



Baureglement

Teilrevision Ortsplanung 2001
Änderungen 2004 / 2007

Hinweise zur Schriftart

Normal: Bestimmungen, die selbstständig von der Gemeinde erlassen werden.

Kursiv: *Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung (kantonales Planungs- und Baugesetz mit Verordnung u.a.), welche von der Gemeinde nicht abgeändert werden können.*

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Zone	DK 3	DW 2	WG 2	WG 3	W 1	WE	W 2	W 3	G	I	Oe
Ausnutzungsziffer	0.60	0.50	0.45 (1)	0.65 (1)	0.30	0.40	0.40	0.60	-	-	-
Kleiner Grenzabstand für Bauten und Anlagen in m	5.00	4.00	4.00	5.00	4.50	4.50	4.00	6.00	(2)	(2)	5.00
Grosser Grenzabstand für Bauten in m	-	-	8.00	10.00	9.00	9.00	8.00	12.00	-	-	-
Gebäudehöhe in m	10.60	7.60 (3)	7.60	10.60	4.60	7.00	7.60	10.60	10.60	15.00	10.60
Firsthöhe in m	(4)	(4)	11.60	15.60	7.00	8.60	11.60	15.60	15.00	15.00	15.60
Gebäudelänge in m (inklusive Anbauten)	40.00	33.00	33.00	40.00	22.00	22.00	33.00	40.00	50.00	80.00 (5)	60.00 (6)
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	II	II	II	II	III	IV	III

- (1) Diese Ausnutzung gilt für Grundstücke, bei denen mind. 30 % der Bruttogeschossfläche gewerblich oder für Dienstleistungszwecke genutzt werden. In allen anderen Fällen gilt die tiefere Ausnutzungsziffer der entsprechenden Wohnzone (vgl. Art. 14).
- (2) Der Grenzabstand innerhalb der Zone beträgt 1/2 der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m. Gegenüber anderen Bauzonen vergleiche Art. 16 und 17.
- (3) Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Oekonomiebauten: 10.60 m.
- (4) Die Firsthöhe beträgt die maximale Gebäudehöhe zuzüglich die Hälfte der effektiven Gebäudebreite.
- (5) Die Bewilligung von Bauten mit einer Länge von über 60.00 m kann mit Auflagen, insbesondere bezüglich Gliederung und Bepflanzung, verbunden werden. Bauvorhaben mit einer Gebäudelänge von über 80.00 m sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.
- (6) Die Bewilligung von Bauten mit einer Länge von über 50.00 m kann mit Auflagen, insbesondere bezüglich Gliederung und Bepflanzung, verbunden werden. Bauvorhaben mit einer Gebäudelänge von über 60.00 m sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES	1
Art.	1 Zweck	
	2 Geltungsbereich	
	3 Zuständigkeit	
	4 Vorbehalt weiterer Vorschriften	
II.	PLANUNG	2
Art.	5 Richtplan	
	6 Zonenplan	
	7 Gestaltungspläne	
	8 Baulinienpläne	
	9 Öffentliche Erschliessung	
	10 Baulandumlegung und Grenzbereinigung	
III.	ZONENVORSCHRIFTEN	4
Art.	11 Zoneneinteilung	
A.	ZONEN DES BAUGEBIETES	4
Art.	12 Dorfkernzone DK 3	
	13 Dorf- und Weilerzone DW	
	14 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2, WG 3	
	15 Wohnzonen WE, W 1, W 2, W 3	
	16 Gewerbezone G	
	17 Industriezone I	
	18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	
	19 Freihaltezone Fh	
B.	ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES	7
Art.	20 Landwirtschaftszone Lw	
	21 Landschaftsschutzzone Ls	
	22 Naturschutzzone Ns	
	23 Forstzone Fo	
	24 Abbauzone Ab	
C.	ÜBERLAGERENDE ZONEN	8
Art.	25 Zone archäologischer Funde AF	
	26 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	
	27 Fernwärmezone Fw	

IV. BAUVORSCHRIFTEN	9
A. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG	9
Art. 28 Baureife eines Grundstücks	
B. NUTZUNGSINTENSITÄT	9
Art. 29 Ausnützungsziffer	
C. ABSTANDS-, HÖHEN- UND LÄNGENVORSCHRIFTEN	9
Art. 30 Grenzabstand	
31 Gebäudeabstand	
32 Kleinbauten	
33 Strassenabstände	
34 Wald- und Ufergehölzabstände	
35 Gewässerabstände	
36 Höhengvorschriften	
37 Gebäudelänge	
D. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUTEN	11
Art. 38 Grundsätze	
39 Generelle Gestaltungsvorschriften	
40 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfkern-, Dorf- und Weilerzonen	
41 Silotürme	
42 Antennenanlagen	
43 Reklameanlagen und Warenautomaten	
E. UMGEBUNGSGESTALTUNG	13
Art. 44 Terraingestaltung	
45 Vorgärten und Freiflächen	
46 Bäume und Sträucher im Baugebiet	
47 Einfriedungen	
48 Spielplätze	
49 Sammelstellen für Abfälle	
F. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE	15
Art. 50 Erstellungspflicht	
51 Ausnahmen von der Erstellungspflicht	
52 Zufahrten und Zugänge	
53 Abstellraum für Velos und Kinderwagen	
G. SICHERHEIT, GESUNDHEIT UND IMMISSIONEN	16
Art. 54 Grundsätze	
55 Zustand von Bauten	

	56	Isolation und Schallschutz	
	57	Immissionen	
H.		AUSNAHMEN	18
Art.	58	Ausnahmebewilligung	
	59	Besitzstandsgarantie in der Bauzone	
	60	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	
V.		BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND VOLLZUG	19

Art.	61	Bewilligungspflicht	
	62	Baugesuch	
	63	Visierpflicht	
	64	Auflage	
	65	Einspracheverfahren	
	66	Baubewilligung	
	67	Vorentscheid	
	68	Beginn und Ende der Bauarbeiten	
	69	Bauaufsicht und Meldepflicht	
	70	Baukontrolle	
	71	Einstellung der Bauarbeiten	
	72	Strafen	
VI.		SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	22

Art.	73	Genehmigung und Inkrafttreten	
	74	Ausserkraftsetzung bisheriger Erlasse	
	75	Geltung von Sondernutzungsplänen	

ANHANG

- Verzeichnis der wichtigsten Gesetze/Abkürzungen
- Graphische Erläuterungen Nrn. 1 – 19
- Schlagwortregister

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau erlässt die

Politische Gemeinde Bichelsee-Balterswil

das nachfolgende

Baureglement

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- 1 *Das Baureglement ordnet zusammen mit dem Zonenplan das Bauwesen in der Gemeinde und enthält Vorschriften, die eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung gewährleisten.*
- 2 *Das Baureglement regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Anliegen der Raumplanung, der Ästhetik, der Sicherheit, der Hygiene sowie des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes.*

Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 *Die Vorschriften des Baureglementes finden Anwendung bei sämtlichen Bauten und Anlagen sowie bei eingreifenden 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

- 1 Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend.
- 2 Neben dem vorliegenden Baureglement sind für das Bauwesen der Gemeinde insbesondere folgende Planungsinstrumente und Reglemente massgebend: Richtpläne, Zonenplan, Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie Schutzplan nach NHG, Beitrags- und Gebührenordnung, Werkreglemente.
- 3 Die im vorliegenden Reglement *kursiv* gedruckten Bestimmungen weisen auf Regelungen des übergeordneten Rechts hin.

II. PLANUNG

Art. 5 Richtplan

- 1 In den kommunalen Richtplänen sind die Ziele, Planungsgrundsätze und Massnahmen für die längerfristige Entwicklung der Gemeinde festgelegt. *Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten und legen insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest. Sie sind Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.*
- 2 Gestaltungsrichtpläne legen Konzepte für die Entwicklung einzelner Ortsteile fest (Baubereiche, Gestaltung der Bauten und des Aussenraums, Erschliessung usw.).

Art. 6 Zonenplan

Der Zonenplan legt für das ganze Gemeindegebiet die Art und Intensität der baulichen Bodennutzung grundeigentümerverbindlich fest.

Art. 7 Gestaltungspläne

- 1 *Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung.*
- 2 *Von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und Ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.*
- 3 *Der Gemeinderat erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen. Grundeigentümer können der Gemeindebehörde den Erlass eines Baulinien- oder Gestaltungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.*
- 4 *Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.*

Art. 8 Baulinienpläne

- 1 *Der Gemeinderat kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:*
 - a) *zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;*
 - b) *zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;*
 - c) *zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;*
 - d) *für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;*
 - e) *zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;*
 - f) *entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;*
 - g) *zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen.*
- 2 *Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.*

Art. 9 Öffentliche Erschliessung

- 1 *Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes. Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen (Strassen, Wege, Trottoirs, Plätze, Parkplätze) sowie Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder für die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen.*
- 2 *Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen.*
- 3 *Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung des Baus und des Betriebs öffentlicher Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Betriebsgebühren. Die Beiträge und Gebühren für die Erschliessungsanlagen sind in separaten Reglementen der Gemeinde festgelegt.*
- 4 *Sämtliche Werkleitungen sind innerhalb der Bauzonen erdverlegt zu erstellen.*

Art. 10 Baulandumlegung und Grenzbereinigung

- 1 *Der Gemeinderat nimmt eine Landumlegung vor, wenn im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können. Die für öffentliche Anlagen und Werke erforderlichen Flächen sind vor der Neuzuteilung auszuscheiden.*
- 2 *Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst.*

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 11 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird im Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

A.	Zonen des Baugebietes
DK 3	Dorfkernzone
DW 2	Dorf- und Weilerzone
WG 2, WG 3	Wohn- und Gewerbebezonen
WE, W1, W 2, W 3	Wohnzonen
G	Gewerbezone
I	Industriezone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Fh	Freihaltezone
B.	Zonen des Nichtbaugebietes
Lw	Landwirtschaftszone
Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone
Fo	Forstzone
Ab	Abbauzone
C.	Überlagernde Zonen
AF	Zone archäologischer Funde
GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
Fw	Fernwärmezone

A. ZONEN DES BAUGEBIETES

Art. 12 Dorfkernezone DK 3

- 1 Die Dorfkernezone dient einer sinnvollen Erhaltung, Pflege und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzungen. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in die ländliche Siedlungsstruktur einzugliedern. Charakteristische Strassenräume und Vorgärten sind zu erhalten.
- 2 Die Dorfkernezone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe.
- 3 Neu-, An- und Umbauten müssen sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Massstäblichkeit, Fassadengliederung, Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in das bestehende Ortsbild einfügen. Im weiteren gelten die Gestaltungsvorschriften von Art. 40.
- 4 Bei Neubauten oder bei durchgreifenden Umbauten von Häusern, die bei Inkrafttreten dieses Baureglementes bereits bestanden, kann der Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildschutzes Über- bzw. Unterschreitungen gegenüber den Höchst- und Mindestmassen sowie Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zulassen bzw.

vorschreiben, sofern dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

- 5 Der Abbruch einer Hauptbaute in der Dorfzone ist nur zulässig, wenn eine Baubewilligung für einen Neubau vorliegt und die Bauausführung gesichert ist oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle öffentlichen Interessen nicht widerspricht.
- 6 Für die äussere Gestaltung der Bauten im Ortskern Bichelsee gelten die Vorschriften des entsprechenden Gestaltungsplanes.

Art. 13 Dorf- und Weilerzone DW

- 1 Die Dorf- und Weilerzone dient der sinnvollen Erhaltung, Pflege und Erneuerung der ländlichen Siedlungsstruktur.
- 2 Die Dorf- und Weilerzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe und Mastbetriebe.

Art. 14 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2, WG 3

- 1 In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnungen mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.
- 2 Sofern auf einem Grundstück weniger als 30 % der Bruttogeschossfläche gewerblich oder zu Dienstleistungszwecken genutzt werden, gilt eine reduzierte Ausnutzungsziffer. Zur Anwendung kommt die Ausnutzungsziffer der entsprechenden Wohnzone.

Art. 15 Wohnzonen WE, W1, W 2, W 3

- 1 Die Wohnzone bezweckt die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Neben Wohnungen sind lediglich nicht störende Betriebe zulässig, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten als in Wohnquartieren üblich sind.
- 2 Die Wohnzone W1 ist für eine weiträumige, lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern bestimmt.
- 3 Die Wohnzone WE ist für den Bau von Ein- bis Dreifamilienhäusern bestimmt.
- 4 Die Wohnzone W 2 ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern bestimmt.
- 5 Die Wohnzone W 3 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt. Reihenhäuser sind zulässig, sofern sie eine Ausnutzung von 0.50 nicht unterschreiten.

Art. 16 Gewerbezone G

- 1 Die Gewerbezone ist für Bauten und Anlagen von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit mässig störenden Auswirkungen bestimmt.
- 2 Einzelne, den Betrieben zugeordnete Wohnungen sind zulässig, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können. Der Wohnanteil pro Grundstück darf 20 % der auf dem Grundstück realisierten Bruttogeschossfläche, die Gewerbe- oder Dienstleistungszwecken dient, nicht überschreiten. Wohnungen für die Betriebsinhaber sind unabhängig von dieser Wohnanteilbegrenzung zulässig.

