



Baureglement

1. Öffentliche Auflage: 01.06.2018 bis 21.06.2018
2. Öffentliche Auflage: 04.10.2019 bis 24.10.2019

Von der Gemeindeversammlung erlassen

am 27.11.2019

Der Gemeindepräsident

Claus Ullmann

Der Gemeindeschreiber Stv.

Jan Grünenfelder

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. 4 vom 23.1.2020

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am 01. JUNI 2020

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
	Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	4
	Art. 3 Zuständigkeiten	4
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	4
	Art. 4 Zoneneinteilung	4
	Art. 5 Masstabelle	5
A.	Bauzonen	6
	Art. 6 Wohnzonen W	6
	Art. 7 Dorfzonen D	6
	Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA	6
	Art. 9 Arbeitszonen A	6
	Art. 10 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	6
	Art. 11 Campingzone Cp	6
	Art. 12 Freihaltezonen Fh	7
B.	Landwirtschaftszonen	7
	Art. 13 Landwirtschaftszonen Lw	7
C.	Schutzzonen	7
	Art. 14 Landschaftsschutzzonen Ls	7
	Art. 15 Naturschutzzonen Ns	7
D.	Weitere Nichtbauzonen	7
	Art. 16 Abbauzonen Ab	7
E.	Überlagernde Zonen	8
	Art. 17 Zonen für archäologische Funde AF	8
	Art. 18 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen Os	8
	Art. 19 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht Gp	8
	Art. 20 Gefahrenzonen Gf	8
III.	BAUVORSCHRIFTEN	9
A.	Massvorschriften	9
	Art. 21 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	9
	Art. 22 Grenzabstände Bepflanzung	9
	Art. 23 Bauen an Hanglagen	9
B.	Ausstattung	10
	Art. 24 Parkierung für Fahrzeuge	10
	Art. 25 Reduktion der Pflichtparkfelder	10
	Art. 26 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen	10
	Art. 27 Nebennutzflächen	10
	Art. 28 Spiel- und Freizeitflächen	10
	Art. 29 Kehrrechtsammelstelle	11
	Art. 30 Schneefänge	11
C.	Weitere Bauvorschriften	11
	Art. 31 Haushälterische Bodennutzung	11
	Art. 32 Wohnhygienische Anforderungen	11
	Art. 33 Reklameanlagen	11
IV.	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	11
A.	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	11
	Art. 34 Gesamtwirkung	11
	Art. 35 Dachgestaltung	11
B.	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzonen sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen	12
	Art. 36 Einpassung in Bestand	12
	Art. 37 Dachgestaltung	12
	Art. 38 Fassadengestaltung	12
	Art. 39 Abbruchbewilligung	12

C. Umgebungsgestaltung	12
Art. 40 Terrainveränderung	12
Art. 41 Künstliche Beleuchtung	13
V. WEITERE BESTIMMUNGEN	13
Art. 42 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	13
VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13
Art. 43 Inkrafttreten	13
Art. 44 Übergangsbestimmungen	13

Legende

kursiv: Wortlaut PBG / PBV

Anhang

- A. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien
- B. Abkürzungsverzeichnis
- C. Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB
- D. Abstände Strassen – Wald – Gewässer
- E. Schlagwortregister

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

PBG § 17 Zonenplan
PBG § 18 Baureglement

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 Eschenz.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

PBG § 8 Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

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

² Der Schutz erhaltenswerter Objekte nach § 10 TG NHG erfolgt in der Regel bzw. vorzugsweise in einem Sondernutzungsplan.

Art. 3 Zuständigkeiten

PBG § 4 Zuständigkeit Gemeinde

¹ Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

² Die Bauverwaltung ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 4 Zoneneinteilung

PBG § 17 Zonenplan

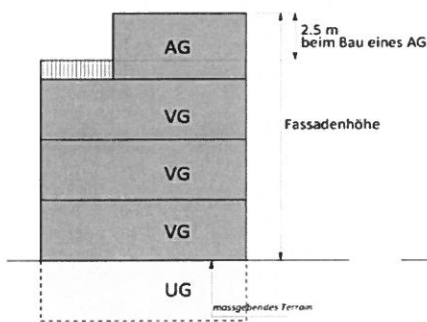
Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Eschenz enthält folgende Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abk.	ES
Wohnzonen	W	II
Dorfzonen	D	III
Wohn- und Arbeitszonen	WA	III
Arbeitszonen	A	IV
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	III
Campingzone	Cp	II
Freihaltezonen	Fh	III
Landwirtschaftszonen	Lw	III
Landschaftsschutzzonen	Ls	III
Naturschutzzonen	Ns	III
Abbauzonen	Ab	IV
Zonen für archäologische Funde	AF	-
Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen	Os	-
Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-
Gefahrenzonen	Gf	-

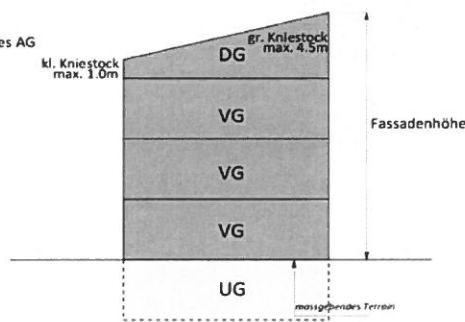
Art. 5 Masstabelle

Zone	neu	Baumassen- ziffer BMZ max. ¹⁾	Fassadenhöhe			Grenzabstände		Gebäuelänge GL max. m
			Flachdach FH FD max. m ²⁾	Schrägdach		GA klein min. m	GA gross min. m	
				traufseitige FH max. m ²⁾	giebelseitige FH max. m ²⁾			
Bauzonen								
Wohnzonen	W1	1.10	7.0	5.0	8.5	4.0	6.0	20
	W2a	1.40	10.0	7.5	11.5	4.0	6.0	20
	W2b	1.90	10.0	7.5	11.5	4.0	6.0	30
	W3	2.10	14.0	11.5	16.0	5.0	8.0	40
Dorfzonen	D2	-	10.5	8.0	13.5	4.0	6.0	40
Wohn- und Arbeitszonen	WA2a	1.90 ³⁾	11.0	8.5	13.0	4.0	6.0	30
	WA2b	2.60 ³⁾	11.0	8.5	13.0	5.0	7.5	40
Arbeitszonen	A	-	13.5	11.0	15.5	4.0 ⁴⁾	4.0 ⁴⁾	60
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	-	14.5	12.0	16.5	4.0 ⁴⁾	4.0 ⁴⁾	60
Campingzone	Cp	-	-	-	-	-	-	-
Freihaltezonen	Fh	-	-	-	-	-	-	-
Landwirtschaftszonen								
Landwirtschaftszonen	Lw	-	10 ⁵⁾	7.5 ⁵⁾	11.5 ⁵⁾	4.0	4.0	20 ⁶⁾
Schutzzonen								
Landschaftsschutzzonen	Ls	-	11.5	9.0	13.5	4.0	4.0	40
Naturschutzzonen	Ns	1) Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m ³ /m ² .						
Weitere Nichtbauzonen		2) a. Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.50 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur im Bereich eines Attikageschosses gem. § 29 PBV anwendbar. b. Für Schrägdachbauten gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. c. Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.						
Abbauzonen	Ab	3) Bei einem Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von min. 30 % der Hauptnutzfläche gilt eine erhöhte Nutzungsdichte: vgl. Art. 8						
Überlagernde Zonen		4) Gegenüber angrenzenden Parzellen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m.						
Zonen für archäologische Funde	AF	5) Für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen + 2.0 m.						
Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen	Os	6) Für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80.0 m.						
Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	Gp							
Gefahrenzonen	Gf							

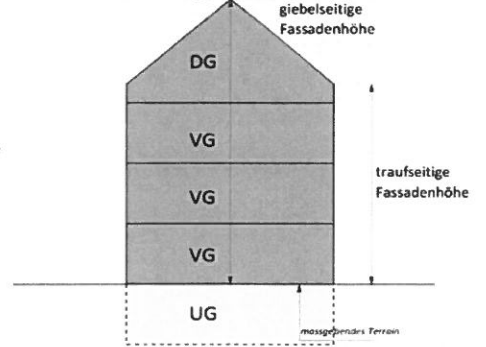
Flachdach (FD)



Pultdach



Schrägdach (SD)



A. Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

PBV § 5 Wohnzonen

² Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Art. 7 Dorfzonen D

PBV § 6 Dorfzonen

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.

PBG § 92 Ausnah-
mebewilligungen

Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA

PBV § 7 Wohn- und
Arbeitszonen

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

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

³ Für die Wohn- und Arbeitszone WA2a gilt bei einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von mindestens 30 % der Hauptnutzfläche eine BMZ von 2.00.

⁴ Die Wohn- und Arbeitszone WA2b dient einer gemischten baulichen Nutzung mit mindestens 2 Vollgeschossen. Bei einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil von min. 30 % der Hauptnutzfläche gilt eine BMZ von 2.85.

Art. 9 Arbeitszonen A

PBV § 8
Arbeitszonen

¹ Arbeitszonen umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.

² Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

Art. 10 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

PBV § 9 Zonen für
öffentliche Bauten
und Anlagen

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

² Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 11 Campingzone Cp

¹ Die Campingzone dient der Ausscheidung eines Campingplatzes.

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

Art. 12 Freihaltezonen Fh

PBV § 10 Freihalte-
zonen

¹ Freihaltezonen 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.

B. Landwirtschaftszonen

Art. 13 Landwirtschaftszonen Lw

PBV § 11 Landwirt-
schaftszonen

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

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

C. Schutzzonen

Art. 14 Landschaftsschutzzonen Ls

PBV § 13 Land-
schaftsschutzzonen

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.

Art. 15 Naturschutzzonen Ns

PBV § 14 Natur-
schutzzonen

¹ Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.

TG NHG § 1 Ziele
TG NHG § 10 Ge-
schützte Objekte

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

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

D. Weitere Nichtbauzonen

Art. 16 Abbauzonen Ab

PBV § 16 Abbauzo-
nen

Es gelten die Bestimmungen von § 16 PBV.

E. Überlagernde Zonen

Art. 17 Zonen für archäologische Funde AF

PBV § 18 Zonen für archäologische Funde

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.

TG NHV §§ 46-50

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

Art. 18 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen Os

NHG
PBV § 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

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

Art. 19 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht Gp

PBG § 23 Gestaltungsplan
PBV § 20 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

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. 20 Gefahrenzonen Gf

PBG § 20 Gefahrenzonen
PBV § 21 Gefahrenzonen

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	<i>PBG § 18 Baureglement</i>
Art. 21	Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	<i>PBG § 77 Näherbaurecht</i>
¹	Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite.	<i>PBV § 31 Abstände, Ausnahmen</i>
²	Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Kleinstbauten (z. Bsp. Gerätehäuschen) mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m ² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.	<i>PBV § 22 Kleinbauten, Anbauten</i>
³	Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.	
⁴	Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge, Spielplätze, Verteilkabinen, Entsorgungsplätze und Unterflurcontainer dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen aus, ist der Grenzabstand auf 3.00 m zu erhöhen.	
⁵	Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope 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. 22	Grenzabstände Bepflanzung	<i>PBG § 96 Abweichung vom FIGG</i>
¹	Hochstämmige Bäume, welche nach der Inkraftsetzung des Baureglements gepflanzt wurden, dürfen nie höher gehalten werden als das Doppelte ihres Grenzabstandes. Beträgt der Grenzabstand mindestens 10.00 m, besteht keine Beschränkung in der Höhe.	<i>FIGG § 5 Pflanzungen</i>
²	Bestehende hochstämmige Bäume, welche vor der Inkraftsetzung des Baureglements gepflanzt wurden, haben bis zu einer Höhe von 10.00 m einen Grenzabstand von 3.00 m und bei einer Höhe über 10.00 m einen Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten.	
³	Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen dürfen eine Höhe von maximal dem doppelten Grenzabstand aufweisen. Sie dürfen an die Grenze gepflanzt werden, wenn eine maximale Höhe von 1.20 m eingehalten wird.	
Art. 23	Bauen an Hanglagen	<i>PBG § 18 Baureglement</i>
¹	Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.00 m.	<i>PBV § 26 Höhenmasse</i>
²	Ab einer Hangneigung von 10 % müssen Attikageschosse gemäss Ziffer 6.4 IVHB in Verbindung mit § 29 PBV talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.	

