



Baureglement

Genehmigungsexemplar mit Änderungen

Legende

kursiv: Wortlaut PBG / PBV

normal: Wortlaut Muster-Baureglement

Öffentliche Auflage

vom 01.09.2017 bis 21.09.2017

Vom Gemeindeparlament erlassen

am: 14.06.2018

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Elsi Bärlocher

Reto Marty

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit:

Entscheid Nr.: 34 vom: 29.05.2019

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt:

Beschluss Nr.: 226 am: 01.09.2019

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	4
Art. 2	Bestandteile der Kommunalplanung	4
Art. 3	Zuständigkeiten	4
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	4
Art. 4	Zoneneinteilung	4
Art. 5	Masstabelle	5
A.	Bauzonen	6
Art. 6	Wohnzonen W	6
Art. 7	Dorfzonen D	6
Art. 8	Wohn- und Arbeitszonen WA	6
Art. 9	Wohn- und Arbeitszonen Zentrum WAZ	6
Art. 10	Arbeitszonen Gewerbe und Dienstleistung AGD	6
Art. 11	Arbeitszonen Gewerbe AG	7
Art. 12	Arbeitszonen Industrie AI	7
Art. 13	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
Art. 14	Freizeitzone Fz	7
Art. 15	Freihaltezone Fh	7
B.	Landwirtschaftszonen	8
Art. 16	Landwirtschaftszonen Lw	8
Art. 17	Landwirtschaftszonen für besondere Nutzung, Tierhaltung LwbN T	8
C.	Schutzzonen	8
Art. 18	Landschaftsschutzzonen Ls	8
Art. 19	Naturschutzzonen Ns	8
D.	Weitere Nichtbauzonen	8
Art. 20	Abbauzonen Ab	8
E.	Überlagernde Zonen	9
Art. 21	Zonen für archäologische Funde AF	9
Art. 22	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht Gp	9
Art. 23	Gefahrenzonen Gf	9
Art. 24	Höhenbeschränkung Hb	9
III.	Bauvorschriften	10
A.	Massvorschriften	10
Art. 25	Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	10
Art. 26	Grenzabstände Bepflanzung	10
Art. 27	Bauen an Hanglagen	10
B.	Ausstattung	10
Art. 28	Parkierung für Fahrzeuge	10
Art. 29	Parkierung für Zweiräder	10
Art. 30	Schneefänge	10
C.	Weitere Bauvorschriften	11
Art. 31	Haushälterische Bodennutzung	11
Art. 32	Höhere Häuser	11
Art. 33	Hochhäuser	11
Art. 34	Nebennutzflächen	11
Art. 35	Reklameanlagen	11
IV.	Gestaltungsvorschriften	12
A.	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	12
Art. 36	Gesamtwirkung	12
Art. 37	Dach- und Fassadengestaltung	12
B.	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzonen	12
Art. 38	Einpassung in Bestand	12
Art. 39	Dachgestaltung	12

Art. 40	Fassadengestaltung	12
C.	Umgebungsgestaltung	13
Art. 41	Terrainveränderung	13
Art. 42	Bepflanzung	13
Art. 43	Künstliche Beleuchtung	13
Art. 44	Sicht- und Schallschutzwände	13
V.	Weitere Bestimmungen	13
Art. 45	Erstellungs- und Betriebsvorschriften	13
Art. 46	Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	13
VI.	Übergangs- und Schlussbestimmungen	14
Art. 47	Inkrafttreten	14
Art. 48	Übergangsbestimmungen	14

Anhang

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

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde.

PBG § 17, Zonenplan
PBG § 18, Baureglement

² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Weinfelden.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

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

PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

Art. 3 Zuständigkeiten

Die Gemeindebehörde überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an das Bauamt:

- a) Verhandlung, Vorbereitung, Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen.
- b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinn von § 4 Abs. 4 zweiter Satz PBG über Gesuche, die im vereinfachten Verfahren erfolgen oder die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.

PBG § 4, Zuständigkeit Gemeinde

II. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 4 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan 1 : 5'000 in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

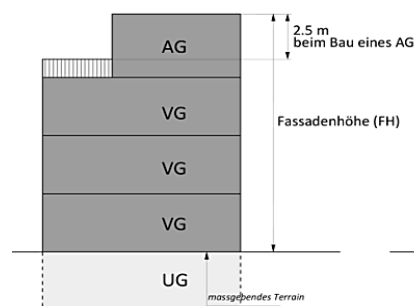
PBG § 17, Zonenplan

	Abk.
Wohnzonen	W
Dorfzonen	D
Wohn- und Arbeitszonen	WA
Wohn- und Arbeitszonen Zentrum	WAZ
Arbeitszonen Gewerbe	AG
Arbeitszonen Gewerbe und Dienstleistung	AGD
Arbeitszonen Industrie	AI
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
Freizeitzone	Fz
Freihaltezone	Fh
Landwirtschaftszonen	Lw
Landwirtschaftszonen für besondere Nutzung, Tierhaltung	LwbN T
Landschaftsschutzzonen	Ls
Naturschutzzonen	Ns
Abbauzone	Ab
Zonen für archäologische Funde	AF
Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	Gp
Gefahrenzone	Gf
Höhenbeschränkung	Hb

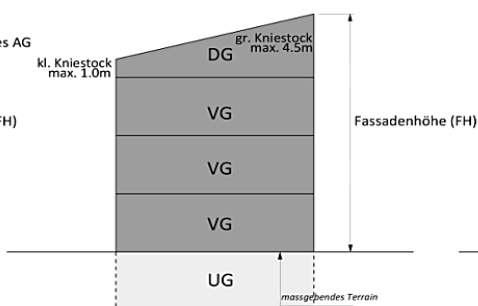
Art. 5 Masstabelle

Zone	Abk.	Geschoss- flächenziffer		Höhenmasse ^{1) 2)}					Grenzabstände		Gebäude- länge	Lärm- schutz	Bauweise
		GFZ	GFZ	Flachdach (FD)		Schrägdach (SD)			GA klein	GA gross			
				Fassadenhöhe (FH)	traufseitige Fassadenhöhe (Fhtr)	giebelseitige Fassadenhöhe (Fhgi)							
							max. m	min. m ^{4,5)}			max. m	min. m ^{4,5)}	
		max.	min.	max. m	min. m ^{4,5)}	max. m	min. m ^{4,5)}	max. m	min. m	min. m	max. m	ES ⁶⁾	
Bauzonen													
Wohnzonen	W2a	0.60	0.40	9.5	-	7.0	-	11.0	4.0	6.0	30	II	halboffen
	W2b	0.70	0.50	10.0	-	7.5	-	11.5	4.0	6.0	40	II	halboffen
	W3	0.95	0.70	14.0	11.0	11.5	8.5	16.0	5.0	7.5	45	II	halboffen
	W4	1.20	0.95	17.0	14.0	14.5	11.5	19.0	6.0	9.0	45	II	halboffen
	W5	1.50	1.20	20.0	17.0	17.5	14.5	22.0	7.0	11.0	50	II	halboffen
Dorfzonen	D2	0.95	0.7	10.0	-	7.5	-	13.0	3.0	3.0	30	III	halboffen
	D3	-	-	14.0	11.0	11.5	8.5	17.0	3.0	3.0	40	III	halboffen
Wohn- und Arbeitszonen	WA3	1.05	0.80	14.0	-	11.5	8.5	16.0	5.0	7.5	60	III	halboffen
	WA4	1.30	1.05	17.0	14.0	14.5	11.5	19.0	6.0	9.0	60	III	halboffen
	WA5	1.60	1.30	20.0	17.0	17.5	14.5	22.0	7.0	11.0	65	III	halboffen
Wohn- und Arbeitszonen Zentrum	WAZ4	-	-	17.5	14.5	15.0	12.0	19.5	4.0	4.0	50	III	halboffen
	WAZ5	-	-	20.5	17.5	18.0	15.0	22.5	5.0	5.0	60	III	halboffen
Arbeitszonen	AG	-	-	14.5	-	12.0	-	16.5	4.0	4.0	60	III	halboffen
	AGD	-	-	20.5	14.5	18.0	12.0	22.5	4.0	4.0	80	III	halboffen
	AI ³⁾	-	-	22.5	-	20.0	-	24.5	4.0	4.0	-	IV	halboffen
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	-	-	14.5	-	12.0	-	16.5	4.0	4.0	80	II	halboffen
Freizeitzonen	Fz	-	-	10.5	-	8.0	-	12.5	4.0	6.0	40	III	halboffen
Freihaltezonen	Fh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II	halboffen
Landwirtschaftszonen													
Landwirtschaftszonen	Lw	-	-	14.5	-	12.0	-	16.5	5.0	5.0	-	III	halboffen
Landwirtschaftszonen für besondere Nutzung, Tierhaltung	LwbN T	1) In den Landwirtschaftszonen erhöht sich das Höhenmass bei landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen um 4.0 m.											
Schutzzonen		2) a. Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.											
Landschaftsschutzzonen	Ls	b. Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.											
Naturschutzzonen	Ns	c. Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gem. § 28 PBV auszuführen.											
Weitere Nichtbauzonen		Bei Pultdächern in Hanglage gem. Art 26 BauR ist der First parallel zur Bergseite auszurichten.											
Abbauzonen	Ab	3) Im Bereich der überlagernden Zonen "Höhenbeschränkung" gilt eine reduzierte Fassadenhöhe von 12.0 m.											
Überlagernde Zonen		4) Bezieht sich auf Gebäude mit Hauptnutzflächen. Gebäude mit Nebennutzflächen sind von der Regelung befreit.											
Zonen für archäologische Funde	AF	5) Die festgelegte Mindesthöhe muss bei mehr als 2/3 der Gebäudefläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie gemäss (Ziff. 8.4 Anhang 1 IVHB) eingehalten werden.											
Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	6) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV											
Gefahrenzonen	Gf												
Höhenbeschränkung	Hb												

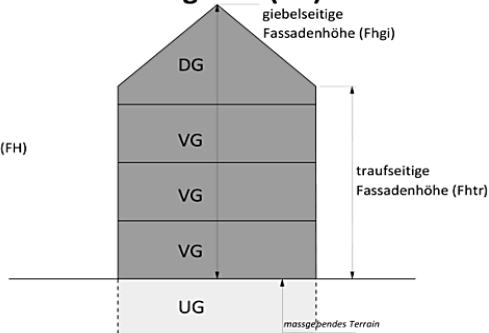
Flachdach (FD)



Pultdach



Schrägdach (SD)



A. Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W

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

PBV § 5, Wohnzonen

² Die Wohnzonen W2a dienen einer Bebauung mit Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäusern.

³ Die Wohnzonen W2b dienen einer Bebauung mit Ein-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

⁴ Die Wohnzonen W3 dienen einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern.

⁵ Die Wohnzonen W4 und W5 dienen einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

⁶ In den Wohnzonen ist die Erstellung von Terrassenhäusern gemäss § 39 PBV untersagt.

Art. 7 Dorfzonen D

PBV § 6, Dorfzonen

¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen, und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.

³ Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.

PBG § 92, Ausnahmegewilligungen

Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

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

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

Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen Zentrum WAZ

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

¹ Die Wohn- und Arbeitszonen Zentrum umfassen die Gebiete mit zentrumsbildender Funktion, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

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

Art. 10 Arbeitszonen Gewerbe und Dienstleistung AGD

PBV § 8, Arbeitszonen

¹ Arbeitszonen Gewerbe und Dienstleistung AGD umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

² In den Arbeitszonen Gewerbe und Dienstleistung gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.00 m

³ In den Arbeitszonen Gewerbe und Dienstleistung sind verkehrssintensive Einrichtungen nicht zulässig.

PBG § 73 öffentliche Verkehrsflächen

Art. 11 Arbeitszonen Gewerbe AG

PBV § 8, Arbeitszonen

¹ Arbeitszonen Gewerbe AG umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

² In den Arbeitszonen Gewerbe gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.00 m.

³ Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500.00 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

Art. 12 Arbeitszonen Industrie AI

PBV § 8, Arbeitszonen

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

² In den Arbeitszonen Industrie gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.00 m.

³ In den Arbeitszonen AI sind Verkaufsflächen, Freizeiteinrichtungen und öffentlich zugängliches Gastronomiegewerbe nicht zulässig. Ausgenommen sind öffentlich zugängliche Betriebskantinen und Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.

Art. 13 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

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

² Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 14 Freizeitzone Fz

¹ Die Freizeitzone erfassen Gebiete, die für Erholungs- und Freizeitanlagen bestimmt sind.

² Zulässig sind Park- und Sportanlagen, Spielplätze, Schrebergärten, Bauten für Kleintierhaltung usw. sowie weitere unbewohnte Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck dienen.

³ Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.

Art. 15 Freihaltezone Fh

PBV § 10, Freihaltezone

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

² Sie bezwecken insbesondere:

- a) die Gliederung der Bauzone;
- b) die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

B. Landwirtschaftszonen

Art. 16 Landwirtschaftszonen Lw

PBV § 11, Landwirtschaftszonen

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

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

³ Für Wohnbauten gelten die Fassadenhöhe und Gebäudelänge der Wohnzone W2a.

Art. 17 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzung, Tierhaltung LwbN T

PBV § 12

¹ Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich der Tierhaltung dient.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.

C. Schutzzonen

Art. 18 Landschaftsschutzzonen Ls

PBV § 13, Landschaftsschutzzonen

¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.

² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.

~~³ Betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.) können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt]~~

⁴ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 19 Naturschutzzonen Ns

PBV § 14, Naturschutzzonen

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

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

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

TG NHG § 1, Ziele
TG NHG § 10, Geschützte Objekte

D. Weitere Nichtbauzonen

Art. 20 Abbauzonen Ab

PBV § 16, Abbauzonen

¹ Abbauzonen umfassen Gebiete, die der Gewinnung von Bodenmaterialien aller Art dienen.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie zur Gewinnung oder Verarbeitung des vor Ort gewonnenen Materials notwendig sind. Sie werden nur befristet bewilligt und sind nach beendetem Abbau durch den Gesuchsteller oder den Eigentümer zu entfernen.

³ Abbaugelände sind in der Regel nach Vorgaben eines Gestaltungsplans etappiert abzubauen und fachgerecht zu rekultivieren.

⁴ Hat die Abbauzone ihren Zweck erfüllt, ist das Abbaugelände einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

E. Überlagernde Zonen

Art. 21 Zonen für archäologische Funde AF

PBV § 18, Zonen für archäologische Funde
TG NHV §§ 46-50

¹ Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.

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

Art. 22 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht Gp

PBG § 23, Gestaltungsplan

¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen. PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 23 Gefahrenzonen Gf

PBG § 20 Gefahrenzonen

¹ Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und –abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

PBV § 21, Gefahrenzonen

² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

Art. 24 Höhenbeschränkung Hb

Der Zonenplan legt fest, wo eine reduzierte Fassadenhöhe gilt. In der Masstabelle (Art. 5) ist die reduzierte Gebäudehöhe der jeweiligen Bauzone festgelegt.

III. Bauvorschriften	
A. Massvorschriften	PBG § 18 Baureglement
Art. 25 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	PBG § 77 Näherbaurecht
¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.	PBG § 31, Abstände, Ausnahmen
² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m ² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.	PBG § 22, Kleinbauten. Anbauten
³ Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.	
⁴ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Sitzplätze, Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand 3.00 m.	
⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotop sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.	
⁶ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.	
Art. 26 Grenzabstände Bepflanzung	PBG § 96, Abweichung vom FIGG
Im gesamten Baugebiet dürfen Pflanzungen aller Art eine Höhe von maximal dem Vierfachen ihres Grenzabstandes aufweisen. Beträgt der Grenzabstand mindestens 10 m, besteht keine Beschränkung der Höhe.	FIGG § 5, Pflanzungen
Art. 27 Bauen an Hanglagen	PBG § 18 Baureglement
¹ In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden.	PBG § 26 Höhenmasse
² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.	
B. Ausstattung	
Art. 28 Parkierung für Fahrzeuge	PBG §§ 18 und 88, VSS-Norm SN
¹ Es gilt das Reglement über die Einstellplätze für Fahrzeuge der Gemeinde Weinfelden.	640281, Parkieren
² Der Gemeindebehörde kann für benachbarte Grundstücke gemeinsam zu benutzende Ein- und Ausfahrten verlangen.	StrWG § 46, Abstellplätze und Garagen
Art. 29 Parkierung für Zweiräder	PBG § 88, Gestaltungsplan
Bei Mehrfamilienhäusern, Verkaufsflächen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind in der Regel gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.	VSS-Norm SN 640 065 / 066
Art. 30 Schneefänge	PBG § 82, Sicherheit
Auf Dächern sind die notwendigen Schneefangvorrichtungen anzubringen.	

C. Weitere Bauvorschriften

Art. 31 Haushälterische Bodennutzung

¹ Sofern ein Bauvorhaben die jeweilige Mindestnutzungsziffer unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

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

Art. 32 Höhere Häuser

¹ Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.

² ~~Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.~~

³ ~~Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, in welchen die Errichtung von höheren Häusern vorgesehen ist.~~

⁴ ~~Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen.~~

[gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 Ergänzungsanweisung]

Art. 33 Hochhäuser

¹ Hochhäuser sind Gebäude, deren Gesamthöhe 30 m überschreitet.

² ~~Bei Hochhäusern darf der Schattenwurf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen.~~

³ ~~Für Hochhäuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.~~

⁴ ~~Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, in welchen die Errichtung von Hochhäusern vorgesehen ist.~~

⁵ ~~Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen.~~

[gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 Ergänzungsanweisung]

Art. 34 Nebennutzflächen

Bei Wohnungen sind mindestens 6 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen zu realisieren.

Art. 35 Reklameanlagen

Es gilt das Reklamereglement der Gemeinde Weinfelden.

PBG § 18 Baureglement

PBV § 38 Höhere Häuser, Hochhäuser

PBG § 18 Baureglement

PBV § 38 Höhere Häuser, Hochhäuser

PBG § 83 Gesundheit

PBV § 42 Gesundheit

IV. Gestaltungsvorschriften

A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 36 Gesamtwirkung

PBG §§ 18, 78
Schutz des Ortsbil-
des

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

- 1) die bestehende Bebauung,
- 2) Stellung, Form und Proportionen,
- 3) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen,
- 4) die topografische Einbettung,
- 5) der Siedlungsrand.

Art. 37 Dach- und Fassadengestaltung

PBG §§ 18, 78
Schutz des Ortsbil-
des

¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren.

³ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

⁴ ~~In den Arbeitszonen können höhere Gebäudeteile oder technische Aufbauten bewilligt werden, sofern sie betrieblich notwendig sind.~~ [gemäss DBU-Entscheid 34, 29.05.2019 nicht genehmigt]

B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzonen

Art. 38 Einpassung in Bestand

PBG § 18, Bauregle-
ment

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

Art. 39 Dachgestaltung

PBG § 18, Bauregle-
ment

¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.

² Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten, können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.

³ Die Länge einzelner Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Dachlänge betragen, gesamthaft höchstens $\frac{1}{3}$.

⁴ Die Länge einzelner offener Dacheinschnitte darf höchstens $\frac{1}{5}$ und gesamthaft höchstens $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Dachlänge betragen.

⁵ Vereinzelte hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 0.80 m² nicht übersteigen.

Art. 40 Fassadengestaltung

PBG § 18, Bauregle-
ment

¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

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

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

C. Umgebungsgestaltung

Art. 41 Terrainveränderung

PBG § 79, Terrainveränderung

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

*Bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358*

² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.5 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m Rücksprung zu versehen. Ausgenommen sind Hauseingänge und Garagenzufahrten.

³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind in der Regel zu begrünen.

⁴ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 42 Bepflanzung

PBG §§ 18, 78, Schutz des Ortsbildes

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

Art. 43 Künstliche Beleuchtung

*USG Art. 1
SIA Norm 491*

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

Art. 44 Sicht- und Schallschutzwände

PBG § 18, Baureglement

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

V. Weitere Bestimmungen

Art. 45 Erstellungs- und Betriebsvorschriften

Der Gemeinderat erlässt die Richtlinien für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen der Gemeinde Weinfelden.

Art. 46 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

StrWG § 34, Gestiegener Gemeingebrauch

² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets leicht zugänglich sein.

³ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.

⁴ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zustellen.

VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 47 Inkrafttreten

PBG § 6 Inkraftsetzung

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

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 27.03.2001 mit RRB Nr. 514, und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 48 Übergangsbestimmungen

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

Anhang zum Baureglement

Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB

Nicht Gegenstand einer Beschlussfassung und/oder Genehmigung



Inhalt

A.	Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien	17
B.	Abkürzungsverzeichnis	18
C.	Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV	19
1.	Terrain	19
1.1.	Massgebendes Terrain	19
2.	Gebäude	19
2.1.	Gebäude	19
2.2.	Kleinbauten	19
2.3.	Anbauten	19
2.4.	Unterirdische Bauten	20
2.5.	Unterniveaubauten	20
3.	Gebäudeteile	21
3.1.	Fassadenflucht	21
3.2.	Fassadenlinie	21
3.3.	Projizierte Fassadenlinie	21
3.4.	Vorspringende Gebäudeteile	22
4.	Längenmasse	23
4.1.	Gebäudelänge	23
4.2.	Gebäudebreite	23
5.	Höhenmasse	23
5.1.	Fassadenhöhe	23
5.2.	Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen Art. 27 BauR	25
5.3.	Lichte Höhe	25
6.	Geschosse	26
6.1.	Vollgeschosse	26
6.2.	Untergeschosse	27
6.3.	Dachgeschosse	28
6.4.	Attikageschosse	29
7.	Abstände	30
7.1.	Grenzabstand	30
7.2.	Gebäudeabstand	30
8.	Nutzungsziffern	31
8.1.	Anrechenbare Grundstücksfläche	31
8.2.	Geschossflächenziffer	31
9.	Dachaufbauten	34
9.1.	Allgemein Gestaltungsvorschriften Art. 37 BauR	34
9.2.	Gestaltungsvorschriften Dorfzone Art. 39 BauR	34
D.	Abstände Strassen – Wald – Gewässer	35
	Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen	36
	Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz	37
	Abstand gegenüber Gewässern	38
E.	Schlagwortregister	39

A. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Bundesrecht

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

Kantonales Recht

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

Normen und Richtlinien

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

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

B. Abkürzungsverzeichnis

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

C. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

1. Terrain

1.1. Massgebendes Terrain

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

2. Gebäude

2.1. Gebäude

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

2.2. Kleinbauten

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

§ 22 PBV

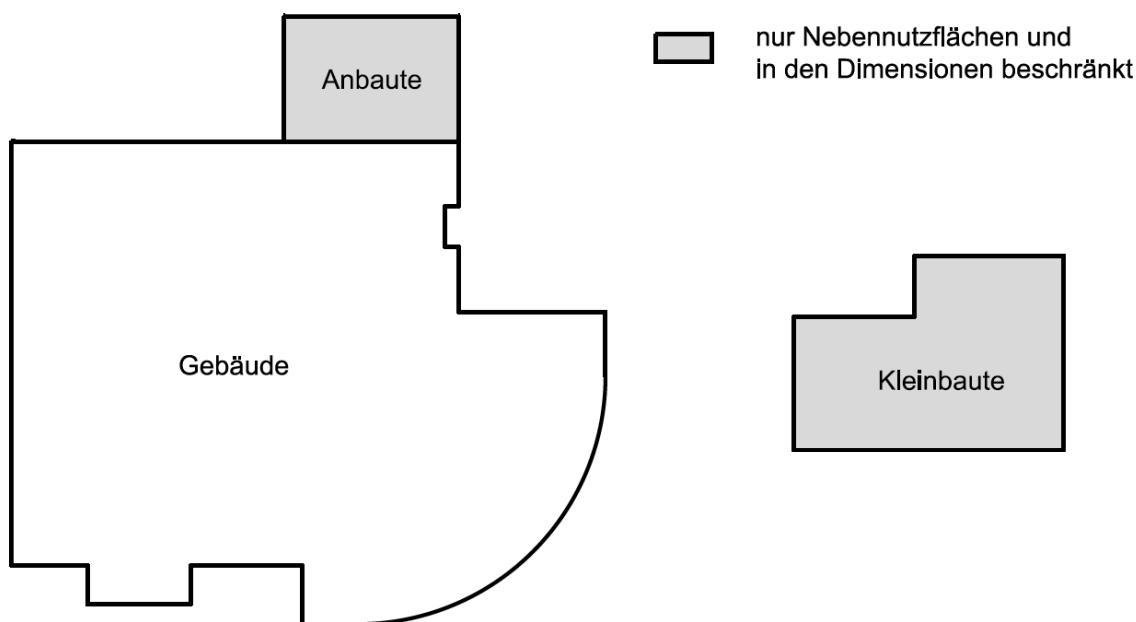
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

2.3. Anbauten

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

§ 22 PBV

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



2.4. Unterirdische Bauten

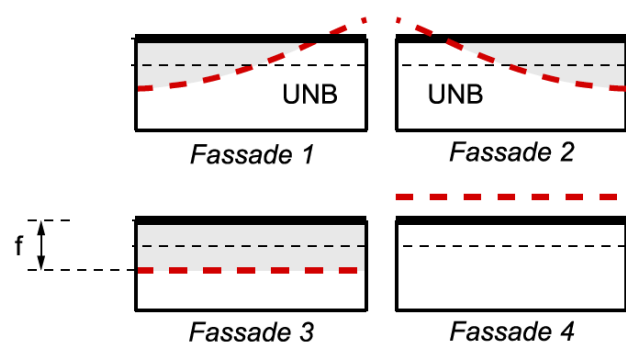
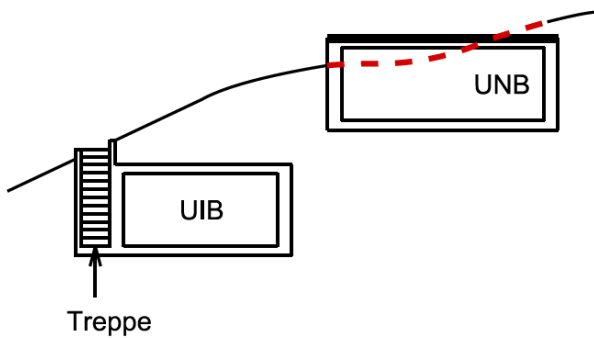
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5. Unterniveaubauten

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

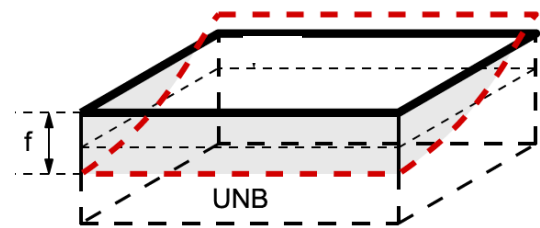
§ 23 PBV

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



- Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten
- f Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.

