

BAUREGLEMENT

2002

*Die kursive Schrift weist auf übergeordnetes, von der Gemeinde nicht abänderbares
Recht hin*

Tabelle der Höchst und Mindestmasse

Zone Artikel	D 8	WZ 9	WE 10	W 2 10	WG 2 11	W 3 10	WG 3 11	G 12	G 1 12	I 13	ÖZ 14
Ausnützungsziffer	--	0.40	0.40	0.40	0.45	0.60	0.60	--	--	--	--
Reihenbauweise Ziffer 5.32	--	--	--	0.45	0.50	--	--	--	--	--	--
bei mind. 1/3 gewerblicher Nutzung	--	0.50	--	--	0.50	--	0.70	--	--	--	--
Baumassenziffer	--	--	--	--	--	--	--	6.00	4.00	8.00	6.00
Geschosszahl 5)	2	2	2	2	2	3	3	--	--	--	3
Gebäudehöhe in Metern	7.60	7.60	5.50	7.20	7.60	10.00	10.60	10.60	7.50	14.00	10.60
Firsthöhe	Gebäudehöhe + halbe Gebäudebreite (Gh+1/2Gb)							13.00	10.00	14.00	Gh+ 1/2Gb
Grosser Grenzabstand	4.00	4.00	7.00	7.00	7.00 4.00 1)	10.00	10.00 4.00 1)	5.00	5.00	-- 2)	10.00 5.00 1)
Kleiner Grenzabstand	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Maximale Gebäudelänge	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	45.00	45.00	60.00	40.00	80.00	60.00
Bauweise	halboffen										
Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 LSV	III	III	II	II 4)	III	II 4)	III	III	III	IV	IV

1) eingeschossige Gewerbe- und öffentliche Bauten

2) gemäss Art. 13

3) für Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen gilt ES III

4) abweichende Zuordnungen sind im Zonenplan bezeichnet (bestehende Lärmvorbelastung)

5) Die Geschosszahlen gelten lediglich als Gestaltungshinweise

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	6
	Art. 1 Zweck	6
	Art. 2 Geltungsbereich.....	6
	Art. 3 Zuständigkeit.....	6
	Art. 4 Vorbehalt weiterer Vorschriften.....	6
2.	PLANUNG	7
3.	WERKLEITUNGEN	7
	Art. 5 Werkreglemente.....	7
	Art. 6 Werkleitungen	7
4.	ZONENVORSCHRIFTEN.....	7
	Art. 7 Höchst- und Mindestmasse	7
	Zonen des Baugebietes (§ 13 PBG).....	8
	Art. 8 Dorfzone D.....	8
	Art. 9 Weilerzone WZ	9
	Art. 10 Wohnzonen WE, W2 und W3	9
	Art. 11 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3.....	9
	Art. 12 Gewerbezone G und G1	10
	Art. 13 Industriezone I	10
	Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖZ.....	11
	Art. 15 Zone für öffentliche Anlagen ÖA.....	11
	Art. 16 Freihaltezone F.....	11
	Zonen des Nichtbaugebietes (§ 13 PBG)	12
	Art. 17 Forstzone Fo.....	12
	Art. 18 Landwirtschaftszone Lw.....	12
	Art. 19 Abbauzone Ab	12
	Art. 20 Landschaftsschonzone Ls	12
	Art. 21 Naturschutzzone Ns.....	13
	Überlagerte Zonen (§ 14 PBG).....	13
	Art. 22 Ortsbildschonzone Os.....	13
	Art. 23 Archäologische Schutzzone A	13
	Zonenfremde Bauten und Anlagen.....	13
5.	BAUVORSCHRIFTEN	14

Art. 24 Baureife eines Grundstücks (§ 60 PBG)	14
Nutzungsintensität	14
Art. 25 Ausnützungsziffer (§ 9 PBV)	14
Art. 26 Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 10 PBV)	14
Art. 27 Anrechenbare Landfläche (§ 11 PBV)	15
Art. 28 Baumassenziffer (§ 12 PBV)	16
Bauweisen, andere Bauten und Anlagen	16
Art. 29 Regelbauweise	16
Art. 30 Reihenbauweise	16
Art. 31 Sonderbauweisen	16
Art. 32 Vorbauten (§ 5 PBV)	17
Art. 33 Unbewohnte / bewohnte Kleinbauten	17
Art. 34 Unterirdische Bauten und Anlagen	17
Abstands- und Höhenvorschriften	17
Art. 35 Baulinien	17
Art. 36 Zufahrten, Erdkollektoren	17
Art. 37 Grenzabstände (§§ 4 - 6 PBV)	18
Art. 38 Näherbaurecht (§ 65 PBG)	18
Art. 39 Mauern, Wände, Terrainveränderungen	18
Art. 40 Gebäudeabstand	19
Art. 41 Strassenabstände für Bauten	19
Art. 42 Waldabstand (§ 63 PBG)	19
Art. 43 Gewässerabstände (§ 64 PBG, § 2 PBV)	19
Art. 44 Geschosszahl	20
Art. 45 Gebäude- und Firsthöhe (§ 8 PBV)	20
Sicherheit und Gesundheit	20
Art. 46 Grundsatz, Generalklausel (§§ 75 + 76 PBG)	20
Art. 47 Immissionen (Art. 43 LSV)	20
Art. 48 Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr (§ 77 PBG)	21
Art. 49 Zerstörte Bauten (§ 78 PBG)	21
Art. 50 Isolationsvorschriften	21
Art. 51 Minimale Raumgrössen und Möblierbarkeit	21
Art. 52 Nebenräume bei Mietwohnungen	22
Art. 53 Belichtung	22
Art. 54 Ventilation	22
Äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen	22
Art. 55 Grundsatz, Generalklausel (§ 66 PBG)	22
Art. 56 Umgebungsschutz	23
Art. 57 Dachgestaltung	23
Art. 58 Fenster, Fensterläden, Schaufenster	23
Art. 59 Silotürme, Jauchebehälter	24
Art. 60 Reklameanlagen (§ 68 PBG)	24
Art. 61 Antennenanlagen	24
Umgebungsgestaltung	24

