

# Baureglement

Ausgabe 2007

Stadt Amriswil





# Baureglement

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>Seite</b>
Art. 1	Zweck .....	7
Art. 2	Geltungsbereich .....	7
Art. 3	Übergeordnetes Recht .....	7
Art. 4	Massgebliche Pläne .....	7
<b>II.</b>	<b>Instrumente der Ortsplanung</b>	
Art. 5	Richtpläne .....	8
Art. 6	Baureglement .....	8
Art. 7	Zonenplan .....	8
Art. 8	Baulinienplan .....	8
Art. 9	Gestaltungsplan .....	9
Art. 10	Planungszone .....	9
Art. 11	Planaufgabe- und Genehmigungsverfahren ..	9
<b>III.</b>	<b>Erschliessung</b>	
Art. 12	Erschliessungsanlagen .....	9
Art. 13	Beiträge und Gebühren .....	10

<b>IV.</b>	<b>Zonenordnung</b>	
Art. 14	Zoneneinteilung .....	11
<b>A</b>	<b>Zonen des Baugebietes</b>	
Art. 15	Grundmasse der Bauzonen .....	12
Art. 16	Wohnzonen .....	12
Art. 17	Dorfzone D .....	13
Art. 18	Wohn- und Gewerbezonen .....	14
Art. 19	Kernzone K .....	14
Art. 20	Gewerbe- und Industriezonen .....	15
Art. 21	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ...	16
Art. 22	Reitsportzone RS .....	17
Art. 23	Schrebergartenzone SG .....	17
Art. 24	Freihaltezone FH .....	17
<b>B</b>	<b>Zonen des Nicht-Baugebietes</b>	
Art. 25	Landwirtschaftszone LW .....	18
Art. 26	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LWBN-A .....	18
Art. 27	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LWBN-B .....	18
Art. 28	Naturschutzzone NSZ .....	19
<b>C</b>	<b>Überlagerte Zonen und Immissionsschutz</b>	
Art. 29	Gestaltungsplanperimeter im Zentrums- gebiet GP .....	19
Art. 30	Zone Archäologischer Funde AF .....	20
Art. 31	Erhaltungszone EH .....	20
Art. 32	Landschaftsschutzzone LS .....	20
Art. 33	Zulässige Immissionen .....	21
Art. 34	Lärmempfindlichkeitsstufen .....	21
<b>V.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	
<b>A</b>	<b>Anforderungen an Bauten und Messweisen</b>	
Art. 35	Definition Grenzabstand .....	22
Art. 36	Bemessung Grenzabstände .....	22
Art. 37	Gebäudeabstand .....	23
Art. 38	Wald- und Gewässerabstand .....	24
Art. 39	Gebäudehöhe .....	24

Art. 40	Gebäudelänge .....	25
Art. 41	Ausnutzungsziffer .....	25
Art. 42	Anrechenbare Bruttogeschossfläche .....	25
Art. 43	Anrechenbare Landfläche .....	26
<b>B</b>	<b>Erschliessung und Nebenanlagen</b>	
Art. 44	Spielplätze .....	26
Art. 45	Fahrzeugabstellplätze .....	27
Art. 46	Ein- und Ausfahrten .....	28
Art. 47	Sammelstelle für Abfälle .....	28
<b>C</b>	<b>Gestaltungsbestimmungen</b>	
Art. 48	Gesamtwirkung .....	28
Art. 49	Dachgestaltung .....	29
Art. 50	Antennen- und Reklameanlagen .....	29
Art. 51	Lager- und Sammelplätze .....	30
<b>D</b>	<b>Kultur- und Naturobjekte</b>	
Art. 52	Schutzobjekte .....	30
Art. 53	Schutzbestimmungen .....	30
Art. 54	Beitragsleistungen .....	30
<b>E</b>	<b>Weitere Bauvorschriften</b>	
Art. 55	Wohnhygiene .....	31
Art. 56	Zulässige Terraingestaltung .....	31
Art. 57	Abstandserleichterungen für Vorbauten .....	31
Art. 58	Benützung von öffentlichem Grund .....	31
Art. 59	Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund .....	31
Art. 60	Zustand von Bauten .....	32
Art. 61	Bäume und Sträucher im Baugebiet .....	32
<b>F</b>	<b>Ausnahmen</b>	
Art. 62	Voraussetzungen für Ausnahmen .....	33
Art. 63	Bestehende Bauten und Anlagen .....	33

<b>VI.</b>	<b>Baubewilligung und Vollzug</b>	
Art. 64	Bewilligungspflicht .....	34
Art. 65	Baugesuchsunterlagen .....	34
Art. 66	Bewilligungsverfahren .....	34
Art. 67	Baukontrolle und Schutzmassnahmen .....	34
Art. 68	Besondere Vollzugsmassnahmen .....	35
Art. 69	Gebühren .....	35

<b>VII.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>	
Art. 70	Inkraftsetzung .....	35
Art. 71	Anwendbares Recht .....	36

### **Anhänge**

A	Gestaltungsvorschriften für Bauten in der Dorfzone
B	Vorschriften gemäss Art. 55 des Baureglementes
	Genehmigungsvermerke
	Technische Erläuterungen
	Stichwortverzeichnis
	Weitere massgebende Grundlagen

### **Hinweis:**

*Die kursiv gedruckten Bestimmungen sind übergeordnete Rechtsvorschriften, die auch ohne Aufnahme ins Baureglement gültig sind. Die Auswahl beschränkt sich auf die für die Anwendung des Baureglementes wichtigsten Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.*

# Baureglement

## I. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Das Baureglement bezweckt die geordnete Überbauung und haushälterische Nutzung des Bodens und regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Anliegen der Gestaltung, der Hygiene, der Sicherheit, des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes sowie der Raumplanung.

Zweck

### Art. 2

1 Die Bestimmungen dieses Reglements gelten für das ganze Gebiet der Stadt Amriswil.

Geltungs-  
bereich

2 Seine Vorschriften finden Anwendung für Neu-, An- und Umbauten jeder Art, Zweckänderungen von Bauten sowie für Einfriedungen, Stützmauern, Terrainbewegungen, Materialablagerungen, Reklame- und Antennenanlagen usw.

