

Baureglement 2017

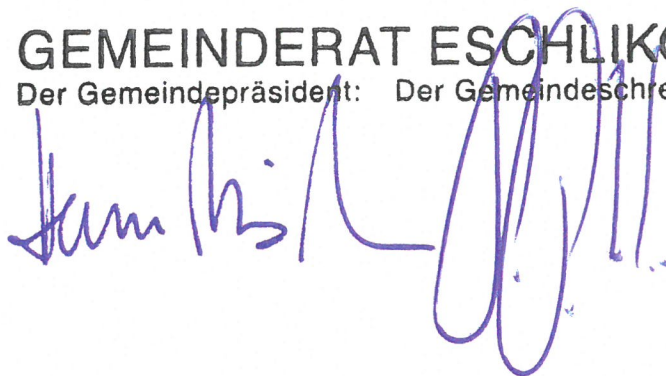
1. Auflage 11.11.2016 bis 30.11.2016

2. Auflage 10.02.2017 bis 01.03.2017

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 21.05.2017

GEMEINDERAT ESCHLIKON

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:



Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt

Beschluss Nr. 51 vom 11.12.2017

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am: 1.1.2018

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

I. Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	5
Art. 3 Zuständigkeiten	5
II Zonenvorschriften	6
A Allgemeines	6
Art. 4 Zoneneinteilung	6
Art. 5 Masstabelle	7
B Bauzonen	8
Art. 6 Wohnzonen W	8
Art. 7 Dorfzone D / Weilerzone Wz	8
Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA	8
Art. 9 Arbeitszonen AG/AI	8
Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	9
Art. 11 Zone für Sportanlagen Sp	9
Art. 12 Kleingartenzone Kg	9
Art. 13 Freihaltezone Fh	9
C Landwirtschaftszonen	10
Art. 14 Landwirtschaftszone Lw	10
Art. 15 Rebbauzone Rb	10
D Schutzzonen	10
Art. 16 Landschaftsschutzzone Ls	10
Art. 17 Naturschutzzone Ns	10
E Überlagernde Zonen und Gebiete	10
Art. 18 Zone für archäologische Funde AF	10
Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU	11
Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	11
Art. 21 Gefahrenzone G	11
III Bauvorschriften	12
A Massvorschriften	12
Art. 22 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	12
Art. 23 Gebäudeabstände	12
Art. 24 Bauen an Hanglagen	12
B Ausstattung	12
Art. 25 Parkierung für Fahrzeuge	12
Art. 26 Anforderungen Abstellplätze und Grundstückzufahrten	13
Art. 27 Parkierung für Zweiräder	13
Art. 28 Spielplätze und Freizeitflächen	13
Art. 29 Kehrrechtsammelstellen	13
Art. 30 Schneefänge	13
C Weitere Bauvorschriften	14
Art. 31 Haushälterische Bodennutzung	14
Art. 32 Nebennutzflächen	14
Art. 33 Wohnhygienische Anforderungen	14
Art. 34 Reklameanlagen	14

IV Gestaltungsvorschriften	15
A Allgemeine Gestaltungsvorschriften	15
Art. 35 Gesamtwirkung	15
Art. 36 Dachgestaltung	15
B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Dorfzonen sowie in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen	15
Art. 37 Dachgestaltung	15
Art. 38 Fassadengestaltung	15
Art. 39 Fenstergestaltung	15
C Umgebungsgestaltung	16
Art. 40 Terrainveränderung	16
Art. 41 Bepflanzungen	16
Art. 42 Vorgärten	16
Art. 43 Künstliche Beleuchtung	16
Art. 44 Sicht- und Schallschutzwände	16
V Übergangs- und Schlussbestimmungen	17
Art. 45 Inkrafttreten	17
Art. 46 Übergangsbestimmungen	17

Anhang zum Baureglement

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

C. Schlagwortregister

Abkürzungen:

Gesetznummer Abk.

210	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
450.1/450.11	NHG TG	Gesetz zum Schutz / zur Pflege der Natur und der Heimat
700	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
700	PBG	Planungs- und Baugesetz ab 1.1.2013
700.1	RPV	Raumplanungsverordnung
700.1	PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz ab 1.1.2013
730.0/730.01	EnG/EnV	Energiegesetz mit Verordnung
725.1/725.10	StWG	Gesetz über Strassen und Wege
814.01	USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen
913.1	FIGG	Gesetz über Flur und Garten
814.20/814.201	GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung
814.41	LSV	Lärmschutzverordnung
814.318	LRV	Luftreinhalte-Verordnung
814.600	TVA	Technische Verordnung über Abfälle
	SN	Schweizer Norm
	EN	Europäische Norm
	VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
	SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
	KRP	Kantonaler Richtplan
	IVHB	Interkant. Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Hinweis:

Kursiv geschriebene Textstellen sind Zitate aus der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV (Stand 1.5.2014)

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

§ 17, 18 PBG

- 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 Gebiet der Politischen Gemeinde Eschlikon.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

§ 8 PBG

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan und den Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen.

Art. 3 Zuständigkeiten

- ¹ *Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.*
- ² Der Gemeinderat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:
- a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;
 - b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinn von § 4 Abs. 4 zweiter Satz PBG über Gesuche, die im vereinfachten Verfahren erfolgen oder die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.

II Zonenvorschriften

A Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

§ 17-19 PBG
§ 5ff PBV

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

Bauzonen

Wohnzonen	W2a
	W2b
	W3
Dorfzone	D
Weilerzone	Wz
Wohn- und Arbeitszone	WA2
	WA2D
	WA3
Arbeitszonen	AG1
	AG2
	AI
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Zone für Sportanlagen	Sp
Kleingartenzone	Kg
Freihaltezone	Fh

Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	Lw
Rebbauzone	Rb

Schutzzonen

Landschaftsschutzzone	Ls
Naturschutzzone	Ns

Überlagernde Zonen

Zone archäologischer Funde	AF
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	OU
Gestaltungsplanpflicht	GP
Gefahrenzone	G

Art. 5 Masstabelle

Zone	Zone	Baumassen- ziffer BMZ max. ¹⁾	Fassadenhöhe FH max. m ^{3) 4)}	Gesamthöhe GH max. m ^{3) 4)}	Grenzabstände		Gebäude- länge GL max. m	Lärmschutz ES ⁷⁾
Wohnzonen	W2a	1.3	7.00	11.00	4.00	6.00	22.00	II
	W2b	1.6	8.00	12.00	4.00	6.00	25.00	II
	W3	2.2	10.50	14.50	5.00	8.00	35.00	II
	D	-	8.50	13.50	3.00	3.00	35.00	III
	Wz	-	8.00	12.50	4.00	4.00	35.00	III
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	1.7 ²⁾	8.50	12.50	4.00	8.00	30.00	III
	WA2D	1.7	8.50	12.50	4.00	8.00	30.00	III
	WA3	2.3 ²⁾	11.00	15.00	5.00	8.00	40.00	III
Arbeitszonen	AG1	-	12.00 ⁵⁾	12.00 ⁵⁾	4.00	4.00	60.00	III
	AG2	-	10.50 ⁵⁾	10.50 ⁵⁾	3.00	3.00	60.00	IV
	AI	-	15.00	18.00	3.00	3.00	100.00	IV
Zone für öffentl. Bauten & Anlagen	Oe	-	12.50	15.50	5.00	5.00	60.00	III
Zone für Sportanlagen	Sp	-	12.50	15.50	3.00	3.00	60.00	III
Landwirtschaftszone ⁶⁾	Lw	-	10.50	-	5.00	5.00	60.00	III

1) Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche BMZ von 0.2 m³/m²

2) Für Bauten mit einem Gewerbeanteil von mehr als 25 % der Hauptnutzfläche gelten die Baumassenziffern gemäss Art. 8.

3) a. Die Fassadenhöhe wird auf der Traufseite (Schrägdächer und Pultdächer) bzw. an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

b. Die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassadenhöhe FH und Gesamthöhe GH nicht überschreiten.

c. Bei Hanglagen ab 5 % Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen.

4) Hanglagenzuschläge: vgl. Art. 24 BauR

5) In den Zonen AG1 und AG2 sind über der Fassadenhöhe keine Dach- und Attikageschosse zulässig.

6) für Wohnbauten gelten die Regelbauvorschriften der WA2-Zone.

7) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV; ES gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

B Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W

§5 PBV

- ¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- ² In der Wohnzone W2a gilt die offene Bauweise; in allen anderen Wohnzonen die offene und halb offene Bauweise.
- ³ In der Wohnzone W3 sind nur Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 Vollgeschossen zulässig. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

Art. 7 Dorfzone D / Weilerzone Wz

§6 PBV

- ¹ Dorf- und 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.
- ⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde in der Dorfzone zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.

Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA

§7 PBV

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- ² Es gilt die offene und halb offene Bauweise.
- ³ In der Wohn- und Arbeitszone WA2D darf der Gewerbeanteil nur durch Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Zudem haben sich diese von ihrer äusseren Erscheinungsform in den Charakter des Quartiers einzufügen.
- ⁴ In den Wohn- und Arbeitszonen WA3 sind Einfamilienhäuser nicht zulässig. Bei Neubauten sind mindestens 2 Vollgeschosse zu erstellen.
- ⁵ Für Bauten mit einem Gewerbeanteil gelten folgende Baumassenziffern:

Zone	Baumassenziffer für Bauten mit Gewerbeanteil in % der Hauptnutzfläche		
	< 25 %	> 25 %	> 50 %
Wohn- und Arbeitszone WA2	1.7 m ³ /m ²	2.1 m ³ /m ²	2.3 m ³ /m ²
Wohn- und Arbeitszone WA3	2.3 m ³ /m ²	2.7 m ³ /m ²	3.2 m ³ /m ²

Art. 9 Arbeitszonen AG/AI

§8 PBV

- ¹ Die Arbeitszone AG1 umfasst Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.
- ² Die Arbeitszone AG2 dient hauptsächlich der Kies- und Betonaufbereitung sowie dem Tief- und Gartenbau. Zulässig sind nur gewerbliche Betriebe, welche im direkten Zu-

sammenhang mit dieser Nutzung stehen oder Betriebe für welche keine zusätzliche Erschliessung erforderlich wird. Wohnbauten sind nicht zugelassen.

- ³ *Die Arbeitszone A1 umfasst Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.*
- ⁴ *Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.*

Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

§9 PBV

- ¹ *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.*
- ² *Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.*

Art. 11 Zone für Sportanlagen Sp

- ¹ *Die Zone für Sportanlagen ist für die Erstellung von grossflächigen öffentlichen und privaten Sportanlagen mit den spezifisch notwendigen Bauten und Anlagen sowie den zugehörigen Nebeneinrichtungen bestimmt. Wohnbauten sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal zugelassen. Die Sportanlagen dürfen höchstens mässig stören.*
- ² *Die Anlagen sind durch geeignete Bepflanzungen gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.*

Art. 12 Kleingartenzone Kg

- ¹ *Die Kleingartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten. Es gilt das Immissionsmass mässig störend.*
- ² *Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig:*
 - a) *Eine nicht unterkellerte Gemeinschaftsbaute mit einer Gebäudegrundfläche von max. 60 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3.50 m für die notwendige Infrastruktur. Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.00 m;*
 - b) *Nicht unterkellerte Geräte- und Gartenhäuser in Leichtbauweise mit max. 10 m² Gebäudegrundfläche inklusive überdecktem Platz und 3.00 m Firsthöhe. Die Bauten haben untereinander einen Gebäudeabstand von 4.00 m und gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.*
- ³ *Eine Baubewilligung kann nur für eine zusammenhängende Pflanzanlage aufgrund eines Gesamtkonzepts mit dazugehörigem Benützungsreglement erteilt werden.*

Art. 13 Freihaltezone Fh

§ 10 PBV

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

C Landwirtschaftszonen

Art. 14 Landwirtschaftszone Lw

RPG, RPV,
§ 11 PBV

- 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 auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen und sind insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionen, Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung sorgfältig ins Landschaftsbild einzugliedern.

Art. 15 Rebbauzone Rb

Die Rebbauzone dient der Erhaltung des Rebberges am Stutz. Die Vorschriften der Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.

