

Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen



Baureglement

mit Änderungen auf Grund PBG-Änderung vom
21. November 2001, in Kraft seit 1. April 2002

Bearbeitung:

Gloor + Winzeler Raumplanung • Projektorganisation Dorfstrasse 33 8259 Rheinklingen
Telefon: 052 741 29 53, Telefax: 052 741 29 57, E-Mail: glowi@access

INHALTSÜBERSICHT	SEITE
A ALLGEMEINES	5
B PLANUNG	6
C ERSCHLIESSUNG	8
D PLANUNGSVERFAHREN (Auflage, Bekanntmachung)	9
E ZONENORDNUNG	10
F BAU- UND GESTALTUNGSVOR-SCHRIFTEN	20
G BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	28
H BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE	31
J VOLLZUG, STRAFEN und GEBÜH-REN	32
K SCHLUSSBESTIMMUNGEN	33
L MASSSKIZZEN	35
M ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN	47
N SACHWORTREGISTER	63

Bei den in *kursiver* Schrift gedruckten Artikeln in diesem Reglement handelt es sich um wörtlich oder sinngemäss zitiertes, durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht.

Abkürzungen

BauR	Baureglement der Politischen Gemeinde Basadingen–Schlattingen
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) vom 8. Oktober 1971
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
NHG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995, Stand: 1. April 2002
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996, Stand: 1. April 2002
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
StrWV	Verordnung des Regierungsrates zum StrWG vom 14. September 1992
WEG	Bundesgesetz über die Wohnbauförderung vom 4. Oktober 1974

Gestützt auf das Kantonale Planungs - und Baugesetz, erlässt die Politische Gemeinde Basadingen-Schlattingen das nachfolgende Baureglement:

A ALLGEMEINES

1. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

1 Das Baureglement bezweckt, in Verbindung mit den zugeordneten Plänen, eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens, sowie eine geordnete Besiedlung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen. Zweck

2 Es regelt die Anordnung an Bauten und Anlagen. Dabei berücksichtigt es insbesondere die Anliegen der Raumplanung, Ästhetik, Sicherheit, Hygiene, Umwelt sowie den Natur- und Heimatschutz (vgl. § 1 PBG und Art. 1 RPG)

Art. 2

1 Das vorliegende Reglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Basadingen-Schlattingen und für sämtliche Planungen, Bauten, Anlagen und Terrainverschiebungen. Geltungsbereich

2 Ausnahmen richten sich nach Art. 82 dieses Baureglementes.

Art. 3

Das Baureglement ergänzt, zusammen mit dem Zonenplan und dem Richtplan die weiteren einschlägigen Erlasse von Gemeinde, Kanton und Bund im Planungswesen. Vorbehalt

2. Zuständigkeit

Art. 4

1 Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Gemeinderat beschlossen werden. Diese unterstehen dem fakultativen Referendum (vgl. § 5 PBG). Änderung von BauR und ZP

2 Der Gemeinderat erlässt Richt-, Baulinien- und Gestaltungspläne.¹ (vgl. § 5 PBG) Erlass von RP, Baulinien- und GP

3 Der Gemeinderat führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei (vgl. § 5 PBG) Baubewilligungsverfahren

¹ Fassung gemäss Änderung von § 5 PBG vom 21. November 2001

B PLANUNG

1. Richtplan

Art. 5

- Richtpläne
- ¹ *Richtpläne legen als Planungsziele die zukünftige Nutzung und Erschliessung des Gemeindegebietes fest. Richtpläne sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung (vgl. § 10 PBG).*
 - ² *Die Bekanntmachung richtet sich nach § 2 PBV.*

2. Baureglement und Zonenplan

Art. 6

- Baureglement und Zonenplan
- ¹ *Baureglement und Zonenplan legen über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der Bodennutzung fest. Im Zonenplan werden nach der mutmasslichen Entwicklung Bau- und Nichtbaugebiete ausgeschieden und entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen (vgl. §§ 12 und 13 PBG).*
- Baugebiet
- ² *Zur Etappierung der Erschliessung wird das Baugebiet in definitive Bauzonen und Reservezonen unterteilt (vgl. § 35 PBG).*¹
- Definitive Bauzonen
- ³ *Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgemässe Erschliessung des Baugebietes (§ 35 PBG). Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen (§ 37 PBG). Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden (vgl. § 60 PBG).*¹
- Reserve-Bauzonen
- ⁴ *Reservebauzonen dienen der Etappierung der Erschliessung des Baugebietes. Sie sind auf Grund einer Planung, die eine systematische und rationelle Erschliessung gewährleistet, in definitive Bauzonen umzuwandeln. Der Gemeinderat bestimmt Gebiet und Zeitpunkt der Umwandlung (vgl. § 36 PBG). Das Verfahren richtet sich nach §§ 29 bis 32 PBG.).*¹

3. Gestaltungsplan

Art. 7

- Zweck
- ¹ *Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung (vgl. §§ 18 und 19 PBG).*

¹ Übergangsregelung gemäss § 111 bis PBG

² Der Gemeinderat erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen oder in definitiven Bauzonen auch auf Begehren der Mehrheit von Grundeigentümern, der zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Gebietes gehört (vgl. §§ 21 bis 23 PBG).

Erlass

³ Das Verfahren richtet sich nach §§ 21, 22 und §§ 29ff PBG).¹

Verfahren

Art. 8

¹ Der Gestaltungsplan legt, soweit erforderlich, fest (vgl. § 19 PBG):

Inhalt

1. Die Erschliessung;
2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;
3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;
4. die Bauweise;
5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;
6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel- oder Abstellplätze sowie Garagen;
7. technische und funktionelle Anforderungen;
8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- und Naturobjekten;
9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;
10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie;
11. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen.

² Von der Regelbauweise oder den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Resultat erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden (vgl. § 19 Abs. 2 PBG).

Abweichung
von der Re-
gelbauweise

4. Baulinienplan

Art. 9

Bei Bedarf erstellt der Gemeinderat Baulinienpläne. Zweck und Voraussetzung für diese Pläne richten sich nach § 17 PBG. Der Beschluss über den Erlass solcher Pläne ist Sache des Gemeinderates. Sie müssen durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt werden (vgl. § 32 PBG).

Baulinien-
plan

Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Baulinienplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.²

¹ Fassung gemäss Änderungen der §§ 21 und 22 sowie Streichung von § 23 PBG vom 21. November 2001

² Eingefügt gemäss Änderung von § 21 PBG vom 21. November 2001

5. Schutzplan

Art. 10

- Schutz von Natur- und Kulturobjekten ¹ Spezielle Massnahmen zum ökologischen Ausgleich, zum Schutz von Natur und Landschaft sowie dem kulturhistorischen Erbe werden durch den Gemeinderat in einem Schutzplan festgelegt (vgl. § 10 NHG-TG).
- Beiträge ² *Die Ausrichtung von Beiträgen an Grundeigentümer erhaltenswerter Objekte oder an andere Berechtigte wird durch ein Reglement geordnet (vgl. § 15 NHG-TG)*

6. Planungszone

Art. 11

- Planungszone *Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann der Gemeinderat eine Planungszone festlegen. Dauer, Erlass, Wirkung und Ende der Planungszone richten sich nach §§ 25 bis 28 PBG.*

C ERSCHLIESSUNG

Art. 12

- Erschliessungspflicht ¹ *Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes (vgl. § 35 bis 38 PBG).*
- ² *Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen (§ 37 PBG).*

Art. 13

- Gestaltungsplan ¹ *Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird (vgl. § 38 PBG).*
- ² *Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan (§ 61 PBG).*

Art. 14

- Baulandumlegung ¹ *Der Gemeinderat nimmt eine Landumlegung vor, wenn bestimmte, im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind, oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können. (vgl. § 39 PBG). Voraussetzung und Verfahren richten sich nach §§ 40 bis 44 PBG.*

² Im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes kann die Baulandumlegung durch die Mehrheit der Grundeigentümer eingeleitet werden (Art. 7 ff. WEG).

Art. 15

Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst. Im übrigen sind die Bestimmungen über die Baulandumlegung sinngemäss anzuwenden (vgl. §§ 45 und 46 PBG).

Grenzbe-
reinigung

Art. 16

Zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern Beiträge und Gebühren auf Grund eines separaten Reglements (vgl. §§ 47 bis 59 PBG).

Finanzie-
rung

Art. 17

¹ Die Details betreffend Ausführung der Erschliessungsanlagen werden in separaten Reglementen festgelegt (Wasser, Abwasser, Elektrisch etc.).

Werkvor-
schriften

² Ausbau und Korrektur bestehender privater Erschliessungsanlagen sind bewilligungspflichtig und haben der Erschliessungsplanung der Gemeinde und deren technischen Anforderungen zu entsprechen.

Private Er-
schliessung

Der Unterhalt solcher privater Anlagen ist Sache der beteiligten Grundeigentümer.

Es gelten dabei zudem die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

D PLANUNGSVERFAHREN (Auflage, Bekanntmachung)

Art. 18

¹ Neue und abgeänderte Pläne sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (vgl. § 29 PBG).¹

Auflage

² Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn ein Plan oder eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden (§ 29 PBG).¹

¹ Fassung gemäss Änderung von § 29 PBG vom 21. November 2001

Eröffnung ³ Die Auflage ist im Kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen. In der Gemeinde wird sie durch Mitteilungsblatt und Anschlagkasten bekanntgemacht. Auswärtigen Eigentümern ist sie schriftlich mitzuteilen, soweit Name und Adresse bekannt sind (vgl. § 30 PBG).

Art. 19

Bekanntmachung ¹ Der Einleitungsbeschluss für Gestaltungspläne ist gemäss § 22 PBG bekannt zu machen.

² Die Bekanntmachung der Umwandlung von Reservebauzonen in definitive Bauzonen erfolgt gemäss § 36 PBG. ¹

Art. 20

Genehmigung ¹ Zonen-, Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie die zugehörigen Vorschriften bedürfen der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (vgl. § 32 PBG). ²

² ... ³

³ Pläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der Planauflage, Reglemente vor der Beschlussfassung dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden, soweit sie genehmigt werden müssen (§ 9 PBG).

Art. 21

Fakultatives Referendum Geringfügige Änderungen an BauR und Zonenplan sind, mit Ausnahme der in § 29 Abs. 2 PBG erwähnten Fälle, nach Erledigung der Einsprachen, der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies 10 % der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangen. (vgl. § 5 PBG). ⁴

Art. 22

Einsprachen Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben (vgl. §§ 22, 29, 31 und 107 PBG).

E ZONENORDNUNG

Art. 23

Zonenübersicht Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

¹ Übergangsregelung gemäss § 111 bis PBG

² Fassung gemäss Änderung von § 32 PBG vom 21. November 2001

³ gestrichen auf Grund Änderung von § 32 PBG vom 21. November 2001

⁴ Fassung gemäss Änderung von § 5 PBG vom 21. November 2001

1	DK 2/D	Dorfkernzone	Baugebiet
	DW 2	Dorfwohnzone	
	W1/2	Wohnzone mit 2. Geschoss im Dach	
	W 2	Wohnzone zweigeschossig	
	W 3*/W 2/3	Wohnzone mit 3. Geschoss im Dach	
	WG 2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	
	WG 3*/WG 2/3	Wohn- und Gewerbezone mit 3. Geschoss im Dach	
	IG/G	Industrie- und Gewerbezone/Gewerbezone	
	GB	Gewerbezone am Bahnhof	
	OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
2	LW	Landwirtschaftszone	Nicht-baugebiet
	ILW	Zone für intensive Landwirtschaft	
	LS	Landschaftsschutzzone	
	FH	Freihaltezone	
	RB	Rebbauzone	
	NS	Naturschutzzone	
	AB	Abbauzone	
	FO	Forstzone	
3	GEW	Gewässer	Weitere Bezeichnungen
	SBB	Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen	
	SO	Schutzobjekte von Natur und Kultur	
4	S	Grundwasserschutz	Überlagerte Zonen
	OS	Ortsbildschutzperimeter	
	A	Zone Archäologischer Fundstellen	
	GP	Areale mit Gestaltungsplanpflicht	

Art. 24**Tabelle der Höchst- und Mindestmasse**

	DK2/D	DW2	W1/2	W2	W3*/ W2/3	WG2	WG3*/ W2/3	OE	GB	IG/G	LW/LS
Ausnützungsziffer (AZ) offen	–	0.40	0.35	0.35	0.45	0.40	0.45	0.45	–	–	–
halboffen	–	0.45	–	0.40	0.50	0.45	0.50	–	–	–	–
Geschosszahl	best.; Neubau 3*	3 *	2 *	2	3 *	2 ¹⁾	3*, 1)	3	–	–	2 ¹⁾
Gebäudehöhe [m]	in Geschosszahl gemessen					8 ²⁾	8 ²⁾	8 ³⁾	6	8	8 ²⁾
Firsthöhe [m]	Effektive Gebäudehöhe + 1/2 der Breite								10	12	15 ²⁾
maximale Gebäudelänge	40 ⁴⁾	40	25	40	40	50	50	50	40	70	60
kleiner Grenzabstand [m]	4 ⁴⁾	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
grosser Grenzabstand [m]	4 ⁴⁾	8	8	8	8	8	8	8	8	8	5
Immissionen	MS	NS	NS	NS	NS	MS	MS	MS	S	S	MS
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	II	II	II	II	III	III	III	IV	IV	III ⁵⁾

- Legende
- * 2. resp. 3. Geschoss im Dach mit max. Kniestock von 100 cm
Zeichnerische Darstellung der Minimal- und Maximalmasse siehe Skizze im Anhang S. 35.
 - Nicht zulässig sind:
 - in den Zonen D, DK2 und DW3* eingeschossige Hauptbauten, resp. solche, deren 2. Geschoss im Dach liegt,
 - in den Zonen W 2/3 und W3* eingeschossige Hauptbauten
 - in den Zonen WG 2/3 und WG3* eingeschossige Wohnbauten
 - 1) gilt nur für Wohnbauten
 - 2) gilt für Gewerbe- und Ökonomiebauten (inkl. Mischbauten)
 - 3) Metermass für Gebäudehöhe massgebend, Geschosszahl nur für Gestaltung relevant
 - 4) Zum Ortsbildschutz können vom Gemeinderat Mehrlängen und Abstandsunterschreitungen bewilligt werden, sofern der betroffene Nachbar das Näherbaurecht erteilt (Grundbucheintrag)
 - 5) gilt nur für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen
 - MS mässig störend
 - NS nicht störend
 - S stark störend

