

POLITISCHE GEMEINDE MÄRSTETTEN

Politische Gemeinde Märstetten



Baureglement

Stand: 1. Januar 2022

INHALTSVERZEICHNIS

INGRESS	1
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	1
Art. 3 Zuständigkeiten	1
II. ZONENVORSCHRIFTEN	2
A. Allgemeines	2
Art. 4 Zoneneinteilungen	2
Art. 5 Masstabelle	3
B Bauzonen	4
Art. 6 Wohnzonen E2H, W2a, W2b, W3	4
Art. 7 Dorfzonen D	4
Art. 8 Weilerzonen We	4
Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA, Wohn- und Arbeitszonen WA3	4 5
Art. 10 Arbeitszonen Gewerbe AG Arbeitszonen Industrie AI	5
Art. 11 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	5
Art. 12 Freihaltezonen Fh	5
C Landwirtschaftszonen	6
Art. 13 Landwirtschaftszonen Lw	6
Art. 14 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf	6
Art. 15 Rebbauzonen Rb	6
D Schutzzonen	6
Art. 16 Landschaftsschutzzonen Ls	6
Art. 17 Naturschutzzonen Ns, Naturschutzzonen im Wald NsW	7
E Überlagernde Zonen	7
Art. 18 Zonen für archäologische Funde AF	7
Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OS	7
III. BAUVORSCHRIFTEN	7
A Massvorschriften	7
Art. 20 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	7
Art. 21 Gebäudeabstände	8
Art. 22 Bauen an Hanglagen	8

B	Ausstattung	8
Art. 23	Parkierung für Fahrzeuge	8
Art. 24	Reduktion der Pflichtparkfelder	9
Art. 25	Anforderungen Grundstückzufahrten	9
Art. 26	Parkierung für Velos und Kinderwagen	9
Art. 27	Spielplätze und Freizeitflächen	10
Art. 28	Kehrichtsammelstellen	10
Art. 29	Schneefänge	10
Art. 30	Antennenanlagen	10
Art. 31	Kaskadenmodell Mobilfunk-Antennenanlagen	10
C	Weitere Bauvorschriften	11
Art. 32	Haushälterische Bodennutzung	11
IV.	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	11
A	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	11
Art. 33	Gesamtwirkung	11
Art. 34	Dachgestaltung	11
B	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen sowie Ortsbild- und Umgebungs-schutzzonen	12
Art. 35	Einpassung in Bestand	12
Art. 36	Dachgestaltung	12
Art. 37	Fassadengestaltung/Riegelkonstruktionen	12
Art. 38	Fenstergestaltung	12
Art. 39	Abbruchbewilligung	13
C	Umgebungsgestaltung	13
Art. 40	Terrainveränderungen	13
Art. 41	Bepflanzungen	13
Art. 42	Künstliche Beleuchtung	13
Art. 43	Sicht- und Schallschutzwände	14
V	WEITERE BESTIMMUNGEN	14
Art. 44	Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	14
VI	ÜBERGANGS- UND SCHLUSS-BESTIMMUNGEN	14
Art. 45	Inkrafttreten	14
Art. 46	Übergangsbestimmungen	15

INGRESS

Die Politische Gemeinde Märstetten erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG) das nachfolgende Baureglement.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

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

Zweck und Geltungsbereich

Art. 2

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

Bestandteile der Kommunalplanung

Art. 3

- ¹ Der Gemeinderat ist mit Ausnahme der in Abs. 2 erwähnten Fälle zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.
- ² Der Gemeinderat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:
 - Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen
 - Die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren gemäss § 107 PBG.

Zuständigkeiten

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. Allgemeines

Art. 4

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

Zoneneinteilungen

Bauzonen

Wohnzonen	E2H, W2a, W2b, W3
Dorfzonen	D
Weilerzonen	We
Wohn- und Arbeitszonen	WA2, WA3
Arbeitszonen Gewerbe	AG
Arbeitszonen Industrie	AI
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
Freihaltezone	Fh

Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszonen	Lw
Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau	LwbN Pf
Rebbauzonen	Rb

Schutzzonen

Landschaftsschutzzonen	Ls
Naturschutzzonen	Ns
Naturschutzzonen im Wald	NsW

Überlagernde Zonen

Zonen für archäologische Funde	AF
Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen	OS