### Art. 3

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts, namentlich des Planungs- und Baugesetzes (PBG), bleiben vorbehalten.

Übergeordne-  
tes Recht

### Art. 4

Massgebend für die Zonenabgrenzungen ist der Original-Zonenplan im Massstab 1:5'000. Die mit dem Baureglement abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.

Massgebliche  
Pläne

## II. Instrumente der Ortsplanung

### Art. 5

Richtpläne

1 Der Stadtrat beschliesst Richtpläne zur Darstellung der langfristigen Entwicklungsziele und deren Koordination.

2 *Die Richtpläne sind Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Stadt. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.*

### Art. 6

Baureglement

Das Baureglement enthält die für die Ordnung des Bauwesens in der Stadt erforderlichen Vorschriften.

### Art. 7

Zonenplan

1 Der Zonenplan legt für das ganze Stadtgebiet die Art und Intensität der baulichen Bodennutzung grundeigentümerverbindlich fest.

2 Der Zonenplan wird durch die Stadt beschlossen oder abgeändert.

### Art. 8

Baulinienplan

1 Der Stadtrat kann für das ganze Stadtgebiet oder Teile davon Baulinienpläne erlassen.

2 Wo die Verhältnisse es erfordern, sind besondere Baulinien festzulegen.

3 *Die Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.*

## **Art. 9**

1 Der Stadtrat kann für bestimmt umgrenzte Gebiete Gestaltungspläne erlassen und darin von der Regelbauweise abweichende Vorschriften aufstellen.

Gestaltungsplan

2 Die Voraussetzungen und das Verfahren richten sich nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes PBG.

## **Art. 10**

Der Stadtrat kann gemäss den Bestimmungen des PBG eine Planungszone festlegen.

Planungszone

## **Art. 11**

Das Planaufgabe- und Genehmigungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des PBG (§§ 29 ff.).

Planaufgabe- und Genehmigungsverfahren

## **III. Erschliessung**

### **Art. 12**

1 Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen sowie Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder für die Abwasserbeseitigung und zugehörige Anlagen.

Erschliessungsanlagen

2 Die Eigentümerin der öffentlichen Erschliessungsanlagen ist in der Regel die Stadt. Sie erstellt diese nach Massgabe des Erschliessungsprogramms. Der Unterhalt dieser Anlagen ist in der Regel Sache der Stadt.

3 Bestehende private Verkehrsanlagen und Werkleitungen können in das Eigentum der Stadt überführt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und die Erschliessungsanlagen in Ausführung und Zustand den üblichen Anforderungen entsprechen.

### **Art. 13**

Beiträge und  
Gebühren

1 Die Stadt erhebt zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen Beiträge sowie einmalige und wiederkehrende Gebühren gemäss PBG.

2 Die Einzelheiten werden in der Beitrags- und Gebührenordnung geregelt.

## IV. Zonenordnung

### Art. 14

Das Stadtgebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:		Zoneneinteilung
W2	Wohnzone W2	Zonen des Baugebietes
W3	Wohnzone W3	
W4	Wohnzone W4	
D	Dorfzone D	
WG3	Wohn- und Gewerbezone WG3	
WG4	Wohn- und Gewerbezone WG4	
K	Kernzone K	
G	Gewerbezone mit Wohnen G	
I	Industriezone I	
OeB	Zone für öffentliche Bauten OeB	
OeA	Zone für öffentliche Anlagen OeA	
RS	Reitsportzone RS	
SG	Schrebergartenzone SG	
FH	Freihaltezone FH	
LW	Landwirtschaftszone LW	Zonen des Nicht-Baugebietes
LWBN-A	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LWBN-A	
LWBN-B	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LWBN-B	
NSZ	Naturschutzzone NSZ	
EH	Erhaltungszone EH	Überlagerte Zonen
GP	Gestaltungsplanperimeter im Zentrumsgebiet GP	
AF	Zone Archäologischer Funde AF	
LS	Landschaftsschutzzone LS	
AR	Arkadenbauweise	

## A. Zonen des Baugebietes

### Art. 15

Grundmasse der Bauzonen

Für die im Zonenplan bezeichneten Bauzonen gelten die folgenden Grundmasse:

Bauzone	zulässige Ausnützung	zulässige Gebäudehöhe	zulässige Gebäudelänge	Grenzabstand (Grundabstand) klein/gross	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
W2	0.40	7.0 m	25 m	4/8 m	II
W3	0.60	10.0 m	45 m	5/9 m	II
W4	0.80	12.0 m	45 m	6/10 m	II
D	0.50	7.0 m	25 m	4 m	III
WG3	0.60/0.50 <sup>o)</sup>	8.0 m	45 m	4/8 m	III
WG4	0.80/0.65 <sup>o)</sup>	11.0 m	45 m	5/9 m	III
K	1.00	11.0/9.5 m	-	4 m	III
G	-	10.0 m <sup>1)</sup>	60 m <sup>2)</sup>	4 m	III
I	-	14.0 m <sup>1)</sup>	100 m <sup>2)</sup>	4 m	IV
OeB	-	12.0 m	60 m	4 m	II
OeA	-	-	-	4 m	II
RS	-	- <sup>3)</sup>	- <sup>3)</sup>	3 m	III
SG <sup>4)</sup>	-	3.0 m	-	1 m	-

<sup>o)</sup> reduzierte Ausnützungsziffer für reine Wohnbauten - Wohnanteil: WG3: höchstens 0.50 / WG4: höchstens 0.65

<sup>1)</sup> Mehrhöhen Art. 20 Abs. 3

<sup>2)</sup> Mehrlängen Art. 20 Abs. 4

<sup>3)</sup> Es sind nur ebenerdige Anlagen, Einrichtungen des Reitsportes sowie mobile Weideboxen zulässig (siehe Art. 22).