D Schutzzonen

Art. 16 Landschaftsschutzzone Ls

NHG,
§13 PBV

- 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.*
- ³ *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.*

Art. 17 Naturschutzzone Ns

NHG,
§14 PBV

- 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.*

E Überlagernde Zonen und Gebiete

Art. 18 Zone für archäologische Funde AF

§ 17/19 PBG,
§ 18 PBV

- ¹ *Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.*
- ² *Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.*

Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU§ 17/19 PBG,
§ 19 PBV

- ¹ *Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.*
- ² *Das Erscheinungsbild ist auf Grund der spezifischen Ortsbildqualität zu erhalten. Bestehende Bauten, welche aufgrund ihrer Volumetrie und Typologie die Siedlungsstruktur prägen, sind möglichst zu erhalten. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.*
- ³ *Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern, Einfriedungen und Belägen, der örtlichen Situation anzupassen. Dabei sind bestehende Vorgärten möglichst zu erhalten oder neu auszubilden, wo sie zum Charakter der Baute gehören. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.*
- ⁴ *Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.*

Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP§ 23ff PBG, §
20 PBV

- 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.*

Art. 21 Gefahrenzone G§ 20 PBG,
§ 21 PBV

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

III Bauvorschriften

A Massvorschriften

§ 18 PBG

Art. 22 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite, in der Regel auf der am stärksten nach Süden bis Westen ausgerichteten Gebäudeseite, einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite.
- ² Für Bauten und Anlagen gelten folgende Grenzabstände:
 - 2.5 m für An- und Kleinbauten;
 - 1.5 m für Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m;
 - 3.0 m für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotop sowie wärmetechnische Anlagen sowie über dem massgebenden Terrain liegende Gebäudeteile von Unterniveaubauten sowie Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von Unterniveaubauten;
 - 0.5 m für Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze sowie über dem massgebenden Terrain liegende Teile wie Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von unterirdischen Bauten
- ³ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten.

Art. 23 Gebäudeabstände

Die minimalen Gebäudeabstände richten sich nach den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF).

Art. 24 Bauen an Hanglagen

§ 18 PBG, § 26PBV

- ¹ In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.00 m erhöht werden. Skizze im Anhang
- ² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks. Skizze im Anhang

B Ausstattung

Art. 25 Parkierung für Fahrzeuge

§ 18, 88 PBG
VSS-Norm

- ¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder in angemessener Zahl zu erstellen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit. Pro Einliegerwohnung ist zusätzlich ein Parkfeld zu erstellen.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmer, wovon die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen.
Pro 4 Wohneinheiten ist an gut zugänglicher Lage zusätzlich ein Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.

- ² Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. SN 640 281
- ³ Bei nachgewiesener Mehrfachnutzung von Abstellplätzen oder bei besonders guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Bewilligungsbehörde die Pflichtzahl angemessen reduzieren.
- ⁴ Im Interesse des Ortsbildes kann die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangt sowie die Zahl der realisierbaren Plätze beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden.

Art. 26 Anforderungen Abstellplätze und Grundstückszufahrten

- ¹ Abstellplätze sowie Zu- und Wegfahrten sind so anzuordnen, dass möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt und ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird. Abstellplätze sind in der Regel mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.
- ² Grundstückszufahrten sind auf einer Tiefe von mind. 5 m so zu befestigen, dass eine Verschmutzung der Strasse/Trottoir vermieden wird. Grundstückszufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden. SN 640 050

Art. 27 Parkierung für Zweiräder

§ 88 PBG

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut zugängliche, beleuchtete und überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. SN 640 065

Art. 28 Spielplätze und Freizeitflächen

§ 18, 86 PBG

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 10 % der Hauptnutzflächen des Bauvorhabens als Spiel- oder Freizeitflächen zu erstellen, auszustatten und dauernd zu unterhalten. SN EN 1176
- ² Für die Ausführung ist die Norm SN EN 1176 richtungsweisend.

Art. 29 Kehrrechtsammelstellen

§91 PBG

Die Einrichtung und Freihaltung von Kehrrechtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG, soweit keine öffentlichen Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind. Die Plätze müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Art. 30 Schneefänge

§ 82 PBG

- ¹ Bei Dächern ab 30°-Neigung, die auf die Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen, sind Schneefänge anzubringen.
- ² Bei Dächern mit Solaranlagen, die auf die Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen sind Schneefänge ab 20°-Neigung anzubringen.

C Weitere Bauvorschriften

§ 18 PBG

Art. 31 Haushälterische BodennutzungRPG,
§ 18 PBG

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

Art. 32 Nebennutzflächen

- ¹ Für jede Wohneinheit sind im Dach-, Untergeschoss oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10 % der Hauptnutzfläche bereitzustellen. Bei Umbauten kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren.
- ² In Mehrfamilienhäusern sind angemessen dimensionierte Trocknungsräume sowie ein treppenfrei zugänglicher, trockener Einstellraum vorzusehen, welcher auch für Kinderwagen geeignet ist.

Art. 33 Wohnhygienische Anforderungen

Bei Neubauten haben Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine Fensterfläche von wenigstens 10 % der entsprechenden Raumfläche aufzuweisen.

Art. 34 Reklameanlagen

- ¹ Reklameanlagen haben sich bezüglich ihrer Lage, Grösse, Farbe und Leuchtstärke in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- ² Der öffentliche Plakatanschlag ist an Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzone sowie an öffentlichen Bauten, Anlagen und Bäumen nicht gestattet.

IV Gestaltungsvorschriften

A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 35 Gesamtwirkung

§ 18, 78 PBG

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

- 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. 36 Dachgestaltung

§ 18, 78 PBG

- ¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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 anrechenbare Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens 1/3 der jeweiligen Dachlänge betragen. Davon ausgenommen sind Kreuzfirste.
- ² Dachflächenfenster dienen hauptsächlich der Belichtung und Belüftung untergeordneter Räume. Sie sind deshalb zurückhaltend einzusetzen.
- ³ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind extensiv zu begrünen.

Skizze im Anhang

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Dorfzonen sowie in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 37 Dachgestaltung

- ¹ Dachaufbauten sind vorzugsweise in historischen Formen zu halten und in Anzahl, Grösse, Proportionen und Materialien den Fassaden und der Dachfläche anzupassen. Alle Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten und farblich auf die Dachfläche abzustimmen.
- ² Dachflächenfenster sind auf wenig einsehbare Dachflächen zu begrenzen. Das einzelne Dachfenster darf ein maximales Lichtmass von 0.60 m² aufweisen.
- ³ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Art. 38 Fassadengestaltung

Die historischen Fassadenmaterialien wie Fachwerke, Sichtbacksteine, Bretter- und Schindelschirme sowie Verputze und ihre zugehörigen Dekorationselemente wie Lisenen, Gurte, Fenster- und Türgewände sind möglichst stilgerecht zu erhalten.

Art. 39 Fenstergestaltung

- ¹ Neue Fensterkonstruktionen sind als stehende Rechteckformen auszubilden, mit Sprossen zu unterteilen und in Holz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, wenn die Feinheit der Detailgestaltung der Holzkonstruktion erreicht wird. Andere Interpretatio-

nen sind bei einer guten Integration und Gestaltung möglich.

- ² Bei Bauten mit bestehenden Fensterläden sind diese zu erhalten oder nötigenfalls zu ersetzen. Der Ersatz durch Rollläden ist nicht zulässig. Neue Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen.

C Umgebungsgestaltung

Art. 40 Terrainveränderung

§ 18, 79 PBG

- 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 Zwingend erforderliche Böschungssicherungen sind in naturnaher Bauweise vorzunehmen. Notwendige Stützmauern oder Anschüttungen sind auf 1.50 m Höhe zu beschränken.
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

Art. 41 Bepflanzungen

§ 18, 78 PBG

- ¹ In allen Zonen ist der bestehende Baum- und Heckenbestand zu schonen.
- ² Bei Neubauten und bei industriellen-gewerblichen Anlagen wie Parkplätze und Lagerflächen ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen sowie Grünflächen zu gestalten. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 42 Vorgärten

- ¹ Bestehende Vorgärten sind in ihrer Struktur zu erhalten. Bei Neubauten ist in der Regel der Bereich zwischen öffentlicher Strasse und Fassadenflucht als Vorgarten auszubilden.
- ² Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.

Art. 43 Künstliche Beleuchtung

§ 18 PBG, USG

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 SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

Art. 44 Sicht- und Schallschutzwände

§ 18 PBG

Sicht- und Schallschutzwände haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Einzelne Wandelemente dürfen eine Länge von 6.0 m nicht überschreiten und haben untereinander einen Abstand von mindestens 2.0 m aufzuweisen. Durchgehend geschlossene Wände sind nur zulässig, wenn sie aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich sind.

V Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 45 Inkrafttreten

§ 6 PBG

- ¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt auf einen durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
- ² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 23.12.2003 mit RRB Nr. 116 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 46 Übergangsbestimmungen

- ¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach neuem Recht zu beurteilen.
- ² Für Sondernutzungspläne, die noch nicht gemäss § 122 Abs. 1 PBG dem neuen Recht angepasst sind, gelten subsidiär weiterhin die Bestimmungen von Baureglement und Zonenplan vom 23.12.2003.

Anhang zum Baureglement

Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB

Nicht Gegenstand einer Beschlussfassung und/oder Genehmigung



Inhalt

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV	3
1. Terrain	3
1.1. Massgebendes Terrain	3
2. Gebäude	3
2.1. Gebäude	3
2.2. Kleinbauten	3
2.3. Anbauten	3
2.4. Unterirdische Bauten	4
2.5. Unterniveaubauten	4
3. Gebäudeteile	5
3.1. Fassadenflucht	5
3.2. Fassadenlinie	5
3.3. Projizierte Fassadenlinie	5
3.4. Vorspringende Gebäudeteile	6
4. Längenmasse	7
4.1. Gebäudelänge	7
4.2. Gebäudebreite	7
5. Höhenmasse	8
5.1. Gesamthöhe	8
5.2. Fassadenhöhe	8
5.3. Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen	11
5.4. Lichte Höhe	12
6. Geschosse	12
6.1. Attikageschosse	12
7. Abstände	13
7.1. Grenzabstand	13
7.2. Gebäudeabstand	13
8. Nutzungsziffern	14
8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche	14
8.2. Baumassenziffer	14
8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten	15
9. Dachaufbauten	16
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer	17
Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen	17
Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz	19
Abstand gegenüber Gewässern	19
C. Schlagwortregister	21

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

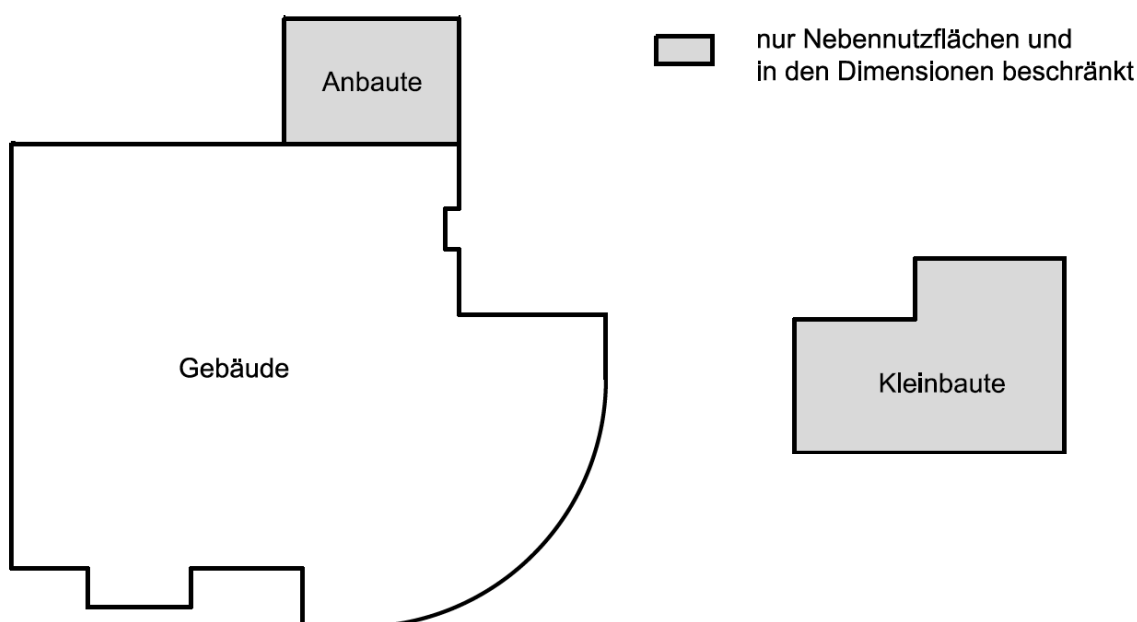
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