B. Ausstattung

Art. 24 Parkierung für Fahrzeuge

*PBG §§ 18 und 88,
VSS-Norm SN
640281, Parkieren
StrWG § 46 Abstell-
plätze und Garagen*

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 Wohnung,
- b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung,
- c) Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.

² Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 640 281) zu bestimmen.

³ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

⁴ Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

⁵ Bei Parkierungsanlagen verkehrsintensiver Einrichtungen, öffentlichen Parkplätzen sowie in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Bei Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist mindestens eine Ladestation oder die nötige Infrastruktur für eine Nachrüstung (Kabelkanal, etc.) zu erstellen. Nach Umsetzung der Ladestation sind die Parkflächen für Elektrofahrzeuge zu signalisieren.

Art. 25 Reduktion der Pflichtparkfelder

¹ Die Anzahl von Pflichtparkfeldern kann in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen (Berechnungsmethodik gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Stand 02.2015) wie folgt reduziert werden:

- a) ÖV-Güteklasse A: bis zu 50 %
- b) ÖV-Güteklasse B: bis zu 40 %
- c) ÖV-Güteklasse C: bis zu 30 %
- d) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20 %

² Für Bauten und Anlagen innerhalb der ÖV-Güteklassen A - D, kann mit einem Mobilitätskonzept eine weitere Reduktion der Pflichtparkfelder bewilligt werden. Die Höhe der Reduktion ist von den flankierenden Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept sowie deren Verbindlichkeit und dauernden Sicherstellung abhängig.

³ Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund von speziellen Wohnnutzungen kann die Gemeindebehörde die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.

Art. 26 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen

*PBG § 88 Parkfelder
VSS-Norm SN 640
065 / 066*

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind in leicht zugänglicher Lage ausreichende Einstellräume oder gedeckte Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 640 065) zu bestimmen.

Art. 27 Nebennutzflächen

*PBG § 83 Gesund-
heit
PBV § 42 Gesund-
heit*

In Mehrfamilienhäusern sind individuelle Abstellräume im Estrich, Keller oder innerhalb der Wohnung von mindestens 10 % der Hauptnutzfläche bereitzustellen.

Art. 28 Spiel- 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 Hauptnutzflächen zu betragen.

Art. 29 Kehrichtsammelstelle

Bei grossen Überbauungen sind bei Bedarf die erforderlichen Flächen für die Installation von Unterflurcontainer an gut zugänglicher Lage durch den Hauseigentümer bereitzustellen.

PBG § 82 Sicherheit

Art. 30 Schneefänge

Bei Schräg- und Pultdächern, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

C. Weitere Bauvorschriften

Art. 31 Haushälterische Bodennutzung

¹ Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte max. Nutzungsziffer um mehr als 30 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zukünftig die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

² Abweichungen von der Mindestnutzung sind dort möglich, wo aufgrund spezieller topografischer Verhältnisse oder aufgrund der Parzellenform die Einhaltung der Mindestnutzung dazu führen würde, dass die Überbauung eines Grundstücks verunmöglicht oder stark beeinträchtigt wird.

Art. 32 Wohnhygienische Anforderungen

Sämtliche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen in der Regel je mindestens 10 m² Fläche und eine direkt ins Freie führende Fensteröffnung von wenigstens 10 % der Grundfläche des betreffenden Raumes aufweisen.

*PBG § 83 Gesundheit
PBV § 42 Gesundheit*

Art. 33 Reklameanlagen

Es gelten die Bestimmungen des Reglements über Reklameanlagen.

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 34 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.

*PBG §§ 18, 78
Schutz des Ortsbildes*

Art. 35 Dachgestaltung

¹ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen.

² Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

³ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.

*PBG §§ 18, 78
Schutz des Ortsbildes*

B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzonen sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 36 Einpassung in Bestand

PBG § 18 Baureglement

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

Art. 37 Dachgestaltung

PBG § 18 Baureglement

¹ Hauptbauten haben symmetrische Satteldächer und Dachneigungen von 30° - 45° aufzuweisen.

² Dachvorsprünge sind auf der Trauf- und Ortsseite durchgehend auszubilden und haben den überlieferten Formen zu entsprechen.

³ Dächer von Hauptbauten inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken.

⁴ Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden und anzuordnen.

⁵ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

⁶ Vereinzelte, hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 1.0 m² nicht übersteigen.

⁷ Offene Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Überdeckte Dacheinschnitte können nur aufgrund einer begründeten Fachstellungnahme bewilligt werden.

Vorschlag DBU

Art. 38 Fassadengestaltung

¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

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

³ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

Art. 39 Abbruchbewilligung

Eine Abbruchbewilligung gemäss § 98 PBG wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaus bewilligt ist oder wenn sich der Abbruch auf das Ortsbild nicht ungünstig auswirkt.

C. Umgebungsgestaltung

Art. 40 Terrainveränderung

PBG § 79 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.

*Bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358*

² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.20 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 0.80 m Rücksprung zu versehen. Abweichungen sind dort möglich, wo aufgrund spezieller topographischer Verhältnisse oder aufgrund der Parzellenform die Einhaltung des Rücksprungs dazu führen würde, dass die Überbauung eines Grundstücks verunmöglicht oder stark beeinträchtigt wird.

³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind in der Regel zu begrünen.

⁴ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.20 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 41 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, Zeitschalt-einrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 42 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.

StrWG § 34, Gesteigerter Gemeingebrauch

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. 43 Inkrafttreten

PBG § 6 Inkraftsetzung

¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 28. Juni 2012 mit RRB Nr. 55, und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 44 Übergangsbestimmungen

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

Anhang zum Baureglement

Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB

Nicht Gegenstand einer Beschlussfassung und/oder Genehmigung



Inhalt

A.	Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien	16
B.	Abkürzungsverzeichnis	17
C.	Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV	18
1.	Terrain	18
1.1.	Massgebendes Terrain	18
2.	Gebäude	18
2.1.	Gebäude	18
2.2.	Kleinbauten	18
2.3.	Anbauten	18
2.4.	Unterirdische Bauten	19
2.5.	Unterniveaubauten	19
3.	Gebäudeteile	20
3.1.	Fassadenflucht	20
3.2.	Fassadenlinie	20
3.3.	Projizierte Fassadenlinie	20
3.4.	Vorspringende Gebäudeteile	21
4.	Längenmasse	22
4.1.	Gebäudelänge	22
4.2.	Gebäudebreite	22
5.	Höhenmasse	22
5.1.	Fassadenhöhe	22
5.2.	Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen Art. 23 BauR	23
5.3.	Lichte Höhe	24
6.	Geschosse	25
6.1.	Vollgeschoss	25
6.2.	Untergeschosse	26
6.3.	Dachgeschosse	27
6.4.	Attikageschosse	28
7.	Abstände	29
7.1.	Grenzabstand	29
7.2.	Gebäudeabstand	29
8.	Nutzungsziffern	30
8.1.	Anrechenbare Grundstücksfläche	30
8.2.	Baumassenziffer	30
8.3.	Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten	31
9.	Dachaufbauten	32
9.1.	Allgemein Gestaltungsvorschriften Art. 36 BauR	32
9.2.	Gestaltungsvorschriften Dorfzone Art. 38 BauR	32
D.	Abstände Strassen – Wald – Gewässer	33
	Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen	33
	Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz	34
	Abstand gegenüber Gewässern	35
E.	Schlagwortregister	36

A. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Bundesrecht

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	210
NHG / NHV	BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	451 / 451.1
BZG	Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz	520.1
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz mit Verordnung	700 / 700.1
EnG / EnV	Energiegesetz mit Verordnung	730.0 / 730.01
USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	814.011
StfV	Störfallverordnung	814.012
TVA	Technische Verordnung über Abfälle	814.600
LRV	Luftreinhalte-Verordnung	814.318
LSV	Lärmschutz-Verordnung	814.41
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	814.710
GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung	814.20 / 814.201
ArG	Arbeitsgesetz	822.11
BauAV	Bauarbeiten Verordnung	832.311
LwG	Landwirtschaftsgesetz	910.1
WaG / WaV	Waldgesetz mit Verordnung	921.0 / 921.01

Kantonales Recht

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

Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

SN 521 500	Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)
SN 592 000	Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)
SN 640 066	Parkieren; Projektierung von Veloparkieranlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen (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

B. Abkürzungsverzeichnis

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

C. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

1. Terrain

1.1. Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1. Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2. Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

§ 22 PBV

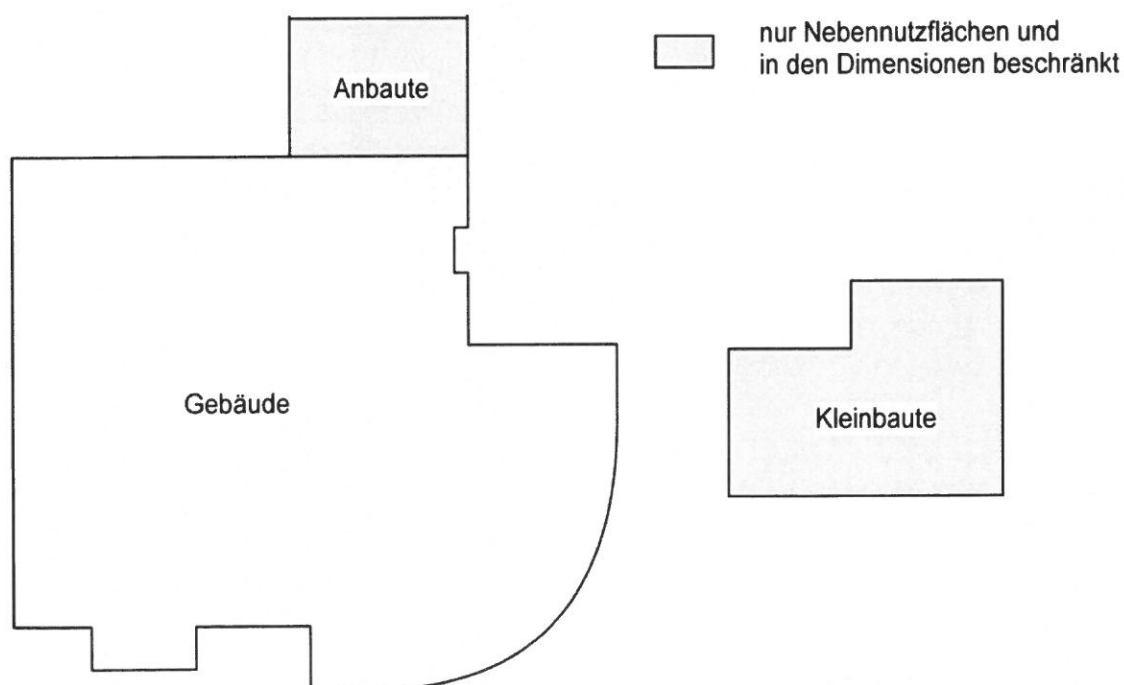
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

2.3. Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

§ 22 PBV

Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.