Bauweise in den Zonen, Zonenvorschriften

1. Zonen des Baugebietes

Art. 25

Dorfkernzone DK2 / D

- | | |
|--|------------------------------|
| <p>1 Die Dorfkernzone dient der baustilgerechten Erhaltung der bestehenden Bauten sowie der sorgfältigen Eingliederung von An-, Um- und Neubauten ins Ortsbild.</p> | Dorfkern
Zweck |
| <p>2 Zulässig sind gemischte bauliche Nutzungen für das Wohnen, für höchstens mässig störendes dörfliches Gewerbe sowie der Landwirtschaft. Neue Intensivtierzucht- und Mastbetriebe gelten als zonenfremd.</p> | Nutzung |
| <p>3 Bestehende Gebäude können im Rahmen des Altbauvolumens ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden. Im Falle einer Umnutzung muss bei ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden die hergebrachte Abfolge von Wohnhaus und Ökonomieteil äusserlich ablesbar bleiben. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes Ausnahmen von den Massvorschriften der Regelbauweise zulassen, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.</p> | Umnutzung |
| <p>4 Ein Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf in dieser Zone nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt, oder die Erstellung eines zonenkonformen Ersatzbaus gesichert ist.</p> | Abbruch |
| <p>5 Für Neubauten wird im Dorfkern die Ausnutzungsziffer durch Bau- und Gestaltungsvorschriften ersetzt. Zugelassen sind 2- und 3-geschossige Bauten, wobei das 3. Geschoss im Dach angeordnet werden muss. Als maximale Kniestockhöhe gilt dabei 100 cm. Neue eingeschossige Hauptbauten, resp. solche deren 2. Geschoss im Dach liegt, sind nicht zugelassen (vgl. Skizze Seite 35).</p> | Ausnutzungsziffer,
Neubau |
| <p>6 Für die Detailgestaltung der baulichen Massnahmen sind nebst dem Kant. Hinweisinventar die Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang Seite 47ff. dieses Reglements massgebend. Sichtbare bauliche Veränderungen sind vor Erteilung der Baubewilligung mit der Kant. Denkmalpflege zu besprechen. Betreffend Vorgärten und Vorplätze siehe Art. 68 dieses BauR, im Orts- teil Schlattingen zusätzlich Gestaltungsplan „Dorfkern 1984“.</p> | Detailgestal-
tung |
| <p>7 Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebeldächern zu versehen, deren Neigung (38-50°) und Detailgestaltung sich an den benachbarten Altbauten orientieren. Die Dächer haben sich in Material und Farbe der Umgebung anzupassen. Bei Klein- und Anbauten können andere Dächer zugelassen werden, wenn sich diese gut und unauffällig ins Orts- bild fügen.</p> | Dach |

Dachaufbauten	⁸ Dachaufbauten sind pro Dachflächen einheitlich als Quergiebel, Giebel- oder Schleppgauben auszubilden und dürfen gesamthaft einen Drittel, der einzelne Aufbau einen Sechstel, der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten.¹ Schleppgauben sind nur für Fenster bis max. 75 cm Lichthöhe zugelassen. Für Lukarnen und Gauben muss der Scheitelpunkt mind. einen Meter unterhalb des Hauptfirstes liegen. Balkonartige Dachöffnungen sind nur im Rahmen von Ausnahmebewilligungen möglich (vgl. Art. 82 BauR, § 79 PBG). Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken, deren Seitenwände sind farblich im Dachton zu halten.
Antennen	⁹ Dachantennen, insbes. Parabolantennen auf dem Dach, sind in der Regel nicht zugelassen. Nach Möglichkeit ist an die Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.² Im Einzelfall bedarf es einer Interessenabwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den persönlichen Interessen des Gesuchstellers.
Dachfenster	¹⁰ Vereinzelte Dachflächenfenster und runde Blechlukarnen sind bis max. 0,40 m² Lichtmass zugelassen.
Sonnenkollektoren	¹¹ Sonnenkollektoren sind zugelassen, wenn die Flächen keine Blendwirkung erzeugen und sie sich unauffällig in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen. In allen Fällen sind die Eindeckrahmen dem Dachton resp. dem Hintergrund anzupassen.
Balkone	¹² Lauben und vorspringende Balkons sind in der Regel nur traufseitig zugelassen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Für ihre Gestaltung sind die Richtlinien im Anhang des BauR massgebend. (vgl. auch Skizze auf Seite 36).
Fassade, Fenster	¹³ Fassadengestaltung und Farbgebung haben sich an den Altbauten in der Umgebung zu orientieren. Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und sind mit einem Gewände einzufassen. Die Fensterflügel sind mit einer aussenliegenden, dem Baustil des Hauses entsprechenden Sprossenteilung zu versehen.

Art. 26

DW 2

Dorfwohnzone DW 2

Zweck

¹ Die Dorfwohnzone dient einer gestalterisch an den Dorfkern angepassten Bebauung für ruhige Wohnverhältnisse. Es gelten die offene und halboffene Bauweise.

¹ Fassung von Art. 22 Abs. 6 BauR Basadingen, Ausgabe 1996 gemäss Gemeinde-ratsbeschluss vom 30.08.00 auf Grund der Nichtgenehmigung der Änderung durch den Regierungsrat am 15. August 2000 mit Beschluss Nr. 708.

² Fassung auf Grund Aufhebung von § 67 PBG vom 21. November 2001

- ² Zugelassen sind Wohnbauten sowie nichtstörende Kleingewerbe, soweit diese sich mit dem Wohncharakter dieser Zone vereinbaren lassen. Nutzung
- ³ Es gelten die Gestaltungsvorschriften der Dorfkernzone Art. 25 Abs. 5-13. Gestaltung
Charakteristische Bäume sind in dieser Zone weitmöglichst zu erhalten resp. zu ersetzen.

Art. 27

Wohnzonen

- ¹ Die Wohnzonen umfassen Gebiete, welche sich für ruhige Wohnverhältnisse eignen. Nichtstörende Betriebe, Läden oder Kleingewerbe sind zugelassen, sofern diese Nutzungen mit dem Wohncharakter dieser Zone vereinbar sind. Zweck, Nutzung
In der Wohnzone W1 ist nur die offene Bauweise zulässig. In den übrigen Wohnzonen gelten die offene und halboffene Bauweise.
- ² Um- und Neubauten sind auf die Bebauung in der Umgebung abzustimmen. Die Bauten dürfen keine ungebührlichen Akzente im Orts- und Landschaftsbild setzen. Dies gilt auch für die Farbgebung. Einordnung
- ³ Zulässig sind 1- oder 2-geschossige Wohnbauten, deren 2. Geschoss vollumfänglich im Dach liegt. Die max. zugelassene Kniestockhöhe beträgt 100 cm. W 1/2
- ⁴ Zugelassen sind nur 2-geschossige Wohnbauten (vgl. Skizze auf Seite 35). W 2
- ⁵ Zugelassen sind 2- und 3-geschossige Wohnbauten, wobei das 3. Geschoss vollumfänglich im Dach zu liegen hat. Die max. zugelassene Kniestockhöhe beträgt 100 cm. W 3*/W 2/3
Eingeschossige Hauptbauten sind nicht zugelassen (vgl. Skizze auf Seite 35).

Art. 28

Wohn-/Gewerbeazonen

- ¹ Diese Zonen dienen der gemischten baulichen Nutzung mit Wohnungen, höchstens mässig störendem Gewerbe und herkömmlichen Landwirtschaftsbetrieben. Es gelten die offene und halboffene Bauweise. Zweck, Nutzung
- ² Die Gestaltungsanforderungen entsprechen denjenigen der Wohnzone in Art. 27 Abs. 2. Verlangt wird zudem eine differenzierte, gut proportionierte und im Ortsbild unauffällige Fassadengestaltung. Gestaltung
- ³ Zulässig sind ein- und zweigeschossige Bauten (vgl. Skizze auf Seite 35). WG 2

- WG 3* /
WG2/3
- 4 Zulässig sind zwei - oder dreigeschossige Bauten, deren 3. Geschoss vollumfänglich im Dach liegt. Es gilt dabei eine max. Kniestockhöhe von 100 cm).
Eingeschossige Wohnbauten oder solche, deren 2. Geschoss im Dach liegt, sind in dieser Zone nicht zugelassen (vgl. Skizze auf Seite 35).

Art. 29

IG/G/GB

Industrie- und Gewerbezone

Zweck, Nutzung

1 Diese Zonen sind für Bauten und Anlagen bestimmt, die in den übrigen Zonen untersagt sind. Sie dienen in erster Linie der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Reine Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

Ausnützung

2 Anstelle der Ausnützungsziffer treten in der Industrie- und Gewerbezone sowie den Gewerbebezonen die Bau- und Gestaltungsvorschriften.

Gestaltung

3 Es ist eine ruhig wirkende Gestaltung anzustreben. Die Bauten haben sich dem Siedlungs- und Landschaftsbild unterzuordnen. Spiegelnde Fassaden- oder Dachmaterialien sind nicht zulässig. Die Bautenstellung hat sich derjenigen der allenfalls schon bestehenden Gewerbebauten anzupassen.

4 In der Gewerbezone am Bahnhof sind die Bauten in Stellung und Gestaltung auf das bestehende Stationsgebäude abzustimmen.

Art. 30

OE

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck, Nutzung, Gestaltung

Diese Zone ist bestimmt für öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen. Diese haben sich in Stellung, Volumetrie, Material und Farbgebung optimal ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

2. Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 31

LW

Landwirtschaftszone

Zweck, Nutzung

1 Die Landwirtschaftszonen umfassen jene Gebiete, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen. (vgl. § 16 RPG).

Zugelassen sind mässig störende Immissionen.

Bauten

2 Zugelassen sind Bauten, welche gemäss RPG zonenkonform sind oder für welche gemäss Art. 24 RPG eine Ausnahmegewilligung erteilt wird (vgl. Art. 16a und Art. 24 RPG).

Für betriebliche Wohnbauten gelten die Masse der W 2.

- ³ Bauten und Anlagen müssen sich in Gestaltung und Farbgebung unauffällig in das Landschaftsbild einordnen. Baukuben und Dachgestaltung haben sich dabei an den herkömmlichen regionaltypischen Landwirtschaftsbauten zu orientieren.

Gestaltung

Art. 31a**Zone für intensive Landwirtschaft**

ILW

- ¹ Diese Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen, welche der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dienen.

Zweck, Nutzung

- ² *Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 34 RPV.*

Bauten und Anlagen

Zulässig sind mässig störende Immissionen.

- ³ Bauten und Anlagen müssen sich in Gestalt und Farbgebung unauffällig in die Landschaft und die bestehenden Bauten und Anlagen einordnen.

Gestaltung

An den Zonenrändern ist mit der Erstellung angrenzender Bauten jeweils abschirmendes Gehölz zu pflanzen. Noch fehlendes Gehölz bei bestehenden Bauten an der Zonengrenze ist bis spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten der entsprechenden Zone und in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde zu pflanzen.

Art. 32**Landschaftsschutzzone**

LS

- ¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrem natürlichen Zustand und ihrer Eigenart. Massnahmen welche zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt. Die Art der landwirtschaftlichen Bodennutzung wird dadurch nicht berührt.

Zweck, Nutzung

- ² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Treibhäuser, Tierzucht- oder Mastbetriebe sind nicht zugelassen. Zugelassene Bauten haben sich in Stellung, Gestaltung und Farbgebung dem Landschaftsbild unterzuordnen.

Bauten

- ³ Bachläufe dürfen nicht eingedolt werden. Geländeterrassen und Böschungen sind zu erhalten, ebenso nach Möglichkeit Baumgärten und Einzelbäume. Geringfügige Terrainveränderungen zum Zwecke der Bodenverbesserung sind zulässig, wenn sie in ihrer Auswirkung dem Schutzzweck der Zone nicht widersprechen.

Erhaltung

Art. 33**Freihaltezone**

FH

- Die Freihaltezone bezweckt die dauernde Freihaltung von Aussichtspunkten, exponierten Ortsrandpartien und von für das Ortsbild wichtigen

Zweck, Nutzung

gen Bachuferbereichen. Die landwirtschaftliche Bodennutzung wird dadurch nicht berührt.

Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht standortgebunden sind oder zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes dienen.

Art. 34

RB

Rebbauzone

Zweck,
Nutzung

1 Diese Zone ist dem Rebbau vorbehalten. Ergänzend zu den Anforderungen von Art. 24 RPG gelten die Bestimmungen der Rebkorporation.

Bauten

2 Es sind nur eingeschossige, standortgebundene Rebhäuschen von max. 16 m² Grundfläche zugelassen. Diese Bauten haben ein Satteldach aufzuweisen und sind giebelständig zum Hang anzuordnen. Die Gestaltung hat sich an den traditionellen Rebhäuschen zu orientieren.

Art. 35

NS

Naturschutzzone

Zweck, Nut-
zung

1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete mit der dazugehörenden Tier- und Pflanzenwelt.

Bauten

2 Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Eingriffe sind bewilligungspflichtig.
Der Gemeinderat holt vorgängig einer Bewilligung die Stellungnahme der zuständigen Kant. Fachstelle ein.

Schutz

3 Weitergehende Bestimmungen betreffend Unterhalt und Pflege werden durch privatrechtliche Verträge oder Schutzverfügungen geregelt.

Art. 36

AB

Abbauzone

Zweck,
Bauten

1 Diese Zone dient dem Abbau von Bodenmaterial. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dazu dienen, Bodenschätze zu gewinnen oder zu verarbeiten. Bauten und Anlagen haben sich unauffällig und bestmöglich in das Landschaftsbild einzufügen.

Bewilligung

2 *Abbaubetriebe und Abbaubegehren benötigen eine Bewilligung des Baudepartementes (vgl. § 8 EG GSchG).*

Art. 37

FO

Forstzone

Zweck,
Nutzung

1 Die Forstzone umfasst das gesamte Waldareal gemäss eidg. und kantonaler Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

Bauten

2 *Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (vgl. Forstgesetzgebung).*

³ Für Wald- und Gehölzabstände gelten Art. 51 BauR sowie § 63 PBG und § 15 PBV. Abstand

3. Weitere Bezeichnungen

Art. 38

Gewässer

GEW

Öffentliche Gewässer unterstehen dem Bundesgesetz zum Schutz der Gewässer vor Verunreinigung (GSchG) sowie dem kantonalen Gesetz über den Wasserbau einschliesslich entsprechender Vollzugsverordnung. Zweck

Art. 39

Schützenswerte Objekte

SO

¹ Die im Zonenplan angegebenen Kultur- und Naturobjekte bilden wesentliche und charakteristische Elemente des Siedlungs- und Landschaftsbildes. Diese Objekte sollten erhalten und sachgerecht gepflegt werden. Der Gemeinderat erstellt, unter Vorbehalt Abs. 2, auf Grund eines Inventars, einen Schutzplan mit Schutzreglement in welchem, nach vertiefter Untersuchung, Schutzziel, Schutzzumfang sowie der notwendige Unterhalt festgehalten werden. Inventar und Schutzplan sind nicht abschliessend. Zweck, Schutzplan
Das Verfahren richtet sich nach Art. 18, Art. 21 und Art. 22 BauR sowie dem NHG.

² Kulturobjekte werden vom Gemeinderat nach Möglichkeit oder Bedarf mit Einzelverfügung und Grundbucheintrag (Dienstbarkeiten) unter Schutz gestellt.
Naturobjekte sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu pflegen; das Fällen resp. Entfernen ist genehmigungspflichtig.

4. Überlagerte Zonen und Informationshinweise

Art. 40

Grundwasserschutz (Hinweis)

S

Innerhalb des Grundwasserschutzperimeters bedürfen gestützt auf Art. 19 Gewässerschutzgesetz (GSchG) die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie die Ausführung von Arbeiten, insbesondere Grabungen, einer zusätzlichen Bewilligung des Amtes für Umwelt. Zum Schutz der Grundwasserfassung sind Grundwasserschutzzonen (Art. 20 GSchG) auszuscheiden. Zweck

Art. 41

Ortsbildschutzperimeter

OS

¹ Der Perimeter umfasst ausserhalb der Dorfzonen diejenigen Bereiche, welche substantiell in einer gestalterischen Beziehung zum Dorfkern stehen. Zweck

² Bauten und Anlagen haben sich nach den Gestaltungsvorschriften der Dorfkernzone zu richten.

