

Baureglement

Genehmigung

Öffentliche Auflage

vom 13.03.2020 bis 01.04.2020

Von der Gemeindeversammlung erlassen

am 14.08.2020

Der Gemeindepräsident


Adrian König



Die Gemeindeschreiberin


Brigitte Vetsch

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. 21 vom 31.3.2021

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am 01.06.2021

INHALTSVERZEICHNIS		
I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
	Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	4
	Art. 3 Zuständigkeiten	4
II.	ZONENVORSCHRIFTEN	4
A.	Allgemeines	4
	Art. 4 Zoneneinteilung	4
	Art. 5 Masstabelle	5
B.	Bauzonen	6
	Art. 6 Wohnzonen W2	6
	Art. 7 Dorfzonen D	6
	Art. 8 Weilerzonen Wz	6
	Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA	6
	Art. 10 Arbeitszonen Gewerbe AG	6
	Art. 11 Arbeitszonen Industrie AI	6
	Art. 12 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	7
	Art. 13 Freizeitzone Fz	7
	Art. 14 Spezialbauzone Golfplatz SGp	7
	Art. 15 Spezialbauzone Pferdesport SPs	7
	Art. 16 Freihaltezone Fh	7
C.	Landwirtschaftszonen	8
	Art. 17 Landwirtschaftszonen Lw	8
	Art. 18 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbNPf	8
	Art. 19 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung LwbNTh	8
D.	Schutzzonen	8
	Art. 20 Landschaftsschutzzonen Ls	8
	Art. 21 Naturschutzzonen Ns	8
E.	Weitere Nichtbauzonen	9
	Art. 22 Abbauzone Ab	9
F.	Überlagernde Zonen	9
	Art. 23 Zonen für archäologische Funde AF	9
	Art. 24 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht GP	9
	Art. 25 Gefahrenzone GF	9
III.	Bauvorschriften	10
A.	Massvorschriften	10
	Art. 26 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	10
B.	Ausstattung	10
	Art. 27 Parkierung für Fahrzeuge	10
	Art. 28 Anforderungen Grundstückzufahrten	10
	Art. 29 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen	11
	Art. 30 Spielplätze und Freizeitflächen	11
	Art. 31 Kehrrechtsammelstellen	11
	Art. 32 Schneefänge	11
C.	Weitere Bauvorschriften	11
	Art. 33 Nebennutzflächen	11

IV. Gestaltungsvorschriften	11
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	11
Art. 34 Gesamtwirkung	11
Art. 35 Dachgestaltung	11
B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen	12
Art. 36 Einpassung in Bestand	12
Art. 37 Dachgestaltung	12
Art. 38 Fassadengestaltung	12
Art. 39 Abbruchbewilligung	12
C. Umgebungsgestaltung	12
Art. 40 Terrainveränderung	12
Art. 41 Bepflanzungen	13
Art. 42 Künstliche Beleuchtung	13
V. Übergangs- und Schlussbestimmungen	13
Art. 43 Inkrafttreten	13
Art. 44 Übergangsbestimmungen	13

Anhang

- A. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien
- B. Abkürzungsverzeichnis

Beilage zum Baureglement

Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB,
Abstände Strassen – Wald – Gewässer

INGRESS

Die Politische Gemeinde Wäldi 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 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 Wäldi.			
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung			PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung
Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie Schutzplan NHG).			
Art. 3 Zuständigkeiten			PBG § 4, Zuständigkeit Gemeinde
Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.			
II. ZONENVORSCHRIFTEN			
A. Allgemeines			
Art. 4 Zoneneinteilung			PBG § 17, Zonenplan
Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Wäldi enthält folgende Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):			LSV Art. 43, Empfindlichkeitsstufen
B. Bauzonen	Abk.	ES	
Wohnzonen	W2	II	
Dorfzonen	D	III	
Weilerzonen	Wz	III	
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	III	
Arbeitszone Gewerbe	AG	III	
Arbeitszone Industrie	AI	IV	
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	III	
Freizeitzone	Fz	III	
Spezialbauzone Golfplatz	SGp	III	
Spezialbauzone Pferdesport	SPs	III	
Freihaltezone	Fh	III	
C. Landwirtschaftszonen			
Landwirtschaftszonen	Lw	III	
Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau	LwbNPf	III	
Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung	LwbNTh	III	
D. Schutzzonen			
Landschaftsschutzzonen	Ls	III	
Naturschutzzonen	Ns	III	
E. Weitere Nichtbauzonen			
Abbauzone	Ab	IV	
F. Überlagernde Zonen			
Zonen für archäologische Funde	AF	-	
Zonen mit Gestaltungsplanpflicht	GP	-	
Gefahrenzone	GF	-	

Art. 5 Masstabelle

Zone		Baumassen- ziffer BMZ max. ¹⁾	Fassadenhöhe FH max. m ²⁾	Gesamthöhe GH max. m ²⁾	Grenzabstand GA klein min. m gross min. m		Gebäude- länge GL max. m
Bauzonen							
Wohnzonen	W2	1.60	7.5	11.0	4.0	6.0	30.0
Dorfzonen	D	-	8.5	13.0	4.0	4.0	40.0
Weilerzonen	Wz	-	8.5	13.0	4.0	4.0	40.0
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	1.80	8.5	12.5	4.0	6.0	40.0
Arbeitszone Gewerbe	AG	-	10.0	14.0	4.0 ³⁾	4.0 ³⁾	50.0
Arbeitszone Industrie	AI	-	12.0	16.0	4.0 ³⁾	4.0 ³⁾	200.0
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	-	8.5	12.5	4.0 ³⁾	4.0 ³⁾	50.0
Freizeitzone	Fz	-	8.5	12.5	4.0 ³⁾	4.0 ³⁾	50.0
Spezialbauzone Golfplatz	SGp	-	-	-	-	-	-
Spezialbauzone Pferdesport	SPs	-	10.0	14.0	4.0 ³⁾	4.0 ³⁾	40.0
Freihaltezone	Fh	-	-	-	-	-	-
Landwirtschaftszonen							
Landwirtschaftszonen	Lw	-	12.0 ⁴⁾	16.0 ⁴⁾	4.0	4.0	- ⁴⁾
Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau	LwbNPf	-	12.0 ⁴⁾	16.0 ⁴⁾	4.0	4.0	- ⁴⁾
Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung	LwbNTh	-	12.0 ⁴⁾	16.0 ⁴⁾	4.0	4.0	- ⁴⁾

1) Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

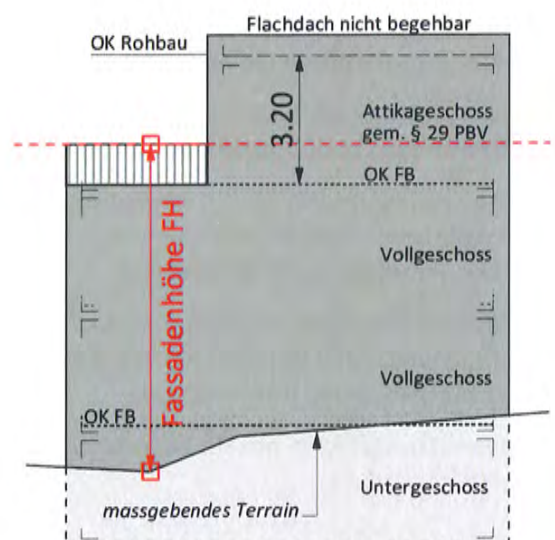
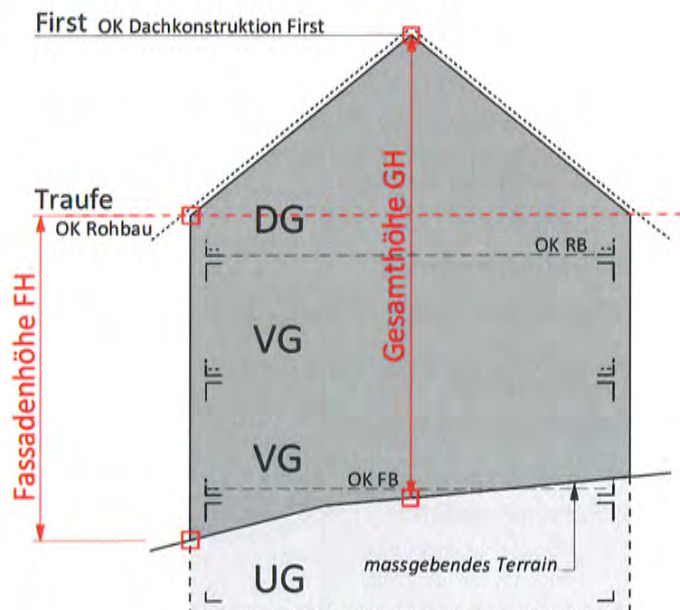
2) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

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.

3) Gegenüber angrenzenden Parzellen in Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m.

4) Für reine Wohnbauten gelten die Masse der Wohnzone W2 für Fassaden- und Gesamthöhe sowie Gebäudelänge.

Schrägdach**Flachdach mit Attika**

B. Bauzonen	
Art. 6 Wohnzonen WZ 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
Art. 7 Dorfzonen D 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. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe. ³ 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. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.	PBV § 6, Dorfzonen PBG § 92, Ausnahmebewilligungen
Art. 8 Weilerzonen Wz 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. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.	PBV § 6, Dorfzonen, Weilerzonen 
Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA2 ¹ Wohn- und Arbeitszonen WA2 umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.	PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen
Art. 10 Arbeitszonen Gewerbe AG ¹ Arbeitszonen Gewerbe AG umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind. ² Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.	
Art. 11 Arbeitszonen Industrie AI 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 Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.	PBV § 8, Arbeitszonen

Art. 12 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 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.	PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
Art. 13 Freizeitzone Fz ¹ Die Freizeitzone umfasst Gebiete, in denen Betriebe des Schaustellergewerbes sowie Freizeitanlagen und den damit zusammenhängenden Dienstleistungen zulässig sind. ² Für die Bebauung ist ein gültiger Gestaltungsplan erforderlich.	
Art. 14 Spezialbauzone Golfplatz SGp ¹ Die Spezialbauzone Golfplatz SGp dient der Anlage und dem Betrieb eines Golfplatzes mit den notwendigen Spielbahnen und «Greens». ² Für die Bebauung ist ein gültiger Gestaltungsplan erforderlich. Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen, Terrainveränderungen, Platz- und Wegbauten, Autoabstellplätze, landschaftliche Gestaltungen, Schutzmassnahmen und allfällige Umnutzungen bestehender Bauten sind zu regeln. ³ Die Trennung der Spielbahnen hat durch die Anlage natürlicher Hindernisse wie Bäume, Büsche, Hecken, Weiher und dergleichen zu erfolgen. Die Anlage von unbefestigten Wegen und Plätzen ist erlaubt. ⁴ Neubauten sind untersagt. Bestehende Bauten können für Golfinfrastrukturen (Büros, Unterkünfte für Golfkurse, Schulungsräume, Verpflegungsmöglichkeiten, Indooranlagen, Abstell- und Lagerräume) und Wohnungen umgenutzt werden.	
Art. 15 Spezialbauzone Pferdesport SPs ¹ Die Spezialbauzone Pferdesport umfasst Gebiete, die dem Pferdesport, der Pferdehaltung sowie der Ausbildung an Pferden dienen. ² Zulässig sind Pferdeställe, Reithallen und Aussenanlagen wie Trainings-, Ausbildungsplätze, Springgärten und Hindernisparcours. ³ Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.	
Art. 16 Freihaltezone Fh ¹ Freihaltezone umfasst 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.	PBV § 10, Freihaltezone

