

Baureglement

Ausgabe 2020

Stadt Amriswil



Baureglement

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	Seite
Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	7
Art. 2	Bestandteile der Kommunalplanung	7
Art. 3	Zuständigkeiten	7
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	
A	Allgemeines	
Art. 4	Zoneneinteilung	8
Art. 5	Masstabelle	9
B	Bauzonen	
Art. 6	Wohnzonen W2a, W2b, W3, W4, W5	11
Art. 7	Dorfzone D	11
Art. 8	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3, WA4, WA5	12
Art. 9	Zentrumszone Z	12
Art. 10	Arbeitszonen AG, AI	13
Art. 11	Arbeits- und Einkaufszone AE	14
Art. 12	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA	14
Art. 13	Tiersportzonen TsBA, TsA	15
Art. 14	Kleingartenzone KG	15
Art. 15	Freihaltezone Fh	15
C	Landwirtschaftszonen	
Art. 16	Landwirtschaftszone Lw	16
Art. 17	Landwirtschaftszonen für besondere Nutzung LwbN T, LwbN Pf	16
D	Schutzzonen	
Art. 18	Landschaftsschutzzone Ls	17
Art. 19	Naturschutzzonen Ns, NsW, NsGw	17

E	Überlagernde Zonen	
Art. 20	Zone für archäologische Funde AF	18
Art. 21	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS	18
Art. 22	Quartiererhaltungszone QE	18
Art. 23	Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	19
Art. 24	Gefahrenzone GF	19
Art. 25	Gebiete mit Lärmvorbelastung Lvb	20

III. BAUVORSCHRIFTEN

A	Massvorschriften	
Art. 26	Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	20
Art. 27	Grenzabstände Bepflanzungen	21
Art. 28	Bauen an Hanglagen	21

B	Ausstattung	
Art. 29	Parkierung für Fahrzeuge	22
Art. 30	Reduktion der Pflichtparkfelder	22
Art. 31	Anforderungen Grundstückzufahrten	23
Art. 32	Parkierung für Zweiräder	23
Art. 33	Spielplätze und Freizeitflächen	23
Art. 34	Kehrichtsammelstelle	23
Art. 35	Schneefänge	24

C	Weitere Bauvorschriften	
Art. 36	Haushälterische Bodennutzung	24
Art. 37	Höhere Häuser	24
Art. 38	Hochhäuser	25
Art. 39	Nebennutzflächen	25

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
Art. 40	Gesamtwirkung	26
Art. 41	Dachgestaltung	26
Art. 42	Abbruchbewilligung	26

B	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen	
Art. 43	Einpassung in Bestand	27
Art. 44	Dachgestaltung	27
Art. 45	Fassadengestaltung	27
Art. 46	Fenstergestaltung	28
C	Umgebungsgestaltung	
Art. 47	Terrainveränderungen	28
Art. 48	Bepflanzungen	28
Art. 49	Künstliche Beleuchtung	28
Art. 50	Sicht- und Schallschutz	29
V.	WEITERE BESTIMMUNGEN	
Art. 51	Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes .	29
VI.	ÜBERGANGS- UND SCHLUSS- BESTIMMUNGEN	
Art. 52	Inkrafttreten	30
Art. 53	Übergangsbestimmungen	30
VII.	VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN	

Die Stadt Amriswil erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 21. Dezember 2011 und § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG) das nachfolgende

Baureglement

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Stadt.

Zweck und Geltungsbereich

² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Amriswil (Stadt Amriswil).

Art. 2

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmen-nutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und – soweit erforderlich – Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).

Bestandteile der Kommunalplanung

Art. 3

Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

Zuständigkeiten

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A Allgemeines

Art. 4

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungs- und überlagernde Zonen eingeteilt:

Bauzonen

- Wohnzonen W2a, W2b, W3, W4, W5
- Dorfzone D
- Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3, WA4, WA5
- Zentrumszone Z
- Arbeitszonen AG, AI, AE
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA
- Tiersportzonen TsBA, TsA
- Kleingartenzone KG
- Freihaltezone Fh

Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone Lw
- Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN Pf, LwbN T

Schutzzonen

- Landschaftsschutzzone Ls
- Naturschutzzone Ns

Überlagernde Zonen

- Zone für archäologische Funde AF
- Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS
- Quartiererhaltungszone QE
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP
- Gefahrenzone GF

