



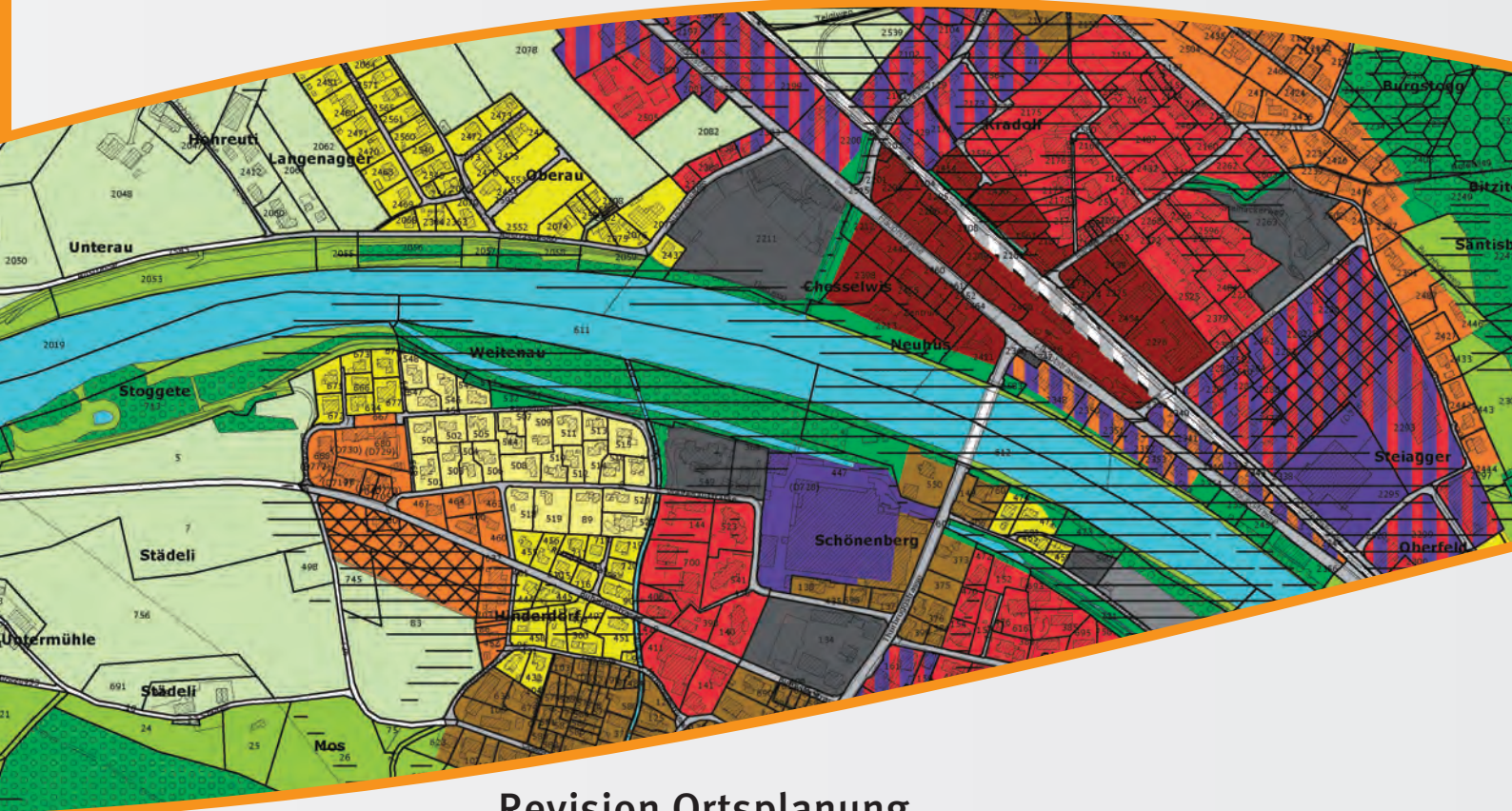
GEMEINDE

Kradolf-Schönenberg

BUHWIL – NEUKIRCH AN DER THUR

Ausserordentliche Gemeinde-Versammlung

vom Dienstag, 24. September 2019, 20.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle Kradolf



Revision Ortsplanung
Zonenplan und Baureglement

anschliessend Informationsveranstaltung
«Tempo-30-Zonen in unserer Gemeinde»

n a t h ü r l i c h
KRADOLF – SCHÖNENBERG

Einladung zur ausserordentlichen Gemeinde-Versammlung

Dienstag, 24. September 2019, 20.00 Uhr

Mehrzweckhalle Kradolf

Teil 1: Revision Ortsplanung

Traktanden

Ausführungen

1. Revision Ortsplanung:
Genehmigung Zonenplan
und Baureglement

Seiten 2 - 11
Seiten 12 -33

2. Verschiedenes und Umfrage

Bitte den/die Stimmrechtsausweise (Rückseite der Botschaft) an die Versammlung mitbringen. Für die Abstimmung erhalten Sie beim Eingang zur Mehrzweckhalle einen separaten Stimmzettel.

Teil 2: Informationsveranstaltung

«Tempo-30-Zonen in unserer Gemeinde»

Zur Informationsveranstaltung sind alle Einwohnerinnen und Einwohner eingeladen auch ohne Stimmberechtigung.

Ortsplanungsrevision 2019 (Zonenplan und Baureglement)

Die Ortsplanung ist eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde Kradolf-Schönenberg für die nächsten 20 bis 25 Jahre und ist eine komplexe Aufgabe. Die neuen gesetzlichen Grundlagen der Raumplanung und Raumentwicklung stellen grosse Herausforderungen an eine Revision der Ortsplanung. Planungs- und Baugesetz, Kantonaler Richtplan, Zersiedelungsstopp, innere Verdichtung, Baulandverfügbarkeit und weitere Erlasse geben die gesetzlichen Rahmenbedingungen vor. Die Vielzahl von Bedürfnissen unterschiedlichster Anspruchsgruppen wie Gewerbetreibende und Grundeigentümer müssen im Rahmen einer umfassenden Ortsplanung ebenfalls berücksichtigt werden und in die Planung unseres künftigen Lebensraumes aufgenommen werden. Der vorliegende Zonenplan und das Baureglement sind die Ergebnisse eines umfassenden Planungs- und Meinungsbildungsprozesses, welcher sowohl einem Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung unterzogen wurde als auch durch die kantonalen Fachstellen vorgeprüft ist.

1. Auftrag

Seit 1.1.2013 ist das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) in Kraft, welches die Gemeinden auffordert, innert fünf Jahren ihre grundeigentümergebundenen Rahmennutzungspläne (Baureglement und Zonenplan), die Sondernutzungspläne (Gestaltungs-, Baulinienpläne) und den behördenverbindlichen Richtplan an die neuen Bestimmungen anzupassen. Zudem ist seit dem 01.05.2014 das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung in Kraft, welches die Entwicklung nach innen und einen Zersiedelungsstopp verlangt. Diese Gesetzesänderung hat auf die Planungen der Gemeinden einen grossen Einfluss, weil einerseits die Grundnutzungszonen neu in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) definiert werden und andererseits die Messweisen mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der PBV gegenüber der bisherigen Regelung stark ändern. Insbesondere die Regelung der Baudichte anhand der Geschossflächenziffer bringt gegenüber der gewohnten Ausnützungsziffer eine Herausforderung für die Gemeinden.

