



Baureglement

Vom 22. August 2018 (Stand 1. Januar 2019)

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Stadt Frauenfeld.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

¹ Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.

Art. 3 Zuständigkeiten

¹ Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Stadtrat, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschlossen werden.

² Der Stadtrat erlässt:

- a) Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums:
 - 1. Gestaltungspläne nach § 23 und 24 PBG;
- b) In eigener Kompetenz:
 - 2. Baulinienpläne nach § 25 PBG
 - 3. Versorgungs- und Entsorgungspläne
 - 4. Grenzbereinigungen nach § 59 PBG
 - 5. Landumlegungen nach § 51 PBG
 - 6. Richtpläne nach § 14 PBG
 - 7. Erschliessungsprogramm nach Art. 19 RPG
 - 8. Gestaltungspläne, die nicht dem Referendum unterstehen.

³ Das Amt für Hochbau und Stadtplanung ist Auskunftsstelle in Baufragen.

2 Nutzungszonen

Art. 4 Zoneneinteilung

¹ In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Stadt Frauenfeld vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt.

² Bauzonen:

Nutzungszonen:	Abk.	ES
Wohnzone 1	W1	II
Wohnzone 2a	W2a	II
Wohnzone 2b	W2b	II
Wohnzone 3	W3	II
Wohnzone 4	W4	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	III
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	III
Dorfzone 2	D2	III
Kernzone Altstadt	KA	III
Kernzone Vorstadt (3/4/5)	KV	III
Kernzone Stadt (3/4/5)	KS	III
Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung)	Aa	III
Arbeitszone	A	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III ¹⁾
Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen	OeA	III ²⁾
Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	III
Sonderbauzone Zoo	SZ	III
Sonderbauzone Familiengärten	SF	III
Campingzone	Cp	III
Freihaltezone	FZ	III

¹⁾ Für Frauenfeld gilt generell in der Oe-Zone ES II. Für die folgenden Oe-Zonen gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES III: Kaserne Stadt und kant. Zeughaus; Eidg. Zeughaus; unteres Mätteli; Gebiet Pünten; Kläranlage; Zivilschutzanlage Galgenholz; Gebiet Henke; PTT-Garage Langdorf; Reservoir Bühl; Armbrust-Schiessanlage

²⁾ Für die folgenden OeA-Zonen in Frauenfeld gilt für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen eine Einstufung in die ES II: Friedhof; Anlage Spielwiesenweg; Park Konvikt

³ Landwirtschaftszonen:

Nutzungszonen:	Abk.	ES
Landwirtschaftszone	L	III
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)	LP	III
Landwirtschaftszone Rebbau	LR	III

⁴ Schutzzonen:

Nutzungszonen:	Abk.	ES
Landschaftsschutzzone	Ls	III
Naturschutzzone	Ns	III

⁵ Weitere Zonen:

Nutzungszonen:	Abk.	ES
Waffenplatzzone	Wp	III

⁶ Überlagernde Zonen:

Nutzungszonen:	Abk.	ES
Zone für publikumsintensive Nutzungen	PiN	-
Ortsbild- / Umgebungsschutzzone	Os	-
Baumschutzzone	Bs	-
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-

Art. 5 Masstabelle (GFZ = Geschossflächenziffer, FH = Fassadenhöhe, FHtr = traufseitige Fassadenhöhe, FHgi = giebelseitige Fassadenhöhe)

¹ Wohnzonen W:

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäude-länge	Grenz-abstand klein / gross
W1	0.55 ³⁾	FD/PD	7.5	-	-	-	25	4.0 / 6.0
W1	0.55 ⁴⁾	SD	-	5.0	9.5	-	25	4.0 / 6.0
W2a	0.6 ⁵⁾	FD/PD	10.5	-	-	-	30	4.0 / 6.0

³⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

⁴⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

⁵⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bau-

700.1.1

Stadt Frauenfeld

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäude-länge	Grenz-abstand klein / gross
W2a	0.6 ⁶⁾	SD	-	8.0	12.5	-	30	4.0 / 6.0
W2b	0.7 ⁷⁾⁸⁾	FD/PD	10.5	-	-	-	35	4.0 / 6.0
W2b	0.7 ⁹⁾¹⁰⁾	SD	-	8.0	12.5	-	35	4.0 / 6.0
W3	1.0	FD/PD	13.5	-	-	2	45	5.0 / 7.5
W3	1.0	SD	-	11.0	15.5	2	45	5.0 / 7.5
W4	1.3	FD/PD	16.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0

