



Anpassungen im Rahmen der Revision der Kommunalplanung

Die Änderungen sind farblich gekennzeichnet und in Fussnoten erläutert.
Die Artikelnummerierung wird erst für die Volksabstimmung angepasst.

Baureglement 2017

Stand: 21. Mai 2022

Bearbeitung:

Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | 8200 Schaffhausen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	4
2. Zonenordnung.....	5
2.1 Zonenübersicht.....	5
2.2 Bauzonen	8
2.3. Nichtbauzonen.....	10
2.4 Überlagernde Zonen	11
3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften	12
3.1 Begriffe und Messweisen:	12
3.2 Nachhaltiges Bauen	13
3.3 Nebennutzflächen.....	14
3.4 Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen für das ganze Gemeindegebiet	15
3.5 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Altstadtzone, die Dorfzone Willisdorf, die Weilerzonen, die Zone St. Katharinental, die Zone Kundelfingerhof und den Gestaltungsperimeter Altstadtrand.....	15
3.6 Umgebungsgestaltungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet ..	17
4. Baubewilligungsverfahren	19
5. Gebühren	19
6. Schlussbestimmungen	20
Anhang	22
1. Skizze zu Art. 40 Abs. 6: Überdeckung von Dacheinschnitten ¹⁾	22
2. Tabelle 1: Zuweisung der Zonenbezeichnungen der Bauzonen ¹⁾	23

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das Gebiet der Stadtgemeinde Diessenhofen.

Art. 3 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

Art. 4 Zuständigkeiten

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

2 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 oder gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.

3 Die Bauverwaltung ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

2. Zonenordnung

2.1 Zonenübersicht

Art. 5 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

A	Altstadtzone
D	Dorfzone Willisdorf
W2a	Wohnzone 2-geschossig
W2b	Wohnzone 2-geschossig
W3	Wohnzone 3-geschossig
W4	Wohnzone 4-geschossig
WA2	Wohn-/Arbeitszone 2-geschossig
WA3	Wohn-/Arbeitszone 3-geschossig
AG	Arbeitszone Gewerbe
AG*	Arbeitszone Gewerbe mit max. traufseitiger Fassadenhöhe = 10 Meter
AG**	Arbeitszone Gewerbe mit max. traufseitiger Fassadenhöhe = 10 Meter und Satteldach mit mindestens 12° Neigung
AI	Arbeitszone Industrie
WZ	Weilerzone
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OEA	Zone für öffentliche Anlagen
SK	Zone St. Katharinental
KH	Zone Kundelfingerhof
CP	Campingzone
WH	Weiherzone
FH	Freihaltezone

Nichtbauzonen

LW	Landwirtschaftszone
LS	Landschaftsschutzzone
NS	Naturschutzzone
AB	Abbauzone
MBD	Materialbearbeitungs- und Deponiezone ¹⁾

Überlagernde Zonen

GP	Gestaltungsplanpflicht
BS	Baumschutzperimeter
GA	Gestaltungsperimeter Altstadttrand
ZAF	Zone archäologischer Funde
Ng	Gefahrenzone ²⁾

Hinweise

WD	Wald
GEW	Gewässer

2 Wo in diesem Baureglement keine Regelungen über Zonenzweck und zulässige Nutzungen in den einzelnen Zonen getroffen werden, gelten diesbezüglich die Bestimmungen der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz (PBV).

3 In den einzelnen Zonen gelten für die Regelbauweise die Massvorschriften der folgenden Tabelle. Diese gibt zudem Auskunft über die zulässigen Bauweisen und Hinweise, wo Zweck und zonenkonforme Nutzungen geregelt sind.