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

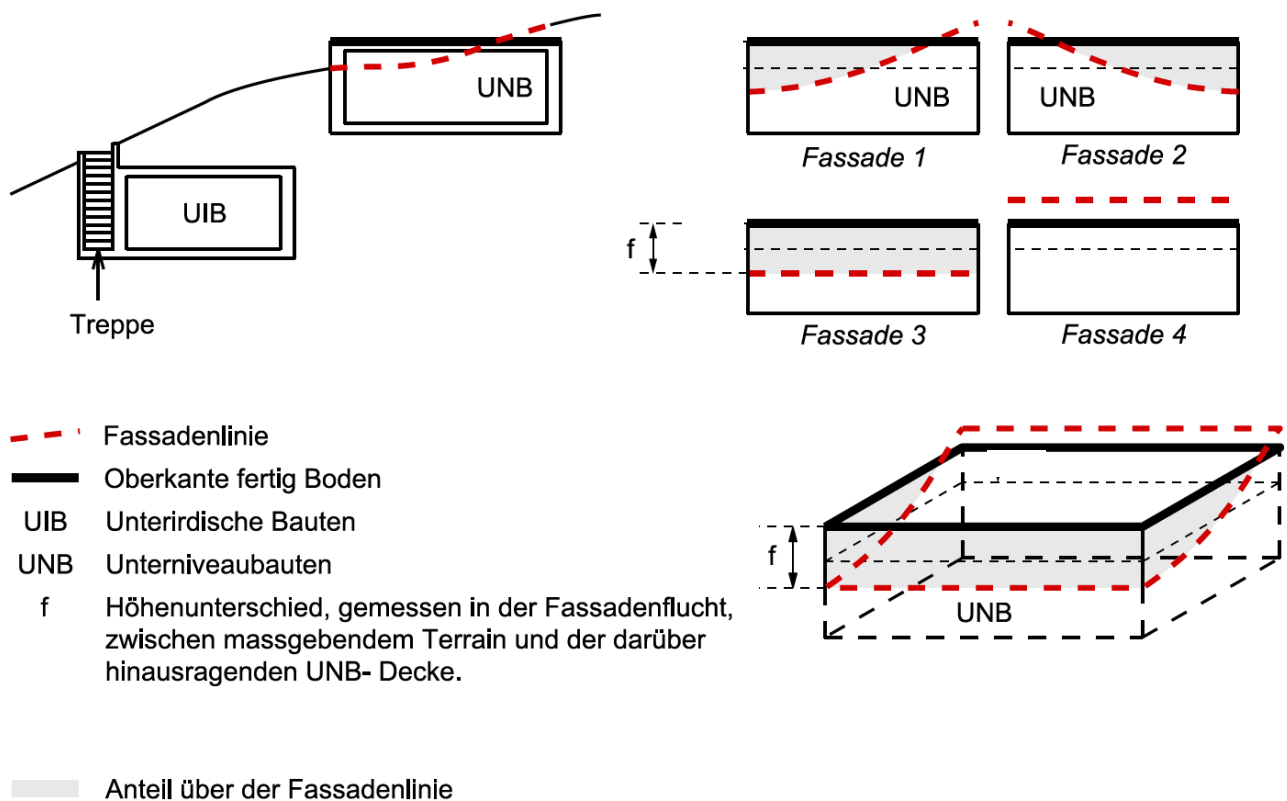
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

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.

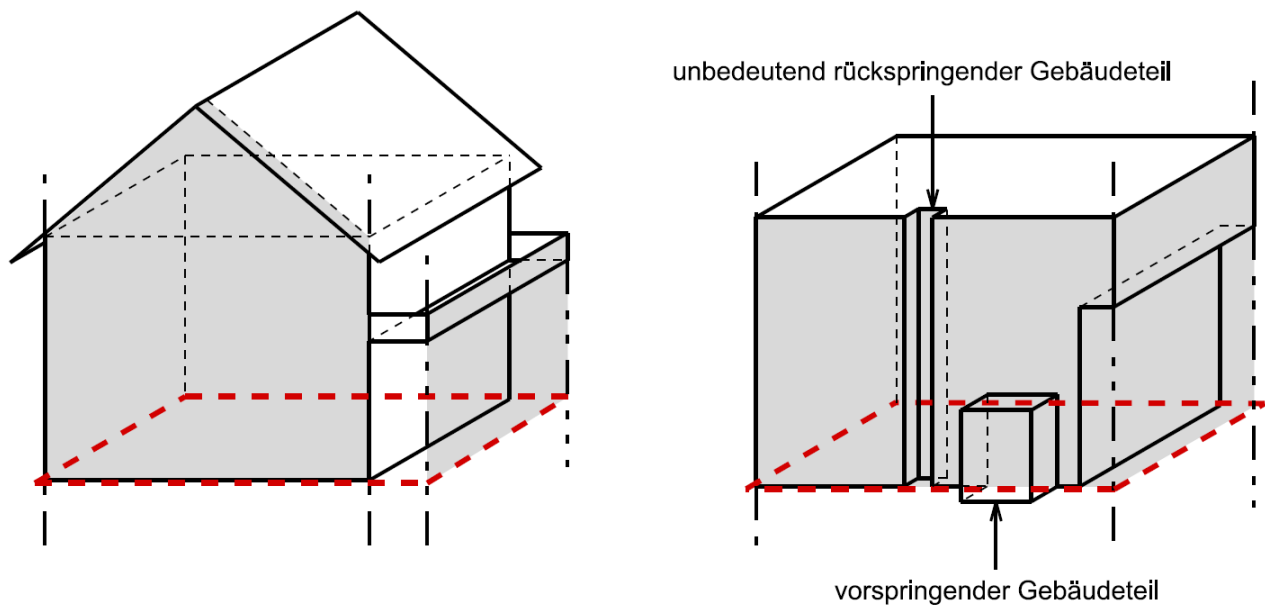
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

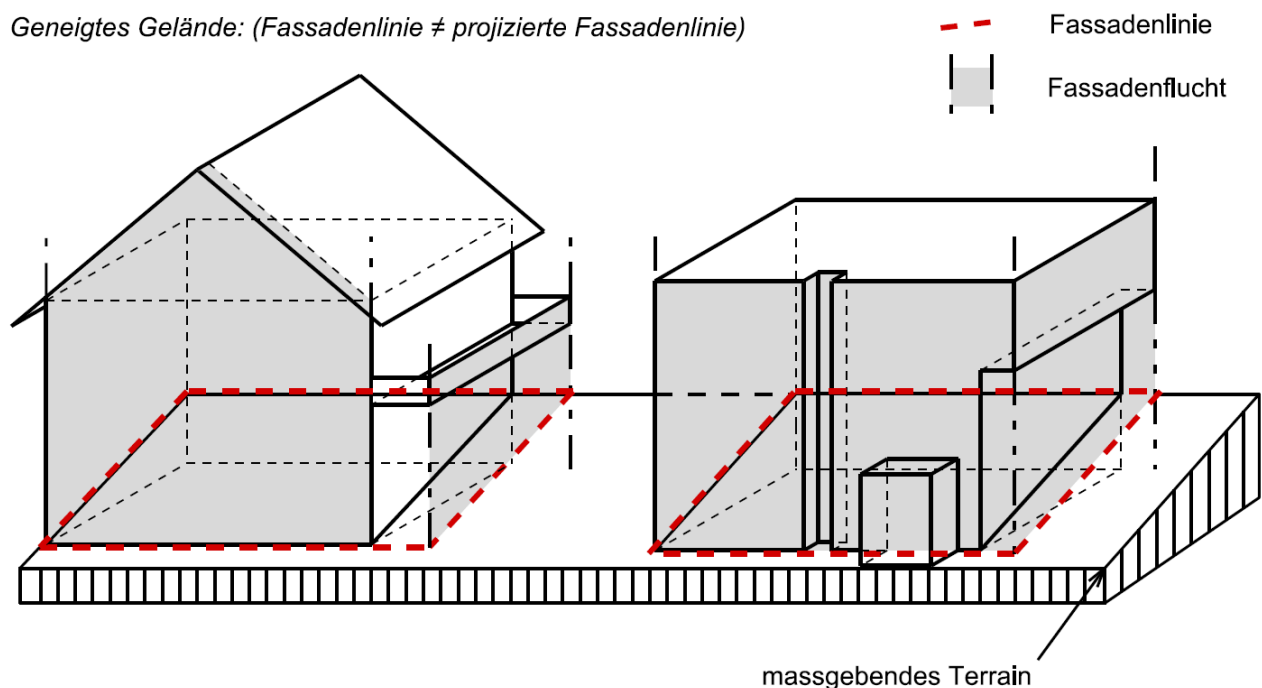
3.3. Projizierte Fassadenlinie

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)



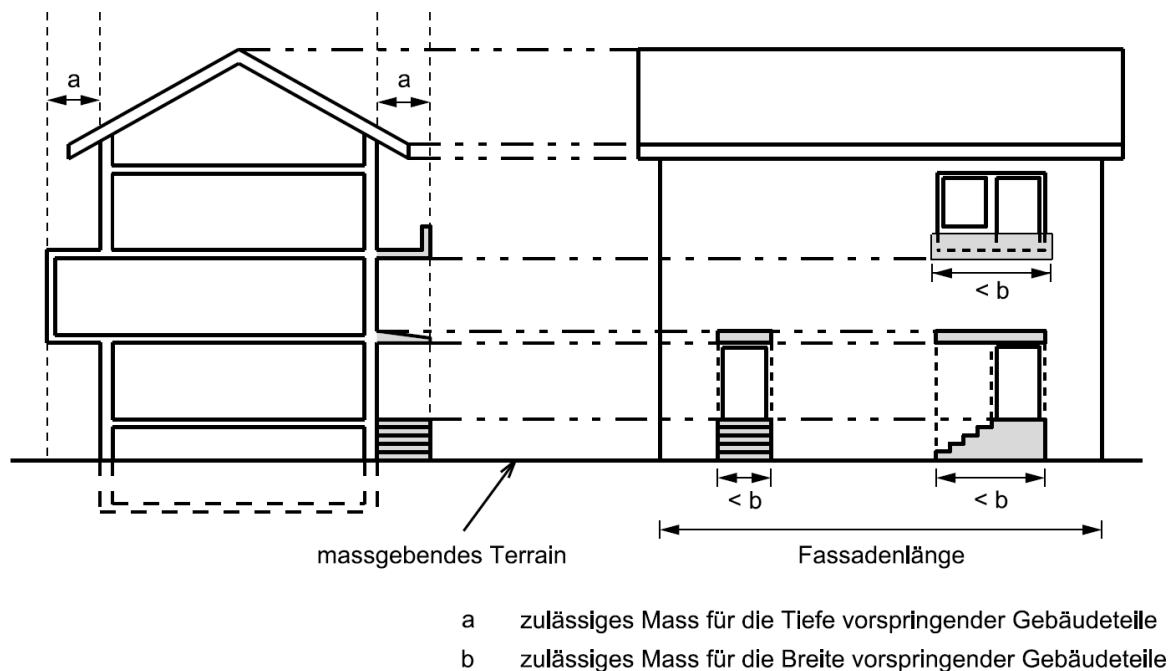
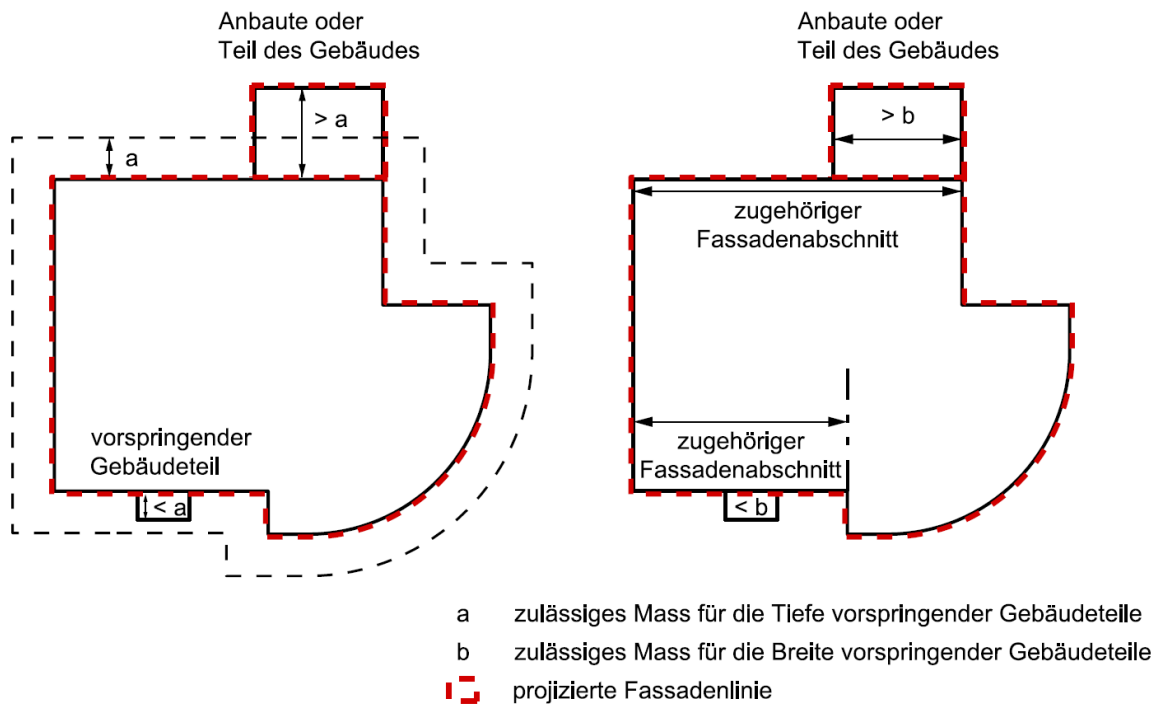
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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