<sup>4)</sup> zulässige Gebäudefläche 12 m<sup>2</sup>

### Art. 16

Wohnzonen

1 Die Wohnzonen W2, W3 und W4 bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Neben Wohnungen sind lediglich nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Wohnzone W2

2 Die Wohnzone W2 ist für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

3 Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Wohnzonen  
W3 und W4

4 Der Stadtrat kann bei Bauten in Hanglage die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens einen Meter erhöhen.

## **Art. 17**

1 Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz sowie die Erneuerung und Erweiterung der bestehenden ländlichen Siedlungsstruktur. Zulässig sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie den dörflichen Charakter des Ortsteils nicht stören.

Dorfzone D

2 Für die Dorfzone charakteristische Bauten, Strassenräume und Vorgärten sind möglichst zu erhalten. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Wohnhygiene kann der Stadtrat bei Erweiterungen, Um- oder Ersatzbauten von bestehenden Gebäuden Abweichungen von den Grundmassen nach Massgabe der Bestimmungen über Ausnahmen im kantonalen Recht bewilligen oder anordnen.

3 Neu-, An- und Umbauten haben sich an die herkömmliche Bauweise zu halten und sind bezüglich Stellung, äusseren Abmessungen, Dachform, Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung gut in das bestehende Ortsbild einzuordnen. Massgebend sind die Gestaltungsvorschriften im Anhang A.

4 Wenn betrieblich notwendig und aus ortsbildpflegerischer Sicht verantwortbar, kann der Stadtrat für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude Mehrhöhen bis zu 2 m bewilligen.

## Art. 18

Wohn- und Gewerbebezonen

1 Die Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 sind für Wohn- und Gewerbebauten bestimmt. Es sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser sind in der WG4 nicht zulässig.

Abstandserleichterung für gewerbliche Bauten

2 Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung. Zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück kann der Stadtrat unter Wahrung nachbarlicher und siedlungsplanerischer Interessen bis auf 3 m reduzierte Gebäudeabstände zulassen.

Gebäudehöhe

3 Der Stadtrat kann bei Bauten in Hanglage die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens einen Meter erhöhen.

## Art. 19

Kernzone K Zweck

1 In der Kernzone sollen Neu-, Um- und Anbauten zur Gestaltung eines neuzeitlichen Zentrums beitragen. Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte mit grossem Publikumsverkehr sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie sich nur mässig störend auswirken.

2 Für Neu- und Erweiterungsbauten, die wesentlich zum Zonenzweck beitragen, kann die Ausnutzungsziffer mittels Gestaltungsplan erhöht oder ganz freigegeben werden, sofern neben den gesetzlichen Bestimmungen insbesondere auch die folgenden Anforderungen erfüllt werden:

- a) eine besonders gute Einordnung ins Strassen- und Quartierbild,
- b) die zweckmässige Erschliessung für Fahrzeuge und Fussgänger,
- c) eine sorgfältige kubische und architektonische Gestaltung der Bauten,
- d) ihre zweckmässige Ausrüstung und Ausstattung,
- e) eine sinnvolle Nutzungsdurchmischung.

3 Bauten dürfen in der Regel nur mit 3 Vollgeschossen in Erscheinung treten. Beidseits des Rennweges, am Marktplatz sowie im Bereich zwischen Bahnhof-, Linden- und Romanshorerstrasse bleibt die Gebäudehöhe auf 9.5 m beschränkt. Der Stadtrat kann bei Bauten in Hanglage die maximal zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens einen Meter erhöhen.

Gebäudehöhe

4 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen mit Arkadenbauweise dürfen Bauten bis max. 4.0 m Höhe und auf eine Tiefe von 25 m ab der Arkadenbaulinie ohne Einwilligung des Nachbarn an die Grenze gebaut werden. Den Zusammenbau von Gebäuden regelt die PBV. Gegenüber hinterliegenden Parzellen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, sofern nicht privatrechtliche Näher- oder Grenzbaurechte vorliegen. Im Erdgeschoss von Neubauten sind strassenseits keine Wohnungen zulässig. Die Arkaden sind im kleinstädtischen Charakter mit angemessenem Stützenraster und einer entsprechenden Arkadenhöhe auszubilden. Hauptzugänge sind strassenseitig zu orientieren.

Arkadenbauweise

5 Sofern das zwischen Arkadenbaulinie und Strassenbaulinie liegende Areal nicht überbaut wird, ist auf der ganzen Anstosslänge ein Vordach anzubringen. Dieses muss das zwischen diesen Baulinien liegende Areal überdecken und soll in der Regel 2.5 bis 4.0 m über dem Trottoir liegen. Auf die angrenzenden Liegenschaften muss angemessen Rücksicht genommen werden. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist dem Niveau des Fussgängerbereiches anzupassen. Das zwischen Arkaden- und Strassenbaulinie liegende Areal ist als öffentlicher Fussgängerbereich freizuhalten. Der sorgfältigen Gestaltung des Arkaden- und Fussgängerbereiches ist besondere Beachtung zu schenken.

## **Art. 20**

1 Die Gewerbezone mit Wohnen G ist für Bauten und Anlagen von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Es sind störende Betriebe gestattet. Einzelne, den Betrieben zugeordnete Wohnungen oder Wohnbauten sind zulässig, sofern die wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.

Gewerbe- und Industriezonen  
Gewerbezone  
mit Wohnen G

Industriezone I	2 Die Industriezone I ist für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind auch stark störende Betriebe zugelassen, soweit benachbarte Wohngebiete keinen übermässigen Einwirkungen ausgesetzt werden. Wohnungen sind nur gestattet, soweit sie aus betrieblichen Gründen notwendig sind und die wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.
Mehrhöhen	3 Der Stadtrat kann in begründeten Fällen in der Zone G eine Mehrhöhe von 3 m und in der Zone I eine solche von 4 m bewilligen, sofern es die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zulassen.
Mehrlängen	4 In den Zonen G und I kann der Stadtrat gegenüber der zulässigen Gebäudelänge folgende Mehrlängen bewilligen, wenn diese aus technischen oder betrieblichen Gründen notwendig sind und es die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zulassen: G bis 30 m, I bis 50 m.
Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen	5 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen des Baugebietes beträgt der Grenzabstand 8 m. Gegenüber Wohnzonen und anderen exponierten Lagen kann der Stadtrat eine geeignete Randbepflanzung verlangen. Ausserdem kann er für Bauten von mehr als 12 m Gebäudehöhe die Grenzabstände um die Mehrhöhe vergrössern sowie bei Gebäudelängen über 20 m den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 36 Abs. 3 anwenden.