- 3 Wenn die Gewerbezone direkt an andere Zonen des Baugebietes grenzt, gelten die Grenzabstände der Nachbarzone, sofern diese Abstände grösser sind als die Grenzabstände der Gewerbezone gemäss der Tabelle der Massvorschriften. Gegenüber Wohnzonen und an exponierten Lagen kann der Gemeinderat eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

Art. 17 Industriezone I

- 1 Die Industriezone ist für Bauten und Anlagen von Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit stark störenden Auswirkungen bestimmt.
- 2 Wohnungen sind nur zulässig für Personen, die betrieblich an den Standort gebunden sind.
- 3 Wenn die Industriezone direkt an andere Zonen des Baugebietes grenzt, gelten die Grenzabstände der Nachbarzone, sofern diese Abstände grösser sind als die Grenzabstände der Industriezone gemäss der Tabelle der Massvorschriften. Gegenüber Wohnzonen und an exponierten Lagen kann der Gemeinderat eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

- 1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen oder im öffentlichen Interesse liegen.
- 2 Weitere Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen sind zulässig, wenn sie eine zweckmässige Ergänzung zur öffentlichen Nutzung darstellen und flächenmässig von untergeordneter Bedeutung sind.

Art. 19 Freihaltezone Fh

- 1 Die Freihaltezone dient der Gliederung des Baugebietes und der Erhaltung von Frei- und Grünräumen innerhalb des Baugebietes.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

B. ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES

Art. 20 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und die darauf abgestützten Erlasse.
- 2 Der Grenzabstand gegenüber Nachbargrundstücken beträgt die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3.00 m. Für landwirtschaftliche Wohnbauten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7.60 m.
- 3 Die Standorte allfälliger landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild sorgfältig auszuwählen. Auf Hügelkuppen und Abhängen, entlang von Waldrändern und Bächen sowie in der Umgebung von wertvollen Ortsbildern sind landwirtschaftliche Hochbauten in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte zwingend für einen bestimmten Standort sprechen.
- 4 Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Neubauten, Umbauten und Renovationen) haben sich in Bezug auf Gestaltung, Bauart, Proportionen, Material und Farbgebung ins Landschaftsbild einzuordnen.

Art. 21 Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes zwingend notwendig sind. Die Anforderungen an die Standorte und die Gestaltung allfälliger Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 20 Abs. 3 u. 4.
- 3 Feld- und Bachgehölze sowie Feldhecken dürfen nicht ersatzlos beseitigt und Bachläufe nicht eingedolt werden. Geländeformationen wie Terrassen und Böschungen sind zu erhalten. Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet werden.

Art. 22 Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete mit der zugehörigen Pflanzen- und Tierwelt. Sie kann in der Forstzone auch überlagert sein.
- 2 In der Naturschutzzone herrscht ein generelles Düngeverbot.
- 3 Für die Naturschutzzone am Bichelsee als Flachmoor von nationaler Bedeutung gilt die Schutzanordnung des Departementes für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau.
- 4 Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

Art. 23 Forstzone Fo

- 1 Die Forstzone umfasst das ganze Waldareal gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.
- 2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.

Art. 24 Abbauzone Ab

- 1 Die Abbauzone ist für die Ausbeutung von Bodenmaterialien aller Art bestimmt.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie der Gewinnung oder der Verwertung des an Ort und Stelle gewonnenen Materials dienen.
- 3 Bauten und Anlagen werden nur befristet bewilligt und haben sich nach den Vorschriften der Gewerbezone zu richten.

C. ÜBERLAGERENDE ZONEN**Art. 25 Zone archäologischer Funde AF**

Die Zone archäologischer Funde bezweckt, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor Zerstörung oder unsachgemässer Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Innerhalb dieser Zone sind Ausgrabungen für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 26 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

In Zonen mit Gestaltungsplanpflicht können Baubewilligungen zur Erstellung von Neubauten oder Umbauten mit erheblichen Auswirkungen nur erteilt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

Art. 27 Fernwärmezone Fw

- 1 In der Fernwärmezone sind Neubauten sowie Umbauten, bei welchen die Heizung erneuert wird, an das Fernwärmenetz anzuschliessen. In diesen Zonen dürfen keine Heizungen installiert werden, die Elektrizität oder fossile Brennstoffe als Energieträger verwenden.
- 2 Holzbefeuerte Cheminées und Cheminéeöfen, die in der Übergangszeit zum Heizen verwendet werden, sind in der Fernwärmezone erlaubt. Holzheizungen für die ganze Heizsaison können bewilligt werden, wenn der entsprechende Hausbesitzer eigenen Wald besitzt.

IV. BAUVORSCHRIFTEN

A. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG

Art. 28 Baureife eines Grundstücks

Die Voraussetzungen der Baureife richten sich nach kantonalem Recht (vgl. graphische Erläuterung Nr. 1).

B. NUTZUNGSINTENSITÄT

Art. 29 Ausnützungsziffer

- 1 *Die zulässige bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer festgelegt. Die Definition der Ausnützungsziffer richtet sich nach kantonalem Recht (vgl. graphische Erläuterungen Nrn. 2 - 4).*
- 2 *Bei Bauten und Anlagen, die den Minergie-Standard erfüllen, kann der Gemeinderat die Ausnützungsziffer um 5 %, bei Minergie P-Standard um 10 % erhöhen.*

C. ABSTANDS-, HÖHEN- UND LÄNGENVORSCHRIFTEN

Art. 30 Grenzabstand

- 1 *Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest (vgl. graphische Erläuterungen Nrn. 5 und 6).*
- 2 *Der Grenz- bzw. Baulinienabstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Vorbauten dürfen den vorgeschriebenen Abstand auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge um 1.50 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.*
- 3 *Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der am meisten nach Süden oder Südwesten gerichteten Hauptwohn- oder Längsseite einer Baute. Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den drei übrigen Fassaden. Im Zweifelsfalle bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Seite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.*
- 4 *Bauliche Anlagen wie Parkplätze, Haus- und Tiefgaragenzufahrten sowie unterirdische Bauten und Anlagen dürfen bis 0.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden, sofern davon keine wesentlichen Immissionen ausgehen. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand 3.00 m.*
- 5 *Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.*
- 6 *Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.*
- 7 *Hangsicherungen und Stützmauern haben einen Grenzabstand von mindestens 0.60 m einzuhalten und sind zu begrünen. Hangsicherungen und Steilböschungen welche steiler als 2:3 oder höher als 1.50 m sind, sind wirksam zu staffeln.*

Für tote Einfriedungen, Mauern, Wände etc. bis 1.20 m Höhe beträgt der Abstand 0.60 m. Ab einer Höhe von 1.20 m beträgt der Grenzabstand 0.60 m plus die über 1.20 m hinausreichende Mehrhöhe.

Für tote licht- und luftdurchlässige Einfriedungen über 1.20 m Höhe beträgt der Abstand mindestens der Hälfte der Höhe.
Massgebend ist immer die grenzseitige Höhe.

Böschungen müssen (gemessen ab Böschungskante) gegenüber der Nachbargrenze einen Abstand von 0.60 m aufweisen. Die Neigung darf maximal 45° betragen.

Art. 31 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden und entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand, wie er sich bei einer dazwischenliegenden Grenze ergäbe (vgl. graphische Erläuterung Nr. 7).
- 2 Ist bei vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen ohne Vereinbarung eines Näherbaurechts 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.
- 3 Wenn die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Anforderungen erfüllt sind, keine ortsbaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer ein Näherbaurecht vereinbart haben (vgl. Art. 30 Abs. 6), kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand bis auf 6.00 m reduzieren.

Art. 32 Kleinbauten

- 1 Für Kleinbauten beträgt der Grenz- und Gebäudeabstand 3.00 m (vgl. graphische Erläuterungen Nr. 8 und 9).
- 2 Als Kleinbauten gelten unbewohnte freistehende oder angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3.50 m Gebäudehöhe.
- 3 Kleinbauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.
- 4 Als Kleinstbauten gelten unbewohnte, freistehende oder angebaute Bauten ohne Lärm- und Geruchsemissionen in Leichtbauweise von höchstens 5 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 2.5 m Gebäudehöhe und 3.5 m Firsthöhe. Kleinstbauten können auf einer Anstosslänge von höchstens 3 m bis auf 1.5 m an die Grenze gestellt werden.

Art. 33 Strassenabstände

- 1 *Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4.00 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3.00 m. Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände (vgl. graphische Erläuterung Nr. 10).*
- 2 *Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung der Gemeindebehörde (Gemeindestrassen) bis auf 0.50 m herabgesetzt werden.*

- 3 *Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.*
- 4 *Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5.00 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8.00 m von der Strassengrenze betragen.*

Art. 34 Wald- und Ufergehölzabstände

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. Das Unterschreiten der Abstände kann vom Gemeinderat im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen. (vgl. graphische Erläuterungen Nr. 11 und 12).

Art. 35 Gewässerabstände

- 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. Das Unterschreiten der Abstände kann vom Gemeinderat im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.*
- 2 *Als Bäche gelten ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0.50 m aufweisen. Bei Fliessgewässern mit einer Sohlenbreite von weniger als 0.50 m beträgt der Abstand mindestens 5.00 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung (vgl. graphische Erläuterung Nr. 13).*

Art. 36 Gebäudehöhe, Firsthöhe

- 1 *Die Gebäudehöhe ist in Metermassen geordnet und bestimmt sich für die einzelnen Zonen nach der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse. Wo zusätzlich die Zahl der zulässigen Geschosse festgelegt ist, handelt es sich um eine Vorschrift für die Fassadengestaltung und die Erscheinungsweise der Gebäude.*
- 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. Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen (vgl. graphische Erläuterung Nr. 14.)*
- 3 *Die Firsthöhe ist die maximale Höhendifferenz zwischen dem höchstgelegenen Punkt des Daches und in der Regel dem gewachsenen Terrain.*
- 4 *In der Zone WE kann der Gemeinderat bei Hanglagen (Neigung 20 ° und mehr) Mehrhöhen bis zu 10 % der zulässigen Firsthöhe bewilligen.*

Art. 37 Gebäudelänge

- 1 *Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechteckes gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst (vgl. graphische Erläuterung Nr. 15).*
- 2 *Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.*

D. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUTEN

Art. 38 Grundsätze

- 1 *Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzupassen, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören.*
- 2 Erhöhte Anforderungen an die Lage, die Einfügung und Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:
 - in der Dorfkernzone sowie der Dorf- und Weilerzone,
 - im Sichtbereich von Kulturobjekten und der Dorfkernzone,
 - bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen.Diese Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in Bezug auf Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten, der Bepflanzung, etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung auch unter Berücksichtigung einer zeitgemässen Architektur in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.
- 3 Umbauten und Renovationen sind insbesondere bei Altbauten baustilgerecht durchzuführen.

Art. 39 Generelle Gestaltungsvorschriften

- 1 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Schleppgauben, Giebellukarnen, etc.) und Dacheinschnitten darf in der Regel einen Drittel der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. (vgl. graphische Erläuterung Nr. 16)
- 2 Schleppgauben und flach abgedeckte Aufbauten dürfen bis höchstens 0.50 m - senkrecht gemessen - unter die Firstlinie reichen. (vgl. graph. Erläuterung Nr. 16)
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zur Belichtung des ersten Dachgeschosses zulässig. Dachaufbauten für das zweite Dachgeschoss sind nicht zulässig.
- 4 Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind zulässig, sofern ihnen keine überwiegenden Interessen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen. Sie sind gestalterisch sorgfältig zu integrieren. Dacheinschnitte sind nur zugelassen, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- 5 Flachdächer sind wenn möglich zu begrünen.
- 6 Für Fassaden dürfen in der Regel keine grellen Farben und störende Materialien verwendet werden.

Art. 40 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfkern-, Dorf- und Weilerzonen

- 1 In der Dorfkern-, Dorf- und Weilerzone sind Flachdächer grundsätzlich untersagt. Für Hauptbauten sind nur die herkömmlichen Dachformen zulässig. Das Hauptgesims und die Gesimse der Dachaufbauten haben den überlieferten Formen zu entsprechen. Kubische Gesimsausbildungen sind nicht zugelassen.
- 2 Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden, wie das Hauptdach einzudecken und die Seitenwände im Farbton des Daches zu halten.
Dachaufbauten dürfen gesamthaft einen Drittel, der einzelne Bauteil einen Sechstel der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. (vgl. graphische Erläuterung Nr. 16)
- 3 Es sind nur einzelne in der Dachebene liegende Fenster bis zu 0.50 m² lichte Fläche zulässig. Sie haben sich bezüglich Grösse und Anordnung möglichst gut in die Dachlandschaft einzufügen.
- 4 Die Fassadengliederung hat dem Charakter des entsprechenden Ortsteils oder Weilers zu entsprechen. Das Verhältnis zwischen den Mauer- und Fensterflächen ist demjenigen der Bauten der näheren Umgebung anzupassen.

Art. 41 Silotürme

Silos müssen sich möglichst gut in die Umgebung einfügen. Wenn möglich, soll deren Höhe nicht höher als die bestehenden Dächer sein; die maximale Höhe beträgt 10.00 m. Silos sind nach Möglichkeit auf der Giebelseite der Hauptbauten zu errichten. Auf geeignete Farbgebung und Bepflanzung ist besonders zu achten.

Art. 42 Antennenanlagen

- 1 Aussenanlagen für Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke sind möglichst unauffällig zu gestalten und anzubringen. Nach Möglichkeit sind Estrichantennen einzurichten. Antennenanlagen und Parabolspiegel dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen und sind farblich der Umgebung anzupassen.
- 2 In den Dorfkern-, Dorf- und Weilerzonen ist das Errichten von Aussenantennen untersagt, sofern durch Gemeinschaftsanlagen oder andere technische Einrichtungen der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt.
- 3 Das Errichten einer Aussenantenne in den Dorfkern-, Dorf- und Weilerzonen wird ausnahmsweise bewilligt, wenn das Grundrecht der Informationsfreiheit (Empfangsanlagen) oder der Meinungsäusserungsfreiheit (Sendeanlagen) die Interessen des Ortsbildschutzes überwiegt.