■ Anteil über der Fassadenlinie



3. Gebäudeteile

3.1. Fassadenflucht

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

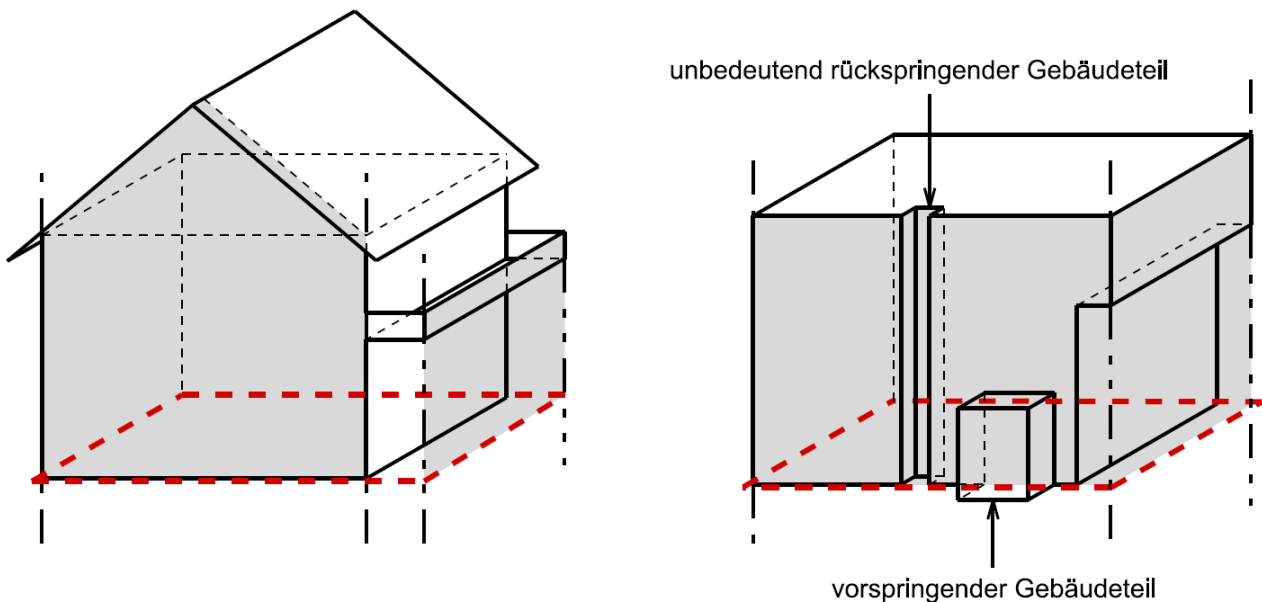
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

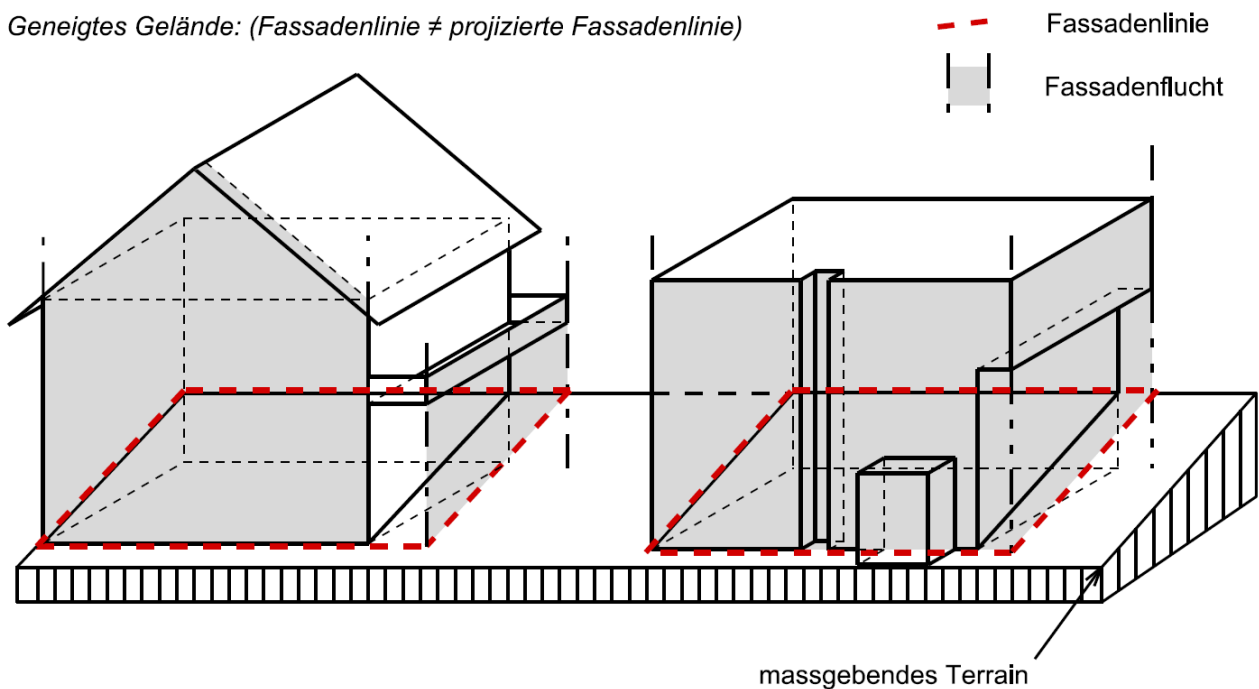
3.3. Projizierte Fassadenlinie

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

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie $\neq$ projizierte Fassadenlinie)



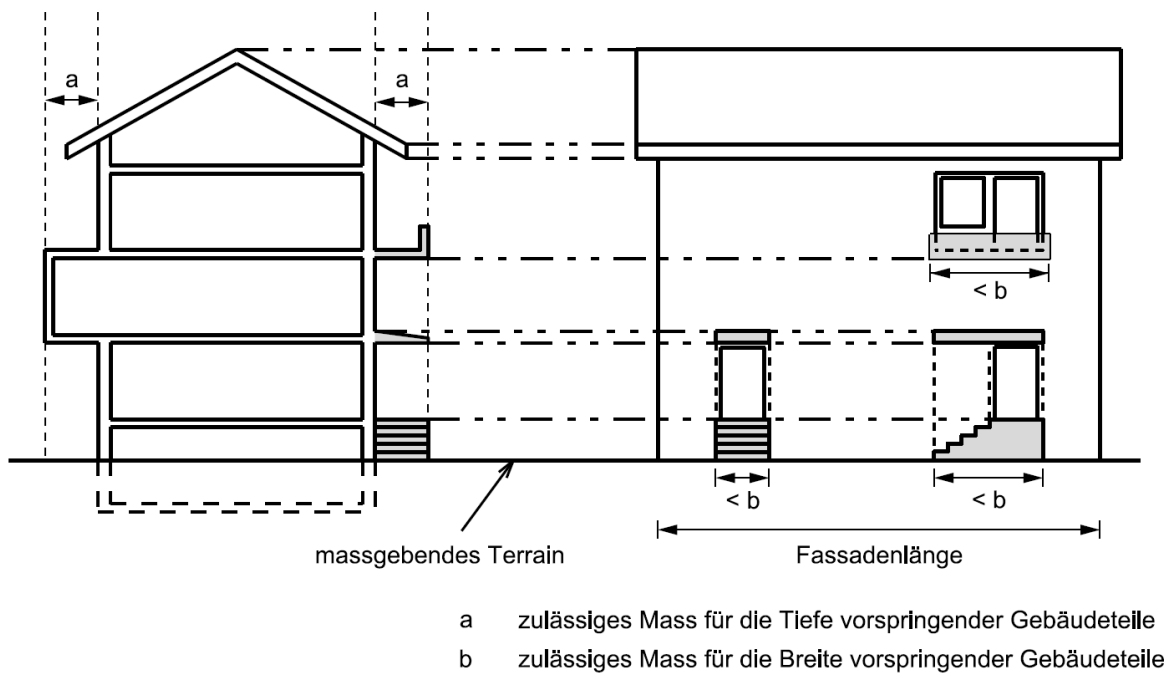
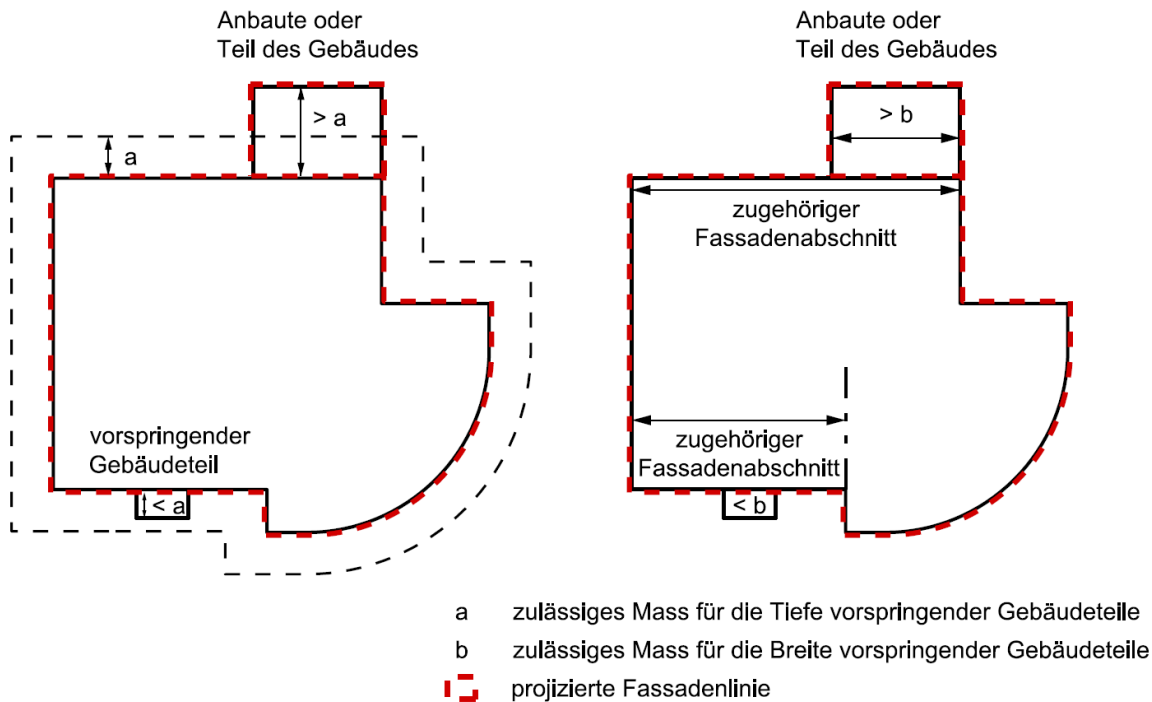
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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

§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

1. ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal **3.00 m**;
2. innerhalb des Grenzabstandes auf $\frac{1}{3}$ der Länge um maximal **1.50 m**.