## **Art. 21**

Zone für öffentliche Bauten OeB	1 In der Zone für öffentliche Bauten OeB dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen errichtet werden. Gegenüber anderen Zonen beträgt der Grenzabstand die halbe Gebäudehöhe und darf 4 m nicht unterschreiten. Gegenüber Wohn- sowie Wohn- und Gewerbe-zonen kommt der Mehrlängenzuschlag nach Art. 36 Abs. 3 zur Anwendung.
Zone für öffentliche Anlagen OeA	2 Die Zone für öffentliche Anlagen OeA umfasst Flächen für die Naherholung. Es dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Anlagen erstellt werden. Hochbauten sind nur zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der Anlage stehen.

## **Art. 22**

1 In der Reitsportzone sind nur ebenerdige Anlagen sowie Einrichtungen wie z.B. Pferdeführanlagen, Hindernisse bis 2.5 m Höhe, mobile Hindernisüberdachungen, mobile Weideboxen etc., die ausschliesslich dem Pferdesport dienen, gestattet.

Reitsportzone  
RS

2 Der Grenzabstand für mobile Überdachungen wie z.B. Weideboxen, Hindernisüberdachungen etc. richtet sich nach den Bestimmungen für Kleinbauten.

3 Bauten sind nicht gestattet.

## **Art. 23**

1 In der Schrebergartenzone sind nur Gartenhäuser und Gartenlauben zulässig, welche vorwiegend aus Holz bestehen.

Schrebergartenzone  
SG

2 Die Böden der Gartenhäuser dürfen höchstens 30 cm über dem gewachsenen Boden erstellt werden. Die Bauten haben gegenüber den Wegen sowie den Pachtgrenzen einen Abstand von 1 m und untereinander einen Abstand von 2 m einzuhalten.

3 Nebst den Gartenhäusern dürfen keine weiteren Bauten und Anlagen erstellt werden.

## **Art. 24**

1 Die Freihaltezone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Erhaltung von Grünräumen sowie dem Schutz vor Immissionen.

Freihaltezone  
FH

2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, sofern sie der Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes, dem Immissionsschutz oder öffentlichen Interessen dienen.

## **B. Zonen des Nicht-Baugebietes**

### **Art. 25**

Landwirtschaftszone LW

- 1 Die Landwirtschaftszone dient der landwirtschaftlichen Nutzung.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.
- 3 Zulässige Bauten sind gut in die Landschaft einzugliedern. Für Wohnbauten gelten die zulässigen Grundmasse der Dorfzone D, gegenüber den Zonen des Baugebietes gilt in der Regel ein Grenzabstand von 8 m.

### **Art. 26**

Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LWBN-A (Pflanzbetriebe)

- 1 Die Intensiv-Landwirtschaftszone LWBN-A ist für die grossflächige, bodenabhängige Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen bestimmt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.
- 2 Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich in der Gesamtwirkung möglichst gut in das Landschaftsbild einzufügen. Der Stadtrat kann Auflagen bezüglich Gestaltung, Einpassung, Farbgebung und Begrünung erlassen.
- 3 Für Bauten und Anlagen zur grossflächigen Produktion von landwirtschaftlichen Produkten gelten die Höchst- und Grundmasse der Industriezone mit Ausnahme der auf maximal 6 m beschränkten Gebäudehöhe. Gegenüber Zonen des Baugebietes gilt ein Grenzabstand von 8 m.

### **Art. 27**

Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen LWBN-B (Tiermast / -zucht)

- 1 Die Intensiv-Landwirtschaftszone LWBN-B ist für die Tiermast und -zucht bestimmt.
- 2 Sämtliche Bauten und Anlagen haben sich in der Gesamtwirkung möglichst gut in das Landschaftsbild einzufügen. Der Stadtrat kann Auflagen bezüglich Gestaltung, Einpassung, Farbgebung und Begrünung erlassen.

3 Für Bauten zur Haltung von Mast- oder Zuchttieren gelten die Höchst- und Grundmasse der Industriezone mit Ausnahme der auf maximal 10 m beschränkten Gebäudehöhe. Mehrhöhen sind zulässig für Futtersilos.

## **Art. 28**

1 Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind oder im Widerspruch zu den Schutzbestimmungen des Natur- und Heimatschutzrechtes stehen.

Naturschutzzone NSZ

2 Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

3 Für das Gebiet Hudelmoos gilt die übergeordnete Schutzverordnung.

Schutzverordnungen

## **C. Überlagerte Zonen und Immissionsschutz**

### **Art. 29**

1 Für Bauvorhaben von städtebaulicher Bedeutung im Zentrumsgebiet (überlagerter Gestaltungsplanperimeter) ist ein zweckmässig abgegrenzter Gestaltungsplan zu erlassen, der sich am städtebaulichen Konzept für das Zentrum Amriswil orientiert. Andere Bauvorhaben ohne Auswirkung auf die Zentrumsentwicklung können auch ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.

Gestaltungsplanperimeter im Zentrumsgebiet GP

2 Bedeutende Vorhaben werden durch die Städtebaukommission fachlich beurteilt. Grundlage ihrer Beurteilung bildet das städtebauliche Konzept für das Zentrum Amriswil.

### **Art. 30**

Zone Archäologischer Funde  
AF

Die Zone Archäologischer Funde (überlagert) bezweckt, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den berechtigten Interessen der betroffenen Eigentümer ist dabei gebührend Rechnung zu tragen. Innerhalb dieser Zonen sind Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art dem Kantonsarchäologen frühzeitig anzuzeigen.

