem. Bankgebäude; Eckbaute/Prunkstück; erb. 1914 durch Thurgauer Kantonalbank	Bahnhofstrasse	13	681	964
19	Gemeindehaus	klassizistischer Bau; ehem. Gasthaus «Schönthal»; erb. 1899 von Anton Fuchsschwanz	Bahnhofstrasse	19	696	710
20	Wohn- und Geschäftshaus	Eckbaute; erb. 1880 von Emanuel Schöffeler	Bahnhofstrasse	24	631	965
21	Primarschulhaus mit Brunnen	klassizistischer Bau; «Rebsamenschulhaus»; erb. 1841 (Jurakalkbrunnen mit Jahreszahl 1871) durch Evang. Schulgemeinde	Bahnhofstrasse	26	611	720
22	Primarschulhaus	klassizistischer Bau; «Oberschulhaus»; erb. 1880 durch Paritätische Schulgemeinde	Bahnhofstrasse	28	611	721
23	Geschäftshaus	ehem. Wäschefabrik; erb. 1875 von Jakob Bauer	Bahnhofstrasse	40	1944	687
24	Wohn- und Geschäftshaus	Eckbaute im Jugendstil; Hausname «Vulkan»; erb. 1905 von Adolf Kuhn	Bahnhofstrasse	42	2898	681
25	Dienstgebäude/Wohnungen	erb. Ende 19. Jh.	Bankstrasse	1	1814	1207

26	Wohn- und Geschäftshaus	ehem. Post- und Bankgebäude; erb. Ende 19. Jh. von Heinrich Guhl	Bankstrasse	4	151	949
27	Verwaltungsgebäude	neoklassizistischer Bau; Arch. Oskar Mörikofer; erb. 1922	Bankstrasse	6	145	1295
28	Villa	neoklassizistischer Bau; erb. 1911 von Otto Buck	Deucherstrasse	13	2982	532
29	Lokomotivremise	erb. 1898	Egnacherweg	1	D3585	1256
30	Wohnhaus / Werkstatt	ehem. Bahnmeisterbüro; erb. 1900 von Karl Engel	Egnacherweg	2	415	1185
31	Bürogebäude	ehem. Eidg. Alkoholverwaltung; erb. 1892	Egnacherweg	7	418	1191
32	Ausstellungsgebäude	ehem. Sprithalle 1; erb. 1891	Egnacherweg	7a	3215	1192
33	Ausstellungsgebäude	ehem. Sprithalle 2; erb. 1927	Egnacherweg	7b	3215	1348
34	Ausstellungsgebäude	ehem. Abfüll-Sprithalle 3; erb. 1892	Egnacherweg	7c	3215	1193
35	Ausstellungsgebäude	ehem. Spritreservoir; polygonaler Bau; erb. 1902	Egnacherweg	7d	3215	1194
36	Löschstation	erb. 1904	Egnacherweg	7e	418	1195
37	Wohnhaus/Werkstatt	dendrochronol. Datierung: 1703	Färbergasse	3	137	935
38	Wohnhaus	ehem. Pfarrhaus; erb. 1873 durch Evang. Kirchgemeinde	Friedhofallee	9	630	653
39	Villa	Hausname «Friedegg»; erb. 1919 von Dr. C. Straub	Friedhofallee	14	919	652
40	Werkstattgebäude	erb. E. 19. Jh. durch Nord-Ost-Bahngesellschaft	Friedrichshafnerstr.	44	2908	1241
41	Schiffswerft	erb. 1904 von SBB	Friedrichshafnerstr.	46	2909	1240
42	Restaurant, Museum und Wohnen	ehem. Kornhaus; erb. 1887 durch Nord-Ost-Bahngesellschaft	Friedrichshafnerstr.	54	3210	1217
43	Verwaltungsgebäude für Schifffahrt	ehem. Lagerhaus/Büro 1; erb. 1873 durch Nord-Ost-Bahngesellschaft	Friedrichshafnerstr.	55	1813	1215
44	Restaurant, Geschäftshaus	ehem. Transitpost/Lagerhaus 1; erb. 1914 durch SBB	Friedrichshafnerstr.	55a	3241	1214
45	Stellwerk I, Aach	erb. Ende 19. Jh.	Friedrichshafnerstr.		1811	1250
46	Schiffsanlegestelle Fähre	erb. 1860/70 durch Nord-Ost-Bahngesellschaft	Friedrichshafnerstr. / Hafen		2912	
47	Wohnhaus	erb. 1911 von Fritz Mötteli	Grundstrasse	1	1022	127