² Wohn- und Arbeitszonen WA:

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäude-länge	Grenz-abstand klein / gross
WA2	0.75 ¹¹⁾¹²⁾	FD/PD	11.5	-	-	-	40	4.0 / 6.0
WA2	0.75 ¹³⁾¹⁴⁾	SD	-	9.0	13.5	-	40	4.0 / 6.0
WA3	1.0 ¹⁵⁾	FD/PD	14.5	-	-	2	50	5.0 / 7.5
WA3	1.0 ¹⁶⁾	SD	-	12.0	16.5	2	50	5.0 / 7.5
WA4	1.3 ¹⁷⁾	FD/PD	17.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0

weise +0.10.

⁶⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

⁷⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

⁸⁾ Neubauten mindestens 0.5

⁹⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

¹⁰⁾ Neubauten mindestens 0.5

¹¹⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

¹²⁾ kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

¹³⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.

¹⁴⁾ kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

¹⁵⁾ kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

¹⁶⁾ kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

¹⁷⁾ kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der

³ Dorfzone, Kernzonen:

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäude-länge	Grenz-abstand klein / gross
D2	-	SD	-	8.0 ¹⁸⁾	12.5 ¹⁹⁾	-	35 ²⁰⁾	4.0 / 4.0
KA	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
KV3	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
KV4	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
KV5	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
KS3	-	FD/PD	14.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
KS3	-	SD	-	12.0	16.5	-	-	3.0 / 3.0
KS4	-	FD/PD	17.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
KS4	-	SD	-	15.0	19.5	-	-	3.0 / 3.0
KS5	-	FD/PD	20.5	-	-	-	-	3.0 / 3.0
KS5	-	SD	-	18.0	22.5	-	-	3.0 / 3.0

⁴ Arbeitszonen:

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenz-abstand klein / gross
Aa	-	FD/PD	16.0	-	-	-	60	5.0 / 5.0 ²¹⁾
Aa	-	SD	-	13.5	18	-	60	5.0 / 5.0 ²²⁾
A	-	FD/PD	22.5	-	-	-	250	5.0 / 5.0 ²³⁾
A	-	SD	-	20.0	24.5	-	250	5.0 / 5.0 ²⁴⁾

⁵ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen:

Summe der Geschossflächen)

¹⁸⁾ für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m

¹⁹⁾ für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m

²⁰⁾ gilt für Wohngebäude.

²¹⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m

²²⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m

²³⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m

²⁴⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m

700.1.1

Stadt Frauenfeld

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein / gross
Oe	-	FD/PD	13.5	-	-	-	200	5.0 / 5.0 ²⁵⁾
Oe	-	SD	-	11.0	15.5	-	200	5.0 / 5.0 ²⁶⁾
OeA	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
OeM	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0

⁶ Sonderbauzonen, Campingzone, Freihaltezone:

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein / gross
SZ	-	FD	9.5	-	-	-	40	3.0 / 3.0
SZ	-	SD	-	7.0	11.5	-	40	3.0 / 3.0
SF	-	SD	-	5.0	6.0	-	14	3.0 / 3.0
Cp	-	-	-	-	-	-	-	3.0 / 3.0
FZ	-	-	-	-	-	-	-	-

⁷ Landwirtschaftszonen:

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein / gross
L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	40 ²⁷⁾	4.0 / 4.0 9)
L	-	SD	-	8.0 ²⁸⁾	12.5 ²⁹⁾	-	40 ³⁰⁾	4.0 / 4.0 ³¹⁾
LP	-	FD/PD	12.50	-	-	-	-	5.0 / 5.0
LP	-	SD	-	10.0	14.5	-	-	5.0 / 5.0
LR	-	-	-	-	-	-	-	-

⁸ Schutzzonen:

²⁵⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m

²⁶⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m

²⁷⁾ landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m

²⁸⁾ für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m

²⁹⁾ für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m

³⁰⁾ landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m

³¹⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäude-länge	Grenz-abstand klein / gross
Ls	-	FD/PD	10.5	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ³²⁾
Ls	-	SD	-	8.0 ³³⁾	12.5 ³⁴⁾	-	40 ³⁵⁾	4.0 / 4.0 ³⁶⁾
Ns	-	-	-	-	-	-	-	-