### **Art. 31**

Erhaltungszone  
EH

Die Erhaltungszone (überlagert) bezweckt die Erhaltung sowie die zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung der bezeichneten Ortsbilder und Gebäudegruppen. Diese dürfen nicht durch Bauten oder Anlagen beeinträchtigt werden, die das Ortsbild stören. Lage, Stellung und Gestaltung von Bauten und Anlagen in diesen Bereichen sind besonders sorgfältig zu projektieren und auszuführen. Massgebend sind die Gestaltungsvorschriften im Anhang A.

### **Art. 32**

Landschaftsschutzzone  
LS

1 Die Landschaftsschutzzone (überlagert) dient der Erhaltung und Wiederherstellung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.

3 Nicht zulässig sind insbesondere grössere Glashäuser, Folientunnels oder ähnliche Anlagen sowie ausschliessliche, bodenunabhängige Tierzucht- oder Mastbetriebe, wesentliche Terrainveränderungen und Deponien.

### **Art. 33**

1 Das Mass der in den einzelnen Gebieten zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt; es wird zwischen „nicht störenden“, „mässig störenden“, „störenden“ und „stark störenden“ Betrieben unterschieden.

Zulässige Immissionen

2 Nicht störend sind Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die den Wohncharakter des Quartiers nicht stören. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3 Mässig störend sind Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

4 Störend sind Handwerks- und Gewerbebetriebe mit weitergehenden Auswirkungen vor allem im Bereich Lärm und Verkehr, soweit deren Betrieb in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

5 Stark störend sind Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

### **Art. 34**

1 Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV sind für die Bauzonen in Art. 15 festgelegt. Ausserhalb der Bauzonen gilt für Wohnbauten die Empfindlichkeitsstufe III.

Lärmempfindlichkeitsstufen

2 Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Diese Gebiete werden im ordentlichen Verfahren im Empfindlichkeitsstufenplan bezeichnet.

## V. Bauvorschriften

### A. Anforderungen an Bauten und Messweisen

#### Art. 35

Definition  
Grenzabstand

1 *Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.*

2 *Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.*

#### Art. 36

Bemessung  
Grenzabstände

1 Die Grenzabstände werden durch die Grundmasse der Bauzonen in Art. 15 festgelegt. Ist nichts anderes geregelt, gilt ein Mindestabstand von 3.00 m.

Grosser und  
kleiner Grenz-  
abstand

2 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der Längsfassade, die am meisten nach Süden oder Südwesten ausgerichtet ist. Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Fassaden.

Mehrlängenzu-  
schlag

3 In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen kommt bei Fassadenlängen von mehr als 20 m ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. Er beträgt 1/5 der Mehrlänge, jedoch höchstens 5 m. In der Kernzone und in der Zone für öffentliche Bauten kommt ein Mehrlängenzuschlag nur gegenüber Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen zur Anwendung.

Reduzierter  
Grenzabstand  
bei Minderhöhe

4 Wird in Wohnzonen sowie in Wohn- und Gewerbebezonen die zulässige Gebäudehöhe der nächst niedrigeren Zone eingehalten, können deren Grenzabstandsvorschriften angewendet werden. Eine Inanspruchnahme dieser reduzierten Grenzabstände schliesst eine nachträgliche Aufstockung der Gebäude aus.

5 *Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Stadtrates herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.*

6 Für freistehende oder angebaute eingeschossige und nicht gewerblich genutzte Kleinbauten von maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und höchstens 3.5 m Gebäudehöhe (wie z.B. Wintergärten, Garagen, Bauten für Eingänge, Windfänge, überdeckte Sitzplätze etc.) beträgt der Grenzabstand 3 m. Kleinbauten

7 Für unbewohnte Kleinstbauten wie Gartengerätehäuschen mit einer Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von höchstens 2.0 m gilt ein Grenzabstand von 1.5 m, sofern von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen ausgehen. Kleinstbauten

8 Für Anlagen wie Hauszugänge, Garagenzufahrten, Parkplätze, Erdkollektoren und dergleichen gilt ein Abstand von 50 cm. Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m. Kleinanlagen

9 Unterirdische Bauten, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis auf 50 cm an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m. Unterirdische Bauten

10 Lichtundurchlässige Einfriedungen, Mauern und Wände bis 1.50 m Höhe müssen einen Grenzabstand einhalten, welcher ihrer halben Höhe entspricht. Böschungsfüsse von Aufschüttungen und Kronen von Abgrabungen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von 60 cm aufweisen. Mauern, Wände, Terrainveränderungen

### **Art. 37**

1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er ist gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände und muss auch bei Bauten auf dem gleichen Grundstück eingehalten werden. Gebäudeabstand

2 Ist bei vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so kann der Stadtrat einen verminderten Gebäudeabstand bewilligen, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

### **Art. 38**

Waldabstand

1 *Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25 m und gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m, sofern nicht der Stadtrat aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorschreibt.*

Gewässerabstand

2 *Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen (Aach ab Kantonsstrassenbrücke Oberaach) mindestens 30 m und gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m. Der Stadtrat kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.*

### **Art. 39**

Gebäudehöhe

1 *Für die Bestimmung der Gebäudehöhe massgebend ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain.*

2 Die zulässige Gebäudehöhe wird im Baureglement ausschliesslich in Metern bestimmt. Wo zusätzlich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgelegt wird, handelt es sich um eine Gestaltungsvorschrift.

3 *Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.*

## **Art. 40**

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

Gebäudelänge

## **Art. 41**

*Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.*

Ausnützungsziffer

## **Art. 42**

*1 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.*

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

*2 Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:*

- 1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;*
- 2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;*
- 3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;*
- 4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;*
- 5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;*
- 6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;*
- 7. offene ein- und vorspringende Balkone;*
- 8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;*

9. Flächen in Dachgeschossen von vor 1965 erstellten oder bewilligten Wohnhäusern für die Erweiterung bestehender Wohnungen, sofern genügend Abstellräume und Nebenanlagen vorhanden sind und die Grundaussnutzung um höchstens 20 % überschritten wird.