C. Landwirtschaftszonen	
Art. 17 Landwirtschaftszonen Lw 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 Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung.	PBV § 11, Landwirtschaftszonen
Art. 18 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbNPf 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 Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen. ³ Zwischen Gewächshäusern und Folientunnels gelten die Brandschutzvorschriften gemäss Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF).	PBV § 12, Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen
Art. 19 Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung LwbNTh ¹ Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung 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.	PBV § 12, Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen
D. Schutzzonen	
Art. 20 Landschaftsschutzzonen Ls 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.	PBV § 13, Landschaftsschutzzonen
Art. 21 Naturschutzzonen Ns 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 Naturschutzzone nötig sind. ³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.	PBV § 14, Naturschutzzonen TG NHG § 1, Ziele TG NHG § 10, Geschützte Objekte

E. Weitere Nichtbauzonen	
Art. 22 Abbauzonen Ab 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.	PBV § 16, Abbauzonen
F. Überlagernde Zonen	
Art. 23 Zonen für archäologische Funde AF 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.	PBV § 18, Zonen für archäologische Funde TG NHV §§ 46-50
Art. 24 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht GP 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. 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.	PBG § 23, Gestaltungsplan PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht
Art. 25 Gefahrenzonen GF ¹ Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Stein-schlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahren-prävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen. 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.	PBG § 20 Gefahrenzonen PBV § 21, Gefahrenzonen

III. Bauvorschriften	
A. Massvorschriften	PBG § 18 Baureglement
Art. 26 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen ¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung, eingeschossige Bauten ohne Hauptnutzflächen und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand. ² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.0 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden. ³ Für Unterniveaubauten, unterirdische Bauten und wärmetechnische Anlagen (Erdkollektoren) gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m. ⁴ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten. ⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche und Biotope beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.	PBG § 77 Näherbaurecht PBV § 31, Abstände, Ausnahmen PBV § 22, Kleinbauten. Anbauten
B. Ausstattung	
Art. 27 Parkierung für Fahrzeuge 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 1.5 Parkfelder pro Wohnung unter 3 Zimmern und 2 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmer. c) Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein oberirdisches 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 Garagenvorplätze können als Parkfelder angerechnet werden. ⁴ Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze. ⁵ Bei Parkierungsanlagen verkehrsintensiver Einrichtungen, öffentlichen Parkplätzen sowie in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Bei Parkplätzen mit mehr als 20 Parkfeldern ist mindestens eine Ladestation oder die nötige Infrastruktur für eine Nachrüstung (Kabelkanal, etc.) zu erstellen. Nach Umsetzung der Ladestation sind die Parkfelder für Elektrofahrzeuge zu signalisieren und zu reservieren. Die Bewirtschaftung kann über den Eigentümer oder Dritte erfolgen.	PBG §§ 18 und 88, Gestaltung VSS-Norm SN 640281, Parkieren StrWG § 46, Abstellplätze und Garagen
Art. 28 Anforderungen Grundstückzufahrten Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.	

Art. 29 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind gut beleuchtete, überdachte und gut zugängliche Abstellanlagen oder Einstellräume für Zweiräder, Kinderwagen und dergleichen zu erstellen. Der Bedarf an Parkfelder für Zweiräder ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.	<i>PBG § 88, Gestaltungsplan VSS-Norm SN 640 065 / 066</i>
Art. 30 Spielplätze und Freizeitflächen Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 10 % der Hauptnutzflächen zu betragen.	<i>PBG §§ 18 und 86, Spielplätze, Freizeitflächen</i>
Art. 31 Kehrriechtsammelstellen Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrriechtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden. Kehrriechtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.	<i>PBG § 91, Kehrriechtsbeseitigung</i>
Art. 32 Schneefänge Bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.	<i>PBG § 82, Sicherheit</i>
C. Weitere Bauvorschriften	
Art. 33 Nebennutzflächen Bei Wohnungen sind mindestens 10 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen wie Kellerräume, Reduits und ähnliches zu realisieren.	<i>PBG § 83, Gesundheit PBV § 42 Gesundheit</i>
IV. Gestaltungsvorschriften	
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	
Art. 34 Gesamtwirkung Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten: 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.	<i>PBG §§ 18, 78 Schutz des Ortsbildes</i>
Art. 35 Dachgestaltung ¹ In der Wohnzone W2 sind Flachdächer bei Gebäuden nicht zulässig. Bei Klein- und Anbauten sind Pult und Flachdächer zulässig. ² 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.	<i>PBG §§ 18, 78 Schutz des Ortsbildes</i>

³ Nicht begehbbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.

B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen

Art. 36 Einpassung in Bestand

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

Art. 37 Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer zulässig. Dachaufbauten sind baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden und anzuordnen. Bei Klein- und Anbauten sind Pult und Flachdächer zulässig.

² Dächer sind mit matten Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken.

³ Die Dachaufbauten dürfen mit Ausnahme von Quergiebeln gesamthaft die Hälfte, der einzelne 1/3, der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

⁵ Vereinzelte, hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 0.6 m² nicht übersteigen.

PBG § 18, Baureglement

Art. 38 Fassadengestaltung

¹ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

² Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

³ Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

PBG § 18, Baureglement

Art. 39 Abbruchbewilligung

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

C. Umgebungsgestaltung

Art. 40 Terrainveränderung

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.

² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.50 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m Rücksprung zu versehen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

⁴ Abgrabungen und Aufschüttungen sind in ihrer Höhe auf max. 1.50 m zu beschränken. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

PBG § 79, Terrainveränderung

*Bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358*

Art. 41 Bepflanzungen

¹ Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

² Die Umgebung ist angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 42 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 (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

USG Art. 1
SIA Norm 491

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen**Art. 43 Inkrafttreten**

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 28. April 1997 mit DBU-Entscheid Nr. 47 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen, aufgehoben.

PBG § 6 Inkraftsetzung

Art. 44 Übergangsbestimmungen

¹ Bei Inkrafttreten dieses Reglements hängige Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.

² Für Gestaltungspläne, welche noch nicht an das neue Recht angepasst wurden, gilt integral das bisherige Recht.

Anhang**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

Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB, Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Siehe separate Beilage

Gemeinde Wäldi

Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB **Abstände Strassen – Wald – Gewässer**

Beilage zum Baureglement



Inhalt

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

- 1. Terrain**
 - 1.1. Massgebendes Terrain
- 2. Gebäude**
 - 2.1. Gebäude
 - 2.2. Kleinbauten
 - 2.3. Anbauten
 - 2.4. Unterirdische Bauten
 - 2.5. Unterniveaubauten
- 3. Gebäudeteile**
 - 3.1. Fassadenflucht
 - 3.2. Fassadenlinie
 - 3.3. Projizierte Fassadenlinie
 - 3.4. Vorspringende Gebäudeteile
 - 3.5. Rückspringende Gebäudeteile
- 4. Längenmasse**
 - 4.1. Gebäudelänge
 - 4.2. Gebäudebreite
- 5. Höhenmasse**
 - 5.1. Gesamthöhe
 - 5.2. Fassadenhöhe
 - 5.3. Kniestockhöhe
 - 5.4. Lichte Höhe
 - 5.5. Geschosshöhe
- 6. Geschosse**
 - 6.1. Vollgeschosse
 - 6.2. Untergeschosse
 - 6.3. Dachgeschosse
 - 6.4. Attikageschosse
- 7. Abstände**
 - 7.1. Grenzabstand
 - 7.2. Gebäudeabstand
 - 7.3. Baulinien
 - 7.4. Baubereich
- 8. Nutzungsziffern**
 - 8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche
 - 8.2. Baumassenziffer
 - 8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten

B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

A. 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

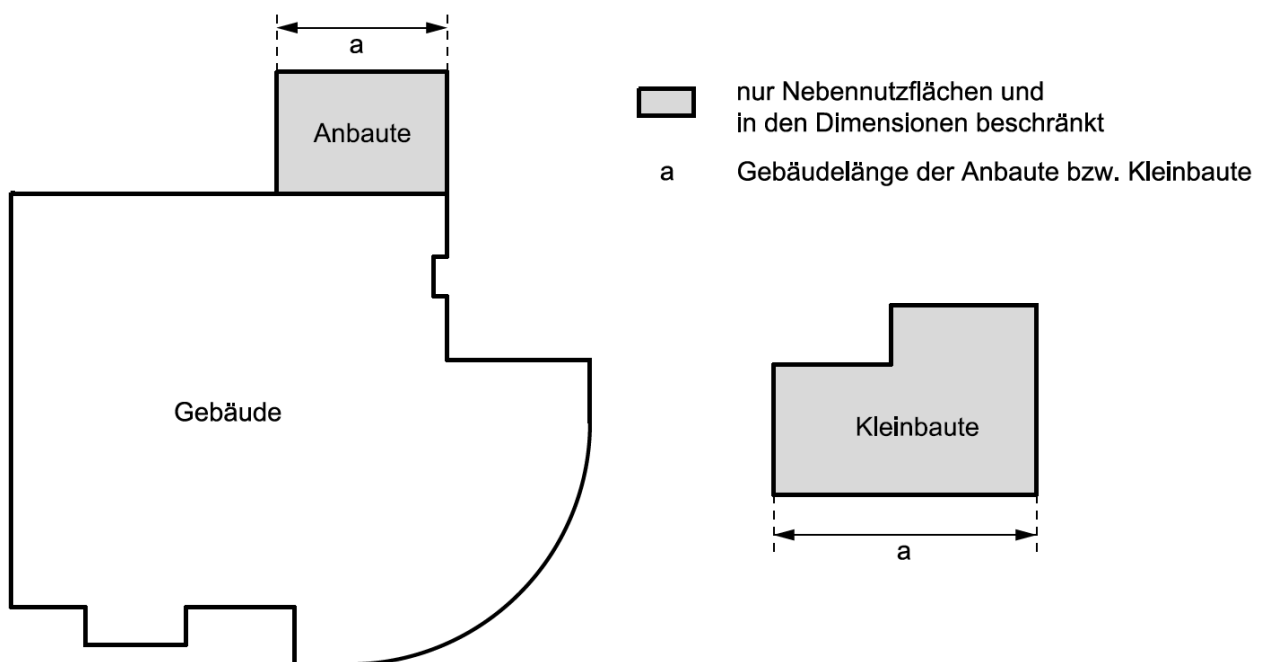
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