Art. 62	Einstellräume, Abstellplätze und Ausfahrten für Motorfahrzeuge (§§ 72 + 73 PBG).....	24
Art. 63	Kehrichtbeseitigung (§ 74 PBG).....	26
Art. 64	Einfriedungen und Pflanzungen.....	26
Art. 65	Terraingestaltungen (§ 69 PBG).....	26
Art. 66	Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund (§ 83 PBG).....	26
Art. 67	Spielplätze (§§ 70 + 71 PBG).....	27
	Ausnahmefälle vom Baureglement.....	27
6.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....	27
Art. 68	Bewilligungspflicht (§ 86 PBG).....	27
Art. 69	Vorentscheid (§ 98 PBG).....	28
Art. 70	Baugesuch (§ 87 PBG, § 18 PBV).....	28
Art. 71	Bauvisiere (§ 88 PBG).....	29
Art. 72	Auflage (§ 89 PBG).....	29
Art. 73	Einspracheverfahren (§ 90 PBG).....	29
Art. 74	Privatrechtliche Einsprachen gegen übermässige Einwirkungen (§ 91 PBG).....	30
Art. 75	Andere privatrechtliche Einsprachen (§ 92 PBG).....	30
Art. 76	Baubewilligung (§ 93 PBG).....	30
Art. 77	Vereinfachtes Verfahren (§ 94 PBG).....	31
Art. 78	Widerruf (§ 96 PBG).....	31
Art. 79	Erlöschen (§ 97 PBG).....	31
Art. 80	Bauanfrage.....	31
7.	BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE.....	31
Art. 81	Bauarbeiten (§ 95 PBG).....	31
Art. 82	Baukontrolle (§ 21 PBV).....	32
Art. 83	Bezug von Bauten.....	32
Art. 84	Benützung von öffentlichem Grund für private Zwecke.....	32
Art. 85	Bauarchiv.....	32
	Vollzug, Strafen, Gebühren.....	33
Art. 86	Grundsatz.....	33
Art. 87	Einstellung.....	33
Art. 88	Arten, Verfolgungsverjährung.....	33
Art. 89	Widerhandlungen in Geschäftsbetrieben.....	34
Art. 90	Gebühren.....	34
	Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	34
Art. 91	Inkrafttreten.....	34
Art. 92	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse.....	34
Art. 93	Übergangsbestimmungen.....	35

Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) des Thurgau erlässt die

GEMEINDE WÄNGI

das nachfolgende

BAUREGLEMENT

1. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

Das Baureglement bezweckt zusammen mit dem Zonenplan eine optimale Nutzung des Bodens. Es erstrebt eine geordnete Planung, Erschliessung und Bebauung und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen nach den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Verkehrs sowie des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und für sämtliche Planungen, Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen.

Art. 3 Zuständigkeit

Die Aufsicht über das Bauwesen, die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens sowie die Handhabung der Baupolizei sind Sache des Gemeinderates.

Art. 4 Vorbehalt weiterer Vorschriften

Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend. Das Baureglement enthält Hinweise auf kantonale Vorschriften (in Klammern). Überdies werden auszugsweise übergeordnete kantonale Vorschriften aus dem PBG und der PBV zum besseren Verständnis des Zusammenhanges mit den kommunalen Vorschriften (gerade Schrift) zitiert und kursiv geschrieben.

2. PLANUNG

Es wird auf das kantonale Planungs- und Baugesetz verwiesen, insbesondere auf:

Richtpläne	(§§ 10 + 11 PBG, § 2 PBV)
Zonenplan	(§§ 13 + 16 PBG)
Gestaltungspläne	(§§ 18 + 19 PBG)
Baulinienpläne	(§ 17 PBG)
Erschliessung	(§§ 35 + 46 PBG)
Planungsverfahren	(§§ 5, 22, 29 - 33, 40 PBG)

3. WERKLEITUNGEN

Art. 5 Werkreglemente

Die Vorschriften für die einzelnen Erschliessungswerke sind in den folgenden Reglementen enthalten:

- Reglement für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung
- Kanalisationsreglement
- Antennenreglement

Art. 6 Werkleitungen

Sämtliche Werkleitungen sind innerhalb der Bauzonen erdverlegt zu erstellen.

4. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 7 Höchst- und Mindestmasse

Die Tabelle der Höchst- und Mindestmasse auf der Innenseite des Deckblattes enthält die Bebauungsmasse und bildet einen integrierten Bestandteil der Zonenvorschriften.

Zonen des Baugebietes

(§ 13 PBG)

Art. 8 Dorfzone D

- 1 Die Dorfzone dient der Erhaltung, Wiederherstellung oder Erneuerung der baulichen Einheit und Eigenart des Ortsbildes sowie dem Schutz geschichtlich oder architektonisch bedeutsamer Bauten und Anlagen. Der Unterhalt der Bauten und Anlagen hat dem Schutzzweck der Zone entsprechend sorgfältig und mit Rücksicht auf die Bausubstanz zu erfolgen.
- 2 Es sind Wohn- und Gewerbebauten, Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten erlaubt, sofern sie nur mässig stören.
- 3 Die Bauten müssen sich bezüglich Stellung, Baumasse, Massstab, Fassadengliederung, Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Fenstereinteilung den benachbarten zonengemässen Bauten und dem Strassenbild anpassen. Flachdächer sind nur bei kleineren Anbauten zulässig, sofern sie als Terrasse genutzt werden und sie sich gut ins Gesamtbild einordnen.
- 4 Der Gemeinderat kann im Einzelfall die Bauflucht, Gebäudehöhe und -tiefe sowie Grenz- und Gebäudeabstände abweichend von den Regelbauvorschriften vorschreiben. Er berücksichtigt dabei die Wahrung des Dorf- und Strassenbildes, die bisherigen Verhältnisse und beteiligten Interessen.
- 5 Der Abbruch eines Gebäudes in der Dorfzone ist nur zulässig, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann und dessen Erstellung sichergestellt ist oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle öffentlichen Interessen nicht widerspricht.
- 6 Baulücken in charakteristischen Häuserreihen der Dorfzone, die durch Brand oder durch andere Elementarereignisse entstehen, sind innert angemessener Frist zu schliessen.
- 7 Das Zusammenbauen an den Grenzen ist gestattet. Im übrigen beträgt der Grenzabstand 4.00 m. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes und unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften auch geringere Abstände bewilligen.
- 8 Die Gemeindebehörde kann aus Gründen des Ortsbildschutzes Über- und Unterschreitungen gegenüber den Höchst- und Mindestmassen bewilligen sofern keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