4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge

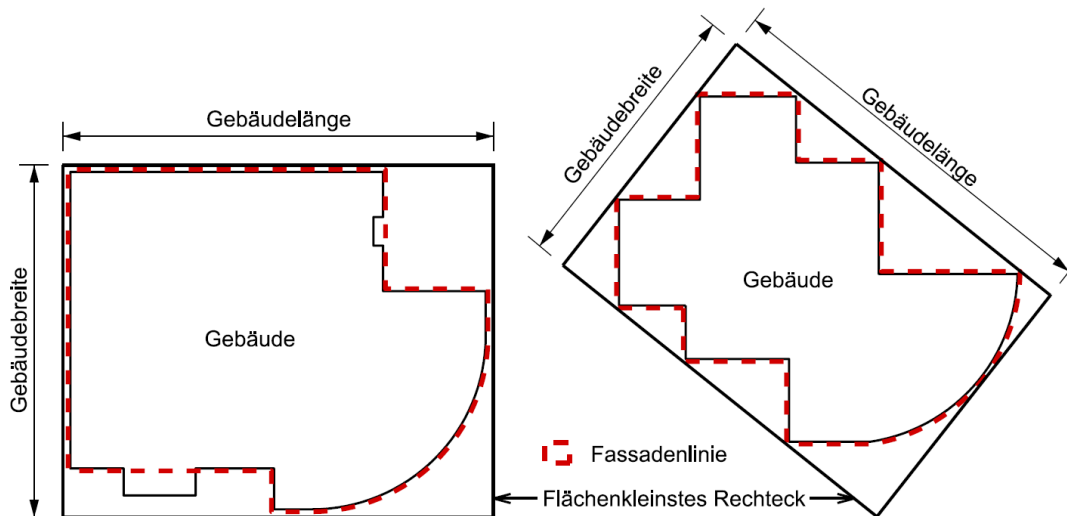
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

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

4.2. Gebäudebreite

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



5. Höhenmasse

5.1. Fassadenhöhe

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

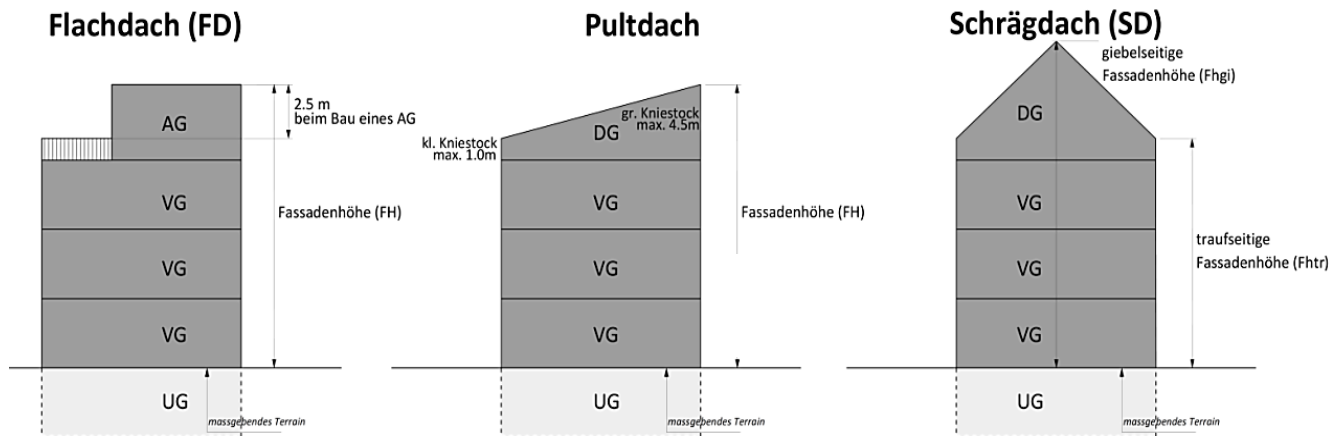
§ 26 Abs. 1/6 PBV

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

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

Fussnote BauR

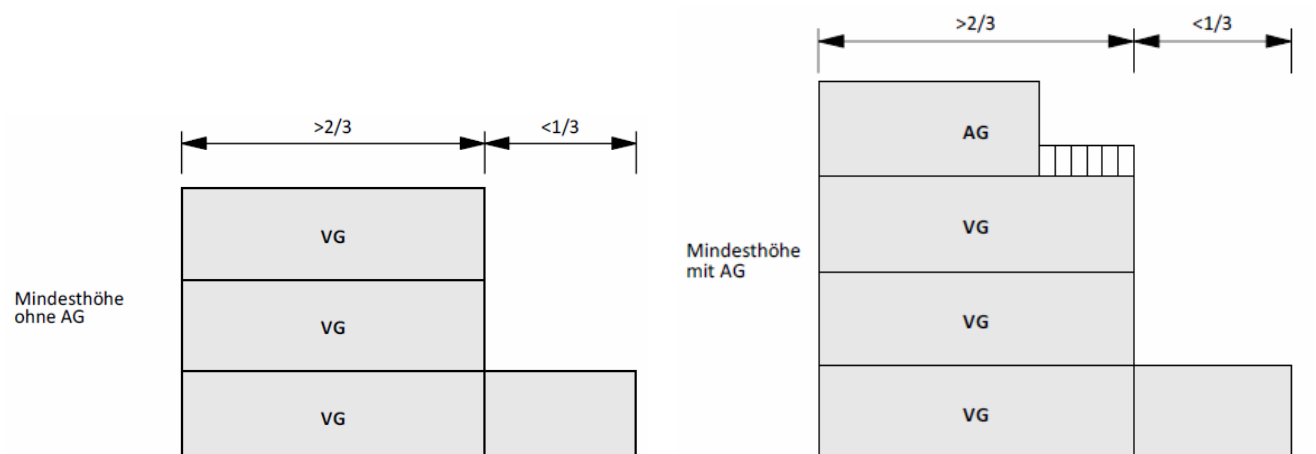
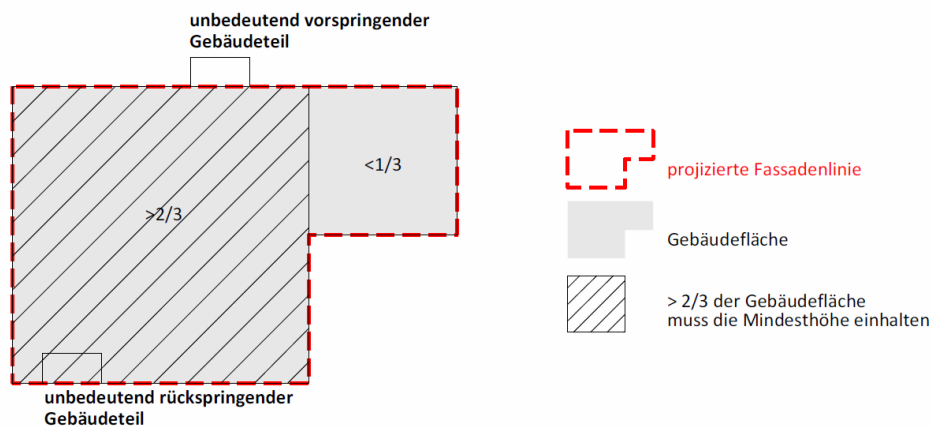
1. a) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.
- b) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.
- c) Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gem. § 28 PBV auszuführen.



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

Fussnote BauR

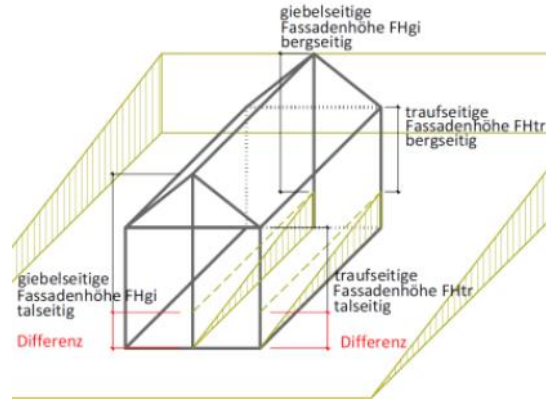
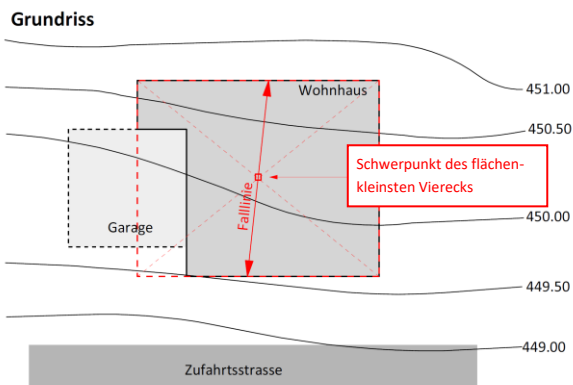
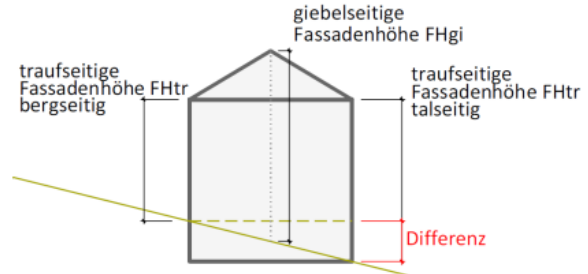
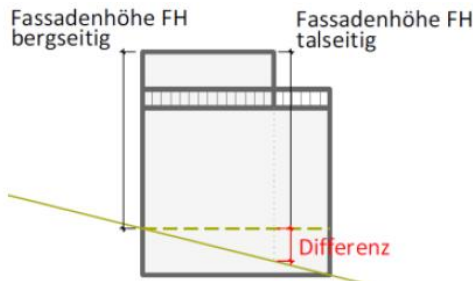
5. Die festgelegte Mindesthöhe muss bei mehr als 2/3 der Gebäudefläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie gemäss (Ziff. 8.4 Anhang 1 IVHB) eingehalten werden.



5.2. Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen Art. 27 BauR

In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhen auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden.

Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrain ab 15% zwischen Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.



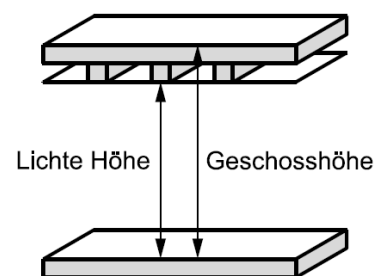
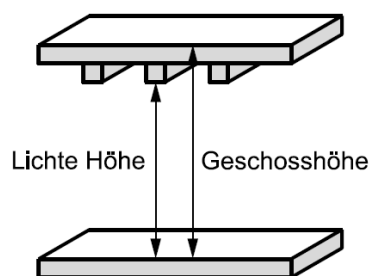
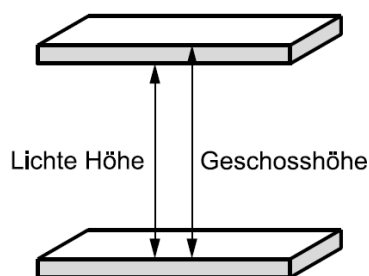
5.3. Lichte Höhe