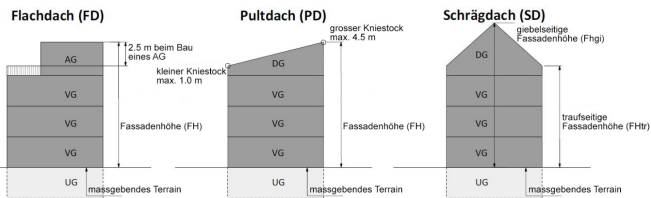
⁹ Weitere Zonen:

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenz-abstand klein / gross
Wp	-	-				-	-	-

¹⁰ Dachformen:

- a) FD = Flachdach: Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.
- b) PD = Pultdach: Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- c) SD = Schrägdach: Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.
- d) - = keine Festlegung

¹¹ Massskizze Fassadenhöhen:³²⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m³³⁾ für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m³⁴⁾ für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m³⁵⁾ landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m³⁶⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m



2.1 Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen

¹ Die Wohnzone W1 ist für Einfamilienhäuser reserviert. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet.

² In den Wohnzonen W3 und W4 sind Einfamilien- / Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

³ Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil darf höchstens $\frac{1}{2}$ der Summe der zulässigen Geschossflächen betragen.

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen

¹ In den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 sind Einfamilien- / Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

Art. 8 Dorfzonen

¹ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 9 Kernzone Altstadt

¹ Die Kernzone Altstadt bezweckt die Erhaltung und Förderung der Altstadt als städtebauliches Kulturgut und Wohnquartier sowie als lebendiges Einkaufs- und Begegnungszentrum.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

³ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglichster Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 10 Kernzone Vorstadt

¹ Die Kernzonen Vorstadt bezwecken die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

³ Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Stadtbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und Gestaltungselemente sind zu respektieren. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglichster Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

⁴ Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Art. 11 Kernzone Stadt

¹ Die Kernzonen Stadt bezwecken die Förderung der Zentrumsbildung im Sinne eines lebendigen Einkaufs- und Begegnungszentrums und eine gute städtebauliche Gestaltung des Stadtkerns. Sie dienen der Erhaltung und Schaffung von Dienstleistungsbetrieben, dem Wohnungsbau und der gewerblichen Nutzung.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Betriebe sowie Mischbauten.

Art. 12 Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)

¹ Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe.

² Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine an-rechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Art. 13 Arbeitszone

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeord-neten Gesetzgebung.

² Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen wie Fachmärkte, Food- und Near-Food-Geschäften und dergleichen erlaubt, welche eine an-rechenbare Verkaufsfläche gemäss Art. 27 Abs. 1 von 300 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Zur guten Eingliederung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglich-keit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 80 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

Art. 15 Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen

¹ Die Zone für Sport- Freizeit- und Grünanlagen bezweckt die Ausscheidung von Sport- und Spielfeldern, Parkanlagen, Friedhöfen, Schwimmbädern und dergleichen.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Zo-ne dienen.

Art. 16 Zone für militärische Bauten und Anlagen

¹ Die Zone für militärische Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen der Armee bestimmt.

² Untergeordnete zivile Nutzungen wie solche für Bildung, Sport und Freizeit sind zulässig.

Art. 17 Sonderbauzone Zoo

¹ Die Sonderbauzone Zoo ist ausschliesslich für den Betrieb eines Zoos be-stimmt.

² Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen, sind zulässig.

Art. 18 Sonderbauzone Familiengärten

¹ Die Sonderbauzone Familiengärten dient dem Anlegen von Schreber- und Familiengärten.

² Mit Ausnahme von gemeinschaftlich genutzten Gebäuden sind nur Kleinstbauten mit einer Gebäudefläche von maximal 12 m² zulässig.

³ Die Betriebsordnungen von Familiengärten auf stadteigenen Liegenschaften sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 19 Campingzone

¹ Die Campingzone dient dem Anlegen eines Campingplatzes.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie für den Campingbetrieb notwendig sind.

³ Die Betriebsordnungen von Campingplätzen auf stadteigenen Liegenschaften sind dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

Art. 20 Freihaltezone

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

2.2 Landwirtschaftszonen

Art. 21 Landwirtschaftszone

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 22 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 23 Landwirtschaftszone Rebbau

¹ Die Landwirtschaftszone Rebbau ist für die rebbauliche Nutzung bestimmt.

² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

2.3 Schutzzonen**Art. 24** Landschaftsschutzzone

¹ Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

Art. 25 Naturschutzzone

¹ Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

2.4 Weitere Zonen**Art. 26** Waffenplatzzone

¹ Die Waffenplatzzone ist für Zwecke des Eidgenössischen Waffenplatzes bestimmt.

