

Baureglement
der Munizipalgemeinde
Kreuzlingen



1958

Anker-Druck Kreuzlingen

Ausser dem Baureglement sind für das Bauwesen insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

Eidgenössische Erlasse

- Eidgenössisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Arbeit in Fabriken
- Vorschriften des Eidgenössischen Fabrikinspektorates
- Vorschrift der SUVA über Hoch- und Tiefbauten

Kantonale Erlasse

- Einführungsgesetz zum Eidg. Zivilgesetzbuch
 - Strassengesetz mit Vollziehungsverordnung
 - Flurgesetz
 - Expropriationsgesetz
 - Feuerpolizeiverordnung
- und weitere, für Spezialbauten zuständige Erlasse.

Das Baureglement enthält keine Hinweise auf andere Erlasse oder Wiederholungen von Vorschriften aus anderen Erlassen. Die wichtigsten kantonalen Bestimmungen über das Bauwesen sind im Sachregister zum Baureglement erwähnt.

INHALTSVERZEICHNIS

I. Grundsätze

Seite 9

1. Zweck des Baureglementes
2. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich des Baureglementes
3. Allgemeine Bauvorschriften
4. Besondere Bauvorschriften
5. Verhinderung störender Einwirkungen
6. Ausnahmen
7. Entschädigungspflicht

II. Vorbereitung der Ueberbauung

Seite 10

a) Erschliessung des Baugebietes

8. Erschliessung neuer Baugebiete
9. Erneuerung von Baugebieten
10. Erschliessungskosten
11. Baureife
12. Vorsorgliche Bausperre

b) Baulandumlegung und Grenzberreinigung

Seite 12

13. Zweck und Zuständigkeit
14. Einleitendes Verfahren
15. Zusammenlegung, Neueinteilung und Bewertung
16. Landzuteilung und Entschädigung
17. Grundpfand und Dienstbarkeiten
18. Vermarkung, Grundbucheintragung und Kostenverteilung

III. Ueberbauung

a) Planung

Seite 13

19. Grundlagen
20. Ueberbauungspläne
21. Gestaltungspläne

b) Bauweise

Seite 15

22. Messweise

Regelbauweise

Seite 16

23. Geschlossene Bauweise
24. Halboffene Bauweise
25. Offene Bauweise

Sonderbauweisen

Seite 18

26. Höhere Häuser
27. Hochhäuser

- 28. Gemischte Bauweise
- 29. Fabrik- und Werkstattbauten
- 30. Neben-, An- und Vorbauten
- 31. Bauten unter Tag
- 32. Zufahrten, Garagierung und Parkierung
- 33. Spielplätze für Kinder

c) Ueberbauungspläne

Seite 22

- 34. Der Zonenplan
- 35. Kernzonen
- 36. Wohnzonen
- 37. Werkstattzonen
- 38. Fabrikzone
- 39. Oeffentliche Zone
- 40. Uebrigtes Gemeindegebiet
- 41. Reservezonen
- 42. Bestimmungen für alle Zonen
- 43. Erstellung von Gestaltungsplänen
- 44. Genehmigungsverfahren
- 45. Rechtswirkung

IV. Grundstück und Baute

a) Mindestmasse und innere Einrichtungen an Bauten

Seite 27

- 46. Mindestmasse für Wohnbauten
- 47. Mindestmasse für Wirtschaften, Versammlungslokale und gewerbliche Räume
- 48. Kellerräume
- 49. Waschküchen, Badezimmer
- 50. Aborte
- 51. Treppen
- 52. Dachräume
- 53. Besondere Bestimmungen für höhere Häuser und Hochhäuser
- 54. Besondere Bestimmungen für Gaststätten
- 55. Besondere Bestimmungen für landwirtschaftliche Bauten
- 56. Besondere Bestimmungen für Tank- und Siloanlagen

b) Kleinbauten und äussere Einrichtungen an Bauten

Seite 30

- 57. Kleinbauten und bewegliche Einrichtungen gegen die Strasse
- 58. Reklameanlagen
- 59. Dachwasser- und andere Röhrenleitungen
- 60. Schneeschutzvorrichtungen
- 61. Oeffentliche Einrichtungen an und vor Gebäuden

c) Umschwung

Seite 32

- 62. Raum zwischen Bauflucht und Strasse
- 63. Gruben und Düngerhaufen

- d) Bezug und Unterhalt von Bauten** Seite 33
- 64. Bezugsfristen
 - 65. Gebäudeunterhalt; Abbruch und Wiederaufbau zerstörter Bauten
 - 66. Erneuerung von Bauten

V. Baubewilligung Seite 34

- 67. Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches
- 68. Form des Baugesuches
- 69. Visiere
- 70. Bekanntgabe des Baugesuches, Einsprache
- 71. Baubewilligung, Beschwerde, Dauer

VI. Bau-Ausführung und -Kontrolle Seite 37

- 72. Baubeginn
- 73. Sicherheits- und Hygienevorschriften
- 74. Baugerüste und -aufzüge
- 75. Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen
- 76. Baukontrolle

VII. Vollzug Seite 39

- 77. Sanktionen
- 78. Vollzug
- 79. Gebühren
- 80. Inkrafttreten

ANHANG: Technische Erläuterungen Seite 41

- Zu Art. 19, Grundlagen
Die Strassenführung; die Bauweise: Grenzabstand, Gebäudeabstand, Stellung einer Baute, Geschosszahl, Höhe der Bauten; die Ausnützungszahl
- Zu Art. 23, Geschlossene Bauweise
- Zu Art. 24, Halboffene Bauweise
- Zu Art. 25, Offene Bauweise
- Zu Art. 26, Höhere Häuser
- Zu Art. 46, Mindestmasse für Wohnbauten
- Zu Art. 53, Besondere Bestimmungen für höhere Häuser und Hochhäuser

SACHREGISTER Seite 51
zur Bauordnung und den wichtigsten kantonalen Erlassen

Gestützt auf die entsprechenden Artikel des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, des Strassengesetzes und des Flurgesetzes des Kantons Thurgau erlässt die Munizipalgemeinde Kreuzlingen das nachstehende Baureglement.

I. Grundsätze

Art. 1.

1. Das Baureglement bezweckt die geordnete städtebauliche Entwicklung von Kreuzlingen.
2. Es erstrebt eine ökonomische Erschliessung und zweckmässige Ausnützung des Baugebietes.
3. Die Ueberbauung richte sich nach
 - der Eigenart und Schutzwürdigkeit des Landschafts- und Stadtbildes,
 - der Eignung von Baugrund und topographischer Lage,
 - den Erfordernissen einzelner Nutzungsarten,
 - den wohnhygienischen Anforderungen und
 - den innern und äussern Verkehrsbeziehungen der Stadt.

Zweck des
Baureglements

Art. 2. Dem Baureglement untersteht das ganze Gebiet der Munizipalgemeinde Kreuzlingen. Es gilt für Neu-, An- und Umbauten aller Werke des Hoch- und Tiefbaues, für eingreifende Veränderungen des Terrains und für Reklameeinrichtungen.

Räumlicher
und sachlicher
Geltungsbereich
des
Baureglements

Art. 3.

1. Jede Baute ist nach den Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Sie hat der Sicherheit von Menschen, Haustieren und Sachen in jeder Hinsicht zu genügen. Bauten, welche dem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen den Anforderungen der Gesundheit voll entsprechen. Alle Bauten sind so zu gestalten, dass sie weder durch ihre äussere Erscheinung noch durch Stellung und Terraingestaltung das Strassen-, Stadt- oder Landschaftsbild verunstalten.
2. Bauten, welche den allgemeinen Bauvorschriften nicht entsprechen, sind unzulässig.

Allgemeine
Bauvorschriften

Art. 4. Der Stadtrat ist befugt, für Bauten mit grossem Personenverkehr (wie Gaststätten, Versammlungslokale, Lichtspieltheater usw.) und für Bauwerke, die in Art und Ausführung einmalig sind, durch allgemeine Verordnungen oder durch Einzelverfügung besondere Bauvorschriften aufzustellen. Solche Bauvorschriften haben dem Zweck des Baureglements zu entsprechen. Sie unterliegen der Genehmigung des Regierungsrates.

Besondere
Bauvorschriften

Verhinderung
störender
Einwirkungen *)

Art. 5.

1. Es dürfen keine Bauten erstellt oder Umbauten an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, wenn aus ihrer zweckbestimmten Benützung übermässige Belästigungen durch Rauch, Russ, Staub, Dünste, Lärm, Erschütterungen oder ähnliche Einwirkungen auf die nähere oder weitere Umgebung zu erwarten sind.
2. Treten nachträglich solche Uebelstände auf, so sind sie durch geeignete, dem Stand der Technik angemessene Schutzvorkehrungen auf ein Mindestmass herabzusetzen.

Ausnahmen

Art. 6. Wenn die Anwendung des Baureglementes für einen einzelnen Bauherrn eine unzumutbare Härte bedeuten würde, kann der Stadtrat Ausnahmen von dessen Vorschriften gewähren. Solche Ausnahmen dürfen den Grundsätzen des Baureglementes nicht widersprechen und keine höhere Ausnützung zulassen, als wie sie sonst in der betreffenden Zone allgemein gewährt ist. Ein Anrecht auf eine Ausnahmebewilligung besteht nicht.

Art. 7.

Entschädigungs-
pflicht

1. Führt eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung zu einer Schädigung privater Rechte, so kann der betroffene Grundeigentümer die Uebernahme seines Grundstückes durch die Gemeinde oder Entschädigung gegen eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit verlangen. Ist die gütliche Einigung nicht möglich, so ist nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsrechtes zu verfahren.
2. Ist die Gemeinde nicht imstande, das Grundstück zu übernehmen oder Entschädigung zu leisten, hat sie die Baubeschränkung zu mildern oder aufzuheben.

II. Vorbereitung der Ueberbauung

a. Erschliessung des Baugebietes

Erschliessung
neuer
Baugebiete

Art. 8. Der Gemeinderat bereitet die etappenweise Erschliessung des Baugebietes nach Massgabe der baulichen Entwicklung durch Ueberbauungspläne vor.

Der Stadtrat fördert die Erschliessung durch Baulandumlegung und Grenzberreinigung. Wo nötig erlässt er Gestaltungspläne.

Schon erschlossene aber noch nicht überbaute Areale sind angemessen in Rechnung zu stellen.

Erneuerung
von Baugebieten

Art. 9. Bereits überbaute Gebiete, die bei einer allfälligen baulichen Erneuerung in eine andere Bauweise oder Nutzung

*) Das private Klagerecht gemäss Art. 684 ZGB bleibt vorbehalten.

überführt werden sollen, sind einem verbindlichen Gestaltungsplan zu unterstellen, welcher die künftige Ueberbauung in Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen gesamthaft regelt.

Art. 10. Sollen Baugebiete, die ausserhalb der vorherrschenden baulichen Entwicklung liegen, vorzeitig erschlossen werden, so kann der Stadtrat die Erschliessungskosten ganz oder teilweise den interessierten Grundeigentümern übertragen. Die innere Erschliessung von Grundstücken geht in jedem Fall zu Lasten der Grundeigentümer.

Erschliessungs-
kosten

Art. 11.

1. Neubauten sollen in der Regel nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt im allgemeinen als baureif, wenn u. a.

Baureife

- a) ein Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan vorliegt,
- b) Quartierstrassen und Leitungen für Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung erstellt sind,
- c) Grösse und Form des Grundstückes eine zonenmässige Ueberbauung erlauben,
- d) eine allenfalls nötige Baulandumlegung oder Grenzberreinigung nicht erschwert wird.

Im besonderen gilt die Baureife als erfüllt, wenn von genannten Voraussetzungen jene zutreffen, welche der Lage und Zweckbestimmung einer Baute genügen.

2. Der Stadtrat kann die Bewilligung einer Neubaute auf einem noch nicht baureifen Grundstück davon abhängig machen, dass der Bauherr die fehlende Erschliessung oder Baulandumlegung rechtlich und finanziell sicherstellt.

Art. 12.

1. Beschliesst der Gemeinderat die Aufstellung eines Ueberbauungsplanes oder ist nach den waltenden Umständen ein solcher Beschluss auf Antrag des Stadtrates zu erwarten, so kann die Vollzugsbehörde das Planungsgebiet einer befristeten Bausperre unterstellen.

Vorsorgliche
Bausperre

Beschliesst der Stadtrat die Erstellung eines Gestaltungsplanes, so kann er die gleiche Verfügung treffen.

Während deren Dauer wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn das Bauvorhaben die Durchführung des Planes nicht erschwert.

2. Die Bausperre ist öffentlich bekannt zu geben. Den betroffenen Eigentümern steht das Recht zu, innert 14 Tagen Beschwerde beim Regierungsrat zu erheben.

3. Sie erlischt spätestens nach einem Jahr, wenn nicht inzwischen der Plan öffentlich aufgelegt wird. Sonst bleibt sie solange in Kraft, bis der Plan rechtskräftig geworden ist.
4. Liegen wichtige Gründe vor, so kann die vollziehende Behörde die Bausperre nach dem gleichen Verfahren um ein weiteres Jahr verlängern.

b. Baulandumlegung und Grenzberreinigung

Zweck und
Zuständigkeit

Art. 13. Um eine zweckmässige Ueberbauung eines bestimmten Gebietes zu ermöglichen, kann der Stadtrat von sich aus oder auf Begehren eines oder mehrerer Grundeigentümer Umlegung der Grundstücke oder Grenzberreinigung beschliessen. Er ist hiezu verpflichtet, wenn es die Mehrheit der Eigentümer mit mehr als der Hälfte des umzulegenden Landes verlangt.

Einleitendes
Verfahren

Art. 14.

1. Wird eine Baulandumlegung oder Grenzberreinigung vom Stadtrat beschliessen, so sind die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zu benachrichtigen. Von dieser Mitteilung an ist der Stadtrat ermächtigt, die Erstellung einer Baute im Umlegungsgebiet zu untersagen. Das Umlegungsverfahren ist im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken anzumerken.
2. Vor der Erstellung des Umlegungsprojektes sind die Flächen für öffentliche Zwecke durch einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan festzulegen. Hierauf ist ohne Verzug das Projekt für die Umlegung oder Grenzberreinigung zu erstellen und nach schriftlicher Anzeige an die beteiligten Grundeigentümer während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Das Projekt hat zu umfassen: Zuteilungsplan, Bewertungstabelle und Kostenverleger. Einsprachen sind während der Auflagezeit an den Stadtrat zu richten.

Art. 15.

Zusammen-
legung,
Neueinteilung
und Bewertung

1. Durch die Umlegung werden die bestehenden Grenzen zwischen den Grundstücken aufgehoben und die Grundstücke zu einem Ganzen vereinigt. Dann sind die Flächen für öffentliche Zwecke auszuscheiden.
2. Das restliche Land ist so aufzuteilen, dass jeder Eigentümer nach Möglichkeit ein neues Grundstück in der Lage des eingeworfenen erhält; auch soll es in der Grösse zur verteilten Fläche im möglichst gleichen Verhältnis stehen, wie das eingeworfene Grundstück zur Gesamtfläche des Umlegungsgebietes.
3. Vor der Umlegung oder Grenzberreinigung sind die bisherigen, nach Durchführung des Verfahrens die neuen Grundstücke zu bewerten. Die Bewertung erfolgt durch

neutrale Schätzer. Deren Wahl wird nach den Vorschlägen der beteiligten Grundeigentümer durch den Stadtrat vorgenommen.

Art. 16.

1. Wer ein zur Ueberbauung geeignetes Grundstück eingeworfen hat, kann die Zuteilung eines ebenfalls überbaubaren Grundstückes verlangen; gegen seinen Willen darf er nicht mit einer Geldentschädigung abgefunden werden. Soweit der Anspruch auf Landzuteilung nicht befriedigt werden kann, findet der Ausgleich durch Geldentschädigung statt.
2. Die Grundeigentümer sind gehalten, kleinere Landabschnitte, die an ihr Grundstück anstossen, gegen Vergütung ihres neuen Wertes zu übernehmen. Grundstücke, die wegen zu geringer Ausdehnung oder wegen andern ungünstigen Verhältnissen zur Ueberbauung nicht geeignet sind, kann die Gemeinde gegen volle Entschädigung ihres neuen Wertes übernehmen.
3. Die Neueinteilung der Grundstücke ist Sache des Stadtrates. Die beteiligten Grundeigentümer sind anzuhören.

Landzuteilung
und
Entschädigung

Art. 17.

1. Die Grundpfandgläubiger sind verpflichtet, neu zugeteilte Grundstücke an Stelle der eingeworfenen als Pfand anzunehmen, vorbehalten die Fälle von Art. 16, Ziffer 2.
2. Gleichzeitig mit der Umlegung oder Grenzbereinigung können bestehende Dienstbarkeiten aufgehoben oder neue errichtet werden.