2.4. Unterirdische Bauten

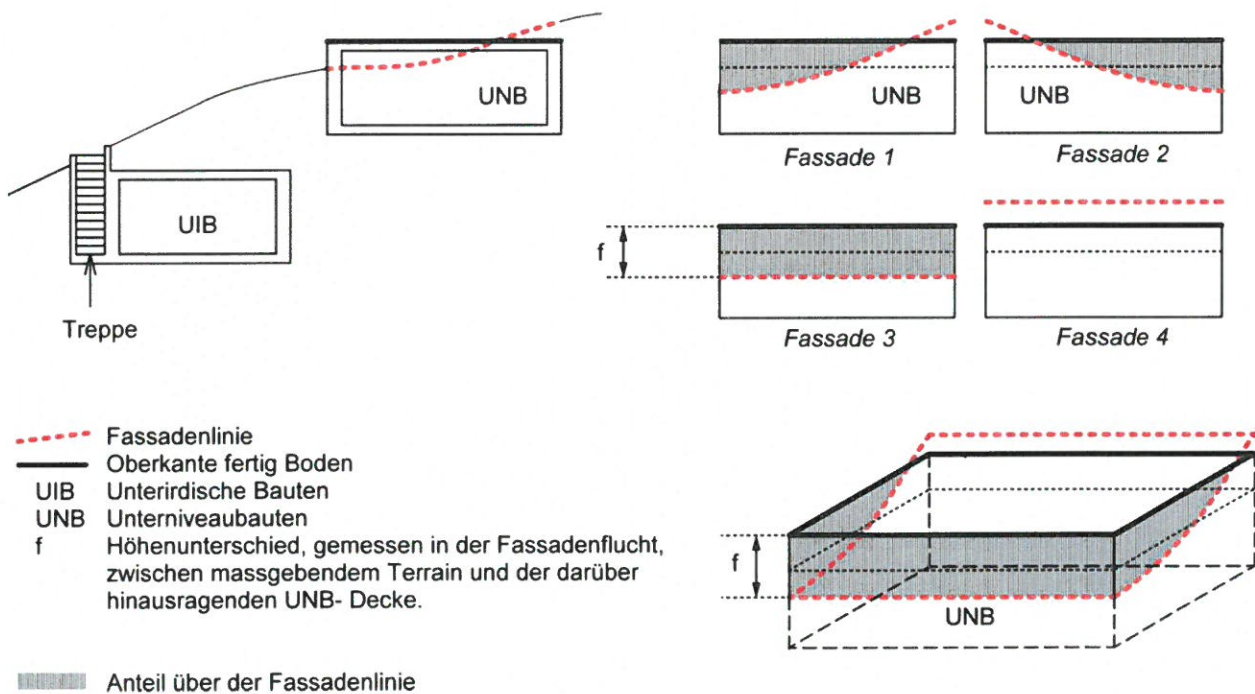
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

§ 23 PBV

Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute, um nicht mehr als **f=1.00 m** überschreiten.



3. Gebäudeteile

3.1. Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

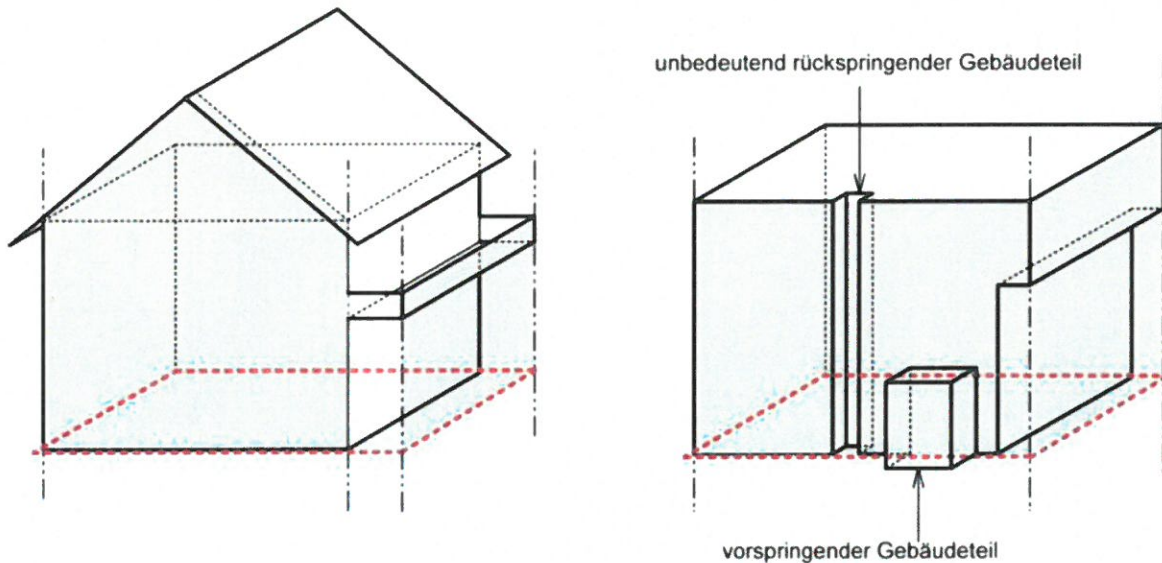
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

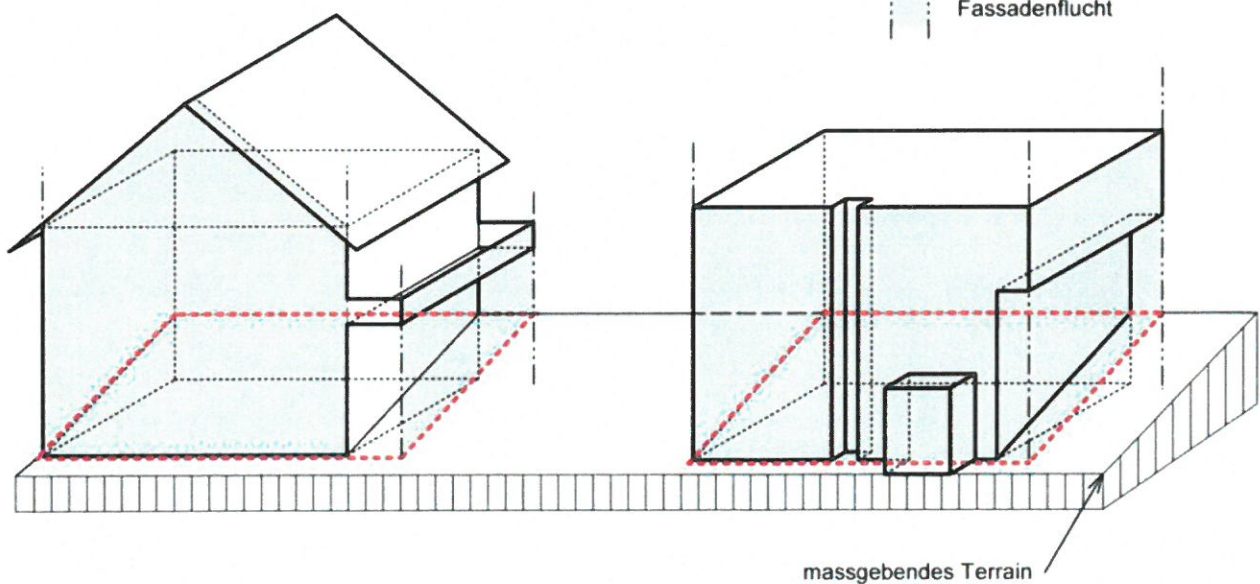
3.3. Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



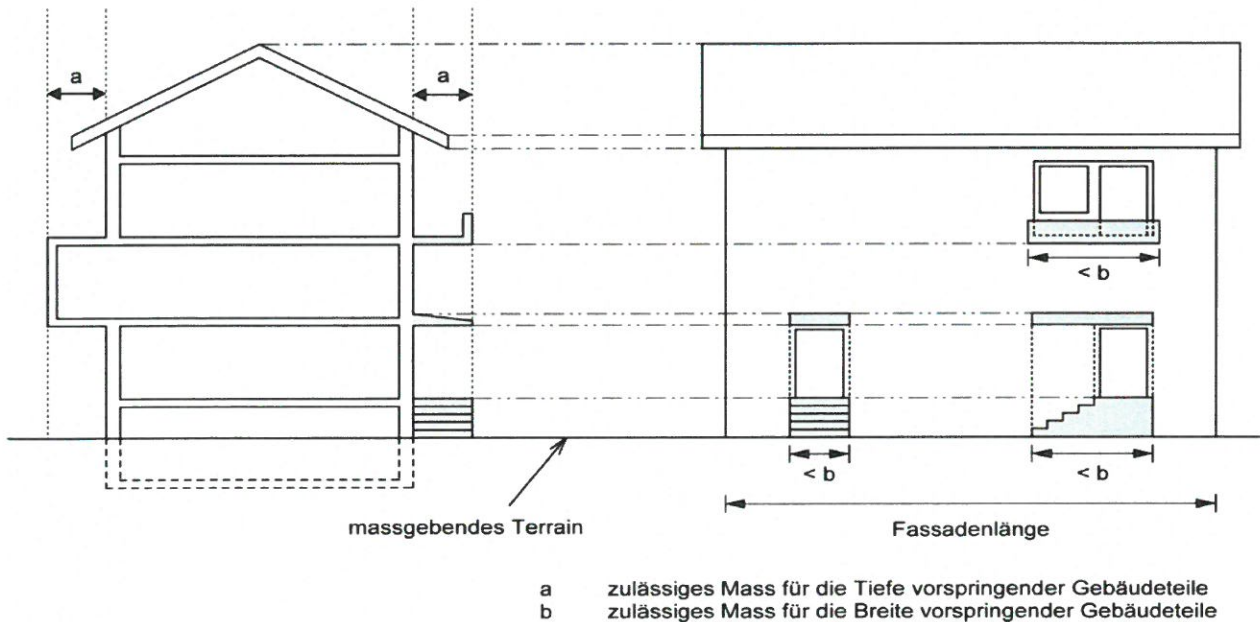
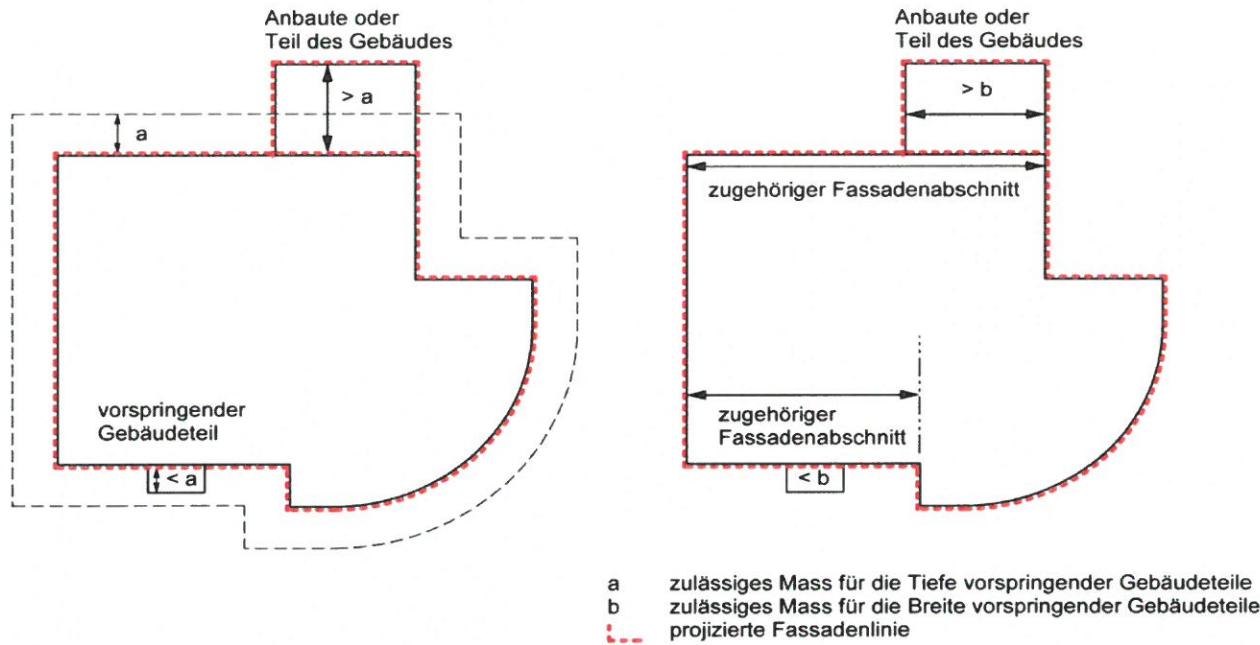
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

1. ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal **3.00 m**;
2. innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal **1.50 m**.