Art. 42

A

Zonen archäologischer Fundstellen

Zweck

Innerhalb dieser Perimeter ist vor Geländeänderungen wie Bauten, Aushübe und Auffüllungen aller Art das Kant. Amt für Archäologie zu konsultieren. Archäologische Funde sind diesem Amt zu melden und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht verändert oder beseitigt werden.

Art. 43

GP

Gestaltungsplanpflicht

Zweck

¹ Im Sinne von §61 PBG bildet in diesen Arealen ein rechtskräftiger Gestaltungsplan die Voraussetzung für eine Baubewilligung. Damit werden u.a. eine haushälterische Nutzung von Boden, Energie und Erschliessung sowie eine bessere Gestaltung und ein besser gestaltetes Siedlungsbild angestrebt (vgl. §§ 18 bis 24 PBG).

Inhalt

² Ziele der Gestaltungspläne in diesen Arealen sind, in Ergänzung zu §§ 18 und 19 PBG, insbesondere:

- a) Bildung von zusammenhängenden Gebäudegruppen unter überwiegender Anwendung der halboffenen Bauweise.
- b) Anstreben einer hohen Wohnqualität durch die Schaffung von gemeinschaftlichen, verkehrsfreien Bereichen wie Innenhöfe, Spielplätze, Grünflächen, Gemeinschaftsräume etc.
- c) Zusammenfassung der Parkierungsflächen, evtl. unter Terrain.
- d) Zusammenpassende Gestaltung innerhalb der Siedlung und besonders gute Einfügung ins Dorfbild.

Bei Erfüllung solcher Bedingungen kann ein Ausnützungsbonus bis zu 20% gewährt werden.

F BAU- UND GESTALTUNGSVOR-SCHRIFTEN

1. Allgemeine Bauvorschriften (Begriffe, Messweise)

Art. 44

Bauten und Anlagen

¹ Als Bauten und Anlagen im Sinne dieses Reglements gelten sämtliche Werke des Hoch- und Tiefbaus sowie Provisorien und Fahrnisbauten.

Anlagen

² Befestigte Plätze (Abstellplätze etc.) gelten als Anlagen.

Art. 45

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Die Baureife richtet sich nach § 60 PBG. Ein allfällig vorgeschriebener Gestaltungsplan ist Bestandteil der Baureife (vgl. § 61 PBG).

Baureife

Art. 46

¹ Als Kleinbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und max. 3,5 m Gebäudehöhe.

Kleinbauten

² Als Anbauten gelten die an eine Hauptbaute angebauten Kleinbauten.

Anbauten

³ *Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (vgl. §§ 5 und 6 PBV).*

Vorbauten

⁴ Als Hauptbauten gelten Bauten oder Bauteile, welche die Ausmasse der Kleinbauten überschreiten.

Hauptbauten

Art. 47

Als Dachgeschoss gilt die Raumeinheit aus Dachgeschossboden, Kniestock und dem Giebedach (vgl. Skizze auf Seite 44).

Dachgeschoss

Art. 48

¹ Als Regelbauweise gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen, deren Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften und deren Höchst- und Mindestmasse. Davon abweichende Regelungen gelten als Sonderbauweisen und sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen oder in Anwendung von Art. 81 BauR zulässig.

Regel-,
Sonderbauweise

² *Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. Bezüglich Abstandsvorschriften gilt eine Reihe als Einzelbaute. Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei (vgl. Skizze auf Seite 36 und § 13 PBV).*

halboffene,
offene Bauweise**Art. 49**

¹ *Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche (vgl. Skizze auf Seite 37 und § 9 PBV).*

Ausnutzung

² *Die anrechenbaren Land- resp. Bruttogeschossflächen berechnen sich nach §§ 10 und 11 PBV (vgl. Skizzen auf Seite 37ff)*

Art. 50

Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Baulinien gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor (vgl. §§ 17, 63 und 64 PBG und §§ 44 und 45 StrWG).

Baulinie

Art. 51

Grenz- abstand	1 Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss (§ 4 PBV). 2 Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile. Ausgenommen sind Dachgesimse auf der ganzen Länge, wenn sie nicht mehr als 1 m auskragen, und Vorbauten von max. 1/3 der Fassadenlänge und einer Ausladung von max. 1,5 m (vgl. §§ 4 bis 6 PBV, vgl. Skizze auf S. 41).
Aussen- isolation	3 Bestehende Bauten dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird (§ 6 PBV).
Näher- baurecht	4 Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken (§ 65 PBG).
Abstand, Kleinbauten	5 Kleinbauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken. Der Mindestgrenzabstand für solche Bauten beträgt 3 m. Vorbehalten bleibt ein vom Gemeinderat genehmigtes Näherbaurecht.
Abstand für Bauten unter Terrain	6 Unterirdische Bauten und Anlagen wie auch Erdkollektoren, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis zu 0,5 m an die Grenze gestellt werden (vgl. Skizze auf S. 41). Gehen von ihnen nachteilige Wirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mind. 3m.
Zugänge, Parkplätze	Diese Regelung gilt auch für Hauszugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Motorfahrzeuge.
Abstände für Einzäunungen	7 Für baubewilligungspflichtige Einzäunungen gelten die flurgesetzlichen Abstände.

Art. 52

Grosser, kleiner Grenzabst.	1 Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeteilen (vgl. Skizze auf S. 42). Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat. 2 Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und der Dorfkernzone kann der Gemeinderat kleinere Abstände zulassen, sofern dies aus Gründen der Ortsbilderhaltung erwünscht ist und der Nachbar das Näherbaurecht erteilt.
-----------------------------------	---

Art. 53

Gebäude- abstand	1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. 2 Der Gebäudeabstand richtet sich nach den Schutzabständen gemäss kantonalen Brandschutzvorschriften.
---------------------	--

Art. 54

1 Soweit keine Baulinien ausgeschieden sind, haben Bauten einen Abstand von 4 m ab Strassengrenze einzuhalten. Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mind. 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landw. Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen (§§ 44 und 46 StrWG).

Strassen-
abstand

2 Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öff. Interessen entgegenstehen. (§ 45 Abs. 1 StrWG).

Art. 55

Soweit keine besonderen Baulinien festgelegt sind, beträgt der Waldabstand 25 Meter, gegenüber Ufergehölz 15 m (vgl. § 63 PBG). Die Abstände werden ab der nach § 2 Abs. 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze festgelegt (§ 15 PBV).

Wald-
abstand

Art. 56

Soweit keine besonderen Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand gegenüber Weihern mindestens 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m (vgl. §§ 64 PBG und § 16 PBV). Bei ober- oder unterirdischen Fliessgewässern mit einer mittleren Sohlenbreite oder einem Durchmesser von weniger als 0.5m beträgt der Abstand mindestens 5.0 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung (vgl. § 16 PBV).

Bachabstand

Art. 57

1 Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile (vgl. § 8 PBV und Skizze auf Seite 43).

Gebäude-
höhe in Me-
tern

2 Wird die Höhe der Gebäude nach der Zahl der Geschosse festgelegt, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse (vgl. Skizzen auf Seite 44f).

Geschoss-
zahl

- 1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0.5 m Höhe*
- 2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene oder im Sinne von § 69 PBG gestaltete Terrain herausragen*
- 3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.*

3 Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von Oberkant (OK) fertig Boden bis OK fertig Boden (vgl. Skizze auf Seite 44 und § 8 PBV).

Geschoss-
höhe

Art. 58

- Regeln der Baukunde ¹ *Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten (§ 75 PBG).*
- Gesundheit ² *Sie müssen den Anforderungen entsprechen, welche zum Schutz der Gesundheit notwendig sind (vgl. § 76 PBG).*

Art. 59

- Isolation Bauten sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung gegen Kälte, Wärme, Feuchtigkeit und Schall zu isolieren. *Der Wärmeschutz richtet sich nach §§ 16 ff VO EnG, der Schallschutz nach Art. 32 und 33 LSV.*

Art. 60

- Immissionen ¹ *Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsmässigen Benutzung, bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen, übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten.*
- ² *Massgebend sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, für den Lärm gelten die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV.*
- ³ *Als “nicht störend” gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine grösseren Auswirkungen entfalten als in Wohnquartieren möglich (Empfindlichkeitsstufe II).*
- Als “mässig störend” gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, nicht dauernd auftreten und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind (Empfindlichkeitsstufe III).*
- Als “stark störend” gelten Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen (Empfindlichkeitsstufe IV).*

Art. 61

- Behinderte *Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind in der Regel behindertengerecht zu gestalten (§ 77 PBG).*
- Dabei ist die entsprechende SNV Norm zu beachten.*

Art. 62

- Abbruch, Ruinen *Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und unvollendete Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt wird (§ 78 PBG).*

2. Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen

Art. 63

- 1 Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht auszuführen (vgl. § 66 PBG). Grundsatz
- 2 Dach- und Fassadenflächen sind mit einem unauffälligen, auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen. Die Verwendung von spiegelnden oder metallglänzenden Materialien ist untersagt. Material, Farbgebung

Art. 64

- 1 Firstrichtung, Dachform und Eindeckung sowie Dachaufbauten sind auf das Gebäude und die bestehenden Nachbarbauten abzustimmen. Dachgestaltung
- 2 Die Dachgestaltung in der Dorfkernzone richtet sich nach Art. 25 BauR.
- 3 Mit Ausnahme der Industrie/Gewerbezone sind die Bauten in allen Zonen mit Giebeldächern, vorzugsweise mit symmetrischen Satteldächern, zu versehen.
- 4 Bei Klein- und Anbauten kann der Gemeinderat eine andere Dachform zulassen, sofern dies im Orts- und Landschaftsbild nicht ungebührlich auffällt.
- 5 Sonnenkollektoren in Dachflächen sowie Dachflächenfenster sind möglichst unauffällig in die Gebäudegestalt und die Dachlandschaft des Quartiers einzubeziehen (s. auch Art. 25 BauR für Dorfkernzone). Sonnenkollektoren, Dachflächenfenster
- 6 Es ist nach Möglichkeit an das Kabel der Gemeinschaftsantenne anzuschliessen. Neue andere Antennen sind nur zugelassen, wenn sie im Orts- und Quartierbild in Gestalt und Farbgebung nicht auffallen. Die Dachmontage von Antennen und Parabolspiegeln ist dabei nur erlaubt, wenn bei einer anderen Standortwahl die Empfangsqualität nicht gewährleistet werden kann. Antennen

Art. 65

- 1 Gliederung und Material von Fassaden, insbesondere Anordnung und Proportionen der Fassadenöffnungen sind auf die bestehenden Bauten in der Umgebung abzustimmen. Fassaden
- 2 Die Farbgebung ist auf die Gebäudegliederung abzustimmen. Das Gebäude darf durch den gewählten Farbton nicht zum ungebührlichen Akzent im Orts- und Landschaftsbild werden. Eine grelle Farbgebung ist zu vermeiden.

Art. 66Reklame-
anlagen

1 Reklameanlagen sind gestattet, sofern sie die Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie sind namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen vgl. auch § 17 PBV und § 52 StrWG). ¹

2 Fremdreklamen sind nur auf den dafür von der Gemeinde bestimmten Plakatwänden gestattet.

3 *Reklameanlagen sind bewilligungspflichtig (§ 86 PBG).*

3. Umgebungsgestaltung**Art. 67**Terrain-
gestaltung

Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen. Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur in geringfügigem Masse verändert werden (vgl. Skizze auf Seite 46 und § 69 und 84 PBG).

Art. 68Zäune,
Pflanzen

1 Einfriedungen haben dem Charakter des Strassenbildes zu entsprechen und dürfen für den Verkehr nicht zu Sichtbehinderungen führen.

2 Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit einheimischem Gehölz zu bepflanzen. Gewerbebauten sind durch geeignete Bepflanzungen abzuschirmen resp. in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Dabei sind die Vorschriften von Flur- und Strassengesetz zu beachten.

Vorgärten

3 Vorgärten, Hofplätze und Grünflächen sind in der Dorfkernzone (im Ortsteil Schlattingen gemäss Gestaltungsrichtplan 1984 zusammen mit den darin bezeichneten Einzelbäumen) stilgerecht zu erhalten.

Entfernung
von Vorgär-
ten

4 Die Entfernung von Vorgärten und Vorplätzen ist in der Dorfkernzone im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes bewilligungspflichtig.

Art. 69

Spielplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund besonnte, windgeschützte Kinderspielplätze im Ausmass von mindestens 10% der Bruttogeschossfläche abseits vom Strassenverkehr anzulegen und dauernd zu unterhalten (vgl. § 70 und 71 PBG).

Art. 70öffentliche
Einrichtun-
gen

1 *Bezüglich der Duldungspflicht gegenüber öffentlichen Einrichtungen auf Privatgrund sowie von Anstössern an öffentlichen Strassen und Wegen gelten § 83 PBG und § 39 StrWG.*

¹ Ersatz für Aufhebung von § 68 PBG vom 21. November 2001

2 Die Gemeinde hat das Recht, Bäume entlang öffentlicher Strassen bis auf die Grenze der Privatparzellen zu pflanzen (vgl. § 39 StrWG).

Bäume

Art. 71

Kehricht ist an den dafür vorgesehenen Sammelstellen zu deponieren. Im Übrigen gelten die § 74 PBG sowie das kommunale Reglement über die Abfallbewirtschaftung.

Kehricht

Art. 72

Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott oder dergleichen im Freien ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. § 85 PBG).

Ablage-
rungsverbot**Art. 73**

1 Bei neuen Bauten und Anlagen sowie eingreifenden Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume gemäss nachstehenden Angaben zu erstellen und dauernd zu unterhalten (vgl. §§ 72 und 73 PBG:

Garagen,
Abstell-
plätze

2 es gelten:

- für Einfamilienhäuser: min. 2 Ein- oder Abstellplätze
- für Mehrfamilienhäuser: min. 1 pro Wohnung, zusätzlich 0,25 für Besucher
- für Gaststätten: 1 pro 6 Sitzplätze und 1 pro 4 Gästebetten.
- für Industrie/Gewerbe: min. 0,4 pro Arbeitsplatz.

3 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Normen vom Gemeinderat festzulegen.

4 Garagenvorplätze gelten nur bei Einfamilienhäuser als Abstellplätze. Besucherabstellplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd dafür freizuhalten.

5 Wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellt, hat eine Ersatzabgabe zu leisten (vgl. § 73 PBG).

Ersatz-
abgabe**Art. 74**

1 Zufahrten und Zugänge zu öffentlichen Strassen, deren Erweiterung oder die Änderung der Nutzung bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Verkehrsübersicht muss dauernd gewährleistet sein. Gemäss SNV Norm 640 050 sind bei Zufahrten folgende Gefälle innerhalb 5 m ab Strassenrand zulässig:

Zufahrten
und Zugän-
ge

- bei Kantonssstrassen: -/+ 5%
 - bei Gemeindestrassen - 8% / + 10%
- (vgl. §§ 40 und 41 StrWG und § 12 StrWV).*

2 Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Ausfahrten darf nicht auf öffentliche Strassen und Trottoirs geleitet werden (vgl. § 11 StrWV).

G BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN
Art. 75

Bewilligungs-
pflicht

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor-, An-, Auf- und Nebenbauten sowie insbesondere (vgl. § 86 PBG):

1. *provisorische Bauten und Anlagen,*
2. *Fahrnisbauten (z.B. Wohnwagen),*
3. *Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,*
4. *bauliche Veränderungen von Fassaden und Dachaufbauten,*
5. *der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen,*
6. *die Entfernung von Vorgärten und Vorplätzen in der Dorfkernzone,*
7. *eingreifende, dauernde Terrainveränderungen,*
8. *der Abbau von Bodenschätzen,*
9. *Aussenantennen,*
10. *Reklameanlagen,*
11. *Sonnen- und Erdkollektoren,*
12. *Kleinbauten,*
13. *Lager- und Ausstellungsplätze*

Art. 76

Baugesuch

- 1 Es sind die kantonalen Baugesuchsformulare zu verwenden. Diese können bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.
- 2 Das Baugesuch ist vom Bauherrn, dem Projektverfasser und dem Grundeigentümer zu datieren und zu unterzeichnen. Der Gemeinderat kann den Nachweis der Bauberechtigung verlangen.
- 3 *Die Gesuchsunterlagen sind 3-fach einzureichen. In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden (§ 18 PBV).*
- 4 *Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:*
 - *Situationsplan (Katasterplan mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen, sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;*
 - *Alle Geschossgrundrisse (1:100 oder 1:50) vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume, der Feuerungsanlage, der Wandstärken und der Fenster- und Bodenflächen. Umgebungsgestaltung im EG-Grundriss;*
 - *Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains, sowie Bepflanzung;*

- Schnitt- und Fassadenpläne (1:100 oder 1:50) mit Angabe des gewachsenen und gestalteten Terrainverlaufes bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öff. Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten;
- Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer;
- Formular «Deklaration für Erdarbeiten»;
- Kanalisationseingabe;
- Schutzraumeingabe;
- Emissionserklärung gem. Art. 12 LRV;
- die Angaben gem. Art. 34 LSV;
- energietechnischer Nachweis gem. Verordnung zum Energiegesetz.

5 Bei einfacheren Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Anforderungen reduzieren. In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden (vgl. § 18 PBV).

6 Bei Umbauten und Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile)(vgl. § 18 PBV).

Art. 77

Vor Einreichen des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen. Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen (§ 88 PBG). Visierpflicht

Art. 78

- 1 Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 89 PBG). Auflage
- 2 Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen (§ 89 PBG).
- 3 Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt (§ 89 PBG).

Art. 79

- 1 Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben (vgl. §§ 90 und 107 PBG). Einsprachen
- 2 Das Einspracheverfahren richtet sich nach den §§ 90 bis 92 und 95 PBG).

Art. 80

- Baube-
willigung
- 1 Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.
- 2 Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden (§ 93 PBG).
- Fachgutach-
ten
- 3 Der Gemeinderat kann in ausgewiesenen, speziellen Fällen auf Kosten des Gesuchstellers Fachgutachten erstellen lassen.
- Eröffnung
- 4 Der Gemeinderat eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheiden (§ 19 PBV).
- 5 ...¹
- Erlöschen
- 6 Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern. (vgl. § 97 PBG).²

Art. 81

- Vorent-
scheid
- 1 Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein (vgl. § 98 PBG).
- 2 Die Bestimmungen über das Verfahren bei der Baueingabe sind anzuwenden.

Art. 82

- Ausnahme-
bewilligung
- 1 Der Gemeinderat kann im Rahmen von §§ 79, 80 und 82 PBG Ausnahmbewilligungen erteilen.
- 2 Werden Ausnahmbewilligungen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entscheidung in ausgewiesenen, speziellen Fällen auf das Gutachten neutraler Fachleute abstützen. Die Kosten solcher Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.
- 3 Für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist das kant. Amt für Raumplanung zuständig (vgl. Art. 24 RPG und § 20 PBV).

¹ Gestrichen auf Grund Aufhebung von § 96 PBG vom 21. November 2001

² Fassung gemäss Änderung von § 97 PBG vom 21. November 2001

H BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE

Art. 83

- 1 Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch den Gemeinderat fortgesetzt werden (vgl. § 95 PBG).* Beginn der Bauarbeit
- 2 Das Bauvorhaben ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen (vgl. § 95 PBG).*
- 3 Die vorübergehende Benutzung des öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Gemeinderates gestattet.*

Art. 84

- 1 Dem Gemeinderat sind die in der Baubewilligung bestimmten Bauvorgänge zur Kontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV).* Meldepflicht
- 2 Der Gemeinderat führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV).* Kontrolle

Art. 85

Bauten, die ständigem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn der Innenausbau vollendet ist sowie Treppen- und Balkongeländer montiert sind. Bezug

Art. 86

Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbinden weder den Bauherrn noch Bauleiter oder Unternehmer von der eigenen Verantwortung für die Ausführung von Bauten und Anlagen. Verantwortung

J VOLLZUG, STRAFEN und GEBÜH-REN**Art. 87**

- Vollzug 1 Der Vollzug dieses Reglements ist Sache des Gemeinderates.
- Einstellung 2 *Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, so ordnet der Gemeinderat deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar. Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, so hat der Gemeinderat dem Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von § 86 des Verwaltungsverfahrensgesetzes anzudrohen (§ 101 PBG).*
- 3 Nicht vorschriftsgemäss durchgeführte Massnahmen sind, sofern die öffentlichen Interessen dies erfordern, vom Gemeinderat auf Kosten des Bauherrn korrigieren zu lassen.

Art. 88

- Strafen 1 *Es gelten die Bestimmungen §§ 103 und 104 PBG.*
- 2 Eine ausgesprochene Strafe befreit nicht von der Pflicht, vorschriftswidrige Bauten zu beseitigen resp. reglementskonform abzuändern.

Art. 89

- Gebühren 1 *Die Gemeinde ist befugt, für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben (Bewilligungsverfahren) Gebühren zu erheben und für die Auslagen Ersatz zu verlangen. Ansätze und Berechnungsfaktoren sind im kommunalen Reglement über Erschliessungsbeiträge, Gebühren und Tarife festgelegt (vgl. § 105 PBG).*
- 2 Spezielle Aufwendungen wie Einmessen und Kontrollen, Fachgutachten, sowie die Gebühren und Beiträge der Werkerschliessungen (gemäss Reglement über Erschliessung, Gebühren und Tarife) werden separat und zusätzlich erhoben.
- 3 Für zurückgezogene Baugesuche und nicht ausgeführte Bauten werden die Gebühren nach Aufwand verrechnet.

K SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 90

1 Mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Änderungen bleiben die Bestimmungen der Baureglemente der früheren Ortsgemeinden in Kraft und werden übernommen. Rechtskraft

Übernommene sowie redaktionell oder materiell geänderte Bestimmungen der früheren Reglemente werden im vorliegenden Baureglement unter neuer Nummerierung zusammengeführt.

Frühere Reglemente:

- BauR Basadingen 1993, von der Gemeindeversammlung am 25. Mai 1993 und vom Regierungsrat teilweise am 9. August 1994 mit RRB Nr. 832 genehmigt
- Änderungen der Art. 21 Abs. 5; 39 und 44 Abs. 3 BauR Basadingen, inkl. redaktionelle Bereinigung im Sinne RRB 832 von der Gemeindeversammlung am 4. Januar und vom Regierungsrat am 28. November 1995 mit RRB 1228 genehmigt
- BauR Schlattigen 1991, von der Gemeindeversammlung am 15. Februar 1991 und vom Regierungsrat (teilweise) am 13. Oktober 1992 mit RRB Nr. 1704 genehmigt, auf Grund der regierungsrätlichen Vorbehalte redaktionelle Neufassung vom Mai 1993

Änderungen:

Artikel 2, 10, 17, 24 – 30, 32, 33, 35, 36, 39, 43, 44, 46, 51–53, 59, 60, 62, 64, 65, 67 – 69, 71, 73, 75, 76 und 87 – 90 (Nummerierung der Artikel gemäss der vorliegenden Fassung)

2 Bereits genehmigte Quartier- und Gestaltungspläne behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie mit den vorliegenden Vorschriften und dem Zonenplan vereinbar sind.

3 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über welche der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen. Intertemporales Recht

Unter Berücksichtigung der geänderten übergeordneten Gesetzgebung angepasste und auf Grund der Zusammenführung der Baureglemente der ehemaligen Ortsgemeinden geänderte Fassung vom 3. Dezember 1999 mit redaktionellen Änderungen vom 14. Juni 2000.

Änderung der Artikel 2, 10, 17, 24 – 30, 32, 33, 35, 36, 39, 43, 44, 46, 51 – 53, 59, 60, 62, 64, 65, 67 – 69, 71, 73, 75, 76 und 87 – 90 (Nummerierung der Artikel gemäss der vorliegenden Fassung) von der Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Basadingen–Schlattingen erlassen am 3. Dezember 1999.

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

sig. G. Frank

sig. A. Hug

Änderungen und Anpassungen vom Regierungsrat des Kantons Thurgau mit Ausnahme von Art. 25 Abs. 8 genehmigt am 15. August 2000 mit Beschluss Nr. 708

Ergänzung des BauR mit Art. 31a durch die Gemeindeversammlung erlassen am 28. April 2000

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

sig. G. Frank

sig. A. Hug

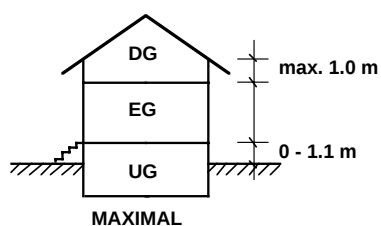
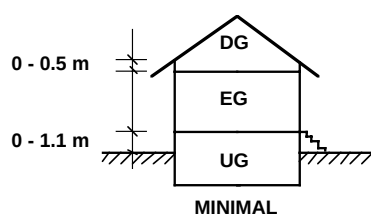
Ergänzung mit Art. 31a durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am 11. September 2000 mit Entscheid Nr. 55.

Fassung mit Änderungen auf Grund PBG-Änderung vom 21. November 2001, in Kraft seit 1. April 2002

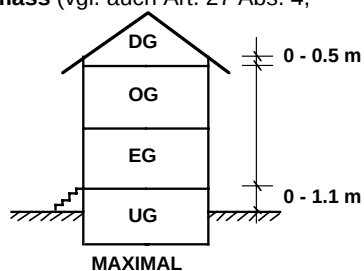
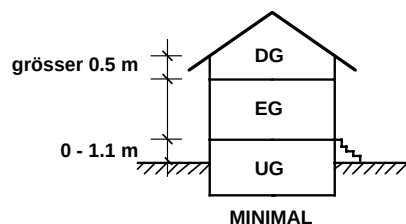
L MASSSKIZZEN

Minimal und maximal zulässige Geschosszahl der Regelbauweise (Art. 24 BauR)

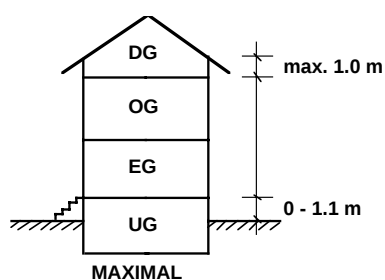
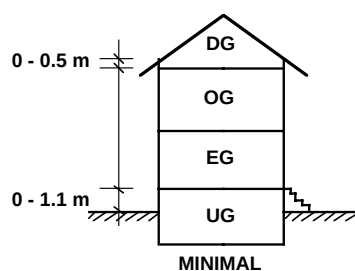
Zone W1/2 (vgl. auch Art. 27 Abs. 3 BauR)



Zonen W2, LW für Wohnbauten, WG2 nur Maximalmass (vgl. auch Art. 27 Abs. 4, Art. 28 Abs. 3 und Art. 31 Abs. 2 BauR)

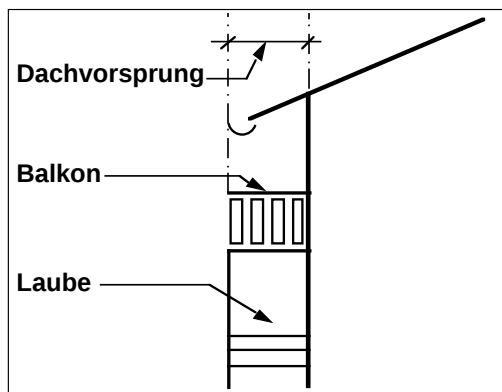


Zonen DK2 / D, DW2, W3* / WG2/3 (vgl. auch Art. 25, Art. 26, Art. 27 und Art. 28 BauR)



Lauben und vorspringende Balkone in den Dorfzonen (DK2 / D, DW2)

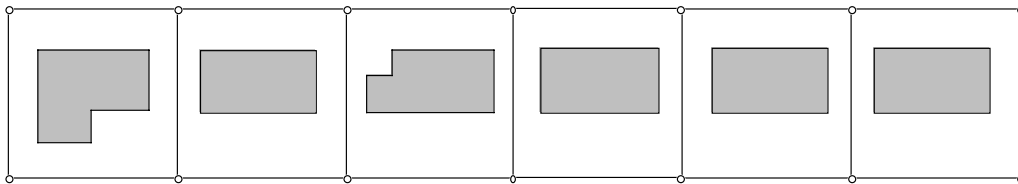
(Art. 25 Abs. 12 und Art. 26 Abs. 3, vgl. auch Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang“)



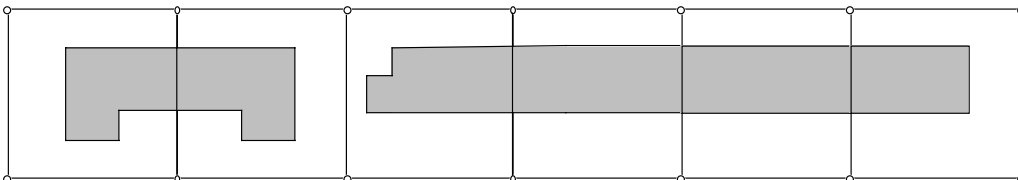
Bauweisen

(Art. 48 Abs. 2 BauR, § 13 PBV)