² Die Grosse Allmend ist der Bevölkerung im Rahmen der Benutzerordnung zugänglich.

2.5 Überlagernde Zonen**Art. 27** Zone für publikumsintensive Nutzungen

¹ Die Zone für publikumsintensive Nutzungen ist für Betriebe mit hoher Publikumsdichte bestimmt. Darunter fallen insbesondere Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie Fachmärkte sowie Freizeitnutzungen mit grossem Publikumsaufkommen sowie im Food und Near-Food-Bereich wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel.

² Anrechenbare Verkaufsflächen sind Geschossflächen, die dem unmittelbaren Verkauf von Gütern des Detailhandels und/oder Dienstleistungen an den Endverbraucher dienen. Sie sind als publikumsorientierte Flächen zu den üblichen Geschäftszeiten jedermann zugänglich. Nebennutzflächen, die nicht dem Publikum zugänglich sind, wie Toiletten und Lagerflächen, werden nicht dazugezählt.

³ Anrechenbare Verkaufsflächen von mehr als 300 m² pro Gebäude sind in Abweichung zu Art. 12 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 zulässig. Betriebe mit Verkaufsflächen im Bereich Food / Near Food wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel sind bis zu einer Fläche von maximal 1'000 m² pro Gebäude zulässig.

⁴ Innerhalb eines Gebäudes mit publikumsintensiver Nutzung sind pro Geschoss maximal 80 m² gemeinsame Verkehrsfläche für den direkten und einzigen Zugang unterschiedlicher Ladengeschäfte zulässig. Lift-, Treppen- und Fahrtreppenanlagen sind dabei nicht eingerechnet.

Art. 28 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

¹ Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone.

² Neu- und Erweiterungsbauten haben sich durch ihre Stellung, Gesamterscheinung und die Aussenraumgestaltung gut in die gewachsene Baustruktur und das Ortsbild einzufügen.

Art. 29 Baumschutzzone

¹ Die Baumschutzzone dient dem Schutz des Baumbestandes.

² Der Bewilligungspflicht unterliegt das Fällen von Bäumen,

- a) deren Stammumfang – gemessen in 1.0 m Höhe ab massgebenden Terrain – mehr als 0.8 m beträgt oder;
- b) deren Pflanzung verfügt worden ist.

³ Mit der Bewilligung kann eine angemessene Ersatzpflanzung verfügt werden.

Art. 30 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

¹ Es gelten die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung.

3 Bau- und Umgebungsvorschriften**3.1 Nachhaltiges Bauen****Art. 31 Haushälterische Bodennutzung**

¹ Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30% unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 32 Verdichtete Bauweise

¹ In Zonen mit verdichteter Bauweise gilt die offene/halboffene Bauweise.

² Die verdichtete Bauweise kann in den Wohnzonen W1, W2a, W2b sowie in der Wohn- und Arbeitszone WA2 angewendet werden und hat folgende Forderungen zu erfüllen:

- a) die Gebäude sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen;
- b) abgesehen von Besucherparkplätzen sind Parkfelder im Untergeschoss, in Unterniveaubauten oder in unterirdischen Bauten zu erstellen. Wo dies nicht möglich ist, müssen diese zumindest in den Randgebieten der Siedlung zusammengefasst werden;
- c) die Energie ist optimal zu nutzen, insbesondere durch geeignete Orientierung der Gebäude, kurze Fassadenabwicklung und gute Wärmedämmung;
- d) durch Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätzen, Grünanlagen, Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten ist ausserdem eine hohe Siedlungsqualität sicherzustellen;
- e) das Erscheinungsbild ist insbesondere in der Dachform einheitlich zu gestalten;
- f) die Wohnsiedlung muss mindestens 6 Wohneinheiten umfassen. Zulässige Gewerbebetriebe können dabei mitgezählt werden.

³ Die Fassadenhöhen können innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise um maximal 2.0 m erhöht werden.

⁴ Der Gebäudeabstand darf innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen oder hygienischen Gründe entgegenstehen.

⁵ Die Gebäudelänge findet innerhalb einer Überbauung mit verdichteter Bauweise keine Anwendung.

Art. 33 Ökologischer Ausgleich

¹ Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind:

- a) nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;
- b) Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;

- c) der bestehende Baum- und Heckenbestand im Siedlungsgebiet wenn möglich zu erhalten und abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen;
- d) Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 34 Energetische Gebäudeanordnung

¹ Bei der Gestaltung von Gebäuden ist den Prinzipien für eine gute passive und aktive Sonnenenergienutzung (Gebäudeausrichtung, Grundriss, Fensteranordnung und -grösse, Wintergarten, Dachgestaltung, Bepflanzung etc.) Rechnung zu tragen.