Art. 43 Reklameanlagen und Warenautomaten

- 1 Reklameanlagen und feste Einrichtungen mit kommerziellem Verwendungszweck (z.B. Warenautomaten) dürfen die Umgebung nicht beeinträchtigen. *Sie haben sich namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen.*
- 2 Der Gemeinderat kann das Anbringen von Plakaten auf Plakatwände oder ähnliche Einrichtungen beschränken und die Standorte bestimmen.

E. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 44 Terraingestaltung

- 1 Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden (vgl. graphische Erläuterung Nr. 17).
- 2 *Weitergehende Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen. Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.*
- 3 Terrainabsätze und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder unauffällig zu gestalten.

Art. 45 Vorgärten und Freiflächen

- 1 Ein überwiegender Anteil der Fläche zwischen der Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ortsbildgerecht zu bepflanzen. Die Verkehrsübersicht ist zu gewährleisten.
- 2 Die bestehenden Vorgärten, Frei- und Grünflächen sind möglichst zu erhalten. Insbesondere beim Bau von Autoabstellplätzen und Zufahrten ist auf eine sorgfältige Integration ins Ortsbild zu achten.

Art. 46 Bäume und Sträucher im Baugebiet

- 1 Der Baumbestand ist möglichst zu schonen.
- 2 Gegenüber Nachbargrundstücken haben Sträucher und Lebhäge einen Grenzabstand von wenigstens der Hälfte der späteren Höhe einzuhalten. Für Bäume, die nicht höher als 10.00 m werden, beträgt der Grenzabstand 3.50 m und für alle über 10.00 m hinauswachsenden Bäume 5.00 m.
- 3 Die Abstände von Bäumen, Hecken und Sträuchern gegenüber öffentlichen Strassen richten sich nach § 42 des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege.

Art. 47 Einfriedungen und Einzäunungen

- 1 Einfriedungen und Einzäunungen dürfen entsprechend dem ländlichen Charakter der Besiedlung nicht mauerartig wirken.
- 2 Die Abstände von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Strassen richten sich nach § 43 des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege.
- 3 Die Abstände von Einzäunungen gegenüber Nachbargrundstücken richten sich nach § 3 Abs. 2 und § 4 des kantonalen Gesetzes über Flur und Garten. Die Grenzabstandsvorschriften für Bauten und Anlagen gemäss der Tabelle der Massvorschriften finden keine Anwendung.

Art. 48 Spielplätze

- 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 mehreren Bauten dienende Spielplätze geschaffen werden.*

Art. 49 Sammelstellen für Abfälle

- 1 *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.*
- 2 Bei Wohnsiedlungen kann die Gemeindebehörde den Nachweis für einen Kompostierplatz verlangen.

F. FAHRZEUGSABSTELLPLÄTZE**Art. 50 Erstellungspflicht**

- 1 *Bei der Erstellung oder wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer 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 benutzt werden können.*
- 2 Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze bzw. Garagen für Motorfahrzeuge wird folgendermassen berechnet:

Nutzung	Bedarf
Einfamilienhaus	2 Abstellplätze pro Haus
Mehrfamilienhaus	
A. Bewohner	1 Abstellplatz pro 80 m ² BGF Minimum 1 Abstellplatz pro Wohnung
B. Besucher	1 Besucherabstellplatz auf vier Wohnungen Mindestens 3 Abstellplätze pro MFH
Industrie- und Gewerbebetriebe	0.6 Abstellplätze pro Arbeitsplatz Mindestens 1 Abstellplatz pro Betrieb

Bruchteile werden aufgerundet. Garagenvorplätze sind nicht als Abstellplätze anrechenbar.

- 3 Der Parkflächenbedarf der übrigen Bauten und Anlagen wird durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm über Parkieranlagen festgelegt.

Art. 51 Ausnahmen von der Erstellungspflicht

Der Gemeinderat kann die Erstellungspflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- oder Ortsbildschutzes (Erhalt von Vorgärten) oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Abstellplätze unzumutbar ist.

Art. 52 Zufahrten und Zugänge

Die Zulässigkeit und Gestaltung von Zufahrten und Zugängen zu öffentlichen Strassen richten sich nach den Vorschriften des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege (§§ 40 und 41) sowie nach den einschlägigen Normen der Schweizerischen Normenvereinigung.

Art. 53 Abstellraum für Velos und Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern, bei Betrieben mit erheblichem Publikumsverkehr und bei öffentlichen Bauten sind an leicht zugänglicher Lage ausreichende Einstellräume oder Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen (SN 640 065).

G. SICHERHEIT, GESUNDHEIT UND IMMISSIONEN**Art. 54 Grundsätze**

- 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.*
- 3 Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind in der Regel behindertengerecht zu gestalten.*

Art. 55 Zustand von Bauten

- 1 Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn sie nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt werden.*
- 2 Wenn durch den Zustand einer Baute oder einzelner Teile davon Menschen oder fremdes Eigentum gefährdet werden oder das Ortsbild verunstaltet wird, wenn Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltsräume den gesundheitspolizeilichen Anforderungen nicht mehr entsprechen, so hat der Gemeinderat den Eigentümer anzuhalten, die nötigen Vorkehren innert angemessener Frist zu treffen. Nach erfolgloser Mahnung kann der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen (z.B. Abbruch) auf Kosten des Eigentümers veranlassen.*

Art. 56 Isolation und Schallschutz

Bauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gegen Kälte, Wärme, Feuchtigkeit und Schall zu isolieren. Der Wärmeschutz richtet sich nach der Verordnung zum Energiegesetz, der Schallschutz nach der Lärmschutzverordnung.

Art. 57 Immissionen

- 1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benutzung bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten: namentlich durch Lärm, Abgase, Rauch, Staub, üble Gerüche, Erschütterungen, Licht und Strahlungen. Massgebend sind die Bestimmungen des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen (LSV, LRV) sowie die kantonalen Umweltschutzvorschriften.
- 2 Das Mass der in den einzelnen Zonen zulässigen Immissionen wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Bezüglich Lärm gelten die Belastungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (vgl. graphische Erläuterung Nr. 18). Die Lärmempfindlichkeitsstufen für die einzelnen Bauzonen sind in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse festgelegt.
- 3 Die Zonenvorschriften unterscheiden zwischen nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betrieben:
 - a) Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten als in Wohnquartieren üblich. Bezüglich Lärm gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II.
 - b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nicht dauernd auftreten. Bezüglich Lärm gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III.
 - c) Bauten und Anlagen mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Bezüglich Lärm gelten die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe IV.
- 4 Wohnzonen mit einer Lärmvorbelastung können der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet werden. Die Zuweisung erfolgt in einem separaten Empfindlichkeitsstufenplan.
- 5 Ausserhalb von Bauzonen gilt für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Empfindlichkeitsstufe III.

H. AUSNAHMEN

Art. 58 Ausnahmebewilligung

- 1 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Gemeinderat nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:*
 - a) bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwerung oder ein sinnwidriges Ergebnis entsteht oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;*
 - b) für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;*
 - c) für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.*
- 2 Das Unterschreiten der Abstände gemäss §§ 63 und 64 PBG kann im Einzelfall durch den Gemeinderat mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 34 und 35 BauR).*

Art. 59 Besitzstandsgarantie in der Bauzone

- 1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.*
- 2 Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften soweit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.*

Art. 60 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

- 1 Die Bewilligungsvoraussetzungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, richten sich nach Art. 24 RPG sowie §82 PBG.*
- 2 Sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone bedürfen einer Zustimmung des Kantonalen Amtes für Raumplanung.*

V. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND VOLLZUG

Art. 61 Bewilligungspflicht

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere

- 1. provisorische Bauten und Anlagen,*
- 2. Fahrnisbauten,*
- 3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,*
- 4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,*
- 5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,*
- 6. eingreifende Terrainveränderungen,*
- 7. der Abbau von Bodenschätzen,*
- 8. Aussenantennen,*
- 9. Reklameanlagen.*

Art. 62 Baugesuch

Das Baugesuch enthält die für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben. (vgl. graphische Erläuterung Nr. 19).

Art. 63 Visierpflicht

- 1 Vor Einreichung der Baueingabe sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen. Im Falle von Anschüttungen ist das neue zukünftige Terrain an den Visierstangen zu bezeichnen.*
- 2 Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid stehen zu lassen.*

Art. 64 Auflage

- 1 Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen. Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.*
- 2 Der Gemeinderat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen (vereinfachtes Verfahren gem. § 94 PBG).*

Art. 65 Einspracheverfahren

- 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.*
- 4 Die Entscheide des Gemeinderates können innert 20 Tagen beim Departement für Bau und Umwelt mit Rekurs angefochten werden.*
- 5 Das Verfahren bei privatrechtlichen Einsprachen richtet sich nach §§ 91 u. 92 PBG.*

Art. 66 Baubewilligung

- 1 *Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.*
- 2 *Die Baubewilligung 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 Ersatzvor-
nahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.*
- 3 *Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Der Gemeinderat kann eine längere Geltungsdauer festlegen.*
- 4 *Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern.*

Art. 67 Vorentscheid

- 1 *Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegen-
stand eines Vorentscheides sein.*
- 2 *Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.*
- 3 *Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann der Gemeinderat die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern.*

Art. 68 Beginn und Ende der Bauarbeiten

- 1 *Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der melde-
pflichtigen Bauvorgänge durch den Gemeinderat fortgesetzt werden.*
- 2 *Das Bauvorhaben ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen. Bei Hoch-
bauten sind Fassade, Dach und Umgebung gemäss dem bewilligten Baugesuch
innert einer Frist von zwei Jahren fertigzustellen.*
- 3 *Der Gemeinderat kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten
Interessen einen vorzeitigen Baubeginn bewilligen, sofern dadurch die Entschei-
dungsfreiheit im Einsprache- oder Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird.
Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine auf-
schiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die
Rekursinstanz.*

Art. 69 Bauaufsicht und Meldepflicht

- 1 *Der Gemeinderat oder die durch den Gemeinderat beauftragte Person führt die Bau-
aufsicht.*
- 2 *Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind dem Gemeinderat folgende
Bauvorgänge 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.*

Art. 70 Baukontrolle

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.

Art. 71 Einstellung der Bauarbeiten

- 1 Werden Bauten oder 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 Verwaltungsrechtspflegengesetzes anzudrohen.*

Art. 72 Strafen

Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften oder Verfügungen bzw. den erlassenen Plänen zuwiderhandelt, wird gemäss den §§ 103 und 104 PBG bestraft.

VI. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Art. 73 Genehmigung und Inkrafttreten

Das vorliegende Reglement wird nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Regierungsrat vom Gemeinderat in Kraft gesetzt.

Art. 74 Ausserkraftsetzung bisheriger Erlasse

Mit Inkrafttreten dieses Baureglementes und des Zonenplanes werden die Bauordnungen der ehemaligen Ortsgemeinden Bichelsee und Balterswil ausser Kraft gesetzt.

Art. 75 Geltung von Sondernutzungsplänen

Alle rechtskräftigen Gestaltungs-, Arealüberbauungs-, Baulinien- und Quartierpläne der ehemaligen Ortsgemeinden Bichelsee und Balterswil behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie mit den vorliegenden Vorschriften und dem Zonenplan vereinbar sind.

Fassung 2001

Öffentliche Auflage:

27. April - 26. Mai 2001

An der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2001 durch die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Bichelsee - Balterswil beschlossen.

Vom Regierungsrat genehmigt am 18. Dezember 2001 mit RRB Nr. 1075

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf den 1. Januar 2002

Ergänzungen 2004

An der Gemeindeversammlung vom 02. Dezember 2004 durch die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Bichelsee - Balterswil beschlossen.

Ergänzungen 2007

An der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007 durch die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Bichelsee - Balterswil beschlossen.

VERZEICHNIS DER WICHTIGSTEN GESETZE / ABKÜRZUNGEN

BauR	Baureglement der Politischen Gemeinde Bichelsee - Balterswil
EnergieG	Kantonales Energiegesetz vom 22. Dezember 1986 (RB 731)
EnergieV	Verordnung des Regierungsrates zum Energiegesetz vom 8. März 1988 (RB 731.1)
FlGG	Kantonales Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996 (RB 913.1)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1992 (SR 814.2)
LRV	Eidg. Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
TG NHG	Kantonales Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992 (RB 450.1)
TG NHV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat vom 29. März 1994 (RB 450.11)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16. August 1995 (RB 700)
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 (RB 700.1)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
StrWG	Kantonales Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992 (RB 725.1)
VRG	Kantonales Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (RB 170.1)
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
WaldG	Kantonales Waldgesetz vom 14. September 1994 (RB 921)
WaldV	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996 (RB 921.01)

Grafische Erläuterungen

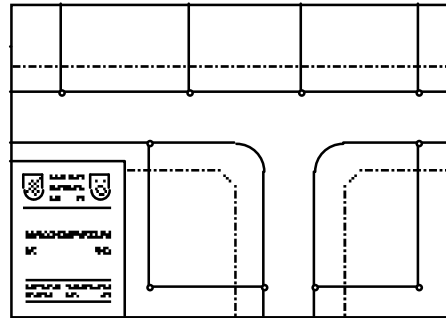
Nr.	Gegenstand	Baureglement
Nr. 1	Baureife	Art. 28
Nr. 2	Ausnützungsziffer	Art. 29
Nr. 3	Ausnützung: Nicht anrechenbare Geschossfläche	Art. 29
Nr. 4	Ausnützung: Anrechenbare Landfläche	Art. 29
Nr. 5	Grenzabstand	Art. 30
Nr. 6	Grenz- und Strassenabstand von Vorbauten	Art. 30
Nr. 7	Gebäudeabstand	Art. 31
Nr. 8	Kleinbauten: Definition	Art. 32
Nr. 9	Grenz- und Gebäudeabstand von Kleinbauten	Art. 32
Nr. 10	Strassenabstand	Art. 33
Nr. 11	Waldabstand	Art. 34
Nr. 12	Abstand von Ufergehölzen	Art. 34
Nr. 13	Gewässerabstand bei Flüssen, Bächen, Kanälen	Art. 35
Nr. 14	Gebäudehöhe in Metermassen	Art. 36
Nr. 15	Gebäudelänge	Art. 37
Nr. 16	Dachaufbauten	Art. 39, 40
Nr. 17	Terrainveränderung	Art. 44
Nr. 18	Lärmimmissionen	Art. 57
Nr. 19	Baugesuchsunterlagen	Art. 62