### **Art. 43**

Anrechenbare  
Landfläche

1 *Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.*

2 *Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:*

1. *noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;*
2. *für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10 % erhöht;*
3. *die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.*

3 *Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.*

## **B. Erschliessung und Nebenanlagen**

### **Art. 44**

Spielplätze

1 *Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu erhalten. Die Spielplätze sind nach Massgabe der Empfehlungen der Stiftung Pro Juventute anzulegen und auszustatten.*

2 Ausserhalb der Kernzonen beträgt die Minimalfläche dieser Spielplätze mindestens 15 % der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche.

## Art. 45

1 *Bei der Erstellung oder der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten. Die Abstellplätze müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benutzt werden können.*

Erstellungspflicht für Fahrzeugabstellplätze

2 *Wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe dieser Beiträge richtet sich nach der Beitrags- und Gebührenordnung der Stadt Amriswil.*

3 Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird bei Wohnbauten folgendermassen berechnet:

Zahl der Abstellplätze

- a) für Einfamilienhäuser: 2 Abstellplätze pro Haus
- b) für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen: 1 Abstellplatz pro Wohnung mit bis zu 3 ½ Zimmern, 1.5 Abstellplätze pro grössere Wohnung bzw. Wohneinheit, zusätzlich 1 Besucherabstellplatz pro 4 Wohnungen.

Dabei werden halbe Plätze aufgerundet und Garagenvorplätze nicht angerechnet. Für die Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist bei übrigen Bauten (Gewerbe, Industrie, Gastgewerbe, öffentliche Bauten usw.) die einschlägige SNV-Norm massgebend.

4 Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse, leicht zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen bereitzustellen.

Fahrräder und Kinderwagen

5 Auf die Erstellung der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann teilweise oder ganz verzichtet werden, sofern die Voraussetzungen gemäss § 72 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

Reduktion

## **Art. 46**

Ein- und Aus-  
fahrten

1 Ausfahrten aus Einstellräumen und Abstellplätzen dürfen den Verkehr nicht gefährden. Die Sicht darf durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

2 *Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen.*

3 Für die Gestaltung von Zufahrten und Zugängen sind die SNV-Normen massgebend.

## **Art. 47**

Sammelstelle  
für Abfälle

1 *Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall an Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.*

2 Für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser ist der Nachweis eines Kompostierplatzes zu erbringen.

## **C. Gestaltungsbestimmungen**

### **Art. 48**

Gesamtwirkung

1 Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Volumen und Stellung sowie Gebäude- und Umgebungsgestaltung in die Siedlungsstruktur einzuordnen und auf das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild Rücksicht zu nehmen. Zur Wahrung dieser Gesamtwirkung haben sich die Gliederung von Baukörpern und deren Fassaden sowie die Dachformen an der bestehenden Bebauung zu orientieren.

2 Für die Dorf- und Erhaltungszonen sowie im Umgebungsbereich von Schutzobjekten gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen (entsprechend den Gestaltungsvorschriften im Anhang A).

## **Art. 49**

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen. Deren Gesamtlänge darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Dachgestaltung

2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

3 Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster erlaubt. Bei nicht dem Wohnen dienenden Räumen müssen diese weniger als einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

## **Art. 50**

1 Aussenantennen sind unzulässig, wenn sie das Orts-, Quartier-, Strassen- oder Landschaftsbild stören. Ebenso sind sie unzulässig im Bereich von Erhaltungszonen sowie in der Umgebung geschützter Kulturobjekte.

Antennen- und  
Reklameanlagen

2 Reklameanlagen sind gestattet, sofern sie die Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie haben sich namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen. *Nicht als bewilligungspflichtige Reklameanlagen im Sinne des PBG gelten Reklameanlagen, die sich auf das Gewerbe beziehen, das auf dem Grundstück ausgeübt wird, sofern sie unbeleuchtet und nicht grösser als 1 m<sup>2</sup> sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des StrWG.*

## **Art. 51**

Lager- und  
Sammelplätze

1 Lager-, Ausstellungs-, Sammel- und Ablagerungsplätze ausserhalb von Industrie- und Gewerbebezonen sind nur zulässig, wenn sie weder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen noch dem Zweck der Zone und besonderen Vorschriften zuwiderlaufen.

2 An die Gestaltung, den Betrieb und den Unterhalt solcher Plätze können besondere Bedingungen geknüpft werden.

## **D. Kultur- und Naturobjekte**

### **Art. 52**

Schutzobjekte

1 Die als besonders wertvoll sowie als wertvoll eingestuft und grundeigentümergebunden geschützten Kulturobjekte sind im Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte aufgeführt. Die grundeigentümergebunden geschützten Naturobjekte sind im Schutzplan Naturobjekte aufgeführt.

2 Diese Verzeichnisse und Pläne mitsamt den zugehörigen Schutzbestimmungen sind öffentlich.

### **Art. 53**

Schutzbestimmungen

Der Schutz der bezeichneten Kulturobjekte richtet sich nach dem Verzeichnis der geschützten Kulturobjekte und den zugehörigen Schutzbestimmungen. Der Schutz der bezeichneten Naturobjekte richtet sich nach dem Schutzplan Naturobjekte und dem Beitragsreglement Natur- und Heimatschutz.

### **Art. 54**

Beitragsleistungen

Die Beitragsleistung für Natur- und Kulturobjekte richtet sich nach dem Beitragsreglement Natur- und Heimatschutz.

## E. Weitere Bauvorschriften

### Art. 55

Für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen, insbesondere solche energietechnischer, wohnhygienischer, sicherheits- und gesundheitspolizeilicher Art, gelten die Vorschriften gemäss Anhang B zum Baureglement.

Wohnhygiene

### Art. 56

Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. Weitergehende Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen. Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen.

Zulässige Terraingestaltung

### Art. 57

Vorbauten über Trottoirs und Fusswegen haben eine lichte Höhe von wenigstens 2.50 m, über Strassen und Fahrwegen eine solche von 4.50 m einzuhalten. Für Storen und ähnliche Einrichtungen kann die lichte Höhe über Trottoirs und Fusswegen ausnahmsweise auf 2.30 m herabgesetzt werden.