§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

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



4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge

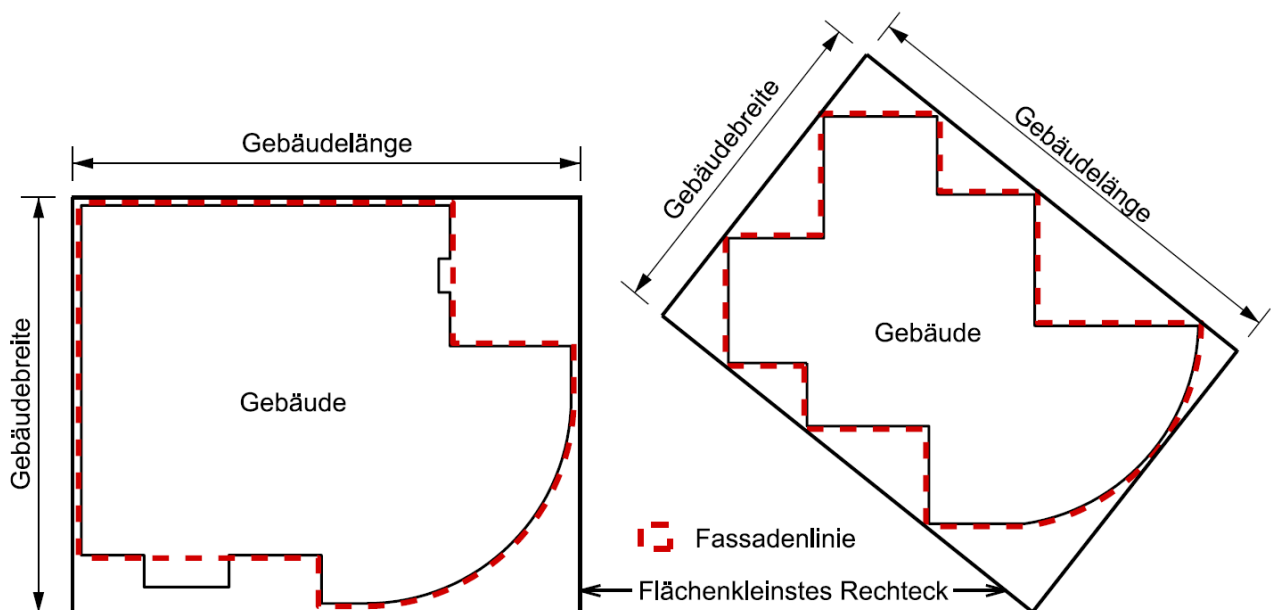
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

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

4.2. Gebäudebreite

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



5. Höhenmasse

5.1. 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.

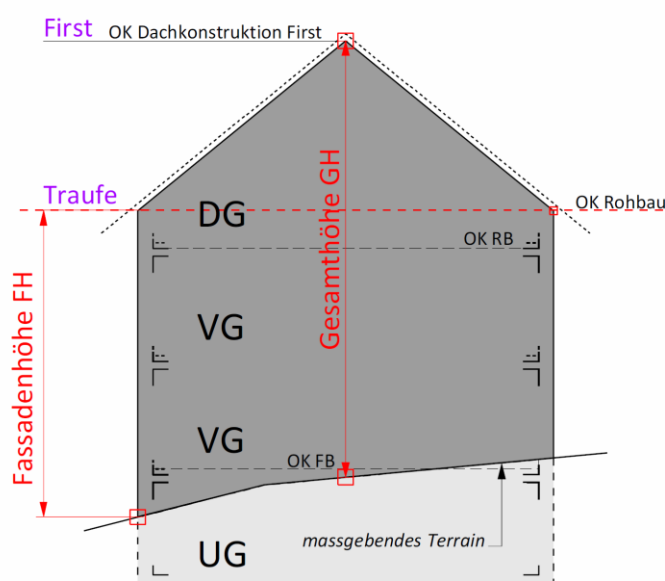
5.2. Fassadenhöhe

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

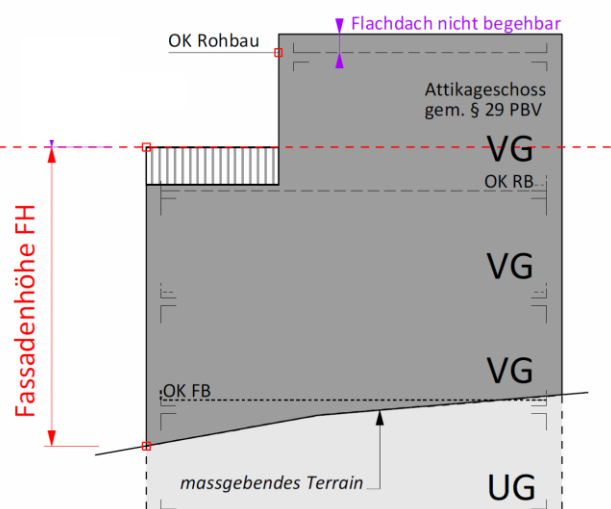
Art. 5, Fussnoten BauR

- 3) a. Die Fassadenhöhe wird auf der Traufseite (Schrägdächer und Pultdächer) bzw. an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.
b. Die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassadenhöhe FH und Gesamthöhe GH nicht überschreiten.
c. Bei Hanglagen ab 5 % Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen.
- 4) Hangzuschlag: vgl. Art. 24 BauR
- 5) In den Zonen AG1 und AG2 sind über der Fassadenhöhe keine Dach- und Attikageschosse zulässig.

Schrägdach

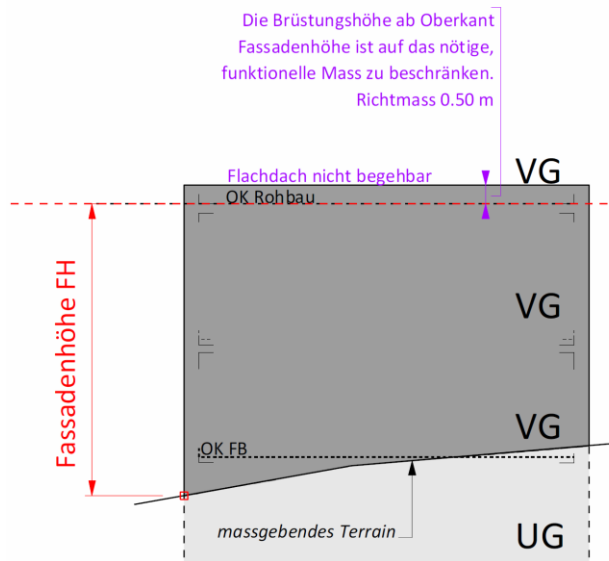


Flachdach mit Attikageschoss

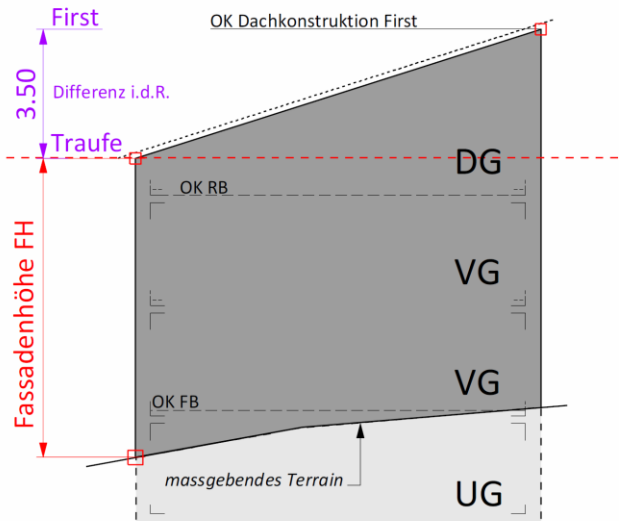


Hinweis: Bei Flachdächern gilt die Fassadenhöhe inklusive Brüstung oder Geländer. Es ist ein Attikageschoss zulässig.