Art. 9 Weilerzone WZ

- 1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung, Pflege und sinnvolle Nutzung der vorhandenen Bauten und deren Umgebung sowie die sorgfältige Eingliederung von Ersatz-, An- und Umbauten in das bestehende Ortsbild.
- 2 Zulässig sind Wohn- und kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Neue bodenunabhängige Intensivtierhaltungs- und Pflanzenproduktionsbetriebe sind nicht zulässig.
- 3 Bestehende Bauten dürfen zu höchstens 50% des vorhandenen Volumens weilergerecht aus- oder umgebaut werden, sofern der Charakter der Bauten erhalten oder nicht beeinträchtigt wird. Die restlichen 50% können zu Lagerzwecken oder zum Einbau von Nebenräumen genutzt werden. Dabei kann der Gemeinderat auch Abweichungen von den Regelvorschriften bewilligen, sofern keine gewichtigen öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen. Abbruchbewilligungen werden in der Regel nur im Zusammenhang mit der Bewilligung eines Ersatzbaus erteilt.

Art. 10 Wohnzonen WE, W2 und W3

- 1 In den Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse herrschen; störende Betriebe sind nicht zulässig. Läden, Büro und Kleingewerbe sind zugelassen, sofern sie die Wohnqualität der Umgebung nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Wohnzone (WE) ist für den Bau von Ein- und Doppel Einfamilienhäusern bestimmt.
- 3 Die zweigeschossige Wohnzone (W2) ist für den Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser von max. 8 Einheiten bestimmt.
- 4 Die dreigeschossige Wohnzone (W3) ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt.

Art. 11 Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3

- 1 In den Wohn- und Gewerbezone sind die in den Wohnzonen zulässigen Bauten sowie Betriebe, die höchstens mässig stören, zulässig. Betriebe dürfen nur während den üblichen Arbeitszeiten produzieren.

- 2 Sofern mindestens ein Drittel der Bruttogeschossfläche gewerblich genutzt wird, kann die Ausnützungsziffer gemäss Tabelle der Höchst- und Mindestmasse erhöht werden.
- 3 Für eingeschossige Gewerbebauten kommt allseitig der kleine Grenzabstand zur Anwendung.

Art. 12 Gewerbezone G und G1

- 1 Gewerbezone sind insbesondere für Bauten und Anlagen bestimmt, die in den übrigen Zonen untersagt sind. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
- 2 Bei grossen Bauvolumen ist eine angemessene Bepflanzung mit Bäumen oder einer Fassadenbegrünung zur optischen Gliederung und Auflockerung zu realisieren. Zusätzlich ist die Gestaltung der Bauten sowie die Bepflanzung der Umgebung der jeweilig anstossenden Zone anzupassen.

- 3 Regelbauweise:

Bauweise	G	G1
Gebäudehöhe	max. 10.00 m	max. 7.50 m
Gebäuelänge inkl. Anbauten	max. 60.00 m	max. 40.00 m
Firsthöhe	13.00 m	10.00 m
Immissionsmass	mässig störend	mässig störend
Empfindlichkeitsstufe	III	III
Grenzabstand von Bauten (allseitig)	5.00 m	5.00 m

- 4 In der Gewerbezone G1 sind lärmempfindliche Räume nur zugelassen, wenn der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden kann.

Art. 13 Industriezone I

- 1 Die Industriezonen dienen dem Bestand und der Aufnahme von gewerblichen und industriellen Betrieben, die erhebliche Immissionen verursachen und deshalb in andern Zonen nicht zulässig sind.

Die Anordnung von Umweltschutzmassnahmen, die nach dem Stand der Technik möglich und wirtschaftlich zumutbar sind, bleibt vorbehalten.

- 2 Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal ein- gerichtet werden.
- 3 Bis zu einer Gebäudehöhe von 10.00 m hat der Grenzabstand im Minimum 4.00 m zu betragen. Übersteigt die Gebäudehöhe 10.00 m so ist für jede Mehrhöhe von 3.00 m der Grenzabstand um 1.50 m zu vergrössern. Die Bestimmungen über die Mehrlängenzuschläge finden hier keine Anwendung. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (Schnittlinie Fassade - Dachhautoberkante) beträgt 14.00 m.
- 4 Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten und derart zu gliedern, dass sie sich in ihre Umgebung einordnen.

Art. 14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖZ

- 1 Als Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind im Zonenplan Grundstücke bezeichnet, welche zu öffentlichen Zwecken beansprucht werden.
- 2 Für eingeschossige Bauten kommt allseitig der kleine Grenzabstand zur Anwendung.

