
17. Mai 2020

Baureglement

Kursiv = Inhalte von PBG / PBV / IVHB

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

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde.

² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Uttwil.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

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

Art. 3 Zuständigkeiten

Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

II Zonenvorschriften

A Allgemeines

Art. 4 Zonenteilung

Bauzonen

W1	Wohnzone W1
W2a	Wohnzone W2a
W2b	Wohnzone W2b
W3	Wohnzone W3
D	Dorfzone
WA3	Wohn- und Arbeitszone
AG	Arbeitszone Gewerbe
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Cp	Campingzone
Fh	Freihaltezone
AGb	Arbeitszone Gartenbau
Np	Spezialbauzone Nutzpflanzenproduktion

Landwirtschaftszonen

LW	Landwirtschaftszone
LWbN Pf	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau
LWbN T	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung

Schutzzonen

Ls	Landschaftsschutzzone
Se	Seeuferschutzzone
Ns	Naturschutzzone

Überlagernde Zonen

ZaF	Zone archäologischer Funde
Os	Ortsbildschutzzone
Us	Umgebungsschutzzone
Gp	Gestaltungsplanpflicht
Gf	Gefahrenzone

Art. 5 Masstabelle

	Geschossflächenziffer	Min. Grenzabstand [m]	Max. Gebäudelänge [m]	Max. Fassadenhöhe [m] 1)	Max. Gesamthöhe [m]	Lärmempfindlichkeitsstufe ES gemäss LSV	Bauweise
Wohnzone W1	0.40	6.00	18.00	8.00	11.00	II	offen, halboffen
Wohnzone W2a	0.65	6.00	30.00	8.00	11.50	II	
Wohnzone W2b	0.80	4.00	35.00	8.50	12.00	II	
Wohnzone W3	0.95	5.00	40.00	11.00	14.50	II	
Dorfzone D	0.95	4.00	35.00	8.50	13.00	III	
Wohn- und Arbeitszone WA3	1.00	5.00	40.00	11.50	15.50	III	
Arbeitszone Gewerbe AG	BMZ 4.5	5.00	50.00	11.50	15.50	III	
Arbeitszone Gartenbau AGb	–	4.00	40.00	7.00	11.00	III	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	–	4.00	50.00	11.50	15.50	III	
Campingzone Cp	–	4.00	35.00	4.00	6.50	III	
Spezialbauzone Nutzpflanzenproduktion	–	4.00	50.00	8.50	12.50	III	
Landwirtschaftszone LW	–	4.00	60.00	8.50	12.50	III	
LWbN Pflanzenbau	–	4.00	–	5.00	6.50	III	
LWnN Tierhaltung	–	4.00	80.00	5.00	6.50	III	

1) Die Fassadehöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite gemessen. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.

Die Fassadehöhe wird bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welche das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

B Bauzone

Art. 6 Wohnzone W

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

² Die Wohnzone W1 und W2a dient einer Bebauung mit Ein-, Zwei- und Doppelfamilienhäusern.

³ Die Wohnzone W2b dient einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten.

⁴ Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 3 Geschossen.

Art. 7 Dorfzone D

¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

³ Bestehende Bauten dürfen, unabhängig von der Geschossflächenziffer, voll ausgebaut werden. Dabei müssen insbesondere die Gestaltungsvorschriften sowie die übrigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und keine anderen gewichtigeren Interessen entgegenstehen. Insbesondere sollen die Dachflächen in ihrer ursprünglichen Art und Form erhalten bleiben.

⁴ In der Dorfzone D haben Hauptbauten mindestens 2 Geschosse aufzuweisen.

⁵ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung, nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen, Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

Art. 8 Wohn- und Arbeitszone WA

¹ Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.

² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

³ Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil bei der Hauptnutzfläche von 30 % gilt eine Nutzungsdichte von 1.05.

⁴ In der Wohn- und Arbeitszone WA3 haben Hauptbauten mindestens 3 Geschosse aufzuweisen.

Art. 9 Arbeitszone Gewerbe AG

¹ Arbeitszonen Gewerbe AG umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

² In der Arbeitszone Gewerbe gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.00 m.

³ Der Gebäudeabstand zwischen reinen Gewerbebauten ist, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind, frei.

⁴ Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500.00 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

⁵ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.

Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

¹ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.

² Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 11 Campingzone Cp

¹ Campingzonen umfassen Gebiete, in denen das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Mobilheimen und Zelten zum Campieren erlaubt ist.

² In Campingzonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb notwendig sind.

³ Gegenüber angrenzenden Parzellen in Zonen mit Wohnnutzung haben Fahrnisbauten einen Abstand von 3.00 m einzuhalten.

Art. 12 Freihaltezone Fh

¹ Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.

² Sie bezwecken insbesondere:

1. die Gliederung der Bauzonen;

2. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

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

Art. 13 Arbeitszone Gartenbau AGb

¹ Gartenbauzonen umfassen Gebiete, die den Gartenbau-, Gärtnerei- und Pflanzenaufzuchtbetrieben mit ihren notwendigen betrieblichen Bauten und Anlagen dienen.

² Hochbauten wie Betriebs- und Ökonomiegebäude, Lagerhallen, Gewächshäuser und dergleichen sowie eine Wohnung für den Betriebsleiter bzw. für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sind nur bis zu einer maximalen Gebäudegrundfläche von 20 % der Grundstücksfläche in der entsprechenden Zone zulässig. Diese Bauten sind im Bereich der öffentlichen Zufahrtsstrasse anzuordnen und haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 14 Spezialbauzone Nutzpflanzenproduktion Np

¹ Spezialbauzonen Nutzpflanzenproduktion umfassen Gebiete, die der Forschung, Zucht, Produktionseinführung und Überwachung von Pflanzen für zukünftige Zwecke im medizinischen Bereich dienen.

² Zulässig sind Gewächshäuser mit zugehörigem Wasserspeicher, notwendige Laborgebäude und Ökonomiebauten für die Landbewirtschaftung sowie die dafür notwendigen Umgebungsanlagen. Die Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

C Landwirtschaftszone

Art. 15 Landwirtschaftszone LW

¹ *Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.*

² Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

Art. 16 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LWbN Pf

¹ *Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.*

² Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen.

³ In der Zone LwbN Pf hat der Grundeigentümer mit der Erstellung der Produktionsanlagen eine ökologische Ausgleichsfläche angrenzend oder in unmittelbarer Nähe zu erstellen. Die Ausgleichsfläche kann als artenreiche Naturwiese, als Hecke oder Hochstammbäume angelegt werden. Die Fläche muss mindestens 20 Prozent der überbauten Fläche in der Zone LwbN Pf-Zone betragen.