Grundpfand und
Dienstbarkeiten

Art. 18.

1. Nach Durchführung der Umlegung oder Grenzbereinigung hat die Vermarkung der neuen Grundstücke und die Eintragung ins Grundbuch zu erfolgen.
2. Sämtliche Kosten sind von den beteiligten Eigentümern verhältnismässig nach dem Wertunterschied des alten und neuen Grundstückes zu tragen. Wo Umlegung oder Grenzbereinigung auch im Interesse der Gemeinde liegen, hat sie sich an den Kosten angemessen zu beteiligen.

Vermarkung,
Grundbucheintragung
und
Kostenverteilung

III. Ueberbauung

a. Planung

- Art. 19. Die Ueberbauung wird bestimmt durch
— die Strassenführung
- Baulinien, Strassenlinien,
Strassengrenzen, Niveaupunkte
oder Niveaulinien

Grundlagen *)

*) siehe auch: ANHANG, Technische Erläuterungen

- die Nutzungsart Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und Fabrikbauten, landwirtschaftliche Betriebe und öffentliche Gebäude, Werke und Anlagen
- die Bauweise Grenz- und Gebäudeabstände, Stellung, Geschosszahl und Höhe der Bauten
- die Ausnützungszahl Total der genutzten Geschossflächen (einschliesslich Treppen, Mauerwerk- und Korridoranteile) geteilt durch die Grundstückfläche in Prozenten

Überbauungs-
pläne

Art. 20. Der Gemeinderat legt die Grundlagen der Ueberbauung durch Ueberbauungspläne fest. Diese unterscheiden sich nach Inhalt und Rechtswirkung.

- Der Bebauungsplan legt die Strassenführung im Baugebiet fest. Neben den Staatsstrassen hat er die Gemeindestrassen bis zu Quartierstrassen zu enthalten. Die Anlage von Wohnstrassen und innere Erschliessung von Grundstücken können durch Gestaltungspläne geregelt werden.
- Der Zonenplan bestimmt die zulässige Nutzungsart, die Regelbauweise, in einzelnen Fällen auch zulässige Sonderbauweisen und die zugehörige Ausnützungszahl.
- Der Generalüberbauungsplan enthält die Strassenführung und die Nutzungsarten gemäss Zonen- und Bebauungsplan. Er ist ohne eigene Rechtswirkung, dient jedoch als Grundlage der technischen Erschliessung des Baugebietes und der Gestaltungspläne.

Gestaltungs-
pläne

Art. 21. In Anwendung der Ueberbauungspläne ordnet der Stadtrat die Anlage von Wohnstrassen, die innere Erschliessung von Grundstücken und die Zulassung von Sonderbauweisen durch Gestaltungspläne.

- a) Der Quartiergestaltungsplan regelt in Ergänzung des Bebauungsplanes Strassenführung, innere Erschliessung und ergänzend zum Zonenplan auch detailliertere Bestimmungen über die Bauweise. Er soll in der Regel wenigstens eine Fläche von 1 ha umfassen.

Weicht der Quartiergestaltungsplan von einem Ueberbauungsplan ab, fällt er in die Zuständigkeit des Gemeinderates.

- b) Der Einzelgestaltungsplan ordnet Bauweise und Ausnützungszahl einzelner Plätze oder anderer exponierter Stadtteile von wenigstens 3 Grundstücken mit 2000 m² und höchstens einer Fläche von 10 000 m². Der Stadtrat ist berechtigt, durch Einzelgestaltungspläne vom Zonenplan

abweichende Sonderbauweisen im Rahmen der im Bau-
reglement vorgesehenen Ausnützungszahlen zu erlauben.
Im räumlichen Umfang des Einzelgestaltungsplanes darf
die Strassenführung abgeändert werden, wenn die Ab-
änderung die im Bebauungsplan festgelegte Weiterführung
nicht beeinflusst. Einzelgestaltungspläne müssen wenig-
stens eine der nachgenannten Bedingungen erfüllen:

Sie sollen gegenüber der Regelbauweise

- bessere Wohnverhältnisse hinsichtlich Besonnung, Frei-
flächen oder Aussichtslage bieten,
- günstigere Verkehrsregelungen einzelner Plätze oder
Strassenteile erzielen,
- das Stadt- oder Landschaftsbild durch eine bessere
architektonische Gestaltung beleben,
- eine ökonomischere Erschliessung ermöglichen.

Keinesfalls dürfen sie, gemessen an der Regelbauweise,
in einer dieser Bedingungen schlechtere Verhältnisse auf-
weisen.

b. Bauweise

Art. 22.

1. Grenz- und Gebäudeabstände werden abzüglich von An-
und Vorbauten bis zur fertigen Hauptumfassungsmauer Messweise
gemessen.
2. Der Gebäudeabstand ergibt sich aus der Summe der
Grenzabstände benachbarter Bauten. Für Hauptbauten auf
dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand, wie er
sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
3. Der Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des
Nachbarn und der Genehmigung des Stadtrates ungleich
auf zwei benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn
der Gebäudeabstand eingehalten wird. Eine derartige Ab-
machung unter Nachbarn ist nach der Genehmigung des
Stadtrates im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen.
4. Als Vollgeschosse zählen Stockwerke, die weder unter
Terrain, noch im Dachgeschoss liegen. Als unterstes Ge-
schoss zählt das Erdgeschoss. Als Erdgeschoss gilt das un-
terste über dem Terrain liegende Vollgeschoss.
5. Wird das Dachgeschoss nicht mehr als bis zur Hälfte der
Vollgeschossfläche mit Aufenthaltsräumen belegt, so zählt
es nicht als Vollgeschoss. Das gilt auch für das offen
liegende Kellergeschoss bei Bauten am Hang. Die Aus-
nützung des Dachgeschosses und des Kellergeschosses bei
Bauten am Hang ist nur gestattet, wenn die architek-
tonische Gestaltung des Daches, der Baute und der Um-
gebung befriedigt.

Regelbauweise

Geschlossene
Bauweise *)

Art. 23. Die geschlossene Bauweise ist durch die Pflicht zum seitlichen Zusammenbau benachbarter Bauten gegeben.

- a) Die geschlossene Bauweise bedingt die Stellung der Vordergebäude in die Bauflucht oder, wo sie besteht, auf die vordere Baulinie. Seitlich sind die Bauten in der zulässigen Tiefe auf die Grenze zu stellen. Der hintere Grenzabstand richtet sich, wenn er nicht besonders geregelt ist, nach demjenigen der offenen Bauweise.
- b) Die überbaubare Fläche kann durch vordere, seitliche und hintere Baulinien begrenzt werden. Der Stadtrat kann verlangen, dass eine Baute allseitig auf gegebene Grenzen und Baulinien gestellt wird.
- c) Bei geschlossener Bauweise müssen zwischen den einzelnen Bauten Brandmauern errichtet werden. Wo sie fehlen, sind sie beim nächsten grundlegenden Umbau nachzuholen.
- d) Gegenüber Bauten mit Seitenfassaden und gegenüber unbebauten Grundstücken dürfen Brandmauern nur errichtet werden, wenn sich der Nachbar schriftlich verpflichtet, spätestens innert fünf Jahren ebenfalls an die Grenze zu bauen. Sonst ist eine Seitenfassade zu erstellen. Kommt der Nachbar seiner Verpflichtung zum Zusammenbau nach fünf Jahren nicht nach, hat der Eigentümer der Brandmauer diese auf seine Kosten in eine ansprechend gestaltete Seitenfassade umzuwandeln. Baut der Nachbar später an, geht die Wiederherstellung dieser Brandmauer auf dessen Kosten. Dagegen ist es Sache des Eigentümers, die Seitenfassade zu einer Brandmauer umzugestalten, wenn der Nachbar, ohne eine Verpflichtung eingegangen zu sein oder verletzt zu haben, später zusammenbaut.
- e) Geschlosszahl, Gesims-, Firsthöhe und Gestaltung von Bauten in geschlossener Bauweise haben sich, soweit nicht ein Gestaltungsplan verbindliche Bestimmungen enthält, an die bauliche Umgebung und an das Strassenbild anzupassen. Die Höhenlage der Bauten ist von der Strassenachse aus zu bestimmen.

Halboffene
Bauweise *)

Art. 24. Die halboffene Bauweise ergibt sich durch den Zusammenbau einzelner Bauten zu einer Häuserreihe. Die Ausnützungszahl darf höchstens betragen

	1	2	3	4	5		Vollgeschossen
bei	35%	60%	80%	100%	120%		

- a) Eine Häuserreihe soll in der Regel nicht länger als 50 m sein. Der Stadtrat kann ausnahmsweise längere Häuserreihen bewilligen, wenn sie die landschaftliche und bau-

*) siehe auch: ANHANG. Technische Erläuterungen

liche Umgebung nicht beeinträchtigen und dem vermehrten Verkehr durch geeignete Zufahrten und Parkplätze Rechnung tragen.

- b) Häuserreihen müssen nach einem einheitlichen Plan erstellt werden.
- c) Baulich untersteht die Häuserreihe sinngemäss den Bestimmungen für die geschlossene Bauweise. Baulinien-, Grenz-, Gebäudeabstände und Firsthöhe richten sich nach der offenen Bauweise.

Art. 25. Die offene Bauweise erfordert die allseitig freistehende Stellung der Bauten. Die Ausnutzungszahl darf höchstens betragen

Offene Bauweise *)

bei	1	2	3	4	5	Vollgeschoss
	35%	40%	60%	80%	100%	

- a) Die Stellung der Bauten richtet sich nach vorhandenen Baulinien und geltenden Abständen. Wo keine Baulinie besteht, ist gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ein Abstand von wenigstens 5,00 m von der Strassengrenze einzuhalten. In der Regel sind die Bauten entweder parallel oder senkrecht zur Strasse auf die vordere Baulinie zu stellen. Zur Baulinie parallel zurückgesetzte Bauten sind erlaubt. Weitergehende Abweichungen kann der Stadtrat ausnahmsweise bewilligen, wenn das Strassenbild und die wohngygienischen Verhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
- b) Soweit der Zonenplan oder Gestaltungspläne keine abweichenden Regelungen aufstellen, gelten folgende Höchst-, bzw. Mindestmasse:

	Zahl der Vollgeschosse				
	1	2	3	4	5
Grenzabstand gegenüber der längeren Fassade wenigstens	4 m	5 m	7 m	9 m	11 m
Grenzabstand gegenüber der kürzeren Fassade wenigstens	4 m	5 m	5 m	6 m	7 m
Firsthöhe, höchstens	8 m	10 m	12 m	15 m	17 m

- c) Eine Fassade gilt als länger, wenn sie gegenüber der andern Fassade wenigstens 2 m Mehrlänge aufweist.
- d) Bei Bauten von 3 und mehr Vollgeschossen, deren Fassaden gleich lang oder gemäss vorstehender lit. c annähernd

*) siehe auch: ANHANG, Technische Erläuterungen

gleich lang sind, gilt allseitig der Grenzabstand gegenüber der längeren Fassade.

- e) Bei einer Baulänge von mehr als 20 m erhöht sich der Grenzabstand gegenüber der längeren Fassade um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens aber um 3 m.
- f) Die Firsthöhe wird vom tiefsten Punkt des gewachsenen Grundes längs der Hauptumfassungsmauer aus gemessen.

Sonderbauweisen

Höhere Häuser*) Art. 26. Höhere Häuser sind Bauten von 6 bis höchstens 9 Vollgeschossen und einer maximalen Gesimshöhe von 27 m.

- a) Höhere Häuser dürfen nur auf Grund eines genehmigten Gestaltungsplanes errichtet werden, der Bauweise und Ausnützungszahl für das erfasste Gebiet verbindlich festlegt. Bei der Situierung von höhern Häusern ist darauf zu achten, dass Besonnung und Belüftung umgebender Bauten und Freiflächen wenigstens im Ausmass der Regelbauweise erfolgt. Unter sich und mit geplanten oder bestehenden umgebenden Bauten, welche die Regelbauweise überschreiten, müssen höhere Häuser als geordnete Baugruppe in Erscheinung treten. Sie dürfen die architektonische Wirkung schützenswerter Bauten nicht beeinträchtigen. In der Regel ist flach einzudecken.
- b) Wo der Zonenplan geschlossene und halboffene Bauweise gestattet, dürfen höhere Häuser mit niedrigeren Gebäuden zusammengebaut werden. In der Regel ist zwischen dem höheren Haus und zugebauten niedrigeren Bauten wenigstens ein Höhenunterschied von 3 Geschossen einzuhalten. Grenz- und Gebäudeabstände solcher Baugruppen richten sich nach denjenigen des höhern Hauses und nach geltenden Abständen zugebauter Gebäude, sobald diese die Abstände des höhern Hauses überschreiten.
- c) Für höhere Häuser sind folgende Abstände einzuhalten:

in Wohnzonen:

gegenüber Bauten, die zwischen O u. W nach Norden liegen	}	ein Gebäudeabstand aus der $1\frac{1}{2}$ fachen Gesimshöhe
gegenüber Bauten, die zwischen O u. W nach Süden liegen		ein Gebäudeabstand aus der halben Gesimshöhe des höhern Hauses und dem zonengemässen Grenzabstand der Nachbarbaute

Für Bauten, die auf der O-W-Achse liegen, gilt ein Gebäudeabstand aus der $1\frac{1}{2}$ fachen Gesimshöhe.

*) siehe auch: ANHANG, Technische Erläuterungen

Bei einer Baulänge von mehr als 15 m erhöht sich der Gebäudeabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, höchstens aber um 10 m.

in übrigen Zonen:

gegenüber Bauten, die zwischen O u. W nach Norden liegen } ein Gebäudeabstand aus der einfachen Gesimshöhe

gegenüber Bauten, die zwischen O u. W nach Süden liegen } ein Gebäudeabstand aus $\frac{1}{3}$ der Gesimshöhe des höhern Hauses und dem zonen-gemässen Grenzabstand der Nachbarbaute

Für Bauten, die auf der O-W-Achse liegen, gilt ein Gebäudeabstand aus der einfachen Gesimshöhe.

- d) Die Verteilung der Grenzabstände ist durch den Gestaltungsplan zu regeln.
- e) Gegenüber Grundstücken, deren Ueberbauung durch den Gestaltungsplan nicht geregelt wird, muss das höhere Haus einen Mindestgrenzabstand einhalten, der bei zonen-gemässer Regelbauweise auf dem Nachbargrundstück den festgelegten Gebäudeabstand gewährleistet.

Art. 27. Hochhäuser sind Bauten, deren Bauhöhe 9 Vollgeschosse bzw. 27 m Gesimshöhe übersteigt. Hochhäuser

- a) Einzelne Hochhäuser und Hochhausgruppen sollen sich dem Stadt- und Landschaftsbild anpassen oder aber als charakteristische Abhebung in Erscheinung treten.
- b) Hochhäuser dürfen nur in den hiezu vorgesehenen Zonen auf Grund eines genehmigten Gestaltungsplanes errichtet werden, der Bauweise und Ausnützungszahl für das erfasste Gebiet verbindlich festlegt.
- c) Die Situierung hat folgenden Anforderungen zu genügen:
 - Der Gebäudeabstand ist nach der Schattendauer zu bestimmen, wobei kein Teil der benachbarten Fassade am mittleren Sommer- bzw. Wintertag länger als zwei Stunden im Schatten des Hochhauses liegen darf*).
 - Die maximale Gesimshöhe bestimmt sich aus der Wirkung im Strassen-, Stadt- und Landschaftsbild. Dabei ist auf die zonengemässe Ueberbauung, auf höhere und Hochhäuser und schützenswerte Bauwerke im Umkreis von wenigstens 300 m zu achten.
- d) Zu- und Wegfahrt von Hochhäusern sind so zu regeln, dass der öffentliche Verkehr nicht gefährdet wird.

* Die Berechnung der Schattendauer erfolgt nach einer bei der Bauverwaltung zu beziehenden Anleitung.

- e) Gestaltung und Proportionen des Baukörpers und der Fassaden haben der exponierten Wirkung des Hochhauses zu entsprechen. Es ist flach einzudecken.
- f) Die Stellung von Hochhäusern ist im Gestaltungsplan durch Baulinien allseitig festzulegen. Die Regelung der Grenzabstände hat nach den Bestimmungen von Art. 26 lit. d und e zu erfolgen.

Gemischte
Bauweise

Art. 28. Die gemischte Bauweise kann in Stellung, Geschosszahl, Höhe der Bauten und Ausnützungszahl von der zonen-gemässen Regelbauweise abweichen.

- a) Sie ist erlaubt, wenn auf Grund eines genehmigten Gestaltungsplanes, der Bauweise und Ausnützungszahl verbindlich festlegt, eine bessere als die zonengemässe Ueberbauung erzielt wird, besonders hinsichtlich der wohnhygienischen Verhältnisse, der Verteilung von Baukörpern und Freiflächen und einer zweckmässigeren Erschliessung.
- b) Für gemischte Bauweise gelten je Baute wenigstens die Bestimmungen der zutreffenden Regel- und Sonderbauweise.

