

Baureglement

Exemplar Genehmigung DBU

(Öffentlich aufgelegt vom: 24. März bis 12. April 2017)

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 22. Mai 2017

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
1.1 Zweck und Geltungsbereich	
1.2 Bestandteile der Kommunalplanung	
1.3 Zuständigkeiten	
2. Nutzungszonen	4
2.1 Zoneneinteilung	
2.2 Masstabelle	
2.3 Bauzonen	
2.4 Landwirtschaftszonen	
2.5 Schutzzonen	
2.6 Überlagernde Zonen	
3. Bau- und Umgebungsvorschriften	8
3.1 Nachhaltiges Bauen	
3.2 Besondere Abstände	
3.3 Bauen an Hanglagen	
3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzone	
3.6 Parkierung für Fahrzeuge	
3.7 Nebennutzflächen	
3.8 Kehrlichtbeseitigung	
4. Baubewilligungsverfahren	12
4.1 Ausnahmbewilligung	
5. Schlussbestimmungen	13
5.1 Zonenbezeichnung	
5.2 Anwendung bisherigen Rechts	
5.3 Aufhebung bisherigen Rechts	
5.4 Inkrafttreten	
Anhang	14
1. Zonenbezeichnung	
2. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien	
3. Abkürzungsverzeichnis	
4. Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise gemäss IVHB	

Hinweis:

Die rechte Spalte beinhaltet Verweise auf übergeordnete Gesetze und Verordnungen sowie erklärende Skizzen mit erläuterndem Charakter (nicht rechtsverbindlich).

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck und Geltungsbereich

1 Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

2 Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Felben-Wellhausen.

1.2 Bestandteile der Kommunalplanung

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

1.3 Zuständigkeiten

1 Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes.

2 Die Bauverwaltung ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

Hinweise

RPG Art. 1, 3 Ziele und Grundsätze
PBG § 18, Baureglement
NHG § 10, geschützte Objekte

PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung
NHG § 10, geschützte Objekte
PBG § 36, Erschliessungspflicht

PBG § 4, Zuständigkeit der Gemeinde

2. Nutzungszonen

2.1 Zoneneinteilung

In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Politischen Gemeinde Felben-Wellhausen vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt:

Nutzungszonen:	Abk.	ES	
A. Bauzonen			
Wohnzonen 2b, 3	W	II	C12-C18 hellgelb - rot
Wohn- und Arbeitszonen 2, 3	WA	III	C12-C18 mit hellvioletten Streifen (C22)
Dorfzone 3	D	III	C02 hellbraun mit Zahl
Weilerzone	We	III	C01 sandbraun
Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen	Kh	III	C01 mit magenta Streifen (C19)
Arbeitszone a	A a	III	C22 hellviolett mit Buchstabe a
Arbeitszone b	A b	IV	C27 hellblau mit Buchstabe b
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III	C31 dunkelgrau
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	OeA	III	C31 mit hellgrünen Streifen (C07) +Zweck
Zone für Pferdesport	Ps	III	C07 mit pastellgrünen Streifen (C10)
Freihaltezone	FZ	III	C07 hellgrün
B. Landwirtschaftszonen			
Landwirtschaftszone	L	III	C10 pastellgrün
Landwirtschaftszone für bes. Nutzungen: Pflanzenbau	LP	III	C10 mit hellvioletten Streifen (C22) u. LP
C. Schutzzonen			
Landschaftsschutzzone	Ls	III	C10 mit hellgrünen Streifen (C07)
Naturschutzzone	Ns	III	C10 mit blaugrünen (cyan) Streifen (C26)
D. Überlagernde Zonen:			
Zone für archäologische Funde	Ar	-	C22 magenta Punktraster
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-	C22 hellblaue Schraffur (C27)
Gefahrenzone	Ng	-	C22 mittelblaue Schraffur (C28)