-
- 1) Damit wird die Zone dem aktuellen Betrieb angepasst und der Recycling-Betrieb von Baustoffen der Cabema ermöglicht (siehe dazu auch Art.(neu), nach Art. 22 eingefügt).
 - 2) Auftrag aus § 39 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; siehe dazu auch Art. (neu), nach Art. 26 eingefügt)

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Zonenart	Masse	maximale Geschossflächenziffer (GFZ)	Anz. Geschosser/traufseitige Fassadenhöhe (m)	min. kleiner Grenzabstand (m) ¹⁾	min. grosser Grenzabstand (m) ¹⁾	max. Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe LSV	Bauweise	Bauvorschriften
A	Gemäss den spez. Vorschriften von Art. 6 und 37						III	geschlossen	Art. 6
D	0.80	2 G	4	8	36	III	offen und halboffen	Art. 7	
W 2a W 2b ⁸⁾	0.70	2 G	5	8	30	II	offen und halboffen	Art. 8	
W 3	0.95	3 G	5	10	40	II	offen und halboffen	Art. 8	
W 4	1.05	4 G	6	12	40	II	offen und halboffen	Art. 8	
WA2 ⁴⁾	0.95	3 G 7.5 m ²⁾	5 4 ³⁾	10 4 ³⁾	30	III	offen und halboffen	Art. 9	
WA3	1.05	3 G 10m ²⁾	5 4 ³⁾	10 4 ³⁾	40	III	offen und halboffen	Art. 9	
AG, AG* AG**	Keine	16 m 10 m ⁷⁾	4, 15 ⁴⁾	4, 15 ⁴⁾	70	IV	offen und halboffen	Art. 10	
AI	Keine	16 m	4, 15 ⁴⁾	4, 15 ⁴⁾	–	IV	offen und halboffen	Art. 10	
WZ	Analog besteh. Kubaturen		5	8	30	III	offen und halboffen	Art. 11	
OE ^{5) *)}	–	10 m	5 ⁵⁾	8 ⁵⁾	100 m ^{5) 3)}	III	offen und halboffen	Art. 12	
OEA	Gemäss den Bestimmungen über Anlagen, Klein- und unterirdische Bauten						III	–	Art. 13
SK	–	4 G	4	4	120	II	–	Art. 14	
KH	Art. 15		5	8	30	III	offen und halboffen	Art. 15	
CP	–	–	–	–	–	III	offen und halboffen	Art. 16	
LW	Keine	2 G, 9 m ⁶⁾	5	5	25, 40 ⁶⁾	III	–	Art. 19	

- 1) Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten, Unterverbauten, Anlagen sowie Erdkollektoren siehe Art. 28
- 2) Für Gebäude mit Gewerbenutzung.
- 3) Bei Gewerbebauten unter sich.
- 4) Mindestabstand gegenüber Parzellen in den Wohnzonen.

~~5) — Gegenüber den angrenzenden Zonen gelten deren Masse. ¹⁾~~

- 6) Für Ställe und Ökonomiegebäude.
- 7) In den Arbeitszonen AG* und AG** mit Dachneigung von ~~max. min. 12°~~. ⁴⁾

~~8) — Innerhalb verdichteter Bauweise kann der Stadtrat die GFZ auf 1.00 erhöhen. ^{**)} ⁵⁾~~

- ³⁾ ~~Pendenz aus Teilgenehmigung vom 6. August 2018: Ungenügende Regeldichte. Das Mass orientiert sich am Neubau des Oberstufenschulhauses «Letten». Damit erübrigt sich auch Fussnote 5) der Tabelle.~~
- ⁴⁾ ~~Schreibfehler~~
- ⁵⁾ ~~Bei Teilgenehmigung vom 6. August 2018 nicht genehmigt.~~

2.2 Bauzonen

Art. 6 Altstadtzone

1 Die Altstadtzone bezweckt den Erhalt und die Pflege der Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Struktur und in ihrer historischen Substanz. Unter bestmöglicher Wahrung ihrer städtebaulichen und architektonischen Eigenart soll der bestehende Wohnraum erhalten und die Schaffung von Kleingewerbe und Läden gefördert werden. Bauliche Massnahmen dürfen den Charakter der Altstadt nicht beeinträchtigen, und bestehende störende Zustände sind nach Möglichkeit zu beseitigen.

2 Die Altstadtzone dient der gemischten Nutzung mit Wohnbauten, Dienstleistungsbetrieben und Kleingewerben. Es sind nur mässig störende Betriebe zugelassen.

3 Es gilt die geschlossene Bauweise. Sofern nicht durch Baulinien etwas anderes verlangt wird, sind die bestehenden Fassadenfluchten, Strassenräume und Plätze zu erhalten.