Art. 5

Masstabelle

Zone		Geschoss- flächenziffer GFZ [1] max.	Grenzabstand ^{a)}		Gebäude- länge [m] max.	Fassaden- höhe ^{b)} [m] max.	Gesamt- höhe [m] max.	ES ^{c)}	Bauweise
			GA klein [m] min.	GA gross [m] min.					
Wohnzonen	W2a	0.65	4.0	6.0	25.0	7.5	11.0	II	offen, halboffen
	W2b	0.80	4.0	6.0	35.0	8.0	12.0	II	offen, halboffen
	W3	1.05	5.0	8.0	40.0	11.0	15.0	II	offen, halboffen
	W4	1.25	6.0	10.0	45.0	14.0	18.0	II	offen, halboffen
	W5	1.50	7.0	12.0	50.0	17.0	21.0	II	offen, halboffen
Dorfzone	D	0.95	4.0	4.0	35.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	0.85 ¹⁾	4.0	6.0	40.0	8.5	12.5	III	offen, halboffen
	WA3	1.05 ¹⁾	5.0	8.0	50.0	11.5	15.5	III	offen, halboffen
	WA4	1.25 ¹⁾	6.0	10.0	50.0	14.5	18.5	III	offen, halboffen
	WA5	1.50 ¹⁾	7.0	12.0	55.0	17.5	21.5	III	offen, halboffen
Zentrumszone	Z	--	5.0	5.0	60.0 ⁴⁾	14.5	18.5	III	offen, halboffen, geschlossen ⁵⁾
Arbeitszone Gewerbe	AG	-- ²⁾	4.0 ³⁾	4.0 ³⁾	80.0	12.0	16.0	III	offen, halboffen
Arbeitszone Industrie	AI	-- ²⁾	4.0 ³⁾	4.0 ³⁾	120.0	16.0	20.0	IV	offen, halboffen
Arbeits- und Einkaufszone	AE	-- ²⁾	4.0 ³⁾	4.0 ³⁾	100.0	14.0 ⁶⁾	18.0	IV	offen, halboffen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	--	4.0	4.0	60.0	12.0	16.0	III	offen, halboffen
Zone für öffentliche Anlagen	OeA	--	3.0	3.0	10.0	3.5	5.0	III	offen
Tiersportzone Bauten und Anlagen	TsBA	--	3.0	3.0	60.0	8.5	12.5	III	offen
Kleingartenzone	KG	--	3.0	3.0	5.0	3.0	3.0	III	offen
Landwirtschafts-, Landschaftsschutzzone	Lw, Ls	--	4.0	4.0	--	--	--	III	offen, halboffen
LwbN Pflanzenbau	LwbN Pf	--	4.0	4.0	--	4.0	5.0	III	offen, halboffen
LwbN Tierhaltung	LwbN T	--	4.0	4.0	100.0	10.0	14.0	III	offen, halboffen

Fussnoten zu Art. 5 / Masstabelle auf Seite 9:

- a) Grenzabstand gilt für Hauptbauten, übrige Grenzabstände vgl. Art. 26 + 27 BauR
 - b) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen, wobei Brüstungen, die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückspringen, nicht mitgemessen werden. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Mass-tabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.
 - c) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV
- 1) Bei minimalem Gewerbeanteil höhere Nutzungsdichte gemäss Art. 8 BauR.
 - 2) Minimale Grünflächenziffer gemäss Art. 10 und 11 BauR.
 - 3) Zuschlag gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gemäss Art. 10 und 11 BauR.
 - 4) Bei geschlossener Bauweise ist die Gebäudelänge frei.
 - 5) Die geschlossene Bauweise ist nur in der 1. Bautiefe (mindestens 15 m) entlang öffentlicher Strassen möglich.
 - 6) Die minimale Fassadenhöhe hat 10 m zu betragen.

B Bauzonen

Art. 6

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.

Wohnzonen W2a,
W2b, W3, W4, W5

² Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

³ Die **Wohnzone W2a** dient einer Bebauung mit Ein- bis Dreifamilienhäusern.

⁴ Die **Wohnzone W2b** dient einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten mit mindestens zwei Vollgeschossen.

⁵ Die **Wohnzone W3** dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens zwei Vollgeschossen.

⁶ Die **Wohnzone W4** dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Vollgeschossen.

⁷ Die **Wohnzone W5** dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Vollgeschossen.

Art. 7

¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

Dorfzone D

² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.

³ Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Sie holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

⁵ Hauptbauten müssen zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen.

Art. 8

Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3, WA4, WA5

¹ Wohn- und Arbeitszonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

³ Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil bei der Hauptnutzfläche von 20 % gilt eine Nutzungsdichte von 10 % höher als ohne entsprechenden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil.