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

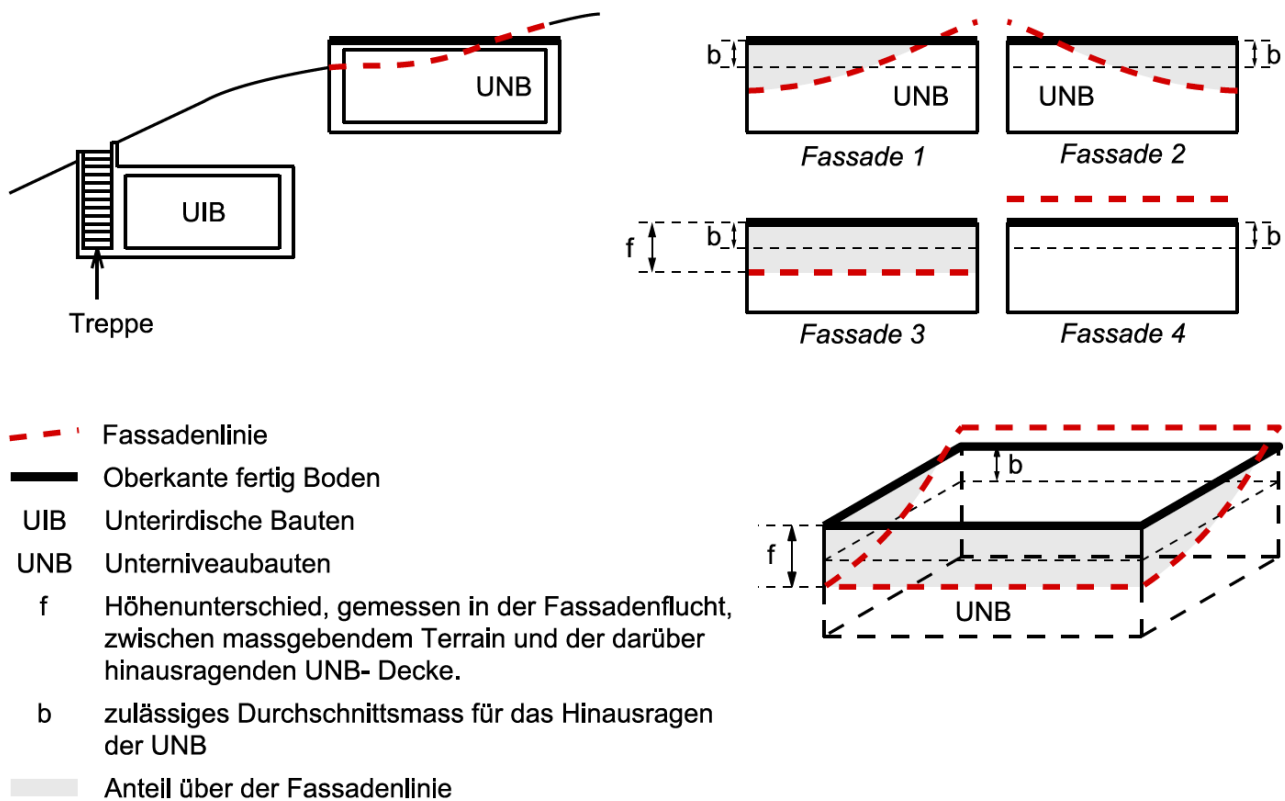
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

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 m** überschreiten.



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.

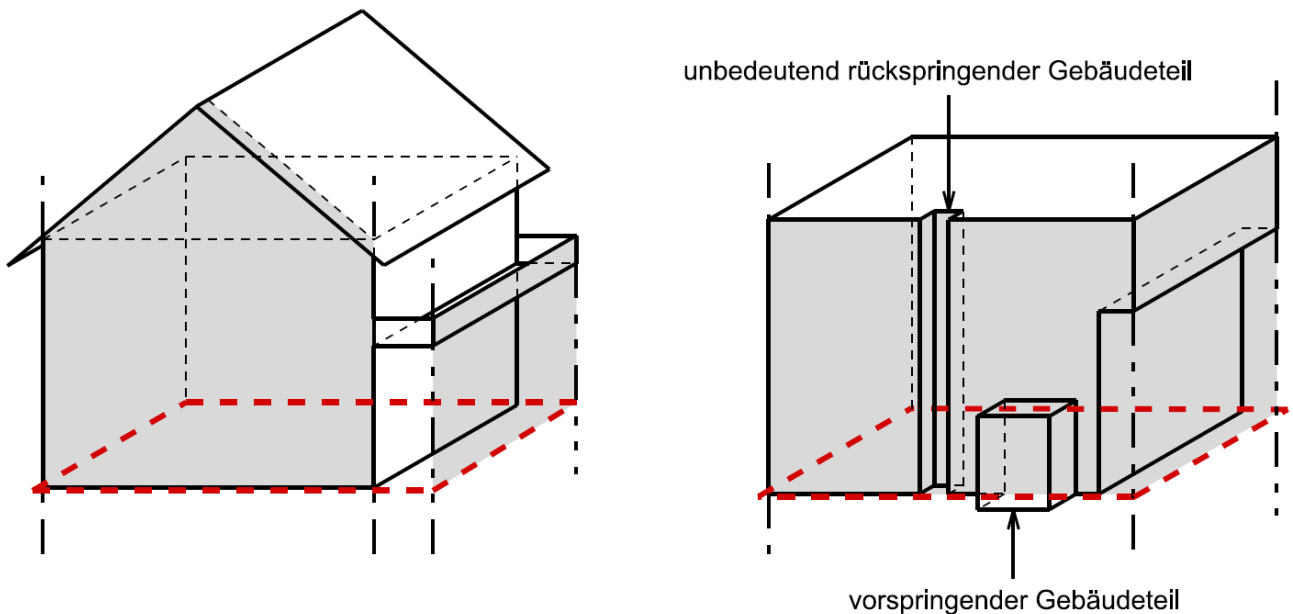
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3. Projizierte Fassadenlinie

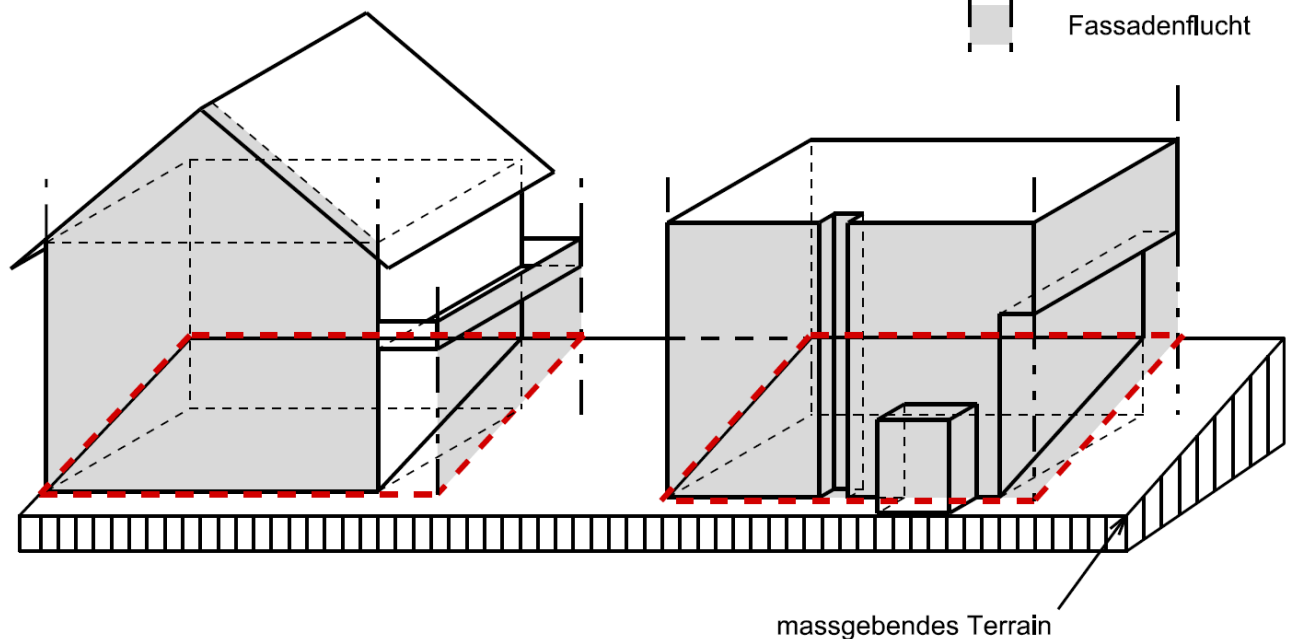
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



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

--- Fassadenlinie
 ■ Fassadenflucht



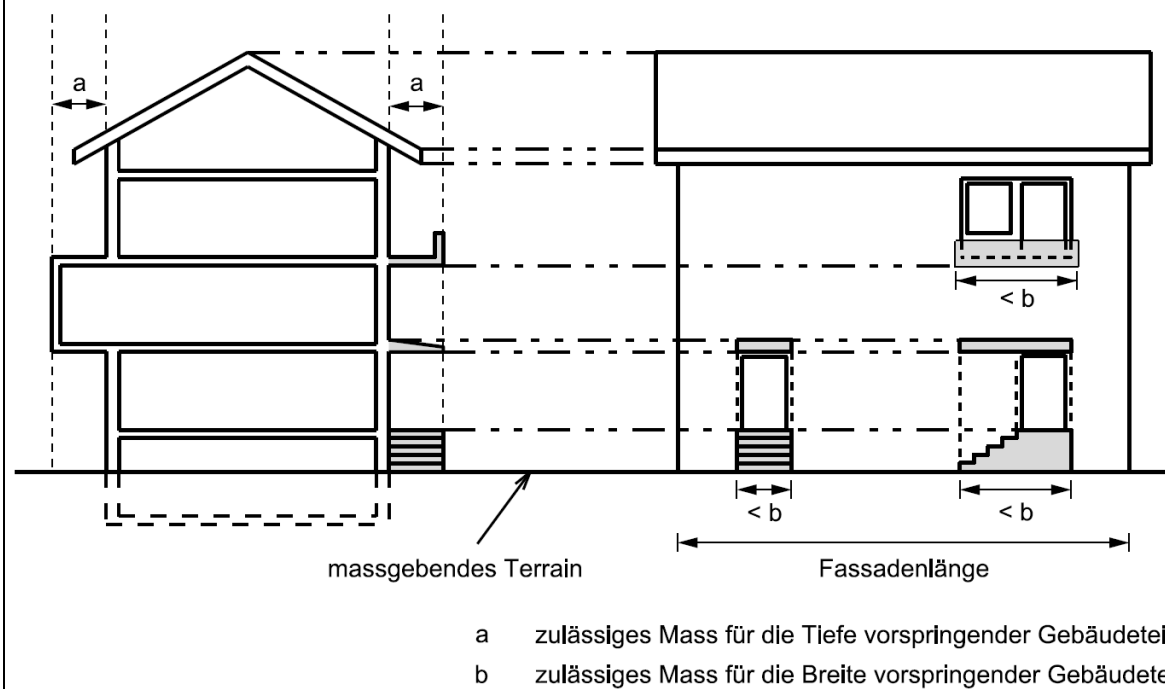
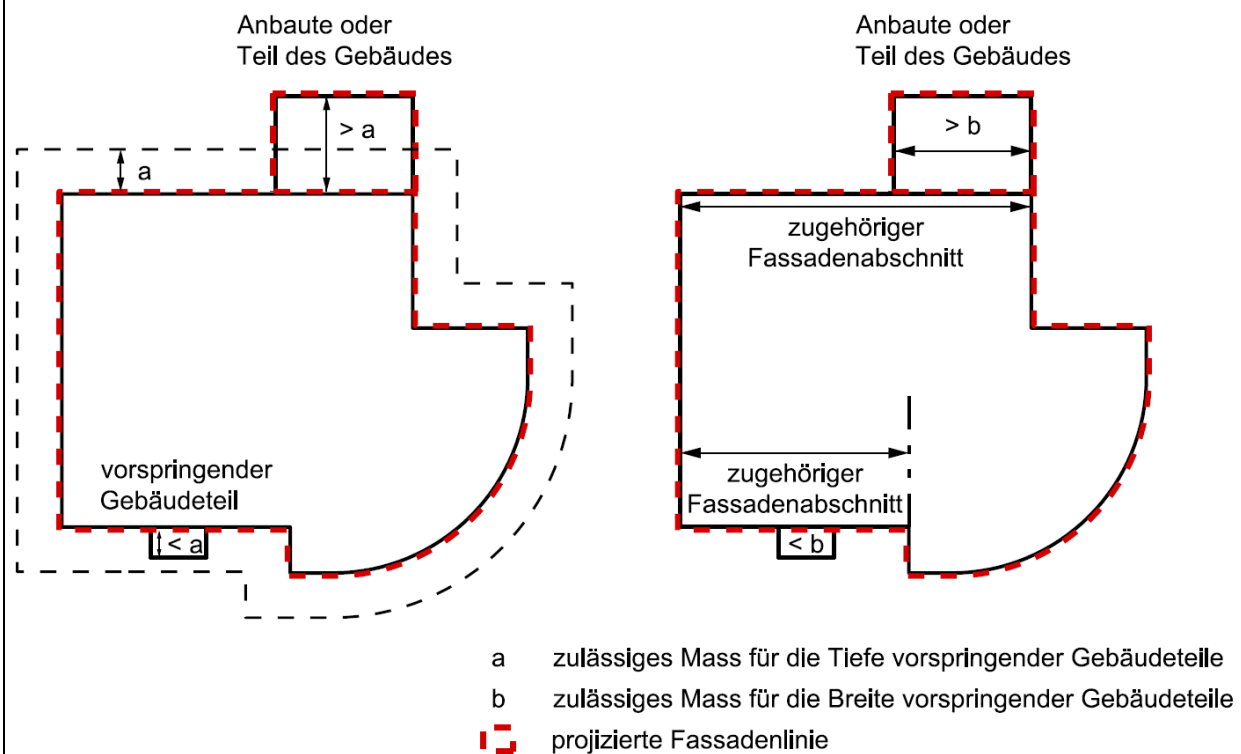
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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 1/3 der Länge um maximal **1.50 m**.