4 In der Altstadtzone sind auch jegliche baulichen Veränderungen im Innern und Äussern von Gebäuden und Gebäudeteilen, farbliche Veränderungen an den Fassaden sowie das Ein- und Umdecken von Dächern bewilligungspflichtig.

5 Abbrüche bedingen, dass eine Gesamtrestaurierung nicht möglich oder unverhältnismässig ist und ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung gesichert ist.

6 Bei Bau- und Abbruchgesuchen, welche denkmalpflegerische Substanz oder das Ortsbild tangieren, holt der Stadtrat die Fachbeurteilung des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ein.

Art. 7 Dorfzone Willisdorf

1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.

2 Die bauliche Gestaltung richtet sich nach den Bestimmungen der Altstadtzone.

Art. 8 Wohnzonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.

2 In der Zone W2a sind nur 1- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser zulässig.

3 In der Zonen W2b sind eingeschossige Hauptbauten nicht zulässig.

4 In den Zonen W3 und W4 sind Einfamilienhäuser sowie 1- und 2-geschossige Hauptbauten nicht zulässig.

Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.
- 2 Eingeschossige Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 10 Arbeitszonen

Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.

Art. 11 Weilerzone

Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.

Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.

Art. 13 Zone für öffentliche Anlagen

Die Zone ist für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen wie Sportanlagen oder Parkplätzen bestimmt. Zulässig sind Anlagen wie Sportfelder mit Ballfängen, Parkplätze und Beleuchtungseinrichtungen sowie Klein- und unterirdische Bauten.

Art. 14 Zone St. Katharinental

Die Zone St. Katharinental dient der Erhaltung und Erweiterung der Thurgauer Klinik St. Katharinental.

Art. 15 Zone Kundelfingerhof

- 1 Die Zone Kundelfingerhof bezweckt die Erhaltung, Nutzung und Pflege der baulichen Ensembles unter Wahrung der Ortsbaulichen Qualitäten und des eigenständigen Siedlungsansatzes sowie deren angemessene Erneuerung.
- 2 Zulässig sind Nutzungen für die Landwirtschaft, das Wohnen und bis zu mässig störendes Gewerbe.
- 3 Neu- und Ersatzbauten sind zulässig, sofern sie die Ortsbaulichen Qualitäten nicht schmälern. Insgesamt darf das zum Zeitpunkt der Zuweisung zur Zone Kundelfingerhof bestehende oberirdische Bauvolumen nicht vergrössert werden.
- 4 Bei grösseren Bauvorhaben ist frühzeitig das kantonale Amt für Denkmalpflege einzubeziehen und das Bauvorhaben durch diese begleiten zu lassen oder für die gesamte Zone ein Gestaltungsplan zu erstellen.

Art. 16 Campingzone

Das Campieren sowie der Betrieb von Campingplätzen ist nur in Campingzonen zulässig. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb notwendig sind. Im Übrigen gelten die §§ 2 und 25 bis 31 RRV zum Gastgewerbegesetz.

Art. 17 Weiherzone Kundelfingerhof

- 1 Die Weiherzone Kundelfingerhof dient der Bewirtschaftung mit extensiver Fischzucht.
- 2 Zulässig sind die Bewirtschaftung mit extensiver Fischzucht, die Pflege ökologisch wertvoller Flächen sowie der temporäre Kiesabbau zur Anlage der Fischweiher.
- 3 Anlagen, Bauten und Terrainveränderungen sind zulässig, soweit sie für den Betrieb der Weiheranlagen notwendig sind und höchstens unauffällig in Erscheinung treten.
- 4 Zur Realisierung von Bauvorhaben ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Darin sind insbesondere zu regeln:
 - a) die Gestaltung;
 - b) das Mass und die Anordnung von Anlagen, Bauten und Terrainveränderungen;
 - c) der Umfang und die Zeitdauer des Abbaus des dort anstehenden Kieses.

Art. 18 Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.