⁴ In den **Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3** haben Hauptbauten mindestens zwei Vollgeschosse aufzuweisen.

⁵ In der **Wohn- und Arbeitszone WA4** haben Hauptbauten mindestens drei Vollgeschosse aufzuweisen.

⁶ In der **Wohn- und Arbeitszone WA5** haben Hauptbauten mindestens vier Vollgeschosse aufzuweisen.

Art. 9

Zentrumszone Z

¹ Zentrumszonen umfassen Gebiete mit zentrumsbildender Funktion, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Ersatz-, Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig ins Orts- und Strassenbild einzuordnen.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

³ Erdgeschoss von Bauten in der 1. Bautiefe entlang der Bahnhof-, Post-, Kirch- und Rütistrasse sowie am Rennweg müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 3 m und auf einer Tiefe von mindestens 10 m Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen aufweisen.

⁴ Hauptbauten haben mindestens drei Vollgeschosse aufzuweisen.

⁵ Entlang der Bahnhofstrasse sind auf dem Niveau des Erdgeschosses Arkaden oder Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 2.50 m und einer lichten Höhe von mindestens 3 m vorzusehen. Die Fassaden sind strassenseitig auf die angrenzenden Liegenschaften abzustimmen und dürfen maximal bis an die Strassengrenze reichen, soweit mit § 44 StrWG vereinbar.

Art. 10

¹ **Arbeitszonen Gewerbe AG** umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

Arbeitszonen AG, AI

² **Arbeitszonen Industrie AI** umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.

³ Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.

⁴ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden und darf nur eine Wohneinheit umfassen.

⁵ Die Gebäudeabstände zwischen reinen Gewerbebauten sind, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.

⁶ Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder andere Betriebe mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

⁷ Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 5 % einzuhalten.

⁸ In der **Arbeitszone Gewerbe AG** gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 3 m.

⁹ In der **Arbeitszone Industrie AI** gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4 m.

Art. 11

Arbeits- und Einkaufszone AE

¹ Arbeits- und Einkaufszonen umfassen Gebiete, in denen Einkaufszentren, Einzelhandelsgeschäfte und andere Betriebe mit intensivem Publikumsverkehr, aber auch Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

² Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.

³ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.

⁴ Die Gebäudeabstände zwischen reinen Gewerbebauten sind, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.

⁵ Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 5 % einzuhalten.

⁶ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 3 m.

Art. 12

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA

¹ **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA** umfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.

² **Zonen für öffentliche Anlagen OeA** umfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen und dazugehörigen Kleinbauten bestimmt sind.

³ Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 13

¹ Tiersportzonen TsBA und TsA umfassen Gebiete, die dem Reitsport und weiteren Tiersportarten dienen.

Tiersportzonen
TsBA, TsA

² In der **Tiersportzone Bauten und Anlagen TsBA** sind Bauten und Anlagen zulässig, die obigen Zwecken dienen.

³ In der **Tiersportzone Anlagen TsA** sind Anlagen und vereinzelt Fahrnisbauten bis 3.5 m Höhe und einer Grundfläche von max. 25 m² sowie Kleinbauten zulässig, die obigen Zwecken dienen.

Art. 14

¹ Kleingartenzonen KG dienen der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten im Rahmen des nichtgewerblichen Gartenbaus.

Kleingartenzone
KG

² Für Pflanzanlagen sind die nachfolgenden Bauten und Anlagen zulässig: Gartenhäuser und –lauben vorwiegend aus Holz und mit einer Gebäudefläche von max. 12 m², Gewächshäuser, Treibbeete und Anlagen.

Art. 15

¹ Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.

Freihaltezone
Fh

² Sie bezwecken insbesondere:

- a) die Gliederung der Bauzonen;
- b) die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

C Landwirtschaftszonen

Art. 16

Landwirtschaftszone Lw

¹ Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.

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

Art. 17

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN T, LwbN Pf

¹ Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung **LwbN T** umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich der Tierhaltung dient.

² Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau **LwbN Pf** umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Art. 16a Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen.

⁴ Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen.

D Schutzzonen

Art. 18

¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.

Landschafts-
schutzzonen Ls

² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.

³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 19

¹ Naturschutzzonen Ns wie auch Naturschutzzonen im Wald NsW und Naturschutzzonen im Gewässer NsGw umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten dienen.

Naturschutzzonen
Ns, NsW, NsGw

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.

³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

⁴ In der Naturschutzzone im Wald sowie der Naturschutzzone im Gewässer sind weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege, aufgrund von übergeordneten Bestimmungen vorbehalten.