Baureife

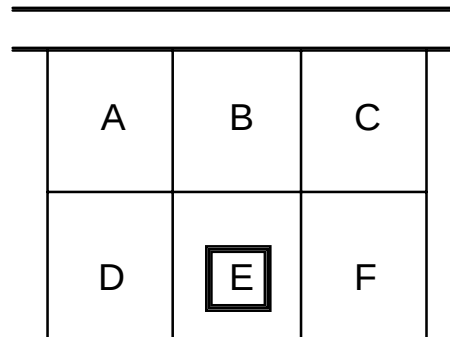
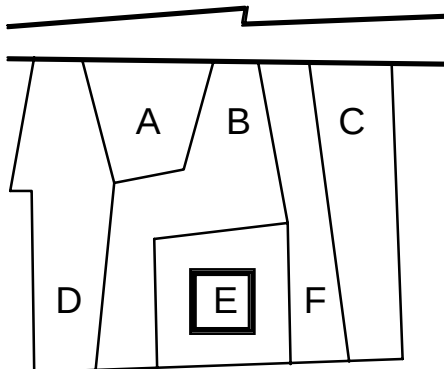
§ 60 PBG

Ein Grundstück ist baureif, wenn

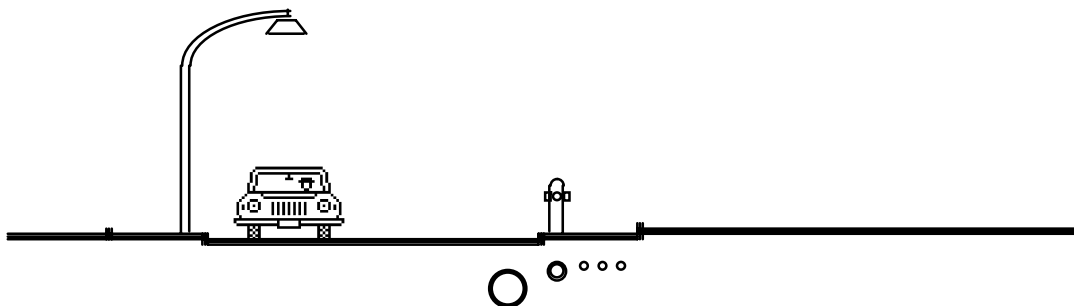
- a) wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.



- b) es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls notwendige Landumlegung oder Grenzberichtigung nicht wesentlich erschwert wird,



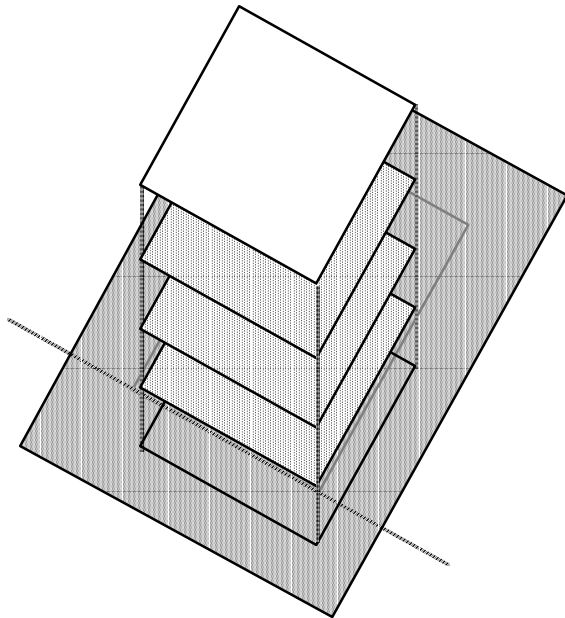
- c) es erschlossen ist.



Ausnützungsziffer

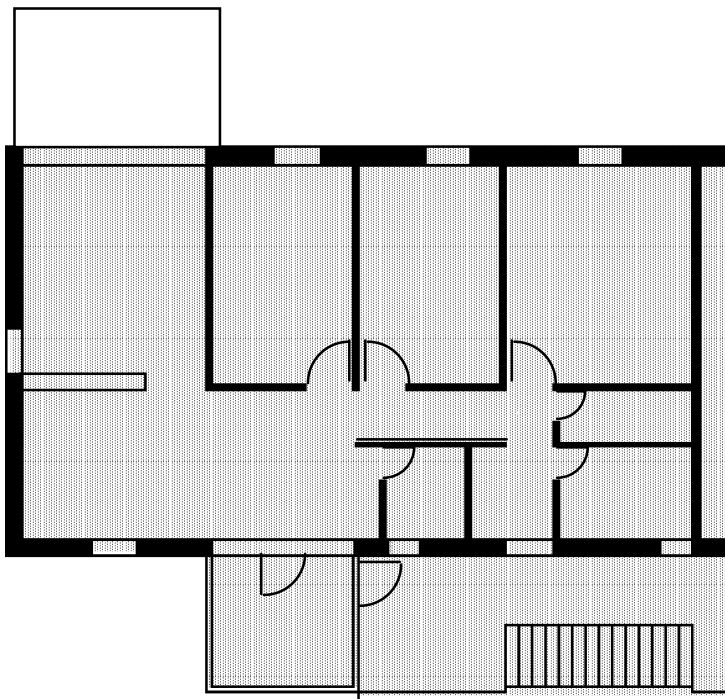
§ 9 und 10 PBV

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Baute und der anrechenbaren Landfläche (AL).



$$AZ = \frac{BGF}{AL} = \frac{\boxed{\text{BGF}}}{\boxed{\text{AL}}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

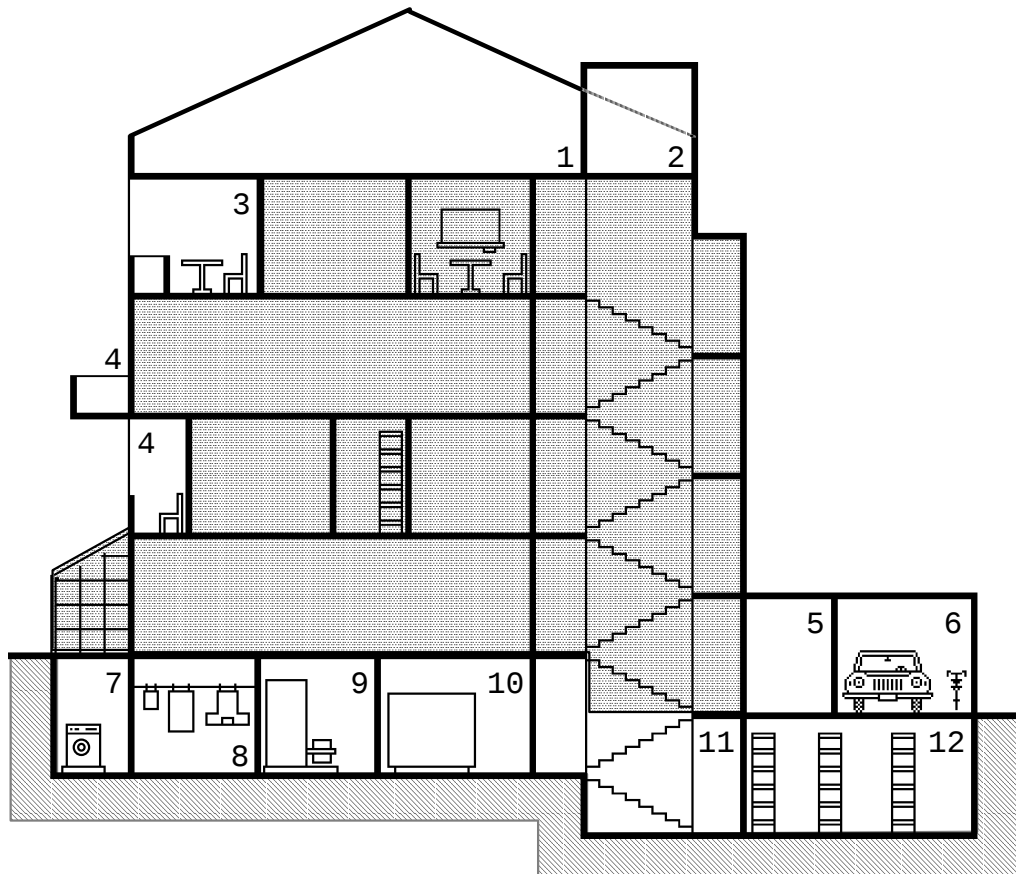


Nicht anrechenbare Geschossfläche

§ 10 Abs. 3 PBV

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

Alle nicht dem Wohnen und Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen.



- 1 Estrich und Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.50 m
- 2 Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- 3 Überdeckte, offene Dachterrassen
- 4 Offene ein- und vorspringende Balkone
- 5 Offene Erdgeschosshallen
- 6 Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- 7 Waschräume
- 8 Trockenräume
- 9 Heizräume
- 10 Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume
- 11 Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen
- 12 Keller und unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören

Anrechenbare Landfläche

§ 11 PBV

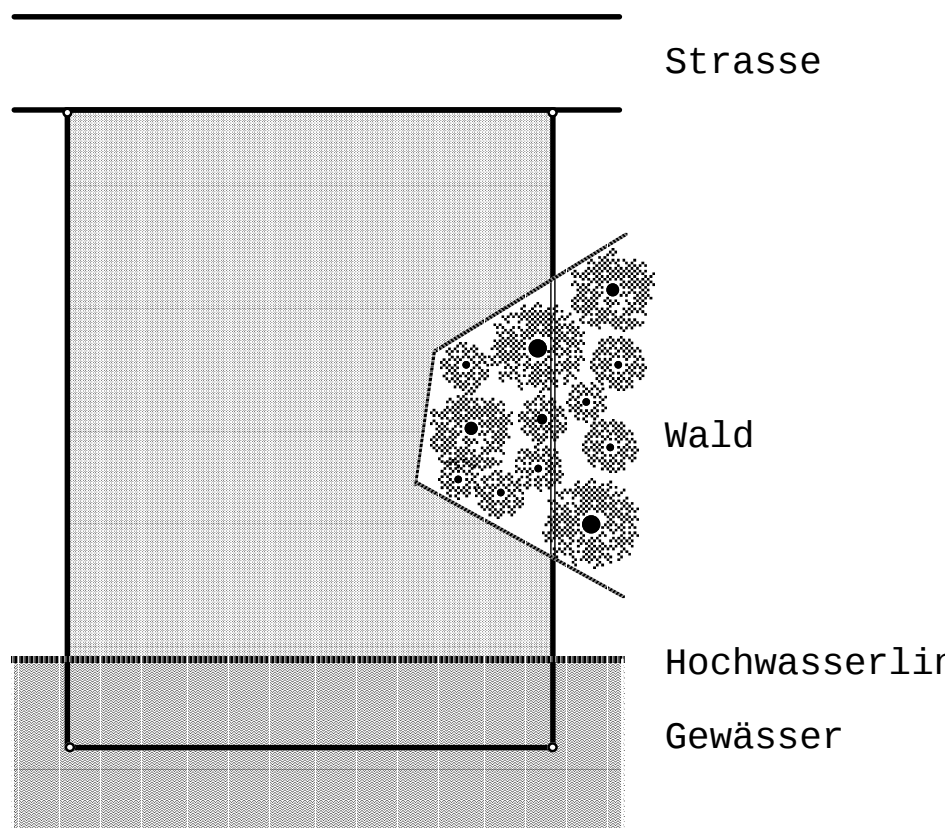
Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

- noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
- für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnützung auf dem Baugrundstück um weniger als 10 % erhöht;
- die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden gerechnet:

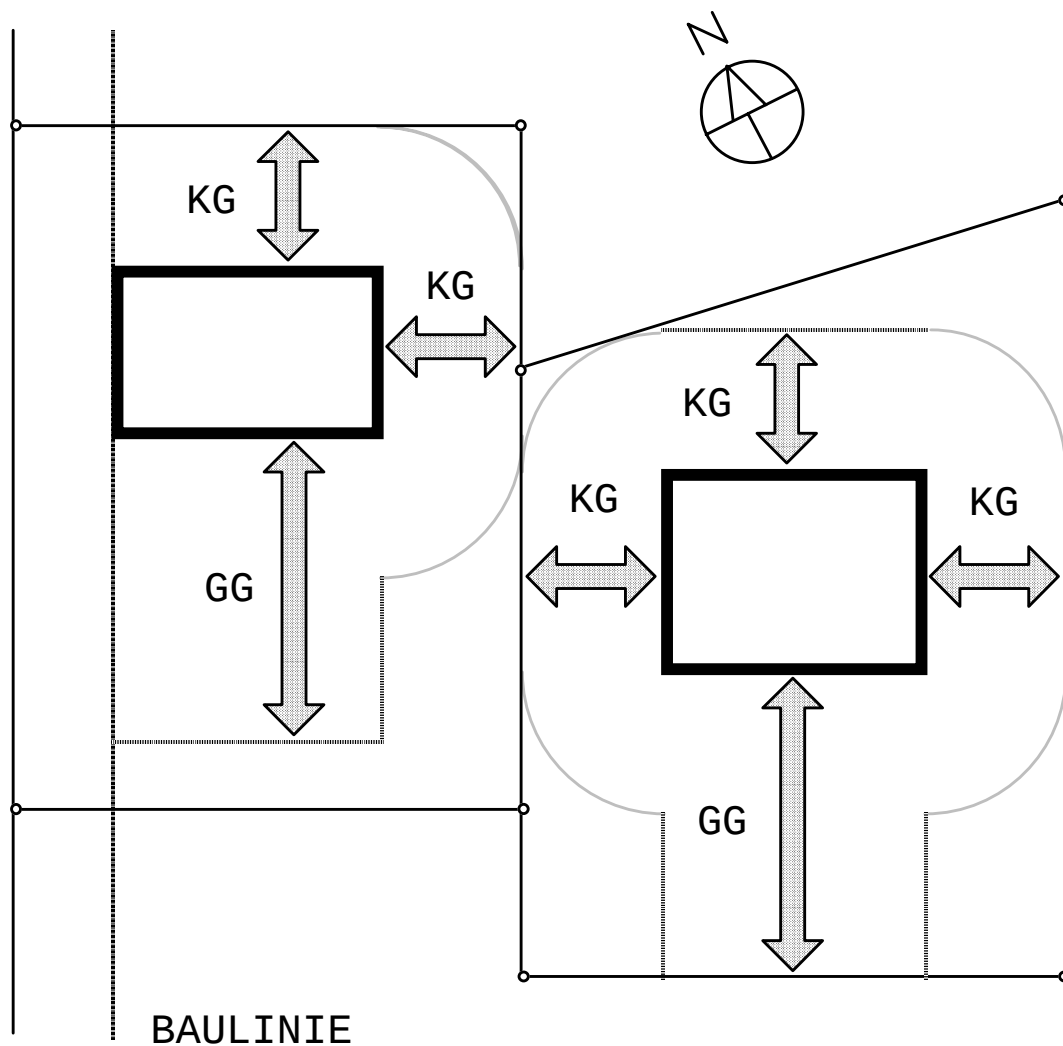
- Wald, öffentliche Gewässer;
- bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen.