Fabrik- und
Werkstattbauten

Art. 29. Als Fabrik- und Werkstattbauten gelten unbewohnte Gebäude mit industriellen und gewerblichen Arbeitsräumen einschliesslich Lagerbauten.

- a) Werkstattbauten dürfen höchstens 250 m² Fläche je Geschoss und eine Firsthöhe von 12 m aufweisen.
- b) Für Fabrik- und Werkstattbauten gilt offene und halb-offene Bauweise mit folgenden Höchst- bzw. Mindestmassen:
 - Grenzabstand wenigstens 4 m
 - Für Fabrikbauten, Firsthöhe höchstens 20 m

Der Grenzabstand vergrössert sich bei Bauten von mehr als 10 m Höhe um $\frac{1}{3}$ der Mehrhöhe des grössern Baukörpers.

- c) Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt in der Regel ein Gebäudeabstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
- d) Indessen soll der Stadtrat Ausnahmen hinsichtlich der Firsthöhe von Fabrikbauten und von Grenz- und Gebäudeabständen bewilligen, wenn keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden und ein betriebliches oder bauliches Bedürfnis nachgewiesen ist.

Neben-, An- und
Vorbauten

Art. 30. Für Neben-, An- und Vorbauten können geringere Grenz- und Gebäudeabstände bewilligt werden.

- a) Als Nebenbauten gelten freistehende, unbewohnte, eingeschossige Baukörper von höchstens 5 m Firsthöhe und 50 m² Gebäudefläche.
- b) Anbauten sind Bauteile, die auf dem Terrain über die Hauptumfassungsmauer vorstehen und höchstens 1 Geschoss bzw. 5 m Firsthöhe und 50 m² Gebäudefläche aufweisen. Sie sollen nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge einnehmen.
- c) Als Vorbauten gelten offene Bauteile (Balkone), welche über die Hauptumfassungsmauer in den Luftraum vorstehen.
- d) Für Neben-, An- und Vorbauten kann der Stadtrat folgende Grenzabstände bewilligen:
 - für Neben- u. Anbauten gegenüber von Nachbargrundstücken bis zu einem Mindestgrenzabstand von 3 m;
 - für Vorbauten gegenüber dem Verkehrsraum bis höchstens 1 m über die Baulinie hinaus, jedoch höchstens bis zu einem Abstand von 12 m von der gegenüberliegenden Baulinie;
 - für Vorbauten gegenüber Nachbargrundstücken bis 1,50 m über den Grenzabstand hinaus;
 - für Vorbauten bei geschlossener Bauweise bis zu einem Mindestabstand von 2 m von der Nachbarbaute.
- e) Vorbauten haben wenigstens eine lichte Höhe einzuhalten:
 - über Gehflächen: 2,50 m
 - über Fahrflächen: 5,00 m
- f) Nebenbauten auf dem gleichen Grundstück haben unter sich und gegenüber der Hauptbaute einen Gebäudeabstand von wenigstens 4 m einzuhalten.
- g) Nebenbauten dürfen auch bei offener Bauweise mit Genehmigung des Stadtrates über die Grenze zusammengebaut werden.
- h) Der Stadtrat soll die für Neben-, An- und Vorbauten möglichen Erleichterungen gewähren, wenn weder die Verkehrssicherheit noch andere öffentliche Interessen entgegenstehen.

Art. 31. Für alle Einbauten unter dem Boden gilt ein Mindestgrenzabstand von 3 m. Sie dürfen bis an die Grenze reichen, wenn der Nachbar seine schriftliche Zustimmung gibt.

Bauten
unter Tag

Art. 32.

1. Private Garagen müssen von der Strassengrenze bzw. Strassenlinie wenigstens einen Abstand von 5 m einhalten. Ausfahrten dürfen nicht mehr als 12% Neigung aufweisen.

Zufahrten,
Garagierung
und Parkierung

Sie sind mit einem ebenen Vorplatz von 2 m Tiefe an die Strassenlinie bzw. -grenze anzuschliessen.

2. Bei allen Bauten ist für ausreichende Parkplätze und Garagemöglichkeiten auf privatem Grund zu sorgen. Bei Mehrfamilienhäusern sind
 - Garagemöglichkeiten für je 1 Personenwagen auf je 3 Wohnungen vorzusehen und
 - Parkplätze für je 1 Personenwagen auf je 2 Wohnungen.Bei Geschäftshäusern, gewerblichen Bauten und Bauten mit starkem Personenverkehr bestimmt der Stadtrat Art und Zahl der erforderlichen Abstellplätze.
3. Dem Stadtrat steht es zu, aus Gründen der Verkehrssicherheit verpflichtende Bedingungen über die Zu- und Ausfahrten zu Bauten und Grundstücken zu erlassen.

Spielplätze
für Kinder

Art. 33. Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern oder einer Siedlung von 5 und mehr Einfamilienhäusern sind besonnte, möglichst windgeschützte Kinderspielplätze abseits vom Verkehr auf privatem Grund anzulegen. Ihre Grösse soll mindestens 1/10 der gesamten Vollgeschossfläche betragen.

c. Ueberbauungspläne

Art. 34.

Der Zonenplan

1. Der Gemeinderat teilt das Gemeindegebiet in zusammenhängende Flächen ein, die nach Lage und Eignung besonderen Baubeschränkungen unterstellt werden. Gebietsteile mit gleichlautenden Baubeschränkungen gelten als Zonen. Die Zonen werden im Zonenplan 1:2000 dargestellt. Er kann bei der Bauverwaltung unentgeltlich eingesehen werden.
2. Der Zonenplan kann folgende Zonen umfassen:
 - Kernzonen:** unterschieden nach Nutzungsart, Bauweise und Ausnutzungszahl
 - Wohnzonen:** unterschieden nach Bauweise und Ausnutzungszahl
 - Werkstattzonen:** unterschieden nach Nutzungsart und Bauweise
 - Fabrikzone:** eingeteilt nach der Möglichkeit zum Bahnanschluss
 - Oeffentliche Zonen:** unterschieden nach dem Zweck und der rechtlichen Grundlage
 - Uebrigcs Gemeindegebiet:** als nicht erschlossenes oder in naher Zukunft nicht zu erschliessendes Gebiet.
 - Reservezonen:** unterschieden nach der künftigen Zonenzuordnung.

- die Cityzone Kreuzlingen
- die Kernzone Kreuzlingen und
- Die Kernzone Kurzrickenbach

- a) Die Cityzone bezweckt die Schaffung eines städtischen Laden- und Geschäftszentrums. Es gilt geschlossene Bauweise. Die bauliche Erneuerung soll nach genehmigtem Gestaltungsplan erfolgen, der eine möglichst geschlossene Ladenfront und eine der bestehenden Parzellierung angemessene günstige bauliche Ausnützung anzustreben hat. Erlaubt sind 4 und 5 Vollgeschosse. Um einen etappenweisen Ausbau zu erleichtern, sind auch 3 Vollgeschosse möglich, vorausgesetzt, dass Konstruktion und Gestaltung der Baute eine spätere Aufstockung erlauben. Der Gestaltungsplan kann an geeigneten Plätzen die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern vorsehen. Die Ausnützungszahl beträgt 150%. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann der Stadtrat die Ausnützungszahl bis 200% erhöhen.
- b) Die Kernzone Kreuzlingen erstrebt bei städtebaulich guter Gestaltung eine bessere Ausnützung der inneren Wohngebiete. In der Kernzone sind Wohnbauten, Geschäftsbauten, Gaststätten sowie Werkstatt- und anbauten bis höchstens 150 m² gesamter Geschossfläche gestattet. Es gilt halboffene und offene Bauweise. In der Regel sind 3 Vollgeschosse erlaubt. Die Zahl der Vollgeschosse darf um höchstens 1 Vollgeschoss unter- oder überschritten werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass das Strassenbild nicht über Gebühr beunruhigt wird und keine öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden. Höhere Häuser und Hochhäuser sind auf Grund eines genehmigten Gestaltungsplanes erlaubt. Die Ausnützungszahl beträgt 100%; der Stadtrat kann in Gestaltungsplänen eine Ausnützungszahl bis zu 150% zubilligen.
- c) Die Kernzone Kurzrickenbach dient der Erhaltung und Bildung eines ländlichen Nebenkerns. Erlaubt sind: Wohnbauten, Ladengeschäfte, Gaststätten, Werkstattbauten bis höchstens 200 m² Fläche je Geschoss und 12 m Firsthöhe, bestehende landwirtschaftliche Bauten. Es gilt halboffene und offene Bauweise mit 2—3 Vollgeschossen. Die Ausnützungszahl darf höchstens 80% betragen.

Art. 36.

- a) Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse bieten. Ausser Wohnbauten sind Ladengeschäfte, einzelne Gaststätten und kleine, stille Gewerbe ohne besondere, bauliche Erfordernisse erlaubt.

- b) Für alle Wohnzonen gilt halboffene und offene Bauweise. Es werden folgende Wohnzonen unterschieden:
- 1—2 geschossige Wohnzone
 - 2—3 geschossige Wohnzone
 - 3—4 geschossige Wohnzone
- c) Die Hochhauszonen können entweder nach den Bestimmungen der 2—3 geschossigen Wohnzone oder nach besonderem Gestaltungsplan mit einer Ausnutzungszahl von höchstens 100% überbaut werden. In andern Wohnzonen sind Hochhäuser nicht zugelassen.

Werkstattzonen **Art. 37.** Die Werkstattzonen dienen der Ansiedlung von mittleren Betrieben und für die Anlage von Lagerhäusern außerhalb der Wohn- und Fabrikzonen.

- a) In der Werkstattzone bei der Station Bernrain sind Bauten für nichtstörende, industrielle Betriebe und Lagerhäuser zugelassen. Für Lagerhäuser kann der Stadtrat Ausnahmen von der Bauweise für Werkstattbauten erlauben.
- b) In den Werkstattzonen mit Wohnbauten sind Werkstatt-, Lager- und Wohnbauten zugelassen.

Fabrikzone **Art. 38.** Die Fabrikzone dient dem Bestand und der Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Betrieben, besonders auch für solche, die wegen störenden Einwirkungen in andern Zonen verboten sind. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Es gilt die Bauweise für Fabrikbauten. Zugelassene Wohnbauten unterstehen den Bestimmungen der 1—2 geschossigen Wohnzone.

Die Fabrikzone im direkten Bereich eines möglichen Bahnanschlusses soll Industrien reserviert bleiben, welche ein betriebliches Bedürfnis nach einem Geleiseanschluss nachzuweisen vermögen.

Öffentliche Zone **Art. 39.** Die öffentliche Zone umfasst die für das Orts- und Landschaftsbild wertvollen, nicht überbauten Gemeindeteile wie Aussichtspunkte, Bachläufe, Waldränder, Seeufer usw., ferner Gebiete mit schützenswerten Grundwasservorkommen und Areale für öffentliche Zwecke.

Ein Gebietsstreifen von 20 m von der Seeuferlinie und von Waldrändern wird durchgängig der öffentlichen Zone zugeteilt.

In der öffentlichen Zone sind private Bauten untersagt. Ausnahmen kann der Stadtrat bewilligen, wenn eine Baute der Pflege und Nutzung eines solchen Gebietes dient. Sie darf in Stellung und Gestaltung den Zweck der Zone nicht beeinträchtigen.

Art. 40. Das übrige Gemeindegebiet ist der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Es gilt vorerst nicht als Bauzone im Sinne von § 3, Abs. 1 des kant. Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes.

Übriges
Gemeindegebiet

Andere Bauten können erlaubt werden, wenn sie weder die heutige Nutzung noch eine künftige allgemeine Ueberbauung erschweren. Der Gemeinde steht das Recht zu, verpflichtende Bedingungen über genügende Zufahrt, die Versorgung mit Wasser und die sachgemässe Beseitigung des Abwassers zu stellen. Andere Bauten unterstehen den Vorschriften der 1–2 geschossigen Wohnzone.

Art. 41. Der Gemeinderat kann die Reservezonen entsprechend ihrer Zonenzugehörigkeit nach Bedarf ganz oder teilweise in Kraft setzen. Sollen sie einer andern Zone zugeteilt werden, so ist das Genehmigungsverfahren durchzuführen. Bis zur Inkraftsetzung gehören sie in das übrige Gemeindegebiet.

Reservezonen

Art. 42. Für alle Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bestimmungen
für alle Zonen

- a) In allen Zonen sind zonenfremde Bauten untersagt, ausser sie seien durch das Baureglement ausdrücklich zugelassen.
- b) Störende Einwirkungen wie Rauch, Lärm, Dünste, Erschütterungen oder ähnliche Einflüsse sind in den einzelnen Zonen wie folgt zugelassen:
 - geringe Störungen, wie gelegentliche schwache Geräusche, leichte vorübergehende Vibrationen, vorübergehende Lichteffekte usw., wie sie von Schneiderateliers, Schuhmacherwerkstätten, Coiffeursalons usw. entstehen können, sind in allen Bauzonen erlaubt.
 - mässige Störungen, wie gedämpfte Maschinengeräusche, erhöhter Personenverkehr, schwache Rauchentwicklung, leichte Vibrationen, wie sie von Buchdruckereien, Buchbindereien, Kleinateliers für Apparatebau usw. entstehen, sind lediglich in Wohnzonen untersagt.
 - mittlere Störungen, wie dauernde schwächere Geräusche, vereinzelte lärmige Erscheinungen, unschädliche Ventilationsabgänge, mässige Vibrationen, starke Lichteinwirkungen usw., wie sie von Schlossereien, Sägereien, Schreinereien, Spenglereien, kleineren Metallbetrieben usw. entstehen, sind in den Kernzonen Kreuzlingen und Kurzrickenbach sowie in den Werkstatt- und Fabrikzonen erlaubt.

— starke Störungen, soweit sie nicht allgemein unzumutbar wirken, sind nur in der Fabrikzone zugelassen.

- c) Wo eine Zonengrenze nicht mit einer Strasse oder einer andern Grenze zusammenfällt, übt sie selber die Wirkung einer Grenze aus.

Art. 43.

Erstellung von
Gestaltungs-
plänen

1. Gestaltungspläne können durch Detailpläne und Spezialbauordnungen ergänzt werden.
2. Private können unverbindl. Gestaltungspläne einreichen.
3. Die Kosten für die Erstellung von Gestaltungsplänen, die im Interesse von allen Beteiligten liegen, können den Eigentümern der erfassten Grundstücke ganz oder teilweise überbunden werden.

Art. 44.

Genehmigungs-
verfahren

1. Ein vom Stadtrat oder Gemeinderat genehmigter Gestaltungs- oder Ueberbauungsplan ist während 14 Tagen öffentlich aufzulegen. Zeit und Ort der Auflage sind öffentlich bekanntzumachen. Bei Gestaltungsplänen sind ausserdem die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zu benachrichtigen.

Gestaltungs- und Ueberbauungspläne treten nach regierungsrätlicher Genehmigung in Kraft.

2. Einsprachen sind innert der Auflagefrist dem Stadtrat schriftlich einzureichen.
3. Abänderungen unterliegen ebenfalls dem Genehmigungsverfahren. Unwesentliche Abänderungen, die nur einzelne Grundstücke betreffen, können direkt mit den Grundeigentümern erledigt werden. Diese sind schriftlich zu benachrichtigen, unter Ansetzung einer Einsprachefrist.

Rechtswirkung

Art. 45. Die Baubewilligung für die Erstellung oder Abänderung von Bauten und Bauteilen vor der Baulinie wird nur ausnahmsweise und nur unter der Bedingung erteilt, dass der neu entstehende Mehrwert bei einer späteren Uebernahme durch die Oeffentlichkeit nicht entschädigt wird. Der entstandene Mehrwert ist nach vollendetem Bau durch die kantonalen Gebäudeschätzer zu schätzen. Die bedingte Baubewilligung mit Mehrwertklausel ist im Grundbuch anzumerken.

Für Bauten an Staatsstrassen ist die Bewilligung des kantonalen Strassen- und Baudepartementes einzuholen.

IV. Grundstück und Baute

a. Mindestmasse und innere Einrichtungen an Bauten

Art. 46.