Art. 15 Zone für öffentliche Anlagen ÖA

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ÖA bezweckt Freiraum für Sport und Erholung. Es dürfen nur Kleinbauten gemäss Art 34 BauR errichtet werden, sofern sie einen direkten Zusammenhang mit der Sportanlage haben.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 16 Freihaltezone F

- 1 Die Freihaltezone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Erhaltung von Grünräumen mit Hecken, Ufergehölzen und Bäumen. Als Zone des Baugebietes ist der Gemeinderat zuständig.
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind in Freihaltezonen untersagt, wenn sie nicht zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

Zonen des Nichtbaugebietes

(§ 13 PBG)

Art. 17 Forstzone Fo

Die Forstzone umfasst das gesamte Waldareal gemäss den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen. Bauten und Anlagen, welche nicht forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, sind grundsätzlich untersagt.

Art. 18 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung und der bodenabhängigen Aufzucht und Mast von Tieren dienen.
- 2 Für Hauptbauten mit Wohnteil gelten die Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG 2 sinngemäss. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Neubauten, Umbauten und Renovationen) haben sich inbezug auf Gestaltung, Bauart (Proportionen), Material und Farbgebung ins Landschaftsbild einzuordnen.
- 3 Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 19 Abbauzone Ab

Die Abbauzone dient der Ausbeutung von Bodenschätzen. Es sind nur betrieblich notwendige Anlagen zulässig.

Art. 20 Landschaftsschonzone Ls

- 1 Die Landschaftsschonzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgedehnten Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzuordnen. Die Vorschriften der Landwirtschaftszone sind sinngemäss anwendbar.
- 3 Feld- und Bachgehölze dürfen nicht beseitigt werden, die übliche Nutzung und Pflege ist gestattet.
- 4 Offene Bach- und Flurgewässer dürfen nicht eingedolt werden.
- 5 Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 21 Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzonen bezwecken einen umfassenden Schutz der aus-
geschiedenen Gebiete in ihrer Ökologie mit der dazugehörigen Pflan-
zen- und Tierwelt. Veränderungen, die in den Naturhaushalt eingreifen,
sind untersagt. In Naturschutzzonen, die der Forstzone überlagert sind,
bleibt das Forstgesetz vorbehalten.
- 2 Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat
holt vorgängig eine Stellungnahme bei der zuständigen kantonalen
Fachstelle ein.
- 3 Weitergehende, auf den spezifischen Schutz gerichtete Bestimmungen
für Pflege, Unterhalt und Aufsicht sind privatrechtlich zu ordnen und im
Grundbuch festzuhalten.

Überlagerte Zonen

(§ 14 PBG)

Art. 22 Ortsbildschonzone Os

Diese Zone bezweckt die Erhaltung und die Pflege des Orts-, Quartier und
Strassenbildes. Die Vorschriften der Dorfzone sind sinngemäss anwendbar.

Art. 23 Archäologische Schutzzone A

Diese Zone bezweckt, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zer-
störung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Unter-
suchung zugänglich zu machen. Innerhalb dieser Zonen sind Aushubarbei-
ten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbe-
wegungen aller Art dem Kantonsarchäologen frühzeitig anzuzeigen.

Zonenfremde Bauten und Anlagen

Es wird auf das kantonale Planungs- und Baugesetz verwiesen, insbesonde-
re auf §§ 81 und 82.

5. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 24 Baureife eines Grundstücks

(§ 60 PBG)

- 1 *Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif:*
 - a) *wenn es erschlossen ist,*
 - b) *wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonen gemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert wird,*
 - c) *wenn, wo nötig ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.*
- 2 *Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.*

Nutzungsintensität

Art. 25 Ausnützungsziffer

(§ 9 PBV)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

Art. 26 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

(§ 10 PBV)

- 1 *Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.*
- 2 *Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.00 m auszugehen ist.*
- 3 *Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:*

- a) *alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.50 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;*
- b) *Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;*
- c) *Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;*
- d) *nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;*
- e) *Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;*
- f) *offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;*
- g) *offene ein- und vorspringenden Balkone;*
- h) *unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;*
- i) *Flächen in Dachgeschossen von Gebäuden, welche vor dem 1.1.1969 bewilligt worden sind.*

Art. 27 Anrechenbare Landfläche

(§ 11 PBV)

- 1 *Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.*
- 2 *Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:*
 - a) *noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;*
 - b) *für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;*
 - c) *die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.*

- 3 *Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.*

Art. 28 Baumassenziffer

(§ 12 PBV)

- 1 *Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Landfläche.*
- 2 *Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von Art. 65 des Reglementes gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.*

Bauweisen, andere Bauten und Anlagen

Art. 29 Regelbauweise

Als Regelbauweise gelten Bauweisen, welche den Bestimmungen dieses Reglementes entsprechen. In allen Zonen gilt die halboffene Bauweise.

Art. 30 Reihenbauweise

Als Reihenbauweise gilt eine Überbauung in halboffener Bauweise mit mindestens 4 zusammengebauten Wohnungseinheiten mit je eigenem Hauszugang und eigener Parzelle. Reihenbauweise ist möglich in der Wohnzone W2 und der Wohn- und Gewerbezone WG2. Die Ausnützungsziffer wird in Abweichung von der Regelbauweise um 0.05 erhöht auf 0.45 in der W2 und 0.50 in der WG2 bei reinen Wohnbauten.

Art. 31 Sonderbauweisen

- 1 Als Sonderbauweisen gelten Bauweisen, die den Bestimmungen dieses Reglementes nicht entsprechen. Sonderbauweisen können nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zugelassen werden.
- 2 Im Zonenplan wird bezeichnet, wo nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden kann (Gestaltungsplanpflicht).

Art. 32 Vorbauten

(§ 5 PBV)

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

Art. 33 Unbewohnte / bewohnte Kleinbauten

- 1 Als unbewohnte Kleinbauten gelten freistehende und angebaute Bauten höchstens 40.00 m² Grundfläche und höchstens 3.50 m Gebäudehöhe. Sie haben einen allseitig verminderten Grenz- bzw. Gebäudeabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten.
- 2 Bewohnte Kleinbauten (wie z.B. Wintergärten etc.) haben mindestens den kleinen Grenzabstand der Zone in welcher sie stehen, einzuhalten.