Grenzabstand**(Messweise)**

§ 4 PBV

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 Gebäudeteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.



Grosser Grenzabstand (GG): Gilt gegenüber der am meisten nach Süden oder Südwesten gerichteten Hauptwohn- oder Längsseite einer Baute.

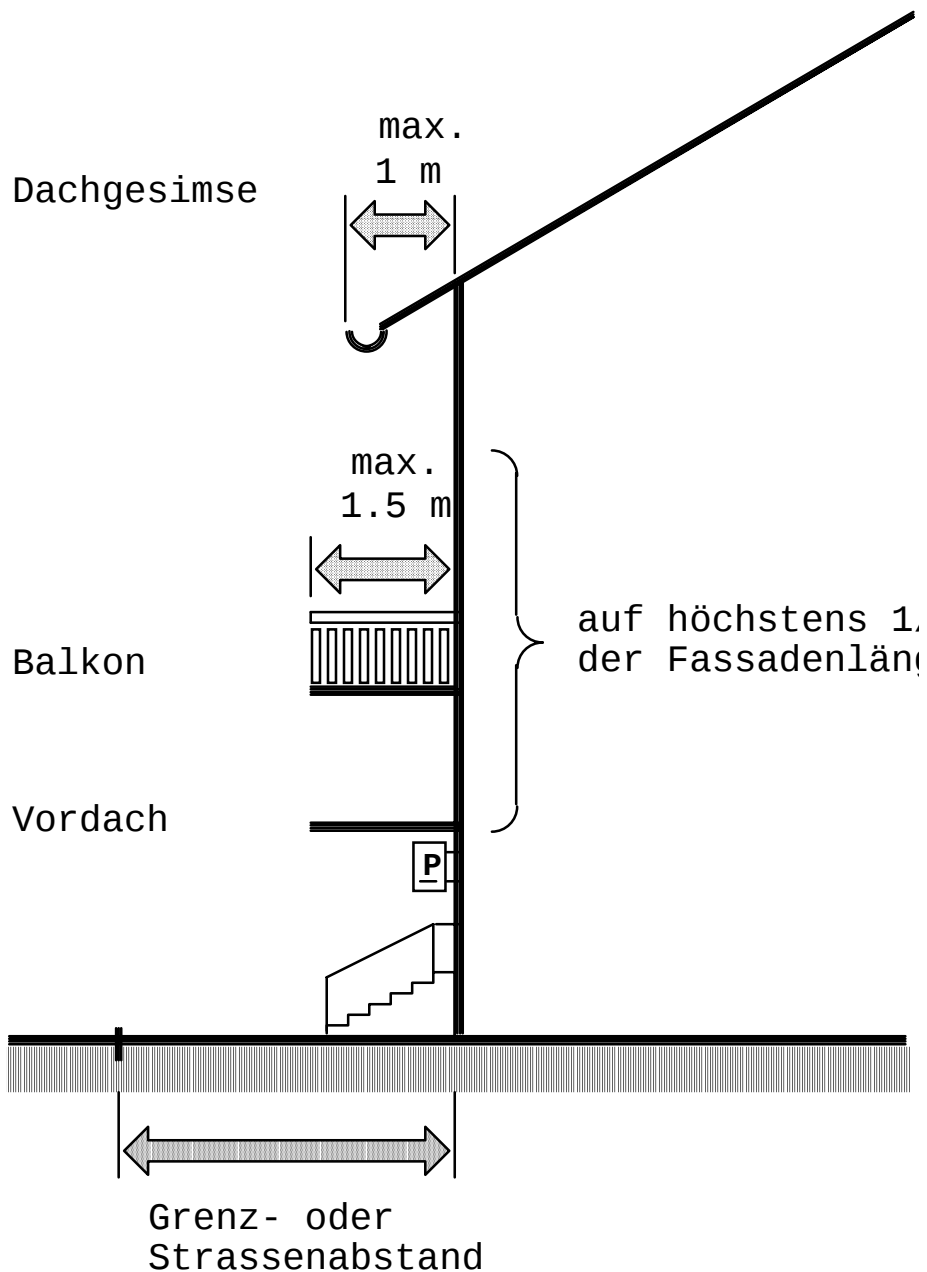
Kleiner Grenzabstand (KG): Gilt gegenüber den drei übrigen Fassaden.

Grenz- und Strassenabstand von Vorbauten

§§ 4 - 6 PBV

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

Vorbauten dürfen die vorgeschriebenen Abstände (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstand) wie folgt unterschreiten:



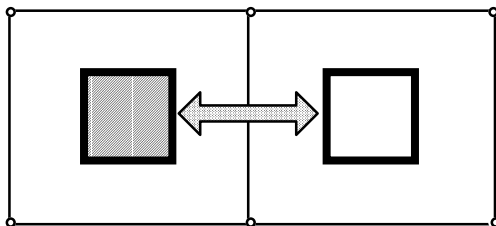
Gebäudeabstand

Gemeinderecht

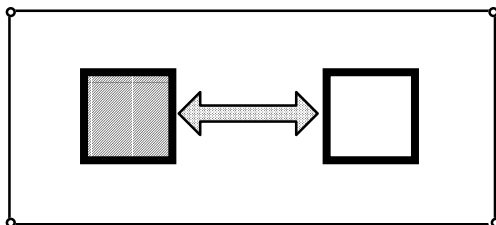
Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

bestehend

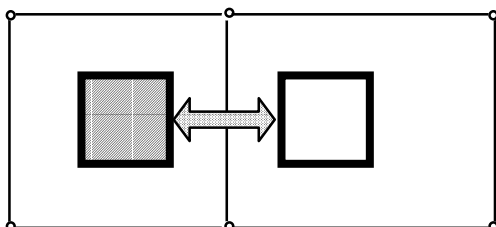
neu



Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der Grenzabstände.



Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand wie er sich bei einer zu liegenden Grenze ergäbe.

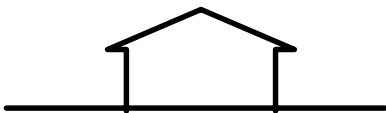
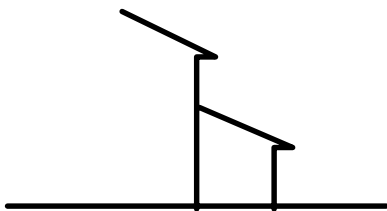
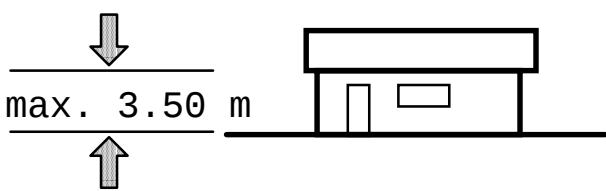
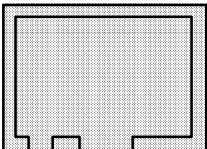


Bei Näherbaurecht ist in Minimum ein Gebäudeabstand von 6.00 m einzuhalten.

Kleinbauten: Definition

Gemeinderecht

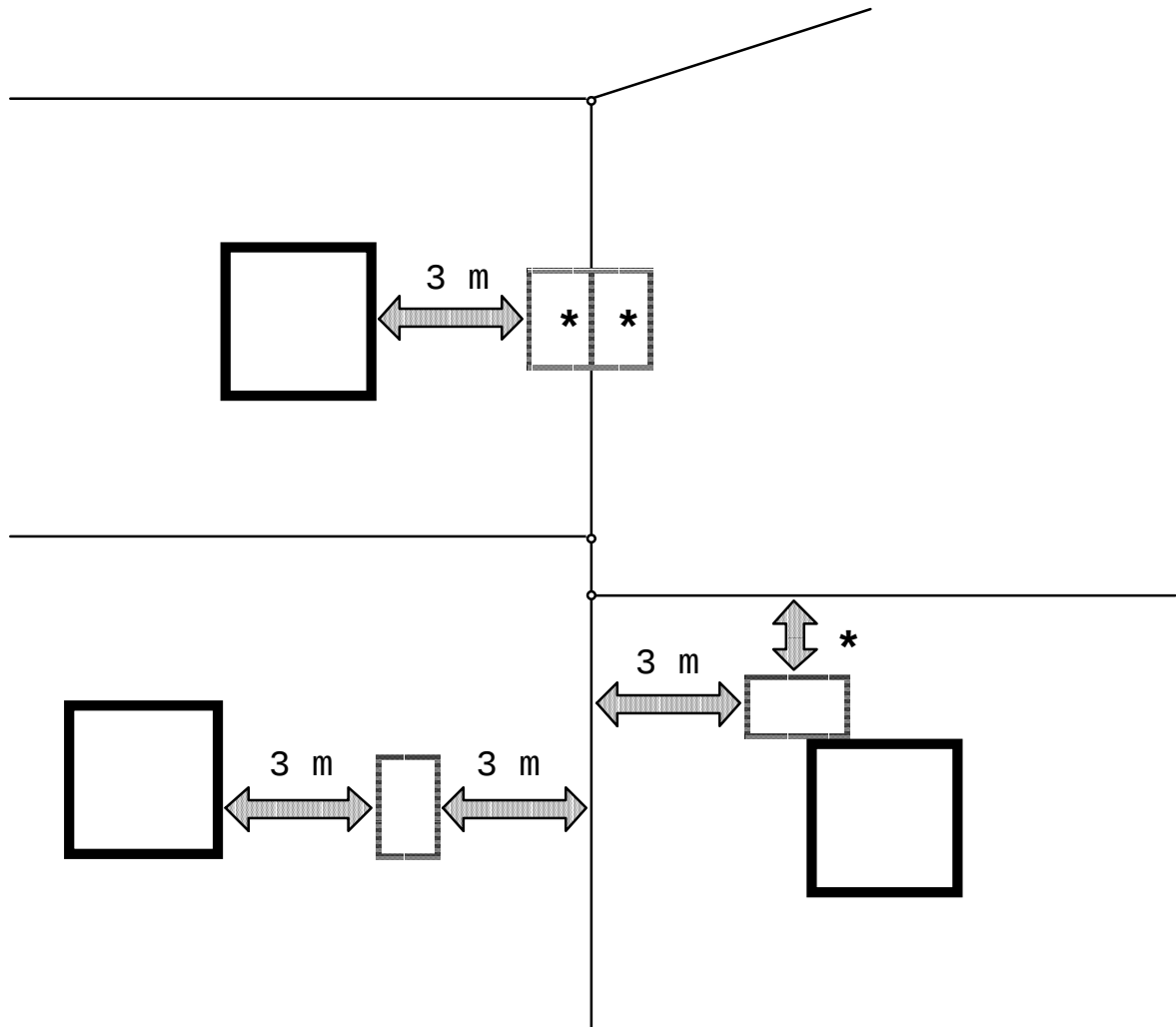
Als unbewohnte Kleinbauten im Sinne des Baureglementes gelten freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3.50 m Gebäudehöhe.

1.  freistehend  angebaut
2. Gebäudehöhe:  max. 3.50 m
3. Grundfläche
kleiner als 40 m² 

Grenz- und Gebäudeabstand von Kleinbauten

Gemeinderecht

Der Grenz- und Gebäudeabstand beträgt für unbewohnte Kleinbauten 3 m.