Art. 5 Masstabelle

Zonenart		Überbauungsziffer ÜZ		Grenzabstand GA		Gebäude- länge	Fassaden- höhe ¹⁾	Gesamt- höhe	ES ²⁾	Bauweise
		Haupt- bauten	An-, Neben-, Kleinbau- ten	GA klein	GA gross					
		max.	max.	[m] min.	[m] min.	[m] max.	[m] max.	[m] max.		
Wohnzonen	E2H	0.22	0.04	4.0	6.0	20.0	7.5	11.0	II	offen, halboffen
	W2a	0.22	0.04	4.0	6.0	20.0	7.5	11.0	II	offen, halboffen
	W2b	0.25	0.04	4.0	6.0	30.0 ⁶⁾	8.0	11.5	II	offen, halboffen
	W3	0.23	0.04	5.0	8.0	35.0 ⁶⁾	11.0	14.5	II	offen, halboffen
Dorfzonen	D	--		4.0	4.0	35.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Weilerzonen	We	--		4.0	4.0	35.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	0.25/0.27 ³⁾	0.04	4.0	6.0	30.0	8.5	12.5	III	offen, halboffen
	WA3	0.26/0.28 ³⁾	0.04	5.0	8.0	35.0	11.5	15.5	III	offen, halboffen
Arbeitszonen Gewerbe	AG	--		5.0 ⁵⁾	5.0 ⁵⁾	60.0 ⁴⁾	10.0 ⁴⁾	13.5	III	offen, halboffen
Arbeitszonen Industrie	AI	--		5.0 ⁵⁾	5.0 ⁵⁾	150.0	20.0	20.0	IV	offen, halboffen
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA		--		5.0	8.0	150.0	10.0	13.5	II	offen, halboffen
Landwirtschafts-,Landschaftsschutzzonen Lw, Ls		--		4.0	6.0	--	10.0	15.0	III	offen, halboffen
LwbN Pflanzenbau	LwbN Pf	--		4.0	6.0	--	10.0	15.0	III	offen, halboffen

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

2) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

3) Bei minimalem Gewerbeanteil höhere Nutzungsdichte gemäss Art. 9 BauR

4) Mehrhöhen/-längen gemäss Art. 10 BauR aus betrieblichen Gründen

5) Zuschlag gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gem. Art. 10 BauR

6) Bei Fassadenlängen von über 20 m ist ein Versatz im Grundriss von mind. 2.00 m oder ein Knick anzubringen.
Das Längenverhältnis des Versatzes oder des Knicks hat rund 1/3 zu 2/3 zu betragen.

B Bauzonen

Art. 6

- ¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.
- ² Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- ³ Die Wohnzone E2H dient einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.
- ⁴ Die Wohnzone W2a dient einer Bebauung mit Ein-, Zwei und Reiheneinfamilienhäusern.
- ⁵ Die Wohnzone W2b dient einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten.
- ⁶ Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern mit mindestens 2 Vollgeschossen.

Wohnzonen

E2H

W2a

W2b

W3

Art. 7

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

Dorfzonen D

Art. 8

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

Weilerzonen
We



Art. 9

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

Wohn- und Arbeitszonen WA

- ³ Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil bei der Hauptnutzfläche von mind. 30 % gilt die höhere Überbauungsziffer gemäss Masstabelle Art. 5.
- ⁴ In der Wohn- und Arbeitszone WA3 haben Hauptbauten mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen.

Wohn- und Arbeitszonen
WA3

Art. 10

- ¹ Arbeitszonen Gewerbe umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.
- ² Arbeitszonen Industrie umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.
- ³ Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.
- ⁴ Die Gebäudeabstände zwischen reinen Gewerbebauten sind frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.
- ⁵ In den Arbeitszonen gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 3.0 m.
- ⁶ Gegenüber reinen Wohnzonen und an exponierten Lagen kann der Gemeinderat eine geeignete dauerhafte Randbepflanzung verlangen.
- ⁷ Aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen ist eine Grünflächenziffer von mindestens 0.05 einzuhalten.
- ⁸ In der Arbeitszone Gewerbe dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe sowie die Gebäudelänge mit Bewilligung des Gemeinderates um maximal einen Viertel überschritten werden, sofern aus betrieblichen Gründen ein erhebliches Bedürfnis dazu besteht, die landschaftlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten es zulassen und Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise betroffen werden.