48	Wohnhaus	erb. 1911 von Wilhelm Stingel	Grundstrasse	4	1017	129
49	Wohnhaus	ehem. Uhrenladen; erb. um 1855 von Andreas Frefel	Hafenstrasse	2	686	727
50	Wohnhaus	erb. vorauss. im 18. Jh.	Hafenstrasse	17	88	821
51	Wohn- und Geschäftshaus	erb. um 1908 von Emil Meier	Hafenstrasse	19	87	822
52	Mehrfamilienhaus	Kern vorauss. aus frühem 19. Jh.	Hafenstrasse	21	84	832
53	Restaurant und Mehrfamilienhaus	ehem. Gasthof «zum Schiff»; Kern vor 1760	Hafenstrasse	23 / 25	83	833
54	Schulgebäude / Ortsmuseum	ehem. Zollhaus; Arch. Johann Joachim Brenner; erb. um 1880	Hafenstrasse	31	3155	1202
55	Hafenglocke	ehem. Leuchtturm mit Glocke; Arch. Johann Joachim Brenner; erb. um 1850	Hafenstrasse	37	2910	1201
56	Wohnhaus	ehem. Metzgerei und Wirtschaft «zum alten Garten»; Kern aus dem 18. Jh.	Hafenstrasse	40	26	827
57	Wohnhaus	dendrochronol. Datierung: 1598	Holzensteinerstr.	16	797	65

58	Evangelische Kirche	Arch. Otto Pflughard und Max Haefeli; erb. 1906–11	Hueber Reb- garten	1	905	192
59	Kapelle	erb. um 1893	Kapel- lenstrasse	1	3111	598
60	Kindergarten	Hausname «Kastanienbaum»; erb. 1880 durch Frauenverein	Kindergarten- strasse	6	604	669
61	Wohnhaus	erb. um Mitte 19. Jh.	Mittelhofer- strasse	6	955	411
62	Wohnhaus	ehem. Metzgerei und Wirt- schaft; erb. 1913 von Jean Geser	Mittlere Gas- se	8	203	2536
63	Wohnhaus / Büro	klassizistisches Gebäude; erb. 1900 von August Zeller	Mittlere Gas- se	9	187	998
64	Wohnhaus	ehem. Fischerhaus; dendrochronol. Datierung: 1671	Mittlere Gas- se	11	188	997
65	Wohnhaus	klassizistisches Gebäude; erb. 1888 von Franz Konrad	Neuhofstras- se	63	357	1162
66	Wohnhaus	Jugendstilvilla; erb. 1892 von Alfred Labhard	Neuhofstras- se	69	363	593
67	Wohnhaus	ehem. Metzgerei; Eckbaute im Jugendstil; erb. 1904 von Edu- ard Wydler	Neuhofstras- se	72	325	1155
68	Wohnhaus	erb. 1903 von Franz von Rybrok	Neuhofstras- se	74	327	1157
69	Hotel / Restaurant	Hotel «Anker»; erb. zw. 1900– 13 von Jakob Holzer	Neustrasse	6	181	991
70	Wohnhaus / Restau- rant	ehem. Gasthaus «Volksgar- ten»; erb. um 1830/40 von Ulrich Stutz	Neustrasse	12	222	1093
71	Ausstellungsgebäu- de	ehem. Stellwerk II; Teil von Locorama	Neustrasse		1813	1230
72	Wohnhaus	Ehem. Fabrikgebäude; erb. 1930 von Ed. Voigt	Obere Zelgstrasse	2	1822	1390
73	Wohnhaus	erb. Anf. 19. Jh.; Kern 17./18 Jh.	Oberhäu- sernstr.	11	1496	366
74	Wohnhaus	bäuerliches Vielzweckgebäude aus 18. Jh.	Oberhäu- sernstr.	14	1494	373
75	Fabrikgebäude	ehem. Stickerei; erb. 1907 von Firma Doob&Cie.	Reckholdern- str.	8	710	1199
76	Wohnhaus	ehem. Restaurant «Löwen»; erb. 1. Hälfte 19. Jh.	Reckholdern- str.	40	729	99
77	Wohnhaus	ehem. Fischerhaus	Rislenstrasse	2	182	992
78	Wohnhaus	ehem. Fischerhaus	Rislenstrasse	2a	183	993
79	Wohnhaus	ehem. Fischerhaus	Rislenstrasse	2b	184	994
80	Wohnhaus	ehem. Fischerhaus; dendrochronol. Datierung: 1671	Rislenstrasse	4	186	996
81	Wohn- haus/Büro/Werkstatt	Eckbaute; klassizistisch; erb. 1901 von Ulrich Brauchli	Rislenstrasse	16	639	1045