Art. 34 Unterirdische Bauten und Anlagen

Als unterirdische Bauten und Anlagen gelten Bauten und Anlagen, die äusserlich nicht in Erscheinung treten. Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen bis 0.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.

Abstands- und HöhenvorschriftenArt. 35 Baulinien

- 1 *Baulinien bestimmen die Grenze, bis an welche Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen.*
- 2 Baulinien gehen den übrigen, generellen Abstandsvorschriften vor. Baulinien finden keine Anwendung für tote Einfriedungen wie Mauern, Wände, Verkehrsanlagen und dergleichen. Für solche Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen der kantonalen Strassen- und Flurgesetzgebung.

Art. 36 Zufahrten, Erdkollektoren

Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze für Fahrzeuge dürfen bis 0.50 m an die Nachbargrenze errichtet werden, sofern davon keine wesentlichen Immissionen auf das Nachbargrundstück ausgehen.

Art. 37 Grenzabstände

(§§ 4 - 6 PBV)

- 1 *Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.*
- 2 *Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.*
- 3 *Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.50 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.00 m unterschreiten.*
- 4 *Der Grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohn- oder Längsseite einer Baute. Der Grosse Grenzabstand ist zonenweise in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse festgelegt. Im Zweifelsfalle bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Seite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.*
- 5 *Der Kleine Grenzabstand gilt gegenüber den drei übrigen Fassaden.*

Art. 38 Näherbaurecht

(§ 65 PBG)

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 39 Mauern, Wände, Terrainveränderungen

- 1 *Mauern, Grenzwände und ähnliche lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen bis 1.50 m Höhe haben von der Grundstücksgrenze einen Abstand von der Hälfte ihrer Höhe einzuhalten. Ab einer Höhe von 1.50 m hat der Grenzabstand der Höhe plus dem Mass der Mehrhöhe (über 1.50 m) der Baute oder Anlage zu entsprechen. Massgebend ist die grenzseitige Höhe.*
- 2 *Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht steiler als 1:1 (45 Grad) ausgeführt werden. Die Böschungsoberkante resp. der Böschungsfuss haben einen Abstand von mindestens 0.60 m einzuhalten.*

Art. 40 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
- 2 Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand wie er sich bei einer dazwischenliegenden Grenze ergäbe.
- 3 Bei unbewohnten Kleinbauten gilt lediglich ein Mindestgrenz- und Gebäudeabstand von 3,00 m.
- 4 Ist bei vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes, der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

Art. 41 Strassenabstände für Bauten

Es gelten die Bestimmungen des kant. Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG).

Art. 42 Waldabstand

(§ 63 PBG)

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25.00 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15.00 m. Der Gemeinderat kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.

Art. 43 Gewässerabstände

(§ 64 PBG, § 2 PBV)

- 1 *Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30.00 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15.00 m. Der Gemeinderat kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.*
- 2 *Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen, beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt.*
- 3 *Bäche sind ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0.50 m aufweisen.*

Art. 44 Geschosszahl

Die Geschosszahlen gemäss der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse sind als Gestaltungshinweise aufzufassen.

Art. 45 Gebäude- und Firsthöhe**(§ 8 PBV)**

- 1 *Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe bestimmt sich nach der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, gemäss Zonenart.*
- 2 *Als Gebäudehöhe gilt die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.*
- 3 *Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3.00 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.*
- 4 *Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.*

Sicherheit und Gesundheit**Art. 46 Grundsatz, Generalklausel****(§§ 75 + 76 PBG)**

- 1 *Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten.*
- 2 *Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind. Sie sind mit den erforderlichen Nebenräumen und sanitären Einrichtungen zu versehen.*

Art. 47 Immissionen**(Art. 43 LSV)**

- 1 *Das Mass der zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt. Es wird dabei zwischen nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Immissionen unterschieden.*
- 2 *Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als*

sie aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.

- 3 Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben und nicht dauernd auftreten.
- 4 Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.
- 5 Die zulässigen Emissions- und Immissionswerte richten sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes und der zugehörigen Verordnungen.

Art. 48 Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr (§ 77 PBG)

- 1 *Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind in der Regel behindertengerecht zu gestalten.*
- 2 Bei der Realisierung von mehr als 6 Wohnungen sind mindestens die Erdgeschosswohnungen behindertengerecht zu konzipieren (stufenloser Zugang, Türbreiten, minimale Raumgrössen).

Art. 49 Zerstörte Bauten (§ 78 PBG)

Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt wird.

Art. 50 Isolationsvorschriften

- 1 Bauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem Stand der Technik gegen Kälte, Wärme, Feuchtigkeit und Schall zu isolieren. Der Wärmeschutz richtet sich nach der Verordnung zum Energiegesetz, der Schallschutz nach den Art. 32 + 33 der Lärmschutzverordnung.
- 2 Der Gemeinderat kann einen detaillierten rechnerischen Nachweis verlangen.

Art. 51 Minimale Raumgrössen und Möblierbarkeit

Die minimale Bodenfläche einschliesslich Einbauschränke hat in Mehrfamilien- und Reihenhäusern in allen Wohnungen zu betragen:

- Schlaf- und Arbeitsräume mindestens 10.00 m²;
- Wohnräume mindestens 18.00 m².

Art. 52 Nebenräume bei Mietwohnungen

Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nebst den gemeinsamen Nebenräumen mindestens ein der Wohnungsgrösse angemessener individueller Keller- oder Estrichraum zu erstellen.

Art. 53 Belichtung

- 1 Sämtliche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt ins Freie führende Fensteröffnungen von wenigstens 10% der Bodenfläche aufweisen. Der Gemeinderat kann bei Altbauten diese Anforderung aus Gründen des Heimatschutzes angemessen reduzieren.
- 2 Alle Wohnräume haben senkrechte Fensterflächen aufzuweisen.