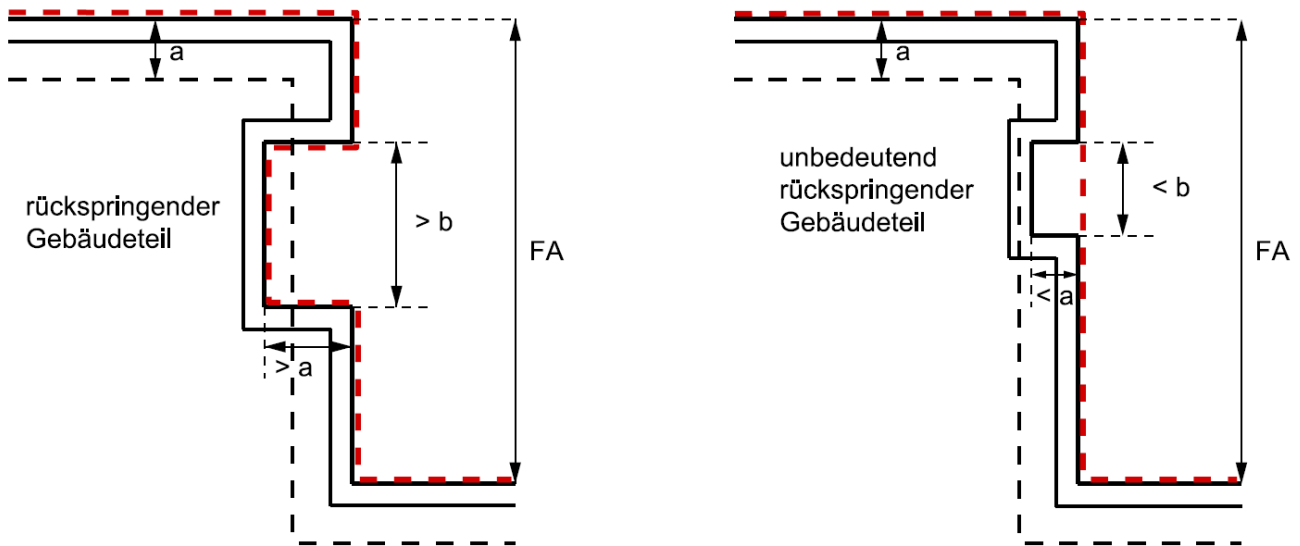


3.5. Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

§ 24 Abs. 2 PBV

Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von **1.00 m** und eine maximale Breite von **1.00 m** aufweisen.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge

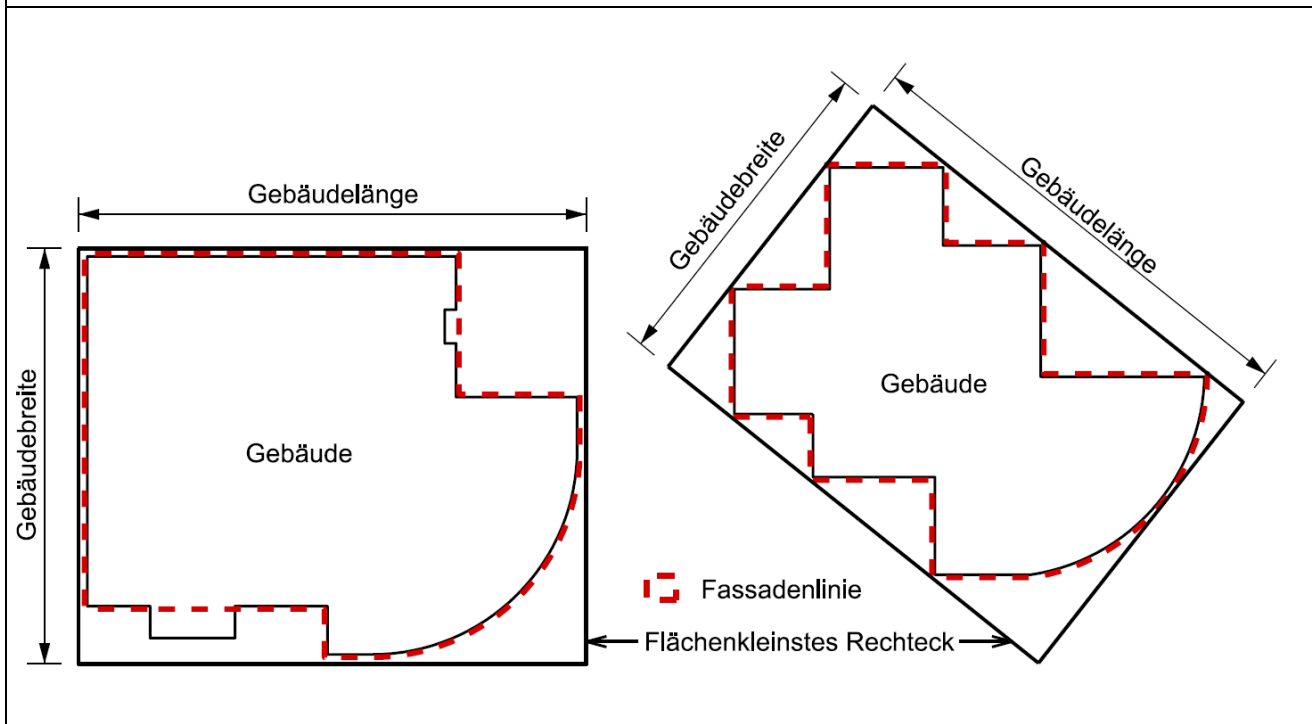
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 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. Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

§ 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.

5.2. Fassadenhöhe

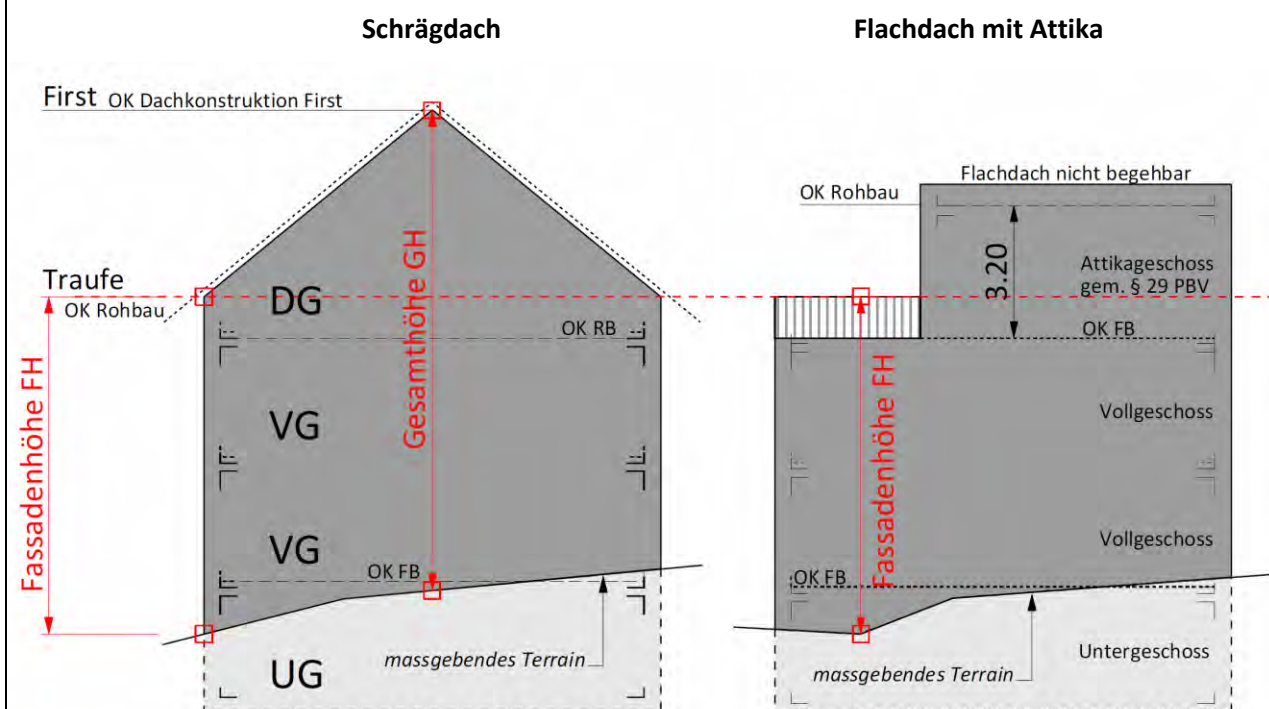
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadeinie.