Art. 17 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Tierhaltung LWbN T

¹ *Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich der Tierhaltung dient.*

² Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen.

D Schutzzonen

Art. 18 Landschaftsschutzzone Ls

¹ *Landschaftsschutzzone umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.*

² *Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.* Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.

³ *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.*

Art. 19 Seeuferschutzzone Se

¹ Seeuferschutzzone umfassen Gebiete, die der Erhaltung und Förderung der Schönheit und Eigenart des Seeufers sowie der Erhaltung des naturnahen Erholungsraums dienen.

² Bauten und Anlagen mit Ausnahme von öffentlich zugänglichen Fusswegen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Seeuferschutzzone nötig sind.

³ Nicht licht- und luftdurchlässige tote Einfriedigungen sind nicht gestattet.

⁴ Bepflanzungen entlang dem See sind so zu gestalten, dass zumindest teilweise freie Sicht zum See besteht. Zur Förderung der Biodiversität sind dabei vorwiegend einheimische Sträucher und Krautpflanzen zu verwenden.

Art. 20 Naturschutzzone Ns

¹ Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.

³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

E Überlagernde Zonen

Art. 21 Zone für archäologische Funde Af

¹ Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.

² Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 22 Ortsbildschutzzzone Os

¹ Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder.

² Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein.

Art. 23 Umgebungsschutzzzone Us

¹ Die Umgebungsschutzzzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung der charakteristischen Umgebung.

² Bauten und Anlagen haben sich gut in den wertvollen Landschaftsraum einzufügen und dürfen diesen nicht übermässig beeinträchtigen. Insbesondere sind Folientunnels nicht zulässig.

Art. 24 Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp

¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 25 Gefahrenzone Gf

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

² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

III Bauvorschriften

A Massvorschriften

Art. 26 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

¹ Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.

² Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

³ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.

⁴ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.

⁵ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 1.00 m, einzuhalten.

Art. 27 Mehrlängenzuschläge

¹ Mehrlängenzuschläge werden innerhalb der Wohnzonen sowie der Wohn- und Arbeitszonen zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge / -breite 25.00 m übersteigt.

² Sie betragen 1/5 der Mehrlänge.

³ Bei abgesetzten Fassaden mit Versetzungen im Grundriss von über 3.00 m, wird die massgebende Länge für den Mehrlängenzuschlag für jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 28 Gebäudeabstände

Zwischen den Hauptbauten in Wohnzonen beträgt der Gebäudeabstand die Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

B Ausstattung

Art. 29 Parkierung für Fahrzeuge

Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:

- a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohnung;
- b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmer;
- c) Pro 6 Wohnungen ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.

¹ Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

² Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch oder vollständig in das Gebäude integriert zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.

³ Oberirdische Parkfelder sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

⁴ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

Art. 30 Reduktion der Pflichtparkfelder

¹ Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund von speziellen Wohnnutzungen kann der Gemeinderat die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.

² Bei anderen Bauten und Anlagen bemisst sich eine Reduktion der Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm.

Art. 31 Anforderungen Grundstückzufahrten

Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

Art. 32 Parkierung für Zweiräder

¹ Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Parkplatzbedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

² Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Die Kurzzeitparkplätze sind oberirdisch in Eingangsnähe und gedeckt zu erstellen.

Art. 33 Spielplätze und Freizeitflächen

Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 10 % der Hauptnutzflächen zu betragen.

Art. 34 Kehrachtsammelstellen

Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrachtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden. Kehrachtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

C Weitere Bauvorschriften

Art. 35 Haushälterische Bodennutzung

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

Art. 36 Nebennutzflächen

¹ Pro Wohnung ist mindestens 10 % der Hauptnutzfläche, im Minimum jedoch 8 m² als gut zugängliche, individuell verfügbare Nebennutzfläche zu realisieren.

² Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnüberbauungen sind gut zugängliche und genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

IV Gestaltungsvorschriften

A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 37 Gesamtwirkung

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

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

Art. 38 Dachgestaltung

¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft bei energetischer Nutzung, soweit möglich, extensiv zu begrünen.

² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.80 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Ortsbild- und Umgebungsschutz-zonen

Art. 39 Einpassung in Bestand

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

Art. 40 Dachgestaltung

- ¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.
- ² Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- ³ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 1/6 der jeweiligen Dachlänge betragen.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- ⁵ Vereinzelte, hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 0.60 m² nicht übersteigen.

Art. 41 Fassadengestaltung

- ¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- ² Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

Art. 42 Fenstergestaltung

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

Art. 43 Abbruchbewilligung

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

Art. 44 Sicht- und Schallschutzwände

Sicht- und Schallschutzwände sind nicht zulässig.

C Umgebungsgestaltung

Art. 45 Terrainveränderungen

- ¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
 - ² Notwendige künstliche Böschungen, Stützbauwerke sowie Aufschüttungen dürfen maximal 1.00 m hoch sein.
 - ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.
 - ⁴ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.00 m Tiefe und einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.
-

Art. 46 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

D Weitere Gestaltungsvorschriften

Art. 47 Silobauten

¹ Silobauten sind in der Regel auf der Giebelseite von Ökonomiebauten anzuordnen.

² Auf geeignete Farbgebung ist besonders zu achten.

Art. 48 Reklameanlage

¹ Alle Reklameanlagen haben sich bezüglich ihrer Lage, Grösse, Nutzung sowie Material und Farbe in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen das Umfeld nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen wie Reklamescheinwerfer, Laser und dergleichen sind nicht gestattet.

² Eigenreklamen sind nur für den Betriebszweck gestattet, haben sich gut einzupassen und sind in ihrer Anzahl auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 8.00 m² nicht übersteigen. Leuchtreklamen, aggressive Farbtöne und mobile Werbungen sind nicht zulässig.

³ Fremdreklamen sind in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnzonen und Schutzzonen nicht gestattet.

⁴ Die Plakatierung bis zu einer maximalen Fläche von 2 m² für Wahlen, Abstimmungen, Veranstaltungen (örtliche) in der Gemeinde und dergleichen ist über eine Frist von maximal sechs Wochen zulässig. Anschliessend müssen die Plakate unaufgefordert abgeräumt werden.

V Weitere Bestimmungen

Art. 49 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets zugänglich sein.

³ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.

Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zu stellen.