2. Ausgangslage

2.1 Bestehende Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung stammt aus dem Jahre 2010 (Entscheid DBU Nr. 78 vom 29.10.2010). In den Jahren 2012 und 2014 wurden jeweils Zonenplanänderungen einzelner Parzellen vorgenommen. Der Richtplan wurde zeitgleich mit der letzten Gesamtrevision 2010 genehmigt.

Das gültige Baureglement ist ebenfalls seit 2010 in Kraft.

Der Schutzplan Natur- und Kulturobjekte mit zugehörigen Schutz- und Pflegevorschriften wurde vom Gemeinderat am 23.11.2004 und mit Entscheid DBU Nr. 9 vom 04.02.2005 genehmigt.

2.2 Gemeinsame Ortsplanung mit der Gemeinde Sulgen

Die Politischen Gemeinden Kradolf-Schönenberg und Sulgen bilden zusammen einen gemeinsamen funktionalen Raum. Die Siedlungsplanung ist auf die Verkehrsplanung abzustimmen, insbesondere auf die bereits im Kantonalen Richtplan (KRP) festgesetzte neue Bodensee-Thurtal-Strasse (BTS). Das Strassenbauvorhaben inklusive Anschlussbauwerk hat für die Siedlungsentwicklung der Region und im Speziellen für den nördlichen Teil von Sulgen einen wesentlichen Einfluss. Aus der Erkenntnis, dass die raumplanerischen Aufgaben beider Gemeinden aufeinander abzustimmen sind, reifte der Gedanke, die Planungen der beiden Gemeinden gemeinsam zu entwickeln. Insbesondere sollten die Zonenpläne und Richtpläne optimal aufeinander abgestimmt und die Baureglemente harmonisiert werden. An der Sitzung vom 13. Januar 2015 haben beide Gemeinderäte diesem Vorhaben zugestimmt und dem Planungsbüro NRP Ingenieure AG, Amriswil, den Auftrag für die Durchführung einer gemeinsamen Ortsplanung erteilt.

3. Vorgehen

Durch die beiden Gemeinderäte, welche die strategisch-politische Führung verkörpern, wurde ein gemeinsames Konzept erarbeitet. Für den fachlich-operativen Teil, welche das zentrale Element bildet, wurde eine Planungskommission bestehend aus Mitgliedern der beiden Gemeinderäte und zusätzlich unterschiedlicher Interessengruppen eingesetzt.

Die Ortsplanung aus regionaler Sicht gemeinsam zu betrachten und umzusetzen ist neu. Die aufeinander abgestimmte räumliche Entwicklung von Sulgen und Kradolf-Schönenberg bedeutet eine Partnerschaft, welche gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Für den Zonenplan und das Baureglement ist jede Gemeinde einzeln zuständig, daher wurde das weitere Vorgehen in der finalen Phase getrennt weitergeführt.

3.1 Zusammensetzung der Planungskommission:

Andreas Opprecht, Gemeindepräsident, Sulgen, Co-Präsident
Heinz Keller, Gemeindepräsident, Kradolf-Schönenberg, Co-Präsident
(bis Mai 2016 Walter Schönholzer als Gemeindepräsident)

Peter Schrepfer, Vize-Gemeindepräsident, Kradolf-Schönenberg (Gewerbe/Werkbetriebe)
Hans Stark, Gemeinderat, Kradolf-Schönenberg (Landwirtschaft/Verkehrsfragen)
Max Staub, Gemeinderat, Kradolf-Schönenberg (Familien/Vereine/Kultur)
Marcel Hunziker, Gemeinderat, Kradolf-Schönenberg (Umwelt/Gewerbe)
Roberto Cardinale, Bauverwalter, Gemeinde Kradolf-Schönenberg

Werner Herrmann, Vize-Gemeindepräsident, Sulgen (Gewerbe)
Markus Lauchenauer, Gemeinderat, Sulgen (Landwirtschaft/Detailhandel)
Michèle Artho, Gemeinderätin, Sulgen (Familien, Integration, Generationenfragen)
Hanspeter Kernen, Gemeinderat, Sulgen (Vereine)
Walter Senn, Bauverwalter und Gemeindeschreiber, Gemeinde Sulgen

Erich Stübi, Kradolf-Schönenberg (Hauseigentümer/Immobilien/Gewerbe)
Ernst Ritzli, Sulgen (Schulen/Kirchen/Umwelt)
Yvette Schalch, Erlen (Architektur, Generationenfragen)

3.2 Erarbeitung der Grundlagen

Die Planungsarbeiten erfolgten in logischen, in sich abgeschlossenen gemeinsamen Planungsschritten. In einem ersten Schritt wurden die Vorgaben aus der übergeordneten Planung, insbesondere dem kantonalen Richtplan, gesammelt und einer Bestandsaufnahme und Analyse des Ist-Zustands der bestehenden Planungen gegenübergestellt.

Gestützt auf diese Analyse wurden dann die Stärken und Schwächen der beiden Gemeinden bezüglich verschiedener Aspekte analysiert. Daraus resultierte eine Zusammenstellung der Potentiale und Chancen sowie der Risiken und Herausforderungen (SWOT-Analyse), mit denen sich beide Gemeinden gemeinsam konfrontiert sehen.

4. Strategie zur räumlichen Entwicklung

Auf Basis der Diskussion über die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken wurden erste Ansätze der räumlichen Entwicklungsstrategie erarbeitet. Diese Ansätze sind unter Beachtung der Leitsätze und Massnahmen / Aktivitäten der Leitbilder 2012 zu einer konsistenten und umfassenden räumlichen Entwicklungsstrategie verdichtet worden.

In Sachbereiche unterteilt wurden nachfolgend die Leitvorstellungen zum erwünschten Entwicklungszustand 2040 (Planungshorizont) formuliert, welche hauptsächlich auf den Stärken der Gemeinden basieren. Sie sind im regionalen Kontext prägend, darum zu erhalten und zu stärken. Defizite werden soweit behoben, als sie im offensichtlichen Widerspruch zur Entwicklungsstrategie stehen und auch eine Chance bzw. ein Potential bieten. Für jeden Bereich werden die aus räumlicher Sicht aktuellen Leitvorstellungen sowie strategischen Ziele formuliert. Die strategischen Ziele sollen dabei klare, realisierbare und überprüfbare Absichten der Gemeinden darstellen.

4.1 Bevölkerung | Wohnen | Umfeld

Räumliche Leitvorstellungen

Kradolf-Schönenberg erfährt ein massvolles, qualitatives Bevölkerungswachstum. Angestrebt wird eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Die Bevölkerungsentwicklung soll sich dabei vorwiegend auf die Dörfer Kradolf und Schönenberg konzentrieren.

Strategische Ziele

- Dorfzentren Kradolf und Schönenberg funktional und städtebaulich stärken
- Bauliche Entwicklung primär nach innen lenken (Stichworte: Siedlungsbegrenzung, qualitätsvolle Dichte)
- Bauliche Entwicklung in den umliegenden Dörfern | Weilern plafonieren
- Ein vielfältiges und qualitätsvolles Wohnangebot mit Hauptfokus Familien und Wohnen im Alter fördern
- Neue Wohngebiete an attraktiven Wohnlagen mit guter Erschliessung und kurzen Wegen zu Schulen und Einkaufsorten ausscheiden
- Schutz der historischen Bausubstanz / Siedlungsstruktur der einzelnen Dörfer soll die individuelle, historisch gewachsene Funktion widerspiegeln

4.2 Arbeiten | Arbeitsplätze | Wirtschaft

Räumliche Leitvorstellungen

Wirtschaft und Arbeitsplätze in der Gemeinde Kradolf-Schönenberg sind entsprechend ihrer bisherigen Schwerpunkte weiter zu entwickeln. Anzustreben ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bevölkerung und Arbeitsplätzen.