4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge

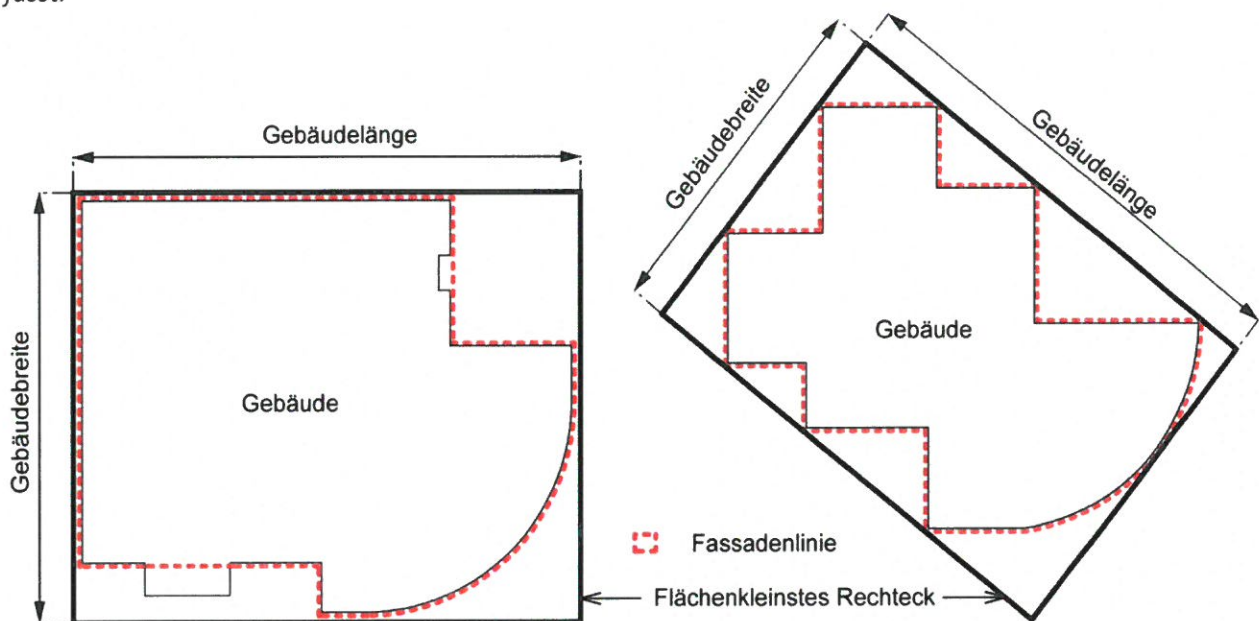
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind **Anbauten nicht zu berücksichtigen**.

4.2. Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



5. Höhenmasse

5.1. Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

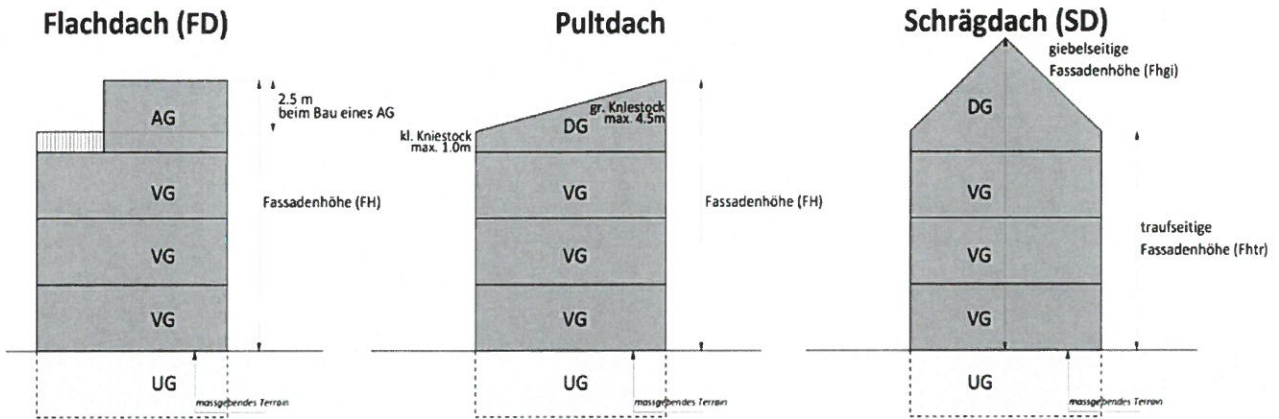
§ 26 Abs. 1/6 PBV

¹ Die Gemeinde legt die Höhe der Bauten in Metern oder nach der Zahl der Vollgeschosse fest.

⁶ Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal **20 cm** nicht mitgezählt.

Fussnote 2 BauR

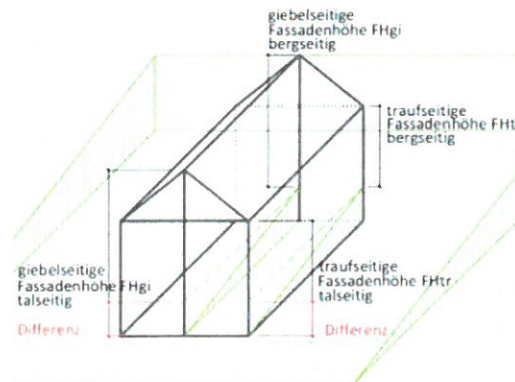
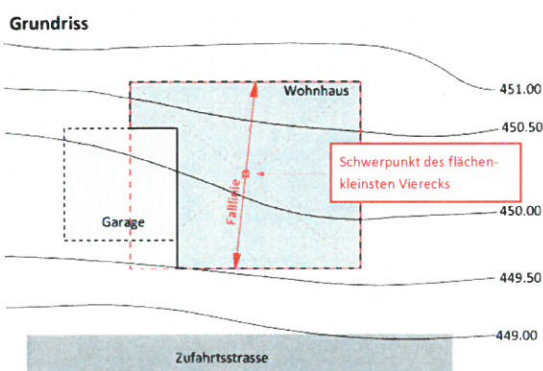
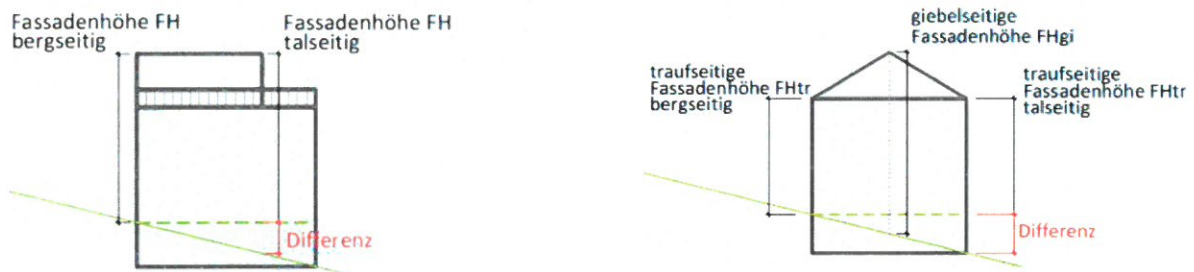
1. a) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.
- b) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.
- c) Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gem. § 8 PBV auszuführen.



Hinweis: Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe inklusive Brüstung oder Geländer. Es ist ein Attikageschoss zulässig.

5.2. Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen Art. 23 BauR

1. In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhen auf der Talseite um maximal 2.00 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden.
2. Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrain ab 10 % zwischen Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinie.



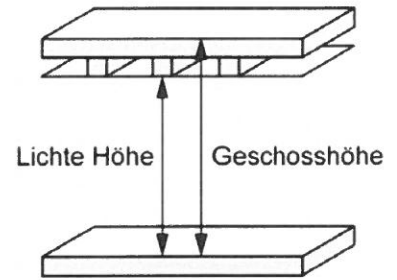
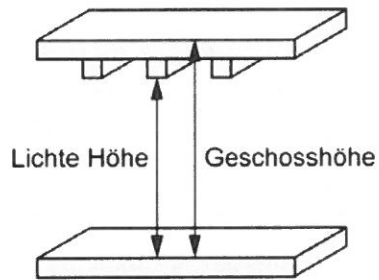
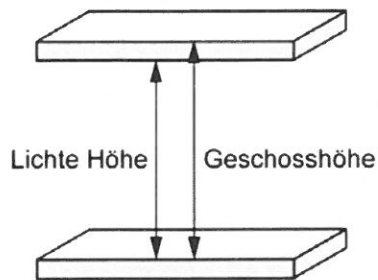
5.3. Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

§ 26 Abs. 4/5 PBV

⁴ PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.

⁵ Bei Decken, die der Dachneigung folgen sowie bei Umbauten können Ausnahmen von Absatz 4 zugelassen werden, sofern die Vorschriften nach § 42 eingehalten sind.



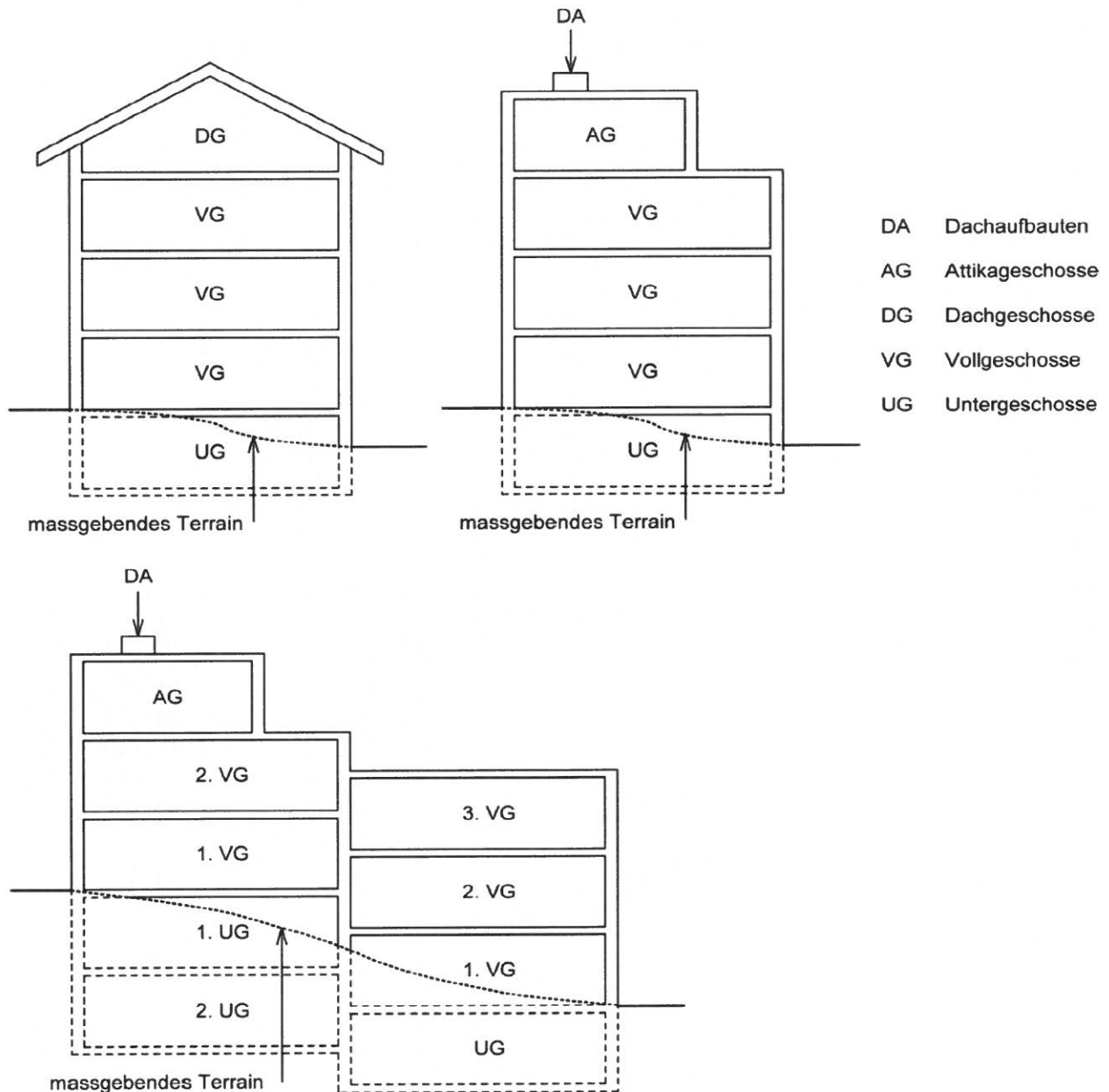
6. Geschosse

6.1. Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 39 PBV

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudestufen, bei welchen das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit pro Gebäudestufe mindestens 1:3 beträgt. Dabei muss das Gefälle des massgebenden Terrains grösser sein als 10 %.