VI Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 50 Inkrafttreten

¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 23. Dezember 2004 mit RRB Nr. 133 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

- Zonenplanänderung Entsorgungsstelle vom 03.07.2006 Entscheid DBU Nr. 49
- Zonenplanänderung Unterbuchen vom 03.07.2006 Entscheid DBU Nr. 50
- Zonenplanänderung Döllistrasse-Melstück vom 19.09.2008 Entscheid DBU Nr. 79
- Zonenplanänderung Mooswiesen vom 19.09.2008 Entscheid DBU Nr. 79
- Zonenplanänderung Parzelle Nr. 31 – Kesswilerstrasse vom 19.09.2008 Entscheid DBU Nr. 79
- Zonenplanänderung Spezialbauzone Nutzpflanzenproduktion vom 28.04.2009 Entscheid DBU Nr. 41
- Zonenplanänderung Mosswiesen II vom 28.04.2009 Entscheid DBU Nr. 41
- Zonenplanänderung Flurhof vom 11.05.2011 Entscheid DBU Nr. 30
- Zonenplanänderung Modular vom 29.08.2013 Entscheid DBU Nr. 59
- Zonenplanänderung Seewiigarte vom 13.01.2014 Entscheid DBU Nr. 2
- Zonenplanänderung Bueche, Chüpfeler vom 29.04.2014 Entscheid DBU Nr. 37
- Zonenplanänderung Dorfbach vom 29.04.2014 Entscheid DBU Nr. 37

Art. 51 Übergangsbestimmungen

¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

² Das Baureglement und der Zonenplan vom 23.12.2004 bleiben bis zur Anpassung der Sondernutzungspläne, längstens aber bis zum Ablauf der Frist gemäss § 122 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Januar 2013 anwendbar.

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

NICHT GENEHMIGT

ENTSCHEID Nr. 56 vom 16.12.20

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am 26. März 2019 | 18. Dezember 2019
Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin



Öffentliche Auflage: 26. April – 15. Mai 2019
2. öffentliche Auflage: 17. Januar – 5. Februar 2020

Von den Stimmberechtigten beschlossen am 17. Mai 2020

TEILWEISE

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 16. 12. 2020
Mit Entscheid Nr. 56

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per

KANTON THURGAU
DÉPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

1. Februar 2021

Anhang zum Baureglement

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

Nicht Gegenstand einer Beschlussfassung und Genehmigung.

Inhalt

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

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

B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

- Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)
Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)
Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

1. Terrain

1.1. Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

2. Gebäude

2.1. Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2. Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

§ 22 PBV

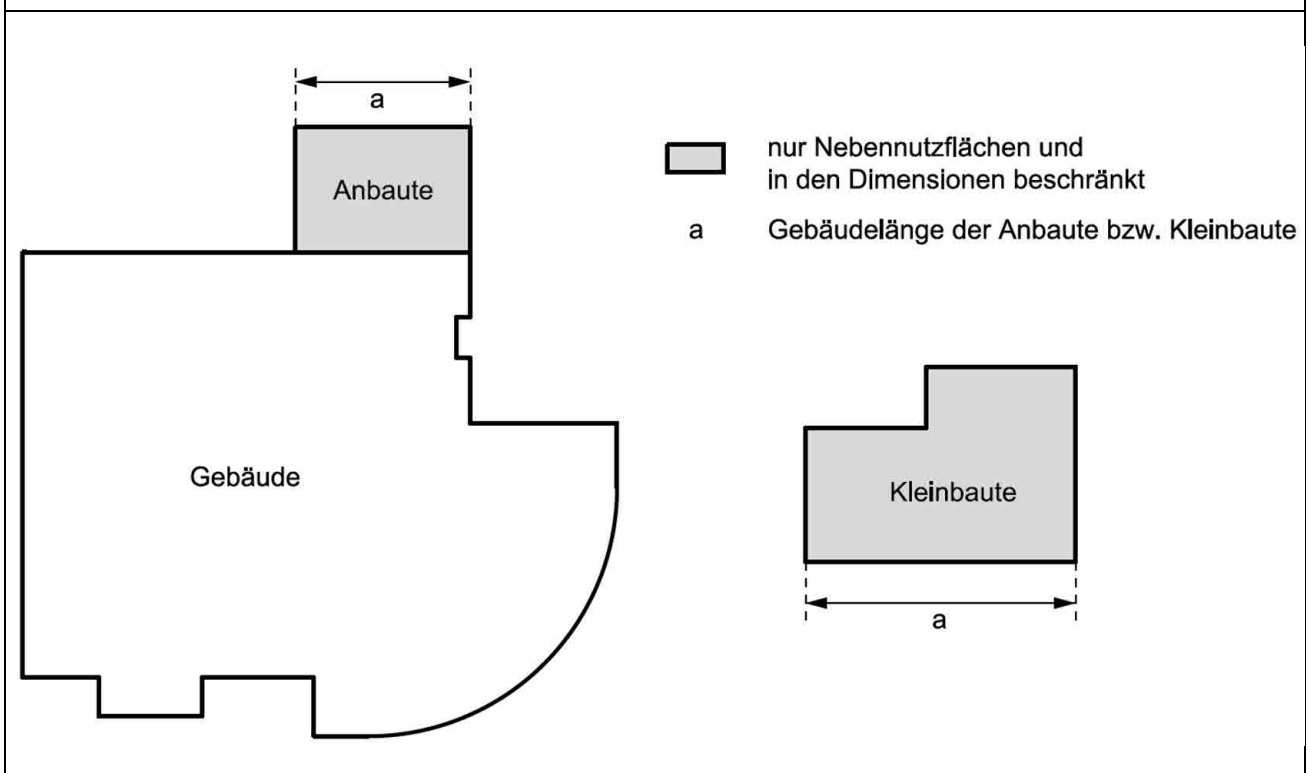
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