E Überlagernde Zonen

Art. 20

Zone für archäologische Funde AF

¹ Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, 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.

² Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 21

Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS

¹ Ortsbild- und Umgebungsschutzzone bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

² Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein.

Art. 22

Quartiererhaltungszone QE

¹ Quartiererhaltungszonen bezwecken die Wahrung von Quartieren oder Teilen von Quartieren mit einer prägenden Bau-, Garten- oder Freiraumstruktur, welche aus baugeschichtlicher Sicht oder aufgrund der hohen Wohnqualität erhaltenswert sind.

² In den Quartiererhaltungszonen sind die Grundstrukturen der Bebauung, inklusive die spezifische Umgebung, im Grundsatz zu erhalten.

³ Die Grundstruktur der Bebauung definiert sich insbesondere durch:

- die Bauvolumen und Proportionen,
- die Stellung der Bauten zu einander und zum Strassenraum,
- die Typologie der Bauten.

⁴ Die spezifische Umgebung definiert sich insbesondere durch:

- den Grünflächenanteil und die Gestaltung der Grünflächen
- die Terraingestaltung
- die gestalterische Abgrenzung gegenüber Strassen, Wegen und Nachbargrundstücken.

⁵ Ersatz-, Neu-, An- und Umbauten sind zulässig, wenn sie obige Anforderungen erfüllen. Beurteilungsmassstab für die Einpassung ist der Bestand. Zeitgemässe Architektur und Materialisierung sind zulässig, sofern diese den Quartiercharakter nicht stören.

Art. 23

¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht 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.

Zone mit Gestaltungsplanpflicht
GP

² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 24

¹ Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

Gefahrenzone GF

² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau „Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau“ sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

Art. 25

Gebiete mit Lärm-
vorbelastung Lvb

In diesen Gebieten gilt die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV.

III. BAUVORSCHRIFTEN

A Massvorschriften

Art. 26

Grenzabstände
Bauten, Anlagen,
Terrainveränderungen

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.), gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 1.50 m an die Grenze gebaut werden.

³ Für Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Tiefgaranzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

⁴ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen und Fahrnisbauten beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m.

⁵ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.

Art. 27

¹ Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen dürfen nie höher gehalten werden als das Doppelte ihres Grenzabstandes.

Grenzabstände
Bepflanzungen

² Für Bäume, die nicht höher als 10 m werden, beträgt der Grenzabstand mindestens 2.50 m, für alle über 10 m hinauswachsenden Bäume mindestens 5 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Abstände reduziert werden.

Art. 28

¹ In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden.

Bauten an Hang-
lagen

² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 10 % zwischen der Tal- und Bergfassade, gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.

B Ausstattung

Art. 29

Parkierung für
Fahrzeuge

¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:

- a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens zwei Parkfelder je Wohnung
- b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens ein Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern
- c) Pro vier Wohnungen ist bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen

² Für andere Bauten und Anlagen ist der Parkierungsbedarf unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

³ Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkfelder.

⁴ Für Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m² publikumsaktiver Fläche sind unterirdische, Unterniveau- oder vollständig ins Gebäude integrierte Parkierungsanlagen zu erstellen.

⁵ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

⁶ Oberirdische Parkfelder sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Art. 30

Reduktion der
Pflichtparkfelder

¹ Bei Wohnbauten kann die Anzahl von Pflichtparkfeldern, in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen (Berechnungsmethodik gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE), wie folgt reduziert werden:

- a) ÖV-Güteklasse B: bis zu 40 %
- b) ÖV-Güteklasse C: bis zu 30 %
- c) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20 %

² Bei nachgewiesenem, geringerem Bedarf aufgrund von speziellen Wohnnutzungen kann die Gemeindebehörde die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.

³ Bei anderen Bauten und Anlagen bemisst sich eine Reduktion der Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm.

Art. 31

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

Anforderungen Grundstückzufahrten

Art. 32

Bei Mehrfamilienhäusern, Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind in der Regel gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Parkierung für Zweiräder

Art. 33

Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 10 % der Hauptnutzfläche zu betragen.

Spielplätze und Freizeitflächen

Art. 34

¹ Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden.

Kehrichtsammelstelle

² Kehrrichtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Art. 35

Schneefänge

Bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

C Weitere Bauvorschriften

Art. 36

Haushälterische
Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 30 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 37

Höhere Häuser

¹ Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.

² Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

³ Für die Errichtung von höheren Häusern sind in einem Konzept mindestens die Gebiete (Standorte), die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung (Etappierung) sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen.