82	Kino Roxy und Ju- gendtreff	ehem. Kino Orpheum; erb. 1920 / 1960	Salmsa- cherstrasse	1	613	718
83	Villa	Jugendstilvilla; Hausname: «Isola»; erb. 1903 von Adolf Kuhn	Salmsa- cherstrasse	2	641	1043
84	Wohnhaus	erb. 1904 von Theodor Schäff- ler	Salmsa- cherstrasse	4	516	618
85	Wohnhaus	ehem. Wirtschaft «zum Froh- sinn» und Sticklokal; erb. Ende 19. Jh.	Salmsa- cherstrasse	5	615	715
86	Villa	Hausname «Sonnegg»; erb. 1909/10 von Viktor Konrad	Salmsa- cherstrasse	7	624	667
87	Bürogebäude	erb. 1902	Salmsa- cherstrasse	9	626	665
88	Primarschulhaus	«Unterschulhaus»; erb. 1895 durch Munizipalgemeinde	Salmsa- cherstrasse	14	509	627

89	Primarschulhaus	«Pestalozzischulhaus»; erb. 1908	Salmsacherstrasse	14b	509	626
90	Wohnhaus	erb. 1902/03 von Kinkelin und Hagenbüchle	Schäflistrasse	2	118	803
91	Mehrfamilienhaus	ehem. Lebensmittelgeschäft am «Pestalozziplatz»; erb. 1932 durch Baugenossenschaft des Verkehrs	Schillerstrasse	1	1784	1388
92	Wohnhaus	erb. 1909	Schlossbergstrasse	5	68	909
93	Wohnhaus / Kindergarten	ehem. Kaplanei; erb. 1896 durch Kath. Kirchgemeinde	Schlossbergstrasse	20	77	890
94	Villa	klassizistischer Bau; erb. 1893 von Jakob Ruckstuhl	Schlossbergstrasse	21	43	888
95	Katholische Kirche	St. Joh. der Täufer; Arch. Adolf Gaudy; erb. 1911–13	Schlossbergstrasse	22	13	857
96	Hotel / Restaurant	ehem. Schloss; erb. 1617/18	Schlossbergstrasse	26	10	852
97	Seminar- und Gerätehaus	ehem. Waschhaus; erb. um 1900	Schlossbergstrasse	26	10	853
98	Paritätische Kirche	Kern 8. Jh.	Schlossbergstrasse	28	6	854
99	Friedhofmauer bei der Paritätischen Kirche		Schlossbergstrasse		6, 10, 1782, 1783, 1937	
100	Turnhalle	erb. 1901/02 durch Schulgemeinde	Schulstrasse	1	611	714
101	Wohnhaus	klassizistischer Bau; erb. 1901 von Adam Zech	Schulstrasse	4a	517	616
102	Wohnhaus	Eckbaute; Arch. Oskar Mörikofer; erb. 1910	Schulstrasse	6b	526	614
103	Wohn- und Gewerbegebäude	Eckhaus, ehem. Kleidergeschäft; erb. 1877 von Konrad Ackermann	Schulstrasse	11	312	1130
104	Fabrikgebäude	ehem. Stickerei; erb. 1910/25 von Oswald Hauser	Seeblickstrasse	4	62	916
105	Villa	«Seeburg»; erb. 1908 von H. Fuchs-Grupp	Seeblickstrasse	6	62	917
106	Zuschauertreppe und Stege zu Startpflöcken	ehem. 50m-Schwimmanlage; eröffnet 1939 (heute: Gemeindefhafen)	Seepark, östlich Schlossberg			
107	Mauer des Inselhafens mit Leitern	Fischerhafen	Seepark-Inseli			
108	Villa	erb. 1923 von Fritz Birnstiehl	Seeweg	2	722	1304
109	Villa	erb. 1925 von Dr. Emil Bänziger	Seeweg	10	740	1326
110	Maschinenhaus / Wohnhaus	erb. 1894 / 1915 durch Wasser- und Elektrizitätswerk	Seeweg	36	1152	30
111	Wohnhaus	erb. 1914 von Dr. Hans Sulzer	Seeweg	58	1151	4
112	Abdankungshalle	erb. 1964/65	Stadelstrasse		47	1189
113	Wohnhaus mit Scheune	erb. 1. Hälfte 18. Jh.	Tobelmühle	2	1161	2
114	Mehrfamilienhaus	klassizistischer Bau; erb. 1920/25	Zelgstrasse	14	97	1273