PBG § 17, Zonenplan

LSV, Art. 43, Empfindlichkeitsstufen

2.2 Masstabelle

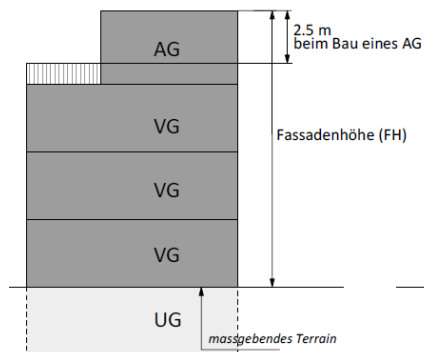
Zone	Abkürzung	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form 4), 5), 6)	Fassaden- höhe (FH)	trauf- seitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fassaden- höhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäude- länge	Grenz- abstand klein / gross
Wohnzonen W	W 2b	0.7 ^{1), 2)}	FD/PD	10.5	-	-	-	35	4.0 / 6.0
			SD	-	8.0	12.5			
	W 3	1.0	FD/PD	13.5	-	-	2	45	5.0 / 7.5
			SD	-	11.0	15.5			
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA 2	0.75 ^{1), 3)}	FD/PD	11.5	-	-	-	40	4.0 / 6.0
			SD	-	9.0	13.5			
	WA 3	1.0 ³⁾	FD/PD	14.5	-	-	2	50	5.0 / 7.5
			SD	-	12.0	16.5			
Dorfzonen	D 3	-	SD	-	10.0	14.5	-	40 ⁷⁾	4.0 / 4.0
Weilerzone	We	-	SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾	-	30 ⁷⁾	4.0 / 4.0
Zone für kulturhistorische B + A	Kh	-	-				-	-	4.0 / 4.0
Arbeitszone a	A a	-	FD/PD	16.0	-	-	-	60	5.0 / 5.0 ⁸⁾
			SD	-	13.5	18			
Arbeitszone b	A b	-	FD/PD	17.5	-	-	-	150	5.0 / 5.0 ⁹⁾
			SD	-	15.0	19.5			
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD	13.5	-	-	-	45	5.0 / 5.0 ¹⁰⁾
			SD	-	11.0	15.5			
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	OeA	-	-				-	-	3.0 / 3.0
Zone für Pferdesport	Ps	-	FD	11.5	-	-	-	60	4.0 / 4.0
			SD	-	9.0	13.5			
Freihaltezone	FZ	-	-				-	-	-

Zone	Abkürzung	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form ^{4), 5), 6)}	Fassaden- höhe (FH)	trauf- seitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fassaden- höhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäude- länge	Grenz- abstand klein / gross
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
L-zone für bes. Nutzung: Pflanzenbau	LP	-	FD/PD	12.50	-	-	-	-	5.0 / 5.0
			SD	-	10.0	14.5			
Landschaftsschutzzone	LS	-	FD/PD	10.5	-	-	-	40 ¹²⁾	4.0 / 4.0 ⁹⁾
			SD	-	8.0 ¹¹⁾	12.5 ¹¹⁾			
Naturschutzzone	Ns	-			-		-	-	-

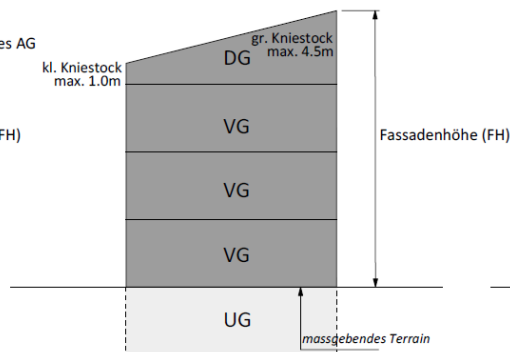
FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach – = keine Festlegung

- ¹⁾ gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.
²⁾ Neubauten mindestens 0.50
³⁾ kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)
⁴⁾ 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.
⁵⁾ Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.
⁶⁾ Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
⁷⁾ gilt für Wohngebäude.
⁸⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m
⁹⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m
¹⁰⁾ gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m
¹¹⁾ Für landwirtschaftliche Ställe und Scheunen + 3.0 m.
¹²⁾ Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m

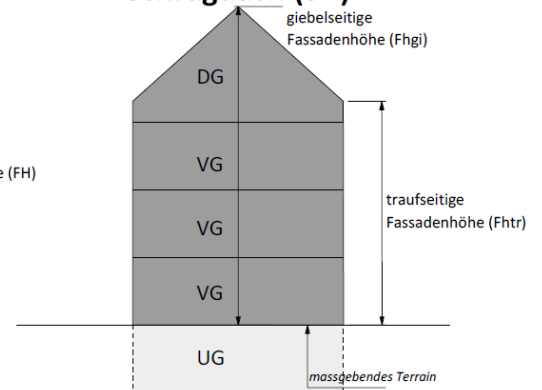
Flachdach (FD)



Pultdach (PD)



Schrägdach (SD)



Massskizze Fassadenhöhen

2.3 Bauzonen

2.3.1 Wohnzonen

PBV § 5, Wohnzonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.

2 In der Wohnzone W3 sind Einfamilien- / Doppel­einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

3 Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil darf höchstens ½ der Summe der zulässigen Geschossflächen betragen.