Art. 5, Fussnote 2 BauR

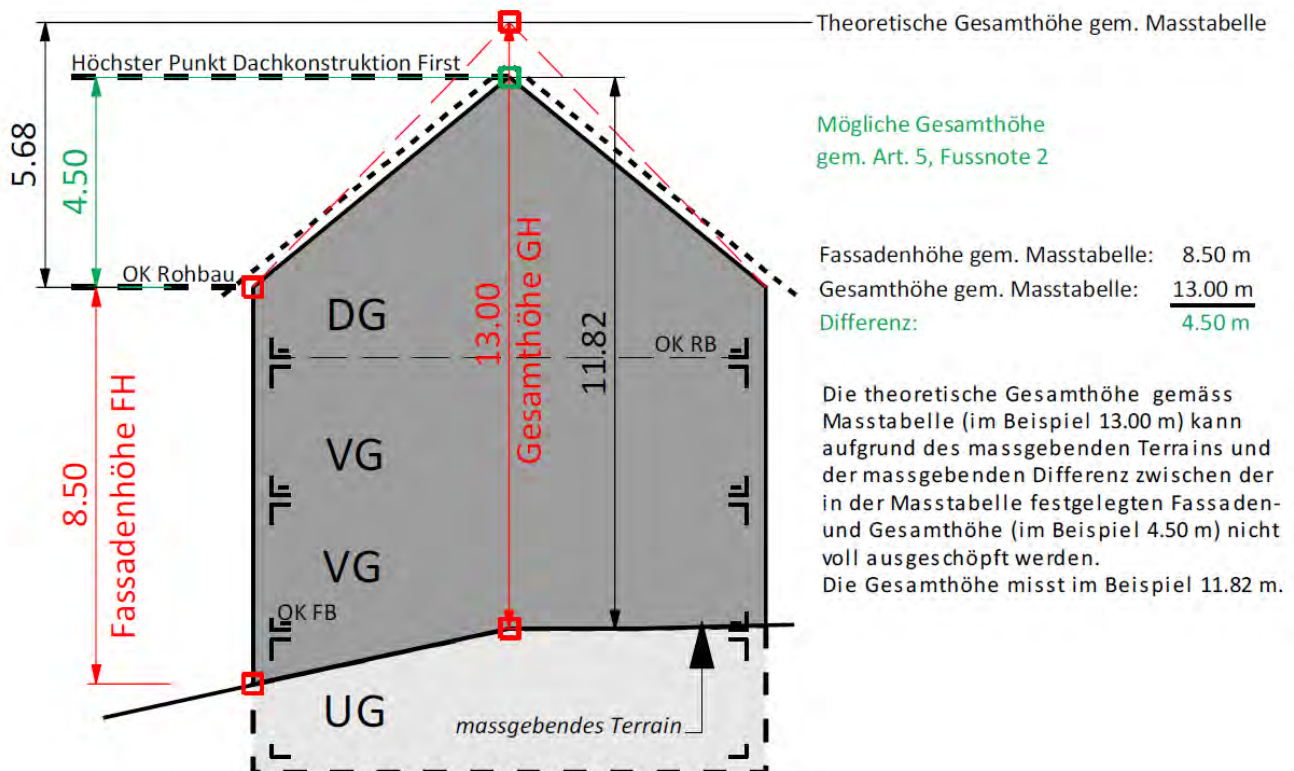
Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

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.



Erläuterung zur Berechnung von Gesamt- und Fassadenhöhen



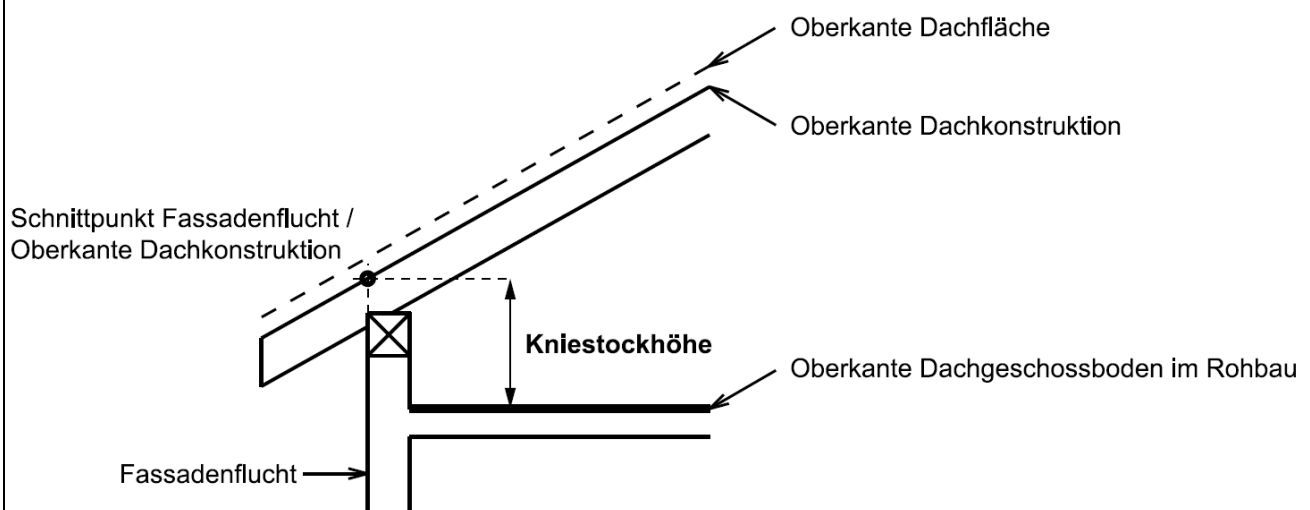
5.3. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 28 PBV

¹ Dachgeschosse 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.



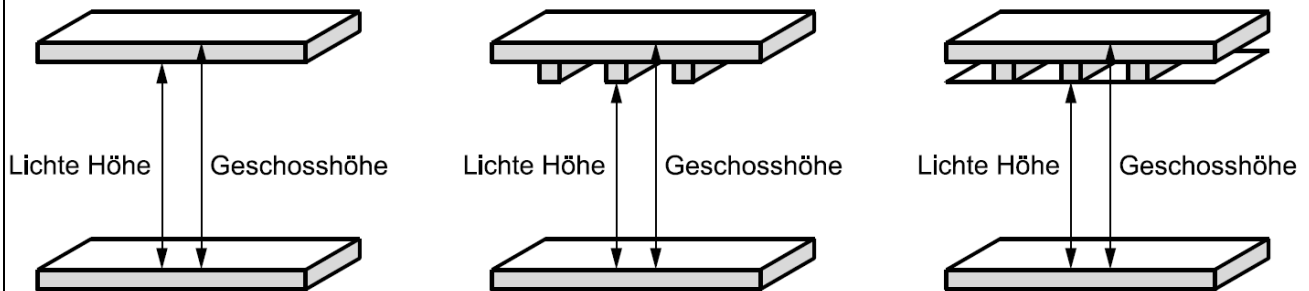
5.4. Lichte Höhe

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 PBV 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.



5.5. Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante des fertigen Bodens.

§ 26 Abs.2/3 PBV

² Legt die Gemeinde die Höhe der Bauten nach der Geschoszahl fest, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt **3.20 m** nicht überschreiten.

³ Die Geschosshöhe ist die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

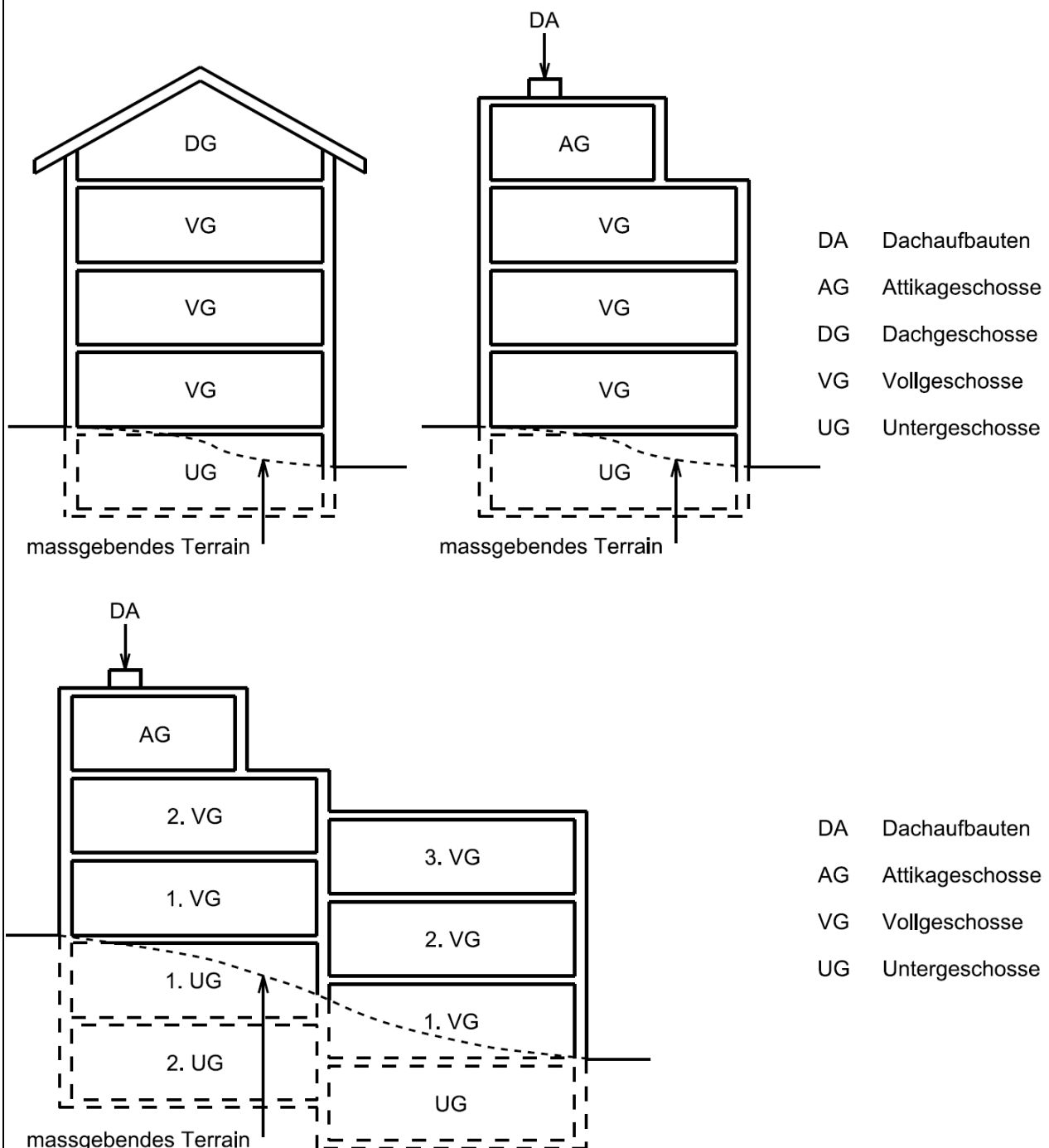
6. Geschosse

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 Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 39 PBV

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudestufen, 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 %.