1. Luftschicht unter Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss ohne Unterkellerung und ohne besondere Isolation, jedoch mit zureichender Belüftung: durchgehende lichte Höhe 30 cm. Mindestmasse für Wohnbauten *)
2. Höhe des Fussbodens über dem anstossenden Grund für Aufenthaltsräume im Erdgeschoss ohne besondere Isolation von Mauerwerk und Boden: 30 cm.
3. Lichte Raumhöhen
- | | |
|-----------------------------|--------|
| — Aufenthaltsräume | 2,30 m |
| — Garagen | 2,20 m |
| — Einstell- und Kellerräume | 2,10 m |
- Bei nicht waagrechtter Decke sind diese Masse auf 3/5 der Bodenfläche einzuhalten.
4. Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen 8,00 m²
5. Tatsächliche Lichtfläche der Fenster von Aufenthaltsräumen
- bei geschlossenen, senkrechten Fenstern 1/10 der Bodenfläche
 - bei Oberlichtern, genügende Belüftung vorausgesetzt 1/5 der Bodenfläche
6. Abortfenster gemäss Zif. 5, mindestens aber 0,30 m²
7. Grundfläche von Lichtschächten mit ausmündenden Fenstern von Aufenthaltsräumen, genügende Belüftung vorausgesetzt:
- in m² wenigstens 1/6 der Schachthöhe im Quadrat, wenigstens aber 1,50 m².
8. Oberbeleuchtung von Treppen, genügende Belüftung vorausgesetzt:
- Glasdach über Treppe, tatsächliche Lichtfläche wenigstens 4,00 m²
 - Lichtöffnung zwischen den Treppenläufen in allen Stockwerken, wenigstens 2,00 m²
9. Begehbare Breite der Zugänge, Treppen und Podeste, Einfamilienhäuser ausgenommen
- | | |
|--|--------|
| — für Haustüren | 1,00 m |
| — für Treppen, Podeste u. innere Zugänge | 1,10 m |

*) siehe auch: ANHANG, Technische Erläuterungen

Art. 47

Mindestmasse
für Wirtschaften,
Versammlungs-
lokale und
gewerbliche
Räume

1. Lichte Raumhöhe

- Wirtschafts- und Versammlungslokale, Werkstätten und Läden 2,50 m
- bei Räumen über 50 m² Bodenfläche je 10 m²: eine Mehrhöhe von 10 cm
- bei besonders wirksamer künstlicher Belüftung, je 10 m² eine Mehrhöhe von 5 cm

Für Räume, die durch bewegliche Wände unterteilt werden können, oder halbhohe Trennwände aufweisen, gilt für die Berechnung der Höhe die gesamte Bodenfläche.

2. Bodenfläche

- des Hauptraumes in Wirtschaften und von Versammlungslokalen 30 m²
- Bodenfläche für Nebenzimmer von Wirtschaften, für Läden und Werkstätten 15 m²

3. Begehbare Breite

- von Treppen 1,20 m
- von Gängen, auf die Gastzimmer münden 1,30 m

4. Im übrigen gelten die Vorschriften von Art. 46.

Art. 48.

Kellerräume

1. Kellerwohnungen unter Terrain sind untersagt.
2. Küchen, Werkstätten und dergleichen dürfen im Kellergeschoss untergebracht werden, wenn die Räume gegen Feuchtigkeit gesichert und genügend belüftbar und belichtet sind.
3. Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind im Kellergeschoss Luftschutzräume mit Notausstiegen, in Reihenhäusern zudem Mauerdurchbrüche, im Sinne der eidg. Vorschriften über den baulichen Luftschutz zu erstellen.

Waschküchen,
Badezimmer

Art. 49. Waschküchen über dem Erdgeschoss und Badezimmer sind mit wasserdichten Böden und zweckmässig verkleideten Wänden zu versehen.

Art. 50.

Aborte

1. Für jede Wohnung und für separate Läden, Werkstätten usw. ist ein eigener, leicht zugänglicher Abort zu erstellen, ebenso für den Dachstock in Mehrfamilienhäusern, falls mehr als zwei bewohnbare Zimmer vorhanden sind. Aborte dürfen in der Regel mit Küchen, Wohn- u. Schlafzimmern nicht in direkter Verbindung stehen.

2. Aborte sind mit wasserdichten Böden, Pissoire mit Böden aus Hartbelag zu versehen. Wände und Decken sind zweckmässig zu verkleiden.

Art. 51. Treppen müssen in der Regel mit Tageslicht ausreichend belichtet und genügend belüftbar sein. Treppenhäuser dürfen nicht zur Belichtung und Belüftung anstossender Räume benützt werden.

Treppen

Art. 52. Aufenthaltsräume sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

Dachräume

Art. 53.

1. Die Umfassungsmauern von Treppenhäusern und Liftanlagen sind massiv auszuführen. Kamine sind als selbständiges Bauelement durchgehend vom übrigen Bau zu trennen. Die Decken sind feuerbeständig auszuführen. Bei höheren Häusern ist eine, in Hochhäusern sind mehrere Decken als horizontale Brandmauern auszubilden. Die Beheizung des Gebäudes hat zentral zu erfolgen.
2. Wände und Decken zwischen einzelnen Wohnungen und separaten Zimmern sind mit einem Schalldämmungsvermögen von mindestens 50 db zu erstellen. Die Installationen sind nach dem Stande der Technik so auszuführen, und zu unterhalten, dass sich die Schallübertragung in zumutbaren Grenzen hält.
3. Die Wärmedurchgangszahl darf für Aussenwände und Decken den Wert K 1,1 nicht übersteigen.
4. Entsprechend dem zu erwartenden Verkehr sind die nötigen Personenaufzüge vorzusehen. Es sind erforderlich:
 - ein Aufzug mit Vorwählschaltung mit mindestens $1,00 \times 2,00$ m Grundfläche bei höheren Häusern,
 - wenigstens zwei Aufzüge, wovon einer mindestens $1,00 \times 2,00$ m Grundfläche, bei Hochhäusern.
5. In jeder Wohnung sind die nötigen Abstellräume zu schaffen. Als Richtwert für deren Grösse gilt $1/10$ der Grundflächen aller Räume der Wohnung.
6. Bei höhern Häusern und Hochhäusern ist ein Müllabwurf-schacht einzubauen, der in der Regel über Dach zu entlüften ist. Er soll wenigstens je Geschoss eine Abwurfklappe aufweisen, die im geschlossenen Zustand geruchs- und durchlässig wirkt.

Besondere Bestimmungen für höhere Häuser und Hochhäuser *)

*) Siehe auch: ANHANG, Technische Erläuterungen

Besondere
Bestimmungen
für Gaststätten

Art. 54.

1. Alle Gaststätten sind mit ausreichenden, der Raumgrösse entsprechenden Entlüftungsvorrichtungen auszurüsten.
2. Wirtschaftsaborte sind von jenen der Wohnung gänzlich zu trennen. Für Männer und Frauen sind getrennte Aborte mit separaten Zugängen zu erstellen. Falls separate Frauenaborte nicht eingebaut werden können, müssen Pissoir- und Klosett-Abteilung selbständige Zugänge erhalten und durch massive Wände getrennt sein. In Gasthöfen und Hotels muss auf jedem Stockwerk ein besonderer Abort zur Verfügung stehen. In grösseren Gartenwirtschaften sind zweckmässig angelegte Abortanlagen zu erstellen. Zu Pissoir- und Klosettanlagen sind in sämtlichen Gaststätten zweckmässige Waschgelegenheiten zu erstellen. Die Aborte müssen wenigstens bis auf 1,45 m Höhe glatte, abwaschbare Wände aufweisen.

Art. 55.

Besondere
Bestimmungen
für landwirt-
schaftliche
Bauten

1. Landwirtschaftliche Bauten und Stallungen gelten im Baugebiet als zonenfremde Bauten. Ställe für die Kleintierhaltung können ausserhalb der Kernzonen geduldet werden, wenn sie die Nachbarschaft nicht belästigen und die Umgebung nicht verunstalten. Kleintierställe sind Nebenbauten.
2. Stallungen müssen von bewohnbaren Räumen durch gemauerte und beidseitig verputzte Wände abgetrennt und mit massiven Wänden gegen Feuchtigkeit und Gerüche genügend isoliert sein. Die Belichtung hat ins Freie zu erfolgen. Auch haben sie ausreichende Entlüftungsvorrichtungen aufzuweisen.
3. Die Haltung von Schweinen im Baugebiet ist verboten. In typisch landwirtschaftlichen Betrieben kann der Stadtrat auf Zusehen hin und befristet die Haltung einzelner Schweine gestatten, sofern und solange keinerlei Beeinträchtigung oder Störung der Nachbarschaft und der Oefentlichkeit besteht.

Besondere
Bestimmungen
für Tank- und
Siloanlagen

Art. 56. Für Tank- und Siloanlagen werden je nach Lage und Gefährdungsgrad zur Vermeidung jeder Verunreinigung von Quell- und Grundwasser spezielle Sicherheitsmassnahmen verlangt.

b. Kleinbauten und äussere Einrichtung an Bauten

Art. 57.

Kleinbauten und
bewegliche
Einrichtungen
gegen die Strasse

1. Bewegliche Vordächer haben mit allen Teilen über dem Trottoir wenigstens eine lichte Höhe von 2,50 m aufzuweisen. Sie dürfen nicht in das Strassengebiet hineinragen.

2. Bei Bauten an der Strassen- und Trottoirgrenze dürfen Fenster im Parterre, ferner Türen und Tore in geöffnetem Zustand nicht über die Fassade vorstehen. Fensterläden sind in geöffnetem Zustand direkt an der Mauer zu befestigen.
3. Feste, niedere Anbauten, wie Treppenstufen, Eingangspodeste, Wehrsteine, Veloständer usw. sind nur ausnahmsweise mit Bewilligung des Stadtrates im öffentlichen Verkehrsraum zugelassen. Keinesfalls dürfen sie in die Fahrbahn hineinragen.

Art. 58.

1. Sämtliche Reklameanlagen sind Bauten in Sinne dieses Reglementes. Sie haben sich in Form, Farbe und Ausmass der baulichen Umgebung und der Art der Zone einzuordnen.

Reklameanlagen

2. Vorstehende Tafeln und Schilder gelten als Vorbauten. Kleine Schau- und Auslegekasten dürfen höchstens 20 cm über die Baulinie hinausragen. Durch Reklamen darf die Strassenbeleuchtung und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Bewegliche Lichtreklamen sind verboten.

3. Am Standort des Betriebes können Firmen-, Reklame- tafeln und entsprechende Aufschriften bis zu einer Fläche von 0,5 m² pro Einzelfall ohne Bewilligung erstellt werden. Wirken sie jedoch verunstaltend, so soll der Stadtrat ihre nachträgliche Beseitigung anordnen. Die Zulässigkeit kann durch Vorentscheid abgeklärt werden.

Alle übrigen Reklameanlagen, insbesondere Hinweistafeln und Lichtreklamen (direkte Beleuchtungen an der festen Fassade, indirekte Beleuchtung von Bauteilen und ganzen Bauten) unterstehen dem Bewilligungsverfahren.

4. In allen Zonen sind Dachreklamen verboten. Im übrigen gilt:

- | | |
|--|---|
| — Kernzonen | Keine weiteren Beschränkungen |
| — Wohnzonen | Pro Fassade sind Reklame- und Firmentafeln und -aufschriften bis zur Gesamtfläche von 5 m ² erlaubt; Lichtreklamen sind verboten |
| — Werkstattzonen in Wohngebieten | Lichtreklamen sind verboten |
| — Werkstattzone Kurzenbach und Industriezone | Keine weiteren Beschränkungen |

- Uebriges Gemeinde- Mit Vorbehalt von Ziffer 3, Absatz 1, sind alle Reklameanlagen verboten. Für Veranstaltungen kann die Stadtbehörde auf höchstens drei Wochen befristete Ausnahmen gewähren.

5. Alle Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten. Bei schlechtem Unterhalt kann der Stadtrat die Wiederherstellung oder Beseitigung anordnen. Nicht mehr zutreffende Firmmentafeln und Aufschriften sind nach höchstens 3 Monaten zu entfernen.

Art. 59.

Dachwasser- und andere Röhrenleitungen

1. Gebäudefassaden dürfen keine von aussen sichtbaren A-ort- und Dunströhren aufweisen.
2. Von Dächern, Dachgesimsen, Platten usw. ist das Wasser mit Rinnen und Abfallröhren geschlossen abzuführen; die Abfallrohre sind an die Kanalisation anzuschliessen.
3. Abfallröhren dürfen höchstens 15 cm über die Trottoir- bzw. Strassengrenze vorspringen. In der Cityzone sind sie auf eine Höhe von 2,50 m über dem Trottoir bzw. der Fahrbahn ganz ins Mauerwerk zu verlegen.
4. Abzugsrohre dürfen nicht auf die Strassenseite münden.

Schneeschutzvorrichtungen

Art. 60. Schneefänge sind anzubringen: bei Ziegel- und Schieferdächern von 25° und bei Metalldächern von 15° Neigung an.

Art. 61.

Öffentliche Einrichtungen an und vor Gebäuden

1. Der Stadtrat kann auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen, Angaben über Werkleitungen, Verkehrssignale, öffentliche Beleuchtungsvorrichtungen, elektr. Verteilbuffets und dergleichen anbringen, ohne dass hiefür Entschädigung verlangt werden könnte. Begründete Wünsche der betreffenden Eigentümer sind nach Möglichkeit zu berücksichtigen.
2. Soweit ein Bedürfnis besteht, dürfen auf öffentlichem Grund vor Privatbauten, Brunnen, Hydranten, Pissoirs und andere öffentliche Einrichtungen erstellt, sowie Bäume gepflanzt werden.

c. Umschwung

Art. 62.

Raum zwischen Bauflucht und Strasse

1. Der Raum zwischen Bauflucht und Strasse ist vom Grundeigentümer entweder als Verbreiterung des öffentlichen Verkehrsraums auszubilden oder durch Sockelanlage bzw. Einzäunung gegen die Strasse einzufrieden und als Garten

zu behandeln. Durch Gestaltungspläne oder durch Einzel-
erlass kann der Stadtrat verbindliche Gestaltungsvorschriften erlassen.

2. Vorgärten und Vorplätze sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Sie dürfen durch die Art ihrer Anlage oder Bepflanzung den Verkehr nicht behindern.

Art. 63.

1. Abort- und Jauchegruben, soweit sie zugelassen sind, müssen ausserhalb der Gebäude, jedenfalls getrennt von Gebäudewänden und in angemessener Entfernung von bestehenden Brunnen angelegt werden. Sie sind solid und wasserdicht zu erstellen und tragfähig und luftdicht einzudecken.
2. Düngerhaufen, Jauche- und Abfallgruben sowie Lagerplätze für Abfälle aller Art müssen abseits der Strasse und der Nachbargrenze so erstellt und gestaltet werden, dass gesundheitsschädliche und belästigende Auswirkungen ausgeschlossen sind.

Gruben- und
Düngerhaufen

d. Bezug und Unterhalt von Bauten

Art. 64.

1. Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet ist. Auch muss die Baute genügend trocken sein. Die Bauverwaltung hat auf Anzeige hin die Bezugsbereitschaft zu kontrollieren und dem Stadtrat Antrag auf Abgabe oder Verweigerung der Bezugsbewilligung zu stellen.
2. Ohne Bezugsbewilligung bezogene Bauten kann der Stadtrat auf Kosten des Eigentümers räumen lassen.

Bezugsfristen

Art. 65.

1. Jeder Eigentümer einer Baute ist verpflichtet, diese in gutem Zustand zu halten. Zur Unterhaltspflicht gehört auch die angemessene Pflege der nach aussen in Erscheinung tretenden Bauteile, sowie die gute Ordnung auf dem umliegenden Grundstück.
2. Wenn der Zustand einer Baute oder einzelner Räume Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum gefährdet oder Aufenthaltsräume den gesundheitspolizeilichen Anforderungen nicht mehr entsprechen, so hat der Stadtrat den Eigentümer zu den nötigen Vorkehren innert angesetzter Frist anzuhalten.
3. Durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstörte Bauten sind innert angemessener, vom Stadtrat festzusetzender Frist wieder herzustellen oder ganz abzubrechen.

Gebäude-
unterhalt:
Abbruch und
Wiederaufbau
zerstörter
Bauten

4. Missachtet der Eigentümer die gesetzte Frist, so ordnet die Behörde auf seine Kosten die dringlichen Massnahmen an.

Art. 66. Wird eine Baute einem Umbau unterzogen, so sind nach Möglichkeit die Vorschriften dieses Reglementes anzuwenden. Ausnahmen, die sich aus der bisherigen Anlage ergeben, sollen bewilligt werden, wenn der Umbau zu einer gesamthaft erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt. Beim Umbau von bisher die Umgebung verunstaltenden Bauten ist in angemessener Weise eine bessere bauliche Anpassung anzustreben.