2.3. Nichtbauzonen

Art. 19 Landwirtschaftszone

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

Art. 20 Landschaftsschutzzone

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.
- 2 Baumgärten und Einzelbäume dürfen nicht gerodet werden, sondern sind sachgerecht zu pflegen und bei Abgang in der Regel zu ersetzen. Geländeformen wie Terrassen und Böschungen sind zu erhalten. ~~Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet~~

~~und Waldränder nicht begradigt werden.**) 6) Geringfügige Terrainveränderungen zum Zwecke der Bodenverbesserung sind gestattet, sofern sie in ihrer Auswirkung dem Schutzzweck der Zone nicht widersprechen.~~

~~Art. 21 Naturschutzzone 7)~~

~~1—Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.~~

~~2—Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck ausgerichtete Bestimmungen betreffend Unterhalt und Pflege werden durch privatrechtliche Verträge oder Schutzverordnungen gemäss NHG TG geregelt.~~

Art. 22 Abbauzone

Es gelten die Bestimmungen von § 16 PBV.

Art. (neu) Materialbearbeitungs- und Deponiezone 8)

1 Die Materialbearbeitungs- und Deponiezone ist für die Aufbereitung des Materials aus der zugehörigen Abbauzone und von (Recycling-) Baustoffen sowie für die Ablagerung von Abfällen gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen. (Abfallverordnung, VVEA) bestimmt.

2 Für die Deponierung und beim Dahinfallen des Zonenzwecks gelten die Vorschriften von § 17 PBV.

2.4 Überlagernde Zonen

Art. 23 Gestaltungsplanpflicht

Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.

Art. 24 Baumschutzperimeter

1 Der Baumschutzperimeter bezweckt innerhalb des damit umgrenzten Gebietes einerseits die Erhaltung der markanten, flusseitigen Stadtbildsilhouette mit dem charakteristischen Wechselspiel zwischen Naturlandschaft und historischer Stadtanlage und andererseits den Erhalt des markanten Baumbestandes am landseitigen Altstadtrand als wesentliche Gliederung des Siedlungsgebietes.

6) Bei Teilgenehmigung vom 6. August 2021 nicht genehmigt.

7) Neu alle geschützten Naturflächen und -objekte im Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

8) Damit wird die Zone dem aktuellen Betrieb angepasst und der Recycling-Betrieb von Baustoffen der Cabema ermöglicht.

2 Gebüsch- und Baumgruppen sowie Einzelbäume dürfen nur in zwingenden Fällen und nur mit Zustimmung des Stadtrates beseitigt werden und sind in der Regel zu ersetzen.

Art. 25 Gestaltungsperimeter Altstadttrand

Diese Zonenüberlagerung umfasst diejenigen Siedlungsbereiche, welche in einer optischen Beziehung zur historischen Altstadt stehen. Der Perimeter bezweckt den Schutz des äusseren Stadtbildes durch eine optimale Einpassung der Bauvorhaben in diesem Bereich. Die Gestaltung der Bauten richtet sich im Rahmen der Zonenordnung nach den Art. 37 ff.

Art. 26 Zone für archäologische Funde

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

Art. (neu) Gefahrenzone ⁹⁾

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

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

3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften

3.1 Begriffe und Messweisen:

Ergänzende Vorschriften zu den Bestimmungen der PBV und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

~~**Art. 27 Hauptbauten ^{**}**~~¹⁰⁾

~~Als Hauptbauten gelten alle Bauten ausser Anbauten, Kleinbauten, unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten. ^{**})~~

⁹⁾ Auftrag aus § 39 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; siehe dazu auch Art. 5 Abs. 1)

¹⁰⁾ Bei Teilgenehmigung vom 6. August 2018 nicht genehmigt

Art. 28 Besondere Abstände und Masse

1 Für **An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten** gilt ein Mindestgrenzabstand von 3.0 m. ¹¹⁾

2 Teile unterirdischer Bauten, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, sowie **Anlagen, von denen keine wesentlichen Immissionen ausgehen wie** ¹²⁾ Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge, ~~von denen keine wesentlichen Immissionen ausgehen,~~ dürfen bis zu 0.5 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Andernfalls beträgt der minimale Grenzabstand 1.5 m.

3 Erdkollektoren dürfen bis 0.5 m an die Nachbargrenze verlegt werden.

4 Der grosse Grenzabstand gilt für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfall bestimmt der Stadtrat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.