2.3.2 Wohn- und Arbeitszonen

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.

2 In der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind Einfamilien- / Doppel­einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

2.3.3 Dorfzonen

PBV § 6, Dorfzonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.

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

2.3.4 Weilerzone

PBV § 6, Weilerzonen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.

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

2.3.5 Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen

1 Die Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen bezweckt die sinnvolle Erhal­tung, Pflege und Ergänzung der kulturhistorisch wertvollen Bauten und deren Umgebung.

2 Zulässig sind nur Nutzungen, die dem Zweck der Zone nicht widersprechen.

3 Die Beurteilung eines Baugesuchs erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.

2.3.6 Arbeitszone a, Kleingewerbe und Dienstleistung

PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs.1 lit. c.

1 Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbe­triebe.

2.3.7 Arbeitszonen b

PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs.1 lit. c.

Es gelten die Bestimmungen über die Arbeitszonen nach § 8 PBV.

2.3.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Es gelten die Bestimmungen über die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss § 9 PBV.

2 Zur guten Eingliederung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 80.0 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

2.3.9 Zone für Sport-und Freizeitanlagen

1 Die Zone für Sport-und Freizeitanlagen ist für Anlagen bestimmt, die der Allgemeinheit für Sport, Freizeitgestaltung, Parkierung usw. dienen.

2 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Anlage dienen.

2.3.10 Zone für Pferdesport

1 Die Zone für Pferdesport ist für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen, welche dem Pferdesport oder der Haltung, Zucht und Ausbildung von Pferden dienen, bestimmt.

2 Betriebsunabhängige Wohn- und Gewerbenutzungen sind nicht gestattet.

3 Die Zone wird im Zonenplan differenziert behandelt:

- a) für Anlagen: zulässig sind nur ebenerdige Anlagen, Unterstände, Pferdeeinrichtungen oder -hindernisse und mobile Einrichtungen. Die Versiegelung von Flächen ist nicht zulässig.

2.3.11 Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.

PBV § 10, Freihaltezonen

2.4 Landwirtschaftszonen

2.4.1 Landwirtschaftszone

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

PBV § 11, Landwirtschaftszonen

2.4.2 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen

1 Der Nutzungszweck der jeweiligen Zone wird im Zonenplan bezeichnet:

- a) Pflanzenbau

PBV § 12, Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

RPG Art. 16a Abs. 3

2.5 Schutzzonen

2.5.1 Landschaftsschutzzone

Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.

PBV § 13, Landschaftsschutzzonen

2.5.2 Naturschutzzone

Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.

PBV § 14, Naturschutzzonen
NHG § 1, Ziele
NHG § 10, Geschützte Objekte

2.6 Überlagernde Zonen

2.6.1 Zone für archäologische Funde

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

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

2.6.2 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.

PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

2.6.3 Gefahrenzone

Es gelten die Bestimmungen von § 21 PBV.

PBG § 20,
PBV § 21, Gefahrenzonen

3. Bau- und Umgebungsvorschriften

3.1 Nachhaltiges Bauen

3.1.1 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30% unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

3.1.2 Verdichtete Bauweise

1 In verdichteter Bauweise gilt die offene / halboffene Bauweise.

2 Zur Erreichung einer hohen Siedlungsqualität kann die Nutzungsdichte bis 20 % erhöht sowie die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Zone reduziert werden.

PBV § 36 Abs. 4, Verdichtete Bauweise

3.1.3 Ökologischer Ausgleich

Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind wenn möglich

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;
- Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;
- Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.
- Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

NHG BG Art. 18b Abs. 2, Ökologischer Ausgleich
RPG Art. 3, Planungsgrundsätze
NHG TG § 11, Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

Weisungen Pflanzenschutzdienst Berufs- und Bildungszentrum Arenenberg (Feuerbrand)

3.1.4 Künstliche Beleuchtung

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

USG Art. 1, Zweck
Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, 2005)

Norm SIA 491 'Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum'

3.2 Besondere Abstände

3.2.1 Grenzabstand

1 In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

2 An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.

PBG §§ 74-77, Abstände
StrWG §§ 40-45, Abstände gegenüber Strassen
FIGG § 4, Einzäunungen
FIGG § 5, Pflanzungen