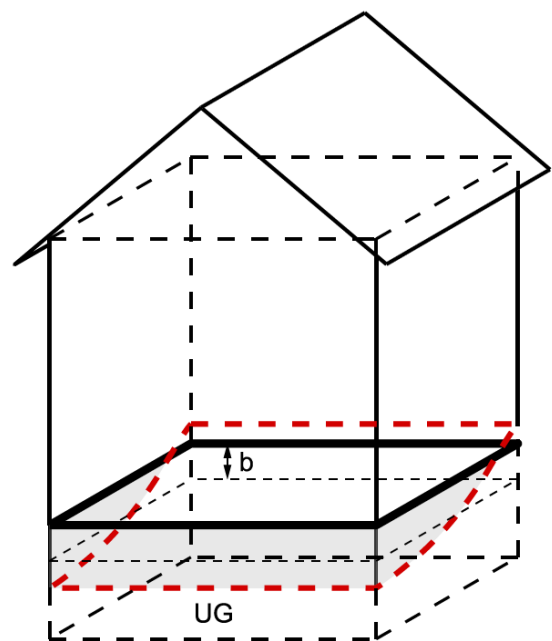
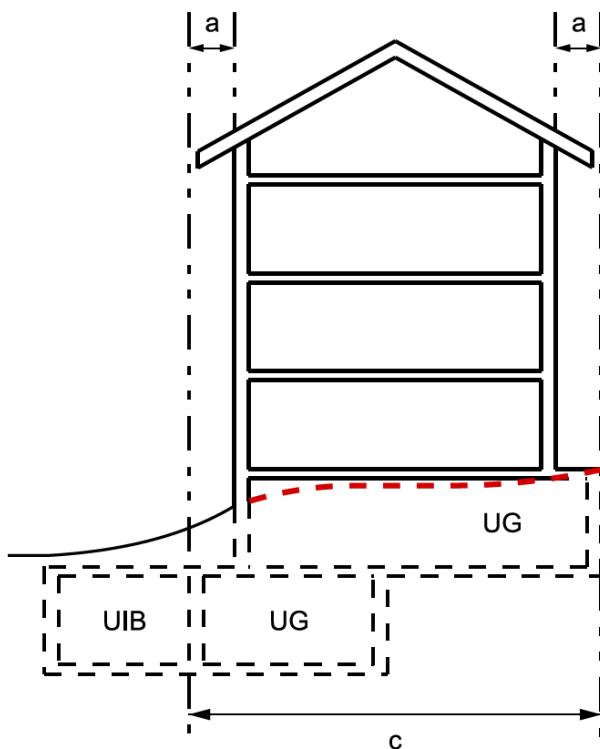
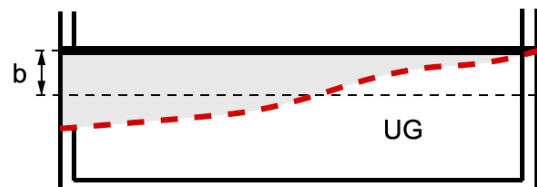
6.2. Untergeschosse

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



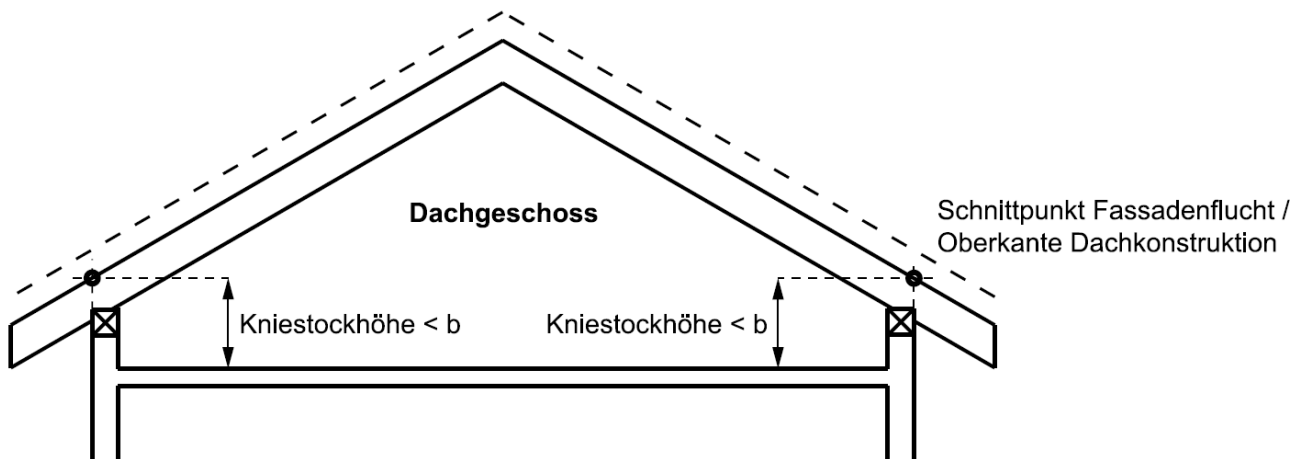
6.3. Dachgeschosse

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

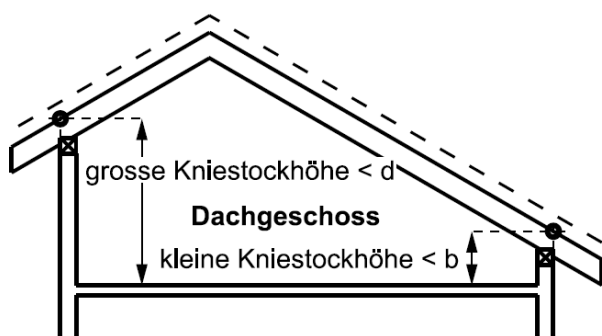
§ 28 PBV

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.

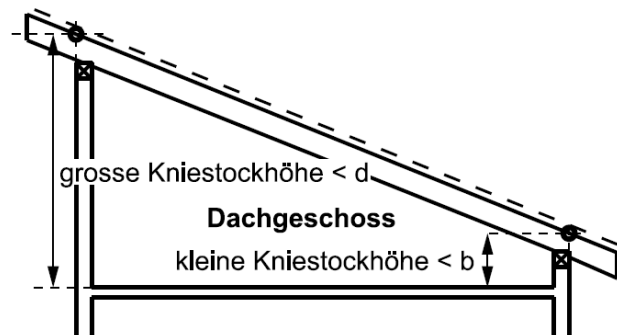
² Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von 4.50 m nicht überschreiten.



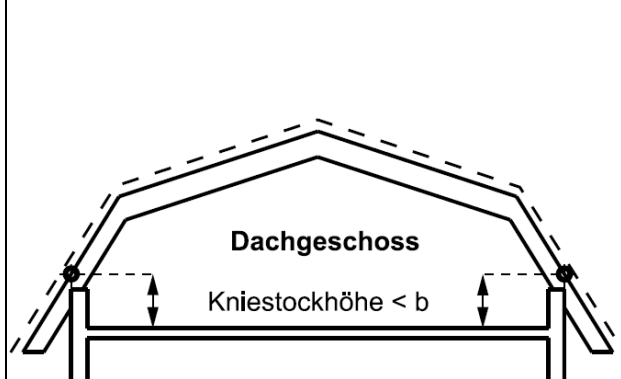
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



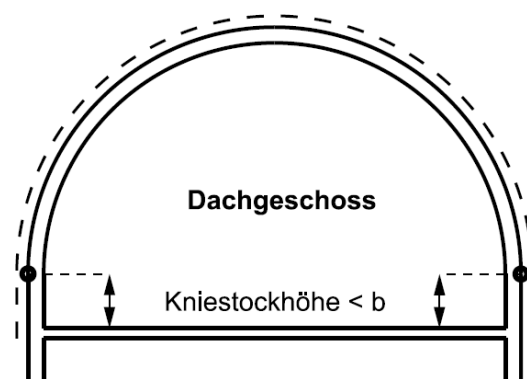
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen



d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

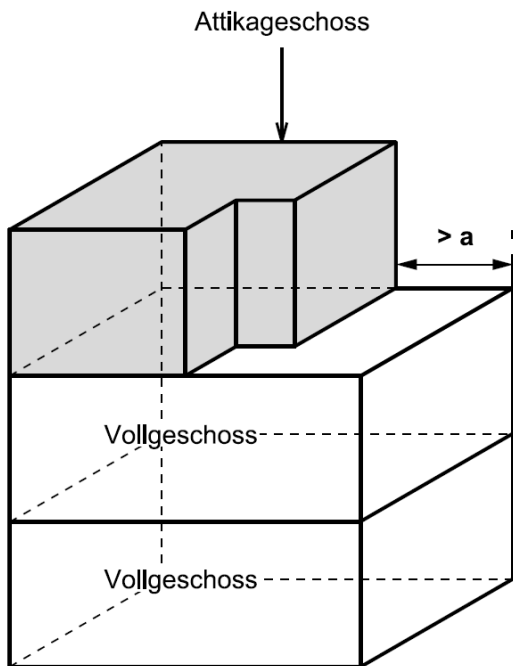


6.4. Attikageschosse

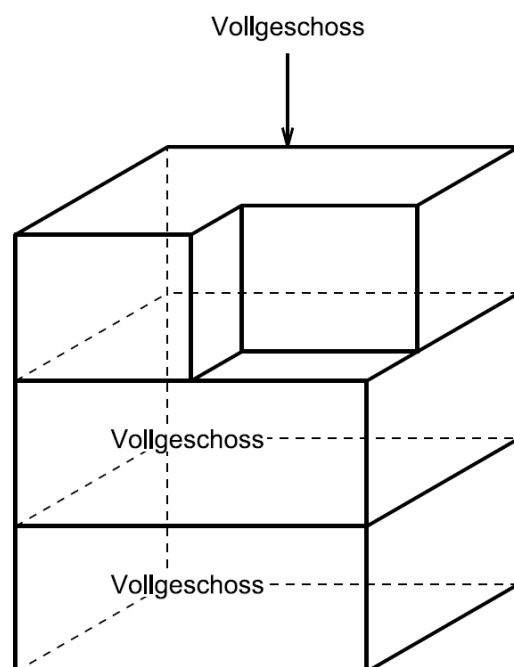
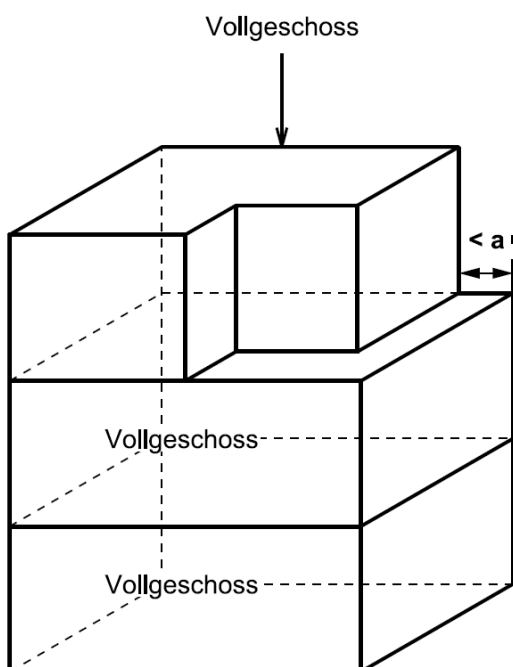
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV

Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens $\frac{1}{3}$ der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.



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



7. Abstände

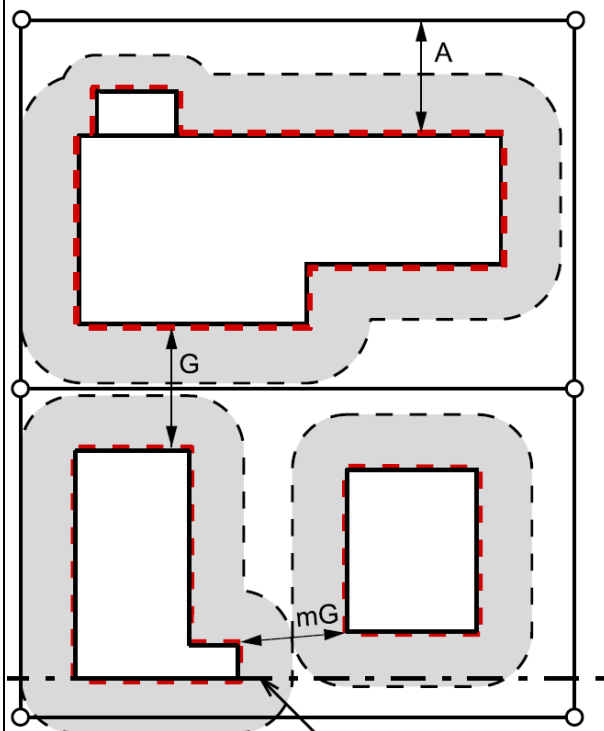
7.1. Grenzabstand

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.