2.3. Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

§ 22 PBV

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



2.4. Unterirdische Bauten

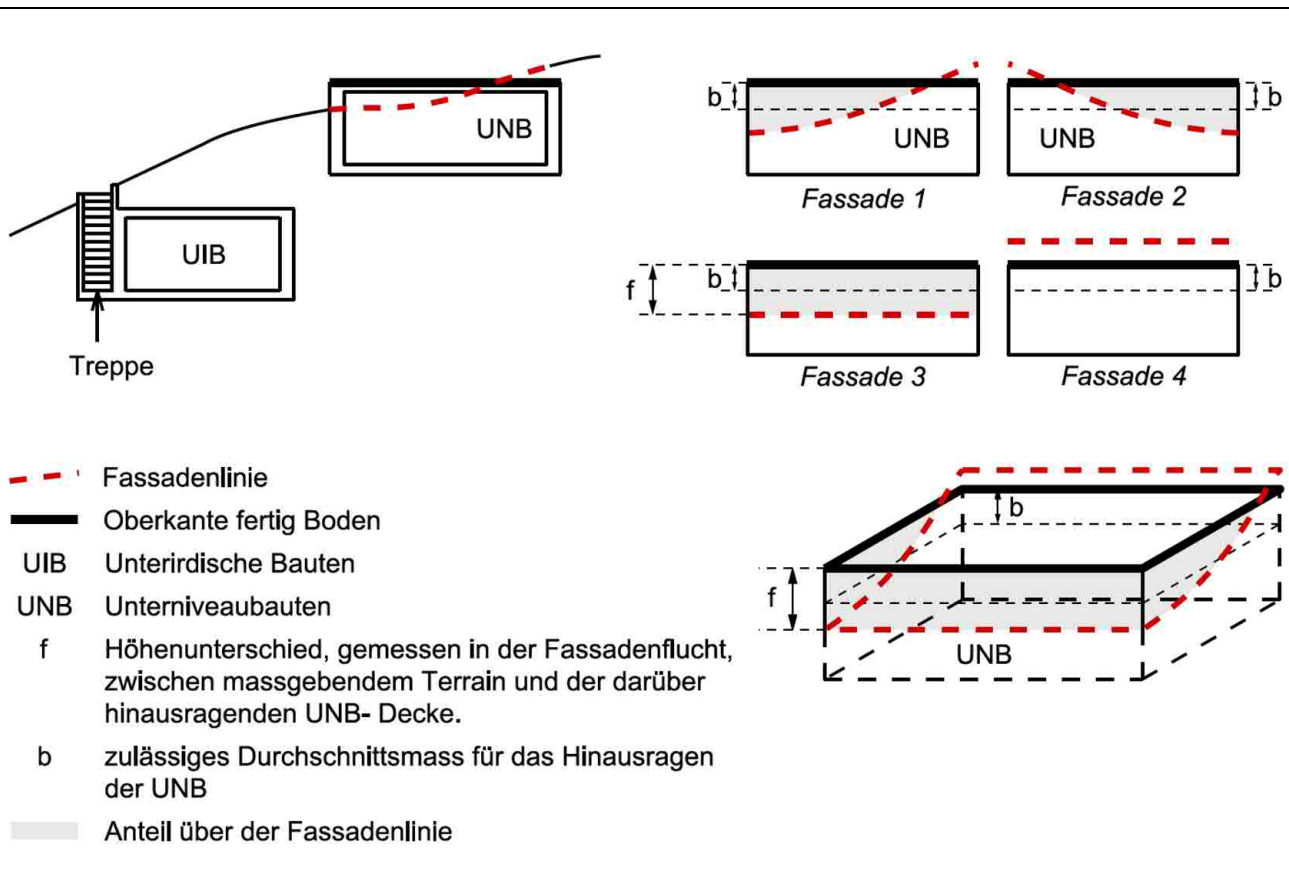
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

§ 23 PBV

Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute, um nicht mehr als **f = 1.00 m** überschreiten.



3. Gebäudeteile

3.1. Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

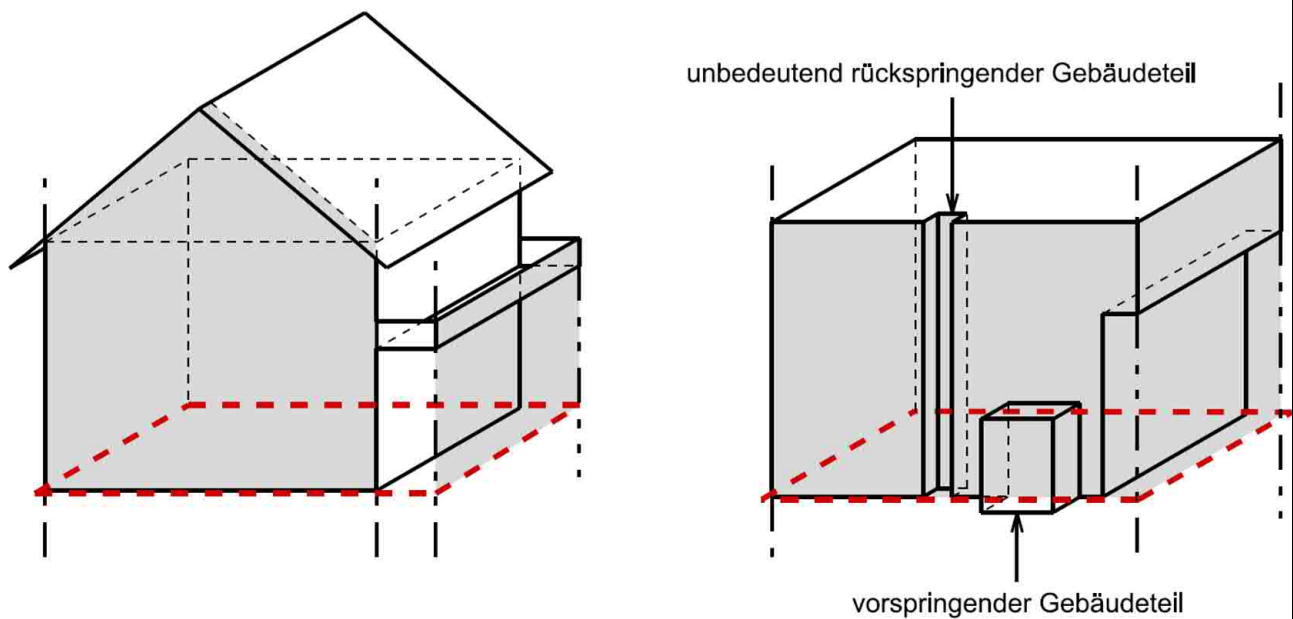
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