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

§ 26 Abs. 4/5 PBV

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

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



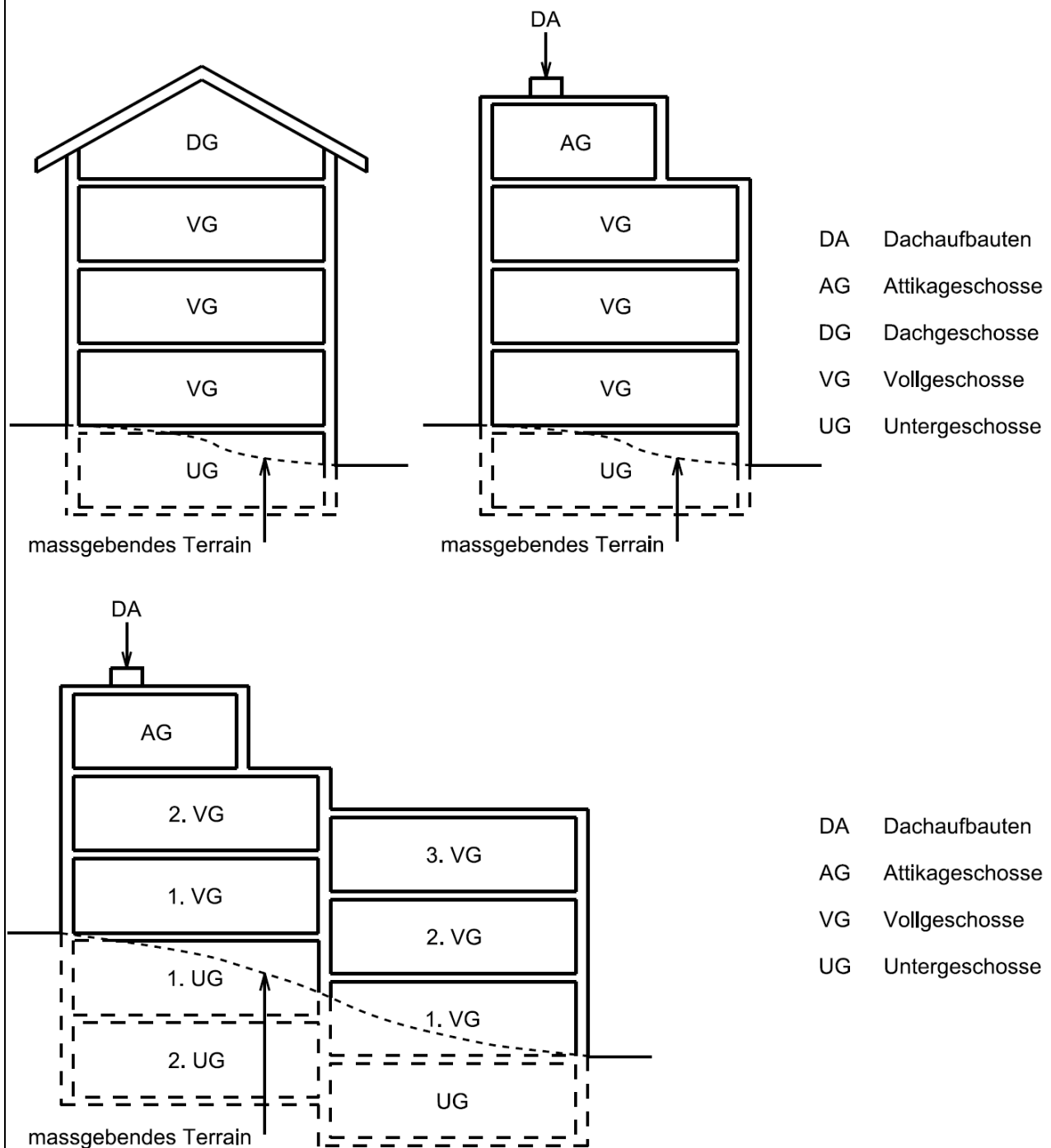
6. Geschosse

6.1. Vollgeschosse

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

§ 39 PBV

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



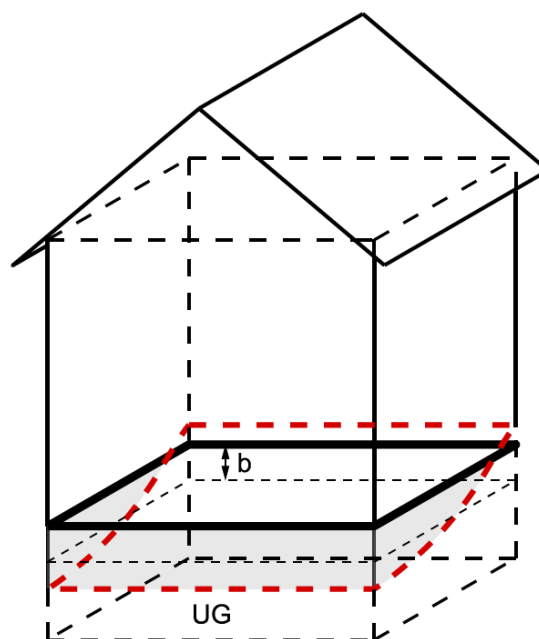
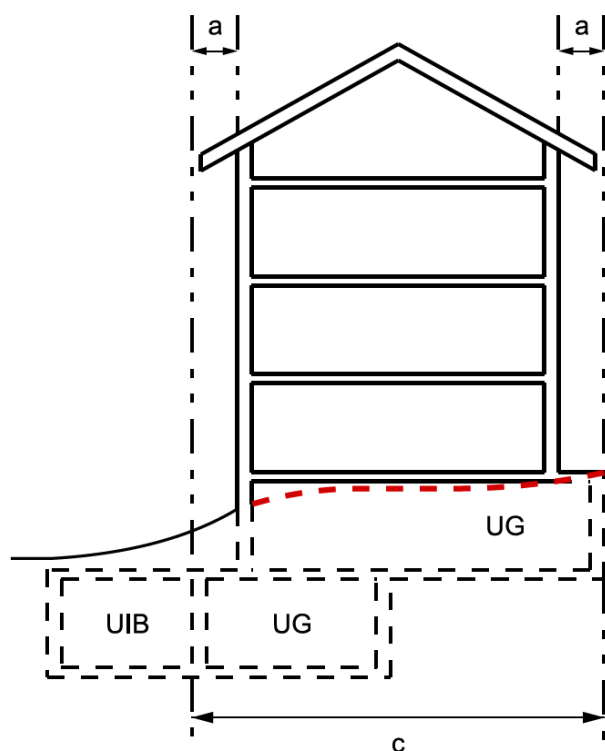
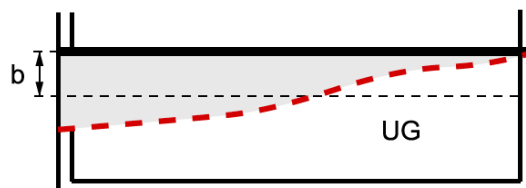
6.2. Untergeschosse

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

§ 27 PBV

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

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



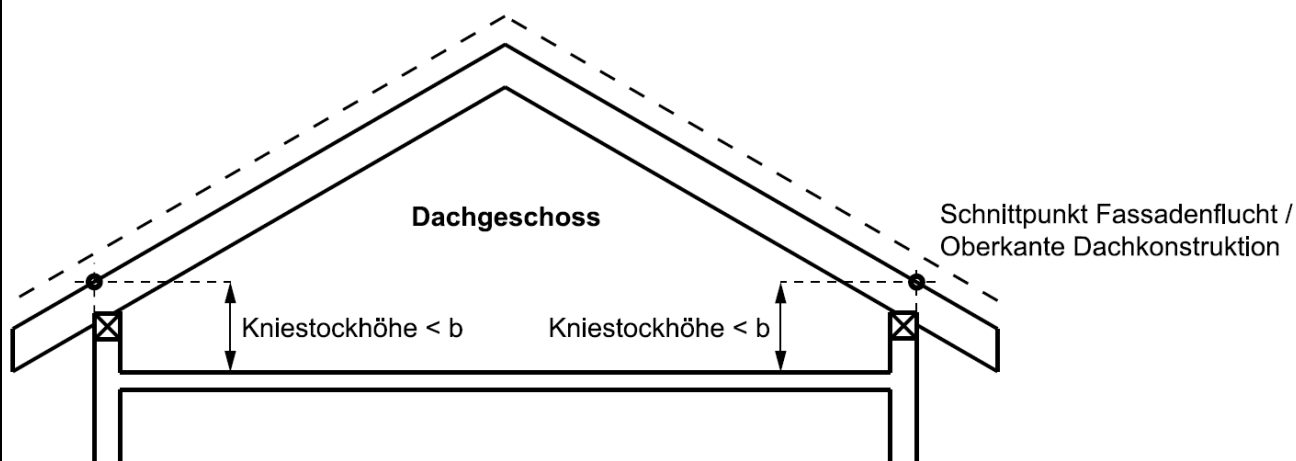
6.3. Dachgeschosse

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

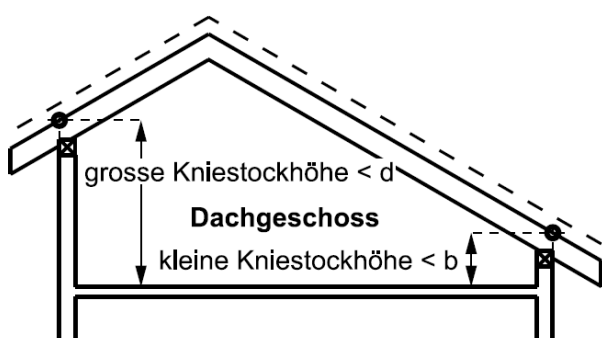
§ 28 PBV

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

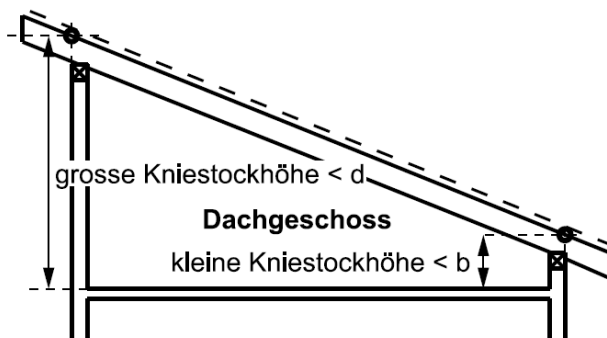
2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



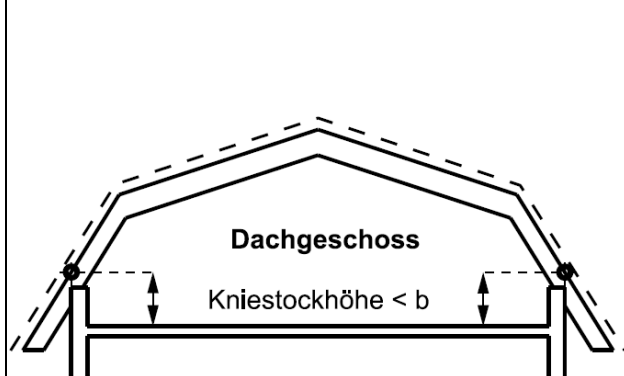
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



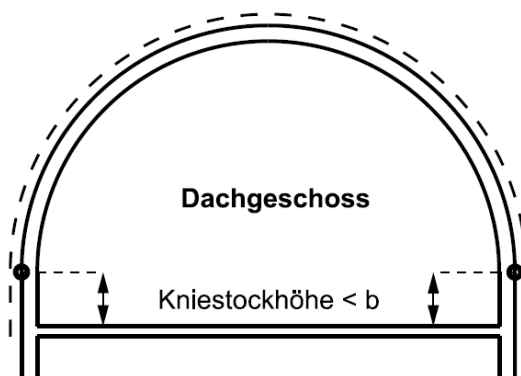
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen



d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

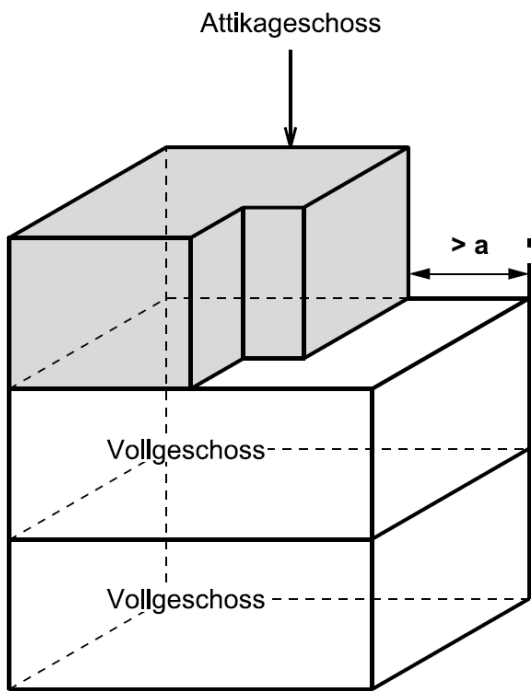


6.4. Attikageschosse

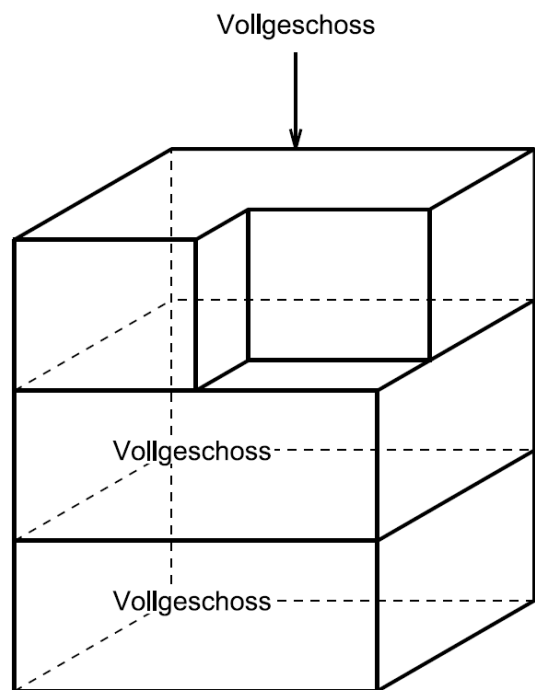
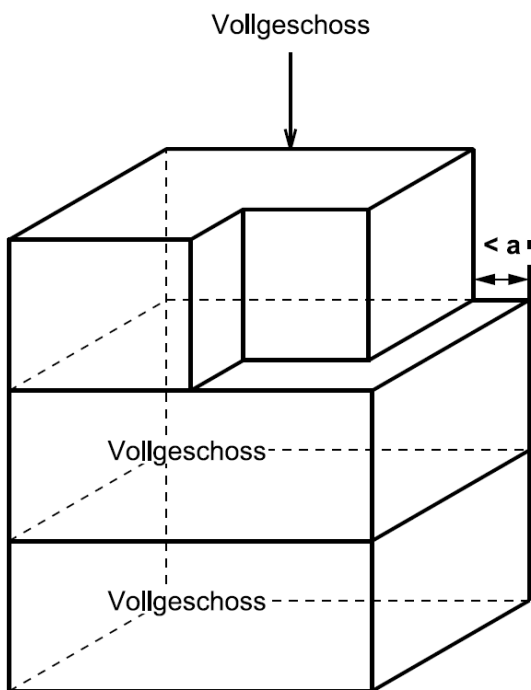
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV

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



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



7. Abstände

7.1. Grenzabstand

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

§ 31 PBV

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

² _

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

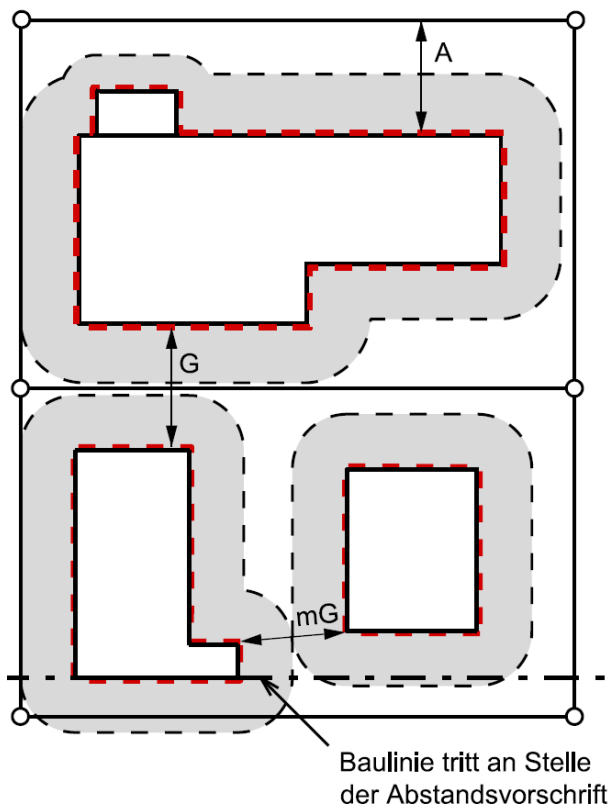
7.2. Gebäudeabstand

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

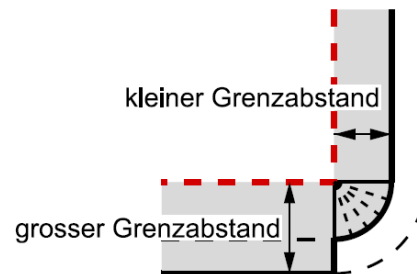
§ 30 PBV

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

² Enthält das Baureglement keine besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brand-schutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.



Kleiner und grosser Grenzabstand



-  mindestens einzuhaltender Grenzabstand
-  Fassadenlinie
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
-  mindestens einzuhaltender Grenzabstand
-  Baulinie
-  Fassadenlinie
-  Parzellengrenze

8. Nutzungsziffern

8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche

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

8.2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

Hauptnutzflächen HNF

Nebennutzflächen NNF

Verkehrsflächen VF

Konstruktionsflächen KF

Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

§ 32 PBV

Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer müssen Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt, nicht angerechnet werden.

§ 34 PBV

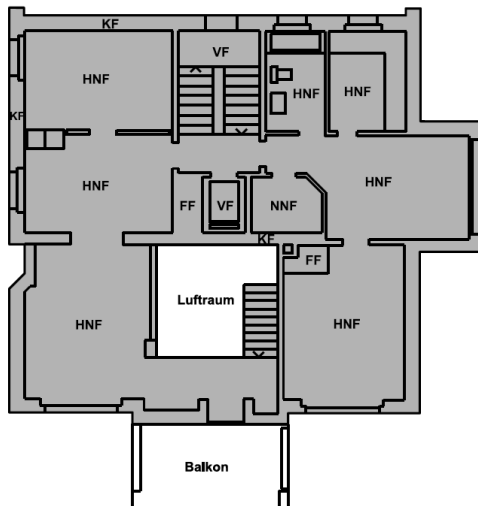
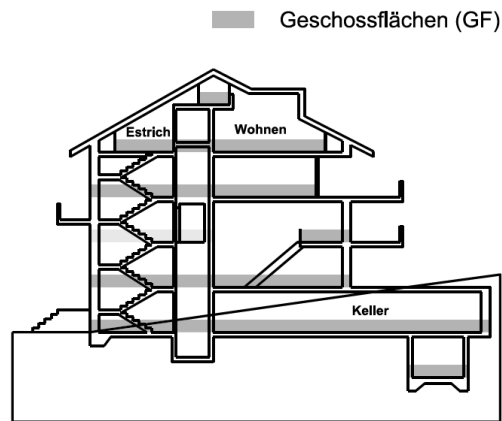
¹ Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

² Ist als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer festgelegt, kann für unterirdische Parkieranlagen zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkieranlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkieranlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden.

§ 35 PBV

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

1. **10 %** bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.15 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1.0 W/m²K oder weniger einhalten.
2. **20 %** bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.

Grundriss 1. Obergeschoss:**Schnitt:**

Die Geschossflächen nach Definitionen der Norm SIA 416

Geschossfläche GF

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in:

Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in:

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in:

- Hauptnutzfläche HNF (Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.)
- Nebennutzfläche NNF (Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.)

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau:

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrtrräume.
- Verkehrsfläche VF (Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.)

Funktionsfläche FF

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

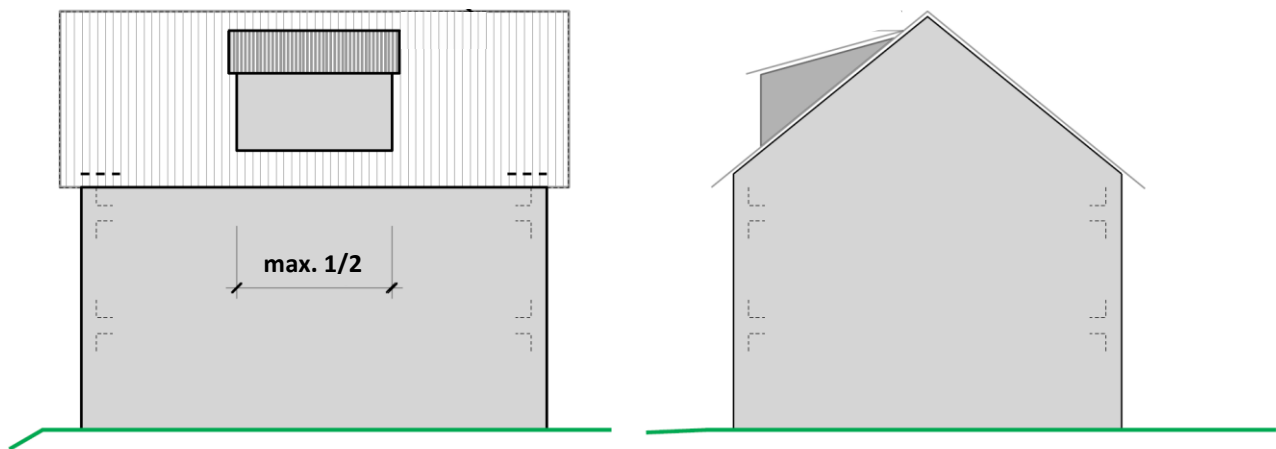
Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.

Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

9. Dachaufbauten

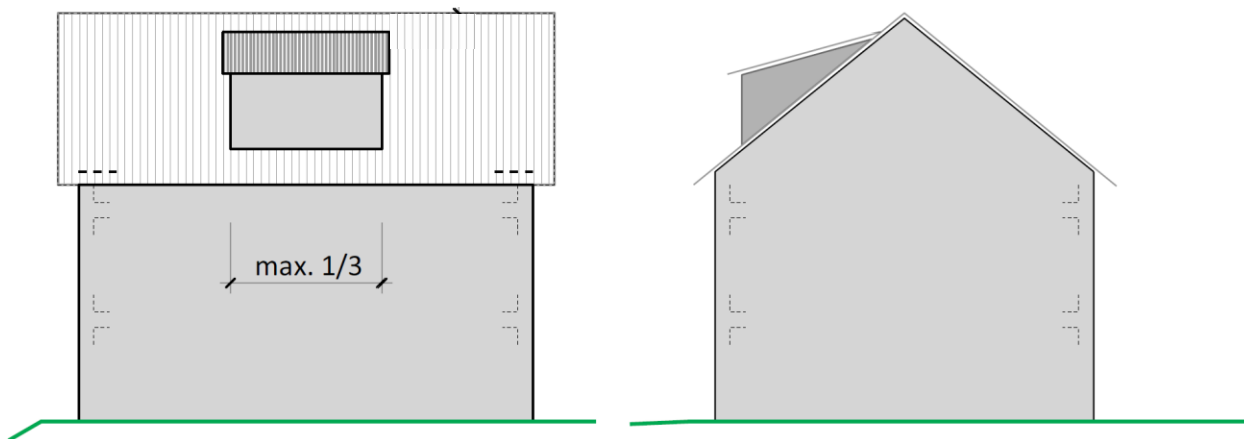
9.1. Allgemein Gestaltungsvorschriften Art. 37 BauR