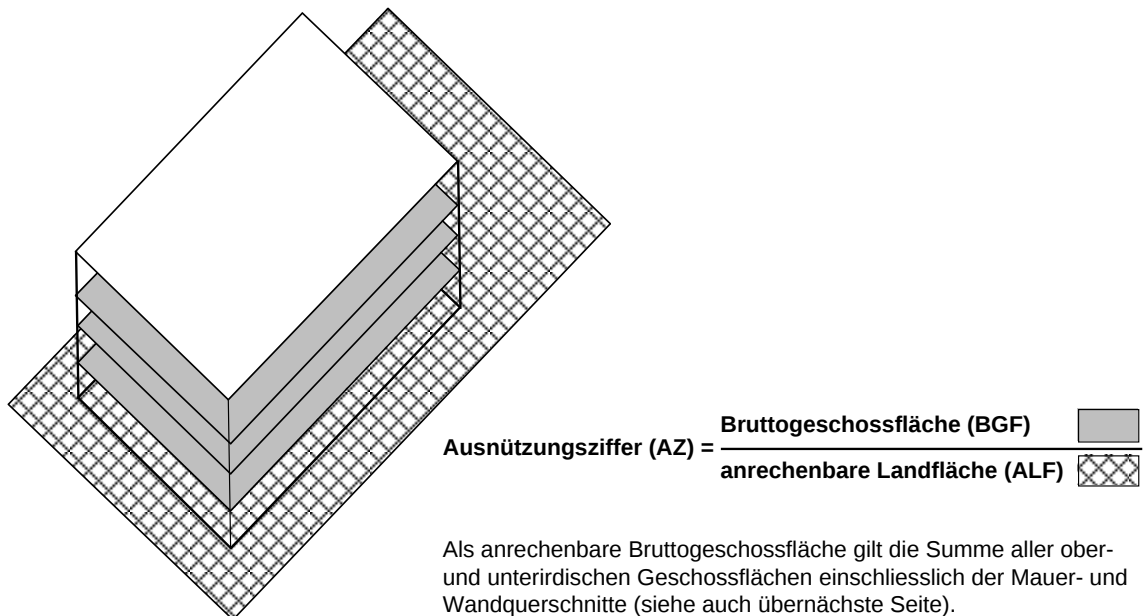
offene Bauweise



halboffene Bauweise



Ausnutzungsziffer (Art. 49 BauR, § 9 PBV)

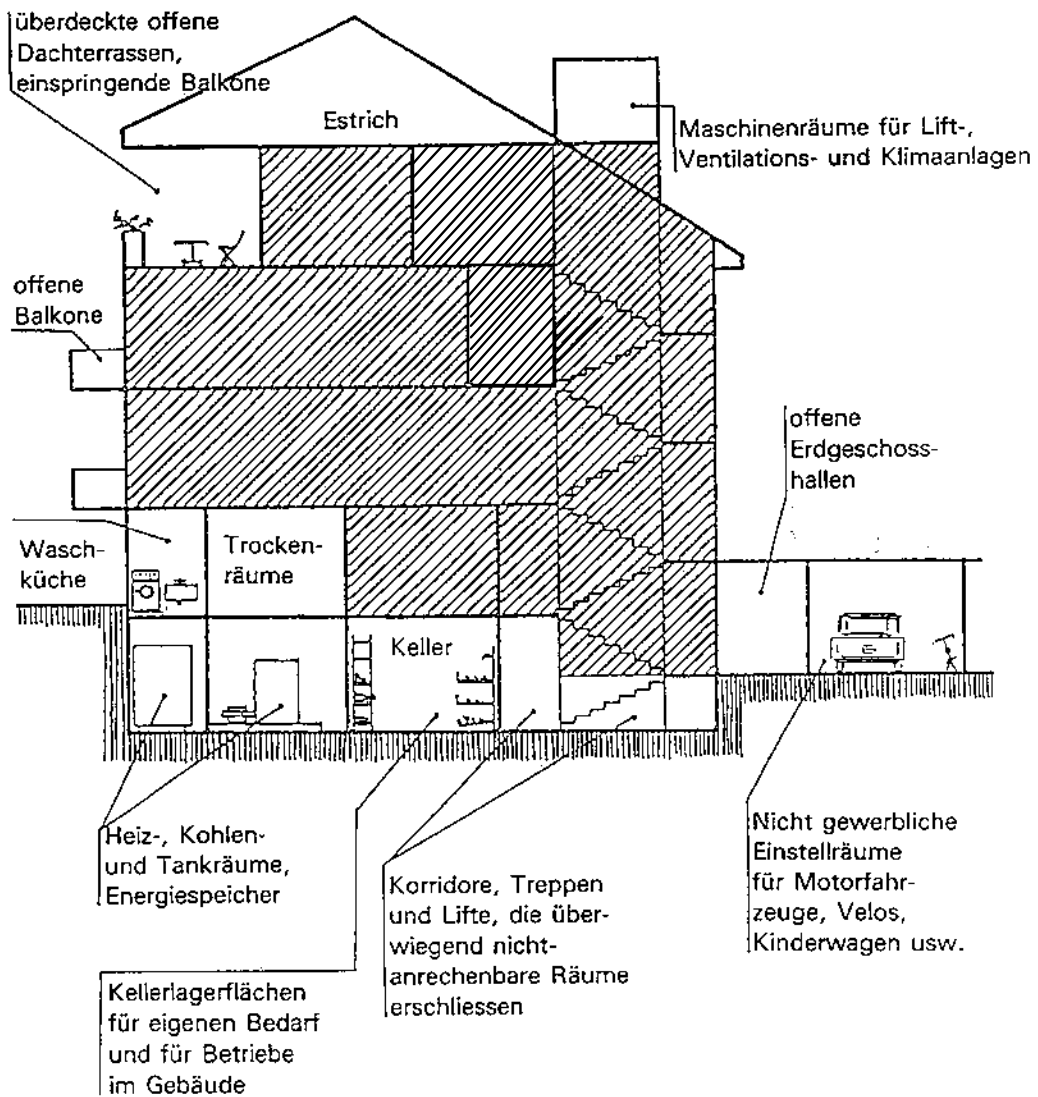


Anrechenbare Bruttogeschossfläche (Art. 49 BauR, § 10 PBV)

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

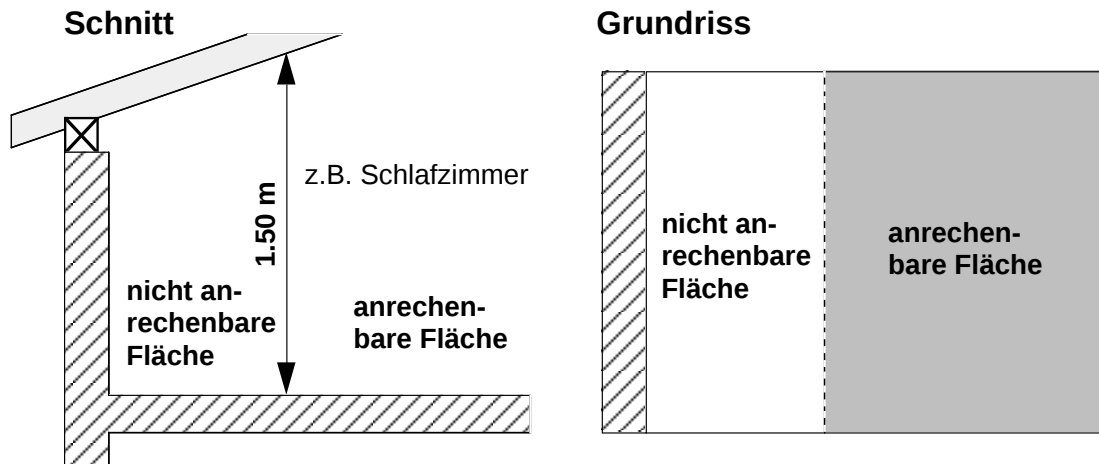
1. Alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m (vgl. separate Skizze) sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören

Skizze der an die Bruttogeschossflächen anrechenbare Räume



an Bruttogeschossfläche anrechenbare Räume

Anrechenbare Bruttogeschossfläche in Dachgeschossen (Art. 49 BauR, § 10 PBV)



Nicht angerechnet werden Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m

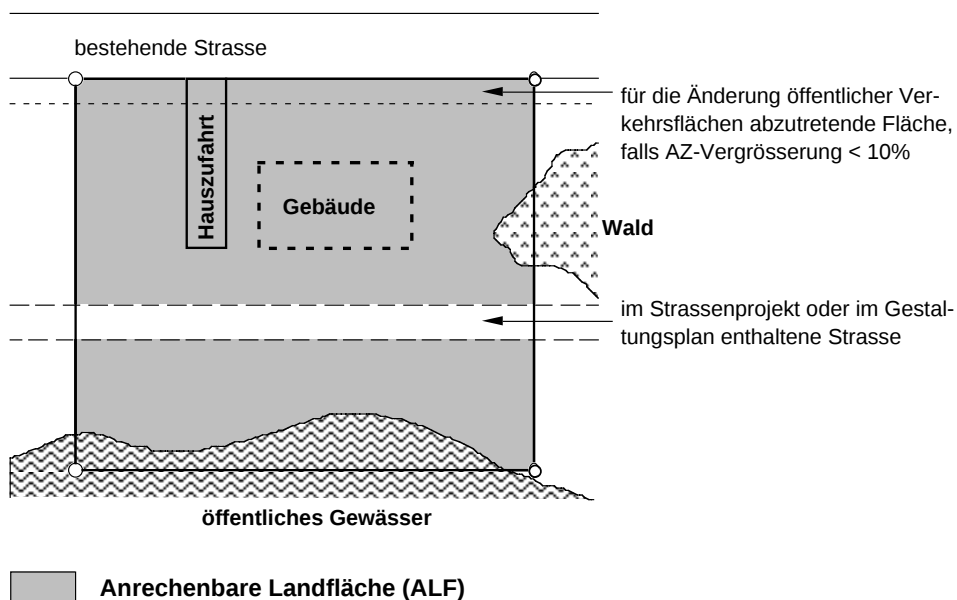
Anrechenbare Landfläche (Art. 49 BauR, § 11 PBV)

Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

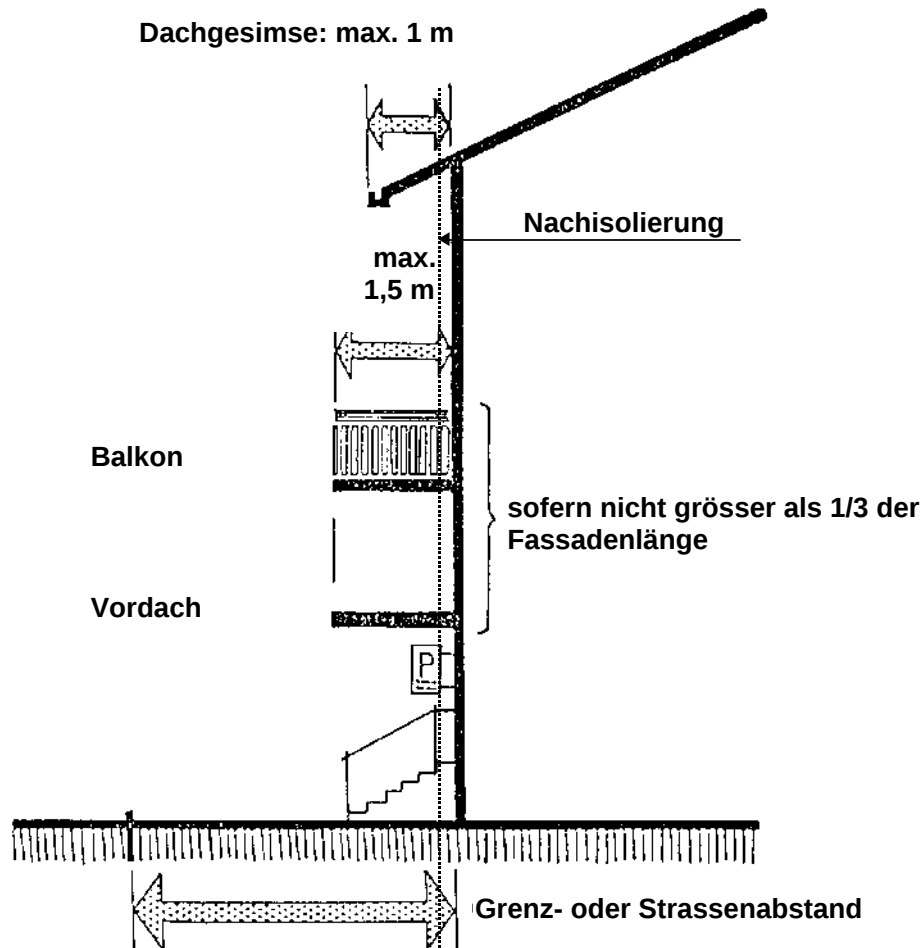
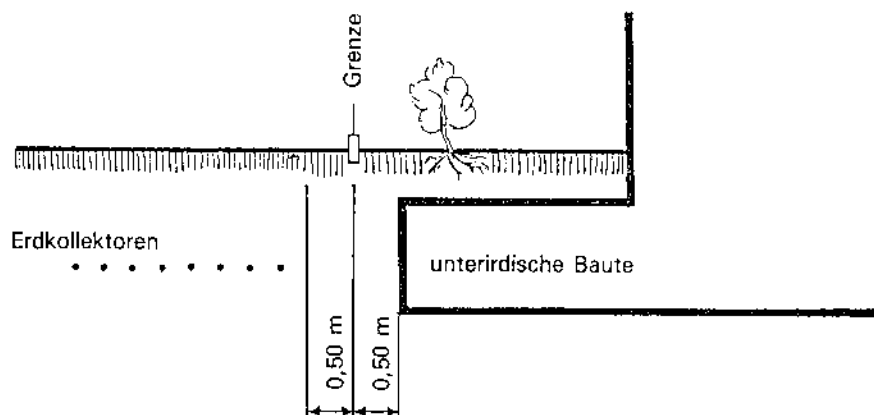
1. noch nicht ausgenutzte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

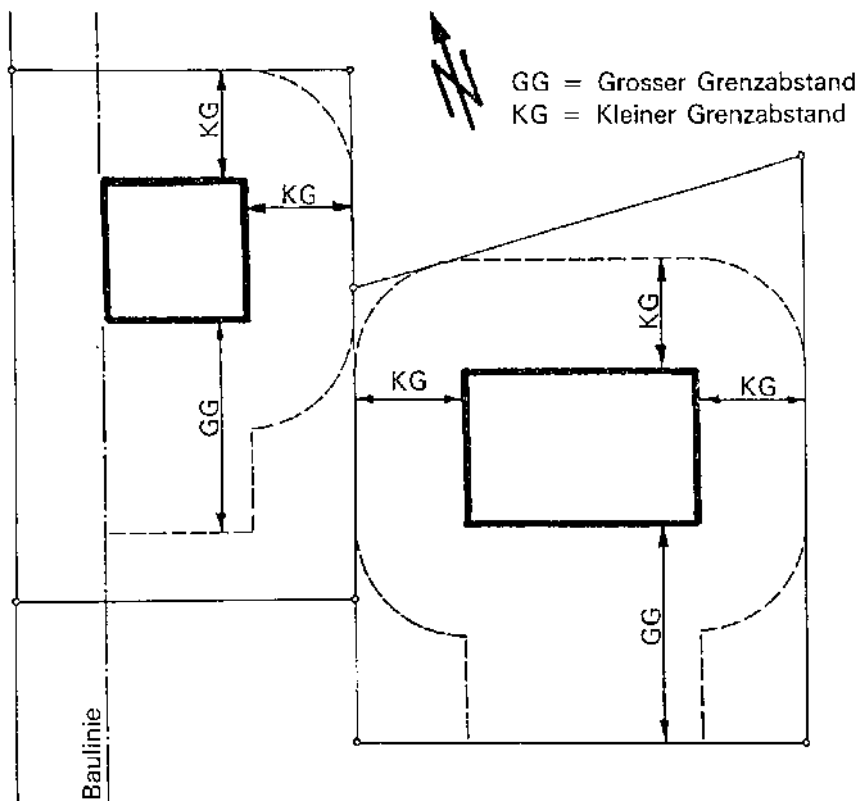
Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.