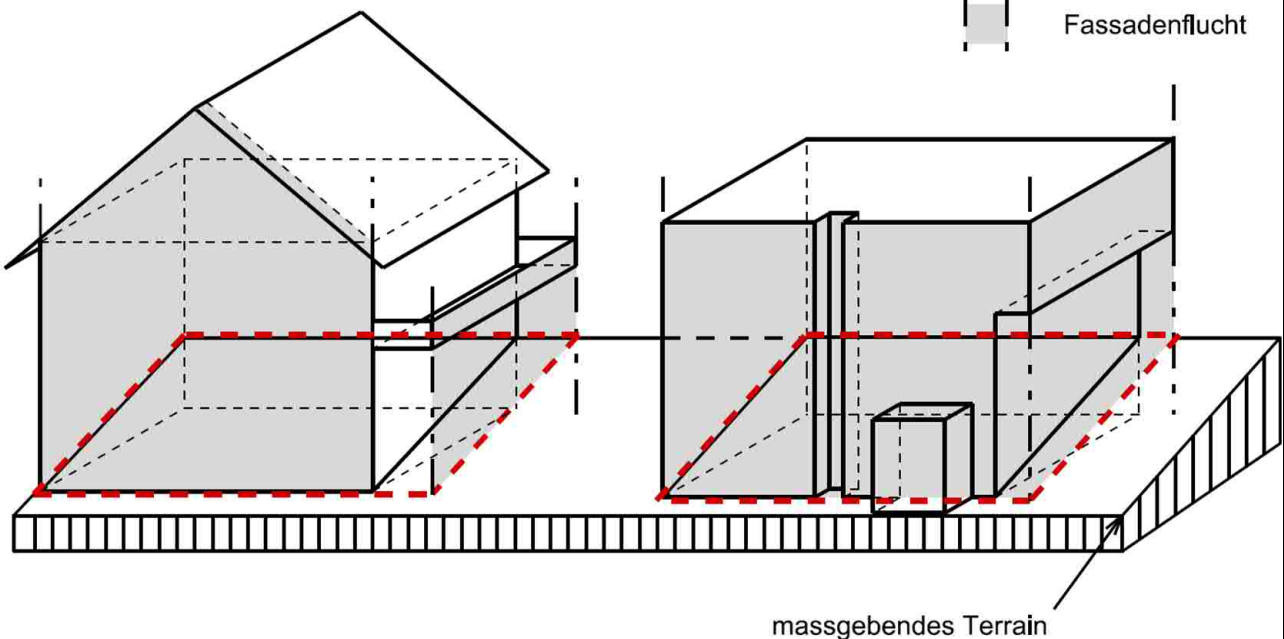
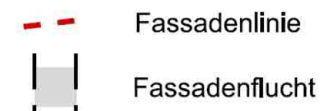
3.3. Projizierte Fassadenlinie

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

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



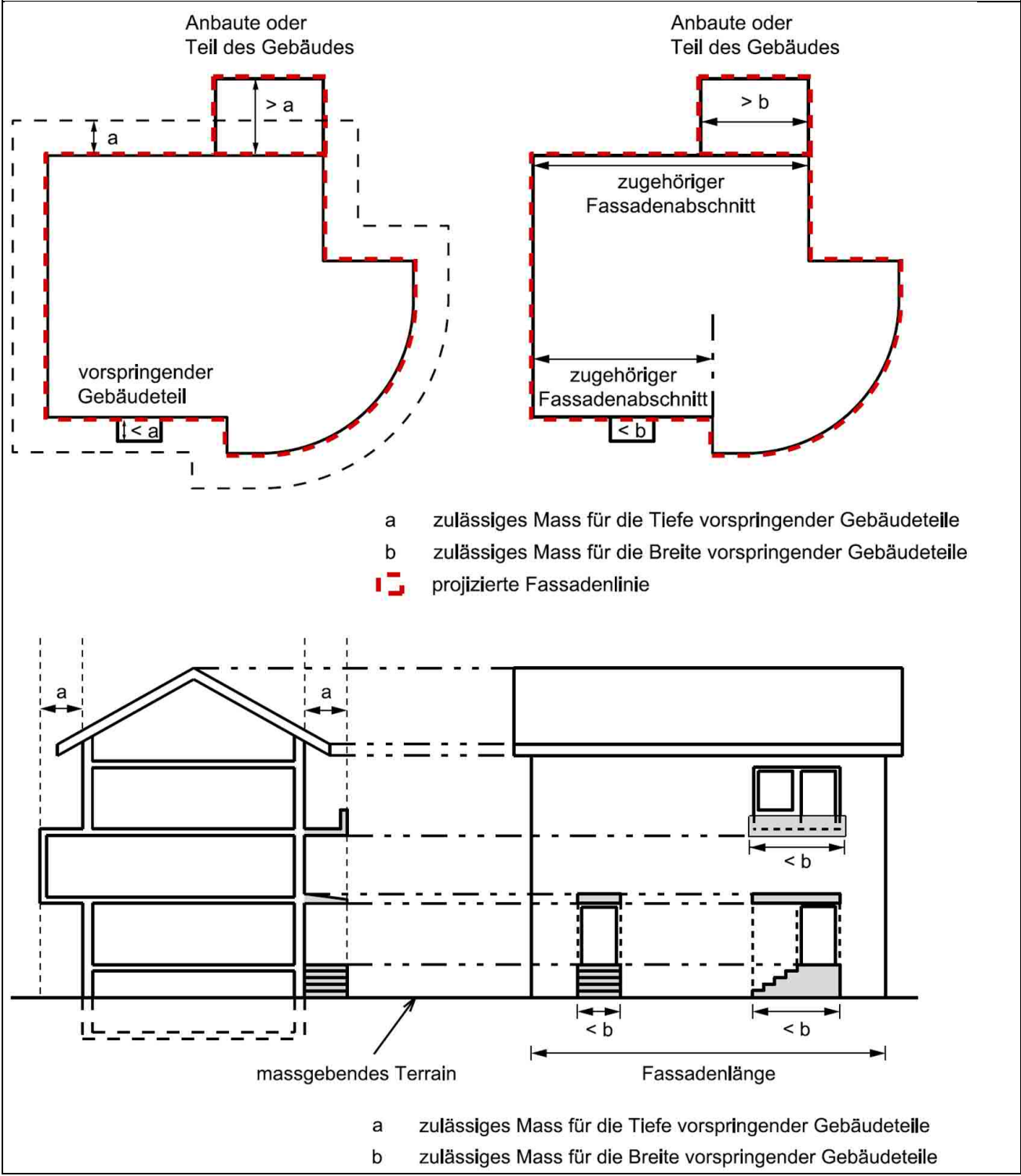
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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

§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

1. ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal **3.00 m**;
2. innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal **1.50 m**.