Art. 35 Künstliche Beleuchtung

¹ Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschaltelinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

3.2 Besondere Abstände**Art. 36 Grenzabstand**

¹ In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Stadtrat die massgebende Gebäudeseite. Für Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

² An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.

³ Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

⁴ Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen gilt bis 1.80 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

⁵ Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

⁶ Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten und sind in der Höhe nicht beschränkt.

Art. 37 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

² Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.

³ Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.

3.3 Bauen an Hanglagen

Art. 38 Bauen an Hanglagen

¹ Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

² Attikageschosse gemäss § 29 PBV müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 39 Gebäude, Bauten und Anlagen

¹ Gebäude, Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die bestehende benachbarte Bebauung;
- b) Stellung, Form und Proportionen;
- c) die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen;
- d) die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie;
- e) die topografische Einbettung.

Art. 40 Dachlandschaft

¹ Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

² Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Art. 41 Aussenraum

¹ Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Raum zwischen strassenseitiger Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen. Die Bepflanzung hat zur guten Gestaltung dieser Aussenräume beizutragen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

³ Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht frei auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

Art. 42 Terrainveränderung

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

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

³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.

3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone

Art. 43 Allgemein

¹ Neu- und Erweiterungsbauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Massstab und die Bebauungsstruktur zu wahren. Die ortsbildprägende Fassadenstruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

² Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Stadtrat ein beratendes Fachgremium beiziehen.

Art. 44 Dächer

¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und Dachneigungen von 30–45° zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Traufflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.

² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 2.5 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

³ Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

⁵ Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.

Art. 45 Fassaden

¹ Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

² Balkone sind zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.

³ Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

⁴ Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

Art. 46 Vorgärten

¹ Die Aussenraumgestaltung hat auf eine benachbarte, wertvolle Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen. Zur Aufwertung des Aussenraumes sind Vorgärten wiederherzustellen oder Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.6 Nebennutzflächen

Art. 47 Nebennutzflächen

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Stadtrat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

² In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

4 Baubewilligungsverfahren

Art. 48 Ausnahmegewilligung

¹ Der Stadtrat kann in Dorf- und Kernzonen zum Schutz des Ortsbids und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.

5 Schlussbestimmungen

Art. 49 Zonenbezeichnung

¹ Die geltenden Zonenbezeichnungen der Stadt Frauenfeld werden wie folgt vereinheitlicht:

Abk. bisher	Bezeichnung bisher	Abk. neu	Bezeichnung neu
WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (1)	W1	Wohnzone 1
WE	Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a,2b)	W2a	Wohnzone 2a
W2	Wohnzone 2 Vollgeschosse	W2b	Wohnzone 2b
W3	Wohnzone 3 Vollgeschosse	W3	Wohnzone 3
W4	Wohnzone 4 Vollgeschosse	W4	Wohnzone 4
WS	Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz	W2b	Wohnzone 2b mit der überlagernden Zone Bs Baumschutzzone
WG2	Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
WG3	Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
WG4	Wohn- und Gewerbezone 4 Vollgeschosse	WA4	Wohn- und Arbeitszone 4
K	Kernzonen Kurz- und Langdorf	D2	Dorfzone 2
D	Dorfzone	D2	Dorfzone 2
A	Altstadtzone	KA	Kernzone Altstadt
V	Vorstadtzone 3–5 Vollgeschosse	KV	Kernzone Vorstadt (3/4/5)
SK	Stadtkernzone 3–5 Vollgeschosse	KS	Kernzone Stadt (3/4/5)
G	Zone für Gewerbe und Kleinindustrie	A a	Arbeitszone a (Klein-gewerbe, Dienstleistung)
I	Industriezone	A	Arbeitszone
OeB	Zone für öffentliche Bauten	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeA	Zone für öffentliche Anlagen	OeA	Zone für Sport-, Freizeit- und Grünanlagen
Cp	Campingzone	Cp	Campingzone
OeM	Zone für militärische Bauten und Anlagen	OeM	Zone für militärische Bauten und Anlagen
PZ	Spezialzone Plättli-Zoo	SZ	Sonderbauzone Zoo