Grenzabstand bei vorspringenden Bauteilen, Nachisolierung

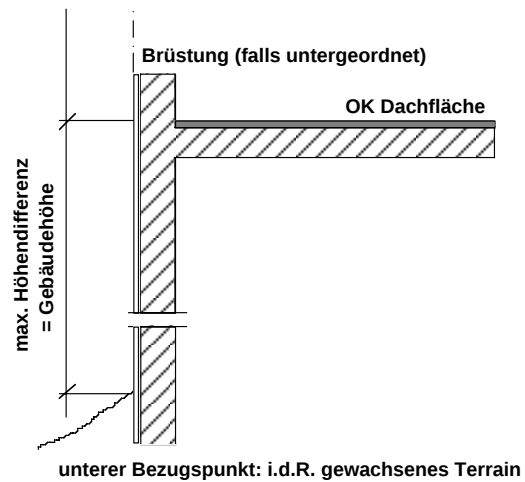
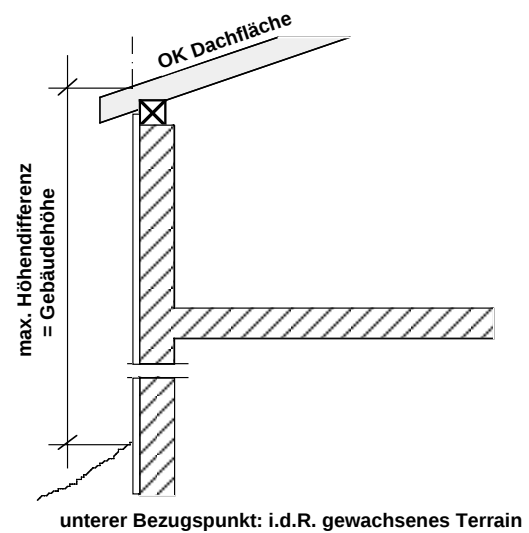
(Art. 51 BauR, §§ 5-6 PBV; vgl. zusätzlich Art. 25 für die Dorfzonen)

**Grenzabstand bei unterirdischen Bauten (Art. 51 BauR)**

Grenzabstand (Art. 52 BauR, §§ 4-6 PBV)

Gebäudehöhe in Metern

(Art. 24 und Art. 57 BauR, § 8 PBV)

Flachdach**Satteldach**

Gebäudehöhe in Geschossen

(Art. 24 und Art. 57 BauR, § 8 PBV)

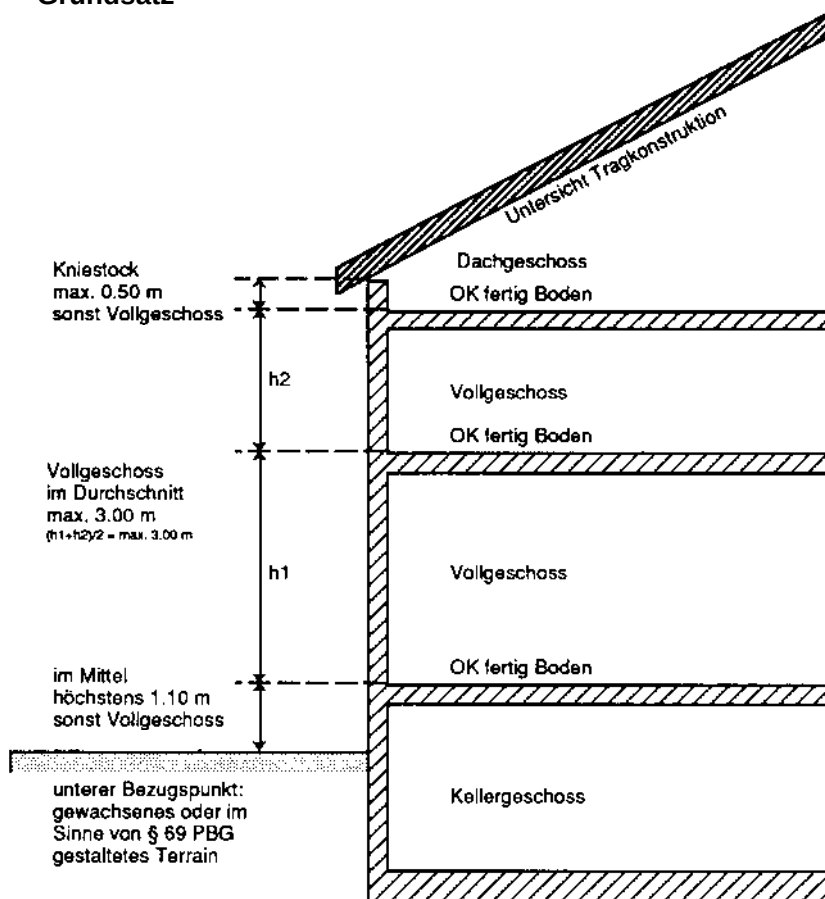
Neben den Vollgeschossen gelten als Geschosse:

1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0.5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aus-
senwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen
wird;
2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene Terrain heraus-
ragen.

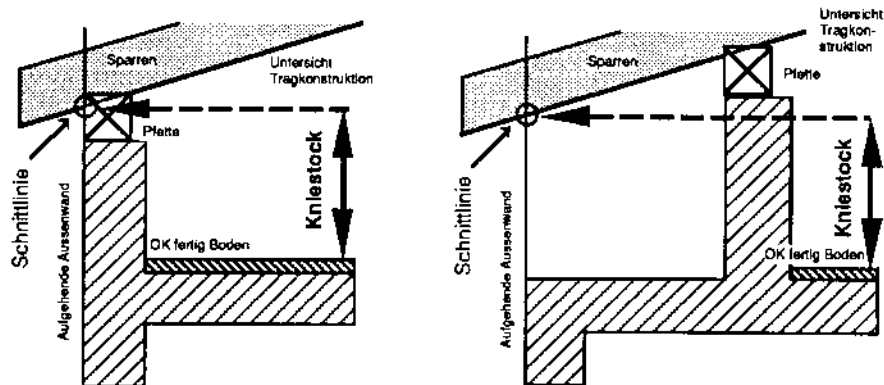
Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

Grundsatz

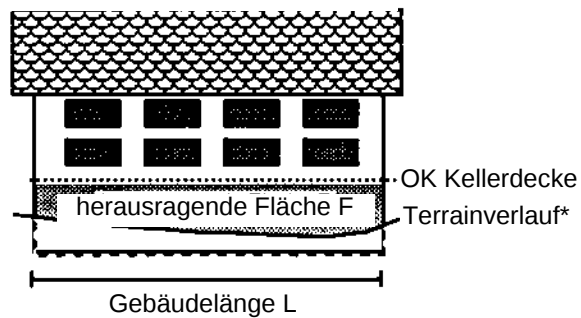


• Dachgeschoss: Kniestock



• Kellergeschoss

Gebäudeansicht Talseite

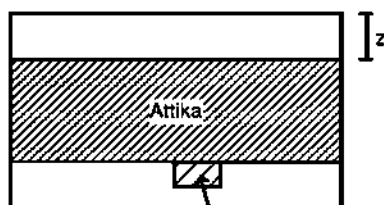


Wenn $\frac{F}{L}$ grösser als 1.10 m,
dann gilt der Keller als Geschoss

* Gewachsenes oder im Sinne von
§ 69 PBG gestaltetes Terrain

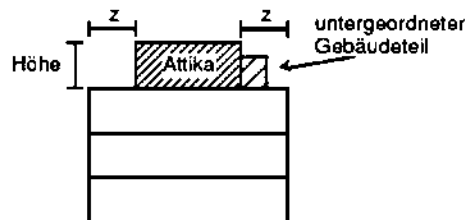
• Attikageschoss

Grundriss



untergeordneter Gebäudeteil
(z.B. Aufgang)

Querschnitt

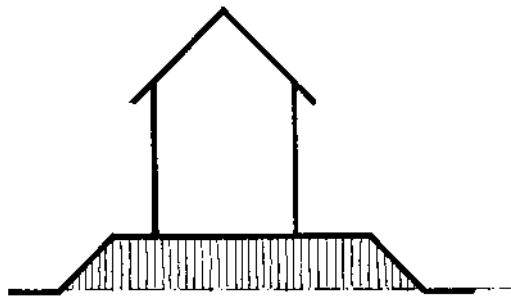


Rückversetzung z des Attikageschosses um mindestens die Höhe des Attikageschosses

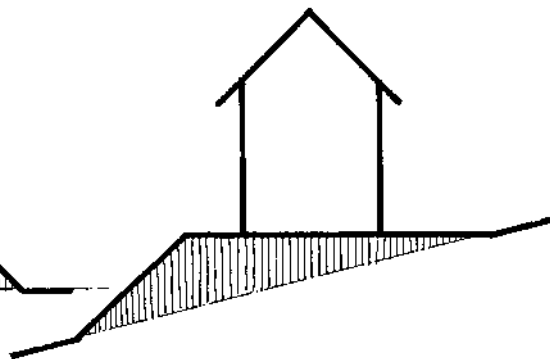
Terraingestaltung

(Art. 67 BauR, §§ 69 und 84 PBG)

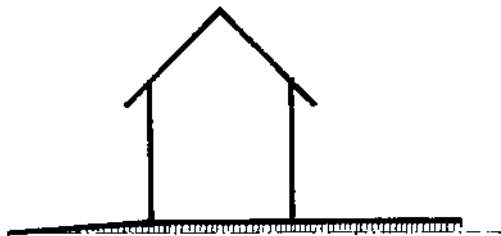
Unzulässige Aufschüttung



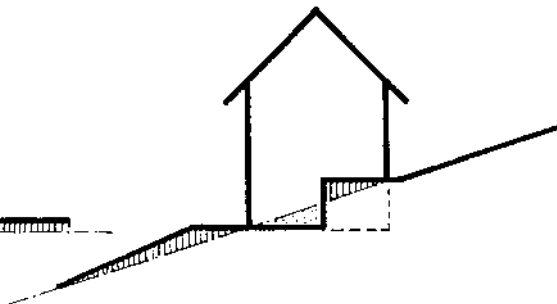
Unzulässige Aufschüttung



Mögliche Anschüttung



Mögliche Terraingestaltung



M ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

A. Grundsätzliches zum Umgang mit alten Bauten und Ortsbildern

Wertvolle Ortsbilder oder Ortsbildteile besitzen eine vielfältige Bausubstanz, welche sich durch die Gleichartigkeit bestimmter Details zu einer harmonischen, jedoch nicht monotonen Einheit fügt. Diese einheitlichen Gestaltmerkmale sind oft regionaltypisch und daher auch Merkmale der näheren Heimat. Demgegenüber nehmen Einzelbauten in Neubauquartieren oftmals keine Rücksicht auf die bauliche Umgebung und die regionaltypischen Gestaltmerkmale.

Um- und Neubauten sollten sich, insbesondere in oder in der Nähe von schützenswerten Ortsteilen, grundsätzlich an das vorherrschende gestalterische Ordnungsprinzip und an die prägenden Gestaltmerkmale ihrer Nachbarbauten halten.

In den gewachsenen Ortsbildern stellen nur jene Bauten einen gestalterischen Akzent dar, welche von ihrer Funktion her eine übergeordnete Bedeutung haben oder hatten. Werden durch Neu- oder Umbauten üblicher Nutzung Akzente gesetzt, wird damit das bestehende Ordnungsprinzip der Siedlung gestört.

In alten Häusern ist die Summe jahrhundertealter Erfahrung enthalten; vieles kann man auch heute noch nicht besser machen.

Sowohl alte wie neue Bauten müssen gepflegt und ständig unterhalten werden. Ein jahrzehntelang vernachlässigter Altbau ist aber nicht abbruchwürdig, nur weil seine Oberfläche unansehnlich und gewisse Installationen veraltet sind.

Erfahrungsgemäss kommt der ständige Unterhalt und der angemessene Ausbau respektive die Sanierung einer Altliegenschaft oftmals nicht teurer zu stehen als ein Ersatzbau. Dies gilt vor allem, wenn eine dem Bau entsprechende Nutzung gefunden und ihm nicht eine anlagefremde Nutzung zugemutet wird. Geringfügige Mehrkosten oder ein zusätzlicher zeitlicher und planerischer Mehraufwand sind in wenigen Jahren vergessen; was hingegen bleibt und zählt, sind entweder der Ärger über die schlechte Lösung oder aber die Freude der Besitzer und Anwohner an der gelungenen Instandsetzung.

Die handwerklichen Details der Altbauten tragen zum optischen Reichtum des Siedlungsbildes bei und sollten daher erhalten werden. Die Details sind auch Ausdruck der Freude der Erbauer an ihrem Werk und zudem oftmals Zeugnis einer baugeschichtlichen Epoche und eines handwerklichen Könnens, das heute weitgehend verloren zu gehen droht. Bei Umbauten und Renovationen kann der Verarmung handwerklicher Details mit einer entsprechenden Wahl von Handwerkern entgegengewirkt werden.

Alte Häuser besitzen nebst ihrem Sachwert vor allem auch hohe ideelle Werte. Der Charme des Alters ist denn auch durch nichts, auch nicht durch rustikale Verputze oder Balkenattrappen, zu ersetzen.

Auch bei moderner Gestaltung lassen sich einem Altbau entsprechende Nutzungen in den gleichen Raumproportionen und hinter den gleichen Fassadengestaltungen wie früher anordnen, so dass der Altbau nicht sein Gesicht verlieren muss. So geben z.B. viele kleine Fenster zusammen ein schöneres Licht als eine grosse Glasfläche. Nostalgische Attrappen andererseits vermögen ein hergebrachtes handwerkliches Detail am ursprünglichen Ort nicht zu ersetzen.

Die kantonale Denkmalpflege bietet eine kostenlose Bauberatung an.

1. Dächer, Dachaufbauten

Dachformen und Dachkörper prägen sowohl den Einzelbau wie auch das Ortsbild. Die meisten Häuser in unseren Dörfern besitzen ein symmetrisches, mit Tonziegeln gedecktes Satteldach mit einer Neigung zwischen 38 – 45°. Die Gestaltung von Firstrichtung, Firstwinkel, Traufhöhe, Ort- und Traufdetail, Dachaufbauten und Bedachungsmaterial ist für die Einpassung eines Gebäudes ins Ortsbild wichtig und sollte sich daher an gut gestalteten Altbauten orientieren.

Dabei ist vor allem Folgendes von Bedeutung:

Vordächer historischer Bauten in unserer Gegend schützen die Fassade wie die Wimper das menschliche Auge; sie sollten weder verkürzt noch eliminiert werden. Ort- und Traufgesimse alter Bauten sind schmal ausgebildet, die Ziegel stehen seitlich über die Ziegelleiste vor. Zu massive Gesimse und Verkleidungen der Vordachuntersichten können das Siedlungsbild massiv stören.

Falls historische Bauten überhaupt Dachaufbauten aufweisen, sind diese meistens als Quergiebel, Giebellukarnen oder niedrige Schleppgauben ausgebildet, welche in Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach und die darunterliegende Fassade Rücksicht nehmen. Zu grosse Dachaufbauten zerstören die Einheit der Dachlandschaft und den Charakter ländlicher Gebäude. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind Fremdkörper auf Altbauten und daher auf deren Dächer zu meiden. Zum Schutz der Dachlandschaft sind Kamine schlank auszubilden und sollten unauffällig auf dem Dach sitzen. Lüftungsrohre sind farblich im Dachton zu halten.