V. Baubewilligung

Pflicht
zur Einreichung
eines
Baugesuches

Art. 67. Grundsätzlich unterstehen alle Bauarbeiten der Bewilligungspflicht. Die Gesuche sind der Bauverwaltung einzureichen. Bei nebensächlichen Bauvorhaben und für zeitlich befristete, leicht konstruierte Bauten auf Werkplätzen kann die Bauverwaltung auf das Baugesuchungsverfahren verzichten. Für solche Fälle genügt ein schriftliches Gesuch. Dagegen ist für die Abänderung bewilligter Pläne ein neues Gesuch einzureichen. In folgenden Fällen ist ein eigentliches Baugesuch nötig:

- a) Neubauten, einschliesslich Tiefbauten,
- b) An-, Um- und Aufbauten bestehender Bauten, sowohl für bauliche Aenderungen von Aussenwänden, Brandmauern und Dächern als auch für innere Veränderungen,
- c) Einbau neuer Aufenthaltsräume, einschliesslich Küchen, Waschküchen, Badezimmer, Laden-, Wirtschafts- und Versammlungslokale und gewerbliche Räume; grundlegende Zweckveränderung von Räumen,
- d) Einbau oder Aenderung von Aborten, Aufzugsanlagen, Feuerstätten, Kaminen, Blitzableitern und Fernsehantennen,
- e) Einbau und Aenderung von Autogaragen,
- f) Erstellung bezw. Einbau oder Umbau von Tanks, Tankstellen und ähnlichen Einrichtungen über oder unter Terrain,
- g) Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- h) Erstellung von Kleinbauten (Ställe für Kleintierhaltung, Kioske, Pergolen usw.) im Baugebiet und an Strassen, Wegen und Plätzen,
- i) Einrichtung und Abänderung von toten Einfriedungen an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen,

- k) Erstellung und Abänderung von Kanalisationsanlagen in und ausserhalb von Bauten,
- l) Erstellung von Stützmauern und eingreifende Terrainveränderungen,
- m) Erstellung und Abänderung von Reklameanlagen und Firmenschildern (unter Vorbehalt von Art. 58 Ziffer 3).

Art. 68.

1. Für das Baugesuch ist ein bei der Bauverwaltung erhältlichliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch für Neu- und Umbauten hat zu enthalten:
 - a) Beschreibung der Baute, soweit die beabsichtigte Ausführung nicht aus den Plänen ersichtlich ist, allenfalls mit Angabe der Ausnützungszahl,
 - b) ein bei der Bauverwaltung erhältlichlicher Situationsplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers oder der beabsichtigten Änderungen, mit Grenz- und Gebäudeabständen und Höhenlage,
 - c) Grundrisse aller Geschosse im Masstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fensterflächen,
 - d) Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gewachsenen und des projektierten Geländes und der Höhenmasse,
 - e) besondere Kanalisationseingabe gemäss Kanalisationsreglement.

2. Bei allen Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Verdächern) ist ein Plan einzureichen, in welchem die vollständige Fassade mitsamt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist (Zeichnung oder retouchierte Foto). Bei geschlossener und halbgeschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

Form des
Baugesuches

Bei höhern Häusern und Hochhäusern ist ein Modell im Masstab 1:500 oder 1:200 einzureichen. Die Eintragung der projektierten Baute in Panoramaaufnahmen der Stadt wird durch die Bauverwaltung besorgt.

Auf Verlangen der Bauverwaltung sind weitergehende Unterlagen, wie Detailpläne, statische Berechnung, wärmetechnische Angaben und Schallisolationennachweis, ergänzende Baubeschriebe usw. einzureichen, soweit sie zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind.

3. Bestehende, beabsichtigte oder abzubrechende Bauteile sind durch Farben zu kennzeichnen; es gilt für bestehende Bauteile die schwarze, für beabsichtigte die rote und für abzubrechende die gelbe Farbe.
4. Der Situationsplan ist in fünffacher, die übrigen Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausführung auf dauerhaftem Papier und gefalzt auf das Normalformat 210/297 mm einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn und vom Projektverfasser (Architekt und Ingenieur) unterzeichnet und mit Datum, Masstab, Himmelsrichtung und den wichtigsten Massen versehen sein.

Visiere Art. 69. Mit der Eingabe des Baugesuches für Neubauten und Umbauten, welche das Ausmass der Baute verändern, sind gleichzeitig die Visiere aufzustellen. Sie sollen das Bauvorhaben genau bezeichnen. Die Visiere sind bis zum Ablauf der Einsprachefrist stehen zu lassen. Bei höheren Häusern und Hochhäusern bestimmt die Bauverwaltung die Art des Visierens, gegebenenfalls unter Benachrichtigung der Anstösser.

Art. 70.

Bekanntgabe
des Baugesuches,
Einsprache

1. Sobald ein Baugesuch vollständig vorliegt, macht der Stadtrat das Bauvorhaben öffentlich bekannt und setzt die Anstösser schriftlich davon in Kenntnis. Auswärtige Anstösser sind durch eingeschriebenen Brief zu benachrichtigen.
2. Die Pläne liegen während 14 Tagen bei der Bauverwaltung öffentlich zur Einsicht auf. Innert dieser Frist, vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an gerechnet, sind privatrechtliche Einsprachen beim Bezirksgerichtspräsidenten einzureichen und ein Bauverbot zu erwirken. Nach Erlass des Bauverbotes ist innert 10 Tagen der Baustreit beim Friedensrichteramt anhängig zu machen. Öffentlich-rechtliche Einsprachen sind innert 14 Tagen schriftlich an den Stadtrat zu richten.

Art. 71.

Baubewilligung,
Beschwerde,
Dauer

1. Die Baugesuche werden vom Stadtrat nach Ablauf der Einsprachefrist entschieden, soweit nicht das Bezirksamt, ein Departement des Regierungsrates oder dieser selbst zur Erteilung der Baubewilligung zuständig ist. Der Stadtrat kann die Baubewilligung mit oder ohne Bedingungen erteilen. Ist die Unzulässigkeit einer Baute offensichtlich, weist er das Bauvorhaben ohne das Einspracheverfahren ab. Eine Abweisung des Baugesuches ist zu begründen.
2. Gegen den Entscheid des Stadtrates kann Beschwerde an den Regierungsrat erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 14 Tage. Solange eine Beschwerde anhängig ist, darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

3. Die rechtskräftige Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten innert Jahresfrist nicht begonnen werden. Dasselbe gilt, wenn die Baute zwar begonnen, aber während Jahresfrist nicht fortgeführt wird.

VI. Bau-Ausführung und -Kontrolle

Art. 72. Bevor die Baubewilligung rechtskräftig geworden ist, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Das Einschneiden der Schnurgerüste erfolgt durch die vom Stadtrat bezeichnete Stelle. Mit den Fundamentarbeiten darf erst begonnen werden, wenn das Schnurgerüst eingeschnitten und die Abstände kontrolliert sind. Mit Erdarbeiten darf vorzeitig nur mit besonderer Bewilligung begonnen werden.

Baubeginn

Art. 73.

1. Bei allen Bauarbeiten sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehren zu treffen.
2. Sprengungen im überbauten Gebiet dürfen nur mit Bewilligung der Bauverwaltung nach Vornahme der nötigen Sicherheitsmassnahmen durchgeführt werden.
3. Abbrucharbeiten sind unter fachkundiger Leitung vorzunehmen. Das Umlegen von Wänden, Schornsteinen und dergleichen darf nicht gegen den öffentlichen Verkehrsraum und nur unter Beachtung aller Vorsichtsmassnahmen erfolgen. Staub ist durch hinreichendes Befeuchten der Abbruchstelle und des Bauschuttes zu vermeiden.
4. Bei Neubauten und grösseren Umbauten hat eine Mannschaftsbaracke, sowie ein rein zu haltender Bauabort zur Verfügung zu stehen.

Sicherheits- und
Hygiene-
vorschriften

Art. 74.

1. Der Stadtrat ist angehalten, Baugerüste und Spriessungen kontrollieren zu lassen. Er kann nötige Verstärkungen und Verbesserungen verlangen und die Arbeiten einstellen lassen, bis die angeordneten Veränderungen vorgenommen sind.
2. Für das Aufstellen von Kranen, Bauaufzügen usw. ist eine Bewilligung der Bauverwaltung erforderlich.

Baugerüste
und -aufzüge

Art. 75.

1. Die Benützung des öffentlichen Grundes für das Aufstellen von Gerüsten, Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. ist nur mit Bewilligung der Bauverwaltung zugelassen. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

Bauarbeiten
an öffentlichen
Strassen, Wegen
und Plätzen

2. Die Bauverwaltung kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch Bretterverschalung zu schützen.
3. Baumaterial und Bauschutt darf nicht auf Verkehrswege und Plätze geworfen werden. Sie sind, unter Vermeidung von Staub, entweder hinunterzutragen oder mittels geeigneter Vorrichtungen hinunterzulassen.
4. Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen, Emballage usw.) anzubringen.
5. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf dem Strassenbelag zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.
6. Aufbrucharbeiten sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse, wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.
7. Abbruch- und Aushubstoffe sind sofort abzuführen. Ueber Sonn- und Feiertage darf auf öffentlichem Grund bzw. ausserhalb einer Baueinfriedung keinerlei Material verbleiben.
8. Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind durch die Bauverwaltung auf Kosten des Bauherrn wieder instandzusetzen. Nötige Aenderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) haben ausschliesslich durch die zuständige Verwaltung auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. Für fahrlässige oder absichtliche Beschädigungen solcher Anlagen und Einrichtungen haften Bauherr und Unternehmer.
9. Baueinfriedungen und Gerüst sind sofort nach Beendigung des Rohbaues und auch bei längeren Unterbrechungen der Bauarbeiten zu entfernen.

Art. 76.

Baukontrolle

1. Die Bauverwaltung führt die Bauaufsicht. Ihr ist Anzeige zu machen:
 - a) nach Erstellung des Schnurgerüstes,

- b) beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten und nach deren Fertigstellung, jedoch vor deren Benützung,
 - c) nach vollendetem Rohbau vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten,
 - d) nach Vollendung des inneren Verputzes (Rohverputz an Decken und Wänden),
 - e) über die Fertigstellung des Baues und über den vorgesehenen Bezugstermin.
2. Die Baukontrolle hat in der Regel 3 Tage nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

VII. Vollzug

Art. 77.

1. Verstösse gegen das Baureglement oder daraus erlassene Verfügungen werden mit Busse von Fr. 5.— bis Fr. 50.— bestraft. Die strafrechtliche Ahndung, insbesondere gemäss Art. 292 des Schweiz. Strafgesetzbuches, bleibt vorbehalten. Sanktionen
2. Der Stadtrat kann zudem die Einstellung der beanstandeten Arbeiten und die Beseitigung oder Abänderung der Baute verlangen. Wird einer solchen Anordnung innert der angesetzten Frist keine Folge gegeben, so kann der Stadtrat das Nötige auf Kosten des Bauherrn vornehmen lassen.

Art. 78. Der Vollzug des Baureglementes obliegt dem Stadtrat. Gegen seine Entscheide kann innert 14 Tagen Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden. Vollzug

Art. 79. Für die baupolizeilichen Leistungen (Prüfung der Baugesuche, Baukontrolle usw.) und die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat stellt den geltenden Tarif auf. Gebühren

Art. 80.

1. Das Baureglement tritt mit der Annahme durch die Stimmbürger und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Inkrafttreten
2. Aenderungen des Baureglementes unterliegen dem gleichen Verfahren wie bei der erstmaligen Inkraftsetzung.
3. Mit dem Inkrafttreten des Baureglementes tritt das Bau- und Strassenreglement vom 28. Februar 1933 mit allen

Ergänzungen und Nachträgen ausser Kraft, mit Ausnahme der Art. 31—42, für solange, bis ein neues Strassen- und Kanalisationsreglement in Kraft tritt.

4. Bereits genehmigte Ueberbauungs- und Gestaltungspläne behalten weiterhin Rechtskraft und sind sinngemäss diesem Reglement unterstellt.
5. Beim Inkrafttreten noch nicht erledigte Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Genehmigt vom Gemeinderat am 14. August 1958.

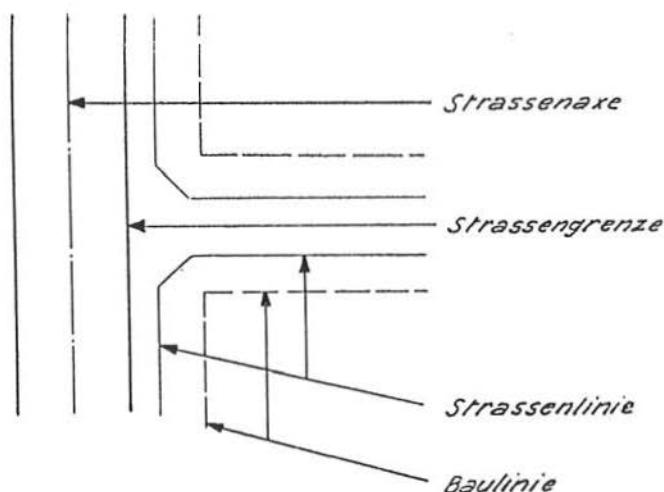
Genehmigt durch Urnenabstimmung vom 26. Oktober 1958.

Genehmigt vom Regierungsrat am 27. Oktober 1959.

Technische Erläuterungen

Zu Art. 19 Grundlagen der Planung

Die Strassenführung



Die Strassenachse ist die Mittelachse der bestehenden oder der projektierten Strasse.

Die Strassengrenze ist die seitliche Eigentumsgrenze bestehender, vermarkter Strassen, Wege und Plätze; seitliche Begrenzung des befahrbaren Gebiets bei fehlender Vermarkung.

Die Strassenlinie ist die projektierte künftige Strassengrenze.

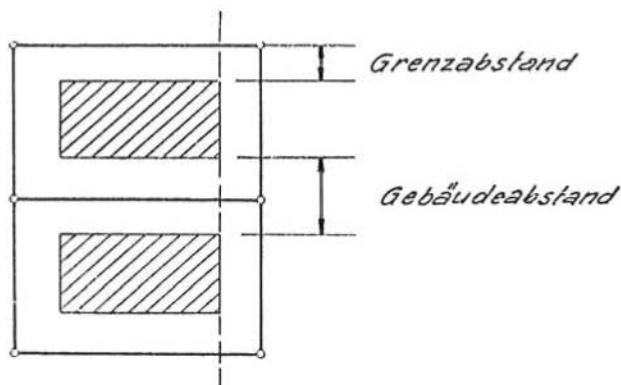
Die Baulinie ist die Baugrenze gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen.

Für die Bemessung des Bauabstandes von der Strasse gilt jeweils die äusserste vorhandene Grenze oder Linie.

Die Höhenlage von Strassen wird im Ueberbauungsplan entweder mit Hilfe von Niveaupunkten, die auf der Strassenachse eingetragen sind oder durch ein Längenprofil (Längsschnitt der Strasse) mit eingetragenen Niveaulinien festgelegt.

Unter Bauweise ist zu verstehen die Stellung einer Baute für sich bezw. zu benachbarten Bauten, sowie zu den umgebenden Grenzen und Baulinien, unter Berücksichtigung von Geschosshöhe und Baukörperhöhen.

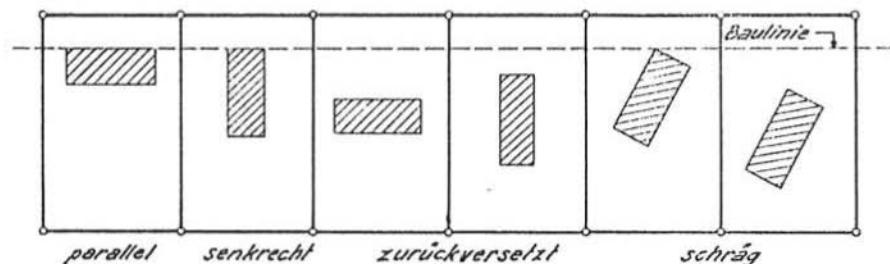
Als Baute gilt ein grundrisslich selbständiger Baukörper mit eigenem Zugang, dermassen, dass Parzelle und Baute als selbständige Immobilie im Grundbuch eingetragen werden und die Baute für sich in offener Bauweise stehen könnte. Falls die Baute an eine Nachbarbaute anlehnt, muss Brandmauerisolation vorhanden sein.



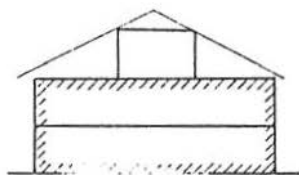
Der Grenzabstand ist der Abstand zwischen der Umfassungsmauer des Gebäudes und der Grenze des Nachbargrundstückes.

Der Gebäudeabstand ist der Abstand zwischen den Umfassungsmauern zweier benachbarter Gebäude.