Arbeitszonen
Gewerbe AG

Arbeitszonen
Industrie AI

Art. 11

- 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.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Art. 12

- ¹ Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.
- ² Sie bezwecken insbesondere:
 - a) die Gliederung der Bauzonen;
 - b) die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

Freihaltezonen
Fh

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

C Landwirtschaftszonen

Art. 13

- 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 Lage, Stellung, Dimensionierung, Farbgestaltung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.
- ³ Die Gebäudeabstände sind frei, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.
- ⁴ Geländeformationen wie Geländekanten oder Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind zu erhalten.
- ⁵ Mittels geeigneter dauerhafter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen.

Landwirtschaftszonen
Lw

Art. 14

- ¹ Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.
- ² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Art. 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen.

Landwirtschaftszonen
für besondere Nutzungen
Pflanzenbau
LwbN Pf

Art. 15

- ¹ Rebbauzonen umfassen Land, das der rebbaulichen Nutzung dient.
- ² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ³ Rebhäuschen dürfen eine Gebäudefläche von 16 m² und eine Gesamthöhe von 5.0 m nicht überschreiten.

Rebbauzonen
Rb

D Schutzzonen

Art. 16

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

Landschaftsschutzzonen
Ls

Art. 17

- ¹ Naturschutzzonen wie auch Naturschutzzonen im Wald 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 Naturschutzzone nötig sind.
- ³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

Naturschutzzonen Ns, Naturschutzzonen im Wald NsW

E Überlagernde Zonen

Art. 18

- 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.

Zonen für archäologische Funde AF

Art. 19

- ¹ Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.
- ² Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein.

Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OS

III. BAUVORSCHRIFTEN

A Massvorschriften

Art. 20

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- ² Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Seiten.
- ³ Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.50 m. Diese dürfen bis 1.25 m an die Grenze gebaut werden.

Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

- ⁴ Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.
- ⁵ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.
- ⁶ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotop sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.
- ⁷ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.

Art. 21

- ¹ Zwischen Hauptbauten beträgt, abweichende Regelungen in einzelnen Zonenvorschriften vorbehalten, der minimale Gebäudeabstand 8.00 m.
- ² Zwischen Haupt- und Kleinbauten beträgt der minimale Gebäudeabstand 3.00 m.
- ³ Zwischen Kleinbauten unter sich ist der Abstand frei, soweit die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.
- ⁴ 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 und die Brandschutzvorschriften eingehalten sind.

Gebäudeabstände

Art. 22

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

Bauen an Hanglagen

B Ausstattung

Art. 23

- ¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohnung.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmer.

Parkierung für Fahrzeuge

- c) Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.
- ² Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.
- ³ Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.
- ⁴ Oberirdische Parkfelder sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.
- ⁵ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

Art. 24

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

Reduktion der Pflichtparkfelder

Art. 25

- ¹ Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.
- ² Oberflächenwasser von privaten Grundstückzufahrten, Autoabstellplätzen und Garagenzufahrten darf nicht frei auf Strassen und Wege abgeleitet werden.

Anforderungen Grundstückzufahrten

Art. 26

- ¹ Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Platzbedarf ist unter der Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.
- ² Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Sie sind wenn möglich in Eingangsnähe, mehrheitlich oberirdisch und gedeckt auszuführen.
- ³ Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

Parkierung für Velos und Kinderwagen

Art. 27

Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG.

Spielplätze und Freizeitflächen

Art. 28

- ¹ Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann die Gemeindebehörde einen gesamten oder teilweisen Verzicht auf Kehrichtsammelstellen gegen Leistung einer Ersatzabgabe bewilligen.
- ² Kehrichtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Kehrichtsammelstellen

Art. 29

Bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

Schneefänge

Art. 30

- ¹ Jegliche Aussenantennen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.
- ² Vorbehalten bleiben die Vorschriften über Mobilfunkanlagen.

Antennenanlagen

Art. 31

- ¹ Diese Regelung gilt für Mobilfunkantennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- ² Die Standortwahl der visuell wahrnehmbaren Mobilfunk-Antennenanlagen hat nach folgenden Prioritäten zu erfolgen:
 - a) In erster Priorität sind Antennen in den Arbeitszonen zu erstellen.
 - b) In zweiter Priorität sind Antennen in den Wohn- und Arbeitszonen sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu erstellen.
 - c) In dritter Priorität sind Antennen in den Dorf-, Weiler- und Wohnzonen zu erstellen. In den Dorf-, Weiler- und Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlagen gestattet und unauffällig zu gestalten.
- ³ Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- ⁴ Die Betreiberin hat den Nachweis zu erbringen, dass an bestehenden Standorten und in Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Kaskadenmodell Mobilfunk-Antennenanlagen