Art. 54 Ventilation

Beim Bau von geschlossenen Bädern sowie von Wohnküchen, deren Herdteil nicht direkt an eine Fensteröffnung anschliesst, sind mechanische Abluftanlagen mit pro Wohnung separatem Abzug vorzusehen.

Äussere Gestaltung von Bauten und Anlagen

Art. 55 Grundsatz, Generalklausel

(§ 66 PBG)

- 1 *Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.*
- 2 Umbauten und Renovationen sind insbesondere bei Altbauten baustilgerecht durchzuführen.
- 3 Neubauten haben sich in Form, Farbe und Gestalt den bestehenden Bauten anzupassen. Besondere Beachtung ist der Dachgestaltung zu schenken.

Art. 56 Umgebungsschutz

Ortsbilder, die der Dorf- oder der Weilerzone zugewiesen oder mit einer Ortsbildschutzzone überlagert sind, sowie schützenswerte Kultur- und Naturobjekte dürfen nicht durch Bauten und Anlagen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. In diesen Bereichen und in ihrer Umgebung haben sich Bauten und Anlagen bezüglich Standort, Stellung, Bauvolumen und Gestaltung gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 57 Dachgestaltung

- 1 Dachaufbauten dürfen in der Regel einen Drittel, der einzelne Bauteil einen Fünftel der Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei Kehrgiebeln und Kreuzfirstdächern kann von dieser Regel abgewichen werden.
- 2 Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und die Dachfläche noch hinreichend geschlossen wirkt.
- 3 Die Nutzung der Sonnenenergie ist zu unterstützen. Die erforderlichen Massnahmen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und die Gesamterscheinung des Gebäudes sorgfältig zu planen. Sonnenkollektoren sind bewilligungspflichtig.
- 4 Bei Altbauten und bei Bauten in der Dorf- und Weilerzone sind Dachaufbauten in der Regel als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden und auf demselben Dach ist in der Regel nur eine Gaubenform vorzusehen. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Hochformatige Dachflächenfenster dürfen höchstens 0.70 x 1.20 m Lichtfläche aufweisen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5 Bei Dächern, die auf Strassen, Plätze oder Trottoirs auskragen, sind bei Neigungen über 30° Schneefänge anzubringen.

Art. 58 Fenster, Fensterläden, Schaufenster

Bei Altbauten sind die Fensteröffnungen einzufassen, bezüglich Proportion (stehen- des Rechteck), Grösse, Achsmass und Leibungstiefe baustilgerecht auszubilden, nach Befund durch Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Schaufenster sind proportional zur Fassadengestaltung auszubilden.

Art. 59 Silotürme, Jauchebehälter

- 1 Landwirtschaftliche Silos müssen sich möglichst gut in die ländliche Umgebung einfügen. Sie sind wenn möglich auf der Giebelseite der Hauptbauten zu errichten.
- 2 Offene Jauchebehälter sind in den Zonen, in welchen Wohnbauten zulässig sind, nicht gestattet. In den übrigen Zonen sind offene Jauchebehälter nur ausnahmsweise zulässig.
- 3 Auf geeignete Farbgebung und Umgebungsbepflanzung ist besonders zu achten.

Art. 60 Reklameanlagen

- 1 *Reklameanlagen sind namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen.*
- 2 Plakate dürfen nur auf Plakatwänden oder Litfasssäulen angebracht werden. In der Dorfzone sind Fremdreklamen untersagt.

Art. 61 Antennenanlagen

- 1 Nach Möglichkeit ist an das Kabelnetz anzuschliessen oder es sind Innenantennen einzurichten. Die Errichtung von neuen Aussenantennen ist nur dort zulässig, wo das Orts-, Strassen- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2 Können die gewünschten Programme über das Kabelnetz nicht empfangen werden, können zusätzlich zum Kabelanschluss Parabolantennen montiert werden. Diese dürfen nicht auf Dächern installiert werden. Bis zu einem Durchmesser von 0.80 m dürfen sie an Fassaden installiert werden, sofern sie im Farbton der Fassade gehalten sind. Grössere Parabolantennen sind in Vorgärten aufzustellen.

Umgebungsgestaltung**Art. 62 Einstellräume, Abstellplätze und Ausfahrten für Motorfahrzeuge**

(§§ 72 + 73 PBG)

- 1 *Bei der Erstellung oder der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Be-*

nutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten. Die Abstellplätze müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benützt werden können.

2 Es gelten folgende Anforderungen:

Einfamilienhäuser	2.00 Abstellplätze bzw. Garagen
Mehrfamilienhäuser	1.50 Abstellplätze bzw. Garagen pro Wohnung, wovon 0,25 Besucherabstellplätze
Gastgewerbe	1.00 Abstellplätze pro 6 Gästesitzplätze und pro 4 Gästebetten
Übriges Gewerbe und Industrie	0.50 Abstellplätze pro Arbeitsplatz

Garageneinfahrten und -vorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd zu erhalten.

Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen wird durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm über Parkieranlagen von Fall zu Fall festgelegt.

Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr oder einem ausgewiesenem Eigenbedarf sind gedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas in ausreichender Anzahl zu erstellen.

- 3 Bei bestehenden Bauten und Anlagen, deren Benützung den Verkehr wesentlich behindert, können Einstellräume oder Abstellplätze für Fahrzeuge auf privatem Grund verlangt werden, wenn der Missstand nicht durch verkehrspolizeiliche Massnahmen behoben werden kann, die öffentlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind.
- 4 *Wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellt, hat eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Voraussetzungen, Höhe und der Verwendungszweck der Ersatzabgabe ist in der Beitrags- und Gebührenordnung geregelt.*
- 5 Ausfahrten aus Einstellräumen und Abstellplätzen dürfen den Verkehr nicht gefährden. Die Sicht darf durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

- 6 Offene Abstellplätze sind in der Regel nicht zu versiegeln und das Oberflächenwasser ist versickern zu lassen. Gewässerschutztechnische Auflagen bleiben vorbehalten.