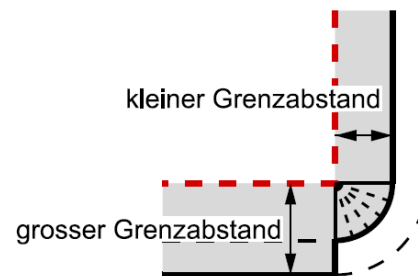
³ Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal 1.00 m unterschreiten.



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

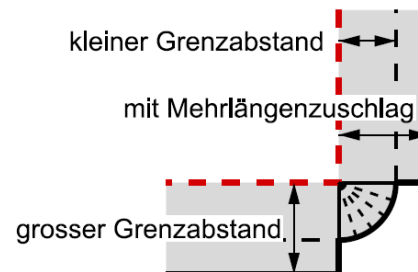
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

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.

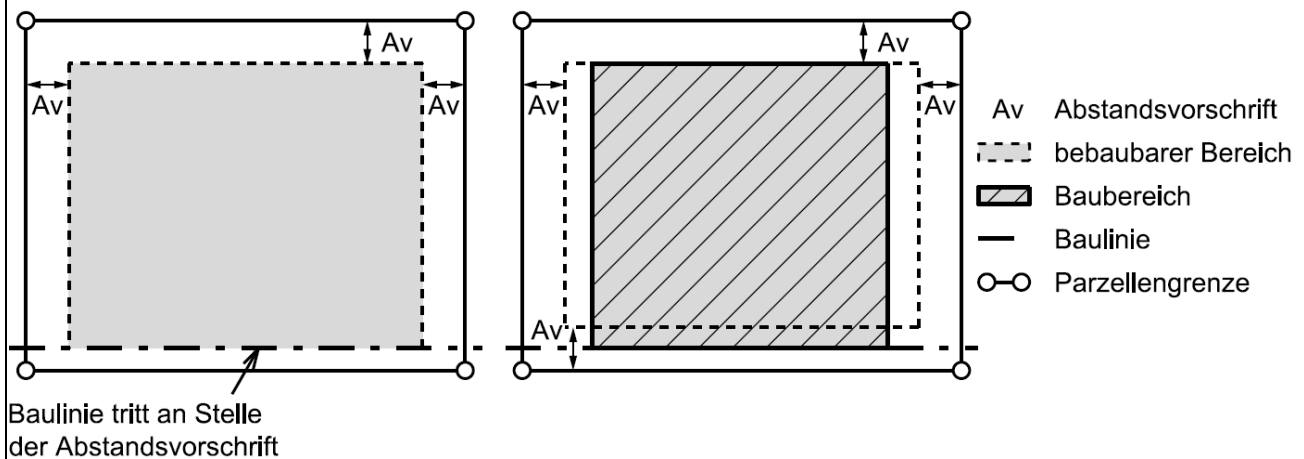
² Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.

7.3. Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4. Baubereich

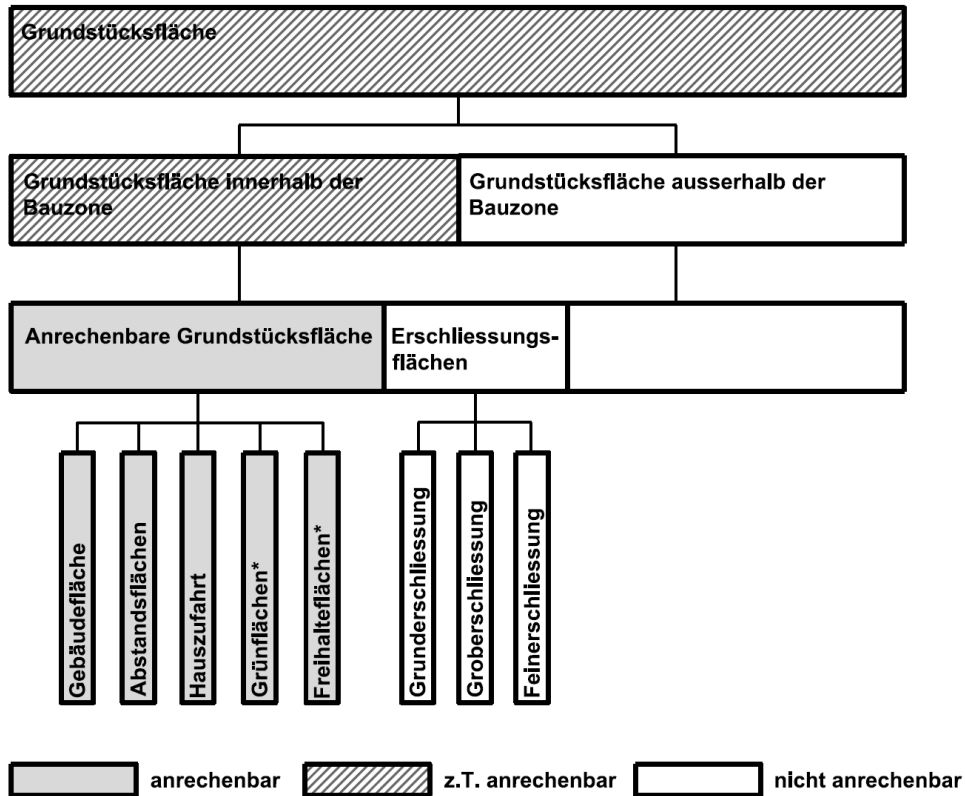
Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



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.



* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

8.2. Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

§ 33 PBV

Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse im Sinne von Ziffer 8.3 Anhang 1 IVHB umgrenzt sind, nicht angerechnet.

§ 34, Abs. 1 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.

§ 35 PBV

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

1. **5 %** bei der Baumassenziffer 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. **10 %** bei der Baumassenziffer 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.

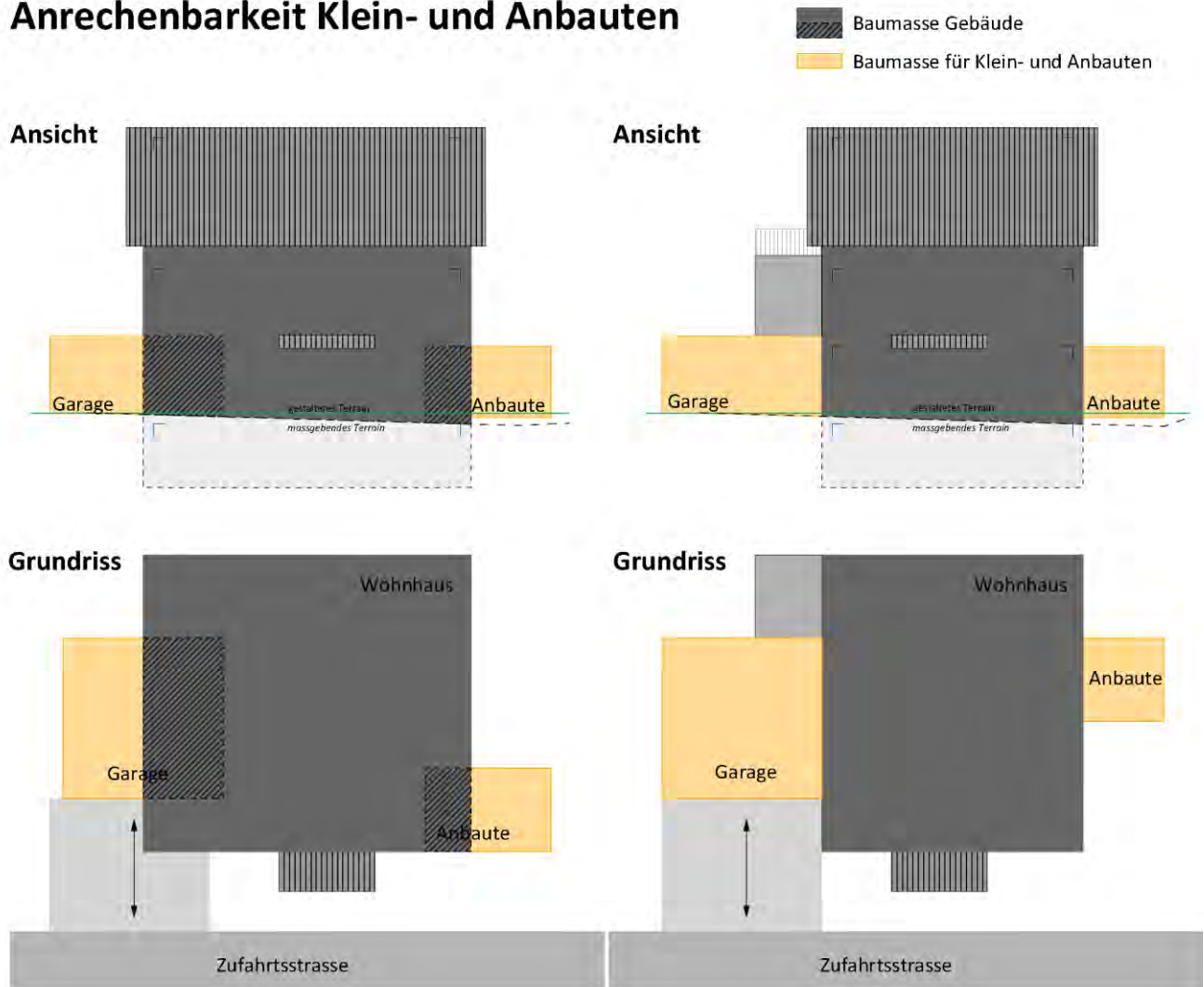
8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten

Art. 5, Fussnote 1 BauR

Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

An- und Kleinbauten, welche in den Kubus des Hauptgebäudes hineinragen sind der Baumasse des Hauptgebäudes anzurechnen.