5 Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrückungen gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Kleinbauten.

6 Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

7 Bäume mit einem Grenzabstand von mindestens 5.0 m sind in der Höhe nicht beschränkt.

8 Für reine Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand zu anderen Gewerbebauten von mindestens 4.0 m.

9 Attikageschosse müssen talseitig gegenüber der darunterliegenden Fassadenflucht zurückversetzt sein. Im annähernd ebenen Gelände müssen sie gegenüber der Hauptwohnseite zurückversetzt sein.

3.2 Nachhaltiges Bauen

Art. 29 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30% unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

¹¹⁾ Ergänzung mit den vergleichbaren Bauteilen aufgrund Erfahrungen aus dem Vollzug.

¹²⁾ Auflistung nur noch als nicht abschliessende Aufzählung von Anlagen, von welchen keine wesentlichen Emissionen ausgehen, aufgrund Erfahrungen aus dem Vollzug.

Art. 30 Verdichtete Bauweise

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 36 Abs. 4 PBV.
- 2 Bei Erfüllung dieser Bestimmungen kann in den Zonen W2a, W2b und WA2 eine Geschossflächenziffer von 1.0 beansprucht werden.

Art. 31 Ökologischer Ausgleich in Bauzonen

Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb der Bauzonen sowie der Vernetzung von Biotopen sind, wenn möglich,

- a) nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nichtenergetisch genutzt werden;
- b) Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;
- c) Industrie- und Gewerbegebiete an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 32 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, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

3.3 Nebennutzflächen**Art. 33 Abstellräume und -anlagen**

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Stadtrat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSE-Normen bestimmt.
- 2 Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nebst den gemeinsamen Nebenräumen mindestens ein der Wohnungsgrösse angepasster individueller Keller- oder Estrichraum zu erstellen.

3.4 Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen für das ganze Gemeindegebiet

Art. 34 Grundsatz

1 Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind, insbesondere bei Bauten mit Erstellungsjahr vor 1960, baustilgerecht durchzuführen.

2 In besonderen Fällen kann der Stadtrat Fachgutachten einholen. Deren Kosten sind in der Regel dem Gesuchsteller zu überbinden.

Art. 35 Dach- und Fassadengestaltung

Dach- und Fassadenfläche sind mit einem auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen. Die Verwendung fremdartiger und störender Materialien, insbesondere spiegelnden oder metallglänzenden Materialien und greller Farben, ist unzulässig.

Art. 36 Antennen

Aussenantennen, namentlich auch Parabolantennen, haben sich nach Abwägung der übrigen öffentlichen und den privaten Interessen bezüglich Ausmass, Standort und Farbe bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

3.5 Besondere Gestaltungsvorschriften für die Altstadtzone, die Dorfzone Willisdorf, die Weilerzonen, die Zone St. Katharinental, die Zone Kundelfingerhof und den Gestaltungsperimeter Altstadtrand

Art. 37 Allgemein

1 Die prägenden baulichen Merkmale wie Geschosszahl, Trauf- und Firsthöhen, die ursprünglichen Dachformen, Dachvorsprünge und Dachaufbauten sowie die herkömmlichen Fassaden- und Fenstersysteme sind zu erhalten resp. zu übernehmen. Die Entfernung oder unsachgemässe Veränderung bestimmender Bauelemente ist untersagt. Fassadengliederungen sind detail-, profil- und stilgerecht zu erhalten.

~~2—Bei Projekten mit zeitgenössischer Architektur, welche von einem durch den Stadtrat fallweise beigezogenen Fachgremium als besonders gut beurteilt worden sind und die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den besonderen Gestaltungsvorschriften zugelassen werden.**)~~

2 Der Stadtrat kann gestützt auf § 92 PBG zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen bewilligen.¹³⁾

3 Denkmalpflegerisch wertvolle Teile im Hausinnern sind möglichst zu erhalten resp. zu restaurieren. Das Entfernen oder Verändern solcher Teile ist bewilligungspflichtig.