Vorbild: Ortgesims mit schmaler Ziegelleiste und vorstehenden Ziegeln.



Falsch: zu massives Ortgesimse, bündig mit Dachfläche



Richtig: Traufuntersicht bündig mit Giebelfassade

Dachaufbauten



Vorbild: Gut proportionierte Lukarne hoch und schmal, Fenstereinteilung wie Fassade, Seitenwände im Dachton



Ungünstig: Zu grosser Dachaufbau, zu hoch angesetzt, wirkt wie Aufstockung



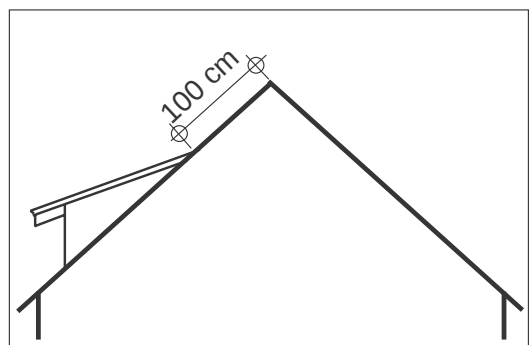
Vorbild: zentral angeordneter Giebelaufbau. Gliederung und Detail wie Fassade



Ungünstig: Dachfenster bilden Löcher in der Dachfläche. Quergiebel zu hoch angesetzt.



Vorbild: Schleppgaube schmal und niedrig, Seitenwände im Dachton



Zwischen First und Dachaufbau soll mindestens 100 cm Dachfläche bleiben

2. Hauswände, Fassaden

Die Fassade ist das Gesicht des Hauses. Sie reagiert auf entstellende Eingriffe genauso empfindlich wie das menschliche Gesicht (verändern von Symmetrie oder Proportionen).

Ständerbauten gehören zu den ältesten Konstruktionen im Thurgau und sind nur noch selten anzutreffen. Sie bestehen aus einem rechtwinkligen Balkengerüst (Ständer), in das eine Wandfüllung aus Bohlen eingenutet wurde. Solche Konstruktionen besitzen grossen kulturhistorischen Wert und sollten wenn immer möglich erhalten werden.

Riegelbauten (Fachwerkbauten) besitzen ein Rahmengerüst mit unterteilten und ausgemauerten Wandflächen. Jeder Fassadenteil und jede Öffnung ist allseitig von Balken gerahmt. Das ostschweizerische Riegelwerk war ursprünglich naturbelassen oder rot bemalt (im 16./17. Jh. auch grau). Der Verputz auf den Ausfachungen soll bündig an das Riegelwerk anschliessen und weder mit der Latte glattgezogen noch zerfurcht wie ein Eierkarton aussehen. Vorstehende Ausfachungspolster ("Schoggitäfeli") sollten vermieden werden; sie künden von einer falsch verstandenen Rustikalität.

Vor 1920 entstandene Steinbauten weisen grundsätzlich nur gerahmte, hochformatig stehende Öffnungen in meist regelmässiger Anordnung auf. Steinsichtiges Mauerwerk zeigt in der Regel eine sehr sorgfältige Steinschichtung, welche gepflegt und erhalten werden sollte.

Fassadenverkleidungen sind sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

Bauphysikalisch unbedenklich und regional in unsere Ortsbilder passende Fassadenverkleidungen sind Ziegelschirm, Schindelschirm sowie stumpf gestossene Bretterschalungen mit Deckleisten. Fastäferverkleidungen wirken hingegen oft kleinlich.



Vorbild: Richtige Fassadenmaterialien an Altbauten



Ungünstig: Fastäferverkleidungen wirken an Altbauten störend

Hauswände, Fassaden



Vorbild: regelmässige Anordnung der Öffnungen schafft Ordnung in der Fassade



Ungünstig: wirre Anordnung von ungerahmten Öffnungen



Vorbild: Klare Gliederung der Fassade. Öffnungen berücksichtigen die Konstruktion



Ungünstig: ungerahmte Öffnungen ohne Bezug zur übrigen Fassade

3. Verputze, Anstriche, Farben

Alte Mauern und Verputze erfordern besondere Pflege. Altbauten reagieren anders als Neubauten auf Umwelteinflüsse; was insbesondere bei Renovationen zu beachten ist. Eine sorgfältige Materialwahl und eine Verarbeitung durch erfahrene Fachleute bieten Gewähr, dass der Altbau seine neue Haut nicht schon nach kurzer Zeit wieder abwirft. Es ist vorgängig abzuklären, welchen Verputz respektive Anstrich das Haus früher erhalten hat (Originalbefund). Es ist unsinnig, alten gesunden Aussenputz abzuschlagen, solange die Schadenfläche weniger als 50% der Putzfläche ausmacht.

Verputze auf altem Bollen- oder Bruchsteinmauerwerk dürfen nicht abdichtend sein (kein Zementanspritz). Zum Stopfen und Anspritzen ist der gleiche Mörtel zu verwenden, aus dem auch der alte Verputz bestand. Zementputz hält nicht auf Kalkputz oder weichem altem Mauerwerk, sondern führt zu Riss- und Fleckenbildungen.

Am besten werden mit Reibscheibe, Kelle, Sack oder Bürste glatte Putzflächen geschaffen; Putzleisten und Abziehlatten sind bei den meisten Altbauten fehl am Platz. Aufgerauhte Flächen sind zu vermeiden.

Auch Anstriche an alten Bauten dürfen nicht abdichtend sein. Muss von einem Kalkanstrich (mehrere Anstriche nass in nass) wegen der Luftverschmutzung abgesehen werden, so sind Mineral- resp. Silikatfarben zu wählen.

Bei der Wahl des Fassaden-Farbtones ist bei Altbauten zuerst nach der ursprünglichen Farbgebung zu suchen. Ist dies nicht mehr möglich, so sollte ein zeittypischer, stilistisch entsprechender Farbton gewählt werden. Reines Weiss soll nur auf kleinen Flächen und nur in Verbindung mit andern Farben (Riegel, Holzwerk, Naturstein) verwendet werden. (Zum richtigen Umgang mit Riegelwerk siehe unter "B Hauswände, Fassaden" in diesem Anhang.)

Zur Einordnung von Neubauten in historische Dorfkerne ist auch die farbliche Einpassung wichtig. Neben den Altbauten kann dazu auch die natürliche Farbpalette der Landschaft (braun, ocker, grün, rot) konsultiert werden. Weisse glatte Fassaden wirken in unserer Landschaft oft hart. Auf Grund der Fernwirkung der weissen Farbe beanspruchen sie zudem eine dem Bauwerk meist nicht angemessene Dominanz im Orts- und Landschaftsbild.

4. Fenster, Fensterläden, Türen, Tore

Fenster, Türen und Tore gliedern massgeblich die Fassade eines Hauses und tragen durch ihre Anordnung und Proportionen zu einer harmonischen Gesamtwirkung bei. Deren Gestaltung ist daher die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

Fenster und Türen ohne Einfassungen wirken oft wie herausgestanzt. Altbauten besitzen vorwiegend gerahmte Öffnungen. Die Einfassungen bestehen dabei aus Stein, Holz oder speziell gestaltetem Verputz. Öffnungen am gleichen Bau sollten in gleicher Weise gestaltet werden.

Fenster an alten Gebäuden weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und sind mit einer zeittypischen Unterteilung durch Sprossen und/oder Kreuzstöcken versehen.

Öffnungen in Form liegender Rechtecke oder Quadrate wirken an Altbauten und in alten Ortsbildern dagegen meist als Fremdkörper. Veränderungen der Proportionen von Fensteröffnungen sollten an historischen Bauten daher generell unterbleiben.

Für die Schaffung von grösseren Fensterflächen eignet sich auch heute noch vielfach das früher oft erstellte Reihenfenster.

Auch bei Neubauten ist dem Fensterformat die notwendige Beachtung zu schenken und sollte nicht durch den Normkatalog diktiert werden, sondern sich an den benachbarten Altbauten orientieren.

Sprossenlose Fenster wirken leer. Die Mehrkosten von Sprossenfenstern sind, gemessen am übrigen baulichen Aufwand, meist bescheiden. Modische Teilungen, Fantasiegläser oder Sprossen zwischen den Gläsern wirken oft als ortsfremde Attrappen.

Fensterläden sind ein weiteres wichtiges Gestaltungselement früherer Architektur und prägen wesentlich das Gassenbild. Sicherheit, Isolation und Verdunkelung gewähren sie mindestens so gut wie Roll-Läden oder Lamellenstoren. Geschlossene Läden sollten aus breiten, stumpf verleimten Brettern, Jalousieläden mit breiten Brettchen erstellt werden.

Zu jedem Haustyp gehört eine typische Türe, die nicht beliebig ausgewechselt werden kann. Modische Formen, Farben oder Materialien wirken oft fremd und können das alte Haus und das Gassenbild erheblich beeinträchtigen.

Handwerklich gute Füllungstüren (gestemmte Türen etc.) sind bei Altbauten jeder modern sein wollenden Türe aus Kunststoff, Metall, Glas bezüglich Zweckmässigkeit mindestens ebenbürtig und oft günstiger.

Tore wurden früher reich verziert und bereichern heute noch zahlreiche "Zweckbauten". Auch moderne Torkonstruktionen lassen sich gestalterisch an überlieferte Tore anlehnen, um damit eine Beeinträchtigung von Altbauten und Gassenbild zu verhindern. Statt Kipptore aus Metall, Kunststoff oder mit Täferfüllung sollten wo möglich hölzerne Flügeltore erstellt werden. Verglasungen sollten entweder weggelassen oder dann unauffällig in die Torgestaltung integriert werden.

Fenster, Fensterläden, Türen, Tore



Vorbild: Fenster mit Sprossen als stehendes Rechteck mit Einfassung und Läden



Reihenfenster sind ein gutes Mittel für grössere Fensterflächen



Vorbild: Herkömmliche Türen, welche dem Charakter unserer Altbauten entsprechen



Ungünstig: Gesichtsverlust durch liegende Fenster und fehlender Einfassung



Verzierte Tenntore bilden einen Schmuck des Dorfbildes und sollten erhalten bleiben



Ungünstig in Material und Gestaltung fremd wirkende Tore an Altbauten

5. Schaufenster, Reklamen

Laden- und Schaufenstereinbauten sowie die Gestaltung von Reklamen bilden oft heikle Probleme, weil dabei Interessenkonflikte zwischen Ortsbildschutz und Geschäftsleben entstehen können.

Bei der Gestaltung von Schaufenstern an Altbauten ist grösste Rücksicht erforderlich. Zu grosse Schaufenster in Form liegender Rechtecke können den Gebäudecharakter zerstören. Um dies zu vermeiden sind einige gestalterische Regeln zu beachten.

Das Gebäude soll optisch am Boden stehen bleiben und nicht, durch Schaufenster oder Schriftbänder getrennt, erst im Obergeschoss beginnen. Hausecken, Zwischen- und Eckstützen sollen deshalb das Haus optisch glaubwürdig auf dem Boden abstützen. Schaufenster sind in Proportion, Anordnung und Einfassung auf die restliche Fassade abzustimmen. Öffnungen in Form liegender Rechtecke sind an Altbauten zu vermeiden.

Schaufensterverglasungen sollten um Mauerstärke zurückversetzt bleiben und nicht fassadenbündig montiert werden. In besonderen Fällen können Arkaden eingebaut werden. Mit dem Guckkasteneffekt (kleines Fenster mit Blick auf grosse Ausstellungsfläche) können gute Werbeerfolge erzielt werden.

Reklamen sollen dem Gewerbetreibenden wirksame Werbung ermöglichen, ohne dass dabei Altbauten oder Ortsteile optisch beeinträchtigt werden.

Zugunsten des Ortsbildes ist auf eine ruhige, unaufdringliche, formal und grafisch gute Beschriftung zu achten.



Vorbild: kleine Schaufenster, unterteilte Glasfläche, kleine Schrift



Vorbild: feinteilige Gestaltung eines Gewerbeeinbaus in ehem. Ökologieteil



Ungünstig: Öffnungen ohne Bezug zur übrigen Fenstereinteilung, falsche Materialwahl für Türe und Anbau



Ungünstig um die Ecke gezogene Fenster lassen das Gebäude optisch schweben. Falsche Materialwahl

Schaufenster, Reklamen



Vorbild: herkömmliche Gestaltung von Schaufenster und Eingang



Ungünstig: vermeintlich "originelle" Reklamen sind Fremdkörper im Ort



Vorbild: unaufdringliche Beschriftung und handwerklich guter Aushänger



Ungünstig: grosse horizontale Öffnung lässt das Haus "schweben"



Gut gestalteter neuer Ladeneingang und Schaufenster



Ungünstig: aufdringliche Reklamen verunstalten Haus und Gassenbild

6. Balkone, Lauben, Profile, Zierelemente

Lauben sind an Altbauten, wenn überhaupt, auf Seiten- oder Rückfassaden anzutreffen. Balkone an der Hauptfassade, analog Mehrfamilienhäusern, gehören nicht an dörfliche Altbauten oder in schützenswerte Ortsbilder, da sie zu auffällig vom vorherrschenden Bautyp abweichen. In neueren Quartieren ist die Möglichkeit zum Balkoneinbau ebenfalls von Quartierbild und Baustil abhängig.

Neue Lauben und Balkone an Altbauten sollten im gleichen Material wie die Fassade oder analog denjenigen an benachbarten Altbauten erstellt werden. Modische Formen wie Horizontalbretter oder ortsfremde Materialien wie Waschbeton, Kunststoff, Drahtglas sind dabei verfehlt. Balkone sollten nicht zum vorherrschenden Fassadenelement gemacht werden.

Alte Profile, Ornamente, Figuren in Holz, Stein, Putz oder Eisen sollten wenn immer möglich nicht entfernt, sondern als wertvolle Bestandteile des Altbaus erhalten und, wo nötig, repariert werden.

Details und Zierelemente beleben auf vielfältige, zurückhaltende Weise den Einzelbau und das Ortsbild. Sie zeugen vom handwerklichen Können und der Freude der Erbauer an ihrem Werk. Verschiedentlich werden diese Details als nutzlos angesehen. Meist kann jedoch mit wenig Aufwand ein solcher Gebäudeschmuck repariert und damit ein Element des Ortsbildes erhalten werden. Zudem machen sie als Originale „billige“ Nostalgie-Attrappen an kahlrenovierten Altbauten überflüssig.



Vorbild: Brüstungen mit senkrechten Brettern, auch ohne Verzierung



Ungünstig: modische Formen und ortsfremde Materialien an Altbauten



Vorbild: Balkone nur auf der Traufseite. Wenn Balkon oder Laube auf der Traufseite zu weit vorkragen sollte, ist das Vordach vorzuziehen.

Handwerkliche Details, Profile, Zierelemente



Handwerkliche Details und Zierelemente an Altbauten bereichern das Dorfbild und sollten daher erhalten werden. Der Aufwand zur Erhaltung lohnt sich in den meisten Fällen.



Alte Stechschilder als Reklame sollten erhalten werden. Auch neue Betriebe können auf die gleiche sympathische Weise im Dorf auf sich aufmerksam machen, ohne dabei mit ihrer Firmentafel das Ortsbild zu beeinträchtigen.