Schleppgauben

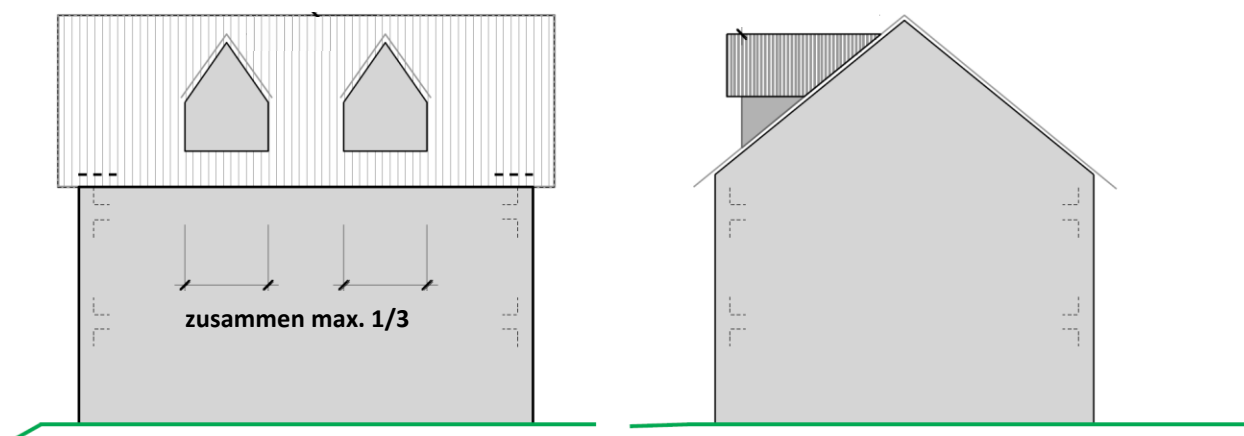


9.2. Gestaltungsvorschriften Dorfzone Art. 39 BauR

Schleppgauben



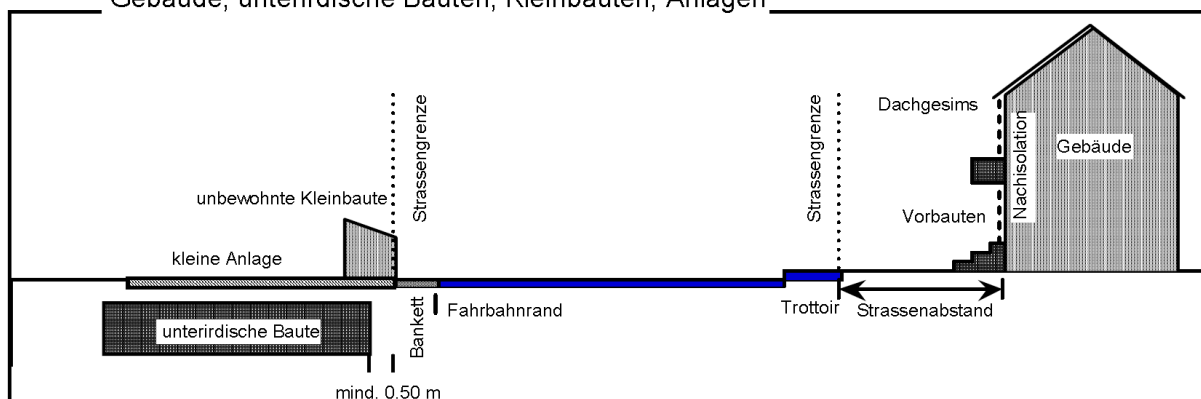
Giebellukarnen



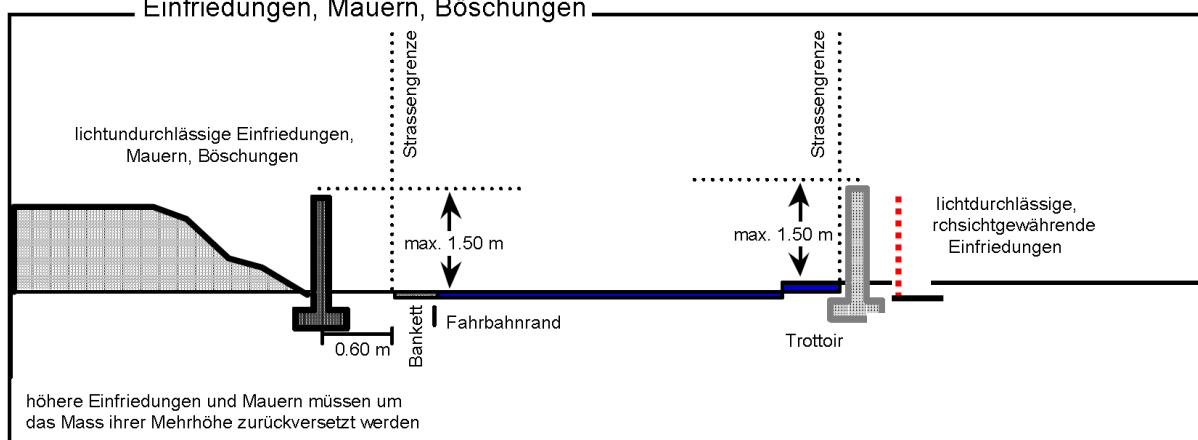
D. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen

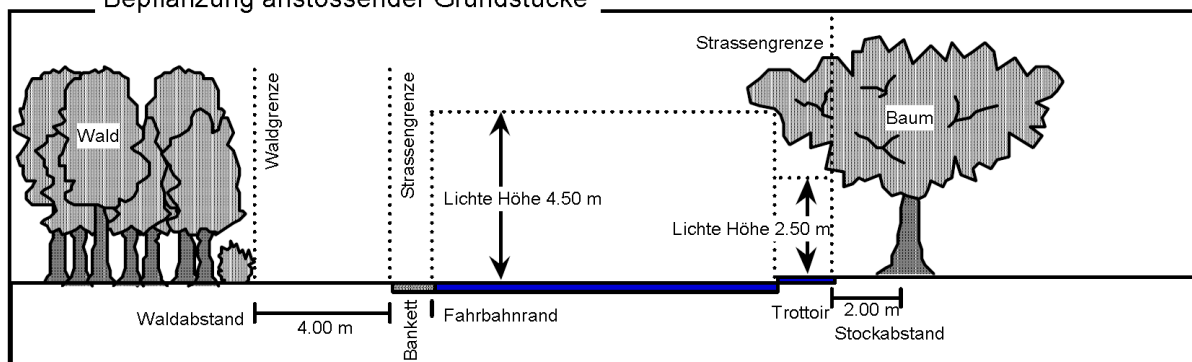
Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen



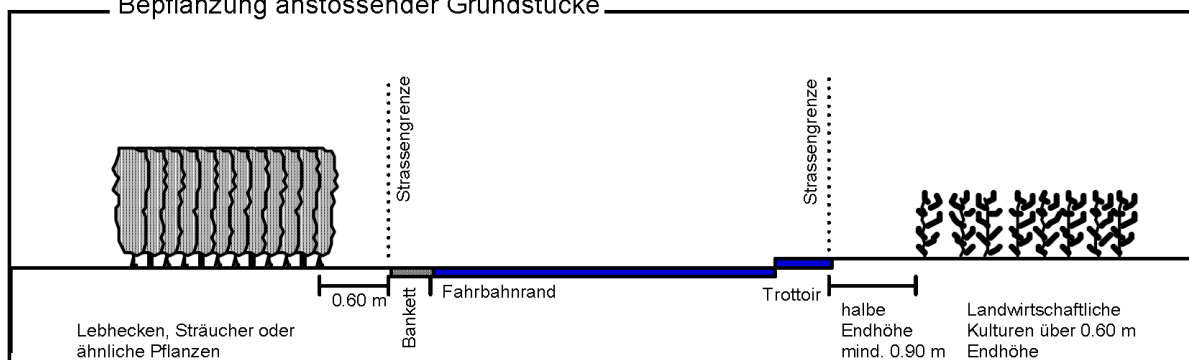
Einfriedungen, Mauern, Böschungen



Bepflanzung anstossender Grundstücke

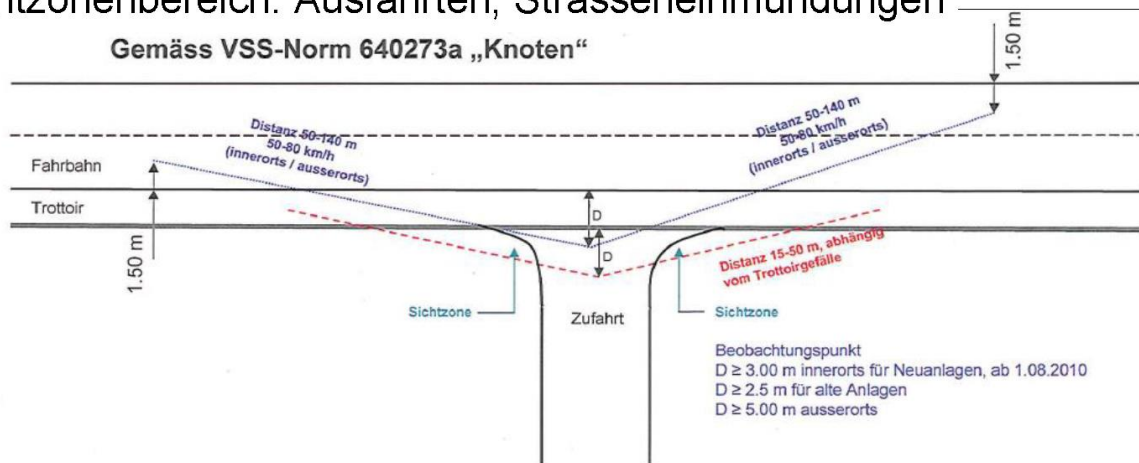


Bepflanzung anstossender Grundstücke



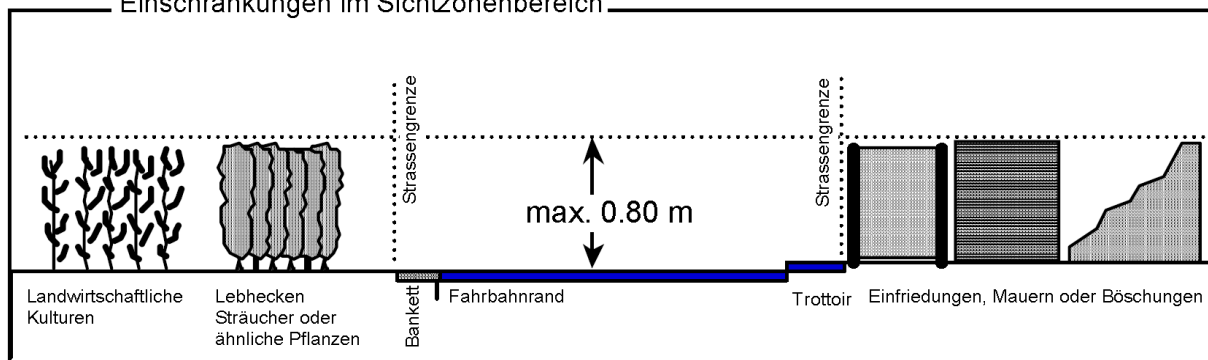
Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“

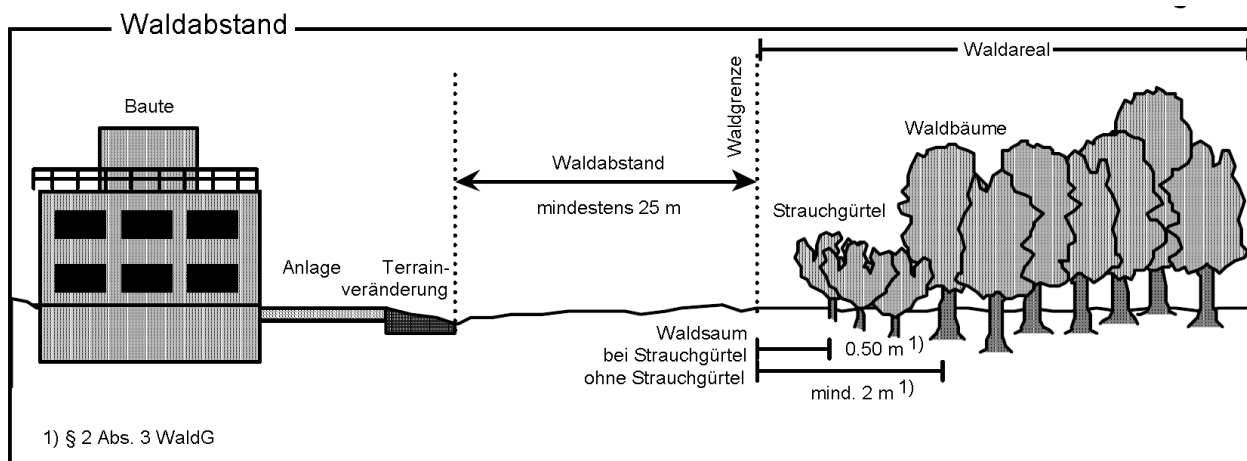


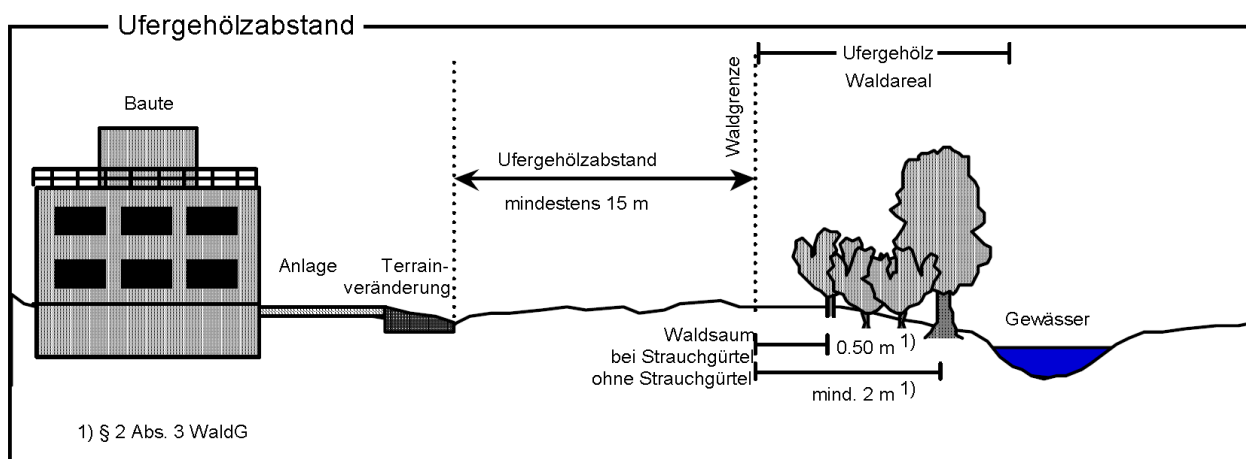
- Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens **80 cm** ab Strassenhöhe erreichen.
- Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen durchzusetzen.