Art. 38 Stadtmauer

1 Die inneren und äusseren Stadtmauern sind in ihrem heutigen Umfang zu erhalten.

2 Fensterausbrüche in der ehemaligen Stadtmauer sind nicht zugelassen.

Art. 39 Fassaden

1 Farbe, Material und Oberflächenstruktur von Fassaden müssen mit dem hergebrachten Altstadtcharakter vereinbar sein.

2 Das Entfernen von Haustrennwände wird in der Regel nicht bewilligt.

3 Öffnungen in der Fassade haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen. Sie sind bezüglich Anordnung, Proportion, Grösse und Einfassung in der hergebrachten Art zu erhalten resp. zu erstellen. Die Fenster sind mit aussen angebrachter, stilgerechter Sprossenteilung zu versehen. Türen und Tore sind zu erhalten.

4 Fensterläden sind, wo der Stil der Fassade dies verlangt, beizubehalten. Rollläden werden nur dort bewilligt, wo das Anbringen von Fensterläden stilistisch unerwünscht ist.

5 Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss erstellt werden und sie haben sich bezüglich Anordnung, Grösse und Einfassung in die übrige Fassadengliederung einzuordnen. Traditionelle Schaufenster sind zu erhalten. Bei Schaufenstern an Gebäudeecken muss ein massiver, den Kubus des Hauses optisch tragender Mauerteil als Eckpartie bestehen bleiben. Schaufenster und Eingangstüren sind durch eine gemauerte Fassadenpartie zu trennen.

6 Lauben und Erker sind nur gestattet, wenn sie sich in das Gassenbild einfügen und in ihrer Gestaltung historischen Vorbildern entsprechen. Bestehende Erker sind in ihrer ursprünglichen Art zu erhalten. Balkone sind in der Regel nicht gestattet.

¹³⁾ Bei Teilgenehmigung vom 6. August 2018 nicht genehmigt. Neue Fassung für sinnvolle Lösungen

Art. 40 Dächer

- 1 Hauptbauten sind in der Regel mit symmetrischen Satteldächern zu versehen.
- 2 Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.
- 3 Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken. Bei Neueindeckungen sind Ziegel mit ortsüblichen Farbtönen zu verwenden.
- 4 Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppegauben dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der einzelne Bauteil darf maximal 2.50 m breit sein. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- 5 Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 0.70 m² (Aussenmass Rahmenkonstruktion) nicht übersteigen.
- 6 Offene Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Überdeckte Dacheinschnitte können aufgrund einer begründeten Fachstellungnahme bewilligt werden. ***)

Art. 41 Reklameanlagen

- 1 Das Anbringen von Reklamen und Hinweisschildern ist nur im Erdgeschoss gestattet. Aussenreklamen sind zu beseitigen, sobald das Gebäude nicht mehr dem Zweck dient, auf den die Reklame hinweist.
- 2 Aushänger sind gestattet, sofern sie sich gut in das Altstadtbild einfügen.
- 3 Offene, direkt leuchtende Schriften und Reklamen sind nicht erlaubt. Bewegte Lichtquellen und Beleuchtungen in Schaufenstern mit Blendwirkung nach aussen sind nicht zulässig.

3.6 Umgebungsgestaltungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet

Art. 42 Terrainveränderungen und -gestaltung

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden. Sie dürfen eine maximale Höhendifferenz von 1.5 m zum massgebenden Terrain nicht übersteigen. Für Garagenzufahrten und Kellereingänge sind einzelne grössere Abgrabungen zulässig, sofern dadurch die bauliche Einpassung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2 Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.

Art. 43 Aussenraum

1 Industriebauten sind durch geeignete Bepflanzungen abzuschirmen und in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzubinden.

2 In der Altstadt sind bestehende Einfriedungen, Innenhöfe, Stützmauern, Pflasterungen, Baum- und Heckenbestände zu erhalten resp. stilgerecht zu ersetzen.