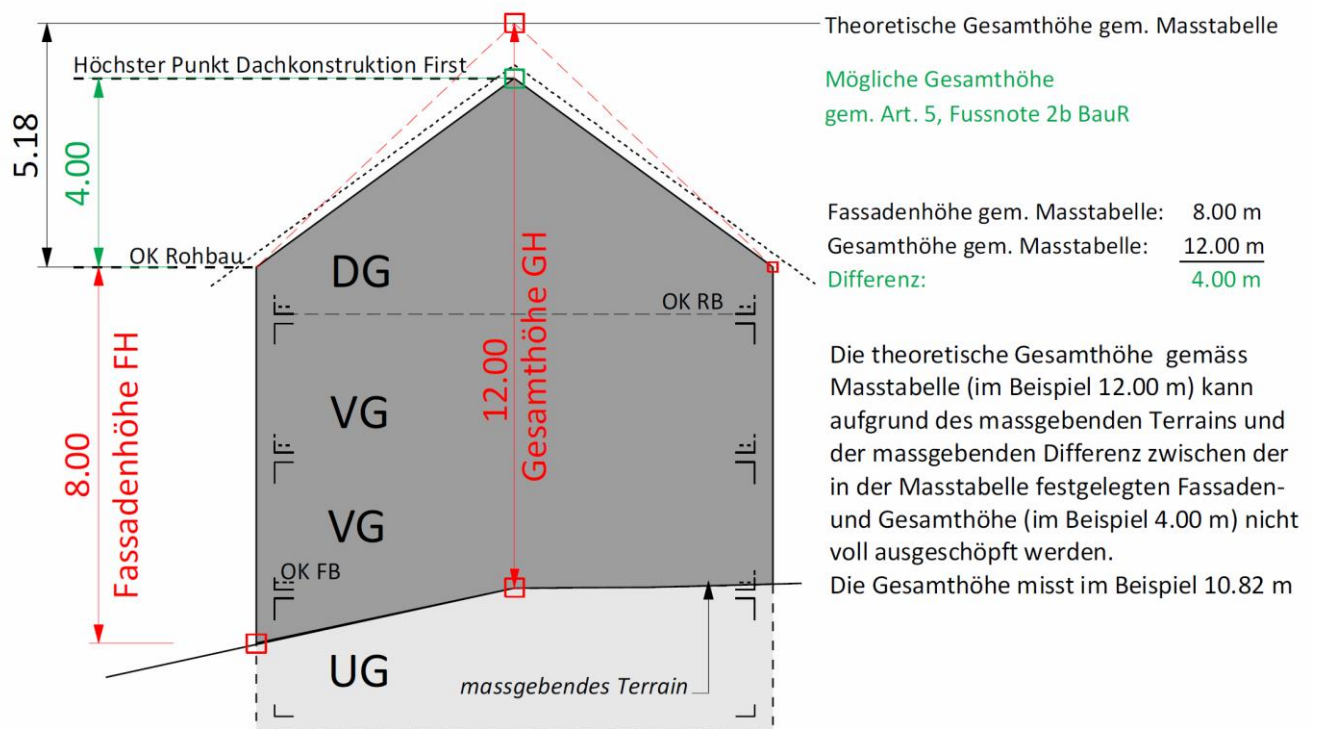
Flachdach ohne Attikageschoss

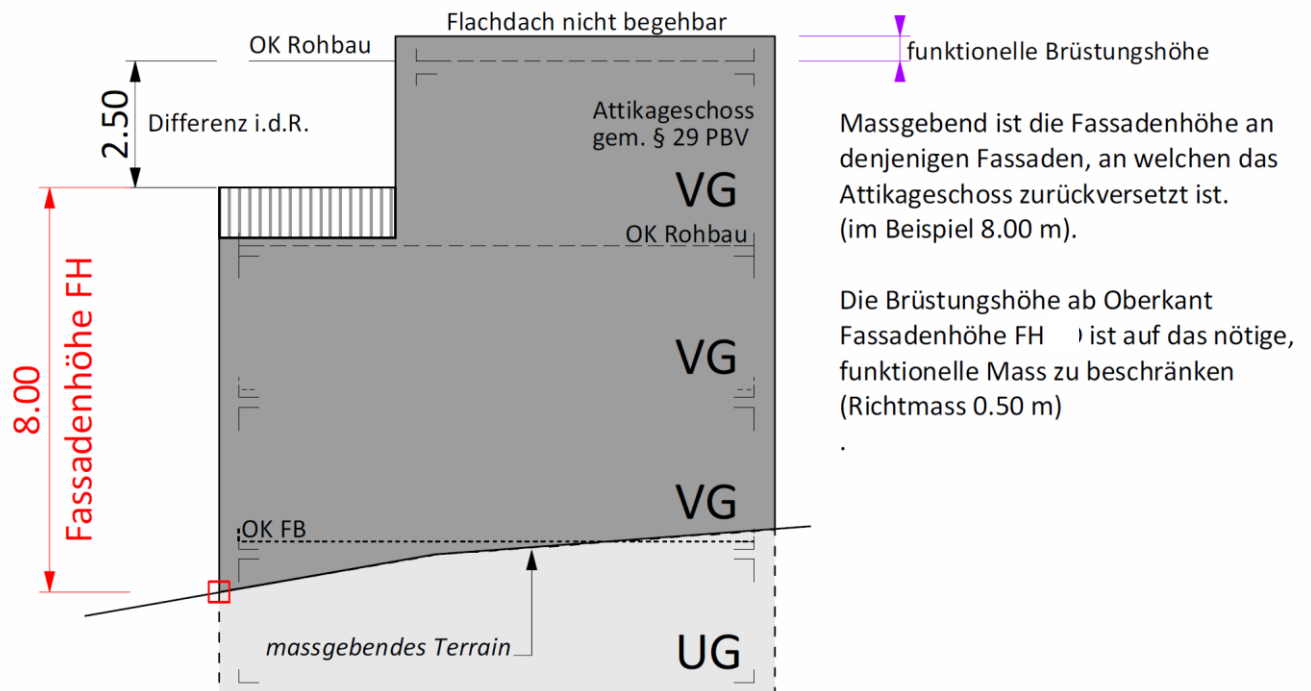


Pulldach



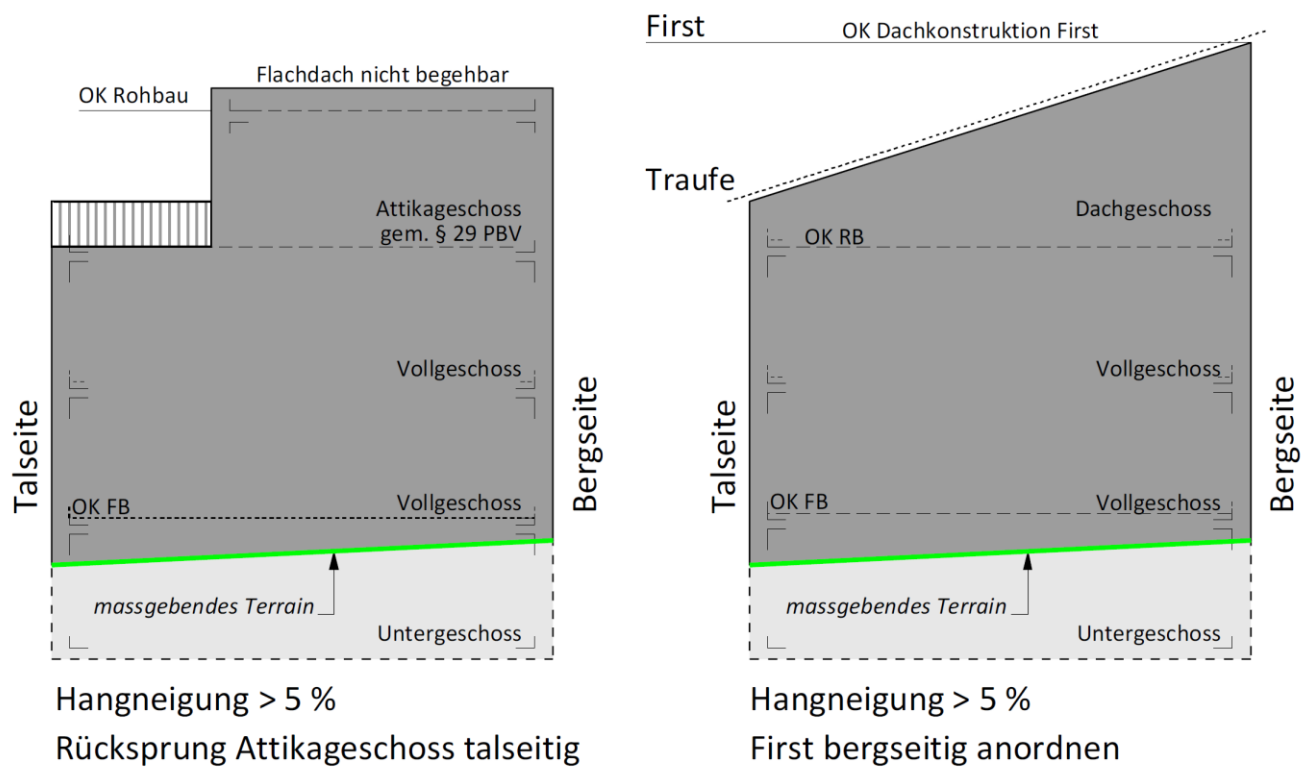
Skizze zu Art. 5, Fussnote 3b





Skizze zu Art. 5, Fussnote 3c

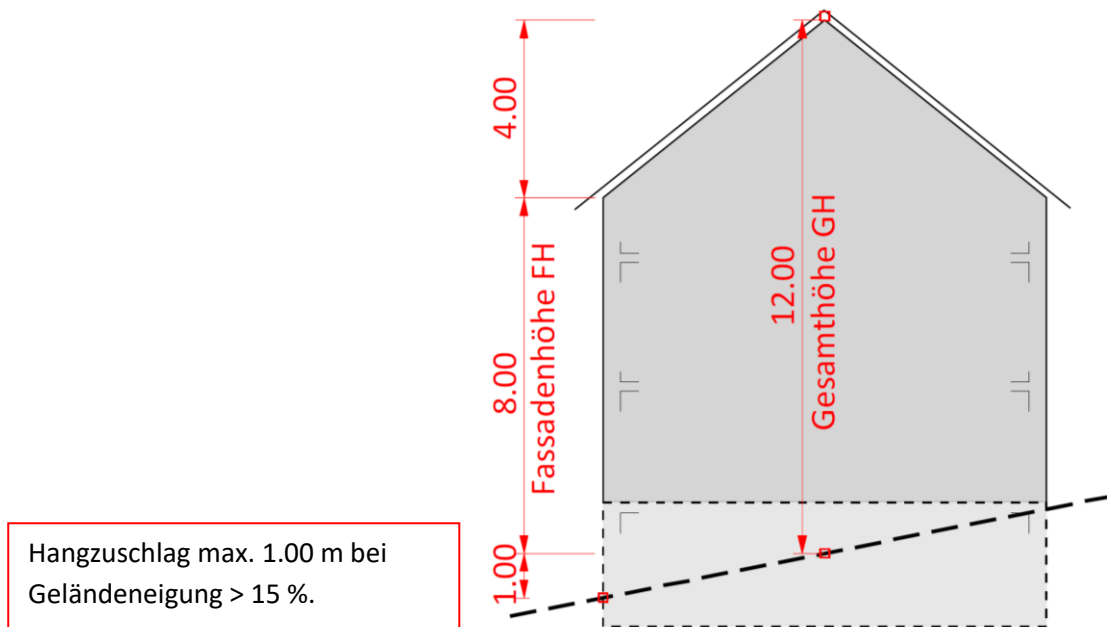
Anordnung von Attikageschoss und First Pultdach



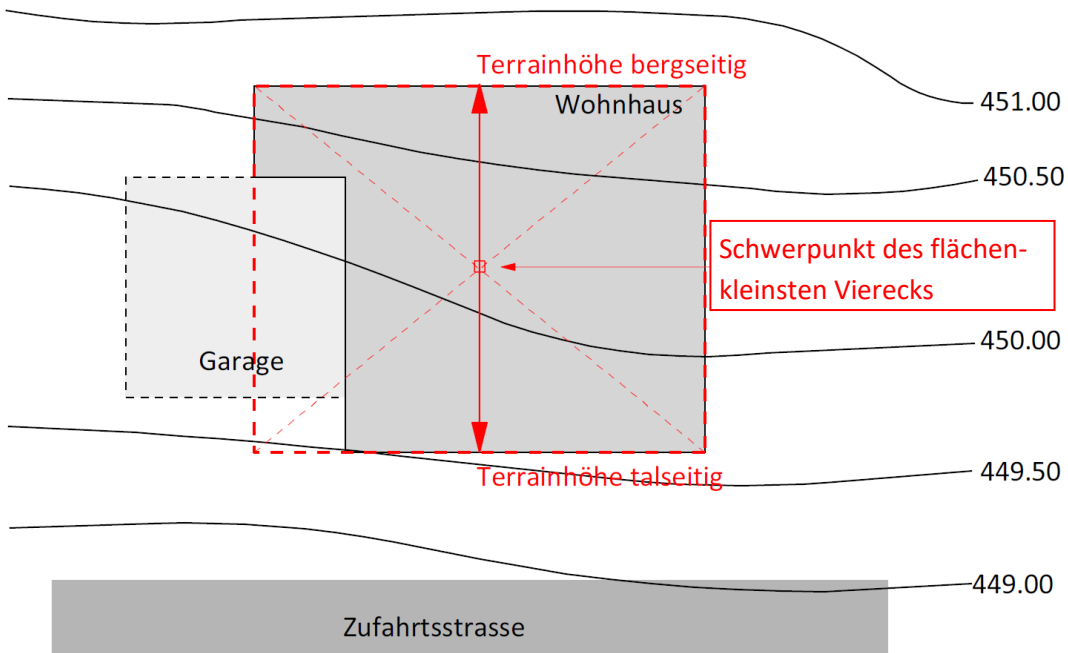
5.3. Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen

Art. 24 BauR, Bauen an Hanglagen

- ¹ In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.00 m erhöht werden.
- ² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks.



Grundriss



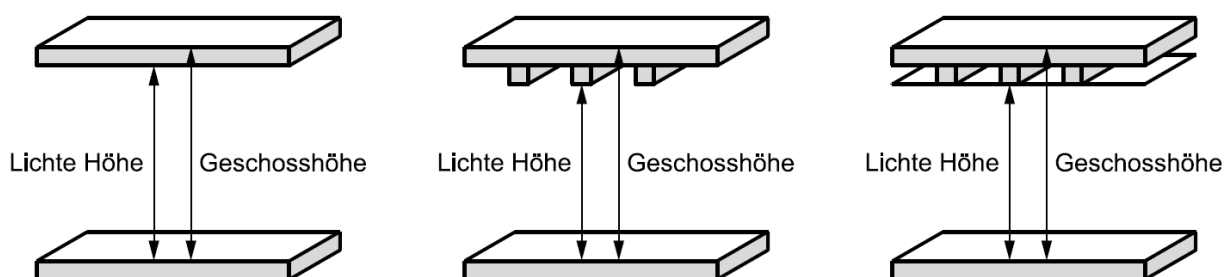
5.4. Lichte Höhe

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.