Stellung einer Baute zur Baulinie

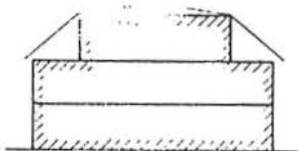


Geschlosszahl: Nur Vollgeschosse werden mitgerechnet. Beispiele:



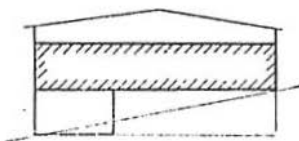
Im Dachgeschoss wird weniger als 50 % der Fläche des unterhalb liegenden Vollgeschosses für Aufenthaltsräume (= Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume) genutzt:

2 Geschosse



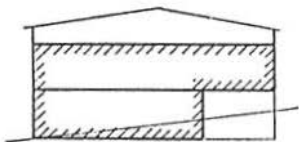
Im Dachgeschoss wird mehr als 50 % der Fläche des unterhalb liegenden Vollgeschosses für Aufenthaltsräume genutzt:

3 Geschosse



Bei einer Baute am Hang wird weniger als 50 % der Fläche des oberhalb liegenden Vollgeschosses für Aufenthaltsräume genutzt:

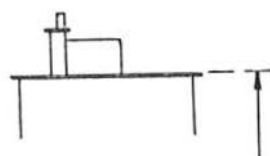
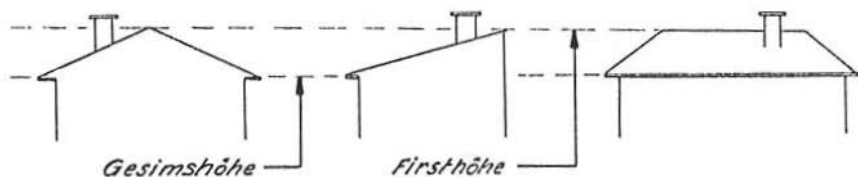
1 Geschoss



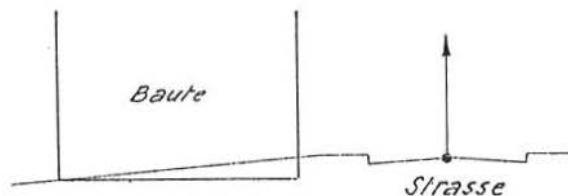
Bei einer Baute am Hang wird mehr als 50 % der Fläche des oberhalb liegenden Vollgeschosses für Aufenthaltsräume genutzt:

2 Geschosse

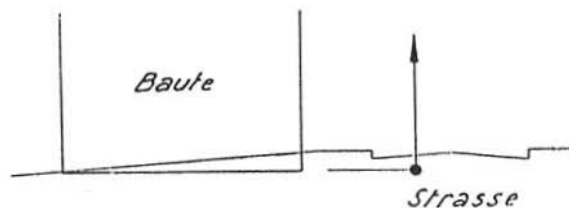
Höhe der Bauten



Bei flacher Bedachung gilt:
Gesimshöhe = Firsthöhe



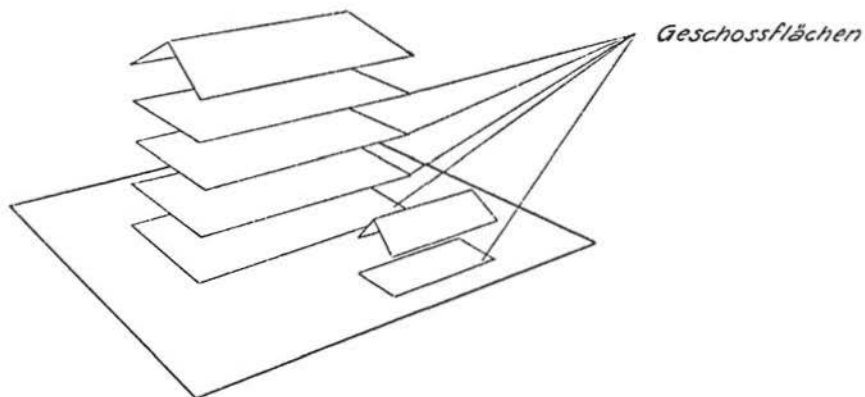
Bei geschlossener Bauweise wird die First- bzw. Gesimshöhe von der Strassenachse aus gemessen; liegt die Strasse im Gefälle, so gelten die Höhen in der Mitte der Strassenfassade.



Bei offener und halboffener Bauweise wird die First- bzw. Gesimshöhe vom tiefstem Punkt des gewachsenen Grundes längs der Umfassungsmauer aus gemessen.

Die Höhenverhältnisse hinsichtlich der Erschliessung mit Zufahrt und Werkleitungen werden in jedem Falle von der Strassenachse aus bestimmt.

Ausnützungszahl

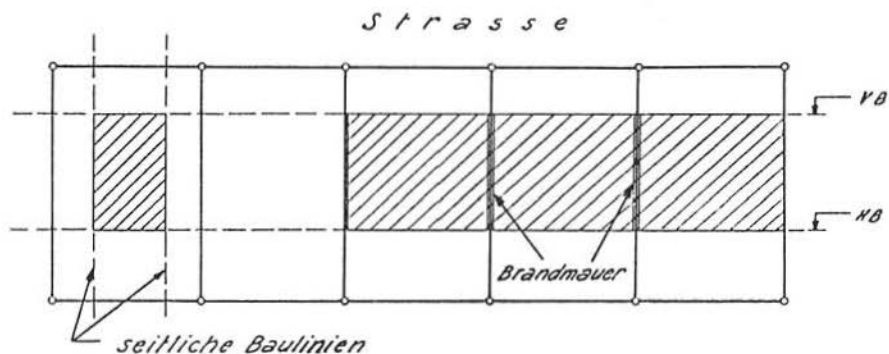


Total aller genutzten Geschossflächen (inkl. alle An- und Nebenbauten) GE geteilt durch die Grundstücksfläche GR
in Prozenten:

$$A \% = \frac{GE}{GR} \times 100$$

Zu Art. 23 Geschlossene Bauweise

Sie entsteht mit der Pflicht zum seitlichen Zusammenbau von zwei oder mehrerer benachbarter Bauten.



VB = Vordere Baulinie (ev. Bauflicht)

HB = Hintere Baulinie (ev. Grenzabstand der offenen Bauweise; für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags gilt die Gesamtlänge der Häuserreihe).

Stellung der Bauten

- auf die vordere Baulinie oder, wo sie fehlt, in die Baufucht;
- auf die hintere Baulinie; wo diese fehlt, gilt der rückwärtige Grenzabstand der offenen Bauweise;
- auf die seitlichen Baulinien oder, wo sie fehlen, auf die Grenze des Nachbargrundstücks mit Errichtung einer Brandmauer oder einer Seitenfassade gemäss lit. c und d.

Als Seitenfassade im Sinne von lit. d gelten auch fachgemäss verputzte oder als Sichtmauerwerk sorgfältig ausgeführte Brandmauern.

Zu Art. 24 Halboffene Bauweise

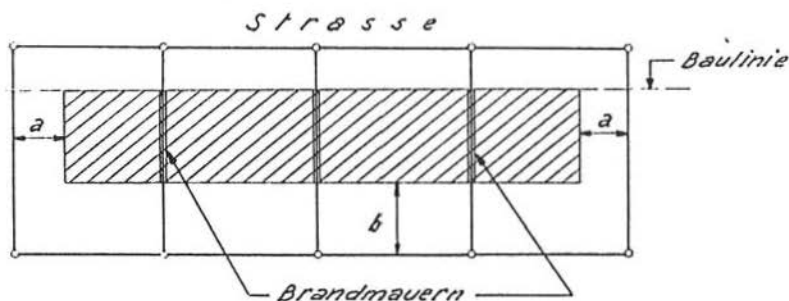
(freiwilliger Zusammenbau von zwei oder mehr Bauten).

Während bei der als Regel geltenden Reihenbauweise (auch Zeilenbauweise genannt) einzelne gleichartige Baukörper zu einer Häuserreihe zusammengebaut werden, wird die Erleichterung zugelassen, dass auch ungleiche Baukörper (auf benachbarten Grundstücken mit verschiedenen Eigentümern) zu einer Häuserreihe zusammengefasst werden können, falls die übrigen Voraussetzungen von Art. 24 BR erfüllt sind.

Innerhalb der Häuserreihe gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise, nach aussen wirkt sie wie eine einzelne Baute der offenen Bauweise. Für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages gilt ebenfalls die Gesamtlänge der Häuserreihe.

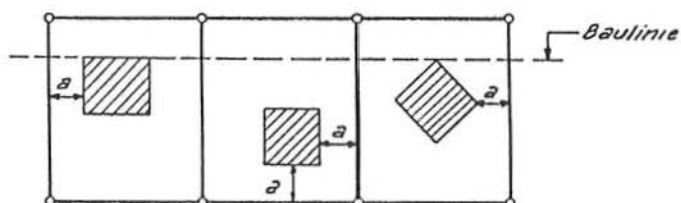
Der rückwärtige Zusammenbau gilt weder als halboffene noch als geschlossene Bauweise.

Im besondern gelten Winkel- und Eckbauten auch dann nicht als halboffen, wenn sie aus zwei selbständigen Baukörpern bestehen würden. Der Sinn der halboffenen Bauweise besteht ausgesprochen darin, eine höhere Ausnützung durch die Kassierung der städtebaulich weniger wirksamen seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände zu ermöglichen, nicht aber durch die Beseitigung der frontalen Grenz- und Gebäudeabstände, die für die Wohnhygiene eine ausschlaggebende Rolle spielen.



a und b sind die geltenden Grenzabstände der offenen Bauweise.

Zu Art. 25 Offene Bauweise

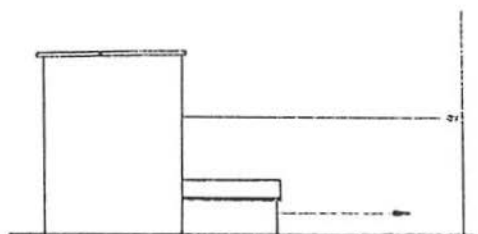


a = minimal einzuhaltende Grenzabstände. Die Stellung der Bauten zur Baulinie bzw. zur Strasse richtet sich nach lit. a.

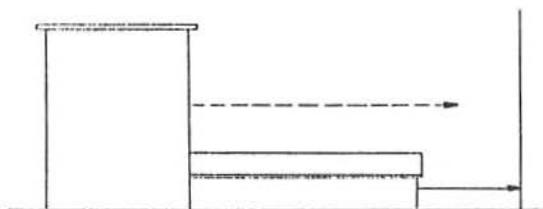
Zu Art. 26 Höhere Häuser

Dachaufbauten für Liftmaschinen, Treppenhäuser, Lüftungsanlagen sowie Pergolen, Vordächer, Windschutzmauern und ähnliche Bauteile sind über die zulässige Gesimshöhe hinaus gestattet, soweit ihre Grundfläche nicht mehr als ein Drittel der Fläche des unterhalb liegenden Vollgeschosses beträgt und sofern sie keine Aufenthaltsräume enthalten.

lit. b: Geltende Grenz- und Gebäudeabstände beim Zusammenbau höherer Häuser mit niedrigeren Bauten (dieselbe Regelung gilt für Bauten mit Anbau).

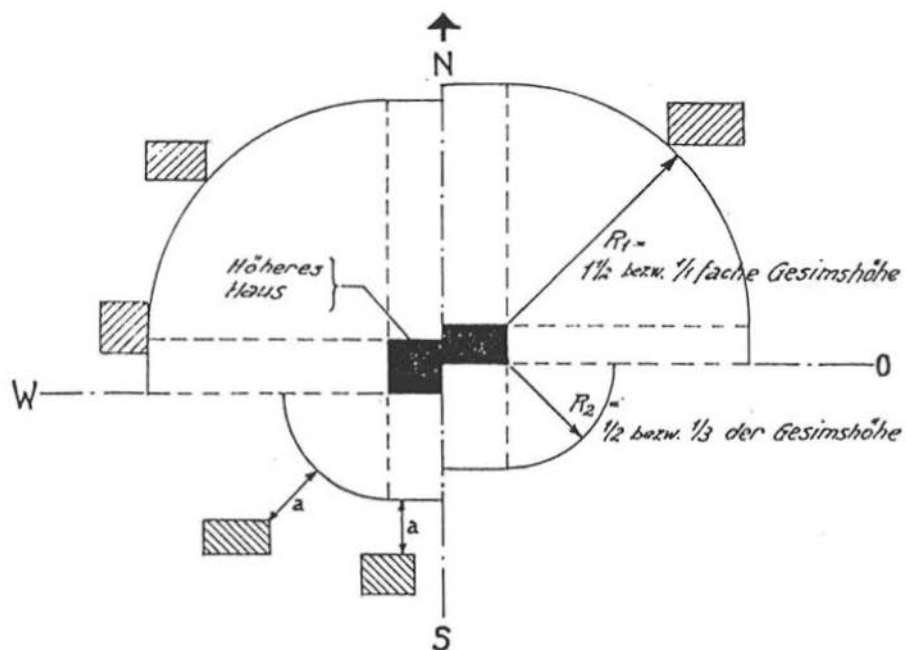


Abstände des höheren Hauses massgebend

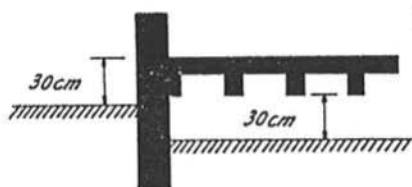


Abstände der zugebauten niederen Baute massgebend

lit. c: Nach den verschiedenen Himmelsrichtungen einzuhaltende Gebäudeabstände.



Zu Art. 46 Mindestmasse für Wohnbauten



1. Luftschicht unter Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss, durchgehende Höhe, sofern weder unterkellert, noch besonders isoliert wird. (Der Hohlraum ist zu belüften.)
2. Höhe des Fussbodens von Aufenthaltsräumen über dem anstossenden Grund, sofern Mauerwerk und Boden nicht besonders isoliert werden.



7. Die Höhe H von Lichtschächten wird von Oberkante Fensterbank bis zum ausgemittelten oberen Ende des Schachtes gemessen. Die Grundfläche des Lichtschachtes muss betragen:

$$\frac{H \times H}{6} \text{ m}^2 \text{ oder } 1,50 \text{ m}^2; \text{ das grössere Mass ist einzuhalten.}$$

Zu Art. 53 Besondere Bestimmungen für höhere Häuser und Hochhäuser:

2. Ein Schalldämmungsvermögen von 50 dezibel (db) bewirkt die Absorption von normalen Wohngeräuschen, wie: normal geführte Unterhaltung, leise Radiomusik und ähnliches.

Es ergibt sich aus einer Mauer von 400 kg pro m² Mauerfläche oder einer doppelten Mauer mit durchgehender Luftschicht von 10 cm Dicke und Mauer gewichten von insgesamt 100 kg/m².

3. Die Wärmedurchgangszahl K errechnet sich in Kilokalorien pro m², Stunde und Grad Celsius Temperaturdifferenz aussen/innen (koal/m²h°).

Ein Wert K = 1,1 wird erreicht mit einer beidseitig verputzten Mauer aus Normalbacksteinen von 38 cm Dicke oder mit einer aussen verputzten Betonmauer von 20 cm Dicke, innen mit einer unter Putz verlegten Schicht von 2 cm Kork- oder Faserplatten isoliert.

SACHREGISTER

zur Bauordnung und den wichtigsten kantonalen Erlassen
(abgeschlossen auf 31. 12. 1957)

Abkürzungen

BR	Baureglement der Stadt Kreuzlingen
EG ZGB	Einführungsgesetz v. 25. 4. 1911 zum Schweiz. Zivilgesetzbuch
GE	Expropriationsgesetz vom 6. 6. 1860
GS	Gesetz über das Strassenwesen vom 25. 2. 1939
VV GS	Vollziehungsverordnung vom 23. 12. 1942 zum GS
OG	Gesetz über die Organisation der Gemeinden vom 4. 4. 1944
FV	Feuerpolizeiverordnung vom 13. 5. 1948
KG	Gesetz betreffend die Korrektio n und den Unterhalt der öffentlichen Gewässer vom 21. 5. 1895

Die Zahlen bezeichnen Paragraphen oder Artikel der zitierten Erlasse.