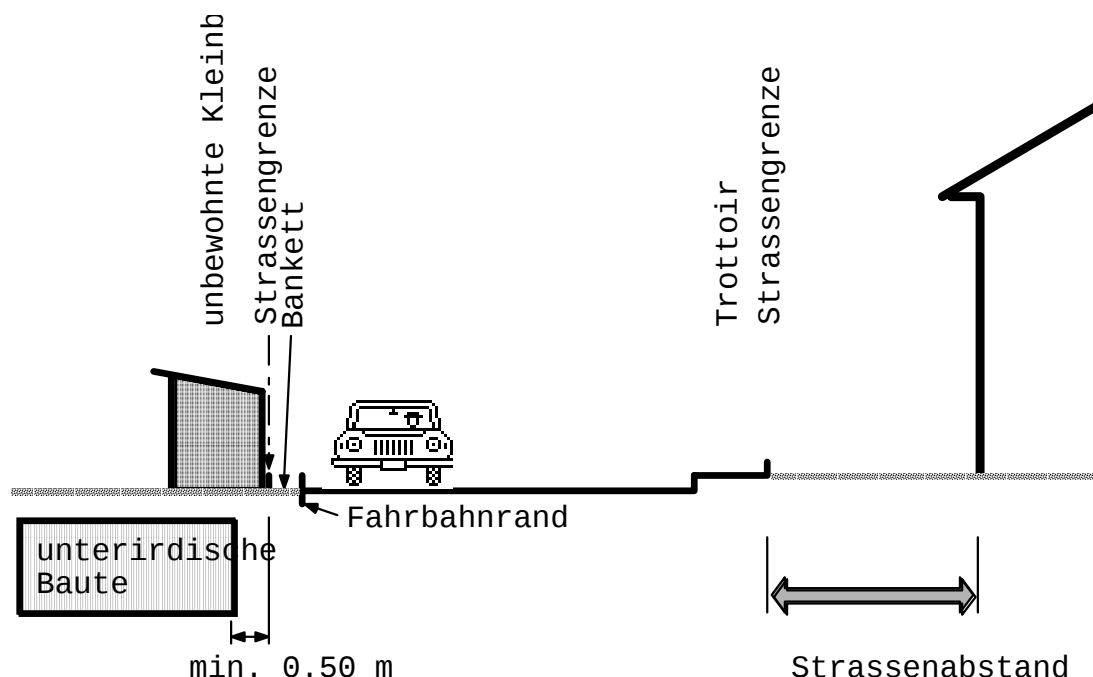


* mit Zustimmung des Nachbarn

Unbewohnte Kleinbauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

Strassenabstand

§ 62 PBG, §§ 44 - 46 StrG



Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem kant. Gesetz über Strassen und Wege.

Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

1. Gebäude oder Gebäudeteile

Abstand gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen:	4.00 m
Abstand gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen:	3.00 m
Abstand gegenüber Flurstrassen (§ 20 Flurgesetz):	3.00 m

Vorbauten (Dachgesimse, Balkone, Erker, etc.)

Vorbauten dürfen den Strassenabstand auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge um 1.50 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.00 m unterschreiten (§6 PBV).

2. Unterirdische Bauten und Anlagen

Der Abstand kann bis auf 0.50 m herabgesetzt werden.

Bei Staatsstrassen ist die Bewilligung des Departementes für Bau und Umwelt erforderlich.

3. Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen

(z.B. Gartenhäuser, Lauben, Telefonkabinen, Plakatsäulen)

Unbewohnte Kleinbauten oder kleine Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen (StrWG §45).

Strassenabstand

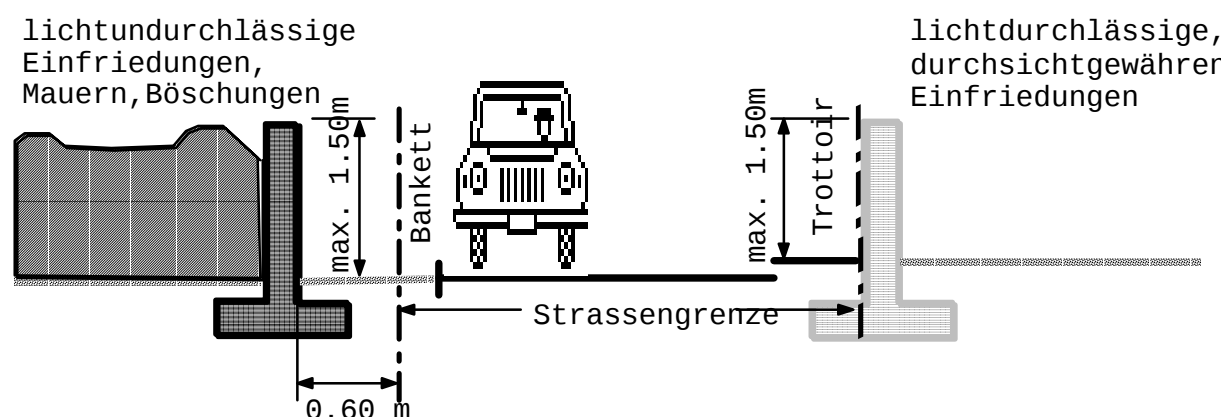
(Fortsetzung)

4. Abstellplätze und Garagen

Entlang öffentlicher Strassen sind Zu- und Wegfahrten von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.

Einstellräume (PW) mit Einfahrtsöffnung strassenseitig:	min. 5.00 m
Einstellräume für grössere Motorfahrzeuge u. landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Einfahrtsöffnung gegen die Strasse:	min. 8.00 m

5. Einfriedungen, Mauern, Terraingestaltung (§43 StrWG)



- Abstand 0.00 m:^{1) 2)}

Lichtdurchlässige, durchsichtgewährende Einfriedungen bis 1.50 m Höhe.

- Abstand 0.60 m:^{1) 2)}

Andere Einfriedungen, Mauern bis 1.50 m Höhe sowie Böschungen.

- Abstand 0.60 m + Mehrhöhe:²⁾

Höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.

- 1) Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist.
- 2) Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Kurven, Kreuzungen) können durch das DBU bzw. die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügt werden. (§ 47 Abs.2 StrWG)

6. Pflanzungen: § 42 StrWG

7. Ausnahmen (StrWG § 47)

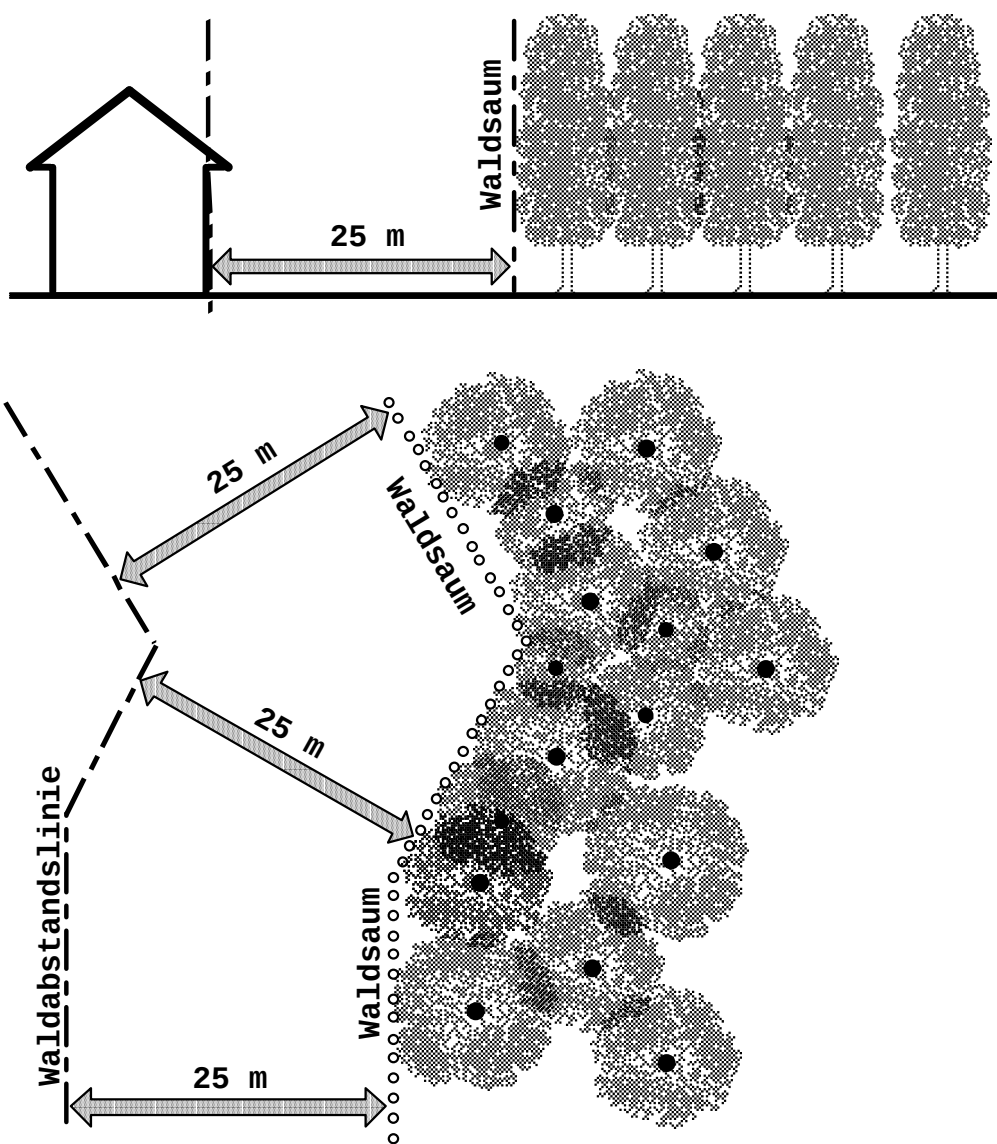
Die Gemeindebehörde kann im Einzelfall Unterschreitungen der obengenannten Strassenabstandsvorschriften bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt. Ausnahmebewilligungen von Gemeindebehörden im Bereich von Kantonsstrassen bedürfen der Genehmigung des Departementes für Bau und Umwelt.

Waldabstand

§ 63 PBG, § 15 PBV, § 2 WaldG

Der Waldabstand gilt für Bauten und Anlagen. Der Waldabstand wird ab der Waldgrenze gemessen. Als Waldgrenze gilt die äussere Grenze des Waldsaums (§ 2 Abs.4 WaldG). Das Waldareal schliesst einen Waldsaum mit ein, der 0.50 m über die Stockgrenze von Sträuchern, mindestens jedoch 2.00 m über jene von Waldbäumen hinausreicht, sofern nicht besondere Verhältnisse vorliegen (§ 2 Abs.3 WaldG).

Bei Bauzonen, die an den Wald grenzen, ergibt sich die Waldgrenze aus den Waldfeststellungsplänen.



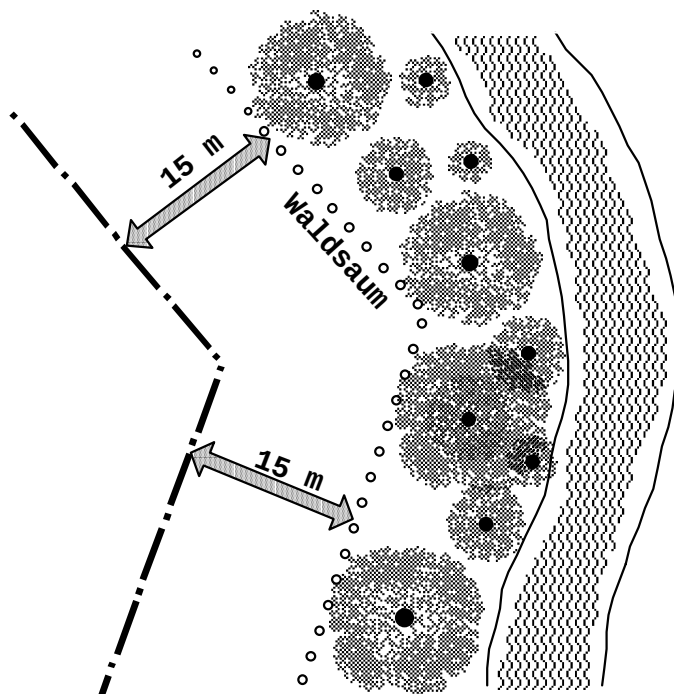
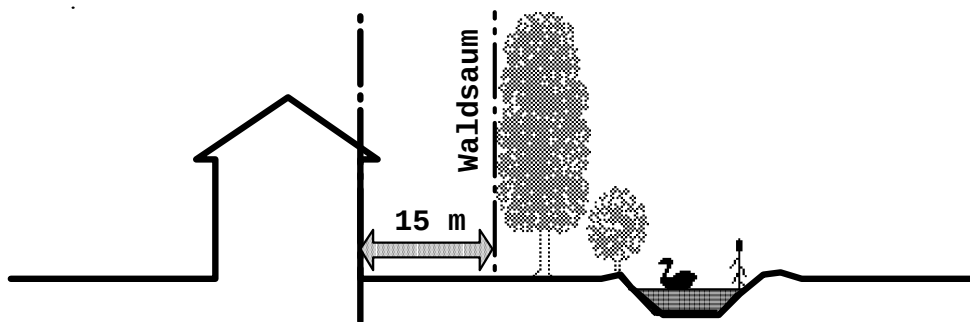
Abstand von Ufergehölzen

§ 63 PBG, § 15 PBV , § 3 der kant. Verordnung zum Waldgesetz

Ufergehölze gelten als Wald. Der Abstand von Ufergehölzen wird ab der Waldgrenze gemessen. Als Waldgrenze gilt die äussere Grenze des Waldsaums.