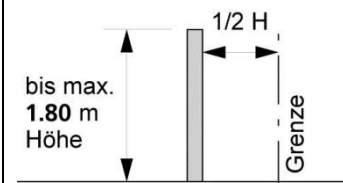
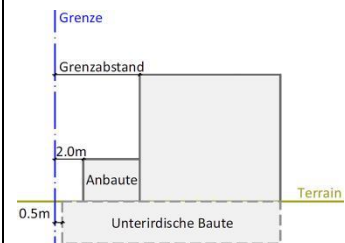
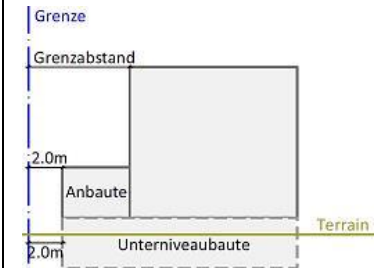
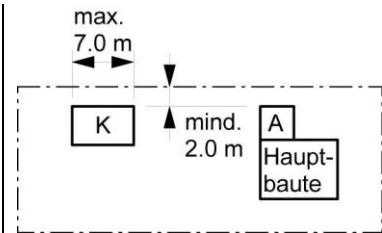
PBV § 22, Kleinbauten, Anbauten
PBV § 23, Unterniveaubauten
PBV § 27, Untergeschosse

3 Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

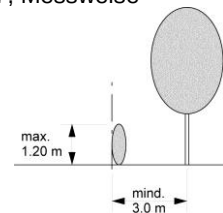
4 Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrückungen gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

5 Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

6 Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3.0 m einzuhalten und sind in der Höhe nicht beschränkt.

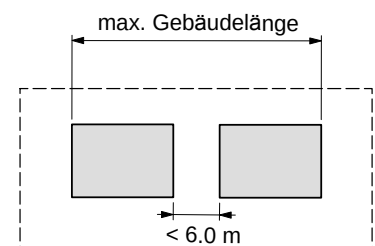


FIGG § 7, Messweise



PBV § 30, Gebäudeabstand

Brandschutzvorschriften (VKF)
PBG § 77, Näherbaurecht



3.2.2 Gebäudeabstand

1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

2 Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.

3 Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn

Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.

3.3 Bauen an Hanglagen

1 Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

2 Attikageschosse gemäss § 29 PBG müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

3.4 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

3.4.1 Gebäude, Bauten und Anlagen

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

- die bestehende benachbarte Bebauung,
- Stellung, Form und Proportionen,
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen,
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie
- die topografische Einbettung.

3.4.2 Dachlandschaft

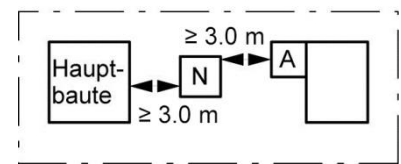
1 Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

2 Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

3.4.3 Aussenraum

1 Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit

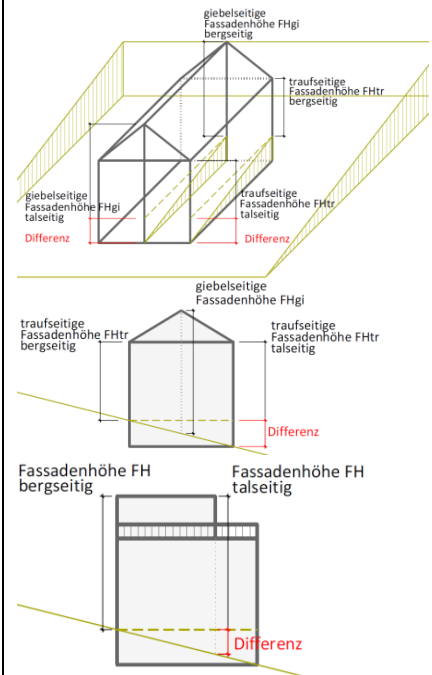
Gebäudeabstand mind. 3.0 m



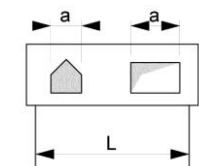
PBV § 29, Attikageschosse

PBV § 39, Terrassenhäuser

PBG § 72 Abs. 1, Baureife



PBG §§ 78 und 79, Gestaltung



Summe a = max. 1/2 L

den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Der Raum zwischen Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

3 Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

3.4.4 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.

2 Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.

3 Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.

3.5 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzone

3.5.1 Allgemein

1 Neu- und Erweiterungsbauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Massstab und die Bebauungsstruktur zu wahren. Die ortsbildprägende Fassadenstruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

2 Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Gemeinderat ein Fachgremium beiziehen.

3.5.2 Dächer

1 Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und Dachneigungen von 30-45° zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.

2 Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 2.5 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

3 Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen.