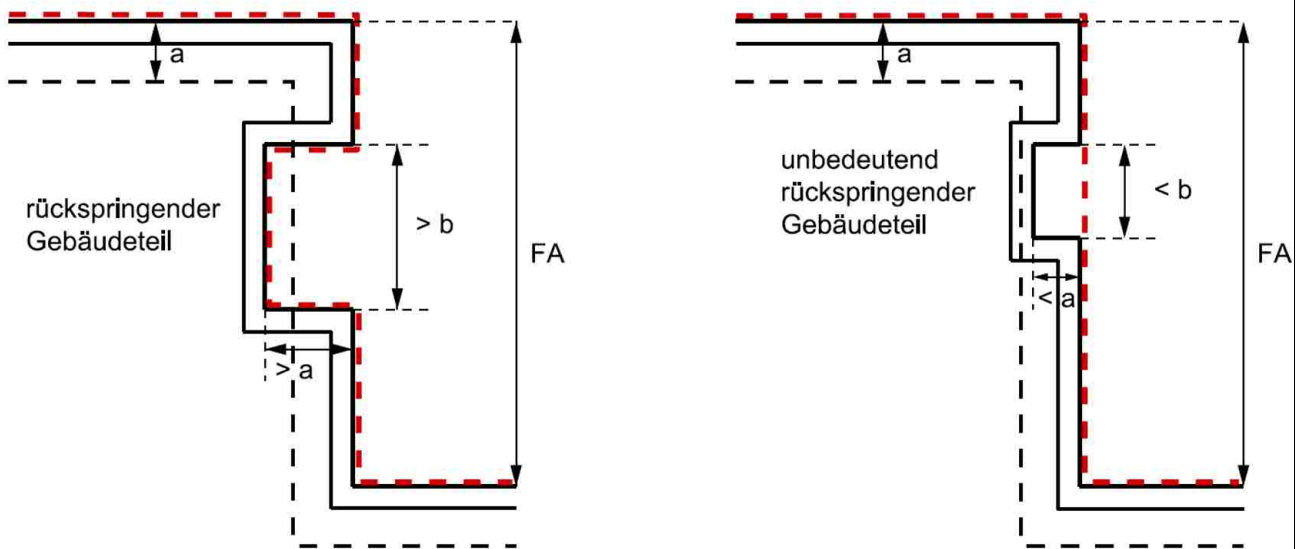




3.5. Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

§ 24 Abs. 2 PBV

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



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

4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge

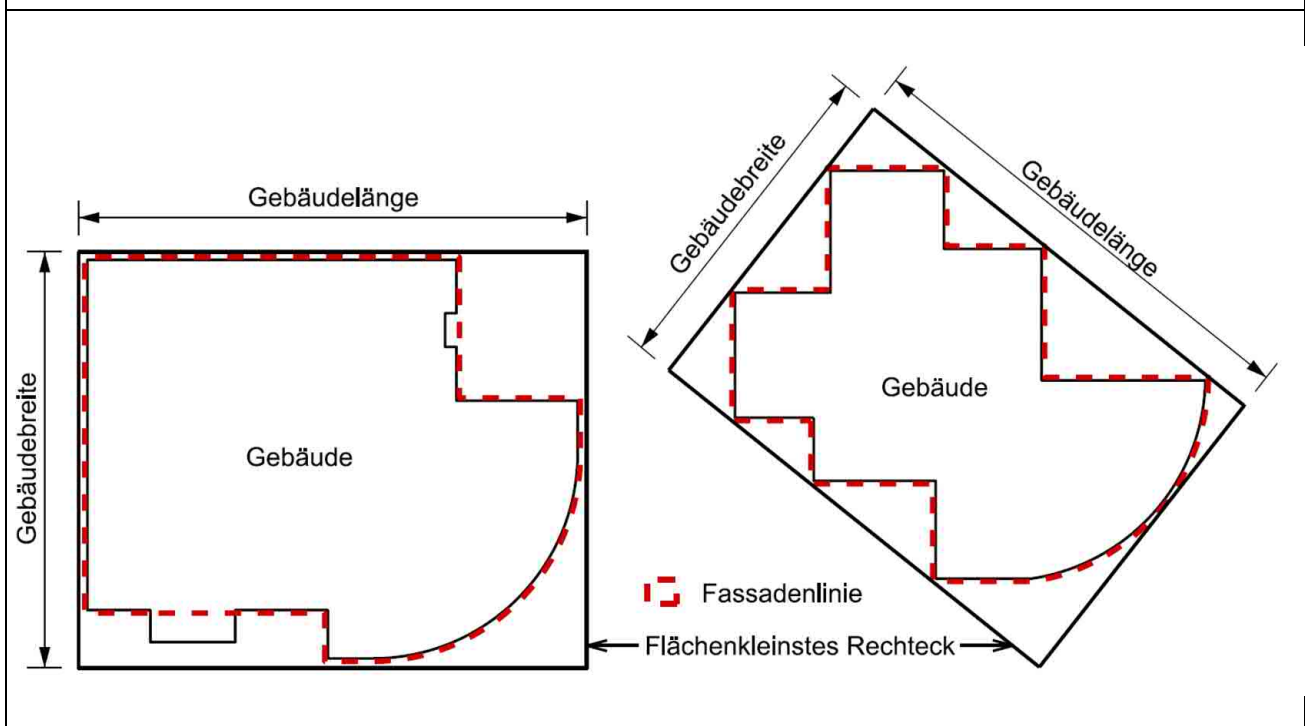
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