⁴ Der Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte vom 26. Mai 2020 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

⁵ Zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne sind bei Gesamthöhen ab 22 m die architektonischen und städtebaulichen Grundlagen in einem Varianzverfahren zu entwickeln und mittels Modellen oder 3-D Visualisierungen aufzuzeigen.

Art. 38

¹ Hochhäuser sind Gebäude deren Gesamthöhe 30 m überschreitet. Hochhäuser

² Der Schattenwurf darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.

³ Für Hochhäuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

⁴ Für die Errichtung von Hochhäusern sind in einem Konzept mindestens die Gebiete (Standorte), die allenfalls erforderliche Reihenfolge der Verwirklichung (Etappierung) sowie die ortsbezogene, maximal zulässige vertikale Ausdehnung und die lokalen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen auszuweisen.

⁵ Der Konzeptplan Eignungsgebiete für höhere Häuser und Hochhausstandorte vom 26. Mai 2020 bildet die verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der Gestaltungspläne.

⁶ Zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne sind die architektonischen und städtebaulichen Grundlagen in einem Varianzverfahren zu entwickeln und mittels Modellen oder 3-D Visualisierungen aufzuzeigen.

Art. 39

Bei Wohnungen sind mindestens 10 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen in Form von Keller-, Estrich- oder Abstellräumen zu realisieren. Nebennutzflächen

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 40

Gesamtwirkung

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

- a) die bestehende Bebauung
- b) Stellung, Form und Proportionen
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen
- d) die topografische Einbettung
- e) der Siedlungsrand.

Art. 41

Dachgestaltung

¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Dachs 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 Dachlänge betragen.

Art. 42

Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- sowie die Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 43

Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumetrie, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, zu orientieren.

Einpassung in Bestand

Art. 44

¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebel-lukarnen oder Schleppgauben auszubilden.

Dachgestaltung

² Dächer, inkl. Dachaufbauten, sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten, können auch andere Materialien zugelassen werden.

³ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf, mit Ausnahme von Quergiebeln, höchstens 1/4 der jeweiligen Dachlänge betragen.

⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

⁵ Vereinzelte, hochstehende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 1 m² nicht übersteigen.

Art. 45

¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung

² Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

Art. 46

Fenstergestaltung

Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

C Umgebungsgestaltung

Art. 47

Terrainveränderungen

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

² Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

³ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 48

Bepflanzungen

Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 49

Künstliche Beleuchtung

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, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

Art. 50

Anlagen für Sicht- und Schallschutz entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

Sicht- und Schallschutz

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 51

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets zugänglich sein.

³ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.

⁴ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zustellen.

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52

Inkrafttreten

¹ 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.

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden das Baureglement, genehmigt am 11. Juli 2007 mit Entscheid DBU Nr. 55, und der Zonenplan, genehmigt am 12. Juli 1990 mit RRB Nr. 964, mit allen nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 53

Übergangsbestimmungen

¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über welche die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den bei ihrer Einreichung geltenden Vorschriften zu beurteilen.

² Innerhalb der Perimeter von bestehenden Gestaltungs- und Arealüberbauungsplänen, die noch nicht dem neuen Recht angepasst sind, gilt weiterhin integral das bisherige Recht, bis die Anpassung gemäss § 122 Abs. 1 PBG vorgenommen wurde, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2027.

VII. VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

BauR	Baureglement
ENG	Gesetz über die Energienutzung vom 10.03.2004
ENV	Verordnung zum Gesetz über die Energienutzung vom 09.11.2010
FIGG	Gesetz über Flur und Garten vom 07.02.1996
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22.09.2005
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985
NHG (TG)	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 08.04.1992
NHV (TG)	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29.03.1994
PBG (TG)	Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011
PBV (TG)	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18.09.2012
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN-Norm	Eingetragene Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14.09.1992
StrWV	Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15.12.1992
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07.10.1983
RRV USG	Verordnung des Regierungsrats zur Umweltschutzgesetzgebung vom 04.10.2011
WaldG	Waldgesetz vom 14.09.1994
WaldV	Verordnung zum Waldgesetz vom 26.03.1996
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907

Amriswil, 26. Mai 2020

Stadtrat Amriswil

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is cursive and appears to be 'G. Macedo'. The second signature on the right is also cursive and appears to be 'R. Huser'.

Der Stadtpräsident: Gabriel Macedo
Der Stadtschreiber: Roland Huser

Öffentliche Auflage vom 12. Juni bis 1. Juli 2020.

Von der Gemeinde durch Urnenabstimmung genehmigt am
29. November 2020

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am
6. Juli 2021 mit DBU-Entscheid Nr. 48

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt auf den 1. September 2021