7. Nebenbauten, Anbauten, Landw. Bauten, Silos, Hofplätze

Nebenbauten spielten seit jeher eine untergeordnete Rolle in der Gebäudefamilie eines Ortes und traten daher meist auch optisch bescheiden und unauffällig auf. In der Regel übernahmen sie die Gestaltmerkmale der Hauptbauten (Details, Neigung und Form des Daches). Im Interesse des Ortsbildes sollten sich auch neue Nebenbauten optisch ebenfalls den Hauptbauten unterordnen; d.h. sie sollten weder durch grelle Farbgebung noch ortsfremde Materialien oder Gestaltung auffallen. Bewährt haben sich in unserer Gegend das ziegelgedeckte Satteldach und mit Brettern verkleidete Wände (kein Fastäfer).

Anbauten sollten sich in Materialwahl sowie Gestaltung (Dach, Fenster- u. Türöffnungen) dem Hauptbau anpassen.

Futtersilos sind wenn möglich innerhalb von Scheunen anzuordnen, andernfalls ist die Anordnung von mehreren kleinen Silos anstelle eines grossen Silos vorzuziehen. In jedem Fall sollte bei einer Situierung ausserhalb des Gebäudes eine unaufdringliche Farbgebung (braun, grün), eine optisch unauffällige Standortwahl sowie evtl. eine abdeckende Umpflanzung vorgesehen werden.

Hofplätze sollten nicht zu sterilen Parkplätzen umfunktioniert werden. Wo vorhanden, sollten Pflasterungen, Kiesplätze, Vorgärten und Hochstammbäume erhalten bleiben, da sie ein wesentliches und charakteristisches Element des Dorfbildes darstellen. Neue Stützmauern sollten in der Regel vermieden werden.



Vorbild: formale Anlehnung an Gebäude der herkömmlichen Bebauung



Richtige Anordnung und Materialwahl bei Scheune am empfindlichen Ortsrand



Ungünstig: zu auffällige Gestaltung von Nebenbauten am Strassenrand



Ungünstig: Gestaltung des Anbaus ohne Rücksicht auf Altbau

B. Grundsätzliches zu Neubauten im Neubaugebiet

Neubaugebiete sind Teile eines Landschaftsbildes und bilden in der Regel zusammen mit den älteren Siedlungsteilen das Ortsbild. Auch Neubauten und Neubausiedlungen sollten daher weder farblich noch gestalterisch unnötige Akzente ins Orts- oder Landschaftsbild setzen. Die Farbgebung der Bauten soll sich ebenfalls an der natürlichen Farbpalette der Landschaft orientieren, Vor allem an empfindlichen Lagen sind zu grelle Farben, namentlich ungebrochenes Weiss, auf Grund ihrer Fernwirkung zu vermeiden.

Ein anonymes Nebeneinander von individuell gestalteten Neubauten bildet kein zusammengehörendes Ortsbild. Für ein identitätsstiftendes, ganzheitliches Quartier mit Charme braucht es gemeinsame Gestalt- und Strukturmerkmale.

Das Quartierbild wird dabei nicht nur durch die Bauten, sondern ebenso durch die Gestaltung der Vorgärten, der Zwischenbereiche und des Strassenraumes geprägt. In ganzheitlich wirkenden Quartieren bilden diese Bereiche ein wesentliches Element des Ortsbildes, während in allzu individuell gestalteten Neubausiedlungen die Gefahr besteht, dass sie zu zufälligen Restflächen degradiert werden.

Ältere Ortsbilder sind meist das bauliche Abbild einer zusammengehörenden Gemeinschaft, in welcher durch das Einhalten bestimmter (Gestaltungs-) Regeln eine ablesbare (Einheit) Ordnung erzielt wird, welche letztlich allen Beteiligten dient.

Der Grundsatz dieses Verhaltensmusters kann auch in Neubauquartieren angewendet werden und verhilft zu wohnlicheren und ästhetisch besseren Siedlungen.

Im Gegensatz zu der "Streubauweise" vieler Neubauquartiere zeichnen sich die älteren Siedlungen meist durch eine sparsame und wirtschaftliche Nutzung von Boden und Infrastruktur aus. Die notwendige haushälterische Nutzung des Bodens kann auch in den Wohnzonen durch „verdichtete Bauweise“ mittels Gestaltungsplänen erreicht werden. Gegenüber der "Streubauweise" lassen sich damit unter Umständen gar bessere Bedingungen bezüglich Wohnqualität sowie Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild schaffen.



Ungünstig: sowohl eine allzu individualistische Bauweise als auch eine zu monotone Gestaltung beeinträchtigen das Siedlungsbild, was sich in der Regel auch auf die Wohnqualität negativ auswirkt.

Neubauten im Dorfkern und am Ortsrand



Ungünstig: keine Rücksichtnahme auf Altbebauung, falsche Firstrichtung, Geschosszahl, Dachform und Öffnungen



Ungünstig: zu individualistische Gestaltung der Häuser ohne gemeinsame Gestaltmerkmale



Gute Einpassung des Neubaus durch Übernahme von Dachform, Stellung, Geschosszahl, Material und Fenster



Vorbild: Ruhige Gestaltung eines Neubauquartiers mit Abstimmung auf Altbebauung



Gut gestalteter Mehrzweckbau am Ortsrand, der die Gestaltmerkmale der Altbebauung übernimmt



Vorbild: ganzheitlich gestaltetes Neubauquartier

N SACHWORTREGISTER**A**

Abbauzone Art. 36
Abbruch Art. 62
Abstände
Ablagerungsverbot Art. 72
- Bachabstand Art. 56
- Erdkollektoren Art. 51
- Einzäunungen Art. 51
- Gebäudeabstand Art. 53
- grosser Grenzabstand Art. 24, 52
- Kleinbauten Art. 51
- kleiner Grenzabstand Art. 24, 52
- Strassenabstand Art. 54
- unterirdische Bauten und Anlagen Art. 51
- Waldabstand Art. 55
Abstellplätze Art. 73
Allgemeine Bauvorschriften Art. 44ff
Anbauten Art. 46 (*vgl. auch Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang*)
Änderungen
- Baureglement Art. 4, 18, 21
- Zonenplan Art. 4, 18, 21
Anlagen Art. 44
Antennen Art. 64
- Dorfkerne-/Dorfwohnzone Art. 25
Auflage Art. 18
Ausfahrten (*siehe Zufahrten*)
Ausnahmebewilligung Art. 82
Ausnützungsziffer
- Begriff Art. 49 . *auch Skizze im Anhang*)
- Masse Art. 24
Aussenisolation Art. 51

B

Bachabstand Art. 56
Balkone (*vgl. auch Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang*)
- Dorfkerne-/Dorfwohnzone Art. 25 (*vgl. auch Skizze im Anhang*)
Bauarbeit
- Beginn Art. 83
- Einstellung Art. 87

- Verantwortung Art. 86
Baubewilligung Art. 75ff
- Erteilung Art. 80
- Gebühren Art. 89
- Pflicht Art. 75
Baubewilligungsverfahren Art. 75ff
Baukontrolle Art. 84
Baureife Art. 45
- Gestaltungsplan Art. 13
Baugesuch
- Auflage Art. 78
- Einsprache Art. 79
- Unterlagen Art. 76
- Visierpflicht Art. 77
Baulandumlegung Art. 14
Baulinie Art. 50
Baulinienplan Art. 9
- Erlass Art. 4
- Gemeindeabstimmung Art. 21
- Genehmigung Art. 20
Baureglement
- Änderungen Art. 4, 18, 21
- Auflage Art. 18
- Einsprache Art. 22
- Festlegungen Art. 6
- Geltungsbereich Art. 2
- Genehmigung Art. 20
- Geringfügige Änderungen Art. 4, 21
- Vorbehalt Art. 3
- Vorprüfung Art. 20
- Zweck Art. 1
Baureife Art. 13, 45
Bauten
- Anbauten Art. 46
- Begriff Art. 44
- Bezug Art. 85
- Fahrnisbauten Art. 44
- Hauptbauten Art. 46
- Isolation Art. 59
- Kleinbauten Art. 46
- Vorbauten Art. 46
Bauten und Anlagen
- Abbruch Art. 62
- Begriff Art. 44
- Behinderte Art. 61

- Gesundheit Art. 54
- Immissionen Art. 58
- Regeln der Baukunde Art. 60
- Gestaltungsvorschriften Art. 63ff
- Bauvorschriften Art. 44ff
- Bauweise
 - halboffene Bauweise Art. 48
 - offene Bauweise Art. 48
 - Regelbauweise Art. 48
 - Sonderbauweise Art. 48
- Bauweise in den Zonen Art. 25ff
- Bauzonen Art. 6
- Begriffe Art. 44ff
- Behinderte Art. 61
- Beiträge Art. 10
- Bekanntmachung Art. 5
- Bewilligungspflicht Art. 75

D

- Dachaufbauten Art. 64 (*vgl. auch Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang*)
- Dorfkern-/Dorfwohnzone Art. 25
- Dachflächenfenster Art. 64
- Dorfkern-/Dorfwohnzone Art. 25
- Dachformen Art. 64
- Dachgeschoss Art. 47, 57
- Dachgestaltung Art. 64 (*vgl. auch Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang*)
- Dorfkern-/Dorfwohnzone Art. 25
- Definitive Bauzonen Art. 6
- Dorfkernzone Art. 25
- Dorfwohnzone Art. 26

E

- Einsprache Art. 22
- Empfindlichkeitsstufen Art. 24, 60
- Erdkollektoren Art. 51 (*vgl. auch Skizze im Anhang*)
- Erschliessung Art. 12ff
- Erschliessungsanlagen
 - Finanzierung Art. 16
 - Kosten Art. 13
 - Pflicht Art. 12
 - Private Art. 17
- Etappierung der Erschliessung Art. 6

F

- Fahrnisbauten Art. 44

- Farbgebung Art. 63 (*vgl. auch Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang*)
- Fassade Art. 65 (*vgl. auch Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang*)
- Dorfkern-/Dorfwohnzone Art. 25
- Fenster (*vgl. auch Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang*)
- Dorfkern-/Dorfwohnzone Art. 25
- Firsthöhe
- Masse Art. 24
- Forstzone Art. 37
- Freihaltezone Art. 33

G

- Garagen Art. 73
- Garagenausfahrten Art. 74
- Gebäudeabstand Art. 55
- Gebäudehöhe (*vgl. auch Skizze im Anhang*)
- Begriff Art. 57
- Masse Art. 24
- Gebäudelänge Art. 24
- Genehmigung Art. 20
- Geschosshöhe Art. 57
- Geschosszahl (*vgl. auch Skizzen im Anhang*)
- Begriff Art. 57
- Masse Art. 24
- Gestaltungsplan
 - Baureife Art. 13
 - Einleitungsbeschluss Art. 19
 - Erlass Art. 4, 7, 13
 - Gemeindeabstimmung Art. 21
 - Genehmigung Art. 20
 - Inhalt Art. 8
 - Verfahren Art. 7
 - Zweck Art. 7
- Gestaltungsvorschriften Art. 63ff
- Dorfkern-/Dorfwohnzone Art. 25
- Gewässer Art. 38
- Grenzabstand Art. 51 (*vgl. auch Skizzen im Anhang sowie grosser Grenzabstand, kleiner Grenzabstand*)
- Erdkollektoren Art. 51
- Kleinbauten Art. 51

- unterirdische Bauten und Anlagen Art. 51

Grenzbereinigung Art. 15

grosser Grenzabstand

- Begriff Art. 51
- Geltungsbereich Art. 52
- Masse Art. 24

Grundwasserschutz Art. 40

H

halboffene Bauweise

- Begriff Art. 48
- Masse Art. 24

Hauptbauten Art. 46

Höchstmasse Art. 24

I

Immissionen Art. 24, 60

Industrie- und Gewerbezone Art. 29

Inventar der schützenswerten Objekte Art. 39

Intensive Landwirtschaft, Zone für Art. 31a

Isolation

- Aussenisolation Art. 51
- Bauten Art. 59

K

Kehricht Art. 71

Kinderspielflächen Art. 69

Kleinbauten Art. 46

- Abstände Art. 51

kleiner Grenzabstand

- Begriff Art. 51
- Geltungsbereich Art. 52
- Masse Art. 24

Kulturobjekte Art. 39

L

Landschaftsschutzzone Art. 32

Landumlegung Art. 14

Landwirtschaftszone Art. 31

- Zone für intensive Landwirtschaft Art. 31a

Lauben

- Dorfkern-/Dorfwohnzone Art. 25

M

Materialwahl Art. 63

Messweisen Art. 44ff

Mindestmasse Art. 24

N

Näherbaurecht Art. 51

Naturobjekte Art. 39

Naturschutzzone Art. 35

Nebenbauten (*siehe Kleinbauten*)

O

offene Bauweise

- Begriff Art. 48
- Masse Art. 24

Ortsbildschutzperimeter Art. 41

P

Pflanzen Art. 68

Planänderung Art. 18

Planaufgabe Art. 18

Pläne

- Auflage Art. 18
- Baulinienplan Art. 9
- Bekanntmachung der Richtpläne Art. 5
- Einsprache Art. 22
- Genehmigung Art. 20
- Gestaltungsplan Art. 7ff
- Planaufgabe Art. 18
- Richtplan Art. 5
- Schutzplan Art. 10
- Vorprüfung Art. 18
- Zonenplan Art. 6, 23

Planung Art. 5ff

Planungsverfahren Art. 18ff

Planungszone Art. 11

Private Erschliessung Art. 17

R

Rebbauzone Art. 34

Regelbauweise Art. 48

Reklamanlagen Art. 66

Richtplan Art. 5

S

Schützenswerte Objekte Art. 39

Schutzplan Art. 10, 39

Schutzreglement Art. 39

Sonderbauweise Art. 48

Sonnenkollektoren Art. 64

- Dorfkern-/Dorfwohnzone Art. 25

Spielflächen Art. 69

Strafen Art. 88
Strassenabstand Art. 54

Zufahrten Art. 74
Zugänge Art. 74

T

Terraingestaltung Art. 67 (*siehe auch
Skizze im Anhang*)

U

Überlagerte Zonen Art. 40ff
Umgebungsgestaltung Art. 67ff
Unterirdische Bauten und Anlagen
- Abstand Art. 51

V

Visierpflicht Art. 77
Vorbauten Art. 46
Vorgärten Art. 68
Vorentscheid Art. 81
Vorprüfung Art. 20

W

Werkvorschriften Art. 17
Wohn-/Gewerbezone Art. 28
Wohnzone Art. 27

Z

Zäune Art. 68
Zone für intensive Landwirtschaft
Art. 31a
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Art. 30
Zonen
- Planungszone Art. 11
- Überlagerte Zonen Art. 40ff
- Zonen des Baugebietes Art. 25ff
- Zonen des Nichtbaugebietes
Art. 31ff
- Zonenordnung Art. 23ff
- Zonenübersicht Art. 23
- Zonenvorschriften Art. 25ff
Zonen archäologischer Fundstellen
Art. 42
Zonenplan
- Änderungen Art. 4, 18, 21
- Auflage Art. 18
- Einsprache Art. 22
- Festlegungen Art. 6
- Genehmigung Art. 20
- Geringfügige Änderungen
Art. 4, 21