Strategische Ziele

- Die Ansiedlung neuer Betriebe hat an verkehrstechnisch guter Lage zu erfolgen. Der geplante Bau der BTS mit Anschluss in Sulgen-Nord ist zu berücksichtigen
- Bauliche Entwicklung primär nach innen lenken (Stichworte: Siedlungsbegrenzung, qualitätsvolle Dichte)
- Es ist ausreichend baureifes Land für die Ansiedlung neuer und den Ausbau bestehender Betriebe zur Verfügung zu halten
- Kradolf und Schönenberg sind als Standorte für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe zu stärken; ein Schwerpunkt ist die "Holzverarbeitung"
- In den Dörfern in der Kulturlandschaft sind primär die bestehenden Arbeitsplätze in gewerblichen Kleinbetrieben und der Landwirtschaft zu erhalten
- In allen Dörfern sind die bestehenden Nahversorgungsbetriebe möglichst mittels privater und öffentlicher Initiativen zu sichern
- Die Landwirtschaftsbetriebe sind zur Produktion von Nahrungsmitteln sowie zur Pflege der vielfältigen Landschaft zu erhalten
- Ungenutzte Areale sind einer neuen Nutzung zuzuführen
- Die sichere und wirtschaftliche Versorgung mit Wasser und Energie ist weiterzuführen

4.3 Freizeit | Erholung | Kultur

Räumliche Leitvorstellungen

In Kradolf-Schönenberg besteht ein vielfältiges Angebot in den Bereichen Freizeit, Erholung und Kultur. Die bestehende Infrastruktur ist gut ausgebaut, viele Trägerschaften basieren auf Genossenschaften oder Freiwilligenarbeit und entlasten die öffentliche Hand.

Strategische Ziele

- Das vielfältige Angebot im Bereich Freizeit, Erholung und Kultur ist zu erhalten
- Die bestehende Infrastruktur für Kultur, Freizeit und Sport ist zu erhalten, deren Trägerschaften zu sichern und gezielt zu unterstützen

4.4 Verkehr | Verbindungen

Räumliche Leitvorstellungen

Sulgen und Kradolf-Schönenberg sind innerhalb ihres Gemeindegebiets mit sicheren Hauptverkehrsachsen ausreichend für den motorisierten Verkehr erschlossen, mit dem Bau der BTS ist eine wesentliche Verbesserung der Anbindung an die Zentren zu erwarten.

Sulgen als Knotenpunkt und Kradolf als Haltepunkt des Bahnverkehrs stellen gute Verbindungen in die kantonalen Zentren sicher, die Dörfer Neukirch a. d. Thur, Buhwil und Donzhausen sind mit Buslinien ebenfalls angebunden. Es bestehen gut ausgebaute Achsen für den Langsamverkehr abseits der Hauptverkehrsstrassen.

Strategische Ziele

- Der motorisierte Verkehr ist auf die gut ausgebauten Hauptverkehrsachsen zu konzentrieren
- Neuralgische Knotenpunkte im Hauptstrassennetz sind auszubauen bzw. umzugestalten
- Die Wohn- und Lebensqualität insbesondere entlang der Nord-Süd-Hauptachse (Kreisel Sulgen bis Bahnübergang in Kradolf) ist zu verbessern
- Direkte Verbindungen mit ÖV in die kantonalen Zentren sind mittels Schnellzughalten in Sulgen sicherzustellen
- Das zu erwartende Wachstum im regionalen Verkehr ist primär auf öffentliche Verkehrsmittel zu lenken, insbesondere auf den zu verdichtenden Verbindungen auf den Linien 840 (Weinfelden-Romanshorn) und 852 (Weinfelden-St. Gallen)
- Die Busverbindungen von Neukirch und Buhwil nach Weinfelden sind möglichst zu erhalten
- Für weitere Achsen für den Langsamverkehr abseits der Hauptverkehrsstrassen ist ein Ausbau zu prüfen

4.5 Infrastruktur

Räumliche Leitvorstellungen

Kradolf-Schönenberg verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Strategische Ziele

- Das Oberstufenzentrum und nach Bedarf die übrigen Schulstandorte in den Dörfern sind zu erhalten
- In allen Gemeindeteilen sind zentrale Treffpunkte zu erhalten

4.6 Ver- / Entsorgung

Räumliche Leitvorstellungen

Kradolf-Schönenberg verfügt über gut ausgebaute Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten.

Strategische Ziele

- Die Entsorgung von Haushaltkehricht ist schrittweise auf Unterflurbehälter umzustellen
- Die Standorte der Werkhöfe sind zu überprüfen
- Die gut organisierte und kostengünstige Grüngutentsorgung ist zu sichern
- Ein gut ausgebautes Kommunikationsnetz ist sicherzustellen

4.7 Natur | Landschaft

Räumliche Leitvorstellungen

Kradolf-Schönenberg liegt in einer abwechslungsreichen Umgebung. In kurzer Distanz erreichbare Naherholungsgebiete decken das Bedürfnis nach Erholung und Aufenthaltsqualität, Freiräume innerhalb des besiedelten Gebiets ergänzen diese.

Strategische Ziele

- Bestehende Grünräume und Bachläufe innerhalb des bebauten Gebiets sind entsprechend den Bedürfnissen des Hochwasserschutzes und der Naherholung zu gestalten
- Die Gestaltung der Siedlungsränder ist auf die landschaftliche Umgebung abzustimmen

5. Umsetzung der räumlichen Entwicklung – Räumliches Konzept

Auf Basis der definierten Leitvorstellungen und strategischen Ziele wurde ein räumliches Konzept erarbeitet. Dieses wiederum bildet die Grundlage für die Erarbeitung der kommunalen Richt- und Zonenpläne. Das räumliche Konzept stellt zusammen mit dem Entwurf des Baureglements die verbindliche Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten in den beiden Gemeinden dar. Es fasst die Aussagen zur gewünschten räumlichen Entwicklung der beiden Gemeinden zusammen und zeigt auf, wo konkret was geschehen soll. Die strategischen Ziele werden in den räumlichen Kontext gesetzt, was es erlaubt, Zusammenhänge zwischen den raumrelevanten Bereichen Siedlung, Natur- und Landschaft sowie Verkehr zu erkennen.