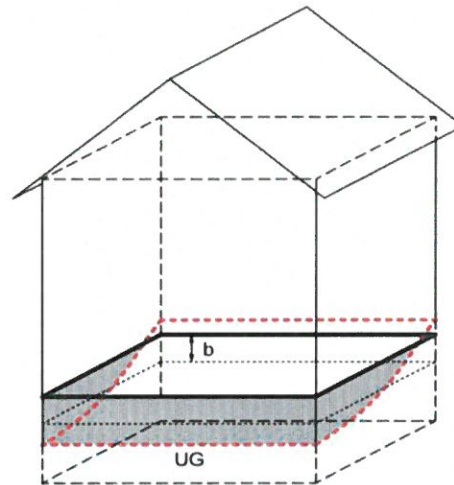
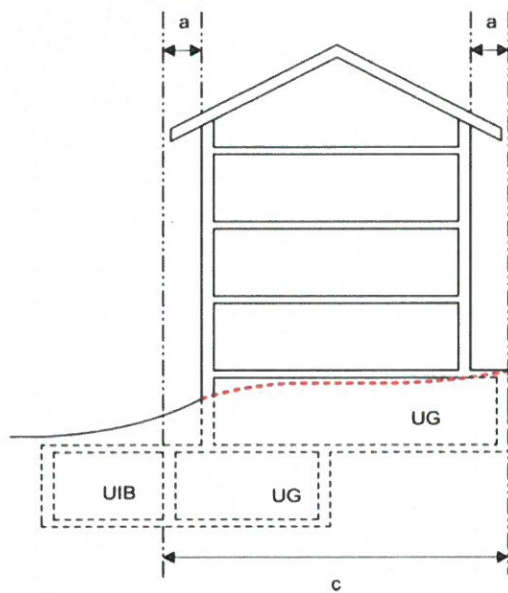
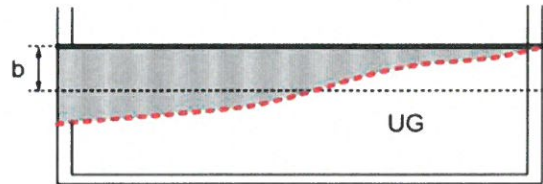
6.2. Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

§ 27 PBV

Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden höchstens **0.80 m** (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.

- - - Fassadenlinie
- a** zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b** zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
- c** zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



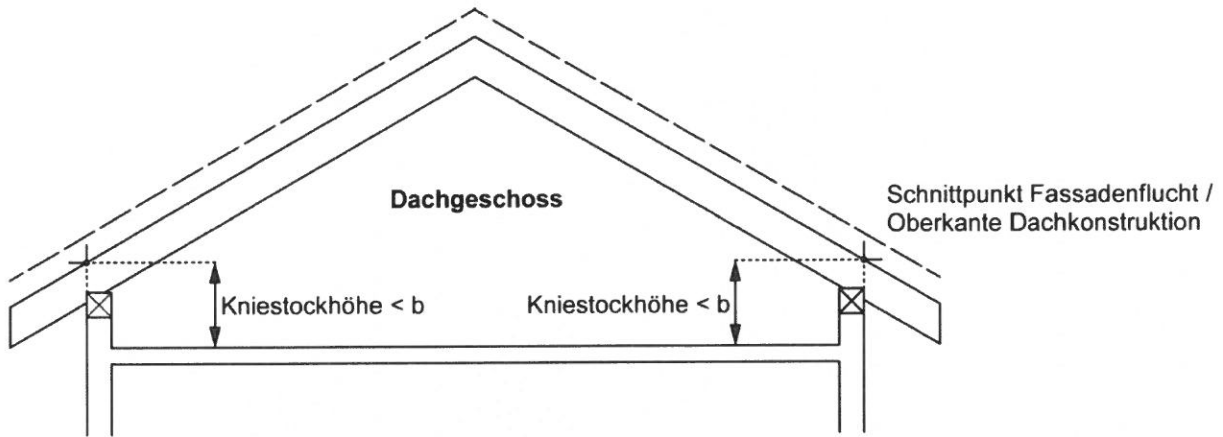
6.3. Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

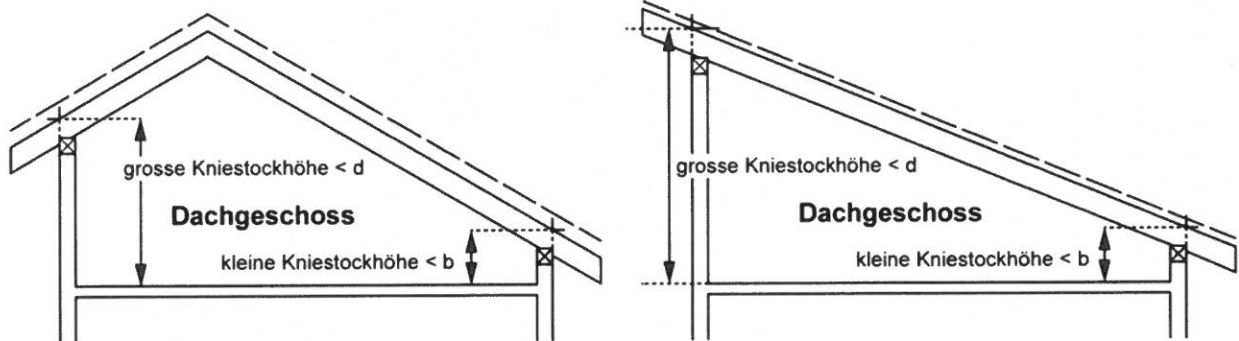
§ 28 PBV

1 Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.

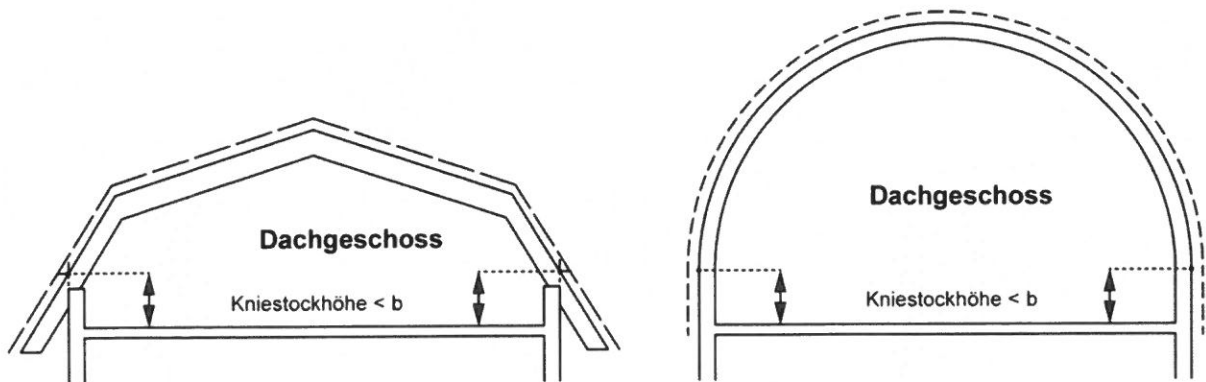
2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



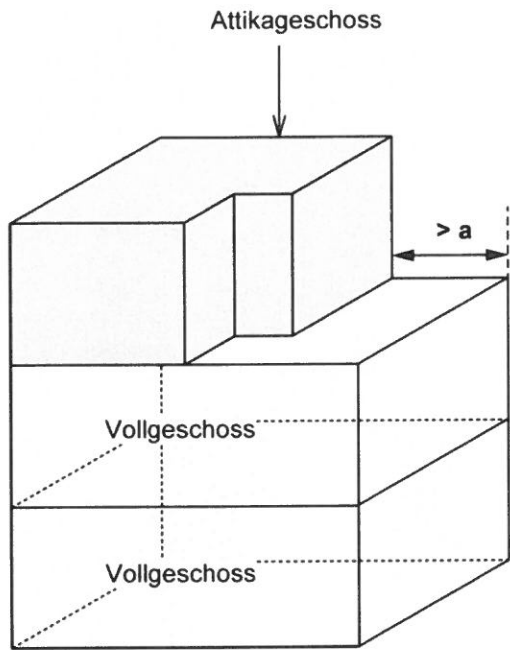
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

6.4. Attikageschosse

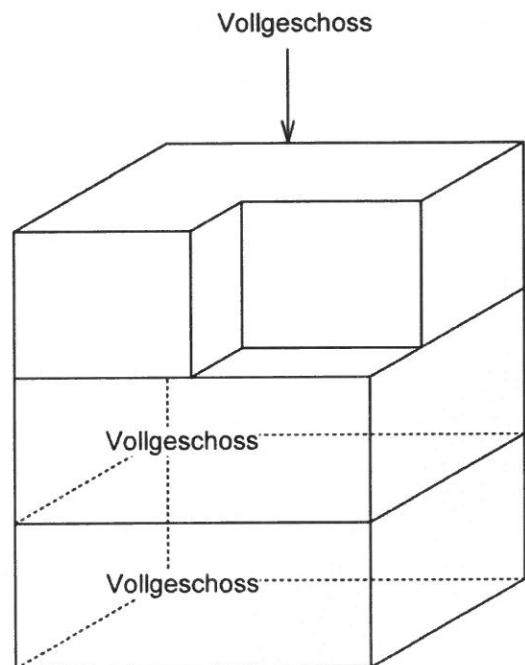
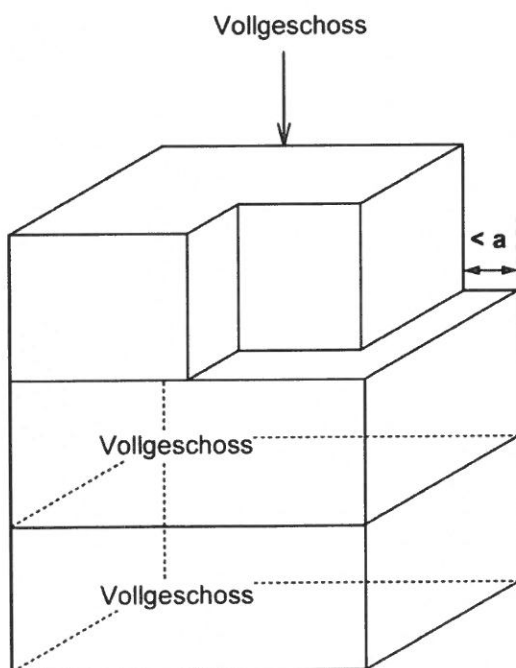
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV

Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens 1/3 der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



7. Abstände

7.1. Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

§ 31 PBV

¹ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.

² _

³ Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal 1.00 m unterschreiten.