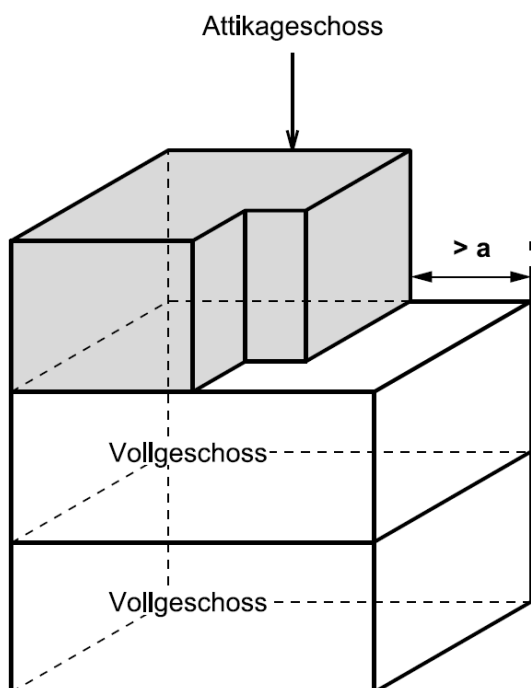
6. Geschosse

6.1. Attikageschosse

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

§ 29 PBV

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



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

7. Abstände

7.1. Grenzabstand

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

§ 31 PBV

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

² _

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

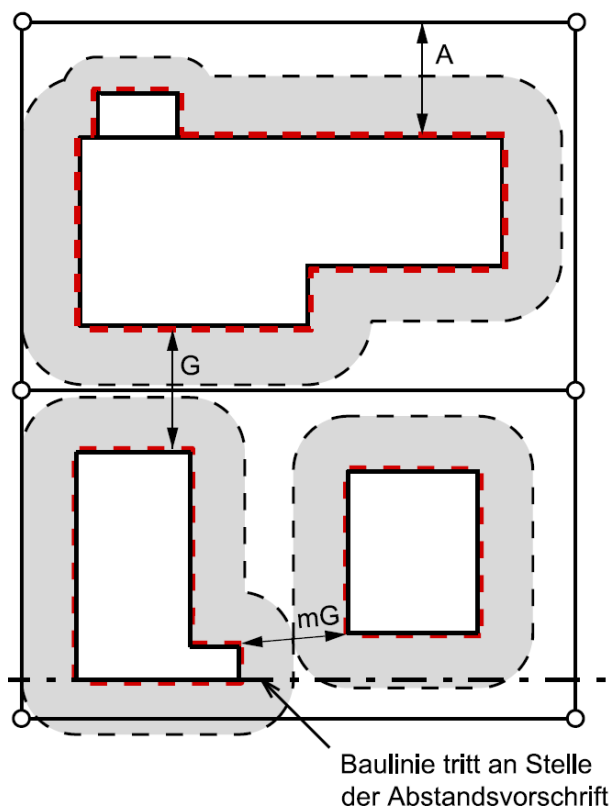
7.2. Gebäudeabstand

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

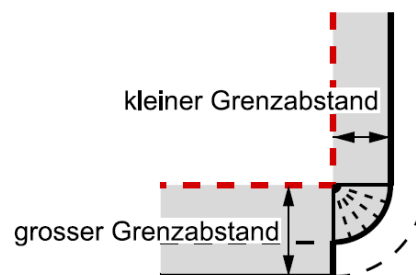
§ 30 PBV

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

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



Kleiner und grosser Grenzabstand



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

8. Nutzungsziffern

8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche

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

8.2. 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

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

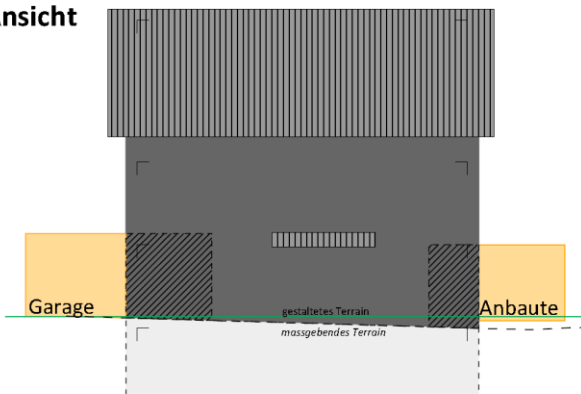
Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

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

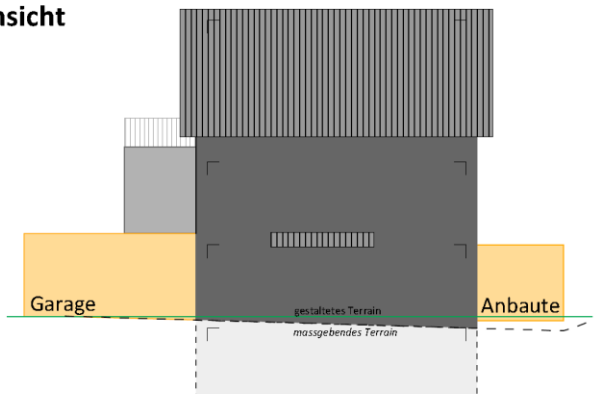
Anrechenbarkeit Klein- und Anbauten

 Baumasse Gebäude
 Baumasse für Klein- und Anbauten

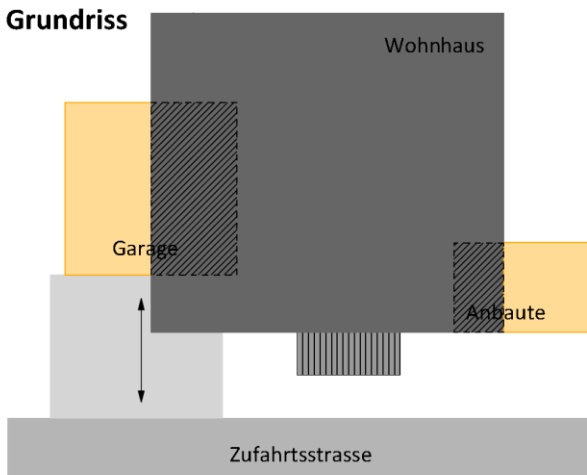
Ansicht



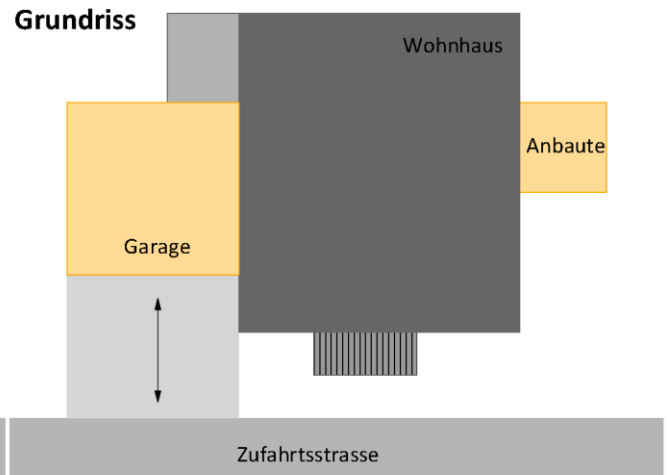
Ansicht



Grundriss

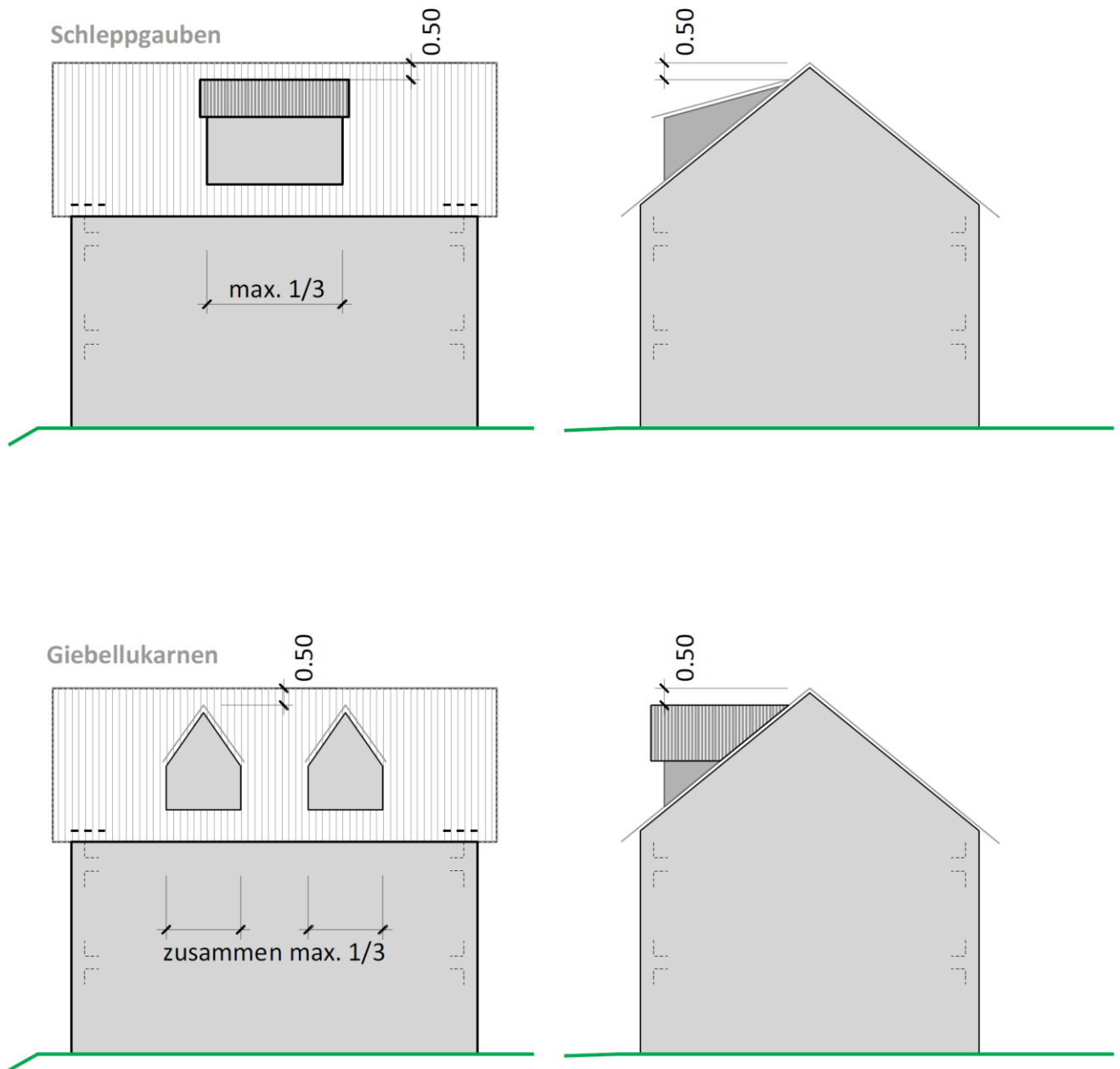


Grundriss



9. Dachaufbauten

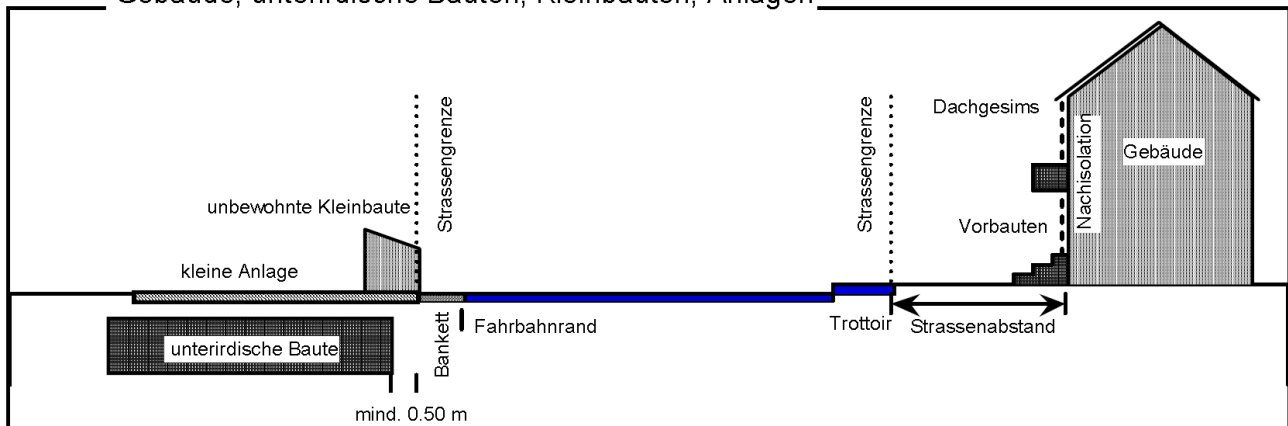
Art. 37 BauR



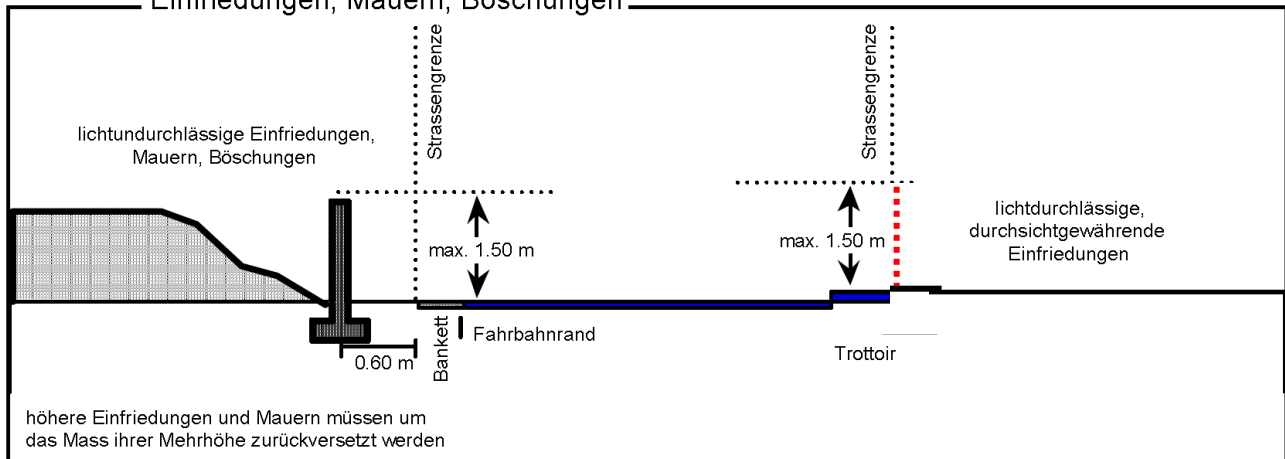
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen

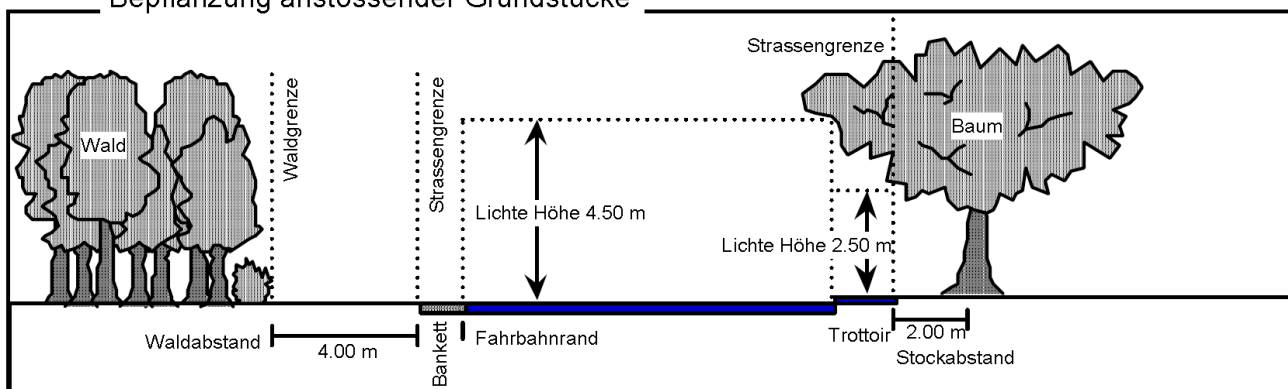
Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

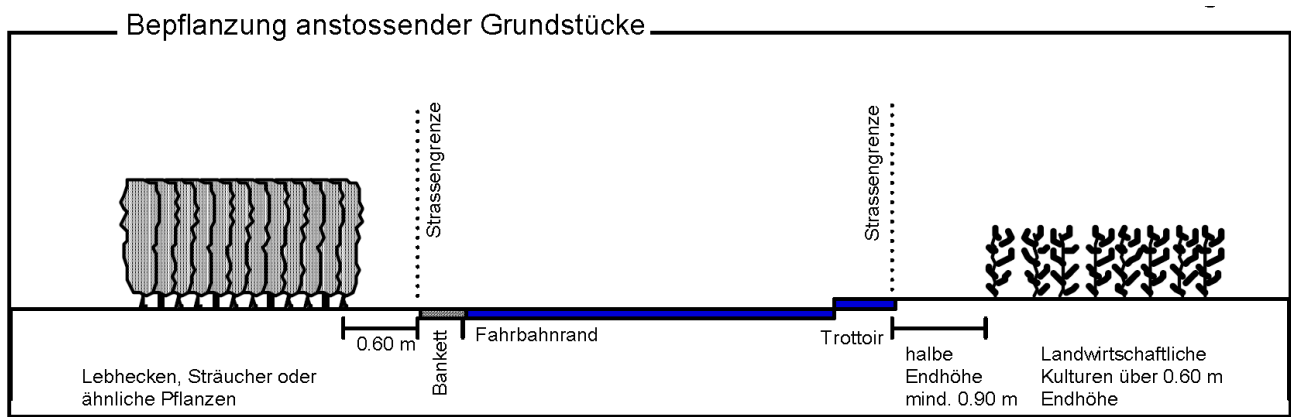


Einfriedungen, Mauern, Böschungen



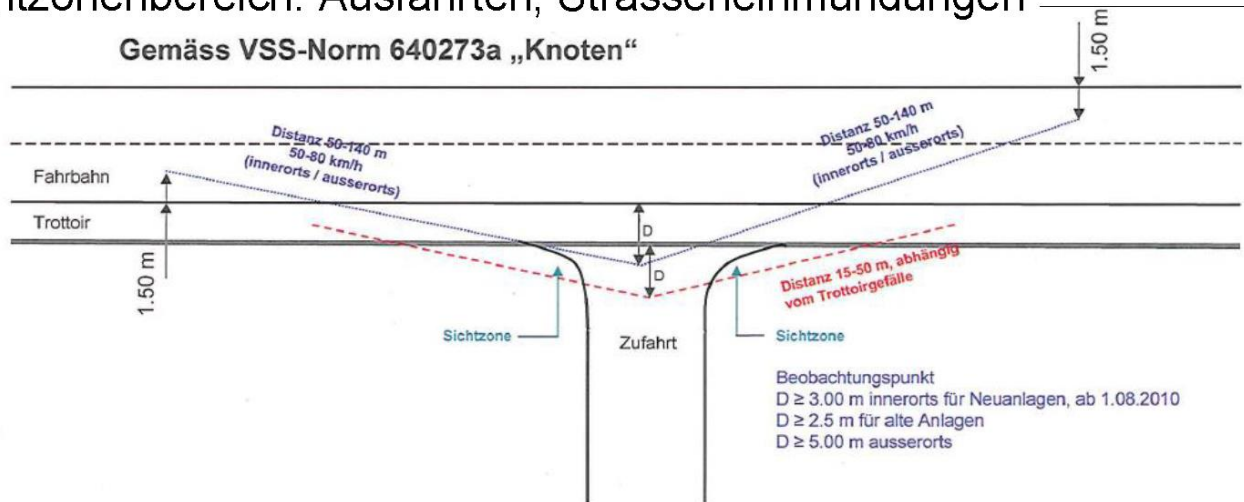
Bepflanzung anstossender Grundstücke





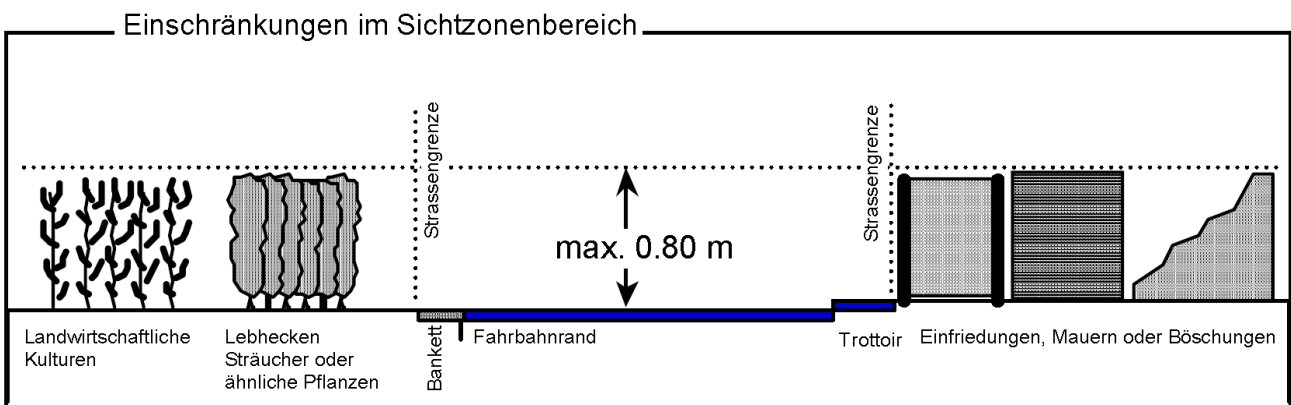
Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“

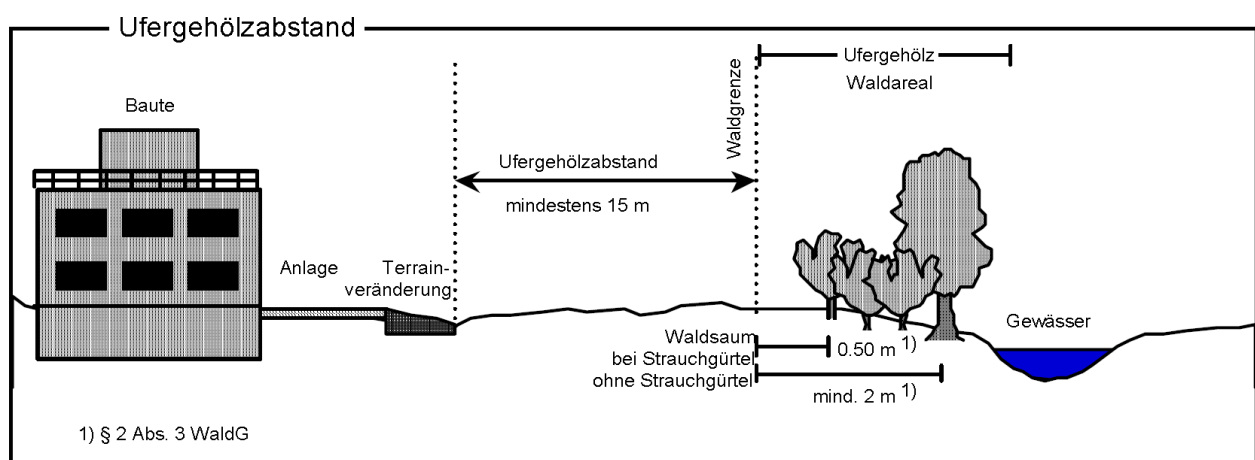
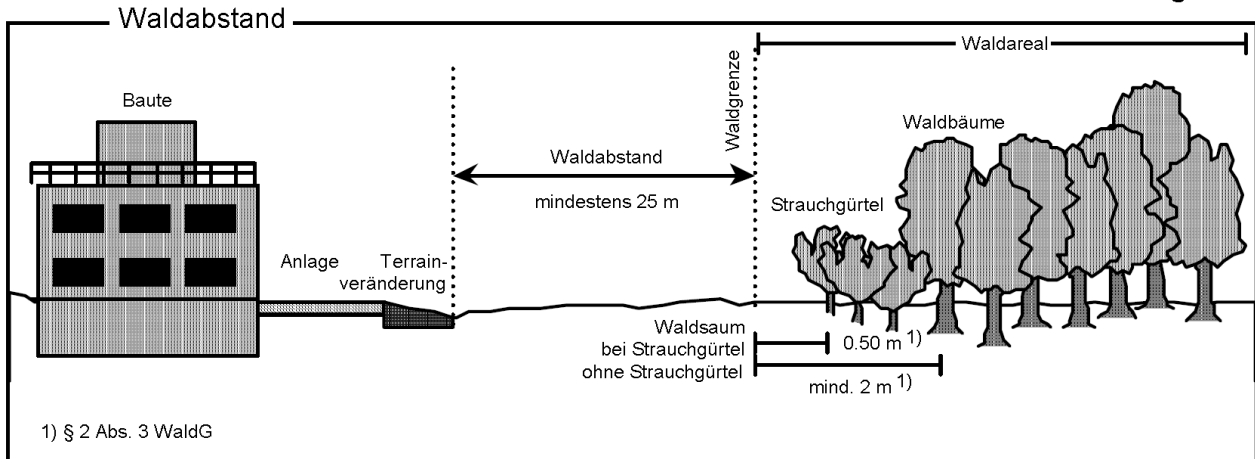


-Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens 80 cm ab Strassenhöhe erreichen.