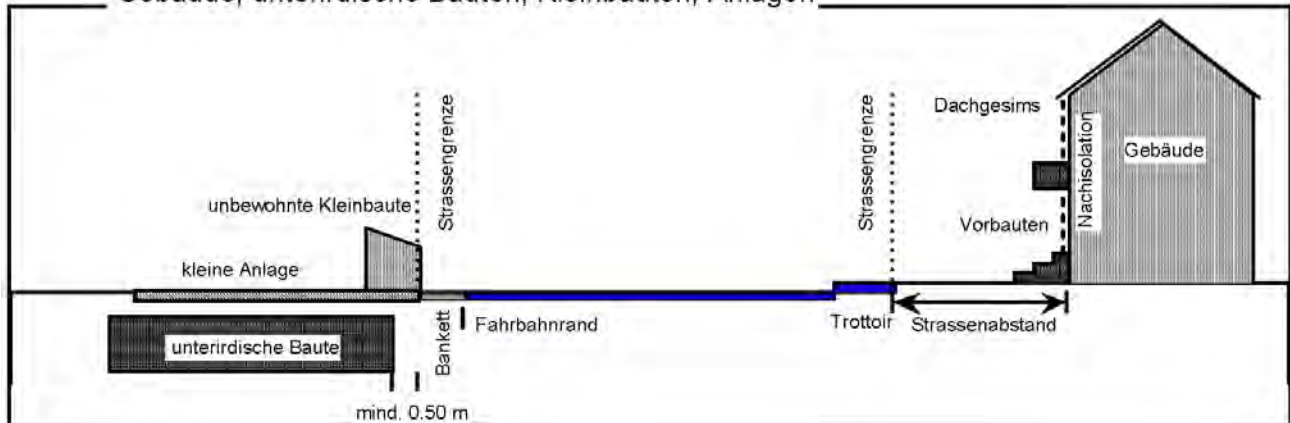
Anrechenbarkeit Klein- und Anbauten



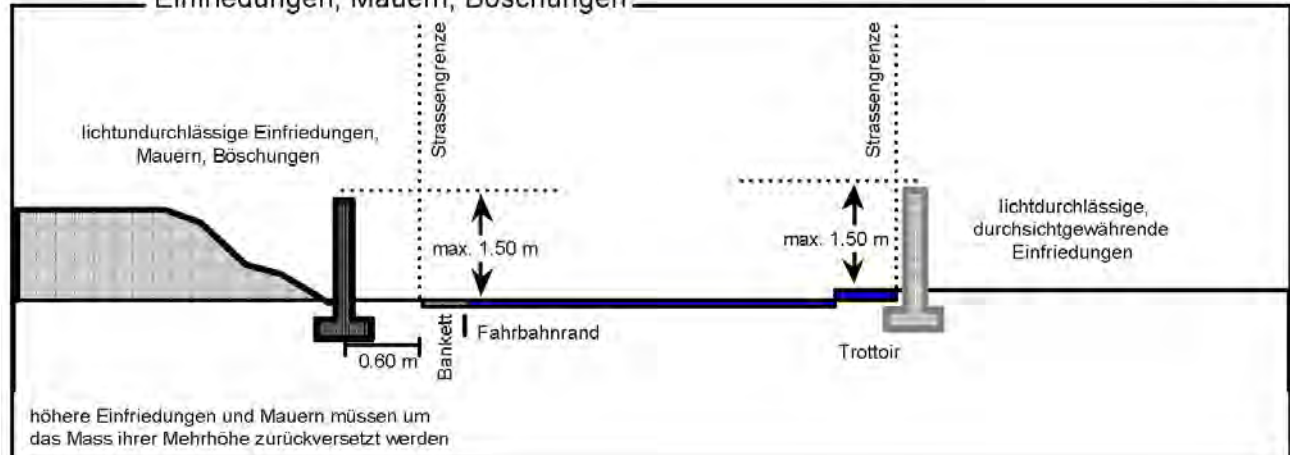
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

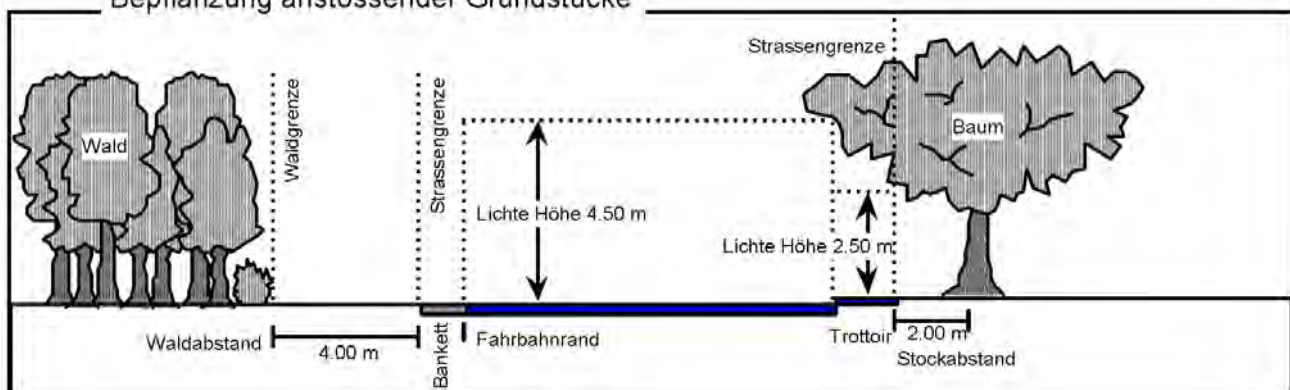
Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

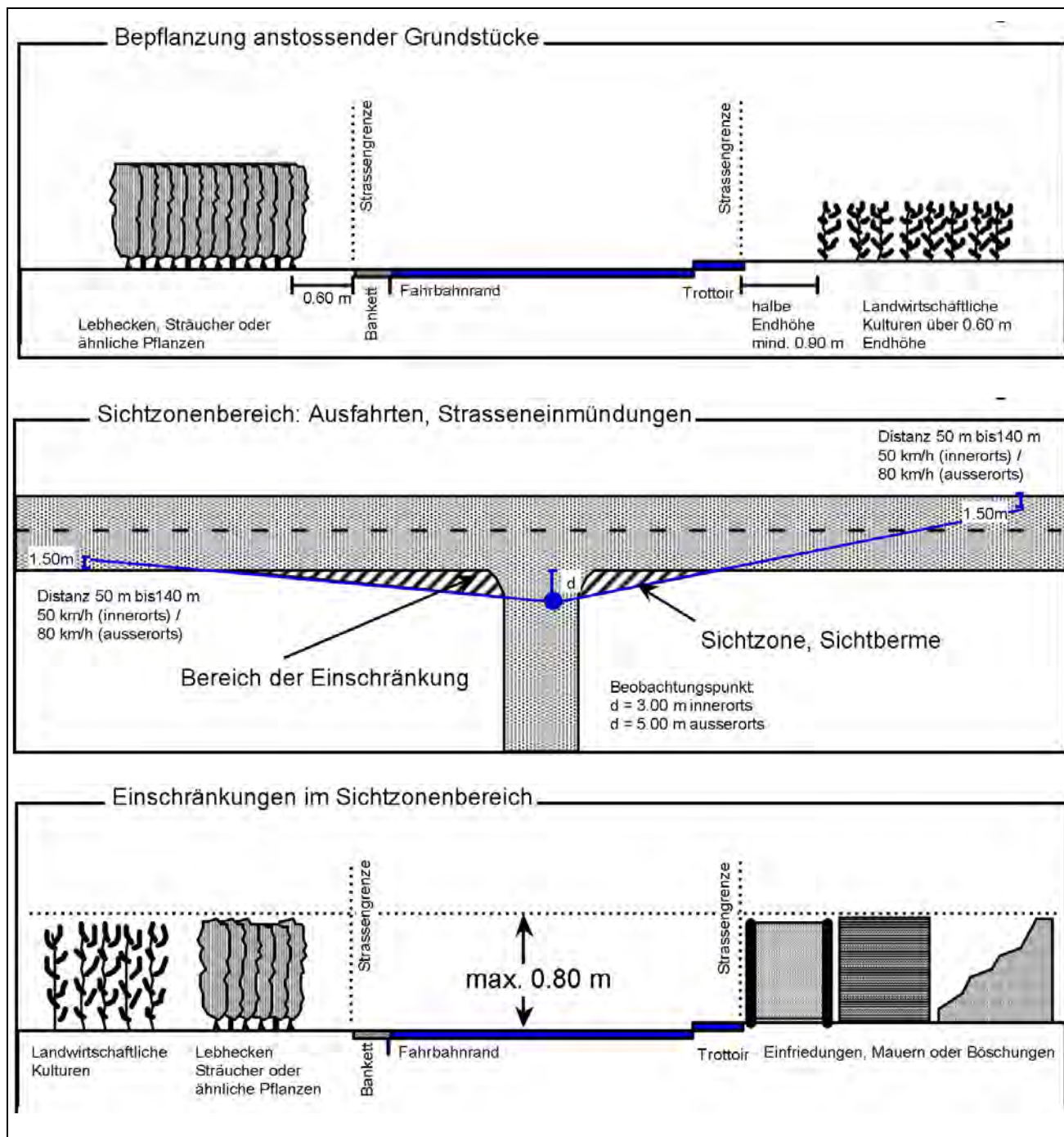


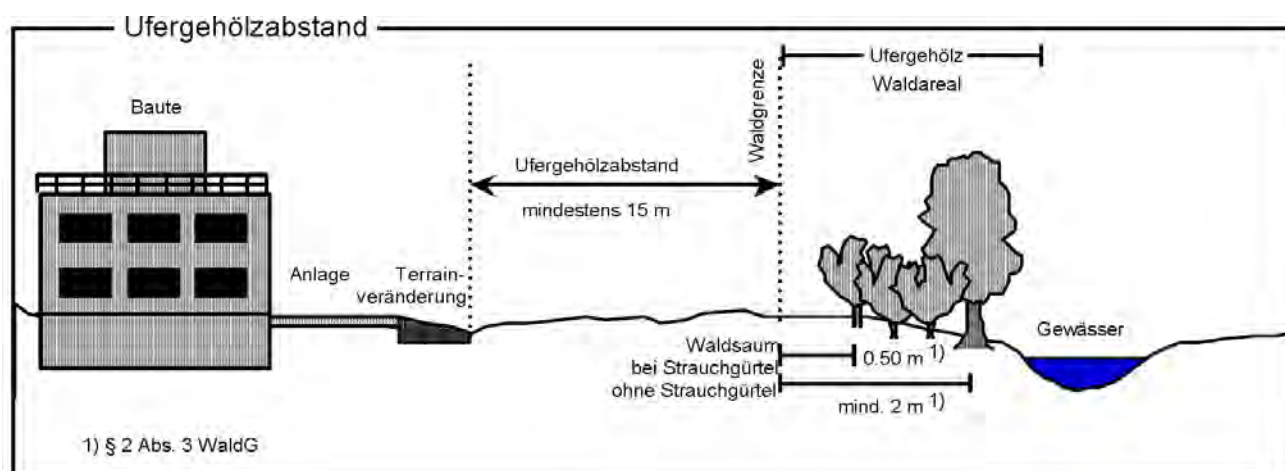
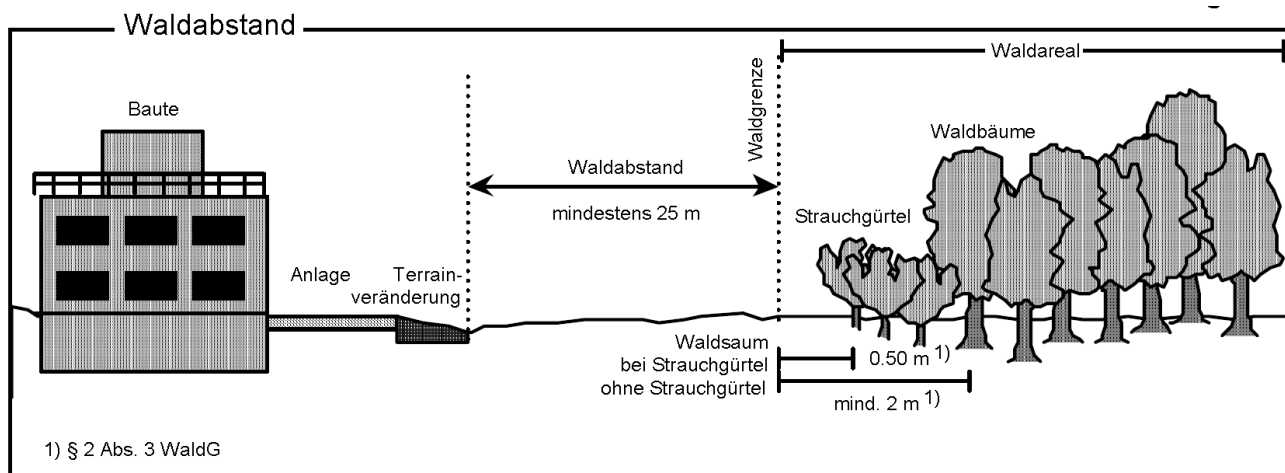
• Einfriedungen, Mauern, Böschungen



Bepflanzung anstossender Grundstücke





Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)**Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)**