Abänderung

— bewilligter Baugesuche	BR 67
— des Baureglements	BR 80
— von Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen	BR 44

Abbruch

— Baugesuch	BR 67
— nach Brand usw.	BR 65
— Sicherheitsvorschriften	BR 73, 75

Ablagerungen

	BR 63
--	-------

Abfallgruben

	BR 63
--	-------

Aborte

	BR 50
--	-------

— bei Bauarbeiten, Erfordernis

	BR 73
--	-------

— Fenster

	BR 46
--	-------

— Gruben

	BR 63
--	-------

— Verbot äusserer Röhrenleitungen

	BR 63
--	-------

— zu Gaststätten

	BR 54
--	-------

Abstellräume in höheren Häusern und Hochhäusern

	BR 53
--	-------

Abtretungen von Privatrechten s. Expropriation

Abwasseranlagen s. Kanalisation

Allgemeine Bauvorschriften

	BR 3
--	------

Anbauten

— Bauweise	BR 30
------------	-------

— kleine, gegen die Strasse

	BR 57
--	-------

— Strassenabstand

	GS 90
--	-------

Anstösser, Mitteilung des Baugesuchs

	BR 69, 70
--	-----------

Anzeigen während der Bauzeit

	BR 76
--	-------

Aufenthaltsräume (=Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume)

— im Dachgeschoss	BR 22, 52
-------------------	-----------

— im Kellergeschoss	BR 22, 48
---------------------	-----------

— Mindestmass	BR 46, 47
---------------	-----------

Auflage s. Beschwerde, Einsprache	
Aufschüttungen des Terrains s. Terrainveränderung	
Aufzüge	FV 200
— auf Baustellen, Bewilligungspflicht	BR 74
— in höheren Häusern und Hochhäusern	BR 53
Ausfahrten	BR 32; GS 90, 93
Aushubarbeiten, Beginn	BR 72
Ausnahmen	BR 6
— Bauten über die Baulinie	BR 45
— Fabrik- und Werkstattbauten	BR 29
— Kleinbauten gegen die Strasse	BR 57
— Lagerbauten in der Werkstattzone Bernrain	BR 37
— Länge der Häuserreihe in halboffener Bauweise	BR 24
— Stellung der Bauten in offener Bauweise	BR 25
— Umbauten	BR 66
Ausnützungszahl	BR 19
— bei Ausnahmegewilligungen	BR 3
— bei halboffener Bauweise	BR 24
— bei offener Bauweise	BR 25
— Festlegung	BR 20, 21
— in den Hochhauszonen	BR 36
— in den Kernzonen	BR 35
Autogaragen und -reparaturwerkstätten s. Fabrik- und Werkstattbauten	
Badezimmer	BR 49
Bahnanschluss in der Fabrikzone	BR 38
Balkone s. Vorbauten	
Bauanzeigen	BR 76
Bauarbeiten	BR 73-75
— Beginn	BR 72
— Benutzung vom Strassengebiet	BR 75; GS 102
Baubewilligung	BR 71
— bei ungenügendem Strassenabstand	BR 45; GS 92; VV GS 25
— für Reklameanlagen	BR 58, 67
— Verfahren	BR 67-71
Bauflucht in geschlossener Bauweise	BR 23
Baugebiet	
— Erschliessung	BR 8-12
— übriges Gemeindegebiet	BR 40
Baugespann	BR 69
Baugesuch	BR 67, 68
— Bekanntgabe	BR 70
— feuerpolizeiliche Prüfung	FV 4, 5
— Entscheid	BR 71
Baugrund, Eignung	BR 1
Baukontrolle	BR 76
— bei Fabrik- und Werkstattbauten	FV 47
— Bezugskontrolle	BR 64
Baulandumlegung	BR 13-18
— Erfordernis	BR 8

Baulänge	
— von Anbauten	BR 30
— von Häuserreihen in halboffener Bauweise	BR 24
Baulinie	BR 19, 45
— Bauten über die Baulinie	BR 45, VV GS 25
— bei geschlossener Bauweise	BR 23
— bei halboffener Bauweise	BR 24
— bei offener Bauweise	BR 25
— Festlegung durch Ueberbauungs- u. Gestaltungspläne	BR 20, 21
— Garagen	BR 32
— Reklametafeln u. -schilder, Schau- u. Auslegekasten	BR 58
Bäume	
— Duldung von Alleebäumen	GS 96
— Schutz bei Bauarbeiten	BR 75
— Strassenabstand	GS 95
Baureife	BR 11
Bausperre, vorsorgliche	BR 12
— bei Baulandumlegung und Grenzbereinigung	BR 14
Baustoffe s. Konstruktion	
Bauten an Gewässern	KG 2
— Seeuferabstand	BR 39
Bauten unter Tag	BR 31
Bauverbot s. auch Bausperre	
— aus öffentlich-rechtlicher Baubeschränkung	BR 7
— gegen Baugesuch, privatrechtlich	BR 70
— nach BR unzulässige Bauten	BR 3
Bauverwaltung, Kompetenzbereich	
— Baugesuch	BR 67-70
— Baukontrolle	BR 76
— Benutzung des öffentlichen Grundes, Bewilligung	BR 75
— Bezugskontrolle	BR 64
— Krane, Bauaufzüge usw., Bewilligung	BR 74
— Sprengarbeiten, Bewilligung	BR 73
Bauweise s. auch die einzelnen Zonen	
— Aenderung im überbauten Gebiet	BR 9
— Begriff	BR 9
— feuerpolizeilich, Begriff	FV 7
— Festlegung	BR 20, 21
— Regelbauweisen	BR 23-25
— Sonderbauweisen	BR 26-33
— zonenfremde Bauten	BR 42
Bebauungsplan s. auch Ueberbauungsplan	BR 20
Beleuchtungsvorschriften, Duldung öffentlicher	BR 61
Belüftung s. Lüftung	
Beschwerden	OG 47, 48
— gegen Bausperre	BR 12
— gegen den Entscheid über ein Baugesuch	BR 71
— gegen den Entscheid der Feuerpolizei	FV 6
— gegen den Vollzug des BR durch den Stadtrat	BR 78
— gegen Gestaltungs- und Ueberbauungspläne	BR 78

Besondere Bauvorschriften s. auch Garagen, Hotels, Säle, Wirtschaften usw.	BR 4
Bestrassung	BR 19-21
Bezug von Bauten	
— Anzeige zur Kontrolle	BR 76
— Bewilligung	BR 63
Blitzschutzanlagen	FV 192
Bodenzusammenlegungen (im Baugebiet)	BR 13-18
Brand	
— Abbruch zerstörter Bauten	BR 65
— Wiederaufbau	BR 65; GS 89
Brandmauern	FV 9, 19
— in Fabrikbauten	FV 31
— in geschlossener Bauweise	BR 23
— in halboffener Bauweise	BR 24
— in höheren Häusern und Hochhäusern, horizontale Brunnen	BR 53
— Nähe von Abort- und Jauchegruben	BR 63
— öffentliche, Duldung	BR 61
Bussen	BR 77; OG 100
Cafés s. Wirtschaften	
Cityzone	BR 35
— Dachwasserabfallrohre	BR 59
Dächer	
— Entwässerung	BR 59
— Feuerbeständigkeit	FV 10, 11, 20
— Gestaltung bei höheren Häusern und Hochhäusern	BR 26, 27
— Schneeschutzvorrichtungen	BR 60
Dachgeschoss	
— Aborte, Erfordernis	BR 50
— Aufenthaltsräume	BR 52
— Konstruktion	FV 21
— Messweise der Geschosshöhe	BR 22
— Mindestmasse von Räumen	BR 46
— Unterteilung aus feuerpolizeilichen Gründen	FV 19
Dachrinnen und -abfallrohre	BR 59, GS 93
Dachvorsprünge, Strassenabstand	GS 90
Dienstbarkeit s. Grunddienstbarkeit	
Doppelhäuser (halboffene Bauweise)	BR 24; FV 18, 19
Düngergruben	BR 63
Eigentumsgarantie	Kantonsverfassung v. 28. 2. 1869, 11
Einfahrten	BR 32; GS 90, 93
Einfriedungen	
— Erfordernis der Baubewilligung	BR 67
— längs Strassen, Bauvorschriften	BR 62; GS 97-99
— von Baustellen	BR 75
Einrichtungen, Duldung öffentlicher	BR 61

Einsprache gegen	
— Baugesuch	BR 70
— Baulandumlegung oder Grenzberreinigung	BR 14
— Bau und Korrektion von Strassen	VV GS 7
— Expropriationen	GE 2
— Gestaltungs- und Ueberbauungspläne	BR 44
Einwirkungen, störende; s. auch die einzelnen Zonen	
— bei Bauarbeiten	BR 73, 75
— Gruben und Düngerhaufen	BR 63
— Grundsatz	BR 5
— landwirtschaftliche Bauten	BR 55
— zugelassene in den einzelnen Zonen	BR 42
Einzelgestaltungsplan s. auch Gestaltungsplan	BR 21
Elementarereignisse s. Brand	
Enteignung s. Expropriation	
Entschädigung, Grundsatz	BR 7
Erdgeschoss, Begriff	BR 22
Erker s. Vorbauten	
Erneuerung	
— von Baugebieten	BR 9
— von Bauten	BR 60
Erschliessung	
— des Baugebiets, Grundsatz	BR 1
— des Baugebiets, Verfahren	BR 8-12
— im übrigen Gemeindegebiet	BR 40
— Regelung durch Gestaltungs- u. Ueberbauungspläne	BR 20 ,21
Estrich s. Dachgeschoss	
Etagenheizungen	FV 259
Exekutionsverfahren	BR 65, 77
Expropriation	
— aus öffentlich-rechtlicher Baubeschränkung	BR 7
— Bereich	GE 1, 12
— Einsprache	GE 2
— in der öffentlichen Zone	BR 39
— Kompetenz der Gemeinde	OG 12
— Schätzungsverfahren	GE 3-7
Fabrik- und Werkstattbauten s. auch Werkstätten	
— Baugesuchsverfahren	FV 4, 30
— Bauvorschriften, feuerpolizeilich	FV 31-38, 102, 103
— Bauweise	BR 29
— gewerbliche Garagen	FV 107-114
— Mindestmasse für gewerbliche Räume	BR 47
Fabrikzone	BR 38
Fahrbahn s. Strasse, Strassenabstand	
Fahrstühle s. Aufzüge	
Fenster	
— im Erdgeschoss auf die Strassenseite	BR 57
— Mindestmasse	BR 46
— zu Stallungen, Erfordernis	BR 55
Feuchtigkeit s. Isolation	

Feuerstätten s. Heizungsanlagen, Kamine, Oel-	
tanks usw.	
Firmenschilder s. Reklameanlagen	
First- bez. Gesimshöhe	
— Fabrik- und Werkstattbauten	BR 29
— geschlossene Bauweise	BR 23
— halboffene Bauweise	BR 24
— höhere Häuser	BR 26
— Hochhäuser	BR 27
— Neben- und Anbauten	BR 30
— offene Bauweise	BR 25
Fundamentarbeiten, Beginn	BR 72
Fussboden	
— Aborte, Konstruktion	BR 50, 54
— Badezimmer und Waschküchen	BR 49
— Höhenlage, Isolation	BR 46
Gänge s. Zugänge	
Garagen	
— als Baute unter Tag	BR 31
— Baugesuch	FV 104
— Bauweise	BR 32, GS 90
— Erstellungspflicht	BR 32, FV 105
— feuerpolizeilich	FV 107-118
— Mindestmasse	BR 46
Garten s. auch Bäume, Einfriedungen, Terrain-	
veränderungen	BR 2, 62
Gartenwirtschaften	BR 54
Gasfeuerung	FV 267
Gaststätten s. auch Hotels, Säle, Wirtschaften	BR 47, 54
Gebäudeabstand s. auch Grenzabstand	
— bei höheren Häusern	BR 26
— bei Hochhäusern	BR 27
— feuerpolizeilich	FV 14
— Messweise	BR 22
Gebäudefläche, höchstzulässige für Neben- und	
Anbauten	BR 30
Gebäudehöhe s. Firsthöhe	
Gebäudeunterhalt	BR 65
Gebühren	BR 79
Gefährdung s. Sicherheit	
Geltungsbereich des BR	BR 1
Gemeindegebiet, übriges (Zone)	BR 40
Gemeinderat, Kompetenzbereich	
— Bausperre	BR 12
— Gebührentarif	BR 79
— Quartiergestaltungsplan	BR 21
— Reservezonen, Inkraftsetzung	BR 41
— Ueberbauungsplan	BR 20
— Vorbereitung der Ueberbauung	BR 8
Gemeindestrassen	GS 4

— Anrecht	GS 6
— Aufhebung	GS 23, 25-30
— Bau und Korrektion	GS 31-33, 40-46
— Bau durch Private	GS 41
— Beitragspflicht Privater	GS 47-57
— Uebernahme durch den Staat	GS 13-15
— Uebernahme von Privatstrassen	GS 16-21
Gemischte Bauweise	BR 28
Genehmigungsverfahren für Gestaltungs- und Ueberbauungspläne	BR 44
Generalüberbauungsplan s. auch Ueberbauungsplan	BR 20
Gerüste	BR 74, 75
Geschlossene Bauweise	BR 23; FV 18, 19
Geschoss s. Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vollgeschoss	
Geschossfläche, höchstzulässige	
— für Werkstattbauten	BR 29
— für Werkstätten in den Kernzonen	BR 35
Gesimshöhe s. Firsthöhe	
Gestaltung der Bauten s. auch die einzelnen Zonenvorschriften	BR 1, 3
— Gebäudeunterhalt, Pflicht	BR 65
— geschlossene Bauweise	BR 23
— halboffene Bauweise	BR 24
— Hochhäuser	BR 27
— höhere Häuser	BR 26
— in den Kernzonen	BR 35
— mit ausgebautem Dach- bzw. Kellergeschoss	BR 22
— private Bauten in der öffentlichen Zone	BR 39
— Reklamanlagen	BR 58
— verunstaltete Bauten, Umgestaltung	BR 66
Gestaltungspläne	BR 21, 43
— Bausperre	BR 12
— bei Baulandumlegung und Grenzbereinigung	BR 14
— besondere Vorschriften für das Vorgartengebiet	BR 62
— Erfordernis	BR 8
— Erneuerung überbauter Gebiete	BR 9
— für Hochhäuser	BR 27
— für höhere Häuser	BR 26
— für gemischte Bauweise	BR 28
— Genehmigungsverfahren	BR 44
— in den Kernzonen	BR 35
— in den Hochhauszonen	BR 36
— private	BR 43
— Rechtsgrundlage	EG ZGB 92
— Rechtswirkung	BR 45
Gesundheitspolizei	
— bei Bauarbeiten	BR 73, 75
— Bezug der Bauten	BR 64
— Grundsätze für Erstellung und Unterhalt der Bauten	BR 3, 65

Gewässer, Bewilligungsverfahren für anliegende Bauten	KG 2
— Seeuferabstand	BR 39
Gewerbebauten s. Fabrik- und Werkstattbauten	
Grabungen s. auch Terrainveränderungen	
— im öffentlichen Gebiet bei Bauarbeiten	BR 75
— längs Strassen	GS 100
Grenzabstand s. auch Strassenabstand	
— Bauten unter Tag	BR 31
— Fabrik- und Werkstattbauten	BR 29
— gesetzlicher Mindestabstand	EG ZGB 86
— gegenüber dem Seeufer	BR 39
— gegenüber der Kantonsgrenze	EG ZGB 91
— gegenüber der kürzeren bzw. längeren Fassade	BR 25
— gegenüber der Zonengrenze	BR 42
— gegenüber Waldrändern	BR 39
— geschlossene Bauweise	BR 23
— halboffene Bauweise	BR 24
— Hochhäuser	BR 27
— höhere Häuser	BR 26
— Messweise	BR 22
— Neben-, An- und Vorbauten	BR 30
— offene Bauweise	BR 25
Grenzberreinigung s. Baulandumlegung	
Gruben	BR 63
Grundbuch, Anmerkungen	
— Baulandumlegung oder Grenzberreinigung	BR 14
— bedingte Baubewilligung	BR 44
Grunddienstbarkeit	
— als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung	BR 7, GE 12
— bei Baulandumlegung oder Grenzberreinigung	BR 17
— für ungleich verteilte Grenzabstände	BR 22
Grundlagen der Ueberbauung	BR 19
Grundpfand	
— bei Baulandumlegung oder Grenzberreinigung	BR 17
— bei Expropriation	BR 17
Grundsätze des BR	BR 1-7
Grundwasser, Schutz	
— öffentliche Zone	BR 39
— Tank- und Siloanlagen	BR 56
Grünzone	BR 39
Haftung bei Bauarbeiten	BR 75
Hag s. Einfriedungen	
Halboffene Bauweise	BR 24; FV 18, 19
Hanglagen, Kellergeschoss	BR 22
Häusergruppen, -reihen (halboffene Bauweise)	BR 24; FV 18, 19
Heimatschutz s. auch Gestaltung der Bauten	
— Grundsätze	BR 1, 3
— Rechtsgrundlage	EG ZGB 103