3 Steingärten mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind untersagt. ¹⁴⁾

Art. 44 Kinderspielplätze

1 Es gelten die Bestimmungen von Art. 86 PBG f.

2 Sind dabei Bauten auf verschiedenen Parzellen betroffen, sind Besitzverhältnisse, Benutzungsrecht, Kostenverteiler für die Erstellung und den Unterhalt sowie der Unterhalt im Rahmen eines Gestaltungsplans oder auf freiwilliger Basis der betroffenen Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln und im Grundbuch anzumerken. Die Spielfläche kann dabei parzellenübergreifend angeordnet werden. ^{**)-¹⁵⁾}

Art. 45 Parkierung

1 Es gelten die Bestimmungen von Art. 88 ff. PBG.

¹⁴⁾ Beitrag zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet und Massnahme gegen Überhitzung (besseres Mikroklima)

¹⁵⁾ In Teilgenehmigung von 6. August 2018 nicht genehmigt, In Berlingen, Art. 29 Abs. 2 (BauR) mit Entscheidung des DBU Nr. 6 am 05.02.2020 hingegen genehmigt. Wird gemäss dem Grundsatz der Gleichbehandlung wieder eingeführt.

2 Es sind vorzusehen:

- a) Bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 1.5 Abstellplätze, ~~wobei 3/4 aller Abstellplätze als Einstellräume zu erstellen sind~~, und zusätzlich für je 4 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein gut zugänglicher, freier Besucherabstellplatz. Bruchteile sind aufzurunden. ~~Bei Mehrfamilienhäusern mit bis zu 3 Wohnungen sind 3/4 aller Abstellplätze als Einstellräume zu erstellen, bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohnungen sind die Parkplätze mit Ausnahme der Besucherparkplätze in Sammelgaragen anzuordnen. Darin sind die technischen Voraussetzungen für Ladestationen von E-Autos vorzusehen. Der Stadtrat bestimmt deren Anzahl.~~¹⁶⁾
- b) für Einfamilienhäuser mindestens 1 Einstell- und 1 Abstellplatz.

3 Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

4 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen zu ermitteln und festzulegen.

4. Baubewilligungsverfahren

Art. 46 Verfahrensbestimmungen

Es gelten die Vorschriften von §§ 98 - 111 PBG.

5. Gebühren

Art. 47 Gebühren

Der Stadtrat erhebt auf Grund des Reglements über die Erschliessungsbeiträge, Gebühren und Preise vom 19. November 1999 die Gebühren für Baubewilligungsverfahren und Baukontrollen, für die Behandlung von Vorentscheiden, für die Benützung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten und für Ersatzabgaben.

¹⁶⁾ Anpassung an heutige Situation unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach innen

6. Schlussbestimmungen

Art. 48 Aufhebung bisherigen Rechts

1 Mit Inkraftsetzung des Baureglements 2016 werden die Baureglements von Diessenhofen 1985 (vom Regierungsrat am vom 25. November 1986 und 8. September 1987 mit RRB Nr. 1838 und 1355) und Willisdorf (vom Regierungsrat genehmigt am 3. September 1979 mit RRB Nr. 1544) sowie sämtliche Nachträge ausser Kraft gesetzt.

2 Die Zuweisung der Zonenbezeichnungen der Bauzonen gemäss Art. 5 zu den gültigen Bezeichnungen des Zonenplans erfolgt gemäss der Aufstellung in Tabelle 1 im Anhang.

Art. 49 Hängige Verfahren

Bei Inkrafttreten dieses Reglements sind hängige Baugesuche nach neuem Recht zu beurteilen.

Art. 50 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt nach der rechtskräftigen Genehmigung auf einen, vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft. ~~Damit wird das Baureglement 2018 sowie dessen Ergänzung von Art. 40 Abs. 6 ausser Kraft gesetzt.~~

Fassung gemäss Volksabstimmung vom ~~24. September 2017 mit Ergänzung von Art. 40 Abs. 6~~

Vom Departement für Bau und Umwelt (teilweise) genehmigt am ~~6. August 2018~~ mit Entscheid Nr. 45 ...