Ufergehölze sind Bestockungen, die

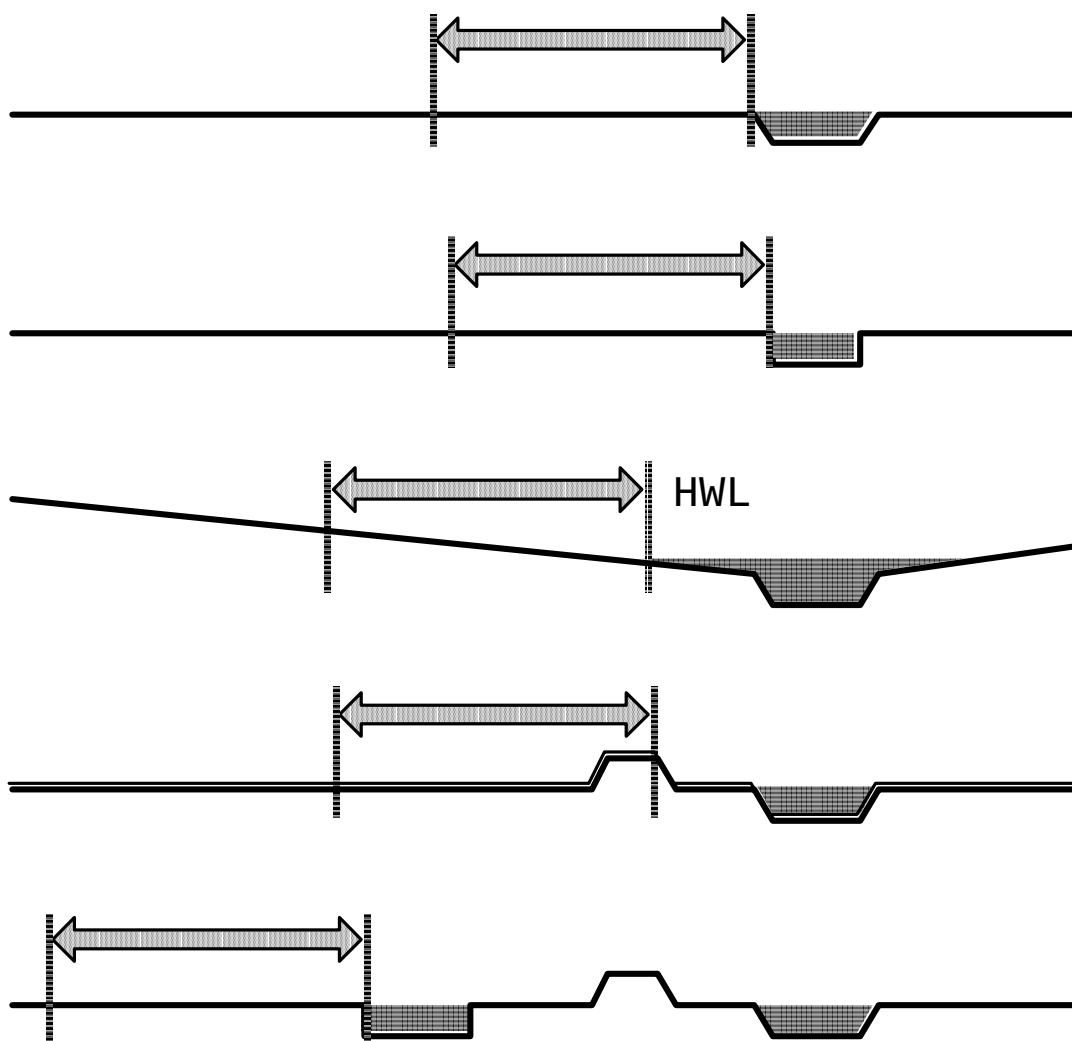
- aus Waldbäumen oder Waldsträuchern zusammengesetzt sind,
- entlang oberirdischer Gewässer stehen
- ein Alter von mindestens 15 Jahren aufweisen,
- eine Länge von in der Regel mindestens 20 m haben,
- in der Regel über eine Bodenbedeckung mit Waldcharakter verfügen.



Gewässerabstand bei Flüssen, Bächen und Kanälen

§ 64 PBG, § 16 PBV

Der Abstand gegenüber Flüssen (30 m), Bächen (15 m), Kanälen (15 m) und Bächlein (5 m, mittlere Sohlenbreite von weniger als 0,5 m) wird ab Oberkante der Böschung gemessen, bzw. ab Hochwasserlinie (HWL), wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen. Die Abstände gelten auch bei eingedolten Gewässern.



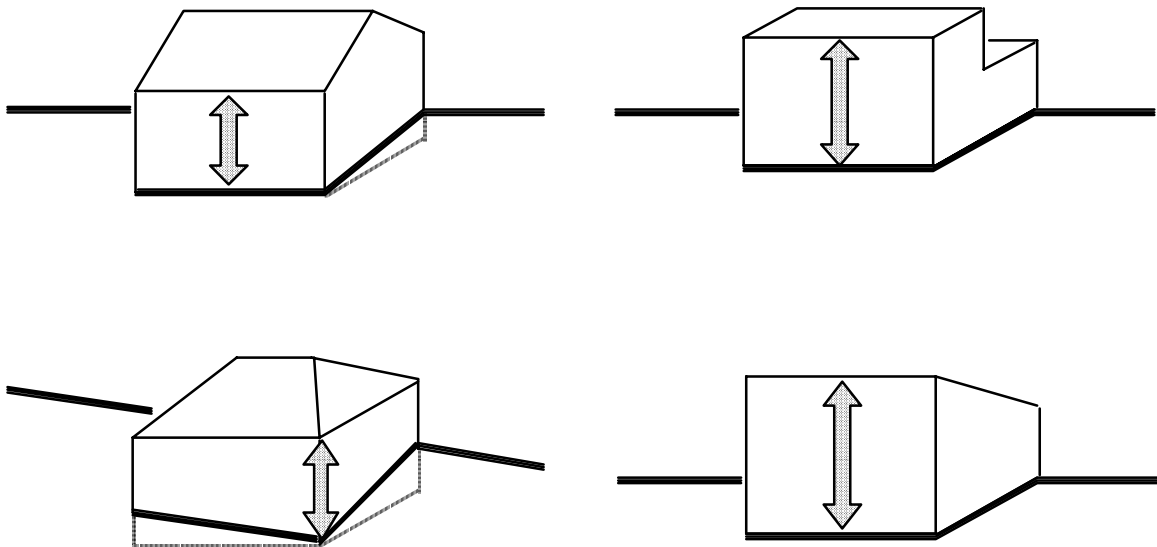
Gebäudehöhe in Metermassen**(Messweise)**

§ 8 Abs. 1 PBV

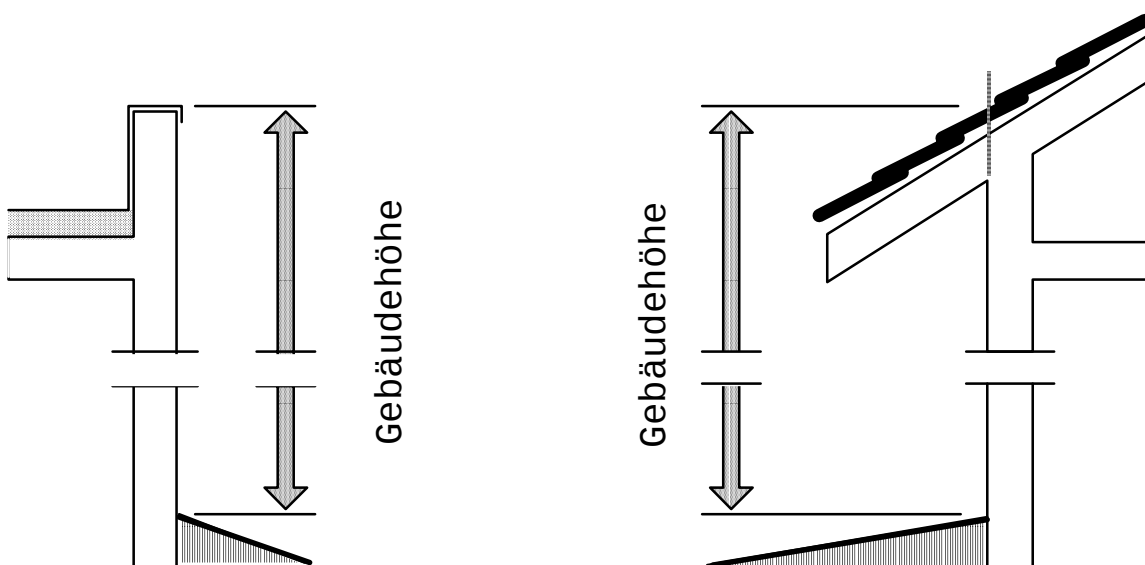
Als Gebäudehöhe gilt die maximale Höhendifferenz zwischen

- der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche
- und in der Regel dem gewachsenen Terrain

Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.



Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche:



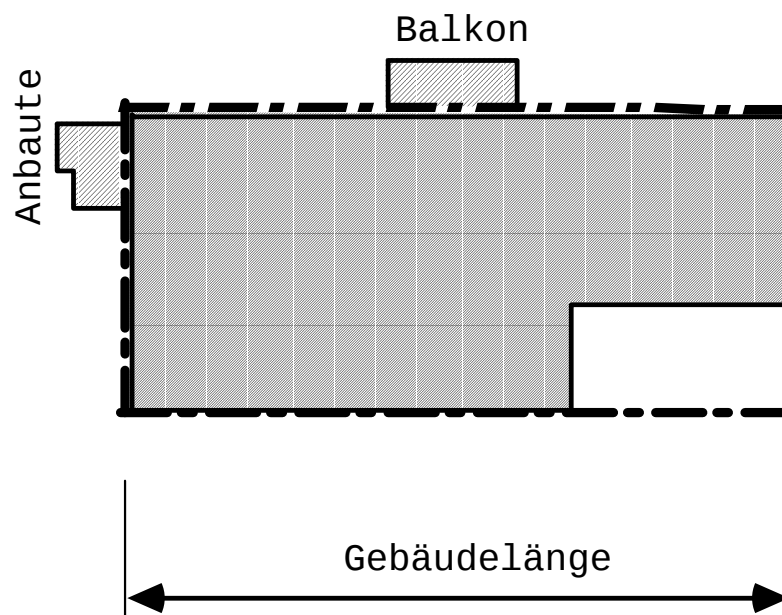
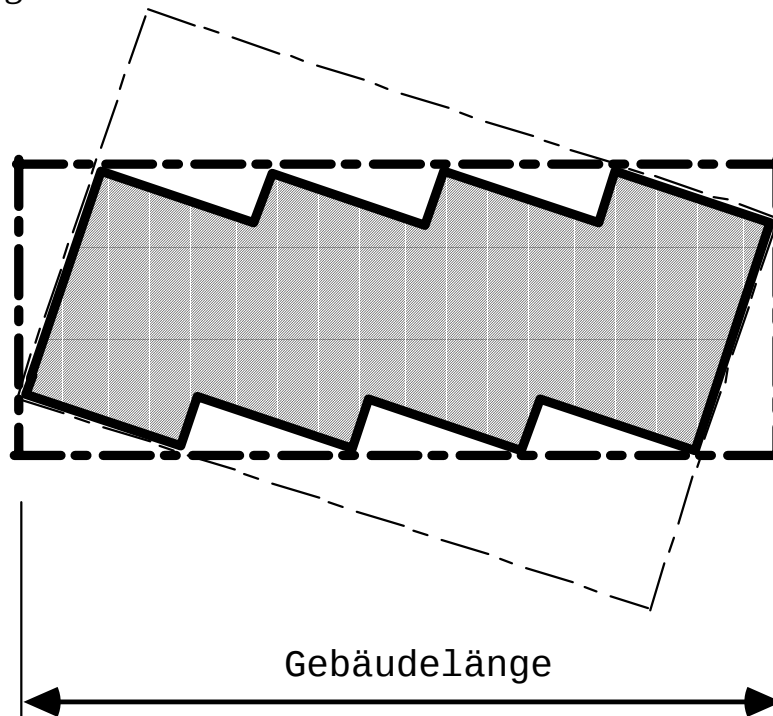
In der Regel gewachsenes Terrain

Gebäudelänge**(Messweise)**

§ 7 PBV

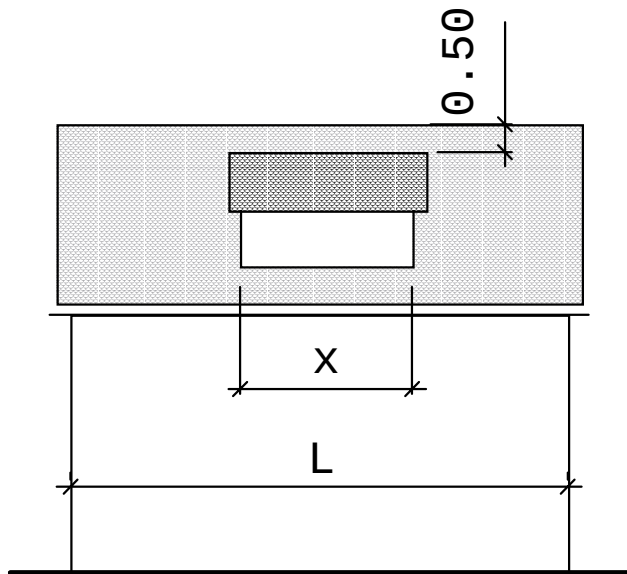
Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.