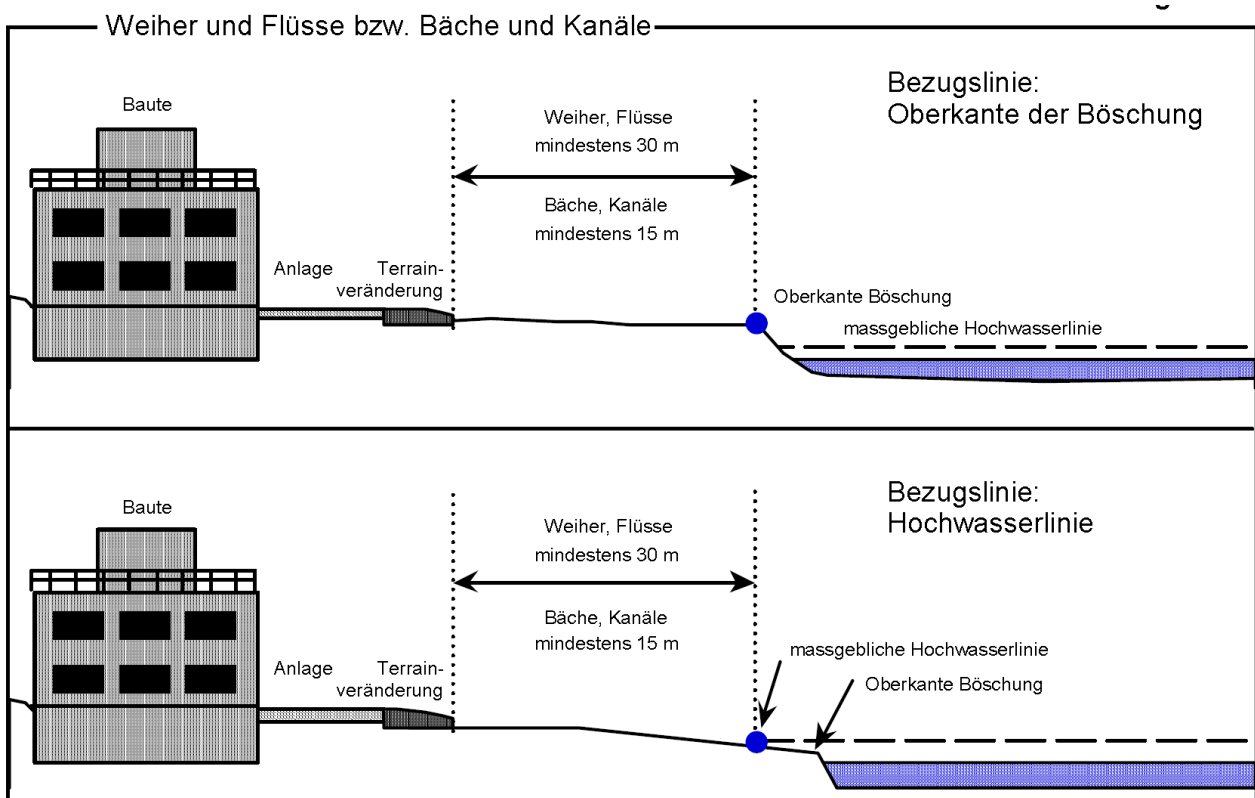
-Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen durchzusetzen.

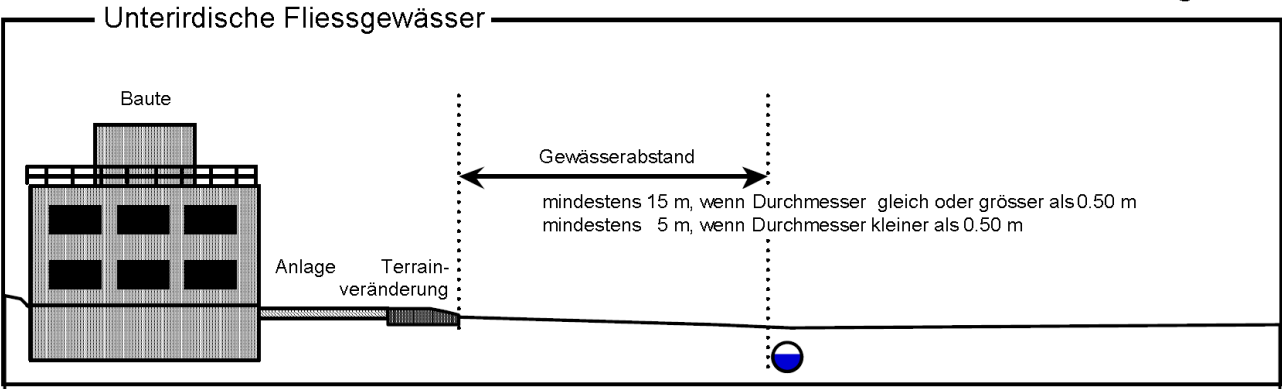


Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz



Abstand gegenüber Gewässern





C. Schlagwortregister

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
A				
Abbauzone		17, 19	16	RPV
Abbruch		98, 107	45, 51	
Ablagerungsverbot		97		
Abstandsvorschriften (Grenzabstände)	5, 22 - 23	25, 74-77	36	44 StrWG
Abstellplätze	22, 25 - 26, 42			46 StrWG
Absturzsicherungen				SIA 358
Amtsblatt		5, 30, 33	3, 53	
Anschlussgebühren		38, 49, 50		BGO
Anstösser		92, 102, 107		
Antennenanlagen (Aussenantennen)		98, 99		
Arbeitszone	5, 9	21	8	
Auflageverfahren		31, 33		
Aufschüttungen	22			
Ausnahmebewilligung		92, 93	53	24 RPG, 31 LSV
B				
Bachabstand		76	44	
Bauaufsicht (Kontrolle)		111	54	
Baubeginn		110	54	
Baubewilligungsverfahren	3	98-109	51-55	22 RPG
Bauen an Hanglagen	24			
Baugebiet		17, 80	45	
Baugesuch	19, 31	99ff, 108, 121	51, 52	
Baukontrolle		111	54	
Baulinienplan		25		
Baumassenziffer	5, 8		32	
Baureife		72		19 RPG
Baueinstellung		115		
Bauweise	6, 8, 40,	18	36	
Bauzonen	4	17, 99	5-10	15 RPG
Behinderte (Hindernisfreies Bauen)		84		
Bekanntmachung der Richtpläne		28	3	
Benützung von öffentlichem Grund				34, 35 StrWG
Besitzstandsgarantie		94		
Bestehende Bauten (innerhalb Bauzone)	19	94		
Bestehende Bauten (ausserhalb Bauzone)				24 RPG
Bewilligungspflicht	46	98		
Brüstungen und Geländer	22			SIA 358
D				
Dachaufbauten	35 - 37	98		
Dacheinschnitte	36 - 37			

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
Dachflächenfenster	36 - 37			
Dorfzone	5, 7, 37 - 39		6	
E				
Einfriedung (gegenüber Strassen)	19			43 StrWG
Einzäunungen				4 FIGG
Einsprache	3	103		
Einstellräume		88		
Einwirkungen				LSV/LRV
Empfindlichkeitsstufen	5			43 LSV
Energienutzung				EnG/EnV
Erschliessung	9, 22, 25	36,37		19 RPG
Erschliessungsbeiträge		43		BGO
F				
Fahrnisbauten		98		
Fakultatives Referendum		4		
Farbgebung	35		51	
Fassadengestaltung	38			
Fassadenhöhe	5, 24			
Fenster	33, 36 - 39			
Freihaltezone	13		10	
Freizeitflächen	28	86		
G				
Garagen	25	40		40,46 StrWG
Gebäudeabstand	12		30	
Gesamthöhe	5, 22		26	
Gebäudelänge	5		25	
Gesamtwirkung	35	78		
Geschosse	6, 8		26-29	
Gebühren (Baubewilligungsverfahren)		119		
Gebühren (Erschliessung)		49, 50		BGO
Gefahrenzone	21	20	21	
Geländer und Brüstungen	22			SIA 358
Genehmigung durch Regierungsrat (Pläne und Vorschriften)	45	5		
Gestaltung von Bauten	35 - 39	78		
Gestaltungsplan	20	23	20	
Gesundheit		83	42	
Gewässerabstand		76	44	41a GSchV
Gewerbezone (Arbeitszone)	5, 9	21	8	
Grenzabstand	5, 12, 22	18, 24	51	
Grenzbereinigung		59,60		
Grundstückszufahrten	26			40, 41, 46 StrWG

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
H				
Halboffene Bauweise			36	
Hindernisfreies Bauen		84		
Höhere Häuser, Hochhäuser		72	38	
I				
Immissionen				USG, LSV, LRV
Isolation von Bauten				EnG/EnV
K				
Kehrichtsammelstelle	29	91		
Kleinbauten, Anbauten	5, 22		22	
Kommunalplanung	2, 13	8		
Künstliche Beleuchtung	43			
L				
Landschaftsschutzzone	16		13	17 RPG
Landumlegung		51-58		20 RPG
Landwirtschaftszone	5, 14 - 15		11, 12	16 RPG
Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau			12	
Lärmschutz	5, 44			LSV
Luftreinhaltung				LRV
M				
Masstabelle	5			
Mehrfamilienhäuser	6, 25, 27, 28,32			
Mehrwertabgabe		63-66	45-50	5 RPG
Meldepflicht (- Bauvorgänge)		111		
Mitwirkung		9,10	2	4 RPG
Mobilfunkanlagen				USG
N				
Näherbaurecht		77		
Naturschutzzone	17		14	17 RPG
Nutzungsplanung		17-22		14-20 RPG
O				
Öffentliche Auflage (Pläne)		29-30		33 RPG
Öffentliche Auflage (Baugesuche)		102		
Öffentliche Zone				
Offene Bauweise	6		36	
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	19, 37 - 39	78	19	17 RPG
Ortsplanung (Kommunalplanung)		8		

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
P				
Parkfelder	25, 27	88		
Pflanzungen	11, 41	96		5 FIGG, 42 StrWG
Planänderung				21RPG
Planaufgabe		29, 30		33 RPG
Plangenehmigung		5		26 RPG
Planungsgrundsätze		1		3 RPG
Planungskosten		8		
Planungszone		32-35		27 RPG
Provisorische Bauten		98		
R				
Rechtsmittelbelehrung (Entscheid)				18 VRG
Regelbauweise		24	36	
Regionalplanung		3		
Reiheneinfamilienhaus				
Reklameanlagen	34 - 35	98		
Rekurs (-verfahren)		104		35 - 53 VRG
Richtplan	2	12-16	3, 4	6-12 RPG
S				
Sammelstelle für Abfälle	29	74		
Schallschutz	44			32, 33 LSV
Schneefänge	30			
Sicherheit		82		
Sondernutzungspläne	2	23-31		
Spielplätze	22, 28	86		
Strafen		117, 118		
Strassenabstände				44 StrWG
T				
Terraingestaltung (Terrainveränderung)	18, 22, 40	79		
Terrassenhäuser				
U				
Überlagernde Zonen	4, 18 - 21	17	18-21	
Ufergehölz (- Abstand)		75	43	
Umgebungsgestaltung	19, 40 - 44			
Unterirdische Bauten	22			44 StrWG
Unterniveaubauten	22			
V				
Verbindlichkeit der Richtpläne		15		
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	3	107		
Verdichtete Bauweise		23	20, 36	

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
Visierpflicht		101		
Vorprüfung		11, 120	55	
Vorentscheid		108		
W				
Wald-und Ufergehölze		75	43	
Waldareal				2 WaG CH 2 WaG TG
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen		115		
Wohn- und Arbeitszonen	8		7	
Wohnzone	6		5	
Werkleitungen		36		
Z				
Zerstörte Bauten		78		
Zentrumszone				
Zone für archäologische Funde	18		18	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10		9	
Zonen (Bauzonen)	4, 6 - 13		5-11	
Zonen (Schutzzonen)	4, 16 - 17, 19, 37 - 39		13, 14	
Zonen (Überlagernde Zonen)	18 - 21	19	18-21	
Zonenplan	1, 4, 45	17	5-21	14 RPG
Zufahrten und Zugänge	22, 26, 42			40/41/46 StrWG
Zuständigkeiten	3			