Einschränkungen im Sichtzonenbereich



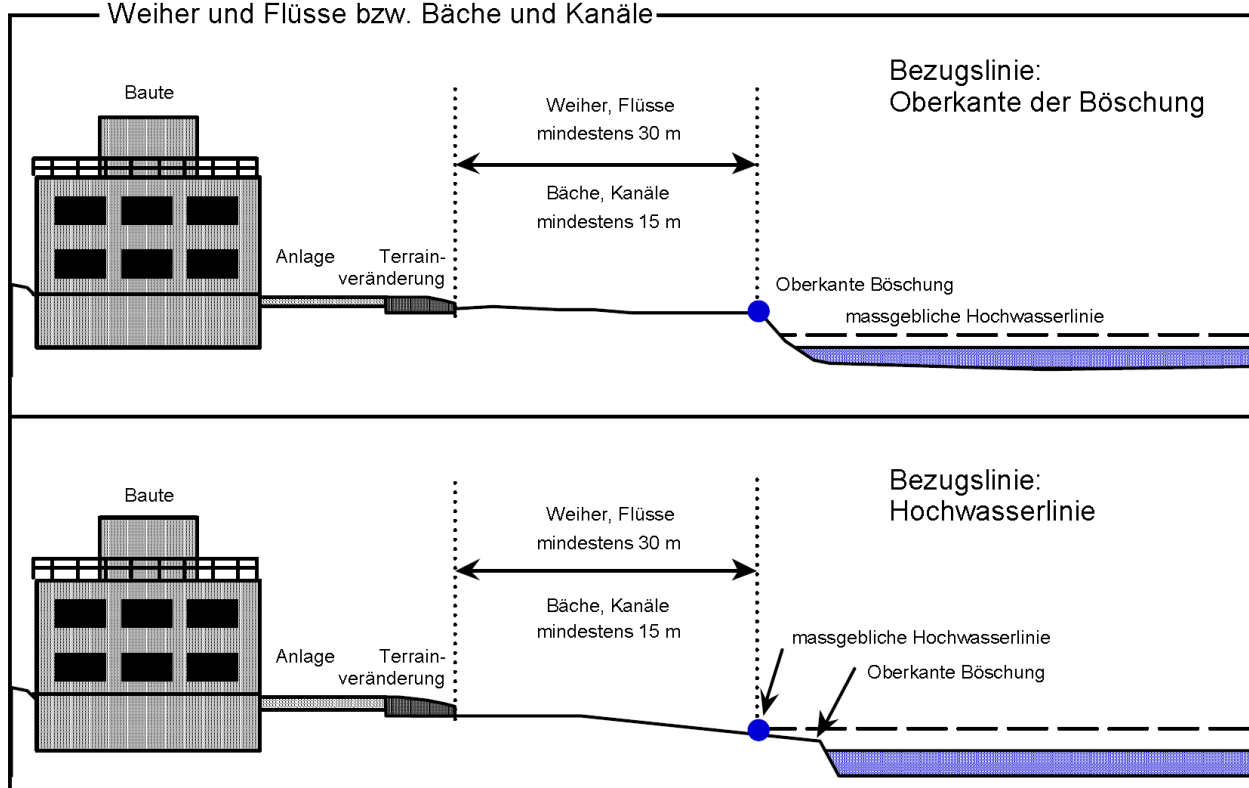
Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz



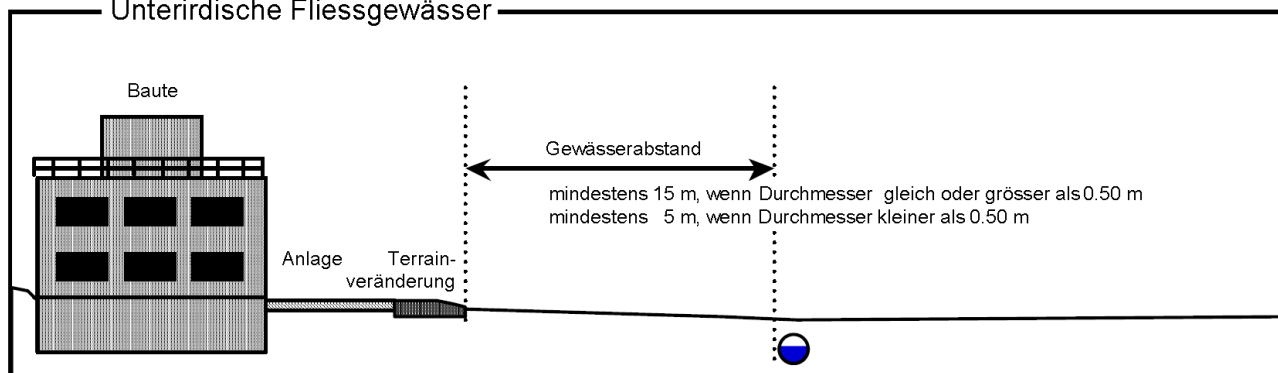


Abstand gegenüber Gewässern

Weiherr und Flüsse bzw. Bäche und Kanäle



Unterirdische Fliessgewässer



E. Schlagwortregister

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
A				
Abbauzonen	19	19	16	RPV
Abbruch		98, 107	45, 51	
Ablagerungsverbot		97		
Abstandsvorschriften (Grenzabstände)	5, 10-12, 25, 26	25, 74-77	36	44 StrWG
Abstellplätze	25, 28			46 StrWG
Absturzsicherungen				SIA 358
Amtsblatt		5, 30, 33	3, 53	
Anschlussgebühren		38, 49, 50		BGO
Anstösser		92, 102, 107		
Antennenanlagen (Aussenantennen)		98, 99		
Arbeitszonen	10-12, 37	21	8	
Auflageverfahren		31, 33		
Aufschüttungen	25			
Ausnahmebewilligung	7	92, 93	53	24 RPG, 31 LSV
B				
Bachabstand		76	44	
Bauaufsicht (Baupolizei)	2	111	54	
Baubeginn		110	54	
Baubewilligungsverfahren	3, 22, 23	98-109	51-55	22 RPG
Bauen an Hanglagen	27			
Baugebiet	26	17, 80	45	
Baugesuch	31	99ff, 108, 121	51, 52	
Baulinienplan		25		
Baupolizei	2	111	54	
Baureife	32, 33	72		19 RPG
Baueinstellung		115		
Bauweise	5	18	36	
Bauzonen	4	17, 99	5-10	15 RPG
Behinderte (Hindernisfreies Bauen)		84		
Bekanntmachung der Richtpläne		28	3	
Benützung von öffentlichem Grund	46			34, 35 StrWG
Bepflanzung	16, 26, 42	18, 96		FIGG § 5,
Besitzstandsgarantie		94		
Bestehende Bauten (innerhalb Bauzone)		94		
Bestehende Bauten (ausserhalb Bauzone)				24 RPG
Bewilligungspflicht	46, 48	98		
Brüstungen und Geländer				SIA 358

D				
Dachaufbauten	37, 39	98		
Dacheinschnitte	37, 39			
Dachflächenfenster	37, 39			
Dachgestaltung	37, 39	18, 78		
Dorfzonen	7, 38-40		6	
E				
Einfriedung (gegenüber Strassen)				43 StrWG
Einzäunungen				4 FIGG
Einpassung in Bestand	38			
Einsprache		103		
Einstellräume	27	88		
Einwirkungen				LSV/LRV
Empfindlichkeitsstufen	5			43 LSV
Energienutzung				EnG/EnV
Erschliessung	16	36,37		19 RPG
Erschliessungsbeiträge		43		BGO
Erstellungs- und Betriebsvorschriften	45			
F				
Fahrnisbauten		98		
Fakultatives Referendum		4		
Farbgebung	36, 38		51	
Fassadengestaltung	37, 38, 40			
Fassadenhöhe	5, 16, 24, 27			
Fenster	39, 40			
Freihaltezonen	15		10	
Freizeitflächen		86		
Freizeitzone	14	19		
G				
Garagen (Zufahrten)	41	40		40,46 StrWG
Gebäudeabstand			30	
Gebäudelänge	5, 16		25	
Gesamtwirkung	36	78		
Geschosse			26-29	
Geschossflächenziffer	5			
Gebühren		119, 49, 50		BGO
Gefahrenzone	23	20	21	
Gestaltung von Bauten		78		
Gestaltungsplan	20, 22, 32, 33	23	20	
Gesundheit		83	42	
Gewässerabstand		76	44	41a GSchV
Gewerbezone (Arbeitszone)	9, 10, 37	21	8	
Grenzabstand	5, 10-12, 25, 26	18, 24	51	
Grenzbereinigung		59,60		
Grundstückszufahrten	25, 41			40, 41, 46 StrWG

H				
Halboffene Bauweise	5		36	
Haushälterische Bodennutzung	31	18		
Hindernisfreies Bauen		84		
Höhenbeschränkung	24	19		
Höhere Häuser, Hochhäuser	32, 33	72	38	
I				
Immissionen				USG, LSV, LRV
Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	46			StrWG § 34
Inkrafttreten	47, 48	6		
Isolation von Bauten				EnG/EnV
K				
Kehrichtsammelstelle		91		
Kleinbauten, Anbauten	25, 39		22	
Kommunalplanung	2, 15	8		
Künstliche Beleuchtung	43			SIA-Norm 491
L				
Landschaftsschutzzonen	18		13	17 RPG
Landumlegung		51-58		20 RPG
Landwirtschaftszonen	16, 18		11, 12	16 RPG
Landwirtschaftszonen für besondere Nutzung Tierhaltung	17		12	
Lärmschutz				LSV
Luftreinhaltung				LRV
M				
Masstabelle	5, 24	18		
Mehrfamilienhäuser	6, 29			
Mehrwertabgabe		63-66	45-50	5 RPG
Meldepflicht (Bauvorgänge)		111		
Mitwirkung		9, 10	2	4 RPG
Mobilfunkanlagen				USG
N				
Näherbaurecht		77		
Naturschutzzonen	19		14	17 RPG
Nutzungsplanung		17-22		14-20 RPG
Nebennutzflächen	34	83	42	
O				
Öffentliche Auflage (Pläne)		29-30		33 RPG
Öffentliche Auflage (Baugesuche)		102		
Offene Bauweise	5		36	
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone		78	19	17 RPG
Ortsplanung (Kommunalplanung)	2, 15	8		

P				
Parkfelder	29	88		
Parkierung (Fahrzeuge/Zweiräder)	28, 29	88		
Pflanzungen	26	96		5 FIGG, 42 StrWG
Planänderung				21RPG
Planaufgabe		29, 30		33 RPG
Plangenehmigung		5		26 RPG
Planungsgrundsätze		1		3 RPG
Planungskosten		8		
Planungszone		32-35		27 RPG
Provisorische Bauten		98		
R				
Rechtsmittelbelehrung (Entscheid)				18 VRG
Regelbauweise	32	24	36	
Regionalplanung		3		
Reiheneinfamilienhaus	6			
Reklameanlagen	35	98		
Rekurs (-verfahren)		104		35 - 53 VRG
Richtplan	2, 32, 33	12-16	3, 4	6-12 RPG
S				
Sammelstelle für Abfälle		74		
Schneefänge	30	82		
Sicherheit		82		
Sicht- und Schallschutzwände	44			32, 33 LSV
Sondernutzungspläne	2	23-31		
Spielplätze	14, 25	86		
Strafen		117, 118		
Strassenabstände				44 StrWG
T				
Terrainveränderung (Terraingestaltung)	21, 25, 41	18, 79		
Terrassenhäuser	6		39	
U				
Übergangsbestimmungen	48			
Überlagernde Zonen	4, 21-24	17	18-21	
Ufergehölz (- Abstand)		75	43	
Umgebungsgestaltung	41-44			
Unterirdische Bauten	25			44 StrWG
Unterniveaubauten	25			

V				
Verbindlichkeit der Richtpläne		15		
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren		107		
Visierpflicht		101		
Vorprüfung		11, 120	55	
Vorentscheid		108		
W				
Wald-und Ufergehölze		75	43	
Waldareal				2 WaG CH 2 WaG TG
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen		115		
Wohn- und Arbeitszonen	8, 9		7	
Wohnzonen	6, 16		5	
Werkleitungen	46	36		
Z				
Zerstörte Bauten		78		
Zonen für archäologische Funde	21		18	
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	13		9	
Zonen (Bauzonen)	4, 6-15		5-11	
Zonen (Schutzzonen)	4, 18, 19		13, 14	
Zonen (Überlagernde Zonen)	4, 21-24	19	18-21	
Zonenplan	1, 2, 4, 24, 47	17	5-21	14 RPG
Zufahrten und Zugänge	25, 41			40/41/46 StrWG
Zuständigkeiten	3			
Zweiräder	29			