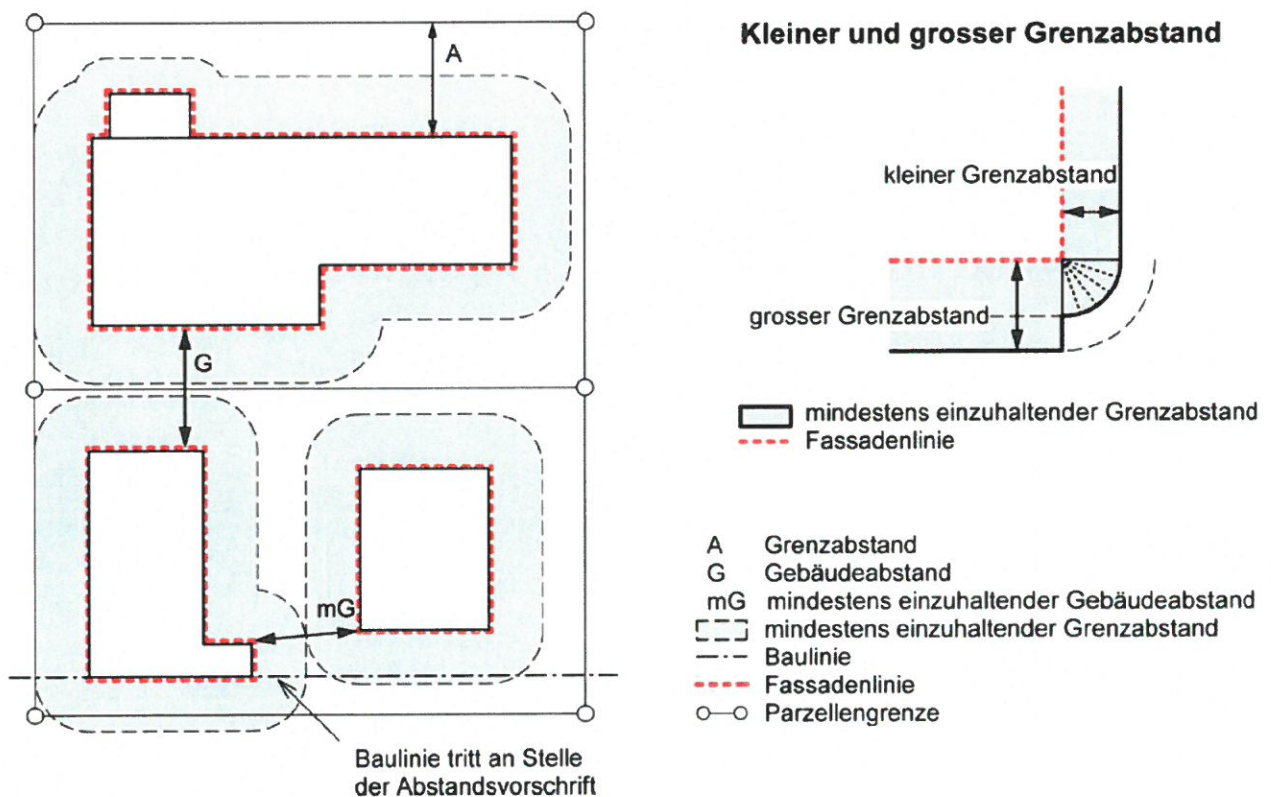
7.2. Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 30 PBV

¹ Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

² Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.



8. Nutzungsziffern

8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche

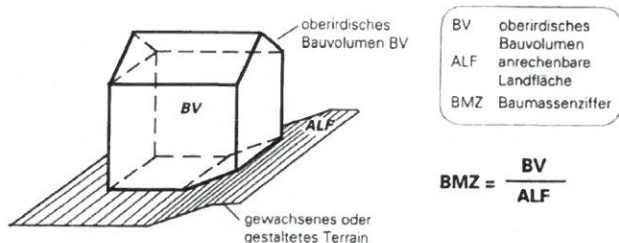
Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2. Baumassenziffer

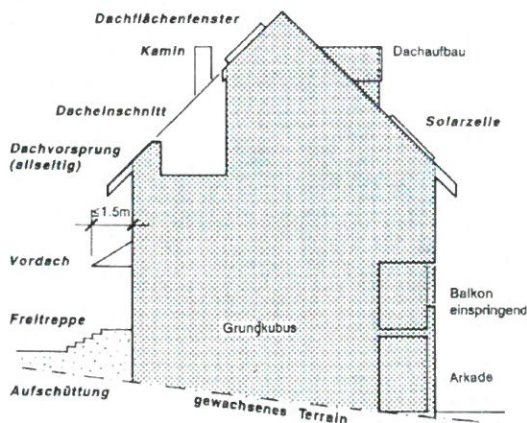
Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

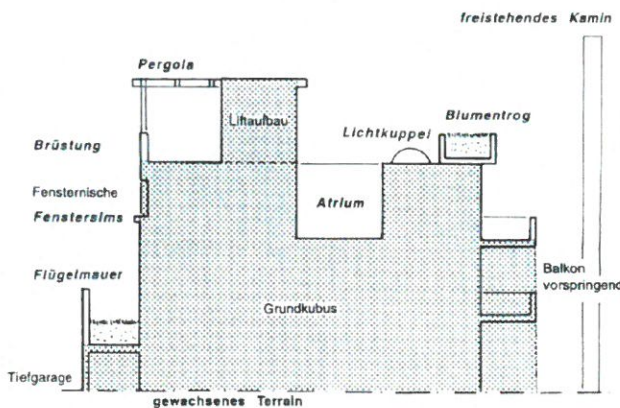
Prinzip der Baumassenziffer



Beispiel Schrägdach:



Beispiel Flachdach:



§ 33 PBV

Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse im Sinne von Ziffer 8.3 Anhang 1 IVHB umgrenzt sind, nicht angerechnet.

§ 34, Abs. 1

Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

§ 35 PBV

Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegten Nutzungsziffern folgende Zuschläge gewährt:

~~1. 5 % bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,15 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1,0 W/m²K oder weniger einhalten. aufgehoben per 01.07.2020~~

2. 10 % bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0,8 W/m²K oder weniger einhalten.



8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten

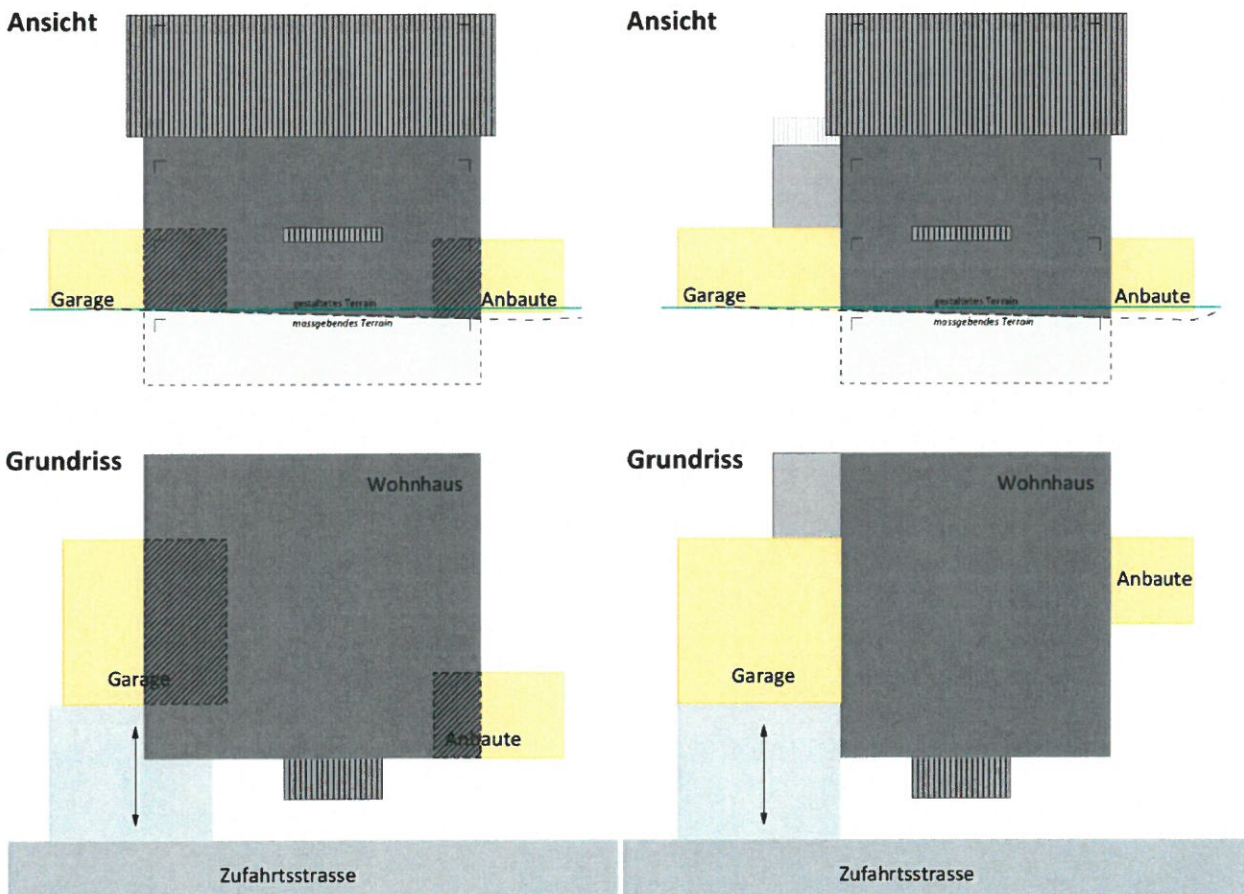
Art. 4, Fussnote 1 BauR

Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².

An- und Kleinbauten, welche in den Kubus des Hauptgebäudes hineinragen sind der Baumasse des Hauptgebäudes anzurechnen.