Abstandserleichterungen für Vorbauten

### Art. 58

Die vorübergehende, den Gemeingebrauch übersteigende Benützung von öffentlichem Grund ist nur mit behördlicher Bewilligung gestattet. Mit dem entsprechenden Gesuch ist ein Plan über die beanspruchten Flächen einzureichen.

Benützung von öffentlichem Grund

### Art. 59

*Anstösser haben das Anbringen von Signalen und anderen Einrichtungen für den Verkehr entlang und auf ihrem Grundstück zu dulden. Sie haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche. Entsteht dennoch ein wesentlicher Nachteil, ist eine Entschädigung auszurichten.*

Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

## Art. 60

Zustand von  
Bauten

1 Wenn durch den Zustand einer Baute oder einzelner Teile davon Menschen oder fremdes Eigentum gefährdet werden, wenn Aufenthaltsräume den gesundheitspolizeilichen Anforderungen nicht mehr entsprechen ~~oder das Ortsbild verunstaltet wird~~, so kann der Stadtrat den Eigentümer anhalten, die nötigen Vorkehren innert angemessener Frist zu treffen.

2 Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn sie nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt werden.

3 Missachtet der Eigentümer die gesetzte Frist, so kann der Stadtrat auf dessen Kosten die vorgeschriebenen Massnahmen anordnen.

## Art. 61

Bäume und  
Sträucher im  
Baugebiet

1 Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen haben einen Grenzabstand von wenigstens der Hälfte der späteren Höhe einzuhalten. Für Bäume, die nicht höher als 10 m werden, beträgt der Grenzabstand mindestens 2.5 m und für alle über 10 m hinauswachsenden Bäume mindestens 5.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Abstände reduziert werden.

2 Die Grenzabstände gemäss Abs. 1 finden bei offensichtlich rechtsmissbräuchlichen Flurklagen keine Anwendung.

## F. Ausnahmen

### Art. 62

1 *Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Stadtrat nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:*

Voraussetzungen für Ausnahmen

- a) *bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;*
- b) *für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften,*
- c) *für befristet bewilligte Bauten oder Anlagen.*

2 Das Unterschreiten der Wald-, Ufergehölz- und Gewässerabstände gemäss den Bestimmungen des PBG kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### Art. 63

*Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften so weit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.*

Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen

## **VI. Baubewilligung und Vollzug**

### **Art. 64**

Bewilligungs-  
pflicht

*Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere:*

- 1. provisorische Bauten und Anlagen,*
- 2. Fahrnisbauten,*
- 3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,*
- 4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,*
- 5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,*
- 6. eingreifende Terrainveränderungen,*
- 7. der Abbau von Bodenschätzen,*
- 8. Aussenantennen,*
- 9. Reklameanlagen.*

### **Art. 65**

Baugesuchs-  
unterlagen

Baugesuche sind mit den notwendigen Unterlagen gemäss den Bestimmungen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz dreifach bei der Stadtverwaltung einzureichen.

### **Art. 66**

Bewilligungs-  
verfahren

Das Baubewilligungs- und Einspracheverfahren ist in den §§ 86 bis 97 PBG sowie 18 bis 21 PBV geregelt. Der Stadtrat führt die Bauaufsicht.

### **Art. 67**

Baukontrolle  
und Schutz-  
massnahmen

*1 Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.*

2 Meldepflichtige Bauvorgänge, Baukontrollen und Schutzmassnahmen richten sich nach dem PBG und der PBV.

### **Art. 68**

*Wird ein Zustand geschaffen, der das Planungs- und Baugesetz oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft der Stadtrat die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen.*

Besondere Vollzugsmassnahmen

### **Art. 69**

Der Stadtrat legt den Gebührentarif für die baupolizeilichen Leistungen fest. Die Gebühren betragen im Regelfall höchstens Fr. 10'000.--. Sie werden periodisch der Teuerung angepasst.

Gebühren

## **VII. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **Art. 70**

1 Der Stadtrat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baureglements und des Zonenplans nach der Genehmigung durch das zuständige Departement.

Inkraftsetzung

2 Auf diesen Zeitpunkt werden die nachfolgend aufgeführten Baureglements, Richt- und Zonenpläne ausser Kraft gesetzt:

- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Amriswil vom 1. November 1988 / 15. Dezember 1992
- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Schocherswil vom 4. April 1973 / 27. Februar 1980
- Richtplan Siedlung der Gemeinde Amriswil vom 1. November 1988

3 Alle weiteren, dem vorliegenden Baureglement widersprechenden kommunalen Pläne und Vorschriften werden ebenfalls aufgehoben.

## **Art. 71**

Anwendbares  
Recht

Alle Baueingaben, für die bei Inkrafttreten dieses Baureglements noch keine Baubewilligung vorliegt, sind nach den neuen Vorschriften zu prüfen.

## **Anhang A**

### **Gestaltungsvorschriften für Bauten in der Dorfzone**

*zu Art. 17 Abs. 3, Art. 31 und Art. 48 des Baureglements*

Die folgenden Gestaltungsvorschriften dienen vorab der Projektierung und zur Beurteilung von Bauvorhaben in der Dorfzone. Sie können auch für Bauvorhaben in direkter Nachbarschaft von geschützten Kulturobjekten oder in Erhaltungszonen sinn­gemäss angewendet werden.

#### **1. Dachgestaltung**

- 1 Die quartierüblichen Dachformen sind zu übernehmen. Hauptbauten haben in der Regel symmetrische Dächer mit einer Neigung von 35 - 45° aufzuweisen.
- 2 Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich das Gebäude bestmöglich in das Strassen- und Ortsbild einfügt.
- 3 Dächer sind in der Regel mit Ziegeln einzudecken. Die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse hat in der bei Altbauten üblichen Weise zu erfolgen.
- 4 Die Front und die seitlichen Wände von Dachaufbauten sind bezüglich Ausmass und Farbe auf das Hauptdach und das darunterliegende Gebäude abzustimmen. Die Trauf­linie darf in der Regel (ausser bei Quergiebeln) nicht unterbrochen werden.
- 5 Einzelne Dachaufbauten dürfen max. 1/6 und alle Dachaufbauten gesamthaft höchstens 50 % der entsprechenden Fassadenlänge messen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 6 Es sind nur einzelne in der Dachebene liegenden Fenster bis zu 0,6 m<sup>2</sup> Fläche (Rahmenmass) zulässig.
- 7 Die Kniestockhöhe darf höchstens 50 cm betragen. Bei rückversetzten Fassadenteilen sind bei guter Gestaltung auch grössere Kniestockhöhen gestattet.