Art. 63 Kehrichtbeseitigung

(§ 74 PBG)

Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall an Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

Art. 64 Einfriedungen und Pflanzungen

(§ 84 PBG)

- 1 Für Einfriedungen, Pflanzungen, Mauern und Böschungen längs Strassen und Wegen gelten die Höhen- und Abstandsvorschriften des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege.
- 2 In den Bauzonen hat der Nachbar einen gegenüber § 5 des Gesetzes über Flur und Garten auf die Hälfte reduzierten Grenzabstand von bestehenden und neuen Pflanzungen zu dulden, sofern ihm keine unzumutbaren Nachteile erwachsen.

Art. 65 Terraingestaltungen

(§ 69 PBG)

- 1 *Terrainveränderungen sind zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.*
- 2 Für unumgängliche Terrainveränderungen, insbesondere in Hanglagen, kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Art. 66 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

(§ 83 PBG)

- 1 *Die Grundeigentümer haben das Anbringen namentlich von Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten, Verteilkabinen oder Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen oder Angaben über Werkleitungen an Bauten und Anlagen oder auf ihrem Grundstück zu dulden.*
- 2 *Die Grundeigentümer sind vorher anzuhören. Sie haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie auf Ersatz von Schaden, der durch die Arbeiten entsteht.*

Art. 67 Spielplätze

(§§ 70 + 71 PBG)

- 1 *Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu unterhalten.*
- 2 Wenn möglich sollen gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze geschaffen werden. Die Fläche hat min. 20% der einbezogenen Bruttogeschossflächen zu betragen. Die Spielplätze sind nach den Richtlinien der Pro Juventute zu gestalten und auszustatten.
- 3 *Ist die Anlage der erforderlichen Spielplätze nicht möglich, sinnvoll oder zumutbar, kann der Bauherr zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.
Die Voraussetzungen, Höhe und der Verwendungszweck der Ersatzabgabe ist in der Beitrags- und Gebührenordnung geregelt.*

Ausnahmefälle vom Baureglement

Es wird auf das kantonale Planungs- und Baugesetz verwiesen, insbesondere auf §§ 79 bis 82)

6. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHRENArt. 68 Bewilligungspflicht

(§ 86 PBG)

- 1 *Einer Baubewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten, sowie insbesondere*
 - a) *provisorische Bauten und Anlagen,*
 - b) *Fahrnisbauten,*
 - c) *Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten*
 - d) *bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,*
 - e) *der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,*
 - f) *eingreifende Terrainveränderungen*
 - g) *der Abbau von Bodenschätzen,*
 - h) *Aussenantennen,*
 - i) *Reklameanlagen.*
- 2 *In den Weiler- und Kernzonen sind zudem Renovationen, Veränderungen der Farbgebung von Fassaden und Dächern, die Änderung von*

Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung der Umgebung und Vorplätze bewilligungspflichtig.

- 3 In den archäologischen Schutzzonen bedürfen sämtliche Grabungen einer Bewilligung des Gemeinderates und des kantonalen Amtes für Archäologie.

Art. 69 Vorentscheid

(§ 98 PBG)

- 1 *Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.*
- 2 *Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.*
- 3 *Der Vorentscheid ist während zweier Jahre verbindlich, sofern während dieser Frist kein abweichendes Baugesuch eingereicht wird.*

Art. 70 Baugesuch

(§ 87 PBG, § 18 PBV)

- 1 *Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben.*
- 2 *Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen in der Regel dreifach beim Gemeinderat einzureichen.*
- 3 *Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:*
 - a) *Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellflächen;*
 - b) *alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;*
 - c) *Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;*
 - d) *Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten;*
 - e) *Baubeschrieb soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;*
 - f) *detaillierter Nachweis der Ausnützung oder Baumassenziffer;*
 - g) *Formular „Deklaration für Erdarbeiten“;*

- h) *Kanalisationseingabe;*
 - i) *Schutzraumeingabe;*
 - k) *Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung;*
 - l) *die Angaben nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung;*
 - m) *energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz.*
 - n) *Wasser- und Energieanschlussgesuch, separat*
- 4 *Bei einfacheren Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Anforderung an die Unterlagen reduzieren.*
- 5 *In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.*
- 6 *Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).*

Art. 71 Bauvisiere

(§ 88 PBG)

- 1 *Vor Einreichung des Baugesuches sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.*
Im Falle von Terrainveränderungen ist die zukünftige Geländegestaltung ebenfalls zu visieren. Die Gemeinde kann die Überprüfung der Terrainaufnahmen und der Visiere durch einen Fachmann veranlassen.
- 2 *Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.*

Art. 72 Auflage

(§ 89 PBG)

- 1 *Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.*
- 2 *Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen.*
- 3 *Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.*

Art. 73 Einspracheverfahren

(§ 90 PBG)

- 1 *Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben.*

- 2 *Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten.*
- 3 *Der Gemeinderat entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.*

Art. 74 Privatrechtliche Einsprachen gegen übermässige Einwirkungen (§ 91 PBG)

- 1 *Privatrechtliche Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen sind, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Artikel 684 ZGB streitig ist, im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu entscheiden.*
- 2 *Der Gemeinderat beurteilt Einsprachen nach Absatz 1 gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung.*

Art. 75 Andere privatrechtliche Einsprachen (§ 92 PBG)

- 1 *Will ein Einsprecher an seiner Einsprache festhalten, soweit sie privatrechtlicher Natur ist und nicht den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB betrifft, hat er innert 30 Tagen auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Entscheides, durch den das Bauvorhaben erstinstanzlich bewilligt wird, und wird durch die Gerichtsferien nicht verlängert.*
- 2 *Der Baustreit ist direkt beim Bezirksgericht Münchwilen anhängig zu machen.*

Art. 76 Baubewilligung (§ 93 PBG)

- 1 *Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.*
- 2 *Die Bewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehren verlangt werden.*

Art. 77 Vereinfachtes Verfahren (§ 94 PBG)

- 1 *Der Gemeinderat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.*
- 2 *Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.*

Art. 78 Widerruf (§ 96 PBG)

Der Widerruf der Baubewilligung richtet sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

Art. 79 Erlöschen (§ 97 PBG)

- 1 *Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.*
- 2 *Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.*

Art. 80 Bauanfrage

Um unnötige Kosten bei der Projektierung zu vermeiden, besteht die Möglichkeit der Bauanfrage. Auskünfte können mündlich oder schriftlich erteilt werden. Es besteht keine Einsprachemöglichkeit.

7. BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE**Art. 81 Bauarbeiten (§ 95 PBG)**

Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch den Gemeinderat fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.

Art. 82 Baukontrolle

(§ 21 PBV)

- 1 *Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind dem Gemeinderat folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:*
 - a) *die Erstellung des Schnurgerüstes;*
 - b) *die Fertigstellung der Fundamente;*
 - c) *die Vollendung des Rohbaues;*
 - d) *die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;*
 - e) *die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;*
 - f) *die Fertigstellung des Bauvorhabens.*
- 2 *Der Gemeinderat führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.*
- 3 Dem Gemeinderat steht das Recht zu, die Grundstücksentwässerungs-, Energie- und Wasserinstallationsanlagen jederzeit kontrollieren zu lassen und die Behebung von Missständen anzuordnen. Ihr und den beauftragten Organen ist der Zutritt jederzeit gestattet. Vorbehalten bleibt das Kontrollrecht der Organe des Abwasserverbandes.

Art. 83 Bezug von Bauten

Bauten, die ständigem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn deren Sicherheit gewährleistet ist.

Art. 84 Benützung von öffentlichem Grund für private Zwecke

Die Benützung von öffentlichem Grund und Boden für private Zwecke, insbesondere bei der Ausführung von Bauarbeiten, ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates (bei Staatsstrassen des Departementes für Bau und Umwelt) gestattet.

Art. 85 Bauarchiv

Die Gemeinde führt ein Bauarchiv. Das Recht zur Einsichtnahme in die Baugesuchsunterlagen und die Baubewilligung steht dem Eigentümer der betreffenden Baute oder Anlage und den von ihm ermächtigten Personen zu.

Darüber hinaus kann die Einsichtnahme in höchstens gleichem Umfang gewährt werden, wenn ein triftiges Interesse glaubhaft gemacht wird.

Vollzug, Strafen, Gebühren

Art. 86 Grundsatz

Wird ein Zustand geschaffen, der die übergeordnete Gesetzgebung, dieses Reglement oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft der Gemeinderat die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen.

Art. 87 Einstellung

- 1 Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet der Gemeinderat deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.*
- 2 Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat der Gemeinderat dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinn von § 86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes anzudrohen.*

Art. 88 Arten, Verfolgungsverjährung

- 1 Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieses Gesetzes oder den gestützt darauf erlassenen Plänen, Vorschriften oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit Busse bis zu 20'000 Franken bestraft.*
- 2 In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Haft oder Busse bis zu 100'000 Franken erkannt werden. Wird die Widerhandlung aus Gewinnsucht begangen, ist die Höhe der Busse unbeschränkt.*
- 3 Die Verfolgungsverjährung beträgt drei Jahre.*

Art. 89 Widerhandlungen in Geschäftsbetrieben

- 1 *Wird eine Widerhandlung beim Besorgen der Angelegenheiten einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzel-firma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit oder sonst in Ausübung geschäftlicher oder dienstlicher Verrichtungen für einen anderen begangen, finden die Strafbestimmungen auf jene natürlichen Personen Anwendung, die gehandelt haben oder hätten handeln sollen.*
- 2 *Wer es als Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertreter vorsätzlich oder fahrlässig in Verletzung einer Rechtspflicht unterlässt, eine Widerhandlung des Untergebenen, Beauftragten oder Vertreters abzuwenden oder in ihren Wirkungen aufzuheben, untersteht den Strafbestimmungen, die für den entsprechend handelnden Täter gelten.*
- 3 *Ist der Geschäftsherr, Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, Einzelfirma oder Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, wird Absatz 2 auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren angewendet.*

Art. 90 Gebühren

Die Baubewilligungs- und Baukontrollgebühren sind in der separaten Beitrags- und Gebührenordnung geregelt.

Übergangs- und Schlussbestimmungen**Art. 91 Inkrafttreten**

Das vorliegende Reglement mit Zonenplan tritt mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 92 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse

Mit Inkrafttreten dieses Reglementes treten alle ihm widersprechenden Erlasse und Bestimmungen, insbesondere auch das Baureglement und der Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde Wittenwil, Ortsteil Heiterschen vom 12.3.1992 (RRB Nr. 1742 vom 20.10.1992), ausser Kraft.

Bereits genehmigte Quartier-, Gestaltungs-, Baulinien- und Arealüberbauungspläne behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie mit den vorliegenden Vorschriften und dem Zonenplan vereinbar sind.

Art. 93 Übergangsbestimmungen

Bewilligungspflichtige Vorhaben, über die der Gemeinderat beim Inkrafttreten dieses Reglementes noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Grundfassung 1994

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:
30. März 1994 und 6. Juni 1994

Vom Regierungsrat genehmigt am:
18. Oktober 1994 mit RRB Nr. 1140

Anpassungen 2001

Öffentliche Auflage vom 16. März bis 16. April 2001
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 6. Juni 2001

Vom DBU genehmigt am:
8. August 2001 mit Entscheid Nr.: 53

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf 1.1.2002

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

K. Neff

T. Goldinger

Stand: April 2002