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt auf ~~1. September 2018~~

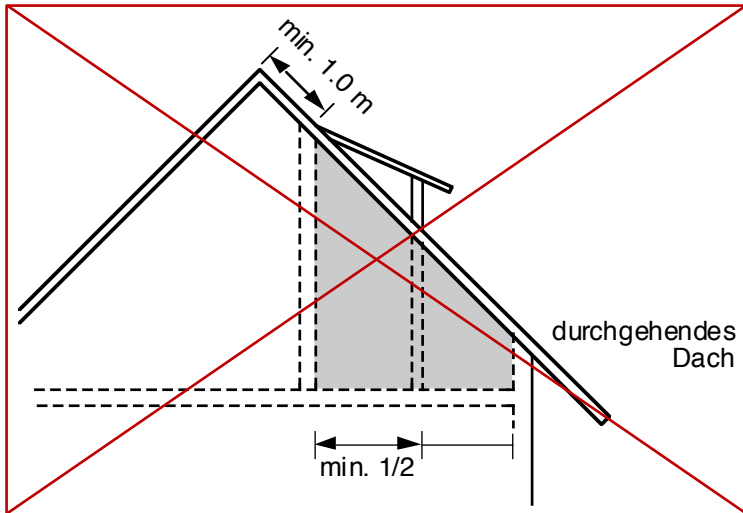
Endnoten

- ~~*) Hinweisvermerk im Entscheid Nr. 45 des Departements für Bau und Umwelt vom 6. August 2018~~
- ~~***) Nicht genehmigt gemäss Entscheid Nr. 45 des Departements für Bau und Umwelt vom 6. August 2018~~
- ~~***) Fassung vom 18. Dezember 2018, vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 7 am 17. Februar 2021, vom Stadtrat in Kraft gesetzt am 9. März 2021 per 1. Januar 2021. Mit der neuen Fassung von Art. 40 Abs. 6 wird Anhang 1 obsolet und wird gestrichen.¹⁷⁾~~

¹⁷⁾ Mit der Gesamtrevision wird eine Neufassung des BauR erstellt. Auf die Darstellung der Historie der derzeit gültigen Fassung kann somit verzichtet werden.

Anhang

~~1. Skizze zu Art. 40 Abs. 6: Überdeckung von Dacheinschnitten¹⁸⁾~~



¹⁸⁾ Mit Änderung von Art. 40 Abs. 6 Fassung vom 18. Dezember 2018, durch das DBU genehmigt mit Entscheid Nr. 7 am 17. Februar 2021 obsolet (siehe auch Endnote ***) auf Seite 21.

2. Tabelle 1: Zuweisung der Zonenbezeichnungen der Bauzonen ¹⁹⁾

Zonenplan	BauR 2017
A Altstadtzone	A Altstadtzone
D Dorfzone Willisdorf	D Dorfzone Willisdorf
W2 Wohnzone 2-geschossig	W2a Wohnzone 2-geschossig
W2/3 Wohnzone 3-geschossig mit 3. Geschoss im Dach	W2b Wohnzone 2-geschossig
W3 Wohnzone 3-geschossig	W3 Wohnzone 3-geschossig
W4 Wohnzone 4-geschossig	W4 Wohnzone 4-geschossig
WG2/3 Wohn/Gewerbezone 3-geschossig mit 3. Geschoss im Dach	WA2 Wohn-/Arbeitszone 2-geschossig
WG3 Wohn/Gewerbezone 3-geschossig	WA3 Wohn-/Arbeitszone 3-geschossig
G Gewerbezone	AG Arbeitszone Gewerbe
G* Gewerbezone mit max. Gebäudehöhe 10 Meter	AG* Arbeitszone Gewerbe mit max. traufseitiger Fassadenhöhe = 10 Meter
G** Gewerbezone mit H max. = 10 Meter und Satteldach mit mindestens 12° Neigung	AG** Arbeitszone Gewerbe mit max. traufseitiger Fassadenhöhe = 10 Meter und Satteldach mit mindestens 12° Neigung
I Industriezone	AI Arbeitszone Industrie
WZ Weilerzone	WZ Weilerzone
OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OEA Zone für öffentliche Anlagen	OEA Zone für öffentliche Anlagen
SK Zone St. Katharinental	SK Zone St. Katharinental
EH Erhaltungzone	KH Zone Kundelfingerhof
CP Campingzone	CP Campingzone
WH Weiherzone	WH Weiherzone
FH Freihaltezone	FH Freihaltezone

¹⁹⁾ Mit Revision des Zonenplans nicht mehr notwendig.