5.1 Räumliches Konzept Siedlung

Das räumliche Konzept Siedlung beinhaltet:

- Nutzungszuweisungen (Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen)
- Zentrumsbildungen (Zentrumszonen)
- Wertvolle Dorf- und Weilerstrukturen (Dorf- und Weilerzonen)
- Wertvolle Siedlungsfreiräume (Freihaltezone)
- Potentialgebiete Innenentwicklung (Um- und aufgezone Gebiete)
- Ausschlussgebiete Innenentwicklung, strukturierte und identitätsstiftende Quartiere
- Gefahrengebiete (Gefahrenzonen)
- Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (Zonen mit Gestaltungsplanpflicht)
- Bereinigungen Siedlungsgebiet (Verschiebungen von Bauzonen, Richtplangebiet)
- Siedlungsgebietsausdehnungen (Neue Bauzonen, Richtplangebiet)

5.2 Räumliches Konzept Natur- und Landschaft

Das räumliche Konzept Natur und Landschaft beinhaltet:

- Landwirtschaftsgebiete (Landwirtschaftszonen)
- Gebiete für Intensivlandwirtschaft (Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung und Pflanzenbau)
- Prägende Landschaftsräume, -strukturen (Landschaftsschutzzonen)
- Naturschutzgebiete (Naturschutzzonen)
- Archäologische Fundstellen (Zonen archäologischer Funde)

5.3 Räumliches Konzept Verkehr

Das räumliche Konzept Verkehr beinhaltet:

- Anbindung an und Abstimmung Verkehr auf BTS
- Massnahmen zur Verkehrssicherheit und zum Verkehrsfluss
- Vorgaben für Neuerschliessungen
- Ausbau Langsamverkehrsnetz
- ÖV-Erschliessung, -Angebot

Die Überarbeitung des Schutzplanes wurde vorläufig zurückgestellt und wird nach Abschluss der Ortsplanungsrevision in Angriff genommen.

Die bestehenden Sondernutzungspläne (Gestaltungs- und Baulinienpläne) werden nach der Genehmigung der Ortsplanung durch die Gemeinde überprüft und in Absprache mit den Grundeigentümern den aktuellen Bedürfnissen angepasst.

6. Information und Mitwirkung

6.1 Eigentümer- und Gewerbegespräche, Orientierungsversammlungen, Vernehmlassung

Um die Planung breit abzustützen, wurde bereits bei der Zusammenstellung der Planungskommission darauf geachtet, dass neben Gemeinderäten auch Vertreter der wichtigsten Interessengruppen in der Planungskommission vertreten sind.

Mittels des regelmässig erscheinenden Gemeindemitteilungsblattes wurde die Bevölkerung laufend über die aktuellen Planungsarbeiten informiert und zur aktiven Mitwirkung aufgefordert. Ausserdem fanden drei Presseinformationen zu Beginn der Planungsarbeiten, vor der Orientierungsversammlung sowie vor der öffentlichen Bekanntmachung statt. Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wurde zudem im Mai 2015 ein Fragebogen zur Ortsplanungsrevision zugestellt. Nach Vorliegen der ersten Konzeptentwürfe wurde jeweils Rücksprache mit sämtlichen von wesentlichen Änderungen gegenüber den heute gültigen Planungen betroffenen Grundeigentümern genommen. Eröffnet wurde das Vernehmlassungsverfahren durch eine 1. Orientierungsversammlung und einer anschliessenden Fragebeantwortung an verschiedenen Informationsständen am 18. Mai 2016. Die anschliessend bereinigten Unterlagen der Konzepte Siedlung, Natur und Landschaft, Verkehr sowie der Baureglementsentwurf wurden dann vom 22. August bis 16. September 2016 einer öffentlichen Vernehmlassung unterbreitet.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vernehmlassung wurden partielle Anpassungen am Konzept Siedlung sowie am Baureglement vorgenommen und an der Sitzung der gemeinsamen Planungskommission vom 02. März 2017 verabschiedet. Eine Einarbeitung in die überarbeiteten Unterlagen erfolgte dann gemeinsam mit den Rückmeldungen aus den Kantonalen Vorprüfungen im Herbst 2017.

Am 20.02.2019 fand eine 2. Orientierungsversammlung statt um die vom Gemeinderat zur Auflage freigegebenen Planungsinstrumente vorzustellen und aufzuzeigen, was sich seit der 1. Orientierung geändert hat.

6.2 Auflage, Einsprachenerledigung

Die öffentliche Auflage fand vom 08.03.2019 bis 27.03.2019 statt. Während der öffentlichen Auflage wurden am 12.03.2019, 16.03.2019 und 22.03.2019 betreute Sprechstunden angeboten.

Während der Einsprachefrist sind sechs Einsprachen zum Zonenplan und eine Einsprache zum Baureglement eingegangen.

Es wurden vom Gemeinderat zwei Einsprachen gutgeheissen, was zu kleineren Anpassungen des Zonenplanes geführt hat, welche eine erneute öffentliche Auflage notwendig machten. Die zweite Teilaufgabe mit den beiden Anpassungen fand vom 21. Juni 2019 – 10. Juli 2019 statt. Es sind keine weiteren Einsprachen eingegangen.

Zwei der Einsprachen mussten vom Gemeinderat vollumfänglich abgewiesen werden, da die Änderungsanträge teilweise übergeordnetem Recht widersprechen, kantonal von der Revision ausgenommene Zonen betreffen oder die definierten raumplanerischen Grundsätze nicht berücksichtigen.

Die übrigen Einsprachen wurden zurückgezogen, nachdem sich der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern einvernehmlich geeinigt hat.

Sämtliche Unterlagen zur Revision Ortsplanung finden Sie auf unserer Homepage unter www.kradolf-schoenenberg.ch in der Rubrik „Aktuelle Meldungen“. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne die gewünschten Unterlagen, soweit möglich, zu. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, die Unterlagen bei der Bauverwaltung persönlich einzusehen (Vorankündigung erwünscht).

7. Zonenplan

Der revidierte Zonenplan wurde direkt aus dem bereinigten räumlichen Konzept „Siedlung / Natur- und Landschaft“ generiert. Es wurden lediglich noch kleine, von einzelnen Grundeigentümern eingebrachte Anpassungen vorgenommen, welche jedoch keine Auswirkungen auf die gemeinsam mit Sulgen einzuhaltende Flächenbilanz haben.

7.1 Beurteilung der Flächenbilanzen über beide Gemeinden

Zur Beurteilung und Kontrolle der Flächenvorgaben dienen die Zonenplanänderungstabellen. Kradolf-Schönenberg überträgt unter Ausklammerung der Kontingente insgesamt 2'792m² WMZ-Fläche (Wohn-, Misch- und Zentrumsflächen) und 1'500m² Arbeitszonenfläche an Sulgen, indem in Kradolf-Schönenberg mehr ausgezont als eingezont wird und in Sulgen entsprechend umgekehrt. Andererseits kann Kradolf-Schönenberg durch die Umzonungen von einer Mehrfläche bei der WMZ für Wohnnutzung von 41'718 m² profitieren und verliert aber im Gegenzug 38'565m² Arbeitszonen sowie 6'902m² öffentliche Zonen.

Sulgen profitiert bei den Umzonungen von einer markanten Mehrfläche bei den Arbeitszonen von 62'063m², verliert jedoch mit 63'363m² entsprechend WMZ-Flächen. Die WMZ-Flächen können jedoch an guter Lage vergrössert und an schlechter Lage reduziert werden. In beiden Gemeinden kann durch den Abtausch von WMZ-Flächen und öffentlichen Flächen einen Mehrwert generieren. Bei den Richtplanflächen resultieren nur sehr geringe Verschiebungen zwischen den Gemeinden.

Insgesamt liegt ein ausgewogenes Verhältnis der Flächenverschiebungen zwischen den beiden Gemeinden vor.