## **2. Fassadengestaltung**

- 1 Fensteröffnungen sind bezüglich Proportion, Grösse, Leibungstiefe, Unterteilung und Achsmassen in den hergebrachten Formen zu erhalten bzw. zu erstellen, insbesondere ist das Verhältnis zwischen den Mauern- und Fensterflächen demjenigen der Bauten der näheren Umgebung anzupassen.
- 2 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine dem Charakter des Gebäudes entsprechende Sprosseinteilung aufzuweisen.
- 3 Auf grossflächige Mauerdurchbrüche, wie z.B. durchgehende Schaufensterfronten, ist zu verzichten.
- 4 Die Materialwahl für Fassaden und deren Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen. Es sind in der Regel herkömmliche quartierübliche Materialien zu verwenden.

## **3. Umgebungsgestaltung**

- 1 Die ursprüngliche Vielfalt und Kleinmassstäblichkeit der Umgebungsgestaltung sind zu erhalten bzw. zu ergänzen. Strassenraum und Plätze mit zugehörigen Vorgärten und Brunnenanlagen bilden Bestandteile des Ortsbildes. Sie sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Abstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigen.
- 3 Auf Fremdreklamen ist zu verzichten.
- 4 Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Ersatzpflanzungen können mit der Erteilung der Baubewilligung verlangt werden.
- 5 Die Höhe von Futtersilotürmen darf 12 m nicht überschreiten. Es sind nur Futtersilotürme in geeigneter Farbgebung zulässig. Jauchesilos bis 2 m Höhe sind in der Dorfzone zulässig.

## **Anhang B**

### **Vorschriften gemäss Art. 55 des Baureglements**

Gestützt auf Art. 55 des Baureglements werden folgende Vorschriften festgelegt:

#### **1. Masse**

##### 1.1 Raumgrösse

Schlafzimmer haben in der Regel mindestens 8 m<sup>2</sup> Bodenfläche aufzuweisen.

##### 1.2 Lichte Raumhöhe

In Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen beträgt die lichte Raumhöhe mindestens 2.30 m. Bei nicht waagrechter Decke ist die Raumhöhe über mindestens der halben Grundfläche des Raumes einzuhalten.

Im ganzen Zentrumsgebiet sind im Sinne der Nachhaltigkeit (Umnutzungsmöglichkeiten) angemessene Raumhöhen über die vorgenannten minimalen Anforderungen hinaus anzustreben und damit eine kleinstädtische Erscheinungsweise und städtische Wohn- und Arbeitsformen zu ermöglichen.

##### 1.3 Begehbare Breiten in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern sowie in öffentlichen Bauten

Haustüren	1.00 m
Wohnungstüren	0.90 m
Haupttreppen	
- Treppenbreite	1.20 m
- Treppenzugänge	1.40 m
Hauptgänge	1.20 m

## **2. Belichtung und Belüftung**

### **2.1 Fensterflächen**

Bei Wohn-, Schlaf-, Arbeits-, Versammlungs-, Verkaufsräumen oder Restaurants muss die Fensterfläche jedes einzelnen Raumes mindestens 1/10 der Bodenfläche betragen. Die Bodenfläche von Galerien in Dachgeschossen ist für die Berechnung der Fensterfläche nicht zu berücksichtigen.

Abweichungen sind zulässig vorab für Dachzimmer in Altbauten, für Räume, die nicht zu längerem Aufenthalt bestimmt sind, sowie bei Arbeits- oder Verkaufsräumen und bei Küchen, sofern ausreichende Belichtung und Belüftung anderweitig sichergestellt sind.

### **2.2 Belüftung**

Bei Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen müssen die Fenster unmittelbar ins Freie führen. Nicht direkt ins Freie entlüftbare sanitäre Räume müssen an eine Fortluftanlage angeschlossen werden.

### **2.3 Fortluftanlagen**

Bei Fortluftanlagen in Küchen, Bad oder WC sind störende Beeinträchtigungen von Dritten zu vermeiden.

### **2.4 Entlüftungsaustritte**

Entlüftungsaustritte, die erheblich stören, sind in strassenseitigen Gebäudefronten nicht zulässig.

### **2.5 Kellerräume**

Wohn- oder Schlafräume im Kellergeschoss sind nur zulässig, wenn mindestens eine mit einem Fenster versehene Aussenwand auf 2/3 der Höhe keine Erdberührung aufweist.

### **3. Bauten und Anlagen im Bereich des Verkehrsraums**

#### 3.1 Unterirdische Bauteile ausserhalb der Baulinie

Unterirdische Bauteile wie Lichtschächte, Tankanlagen usw. sowie Zugangstreppen sind mit Zustimmung des Stadtrates im Einzelfall ausserhalb der Baulinie von Gemeindestrassen gestattet.

#### 3.2 Schneefangvorrichtungen

Bei Dächern von mehr als 25° Neigung sind Schneefangvorrichtungen anzubringen, sofern die Benutzer von Strassen, Trottoirs oder Vorplätzen gefährdet sind.

### **4. Massgebliche Richtlinien**

Der Stadtrat berücksichtigt innerhalb der rechtlichen Schranken die bestehenden massgeblichen Richtlinien und Normen.

Amriswil, 15. August 2006

Stadtrat Amriswil

Der Stadtammann: Peter Kummer

Der Stadtschreiber: Roland Huser

Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung genehmigt am  
26.11.2006

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am  
11.07.2007 (DBU-Nr. 55)

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt auf den 01.08.2007