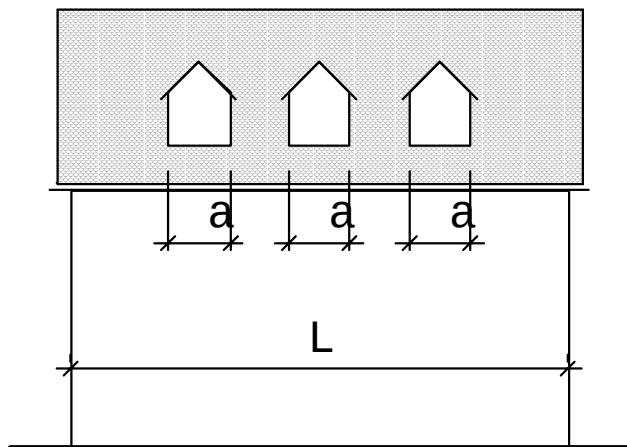
Dachaufbauten

Gemeinderecht



Dorfkern-, Dorf- und We:
 $x = \text{maximal } \frac{1}{3} L$

Übrige Bauzonen:
 $x = \text{maximal } \frac{1}{3} L$



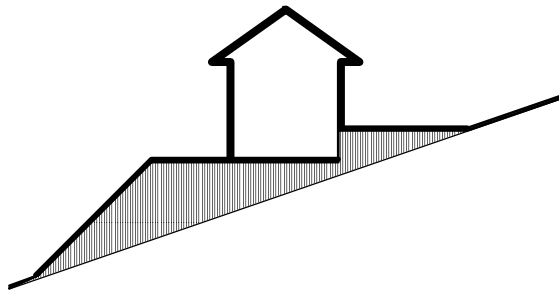
Dorfkern-, Dorf- und We:
 Summe $a = \text{maximal } \frac{1}{3} L$

Übrige Bauzonen:
 Summe $a = \text{maximal } \frac{1}{2} L$

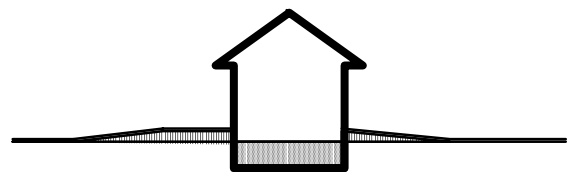
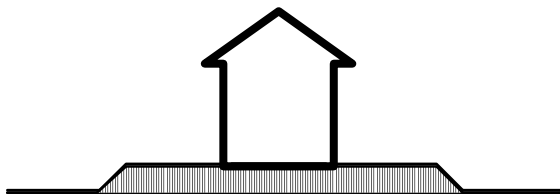
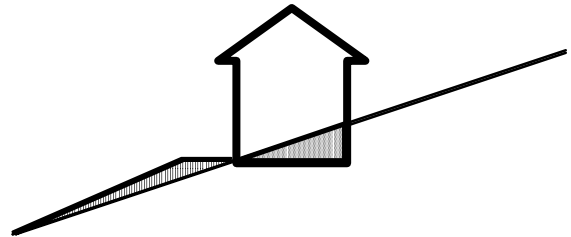
Terrainveränderung

§ 69 PBG

unzulässig :



möglich :



Lärmimmissionen

USG / LSV

Art. 43 LSV Empfindlichkeitsstufen

In Nutzungszonen nach Artikel 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. Die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich Erholungszonen;
- b. Die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c. Die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. Die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezone.

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB (A)		Lr in dB (A)		Lr in dB (A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Baugesuchsunterlagen

§ 18 PBV

Das Baugesuch und die Baugesuchsunterlagen sind zu datieren und vom Bauherrn und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Pläne sind im Format A4 zu falten. Der Gemeinderat kann den Nachweis der Bauberechtigung verlangen.

Das Baugesuch ist auf dem kantonalen Formular mit den notwendigen Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung vierfach einzureichen. Folgende Unterlagen sind beizulegen:

- a) Situationsplan (Katasterplan), mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
- b) Alle Geschossgrundrisse, 1:100 oder 1:50, 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, 1:100 oder 1:50, mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufes bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagenzufahrten;
- e) Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- f) detaillierter Nachweis der Ausnützungsziffer;
- g) Formular "Deklaration für Erdarbeiten";
- h) Kanalisationseingabe;
- i) Schutzraumeingabe;
- k) Emissionserklärung nach Art. 12 LRV des USG;
- l) Angaben nach Art. 34 der LSV des USG;
- m) Energietechnischer Nachweis gemäss der Verordnung zum Energiegesetz.

Bei einfachen Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.

In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farbmuster und Materialmuster.

Bei Umbauten und bei Änderungen bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neuer Bauteil, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

Schlagwörter	BauR Art.	PBG §	PBV §	Weitere Gesetze
A				
Abbauzone	24	13 Ziff. 2		
Abbruch	61 Ziff.5	86 Ziff. 5		
Abfallsammelstellen	49	74		
Ablagerungsverbot		85		
Abstandsvorschriften	30 - 35	62 - 65	4, 15, 16	44 StrG
Abstellplätze für Fahrzeuge	50	72		
Abweichungen von der Regelbauweise	12 Abs. 4	19 Abs. 2		
Amtsblatt		28, 30	20	
Anrechenbare Bruttogeschossfläche	Grafik 3		10	
Anrechenbare Landfläche	Grafik 4		11	
Anschlussgebühren		58, 59		BGO
Anstösser	64	89		
Antennenanlagen	42	67		
Archäologische Funde	25			
Auflageverfahren	64	29, 30, 89		
Aufschüttungen	44	69		
Ausfahrten	52			40, 46 StrG
Ausnahmebewilligung (Innerhalb Bauzone)	58	79, 80		
Ausnahmebewilligung (- Lärm)				31 LSV
Ausnützungsziffer	29, Grafik 2		9 - 11	
B				
Bachabstand	Grafik 13	64	16 Abs. 2+4	
Bauaufsicht	69	99		
Baubeginn	68	95		
Baubewilligung (- Pflicht)	61	86		22 RPG
Baubewilligung (- Erteilung)	66 Abs. 1	93		
Baubewilligung (- Erlöschen)	66 Abs. 3	97 Abs.1		
Baubewilligung (- Erstreckung)	66 Abs. 4	97 Abs.2		
Baubewilligung (- Verfahrens-koordination)		106	19	
Baubewilligung (- Widerruf)		96		
Baueingabe	Grafik 19	87	18	
Baugebiet	6	13 Ziff.1		
Baugesuch	62	87	18	
Baugesuchsunterlagen	Grafik 19	87	18	
Baukontrolle	70	99	21	
Baulandumlegung	10	39 - 44		
Baulinienplan	8	17		
Baulinien gegenüber Wald		17 Ziff.4		
Baulinien gegenüber Gewässern		17 Ziff.4		
Baulinien gegenüber Strassen		17 Ziff.1		
Bäume im Baugebiet	46	84		
Baureife	28, Grafik 1	60		19 RPG
Baustop	71	101		
Bauvisierpflicht	63	88		
Bauvorhaben (ausserhalb Bauzone)	60	82	20	24 RPG
Bauweise			13	
Bauzonen	12 - 19	13		15 RPG
Behinderte	54 Abs. 3	77		

Schlagwörter	BauR Art.	PBG §	PBV §	Weitere Gesetze
Beiträge an Planungskosten	7 Abs. 4	24		
Bekanntmachung der Richtpläne		11	2	
Benützung von öffentlichem Grund				34 + 35 StrG
Bestehende Bauten (- Innerhalb Bauzone)	59	81		24 Abs.2 RPG
Bestehende Bauten (- Ausserhalb Bauzone)	60	82		24 Abs.2 RPG
Bewilligungspflicht	61	86		
Bruttogeschossfläche	Grafik 2, 3		10	
D				
Dachaufbauten	Grafik 16			
- in Dorfkern-, Dorf- u. Weilerzone	40			
- übrige Zonen	39			
Dacheinschnitte	39 Abs. 3			
Dachflächenfenster				
- in Dorfkern-, Dorf- u. Weilerzone	40 Abs. 3			
Definitive Bauzonen	6 Abs. 3	35		
Dorfkernzone	12			
Dorf- und Weilerzone	13			
E				
Einfriedungen, Einzäunungen	47	84		4 FlurG, 43 StrG
Einordnung in Umgebung	38	66		
Einsprache gegen Pläne und Vorschriften		31, 107		
Einsprache gegen Gestaltungsplangebiet		22 Abs.3		
Einsprache gegen Bauvorhaben	65	90, 107		
Einstellräume	50, 53	72		
Einwirkungen	57			LSV/LRV
Empfindlichkeitsstufen Lärm	Grafik 18			43 LSV
Energienutzung		19 Abs.1 Ziff.10		EnergieG EnergieV
Erneuerung von Bauten	59	81, 82		
Ersatzvornahme	71	101		
Erschliessung	9	35 - 38		
Erschliessungsbeiträge		52 - 57		BGO
Erweiterung zonenfremder Betriebe		81		
F				
Fahrnisbauten	61 Ziff. 2	86 Ziff.2		
Fakultatives Referendum	3 Abs. 2	5 Abs.3		
Fassadengestaltung	39, 40			
Fenster	40			
Feuchtigkeitsschutz	56			
Forstzone	23			
Freihaltezone	19	13 Ziff.1		
G				
Garagen	50			40,46 StrG
Gebäudeabstand	31, Grafik 7			

Schlagwörter	BauR Art.	PBG §	PBV §	Weitere Gesetze
Gebäudehöhe	36, Grafik 14		8	
Gebäudelänge	37, Grafik 15	12 Abs.2	7	
Gemeindeabstimmung		5		
Genehmigung durch Regierungsrat (Pläne und Vorschriften)		32, 33		
Gestaltung von Bauten	38 - 43	66		
Gestaltungsplan	7	18 - 24		
Gestaltungsplanpflicht	26	14, 22		
Gesundheit		76		
Gewässerabstand	35, Grafik 13	64	16	
Gewerbezone	16	13 Ziff.1		
Grenzabstand	30, Grafik 5	12	4	
Grenzbereinigung	10	45		
H				
Halboffene Bauweise			13 Abs.2	
Hauszufahrten	52			
Höhenvorschriften	36, Grafik 14	12 Abs.2	8	
I				
Immissionen	57			USG, LSV, LRV
Industriezone	17			
Isolation von Bauten	56		6 Abs. 1	Energie G Energie V
K				
Kleinbauten	32, Grafik 8			
L				
Landschaftsbild	38	66		
Landschaftsschutzzone	21	13 Ziff.2		17 RPG
Landumlegung	10	39 - 46		
Landwirtschaftszone	20	13 Ziff.2		16 RPG
Lärmschutz	57			LSV
Luftreinhaltung				LRV
M				
Mehrfamilienhäuser	15			
Meldepflicht (- Bauvorgänge)	69		21	
N				
Näherbaurecht (- Bei Hauptbauten)	30 Abs. 5	65		
Näherbaurecht (- Bei Kleinbauten)	32 Abs. 3			
Naturschutzzone	22	13 Ziff.2		17 RPG
Nutzungsintensität	29	12 Abs.2	9 - 12	
O				
Öffentliche Auflage (- Pläne)		29, 30		33 RPG
Öffentliche Auflage (- Baugesuche)	64	89		
Öffentliche Zone	18	13 Ziff.1		
Ortsbildschutzzone		14		

Schlagwörter	BauR Art.	PBG §	PBV §	Weitere Gesetze
Ortsplanung		7 - 9		
P				
Parabolantennen	42			
Parkplätze	50	72		
Pflanzungen (gegenüber Strassen)				42 StrG
Pflanzungen (gegenüber Nachbargrundstücken)	46	84		5 FlurG
Plakat (-wände)	43	68		
Planänderung		7 Abs.2		21 Ziff.2 RPG
Planaufgabe		29, 30		33 RPG
Plangenehmigung		32, 33		26 RPG
Planungsgrundsätze		1		3 RPG
Planungskosten	7 Abs. 4	24		
Planungszone		25 - 28		27 RPG
Provisorische Bauten	61 Ziff. 1	86 Ziff.1		
R				
Rechtsmittelbelehrung				18 VRG
Referendum		5 Abs.3		
Regelbauweise	Masstabelle	19 Abs.2		
Reihenhaus	15			
Reklameanlagen	43	68	17	
Rekurs (-verfahren)	65 Abs. 4			35 - 53 VRG
Reservebauzone	6 Abs. 4	36		
Richtplan	5	10, 11	2	
S				
Sammelstelle für Abfälle	49	74		
Schallschutz	56			32 + 33 LSV
Sicherheit von Bauten	55	75		
Silotürme	41			
Sondernutzungspläne	7, 75			
Spielplätze	48	70		
Strafen	72	103, 104		
Strassenabstände	33, Grafik 10	62		44 StrG
Sträucher im Baugebiet	46	84		5 FlurG
T				
Terraingestaltung	44	69		
U				
Überbauungsmasse	Tabelle	12 Abs.2		
Überlagernde Zonen	25 -27	14		
Ufergehölz (- Abstand)	34, Grafik 12	63		
Umgebungsgestaltung	44 - 49	19		
Unterirdische Bauten	30 Abs. 4			44 Abs.2 StrG
V				
Verbindlichkeit der Richtpläne	5	10 Abs.2		
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	64 Abs. 2	94		

Schlagwörter	BauR Art.	PBG §	PBV §	Weitere Gesetze
Visierpflicht	63	88		
Vorbauten	Grafik 6	86	5, 6 Abs. 2	
Vorentscheid	67	98		
Vorgärten	45			
W				
Waldabstand	34, Grafik 11	63		
Waldareal	23			2 WaG CH 2 WaG TG
Wärmeschutzmassnahmen	56			Energie V
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen	71	101		
Widerruf (- Baubewilligung)		96		
Wohn- und Gewerbezone	14	13 Ziff.1		
Wohnzone	15	13 Ziff.1		
Z				
Zerstörte Bauten	55	78		
Zone für öffentl. Bauten u. Anlagen	18	13 Ziff.1		
Zonen (- des Baugebietes)	12 - 19	13 Ziff.1		15 RPG
Zonen (- des Nichtbaugebietes)	20 - 24	13 Ziff.2		16 RPG
Zonen (- Überlagerte Zonen)	25 - 27	14		
Zonenfremde Bauten		81, 82		24 RPG
Zonenvorschriften der Regelbauweise	Masstabelle	12		
Zonenplan	6	13		14 RPG
Zustand von Bauten	55			
Zweckänderungen	59	82		24 RPG