Bei den Zonenplänen resultiert, abgesehen von den erforderlichen Kontingentsflächen, insgesamt über beide Gemeinden eine geringe Reduktion bei den WMZ- und den Arbeitszonenflächen von 137m² resp. 44 m², bei den öffentlichen Zonen sogar eine Reduktion von 2'411m². Damit ist insgesamt die gesetzlich vorgeschriebene Flächenbilanz eingehalten.

7.2 Änderungen Zonenplan und Flächenbilanz

Sämtliche Änderungen mit Nummern finden Sie auf unserer Homepage im Plan:

- Änderungen Zonenplan

Erläuterungen zu den Änderungen und die Flächenbilanz finden Sie in der Tabelle:

- Zonenplanänderungstabelle



Zonenplan Ausschnitte

1:10'000

BAUZONEN

W2a		Wohnzone 2a
W2b		Wohnzone 2b
W3		Wohnzone 3
EW		Einfamilienhauszone Weitenau
D		Dorfzone
TA		Teilgarlagezone
Wz		Weilerzone
WA2		Wohn- und Arbeitszone 2
WA3		Wohn- und Arbeitszone 3
Z		Zentrumszone
AG		Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen
OeBA		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeA		Zone für öffentliche Anlagen
KRI		Spezialbauzone Klein Rigi I
KRII		Spezialbauzone Klein Rigi II
Au		Spezialbauzone Au
Fh		Freihaltzone
		Strassenfläche innerhalb Bauzone
		Bahnareal innerhalb von Bauzonen

SCHUTZZONEN

LS		Landschaftsschutzzone
		Offene Gewässer

ÜBERLAGERENDE ZONEN

AF		Zone für archaische Funde
GP		Zone mit Gestaltungsplanpflicht
GF		Gefahrenzone

WEITERE ZONEN AUSSERHALB VON BAUZONEN

		Bahnfläche ausserhalb von Bauzonen
		Strassenfläche ausserhalb Bauzone
		Wald

INFORMATIONSDIAGRAMM

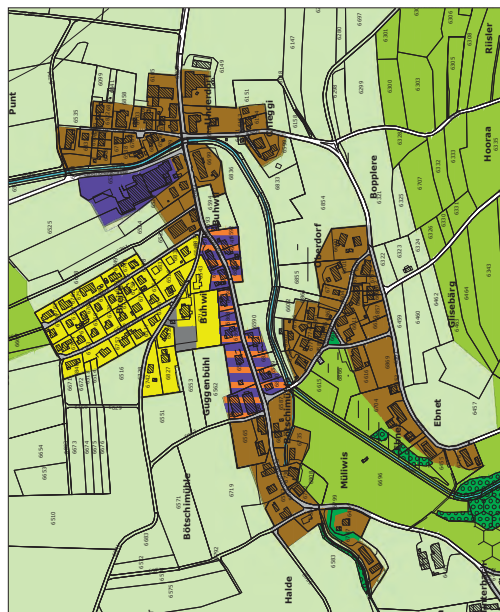
		Abgrenzung Wald / Bauzone
		Eingedölte Gewässer

INFORMATION SINHALT

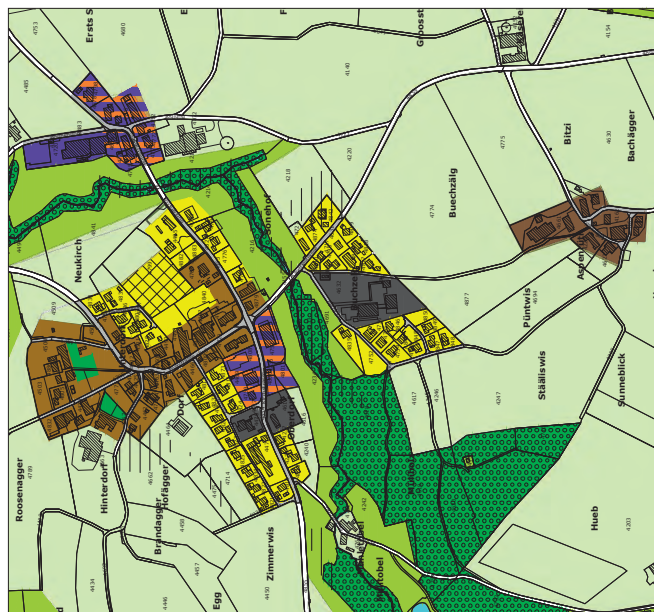
Abgrenzung Wald / Bauzone
Eingedolte Gewässer

LANDWIRTSCHAFTSZONEN

Lw Landwirtschaftszone
LwbN Pf Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau
LwbN T Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Tierhaltung



Buhwil



Neukirch an der Thur

Gemeinde Kradoif - Schönenberg Ausschnitt Zonenplan 1:10'000	Plan Nr. 1483.30
	03.07.2019 list Zonenplanausschnitte.dwg 

[illegible]

BAUREGLEMENT

9. Baureglement

Das neue Baureglement wurde gestützt auf das vom DBU geprüfte Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelhurgau gemeinsam mit der Gemeinde Sulgen erarbeitet. Es ist entsprechend dem Musterbaureglement aufgebaut und übernimmt weit möglichst dessen Inhalt. Abweichungen und Ergänzungen zum Musterbaureglement sind gelb markiert und damit gut erkennbar.

Als Arbeitshilfe und zum besseren Verständnis des neuen Baureglements dient zusätzlich der Anhang IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe).

9.1 Wesentliche Änderungen zum bisherigen Baureglement

- Einführung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Anpassungen an die Zonenbezeichnungen der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV)
- Geschossflächenziffer ersetzt Ausnützungsziffer. Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung, welche in der Regel im Vergleich leicht höher als die bisherige Ausnützungsziffer ausfällt
- Neu Fassaden- und Gesamthöhen für die Höhenregelung anstelle bisheriger Gebäudehöhen sowie Anpassung der Masse an die neuen Normen und Vorgaben des regionalen Musterreglements
- Grenzabstände werden zur Förderung einer haushälterischen Bodennutzung teilweise reduziert
- Aufhebung Kernzone: Die betroffenen Gebiete werden gemäss der bestehenden Nutzung und der Lage der Zentrumszone Z4, der Wohnzone W3 und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesen
- Wohnzone W2 neu aufgeteilt in Wohnzone W2a für Bebauungen mit Ein- bis Dreifamilienhäusern (zum Erhalt der Siedlungsstruktur) und Wohnzone W2b für Bebauungen mit jeglicher Art von Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen (zur Förderung der baulichen Verdichtung)
- Wohnzonen W2b und W3: Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen haben Hauptbauten mindestens 2 resp. 3 Vollgeschosse aufzuweisen
- Dorfzone: Verzicht auf Geschossflächenziffer, weil in diesen Zonen die übrigen Bestimmungen wie Grenzabstände, Gebäudelänge und Gebäudehöhe für die Begrenzung der Bauten genügen. Zudem sind die Grundstücke heute sehr unterschiedlich dicht genutzt. Hauptbauten haben zudem aufgrund der Einpassung in das Ortsbild zwingend zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufzuweisen
- Teigiarealzone: Neben einer Anpassung der Zonenbestimmungen an die heutigen gesetzlichen Anforderungen werden neu entsprechend der bestehenden Bausubstanz die Höchst- und Mindestmasse der neuen Zentrumszone übernommen
- Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3: Zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen haben Hauptbauten mindestens 2 resp. 3 Vollgeschosse aufzuweisen
- Zentrumszone: Neuer Zonentyp, zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen haben Hauptbauten mindestens drei Vollgeschosse aufzuweisen
- Spezialbauzone Au: Massgeschneiderte Bauzone für die Sicherung des bestehenden Betriebes der Vianco AG
- Differenzierung der Landwirtschaftszone für besondere Nutzung nach Art (Tierhaltung oder Pflanzenbau)
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss PBV: Erfasst Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen in Gefahrenzonen dienen. Gleichzeitig wird die Erschliessung geregelt