Heizungsanlage s. auch Kamine, Oeltanks usw.	FV 212-272
— Bauanzeige nach Erstellung	BR 76
— in höheren Häusern und Hochhäusern	BR 53
Hochhäuser	
— Bauweise	BR 27
— besondere Bestimmungen	BR 53
— in den Kernzonen	BR 35
— Modellunterlage zum Baugesuch	BR 68
— Visier	BR 69
Hochhauszonen	BR 36
Höhe	
— lichte, unter Vorbauten	BR 30
— lichte, unter beweglichen Vordächern	BR 57
von Räumen	BR 46, 47
von Strassen (Niveaulinien und -punkte)	BR 19
Höhere Häuser, Bauweise	BR 26
im übrigen s. Hochhäuser	
Hotels	
— besondere Bestimmungen	BR 54
— Mindestmasse	BR 47
Hydranten	
— bei Bauarbeiten	BR 75
— Duldung	BR 61
Hygiene s. Gesundheitspolizei	
Immissionen s. Einwirkungen, störende	
Industriebauten s. Fabrik- und Werkstattbauten	
Industriegeleiseanschluss in der Fabrikzone	BR 38
Inkrafttreten s. Rechtswirkung	
Installationen	
— elektrische	FV 171-191
— Gas und Wasser	FV 210-211
— in höheren Häusern und Hochhäusern	BR 53
Isolation	
— Aborte	BR 50, 54
— Aufenthaltsräume	BR 46
— Badezimmer	BR 49
— Kellerräume	BR 48
— landwirtschaftliche Bauten, Stallungen	BR 55
— Nachweis beim Baugesuch	BR 68
— Tank- und Siloanlagen	BR 56
— Waschküchen	BR 49
Jauchegruben	BR 63
Kachelöfen bei Zentral- und Etagenheizung	FV 260
Kamine	
— Abbruch	BR 73
— Bauanzeige nach Erstellung	BR 76
— feuerpolizeilich	FV 213, 220-234, 239-242
— zu höheren Häusern und Hochhäusern	BR 53

Kanalisation s. auch Erschliessung	
— Anschlusskanäle	VV GS 16
— Baugesuch	BR 67
— Gruben	BR 63
Kellergeschoss	
— als Baute unter Tag	BR 31
— Luftschicht statt Unterkellerung	BR 46
— Messweise der Geschosszahl	BR 22
— Mindestmasse	BR 46
— Verbot von Wohnungen, zulässige Räume, Luftschutzräume	BR 48
Kernzonen	BR 35
Kinos s. auch Säle	
— Baugesuch	FV 4, 48
— feuerpolizeilich	FV 49-68, 74, 75, 160
Kioske s. Nebenbauten	BR 30, GS 90
Kleingewerbe, zulässige Störungen in den einzelnen Zonen; s. auch Fabrik- und Werkstattbauten	BR 42
Kleintierställe	BR 55
Kochherde	FV 268-270
Kochnischen	FV 22
Konstruktion	BR 3
— Aborte	BR 50
— Abort-, Jauche- und Düngergruben	BR 63
— Badezimmer	BR 49
— Baustoffe, feuerpolizeilich	FV 12, 13
— Brandmauern	FV 9, 19
— Dach und Dachgeschoss	FV 19-21
— Gaststätten	BR 54
— höhere Häuser und Hochhäuser	BR 53
— Kellerräume	BR 48
— Küchen, Waschküchen	BR 49; FV 22
— landwirtschaftliche Bauten, Stallungen	BR 55
— Mindestmasse	BR 46, 47
— Tank- und Siloanlagen	BR 56
— Treppen	FV 21
— Umfassungswände	FV 8, 18
Kontrolle während der Bauzeit	BR 76
— bei Fabrik- und Werkstattbauten	FV 47
Korridore, Zugänge	
Kostenverteiler bei Strassenbauten	VV GS 8
Krane, Bewilligungspflicht	BR 74
Küchen	FV 22
— bei Lage im Keller	BR 46, 48
Kurzrickenbach, Kernzone	BR 35
Ladengeschäfte, Mindestmasse	BR 47
Lagerbauten, Bauweise	BR 29
— feuerpolizeilich	FV 86-89
Lagerplätze	BR 63
— bei Bauarbeiten	BR 75

Lagerung brennbarer Flüssigkeiten	FV 135-148
— in Wohnbauten	FV 144
Lage von Bauten s. Bauweise	
Landschaftsbild s. Gestaltung, Heimatschutz	
Landwirtschaftliche Bauten	BR 55, FV 23-29
— Dünger- und Jauchegruben	BR 63
Länge von Bauten und Bauteilen s. Baulänge	
Lärm s. Einwirkungen, störende	
Lichtreklamen s. Reklameanlagen	
Lichtschächte	BR 46, FV 21
— Treppenhäuser, Verbot der Benützung	BR 51
Lift s. Aufzüge	
Luftschutzräume	BR 48
Lüftung	
Fabrik- und Werkstattbauten	FV 42
— Gaststätten	BR 54
— Stallungen	BR 55
— Verbot äusserer Röhrenleitungen, Mündung von Abzugsrohren	BR 59
Mannschaftsbaracke bei Bauarbeiten	BR 67, 73
Mauer s. Einfriedung, Konstruktion	
Mehrhöhenzuschlag, Mehrlängenzuschlag s. Grenzabstand	
Mehrwertrevers	BR 45
Mindestmasse an Bauten s. auch Firsthöhe, Grenzabstand, Strassenabstand	BR 46, 47
Modellunterlagen zum Baugesuch	BR 68
Müllabwurf in höheren Häusern und Hochhäusern	BR 53
Neben-, An- und Vorbauten	BR 30
— Kleintierställe	BR 55
— Strassenabstand	GS 90
Niveaulinien, Nievaupunkte	BR 19
Nutzungsarten s. auch die einzelnen Zonen	
— Aenderung im überbauten Gebiet	BR 9
— Begriff	BR 19
— Regelung	BR 1, 20, 21
— zonenfremde	BR 42
Oberlichter, Mindestmasse	BR 46
Oefen	FV 261-266
Offene Bauweise	BR 25
Oeffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	BR 61
— Schutz bei Bauarbeiten	BR 75
Oeffentliche Zone	BR 39
Oelfeuerungen	FV 249-257
Oeltanks	BR 56; FV 146
— als Baute unter Tag	BR 31
Parkplätze, Erfordernis privater	BR 32

Pissoirs s. Aborte	
— öffentliche, Duldung	BR 61
Planaufgabe s. Einsprache	
Planbeilagen zum Baugesuch	BR 68
Platzgestaltung, Regelung durch Einzelgestaltungsplan	BR 21
Privatrechte s. Bauverbot	
Privatstrassen	GS 10
— Uebernahme durch die Gemeinde	GS 16-21
Provisorische Bauten	BR 67
Quartiergestaltungsplan s. auch Gestaltungsplan	BR 21
Raumhöhen	BR 46, 47
Räumung von Bauten	BR 64, 65
Rechtswirkung	
— Baubewilligung, Beginn und Dauer	BR 71, 72
— Baulinien	BR 45
— Baureglement, Beginn	BR 80
— Gestaltungspläne	BR 20
— Ueberbauung	BR 21
Regelbauweisen	BR 23-25
Reihenhäuser (halboffene Bauweise)	BR 24
Reklameanlagen	BR 58
— Erfordernis einer Bewilligung	BR 58, 67
— Geltungsbereich des BR	BR 2
Rekurs s. Beschwerde, Einsprache	
Reservezonen	BR 41
Revers	BR 45
Säle	FV 94-97
— besondere Bestimmungen	BR 54
— Mindestmasse	BR 47
Sanierung von Baugebieten	BR 9
Sanktionen	BR 77
Schalldämmung in höheren Häusern und Hochhäusern	BR 53
Schattendauer, zulässige bei Hochhäusern	BR 27
Schau- und Auslegekasten gegen die Strasse	BR 58
Schneeschtzvorrichtungen	BR 60
Schurgerüste	BR 72
— Bauanzeige nach Erstellung	BR 76
Schtzvorkehren s. Einwirkungen, störende; Sicherheit	
Schweinehaltung	
Seeufer, öffentliche Zone	BR 39
Seitenfassade statt Brandmauer	BR 23
Servitut s. Grunddienstbarkeit	
Sicherheit	BR 3
— Schneeschtzvorrichtungen	BR 59
— Tank- und Siloanlagen	BR 56
— Unterhaltspflicht für Bauten	BR 65
— Vorschriften bei Bauarbeiten	BR 73-75
Silos s. auch Lagerbauten	BR 56

— als Baute unter Tag	BR 31
Situationsplan zum Baugesuch	BR 68
Sonderbauweisen	BR 26-33
Sonnenstoren	BR 57
Spezialbauordnungen zu Gestaltungsplänen	BR 43
Spielplätze für Kinder, Erfordernis privater	BR 33
Sprengungen	BR 73
Sprissungen	BR 74
Staatsstrassen	GS 3
— Aufhebung	GS 23-30
— Bau und Korrektion	GS 31-39
— Beitragspflicht	GS 47-57; VV GS 8
— Uebernahme von Gemeindestrassen	GS 13-15
Stadtbild s. Heimatschutz	
Stadttrat, Kompetenzbereich	
— Ausnahmen von Vorschriften des BR	BR 6, 24, 25, 29, 37, 57, 66
— Baugesuch, Entscheid	BR 70, 71
— Baulandumlegung und Grenzberreinigung	BR 13, 14, 16
— Bausperre, Erlass	BR 12
— Bewilligung privater Bauten in der öffentlichen Zone	BR 39
— besondere Bauvorschriften, Erlass	BR 4
— Bezugsbewilligung	BR 64
— Brand, Räumung von Bauten	BR 65
— Gerüste und Sprissungen, Kontrollpflicht	BR 74
— Gestaltungspläne	BR 20, 35, 36
— Neben-, An- und Vorbauten; Erleichterungen	BR 30
— Räumung schlecht unterhaltener Bauten	BR 65
— Räumung vorzeitig bezogener Bauten	BR 64
— Vollzug des BR	BR 77, 78
— Vorbereitung der Ueberbauung	BR 8
— Vorgartengebiet, Erlass v. Gestaltungsvorschriften	BR 62
Stallungen	BR 55
Statische Berechnungen zum Baugesuch	BR 68
Staub s. Einwirkungen, störende	
Stellung der Bauten, s. auch Bauweise	BR 3
Stockwerk s. Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vollgeschoss	
Störende Einwirkungen s. Einwirkungen	
Strassen s. auch Gemeindestrassen, Privatstrassen, Staatsstrassen, Strassenabstand	
— Auflageverfahren für Bau und Korrektion	VV GS 7
— Bauarbeiten	BR 75; GS 102
— Dachwasser- und andere Röhrenleitungen	BR 59
— Einfriedungen	BR 62; GS 97-99
— Eigentum	GS 58
— Einteilung	GS 2
— Grabungen	BR 75; GS 100
— Kleinbauten und bewegliche Einrichtungen	BR 57
— Mündung von Abzugsröhren	BR 59
— Neben- und Vorbauten	BR 30

— öffentliche Einrichtungen, Duldung	BR 61
— Raum zwischen Bauflucht und Strasse	BR 62
— Schneeschutzvorrichtungen	BR 60
— Reklameanlagen, Schau- und Auslegekasten	BR 58
— Verunreinigungen	BR 75; GS 100, 101
Strassenabstand s. auch Grenzabstand	
— Bäume	GS 95
— bei geschlossener Bauweise	BR 23
— bei halboffener Bauweise	BR 24
— bei offener Bauweise	BR 25
— Dachwasserabfallrohre	BR 59
— Einfriedungen	GS 97-99
— Festlegung durch Baulinien	BR 20, 21; GS 91
— Garagen	BR 32; GS 90
— Kleinbauten und bewegliche Einrichtungen	BR 57
— Mindestabstände für Bauten	GS 90
— Reklameanlagen	BR 58
— ungenügender, bedingte Baubewilligung	BR 45; GS 92; VV GS 25
— Vorbauten (Balkone, Erker usw.)	BR 30
Strassenbild s. Heimatschutz	
Strassenführung	
— Begriff	BR 19
— Regelung	BR 20, 21
Strassengrenze, Strassenlinie	BR 19
Strassentafeln	
— bei Bauarbeiten	BR 75
— Duldung	BR 61
Tank- und Siloanlagen	BR 56
— als Bauten unter Tag	BR 31
— für brennbare Flüssigkeiten	FV 146, 147
Terrainveränderungen	
— Baubewilligung, Erfordernis	GS 67
— Geltungsbereich des BR	BR 2
— längs Strassen	GS 100
Terrassen s. Anbauten, Vorbauten	
Theater s. Säle	
Treppen	BR 51
— als äussere Anbaute gegen die Strasse	BR 57
— bei höheren Häusern und Hochhäusern	BR 53
— in Holzkonstruktion	FV 21
— Mindestmasse	BR 46, 47
Trottoir s. auch Strassen, Strassenabstand	
— auf Privatgrund	BR 62
Türen und Tore gegen die Strasse	BR 57; GS 93
Ueberbauungspläne	BR 20, 34-45
— Bausperre	BR 12
— bei Baulandumlegung oder Grenzberreinigung	BR 14
— Erfordernis	BR 8
— Genehmigungsverfahren	BR 44

— Rechtsgrundlage	EG ZGB 92
— Rechtswirkung	BR 45
Uebergangsbestimmungen	BR 80
Uebnahme, zwangsweise s. Expropriation	
Uebrigcs Gemeindegebiet (Zone)	BR 40
— Reklameanlagen	BR 58
Uferabstand vom See	BR 39
Umbauten	BR 66
— Gültigkeit der Abstände gemäss GS	GS 89
Umlegung von Baugebiet	BR 13-18
— Erfordernis	BR 8
Umschwung	BR 62, 63
— gute Ordnung	BR 65
Unterhalt der Bauten	BR 65
— feuerpolizeilich	FV 15
— Grundsatz	BR 3
— Raum zwischen Bauflucht und Strasse	BR 62
— Reklameanlagen	BR 58
— von Strassen bei Bauarbeiten	BR 75
Ventilation s. Lüftung	
Verantwortlichkeit bei Bauarbeiten	BR 75
Verkehrsraum s. Strassen, Strassenabstand	
Versammlungslokale s. Säle, Wirtschaften	
Verunreinigung	
— von Quell- und Grundwasser	BR 56
— von Strassen	BR 75; GS 100, 101
Visiere	BR 69
Visieranzeige	BR 70
Vollgeschosse, Anzahl	
— bei geschlossener Bauweise	BR 23
— bei Hochhäusern	BR 27
— bei höheren Häusern	BR 26
— bei Neben- und Anbauten	BR 30
— Messweise	BR 22
— zulässige, s. die einzelnen Zonen	
Vollzug des BR	BR 77, 78
Vorbauten	BR 30
— lichte Höhe über Boden	BR 30, 57
— Reklameanlagen und -schilder	BR 58
— Strassenabstand	GS 90
Vorbereitung der Ueberbauung	BR 8-18
Vordächer s. Vorbauten	
Vorgarten s. auch Bäume, Einfriedungen, Terrain- gestaltung bei Bauten	BR 62
Vorplätze	BR 62
— zu Garagen	BR 32
Vorsichtsmassnahmen s. Sicherheit	
Verunstaltung	
— bei Umbauten, Beseitigung	BR 58
— Reklameanlagen, Verbot	BR 58

Waldränder, öffentliche Zone	BR 39
Wärmedurchgangszahl	BR 53
Warmluftheizung	FV 258
Waschherde	FV 271
Waschküchen	BR 49; FV 22
— Belichtung durch Schächte	BR 46
— Lage im Keller	BR 48
Wasserversorgung s. Erschliessung	
Werkstätten s. Fabrik- und Werkstattbauten	
Werkstattzonen	BR 37
Wirtschaften	BR 54; FV 94-97
— Mindestmasse	BR 47
Wohnbauten, Wohnräume	
— in der Fabrikzone	BR 38
— in Fabrikbauten	FV 33
— in Garagen	FV 112
— in landwirtschaftlichen Bauten	BR 55; FV 24, 25
— Lage im Kellergeschoss, Verbot	BR 48
— Lage im Kellergeschoss, an Hanglagen	BR 22
— Mindestmasse	BR 46
Wohnküchen	FV 22
Wohnzonen	BR 36
Zaun s. Einfriedung	
Zentralheizung	FV 248
— Etagenheizung	FV 289
— in höheren Häusern und Hochhäusern, Erfordernis	BR 53
Zonenfremde Bauten	BR 42
— landwirtschaftliche Bauten und Stallungen	BR 55
Zonengrenze, Rechtswirkung	BR 42
Zonenplan	BR 20, 34
— allgemeine Bestimmungen	BR 42
— Fabrikzone	BR 38
— Genehmigungsverfahren	BR 44
— Kernzonen	BR 35
— öffentliche Zone	BR 39
— Reklameanlagen in den einzelnen Zonen	BR 58
— Reservezonen	BR 41
— übriges Gemeindegebiet	BR 40
— Werkstattzonen	BR 37
— Wohnzonen	BR 36
Zufahrten	BR 32; GS 90, 93
Zugänge in der Baute	
— als Kleinbauteile gegen die Strasse	BR 57
— Mindestmasse	BR 46, 47
— zu Kinos	FV 74, 75
Zusammenbau s. auch geschlossene und halboffene Bauweise	
— von Nebenbauten	BR 30
Zusammenlegung von Baugebiet s. Baulandumlegung	
Zweck des BR	BR 1
Zweckveränderung v. Wohnräumen, Bewilligungspflicht	BR 67; GS 89