4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

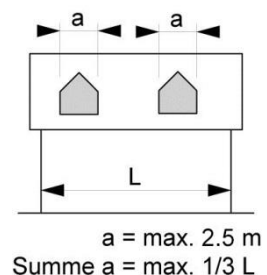
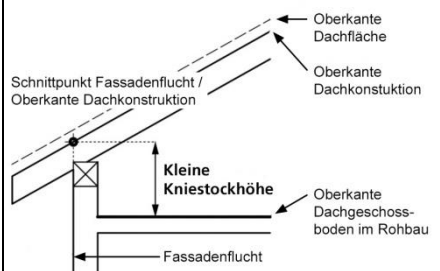
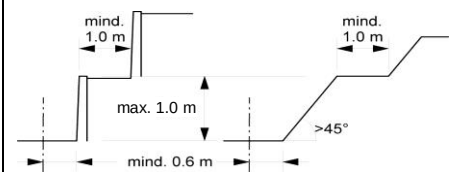
5 Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.

3.5.3 Fassaden

1 Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

Str.u.W. Vo. § 11, Oberflächenwasser
SN 640 050, Grundstückzufahrten

PBG § 79, Terrainveränderung
bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358, Geländer und Brüstungen



2 Balkone sind bei Ersatzbauten zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.

3 Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

4 Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

3.6 Parkierung für Fahrzeuge

1 Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Parkfelder zu erstellen.

2 Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung plus 1 Besucherparkfeld pro 4 Wohnungen zu erstellen. Besucherparkfelder sind deutlich zu bezeichnen und dauernd als solche zu erhalten.

3 Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

3.7 Nebennutzflächen

1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

3 In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

3.8 Kehrrichtbeseitigung

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Kehrrechtcontainer durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten.

4. Baubewilligungsverfahren

4.1 Ausnahmbewilligung

Der Gemeinderat kann in Dorfzonen zum Schutz des Ortsbids und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.

PBG § 88, Parkfelder, Verkehrsflächen
PBV § 34, Privilegierte Parkierungsanlagen

StrWG § 46, Abstellplätze und Garagen
StrWV § 12, Zufahrten, Zugänge

SN 640 281, Parkieren

PBG § 106, Baubewilligung, Nebenbestimmungen
PBV § 42, Gesundheit

SN 640 065/066, Veloparkierung

Veloparkierung - Handbuch (ASTRA, 2008)

PBG § 91, Kehrrechtbeseitigung

PBG §§ 98-111, Bewilligungsverfahren

PBG § 92, Ausnahmen

5. Schlussbestimmungen

5.1 Zonenbezeichnung

Die geltenden Zonenbezeichnungen der Gemeinde Felben-Wellhausen werden wie folgt vereinheitlicht:

Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu
W2 Wohnzone 2-geschossig	W 2b Wohnzone
W3 Wohnzone 3-geschossig	W 3 Wohnzone
WG2 Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WA 2 Wohn- und Arbeitszonen
WG3 Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	WA 3 Wohn- und Arbeitszonen
DZ Dorfzone	D 2 Dorfzone
WZ Weilerzone	We Weilerzone
GZ Gewerbezone	A a Arbeitszone a
IZ Industriezone	A b Arbeitszone b
Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OeA Zone für öffentliche Anlagen	OeA Zone für Sport- und Freizeitanlagen
SZ Schlosszone	Kh Zone für kulturhistorische Bauten und Anlagen
Fh Freihaltezone	FZ Freihaltezone
PSA Zone für Pferdesportanlagen	Ps Zone für Pferdesport
Lw Landwirtschaftszone	L Landwirtschaftszone
LP Landwirtschaftszone für besondere Nutzung	LP Landwirtschaftszone für besondere Nutzung (Pflanzenbau)
Ls Landschaftsschutzzone	Ls Landschaftsschutzzone
Ns Naturschutzzone	Ns Naturschutzzone
Wd Waldzone	-
Zonen archäologischer Fundstellen	Ar Zone für archäologische Funde
Gestaltungsplanpflicht	Gp Zone mit Gestaltungsplanpflicht

5.2 Anwendung bisherigen Rechts

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach neuem Recht zu beurteilen.

5.3 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Erlasse werden aufgehoben:

- Baureglement vom 2001, RRB Nr. 360 vom 10.4.2001
(mit allen nachfolgenden Änderungen)

5.4 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.

PBG § 6, Inkraftsetzung

Anhang

1. 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 / StrVV	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

Kommunales Recht

GO	Gemeindeordnung
...	
...	

Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien 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

2. 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 / StrVV	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