- Gefahrenzone gemäss PBV: Diese überlagernde Zone umfasst Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte durch Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedroht sind. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind
- Verzicht auf Regelung Gebäudeabstände im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und einer Liberalisierung der Bauvorschriften. Soweit feuerpolizeiliche Anforderungen eingehalten sind, ist der Gebäudeabstand damit frei. Näherbaurechte können ohne die Einschränkung der Einhaltung eines Gebäudeabstandes vereinbart werden
- Parkierung: Im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung sowie aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Parkierungsanlagen ab 10 Parkfeldern in der Regel in Tiefgaragen vorgeschrieben. Dafür sind auch bei Wohnnutzungen mit gutem ÖV-Anschluss Reduktionen bei den Pflichtparkfeldern möglich
- Einführung neuer Vorschriften für die Parkierung von Zweirädern, eine haushälterische Bodennutzung, Mindestflächen für Nebennutzungen, künstliche Beleuchtungen sowie Sicht- und Schallschutzwände. Diese Ergänzungen gegenüber den heutigen Bauvorschriften erachtet der Gemeinderat aus der bisherigen Baupraxiserfahrung als sinnvoll und nützlich und übernimmt deshalb die vorgeschlagenen Vorschriften aus dem Musterbaureglement
- Verzicht auf Regelung für höhere Häuser und Hochhäuser
- Dachgestaltungsvorschriften: neu werden Giebeldächer neben den Dorf- und Weilerzonen nur noch in den Ortsteilen Buhwil und Neukirch zum Schutz der Ortsbilder vorgeschrieben
- Im Übrigen werden die Formulierungen vieler bisheriger Bauvorschriften an diejenigen gemäss Musterbaureglement angepasst, damit möglichst wenige Differenzen bestehen und die Formulierungen juristisch einwandfrei sind

9.2 Baureglement

Das neue Baureglement samt Anhang mit den Begriffen und Messweisen gemäss PBG, PBV und IVHB sowie den Abstandsregelungen zu Strassen, Wald und Gewässern sowie dazugehörigen Illustrationen finden Sie auf unserer Homepage unter www.kradolf-schoenenberg.ch in der Rubrik „Aktuelle Meldungen“



Revision Ortsplanung

Baureglement 2019

Stand Gemeindeversammlung

Abweichungen und Ergänzungen zum Musterbaureglement Ober- und Mittelthurgau

Stand 09. Januar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2	Bestandteile der Kommunalplanung	1
Art. 3	Zuständigkeiten	1
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	2
A	Allgemeines	2
Art. 4	Zoneneinteilung	2
Art. 5	Masstabelle	3
B	Bauzonen	4
Art. 6	Wohnzonen W 2a, W 2b, W 3	4
Art. 7	Einfamilienhauszone Weitenau EW	4
Art. 8	Dorfzone D	4
Art. 9	Teigiarealzone TA	5
Art. 10	Weilerzone Wz	5
Art. 11	Wohn- und Arbeitszonen WA 2, WA 3	5
Art. 12	Zentrumszonen Z	5
Art. 13	Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen AG	5
Art. 14	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA	6
Art. 15	Spezialbauzone Klein Rigi I KR I	6
Art. 16	Spezialbauzone Klein Rigi II KR II	6
Art. 17	Spezialbauzone Au Au	6
Art. 18	Freihaltezone Fh	6
C	Landwirtschaftszonen	7
Art. 19	Landwirtschaftszone Lw	7
Art. 20	Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN T, LwbN Pf	7
D	Schutzzonen	7
Art. 21	Landschaftsschutzzone Ls	7
E	Überlagernde Zonen	8
Art. 22	Zone für archäologische Funde AF	8
Art. 23	Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	8
Art. 24	Gefahrenzone GF	8
III.	BAUVORSCHRIFTEN	9
A	Massvorschriften	9
Art. 25	Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	9

Art. 26	Grenzabstände Bepflanzungen	9
Art. 27	Mehrlängenzuschläge	9
Art. 28	Bauen an Hanglagen	9
B	Ausstattung	10
Art. 29	Parkierung für Fahrzeuge	10
Art. 30	Reduktion der Pflichtparkfelder	10
Art. 31	Anforderungen Grundstückzufahrten	10
Art. 32	Parkierung für Zweiräder	10
Art. 33	Spielplätze und Freizeitflächen	10
Art. 34	Kehrichtsammelstellen	11
Art. 35	Schneefänge	11
C	Weitere Bauvorschriften	11
Art. 36	Haushälterische Bodennutzung	11
Art. 37	Nebennutzflächen	11
IV.	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	11
A	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	11
Art. 38	Gesamtwirkung	11
Art. 39	Dachgestaltung	12
B	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen	12
Art. 40	Einpassung in Bestand	12
Art. 41	Dachgestaltung	12
Art. 42	Fassadengestaltung	12
Art. 43	Fenstergestaltung	12
C	Umgebungsgestaltung	13
Art. 44	Terrainveränderungen	13
Art. 45	Bepflanzungen	13
Art. 46	Künstliche Beleuchtung	13
Art. 47	Sicht- und Schallschutzwände	13
V.	WEITERE BESTIMMUNGEN	13
Art. 48	Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	13
VI.	ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14
Art. 49	Inkrafttreten	14
Art. 50	Übergangsbestimmungen	14
VII.	VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN	16

Die Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 21.12.2011 und § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG) das nachfolgende

BAUREGLEMENT

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde.
- ² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Kradolf-Schönenberg.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