C Weitere Bauvorschriften

Art. 32

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

Haushälterische Bodennutzung

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 33

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

Gesamtwirkung

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

Art. 34

- ¹ Hauptbauten sind, mit Ausnahme in den Arbeitszonen, in der Regel mit Satteldächern zu versehen. Flach- und Pultdächer sind gestattet, wenn diese zum Charakter einer Baute gehören und eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.
- ² Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 5 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv mit Pflanzen zu begrünen.
- ³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

Dachgestaltung

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 35

- ¹ Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumetrie, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, zu orientieren.
- ² Die Verwendung störender Materialien wie spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen ist nicht zulässig.

Einpassung in Bestand

Art. 36

- ¹ Für Hauptbauten sind ausschliesslich symmetrische Giebeldächer mit einer Mindestneigung von 30° und herkömmlichen Dachgesimsekonstruktionen zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Bei Kleinbauten sind auch andere Dachformen zugelassen, soweit sich diese in das Ortsbild einfügen.
- ² Dächer inklusive Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Ziegeln in herkömmlichen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten, können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- ³ Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt.
- ⁴ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 1/4 der jeweiligen Dachlänge betragen.
- ⁵ Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- ⁶ Vereinzelte, hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 0.80 m² nicht übersteigen.

Dachgestaltung

Art. 37

- ¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- ² Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

Fassadengestaltung/Riegelkonstruktionen

Art. 38

- ¹ Fensteröffnungen sind bezüglich Proportion, Grösse, Leibungstiefe, Unterteilung und Achsmassen in den hergebrachten Formen zu erhalten bzw. zu erstellen.

Fenstergestaltung

- ² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine dem Charakter des Gebäudes entsprechende Sprosseneinteilung aufzuweisen.
- ³ Nach Möglichkeit sind funktionsfähige Klappläden anzubringen.

Art. 39

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

Abbruchbewilligung

C Umgebungsgestaltung

Art. 40

- ¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben. Insbesondere sind Terrainabsätze und Stützmauern gegenüber Nachbargrundstücken zu vermeiden.
- ² Stützbauwerke sind ab 1.00 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m Rücksprung zu versehen.
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind dauerhaft zu bepflanzen.
- 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.

Terrainveränderungen

Art. 41

- ¹ Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind standortgerechte Arten zu wählen.
- ² Nicht zulässig sind Wirtspflanzen für Feuerbrand, Gitterrost sowie invasive Neophyten.

Bepflanzungen

Art. 42

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

Künstliche Beleuchtung

Art. 43

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

Sicht- und Schallschutzwände

V WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 44

- ¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.
- ² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungspunkte, Beleuchtungskandelaber etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets zugänglich sein.
- ³ Strassenschächte und Kanalisationsleitungen im Bereich von Baustellen sind bei Verschmutzung und nach Bauvollendung durch die Bauherrschaft zu reinigen.
- ⁴ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat die Bauherrschaft den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.
- ⁵ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten der Bauherrschaft wieder instand zustellen.

Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

VI ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45

- ¹ Das vorliegende Baureglement und die zugehörige Legende zum 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 das Baureglement und die Legende zum Zonenplan, genehmigt am 04.12.2008 mit Entscheid DBU Nr. 96 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Inkrafttreten

Art. 46

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

Übergangsbestimmungen

Vom Gemeinderat beschlossen:

am 02.06.2020 mit GRB 99/2020

am 17.08.2020 mit GRB 167/2020

Öffentliche Auflage:

vom 19.06.2020 bis 08.07.2020

vom 04.09.2020 bis 23.09.2020 (Änderungsaufgabe nach Einspracheverfahren)

An der Urnenabstimmung beschlossen:

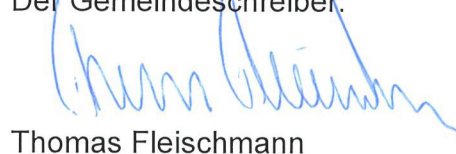
am 29.11.2020

Die Gemeindepräsidentin:


Susanne Vaccari-Ruch



Der Gemeindeschreiber:


Thomas Fleischmann

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

am 3.6.2021 mit DBU Entscheid Nr. 37

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

per 01.01.2022