Abk. bisher	Bezeichnung bisher	Abk. neu	Bezeichnung neu
Fg	Spezialzone für Familiengärten	SF	Sonderbauzone Familiengärten
FhS	Freihaltezone Siedlung	FZ	Freihaltezone
Lw	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
LbN	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen	LP	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Pflanzenbau)
Rb	Rebbauzone	LR	Landwirtschaftszone Rebbau
FhL	Freihaltezone Landschaft	Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone
Wa	Waffenplatzzone	Wp	Waffenplatzzone
PiN	Zone für publikumsintensive Nutzungen	PiN	Zone für publikumsintensive Nutzungen
Opf	Grenze Ortsbildpflegezone	Os	Ortsbild- / Umgebungsschutzzone
Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 50 Übergangsbestimmung für altrechtliche, noch nicht angepasste Gestaltungspläne

¹ Innerhalb der Perimeter von Gestaltungsplänen, die noch nicht dem neuen Recht angepasst sind, gilt weiterhin integral das bisherige Recht, bis die Anpassung gemäss § 122 Abs. 1 PBG vorgenommen wurde.

Art. 51 Anwendung bisherigen Rechts

¹ Bei Inkrafttreten dieses Reglements hängige Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.

A1 Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Art. A1-1 Rechtsgrundlagen

¹ Bundesrecht

Titel	Abkürzung	Nummer
Schweizerisches Zivilgesetzbuch	ZGB	210

700.1.1

Stadt Frauenfeld

Titel	Abkürzung	Nummer
BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	NHG / NHV	451 / 451.1
Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz	BZG	520.1
Raumplanungsgesetz mit Verordnung	RPG / RPV	700 / 700.1
Energiegesetz mit Verordnung	EnG / EnV	730.0 / 730.01
Umweltschutzgesetz mit Verordnungen	USG	814.01
Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	UVPV	814.011
Störfallverordnung	StfV	814.012
Technische Verordnung über Abfälle	TVA	814.600
Luftreinhalte-Verordnung	LRV	814.318
Lärmschutz-Verordnung	LSV	814.41
Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	NISV	814.710
Gewässerschutzgesetz mit Verordnung	GSchG / GSchV	814.20 / 814.201
Arbeitsgesetz	ArG	822.11
Bauarbeiten Verordnung	BauAV	832.311
Landwirtschaftsgesetz	LwG	910.1
Waldgesetz mit Verordnung	WaG / WaV	921.0 / 921.01]]

² Kantonales Recht

Titel	Abkürzung	Nummer
Gesetz über die Gemeinden	GemG	131.1
Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	VRG	170.1
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung	NHG / NHV	450.1
		450.11
Planungs- und Baugesetz mit Verordnung	PBG / PBV	700 / 700.1
Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung		708.1 / 708.11
Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung		721.1 / 721.11
Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	StrWG / StrWV	725.1 / 725.10
Energienutzungsgesetz mit Verordnung	ENG / ENV	731.1 / 731.11
Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung		814.0-8
Gesetz über Flur und Garten	FIGG	913.1
Waldgesetz mit Verordnung	WaldG / WaldV	921.1 / 921.11

³ Kommunales Recht

Titel	Abkürzung	Nummer
Gemeindeordnung	GO	131.10

Titel	Abkürzung	Nummer
Reklamereglement		700.110
Abstellplatzreglement		631.12
Abfallreglement		708.112
Reglement über die Kontrolle von Feuerungsanlagen		
Reglement zum Schutzplan Natur- und Kulturobjekte		700.14
Verordnung über das Naturschutzgebiet Allmend Frauenfeld		922.100

Art. A1-2 Normen und Richtlinien

¹ Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten:

Norm	Bezeichnung
SN 521 500	Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)
SN 592 000	Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)
SN 640 066	Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006)
SN 640 050	Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993)
SIA 112/1	Nachhaltiges Bauen – Hochbau
SIA 118	Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
SIA 180	Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
SIA 181	Schallschutz im Hochbau
SIA 358	Geländer und Brüstungen
SIA 380/1	Thermische Energie im Hochbau
SIA 384/1	Heizungsanlagen in Gebäuden
VKF	Brandschutznorm
bfu / Suva	Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva
EKAS	Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit

A2 Anhang 2: Abkürzungsverzeichnis

Art. A2-1

¹ Abkürzungen:

Abkürzung	Erklärung
ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
DBU	Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten
GO	Gemeindeordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Eidg. Lärmschutz-Verordnung
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft
NHG / NHV	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung
TVA	Eidg. Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	CRS Fundstelle
22.08.2018	01.01.2019	Erlass	Erstfassung	-

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	CRS Fundstelle
Erlass	22.08.2018	01.01.2019	Erstfassung	-