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

Art. 3 Zuständigkeiten

Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

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

Bauzonen

Wohnzonen W 2a, W 2b, W 3

Einfamilienhauszone Weitenau EW

Dorfzone D

Teigiarealzone TA

Weilerzone Wz

Wohn- und Arbeitszonen WA 2, WA 3

Zentrumszone Z

Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen AG

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA

Spezialbauzonen Klein Rigi KR I, KR II

Spezialbauzone Au Au

Freihaltezone Fh

Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone Lw

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN Pf, LwbN T

Schutzzonen

Landschaftsschutzzone Ls

Überlagernde Zonen

Zone für archäologische Funde AF

Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

Gefahrenzone GF

Art. 5 Masstabelle

Zone	Geschoss- flächenziffer GFZ [1]	Grenzabstand a)		Gebäude- länge [m] max.	Fassaden- höhe b) [m] max.	Gesamt- höhe [m] max.	ES c)	Bauweise
		GA klein [m] min.	GA gross [m] min.					
Wohnzonen	W 2a	4.0	6.0	30.0	7.5	11.0	II	offen, halboffen
	W 2b	4.0	6.0	35.0	8.0	11.5	II	offen, halboffen
	W 3	5.0	8.0	50.0	11.0	14.5	II	offen, halboffen
Einfamilienhauszone Weitenau	E W	4.0	6.0	25.0	5.0	8.0	II	offen, halboffen
Dorfzone	D	4.0	5.0	40.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Teigiarealzone	TA	4.0	4.0	60.0	14.5	18.5	III	offen, halboffen, geschlossen
Weilerzone	Wz	4.0	5.0	35.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Wohn- und Arbeitszonen	WA 2	4.0	6.0	40.0	8.5	12.5	III	offen, halboffen
	WA 3	5.0	8.0	50.0	11.5	15.5	III	offen, halboffen
Zentrumszone	Z	5.0	5.0	60.0	14.5	18.5	III	offen, halboffen
Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen	AG	4.0 1)	4.0 1)	80.0	12.0	16.0	III	offen, halboffen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	4.0	4.0	80.0	12.0	16.0	III	offen, halboffen
Spezialbauzone Au	Au	4.0	4.0	70.0	8.0	12.0	III	offen, halboffen
Landwirtschafts-, Landschaftsschutzzone	Lw, Ls	4.0	4.0	--	10.0	15.0	III	offen, halboffen
LwbN Pflanzenbau	LwbN Pf	4.0	4.0	--	9.5	12.0	III	offen, halboffen
LwbN Tierhaltung	LwbN T	4.0	4.0	80.0	8.0	12.0	III	offen, halboffen

a) Grenzabstand gilt für Hauptbauten, Mehrlängenzuschlag vgl. Art. 27 BauR, übrige Grenzabstände vgl. Art. 25 BauR

b) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

c) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

1) Zuschlag gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gemäss Art. 13 BauR

B Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W 2a, W 2b, W 3

- ¹ *Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.*
- ² *Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.*
- ³ Die **Wohnzone W 2a** dient einer Bebauung mit Ein- bis Dreifamilienhäusern.
- ⁴ Die **Wohnzone W 2b** dient einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten mit mindestens 2 Vollgeschossen.
- ⁵ Die **Wohnzone W 3** dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 3 Vollgeschossen.

Art. 7 Einfamilienhauszone Weitenau EW

- ¹ Die Einfamilienhauszone Weitenau bezweckt eine Erhaltung des Siedlungscharakters durch eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Neu-, An- und Umbauten haben sich an die Bauweise der bestehenden Fachwerkbauten anzupassen.
- ² Zulässig sind Ein-, Doppel- und Zweifamilienhäuser.
- ³ Bestehende Riegel, Schindelschirme und Holzverkleidungen sind auf der Hauptwohnseite und, sofern energietechnisch machbar, mindestens einer zusätzlichen Seite zu erhalten. Für Erneuerungen auf den übrigen Seiten sind neben obigen Materialien auch feingliedrige Eternitschirme zugelassen.
- ⁴ Dächer sind mit braunen, allenfalls altroten Ziegeln einzudecken. Die minimale Dachneigung beträgt 35°.
- ⁵ Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden. Bestehende Fensterläden und bestehende Fenstersprossen sind zu erhalten. Soweit sinnvoll sind auch bei Neubauten Fensterläden und Fenstersprossen anzubringen.
- ⁶ Die Siedlung ist offen zu gestalten. Hecken und Zäune sind zu vermeiden.

Art. 8 Dorfzone D

- ¹ *Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.*
- ² *Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen*
- ³ *Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.*
- ⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Sie holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.
- ⁵ Hauptbauten müssen 2 Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen.

Art. 9 Teigiarealzone TA

- ¹ Die Teigiarealzone TA bezweckt die Erhaltung und Belebung bestehender Bauten in ihrer Baustruktur und industriegeschichtlichen Eigenart. Neu-, An- und Umbauten haben sich sorgfältig in die bestehende Struktur einzugliedern.
- ² Die Zone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- ³ Bei der Erstellung von Wohnungen ist sicherzustellen, dass andere Nutzungen innerhalb der Zone die Wohnqualität und Wohnhygiene nicht beeinträchtigen.

Art. 10 Weilerzone Wz

- ¹ *Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.*
- ² *Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.*
- ³ *Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.*

Art. 11 Wohn- und Arbeitszonen WA 2, WA 3

- ¹ *Wohn- und Arbeitszonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.*
- ² *Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.*
- ³ In der **Wohn- und Arbeitszone WA 2** haben Hauptbauten mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen.
- ⁴ In der **Wohn- und Arbeitszone WA 3** haben Hauptbauten mindestens 3 Vollgeschosse aufzuweisen.

Art. 12 Zentrumszonen Z

- ¹ Zentrumszonen umfassen Gebiete mit zentrumsbildender Funktion, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- ³ Das Erdgeschoss muss in der Regel Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen aufweisen.
- ⁴ Hauptbauten haben mindestens 3 Vollgeschosse aufzuweisen.

Art. 13 Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen AG

- ¹ Arbeitszonen Gewerbe und Dienstleistungen AG umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.
- ² *Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.*
- ³ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.

- 4 Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500.00 m² publi-
kumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodi-
schen Bedarfs oder andere Betriebe mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht
zulässig.
- 5 Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von
4.0 m.

Art. 14 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA

- 1 **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA** erfassen Gebiete, die für
die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten
und Anlagen bestimmt sind.
- 2 **Zonen für öffentliche Anlagen OeA** erfassen Gebiete, die für die Erstellung
von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen und dazuge-
hörigen Kleinbauten bestimmt sind.
- 3 *Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.*

Art. 15 Spezialbauzone Klein Rigi I KR I

- 1 Die Spezialbauzone Klein Rigi I KR I dient der Erhaltung, Nutzung und massvol-
len Erweiterung der Liegenschaft Klein Rigi. Zulässig sind mässig störende kom-
binierte Wohn-, Hotel-, Gastronomie-, Dancing-/Disco-, medizinische Praxis-
und Büronutzungen.
- 2 Erweiterungen und Umbauten haben sich ins bestehende Landschaftsbild ein-
zuordnen und ins Gelände und die Umgebung einzufügen.
- 3 Es gelten die Massvorschriften der Dorfzone D.

Art. 16 Spezialbauzone Klein Rigi II KR II

- 1 Die Spezialbauzone Klein Rigi II KR II dient der Erstellung der für die Nutzung
in der Spezialbauzone Klein Rigi I erforderlichen Verkehrsanlagen und zugehö-
rigen Bauten.
- 2 Erweiterungen und Umbauten haben sich ins bestehende Landschaftsbild ein-
zuordnen und ins Gelände und die Umgebung einzufügen.
- 3 Es gelten die Massvorschriften der Zone für öffentliche Anlagen OeA.

Art. 17 Spezialbauzone Au Au

- 1 Die Spezialbauzone Au dient mässig störenden Betrieben für die Vermarktung
von Vieh sowie der Gastwirtschaft.
- 2 Wohnungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal zulässig.