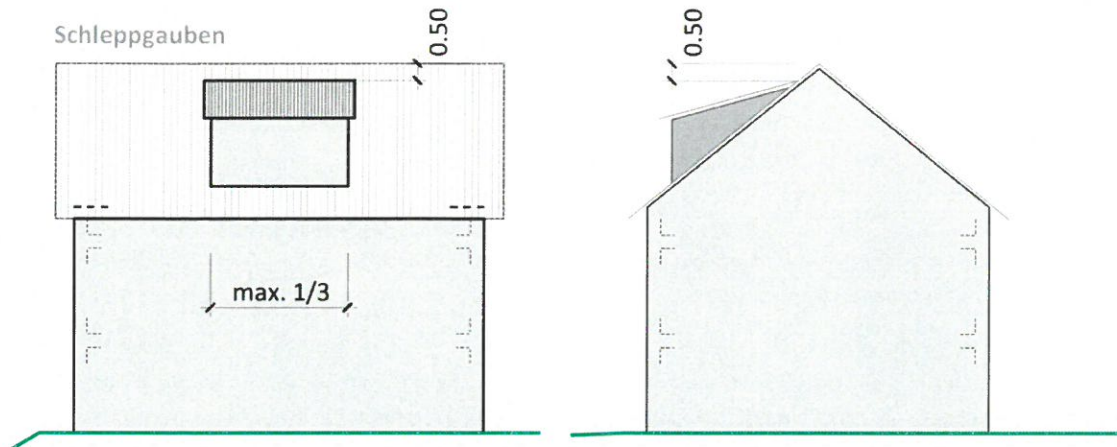
Anrechenbarkeit Klein- und Anbauten

-  Baumasse Gebäude
-  Baumasse für Klein- und Anbauten

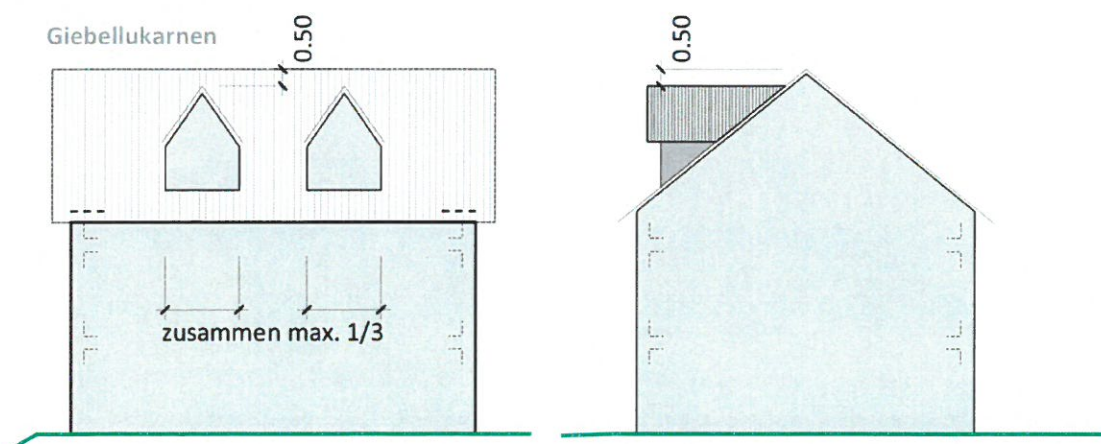
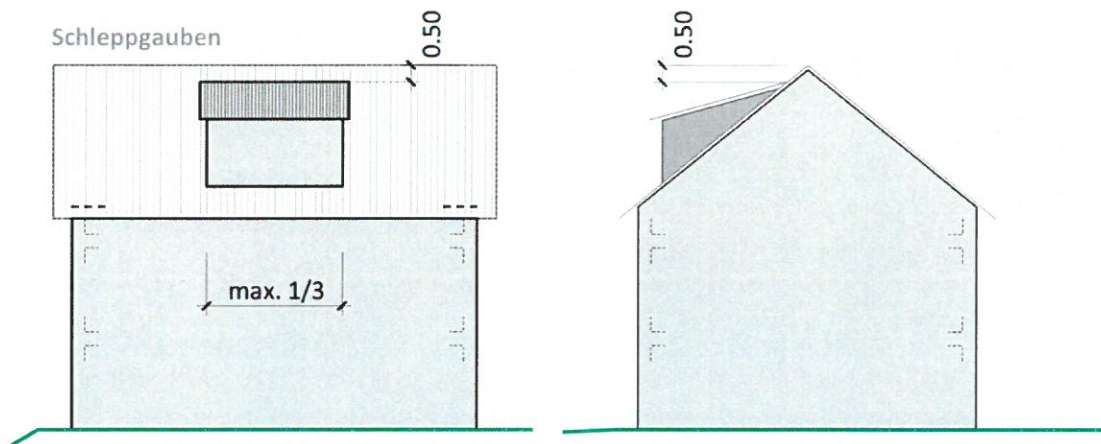


9. Dachaufbauten

9.1. Allgemein Gestaltungsvorschriften Art. 36 BauR



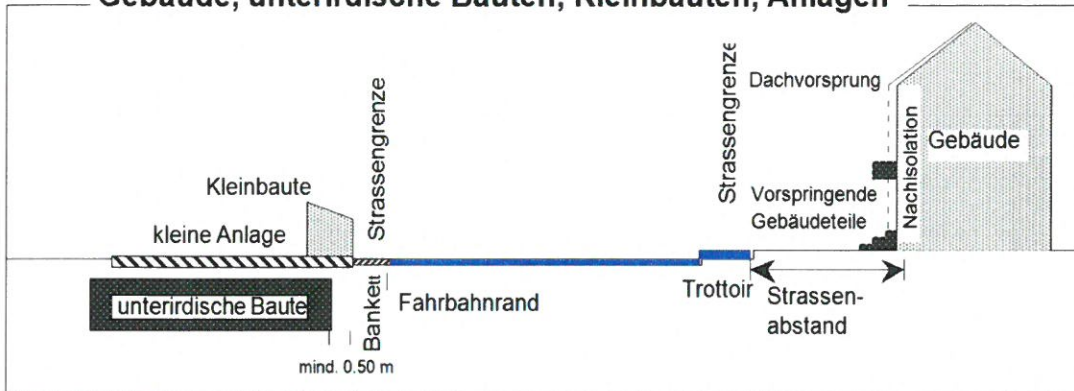
9.2. Gestaltungsvorschriften Dorfzone Art. 38 BauR



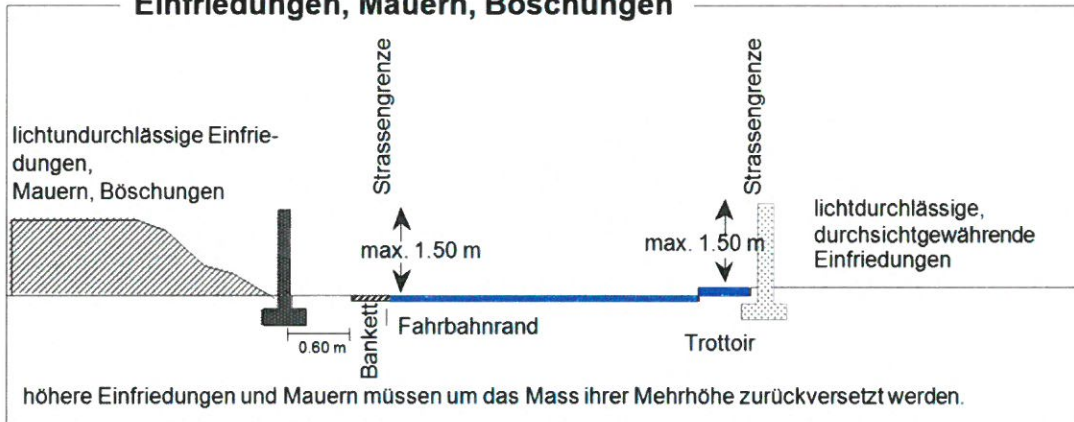
D. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen

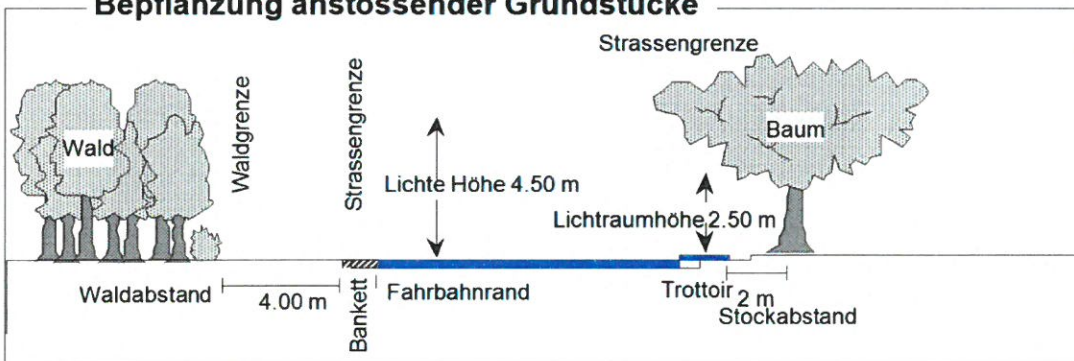
Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen



Einfriedungen, Mauern, Böschungen



Bepflanzung anstossender Grundstücke

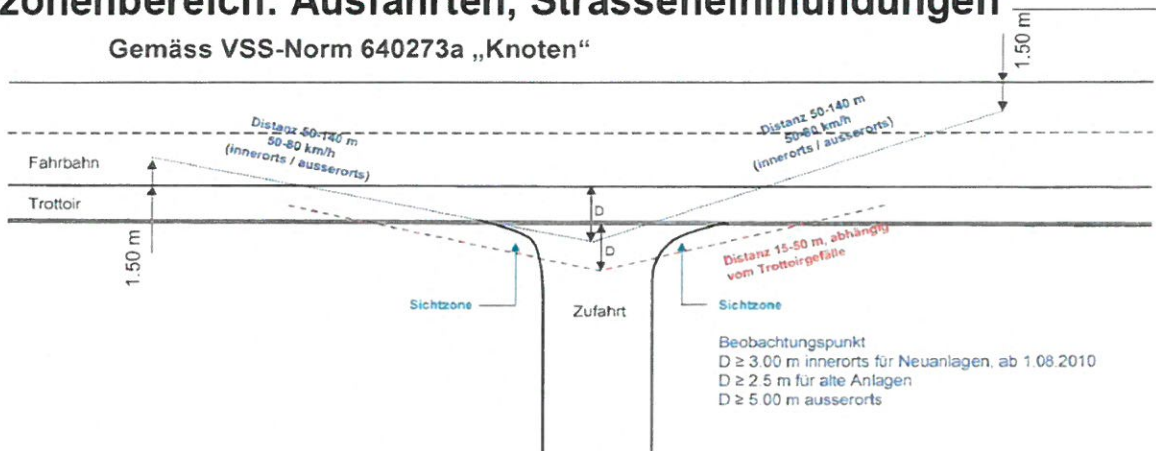


Bepflanzung anstossender Grundstücke



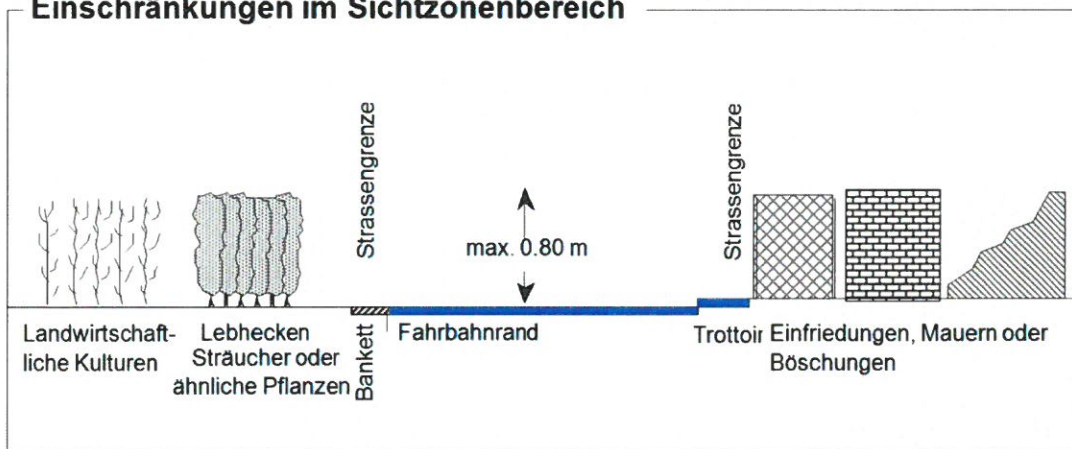
Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“

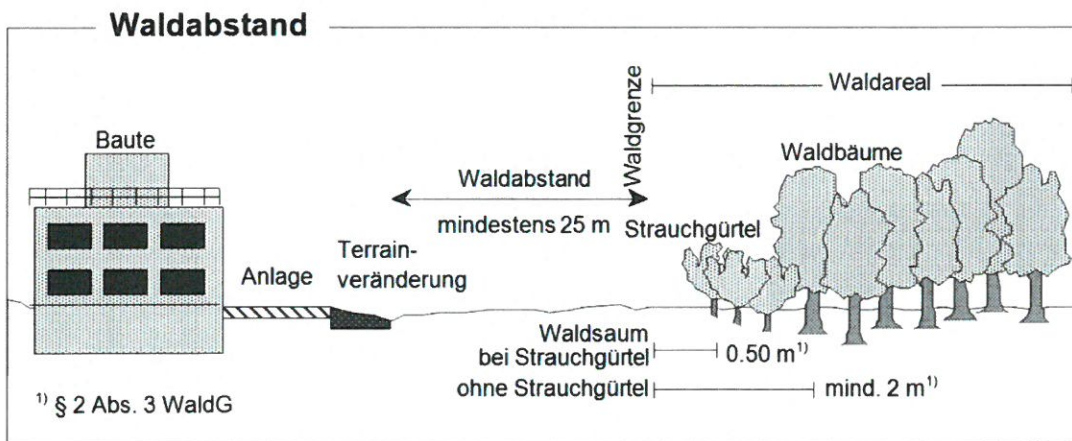


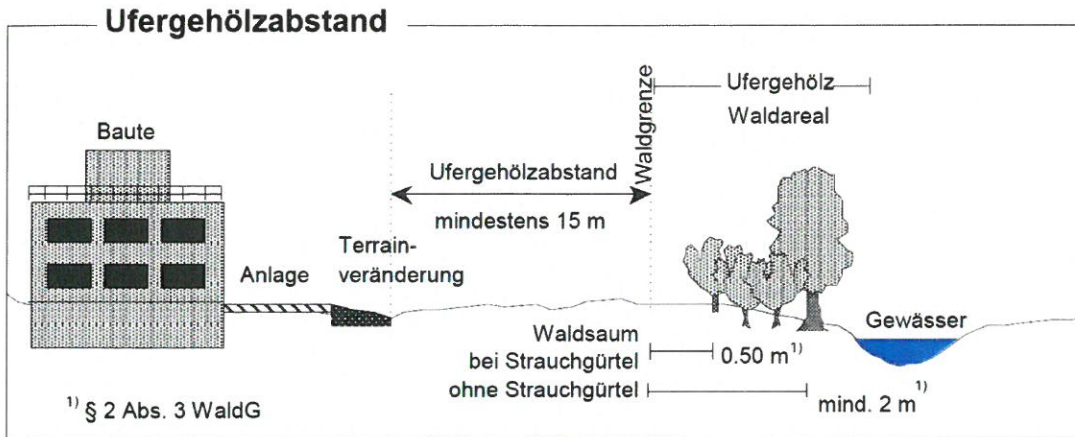
- Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens **80 cm** ab Strassenhöhe erreichen.
- Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen durchzusetzen.