Art. 18 Freihaltezone Fh

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

- ² *Sie bezwecken insbesondere:*
 - a) *die Gliederung der Bauzonen;*
 - b) *die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.*
- ³ *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.*

C Landwirtschaftszonen

Art. 19 Landwirtschaftszone Lw

- ¹ *Landwirtschaftszonen Lw umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.*
- ² *Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.*

Art. 20 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN T, LwbN Pf

- ¹ *Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung **LwbN T** umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich der Tierhaltung dient.*
- ² *Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau **LwbN Pf** umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.*
- ³ *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen.*
- ⁴ *Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen.*

D Schutzzonen

Art. 21 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ *Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.*
- ² *Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.*
- ³ *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.*

E Überlagernde Zonen

Art. 22 Zone für archäologische Funde AF

- ¹ *Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.*
- ² *Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.*

Art. 23 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

- ¹ *Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.*
- ² *Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.*
- ³ *Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.*

Art. 24 Gefahrenzone GF

- ¹ *Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und –abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.*
- ² *In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.*
- ³ *Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.*

III. BAUVORSCHRIFTEN

A Massvorschriften

Art. 25 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- ² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 1.0 m an die Grenze gebaut werden.
- ³ Für Unterniveaubauten, unterirdischen Bauten sowie Fahrnisbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.
- ⁴ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.
- ⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotop sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.
- ⁶ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.60 m, einzuhalten.

Art. 26 Grenzabstände Bepflanzungen

- ¹ Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen in den Bauzonen an die Grenze gepflanzt werden.
- ² Hochstämmige Bäume haben in den Bauzonen einen Grenzabstand von mindestens 4.00 m einzuhalten. Es gilt keine Beschränkung in der Höhe.

Art. 27 Mehrlängenzuschläge

- ¹ Mehrlängenzuschläge werden innerhalb der Wohnzonen sowie der Wohn- und Arbeitszonen zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge 25.00 m übersteigt.
- ² Sie betragen $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, maximal 3.00 m.
- ³ Bei abgesetzten Fassaden mit Versetzungen im Grundriss von über 3.00 m, wird die massgebende Länge für den Mehrlängenzuschlag für jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 28 Bauen an Hanglagen

- ¹ In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhen auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden.
- ² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % zwischen der Tal- und Bergfassade, gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinie.

B Ausstattung

Art. 29 Parkierung für Fahrzeuge

- ¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern
 - c) Pro 4 Wohnungen ist bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.
- ² Den Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.
- ³ Die Parkierung ab 10 Parkfeldern ist in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.
- ⁴ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

Art. 30 Reduktion der Pflichtparkfelder

- ¹ Bei Wohnbauten kann die Anzahl von Pflichtparkfeldern in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen (Berechnungsmethodik gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Stand 02.2015), wie folgt reduziert werden:
 - a) ÖV-Güteklasse C: bis zu 30 %
 - b) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20 %
- ² Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund von speziellen Wohnnutzungen kann die Gemeindebehörde die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.
- ³ Bei anderen Bauten und Anlagen bemisst sich eine Reduktion der Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm.

Art. 31 Anforderungen Grundstückzufahrten

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

Art. 32 Parkierung für Zweiräder

Bei Gebäuden ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Art. 33 Spielplätze und Freizeitflächen

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

Art. 34 Kehrachtsammelstellen

- ¹ Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrachtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentlichen Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden.
- ² Kehrachtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Art. 35 Schneefänge

Bei Dächern ab 20° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

C Weitere Bauvorschriften**Art. 36 Haushälterische Bodennutzung**

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 50 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 37 Nebennutzflächen

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

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**A Allgemeine Gestaltungsvorschriften****Art. 38 Gesamtwirkung**

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

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

Art. 39 Dachgestaltung

- ¹ Hauptbauten in den Ortsteilen Buhwil und Neukirch a. d. Thur sind, mit Ausnahme in der Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen, mit Giebeldächern zu versehen.
- ² Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich extensiv zu begrünen.
- ³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen nicht bis zur Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen**Art. 40 Einpassung in Bestand**

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

Art. 41 Dachgestaltung

- ¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.
- ² Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- ³ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 1/4 der jeweiligen Dachlänge betragen.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen
- ⁵ Vereinzelte, hochstehende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 1.0 m² in der Regel nicht übersteigen.

Art. 42 Fassadengestaltung

- ¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- ² Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

Art. 43 Fenstergestaltung

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

C Umgebungsgestaltung

Art. 44 Terrainveränderungen

- ¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- ² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.20 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 0.50 m Rücksprung zu versehen.
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.
- ⁴ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 45 Bepflanzungen

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

Art. 46 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

Art. 47 Sicht- und Schallschutzwände

Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 48 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

- ¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.
- ² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets leicht zugänglich sein.

- ³ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.
- ⁴ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zustellen.

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 49 Inkrafttreten

- ¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
- ² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 29.10.2010 mit Entscheid DBU Nr. 78 mit allen nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 50 Übergangsbestimmungen

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Öffentliche Auflage

vom 08.03.2019 bis 27.03.2019

Von der Gemeindeversammlung beschlossen

am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Heinz Keller

Jörg Fässler

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am mit Entscheid DBU Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

per

VII. VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

BauR	Baureglement
ENG	Gesetz über die Energienutzung vom 10.03.2004
ENV	Verordnung zum Gesetz über die Energienutzung vom 15.02.2005
FIGG	Gesetz über Flur und Garten vom 7.2.1996
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22.09.2005
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985
NHG (TG)	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8.4.1992
NHV (TG)	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29.3.1994
PBG (TG)	Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011
PBV (TG)	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18.09.2012
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN-Norm	Eingetragene Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14.9.1992
StrWV	Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15.12.1992
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7.10.1983
RRV USG	Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung vom 20.12.1988
WaldG	Waldgesetz vom 14.9.1994
WaldV	Verordnung zum Waldgesetz vom 26.3.1996
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907

Zusammenfassung

Alle Punkte unserer Zielsetzungen und auch die übrigen im Rahmen der Ortsplanung geschaffenen Planungsinstrumente dienen dem Zweck, die Politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg für die kommenden Generationen als qualitativ hochwertigen Lebensraum zu erhalten. Wo es möglich ist, sollen Wohn- und Lebensqualität zum Wohle der Bevölkerung sowie gute Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft und das Gewerbe durch geeignete Massnahmen gefördert werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, Ihnen, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, eine zukunftsgerichtete Ortsplanung samt Baureglement unter Berücksichtigung der heute bekannten und auf die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre ausgerichteten Bedürfnisse vorlegen zu können.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, den Zonenplan und das Baureglement in der vorliegenden Form zu genehmigen.

Notizen

[illegible]

**Die gesamte Botschaft finden Sie auch auf unserer Homepage:
www.kradolf-schoenenberg.ch**

Notizen

[illegible]

**Die gesamte Botschaft finden Sie auch auf unserer Homepage:
www.kradolf-schoenenberg.ch**

P.P.
9214 Kradolf-Schönenberg
Post CH AG



STIMMRECHTSAUSWEIS

Bitte zur Versammlung mitbringen!

**Ausserordentliche Gemeinde-Versammlung
Zonenplan und Baureglement**

**vom Dienstag, 24. September 2019, 20.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle Kradolf**



STIMMRECHTSAUSWEIS

Bitte zur Versammlung mitbringen!

**Ausserordentliche Gemeinde-Versammlung
Zonenplan und Baureglement**

**vom Dienstag, 24. September 2019, 20.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle Kradolf**



STIMMRECHTSAUSWEIS

Bitte zur Versammlung mitbringen!

**Ausserordentliche Gemeinde-Versammlung
Zonenplan und Baureglement**

**vom Dienstag, 24. September 2019, 20.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle Kradolf**



STIMMRECHTSAUSWEIS

Bitte zur Versammlung mitbringen!

**Ausserordentliche Gemeinde-Versammlung
Zonenplan und Baureglement**

**vom Dienstag, 24. September 2019, 20.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle Kradolf**