Einschränkungen im Sichtzonenbereich

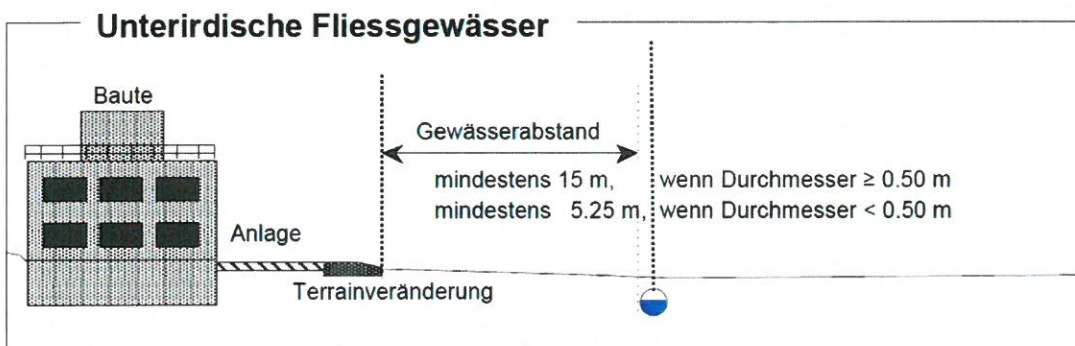
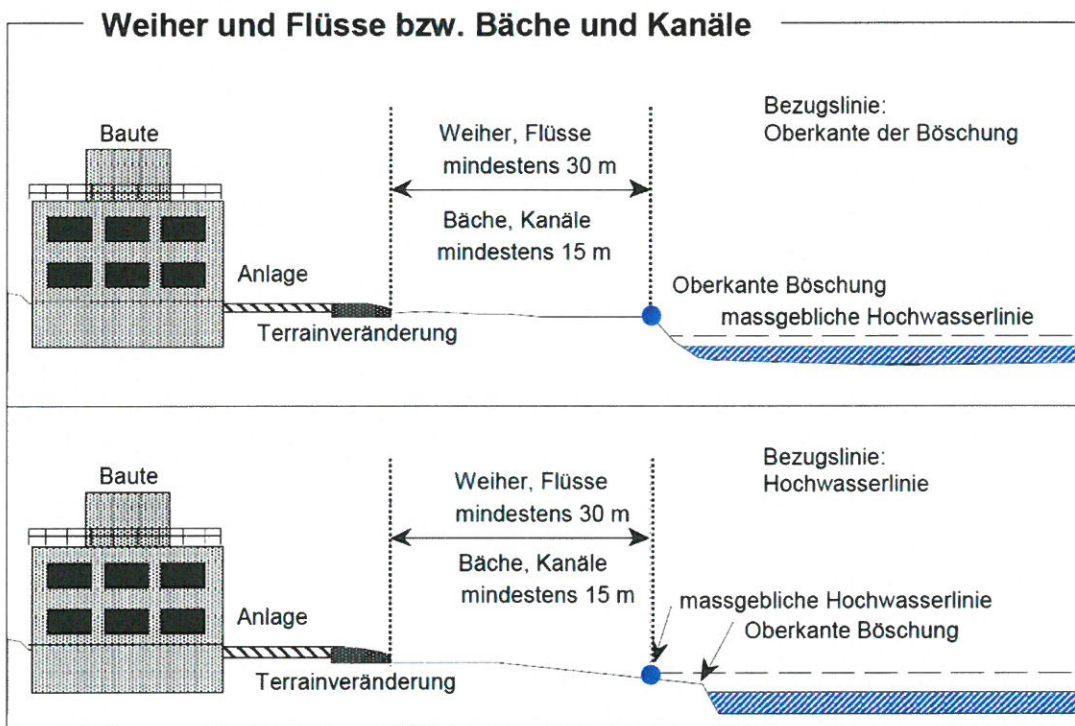


Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz





Abstand gegenüber Gewässern



E. Schlagwortregister

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
A				
Abbauzone	16	19	16	RPV
Abbruch		98, 107	45, 51	
Abgrabungen	40			
Abstandsvorschriften (Grenzabstände)	5, 21, 22	25, 74-77	36	44 StrWG
Abstellplätze	24, 25			46 StrWG
Absturzsicherungen				SIA 358
Amtsblatt		5, 30, 33	3, 53	
Anschlussgebühren		38, 49, 50		BGO
Anstösser		92, 102, 107		
Antennenanlagen (Aussenantennen)		98, 99		
Arbeitszonen	9	21	8	
Auflageverfahren		31, 33		
Ausnahmebewilligung	7	92, 93	53	24 RPG, 31 LSV
B				
Bachabstand		76	44	
Bauaufsicht (Baupolizei)	3	111	54	
Baubeginn		110	54	
Baubewilligungsverfahren	3	98-109	51-55	22 RPG
Bauen an Hanglagen	23			
Baugebiet		17, 80	45	
Baugesuch		99ff, 108, 121	51, 52	
Baulinienplan		25		
Baumassenziffer	5, 8			
Baupolizei	3	111	54	
Baureife		72		19 RPG
Baueinstellung		115		
Bauweise		18	36	
Bauzonen	4	17, 99	5-10	15 RPG
Behinderte (Hindernisfreies Bauen)		84		
Bekanntmachung der Richtpläne		28	3	
Benützung von öffentlichem Grund	42			34, 35 StrWG
Bepflanzung	22	18, 96		FIGG § 5,
Besitzstandsgarantie		94		
Bestehende Bauten (innerhalb Bauzone)		94		
Bestehende Bauten (ausserhalb Bauzone)				24 RPG
Bewilligungspflicht		98		
Brüstungen und Geländer				SIA 358

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
C				
Campingzone	11			
D				
Dachaufbauten	35, 37	98		
Dacheinschnitte	35, 37			
Dachflächenfenster	35, 37			
Dachgestaltung	35, 37	18, 78		
Dorfzone	7, 36-39		6	
E				
Einfriedung (gegenüber Strassen)				43 StrWG
Einzäunungen				4 FIGG
Einpassung in Bestand	37			
Einsprache		103		
Einstellräume	24	88		
Einwirkungen				LSV/LRV
Empfindlichkeitsstufen	5			43 LSV
Energienutzung				EnG/EnV
Erschliessung		36,37		19 RPG
Erschliessungsbeiträge		43		BGO
Erstellungs- und Betriebsvorschriften				
F				
Fahrnisbauten		98		
Fakultatives Referendum		4		
Farbgebung	34, 38		51	
Fasadengestaltung	38			
Fassadenhöhe	5, 23			
Fenster	38			
Freihaltezone	12		10	
Freizeitflächen	28	86		
G				
Garagen (Zufahrten)	21	40		40,46 StrWG
Gebäudeabstand			30	
Gebäudelänge	5, 35, 37		25	
Gesamtwirkung	34	78		
Geschosse	8, 23		26-29	
Gebühren		119, 49, 50		BGO
Gefahrenzone	23	20	21	
Gestaltung von Bauten		78		
Gestaltungsplan	19	23	20	
Gesundheit		83	42	
Gewässerabstand		76	44	41a GSchV
Grenzabstand	5, 21, 22	18, 24	51	
Grenzbereinigung		59,60		
Stand Genehmigung				

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
Grundstückszufahrten				40, 41, 46 StrWG
H				
Haushälterische Bodennutzung	31	18		
Hindernisfreies Bauen		84		
I				
Immissionen				USG, LSV, LRV
Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	42			StrWG § 34
Inkrafttreten	43, 44	6		
Isolation von Bauten				EnG/EnV
K				
Kehrichtsammelstelle	29	91		
Kleinbauten, Anbauten	21		22	
Kommunalplanung	2	8		
Künstliche Beleuchtung	41			SIA-Norm 491
L				
Landschaftsschutzzone	14		13	17 RPG
Landumlegung		51-58		20 RPG
Landwirtschaftszone	13		11, 12	16 RPG
Lärmschutz				LSV
Luftreinhaltung				LRV
M				
Masstabelle	5	18		
Mehrfamilienhäuser	6, 24, 27, 28			
Mehrwertabgabe		63-66	45-50	5 RPG
Meldepflicht (- Bauvorgänge)		111		
Mitwirkung		9, 10	2	4 RPG
Mobilfunkanlagen				USG
N				
Näherbaurecht		77		
Naturschutzzone	15		14	17 RPG
Nutzungsplanung		17-22		14-20 RPG
Nebennutzflächen	27	83	42	
O				
Öffentliche Auflage (Pläne)		29-30		33 RPG
Öffentliche Auflage (Baugesuche)		102		
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	36-39	78	19	17 RPG
Ortsplanung (Kommunalplanung)	2	8		

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
P				
Parkfelder	24, 25	88		
Parkierung (Fahrzeuge/Zweiräder)	26	88		
Planänderung				21RPG
Planaufgabe		29, 30		33 RPG
Plangenehmigung		5		26 RPG
Planungsgrundsätze		1		3 RPG
Planungskosten		8		
Planungszone		32-35		27 RPG
Provisorische Bauten		98		
R				
Rechtsmittelbelehrung (Entscheid)				18 VRG
Regionalplanung		3		
Reiheneinfamilienhaus	6			
Reklameanlagen	33	98		
Rekurs (-verfahren)		104		35 - 53 VRG
Richtplan	2	12-16	3, 4	6-12 RPG
S				
Sammelstelle für Abfälle		74		
Schneefänge	30	82		
Sicherheit		82		
Sicht- und Schallschutzwände				32, 33 LSV
Sondernutzungspläne	2	23-31		
Spielplätze	28	86		
Strafen		117, 118		
Strassenabstände				44 StrWG
T				
Terrainveränderung (Terraingestaltung)	40	18, 79		
U				
Übergangsbestimmungen	44			
Überlagernde Zonen	4, 17-21	17	18-21	
Ufergehölz (- Abstand)		75	43	
Umgebungsgestaltung	40			
Unterirdische Bauten	21			44 StrWG
Unterniveaubauten	21			

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
V				
Verbindlichkeit der Richtpläne		15		
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren		107		
Visierpflicht		101		
Vorprüfung		11, 120	55	
Vorentscheid		108		
W				
Wald-und Ufergehölze		75	43	
Waldareal				2 WaG CH 2 WaG TG
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen		115		
Wohn- und Arbeitszonen	8		7	
Wohnzone	6		5	
Werkleitungen	42	36		
Z				
Zerstörte Bauten		78		
Zone für archäologische Funde	17		18	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10		9	
Zonen (Bauzonen)	4, 6-12		5-11	
Zonen (Schutzzonen)	4, 14, 15		13, 14	
Zonen (Überlagernde Zonen)	4, 17-20	19	18-21	
Zonenplan	1, 43	17	5-21	14 RPG
Zuständigkeiten	3			
Zweiräder	26			