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

4.2. Gebäudebreite

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



5. Höhenmasse

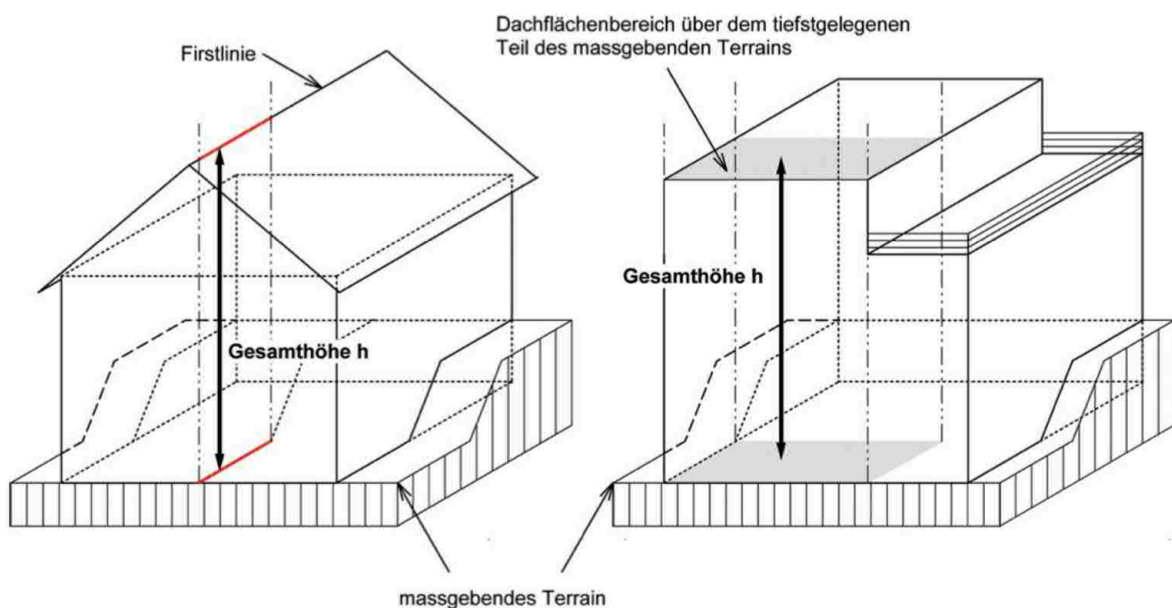
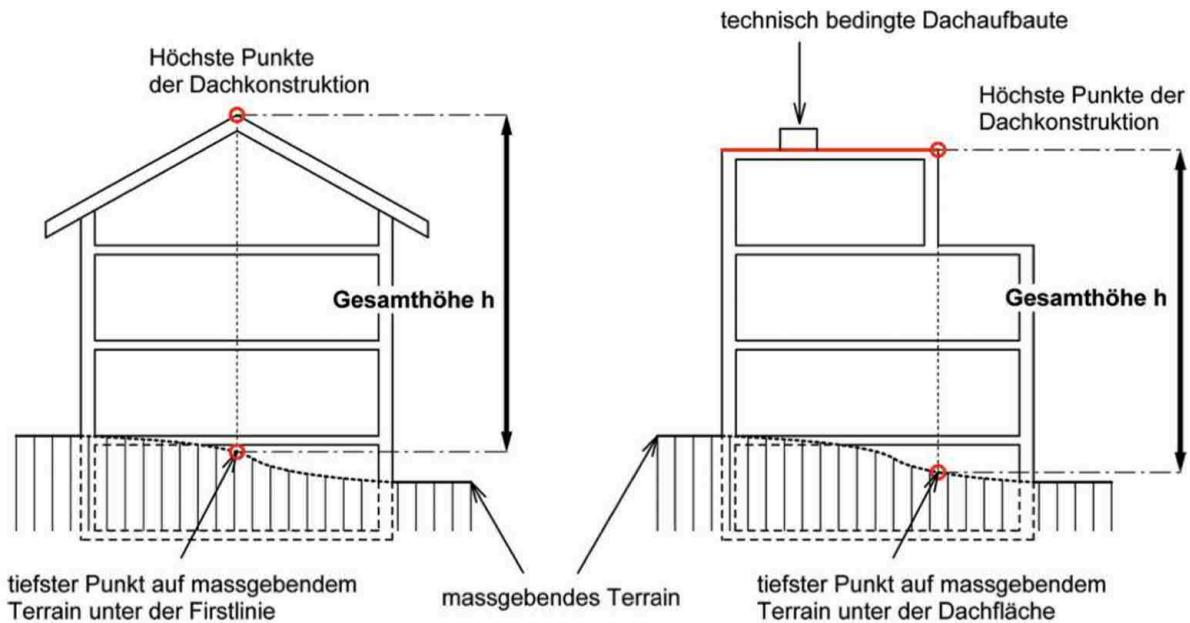
5.1. Gesamthöhe

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

§ 26 Abs. 1/6 PBV

¹ Die Gemeinde legt die Höhe der Bauten in Metern oder nach der Zahl der Vollgeschosse fest.

⁶ Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal **20 cm** nicht mitgezählt.



5.2. Fassadenhöhe

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

Art. 5, Fussnote 1 BauR

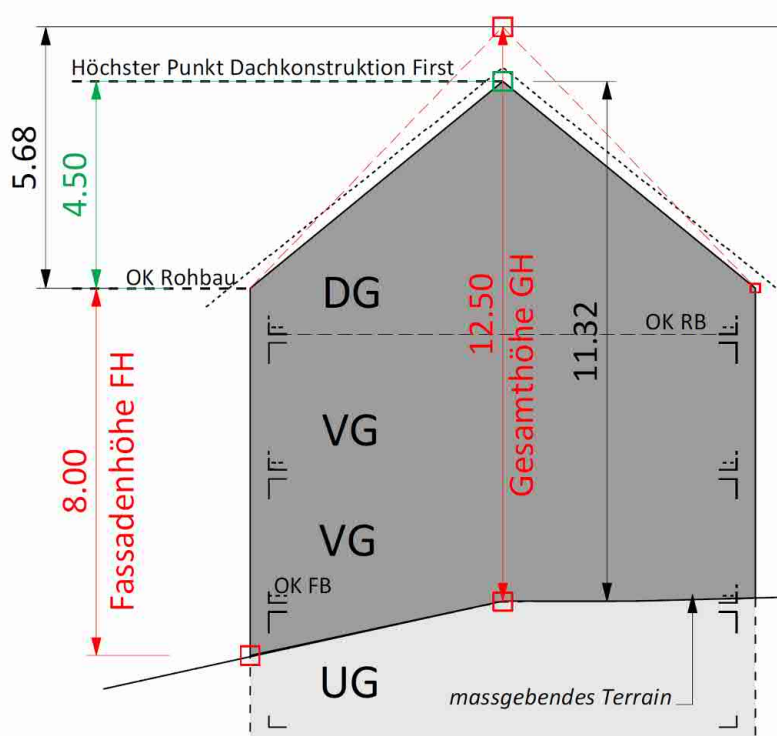
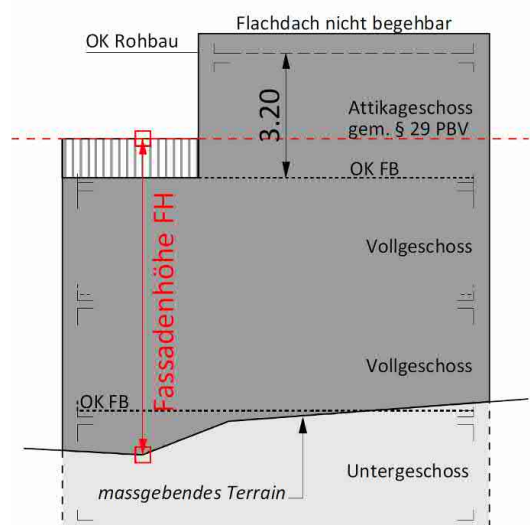
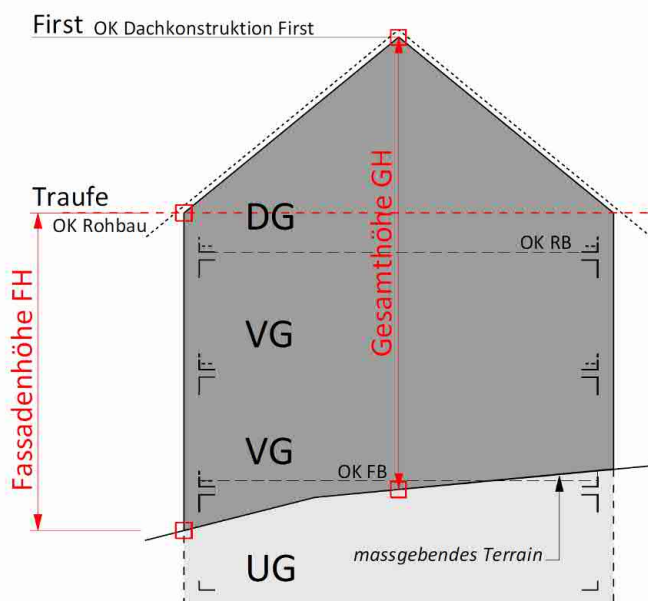
Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projizierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projizierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.

Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

Schrägdach

Flachdach mit Attika



Theoretische Gesamthöhe gem. Masstabelle

Mögliche Gesamthöhe
gem. Art. __, Fussnote __ BauR

Fassadenhöhe gem. Masstabelle: 8.00 m
Gesamthöhe gem. Masstabelle: 12.50 m
Differenz: 4.50 m

Die theoretische Gesamthöhe gemäss Masstabelle (im Beispiel 12.50 m) kann aufgrund des massgebenden Terrains und der massgebenden Differenz zwischen der in der Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe (im Beispiel 4.50 m) nicht voll ausgeschöpft werden. Die Gesamthöhe misst im Beispiel 11.32 m

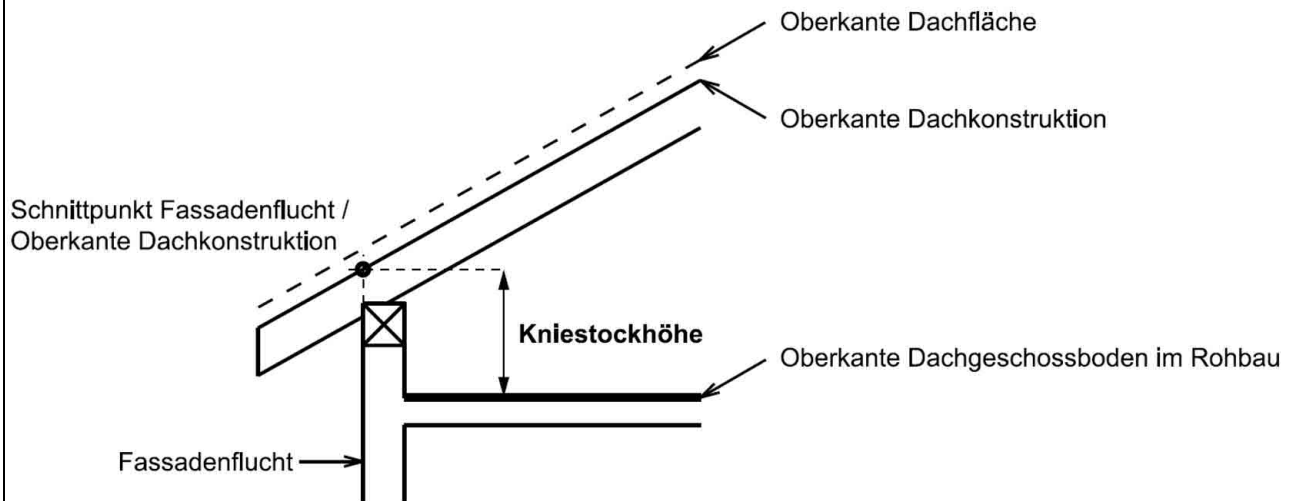
5.3. Kniestockhöhe

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

§ 28 PBV

¹Dachgeschosse dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.

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



5.4. Lichte Höhe

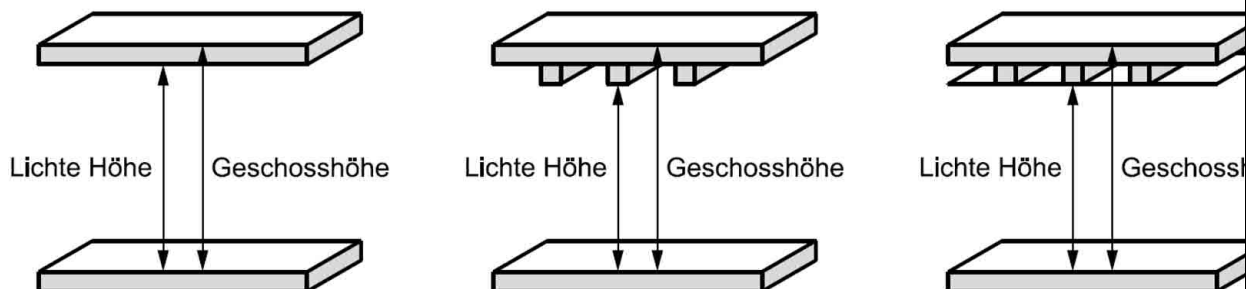
Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

§ 26 Abs. 4/5 PBV

⁴ PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.

⁵ Bei Decken, die der Dachneigung folgen sowie bei Umbauten können Ausnahmen von Absatz 4 zugelassen werden, sofern die Vorschriften nach § 42 eingehalten sind.

5.5. Geschosshöhe



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

§ 26 Abs.2/3 PBV

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

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

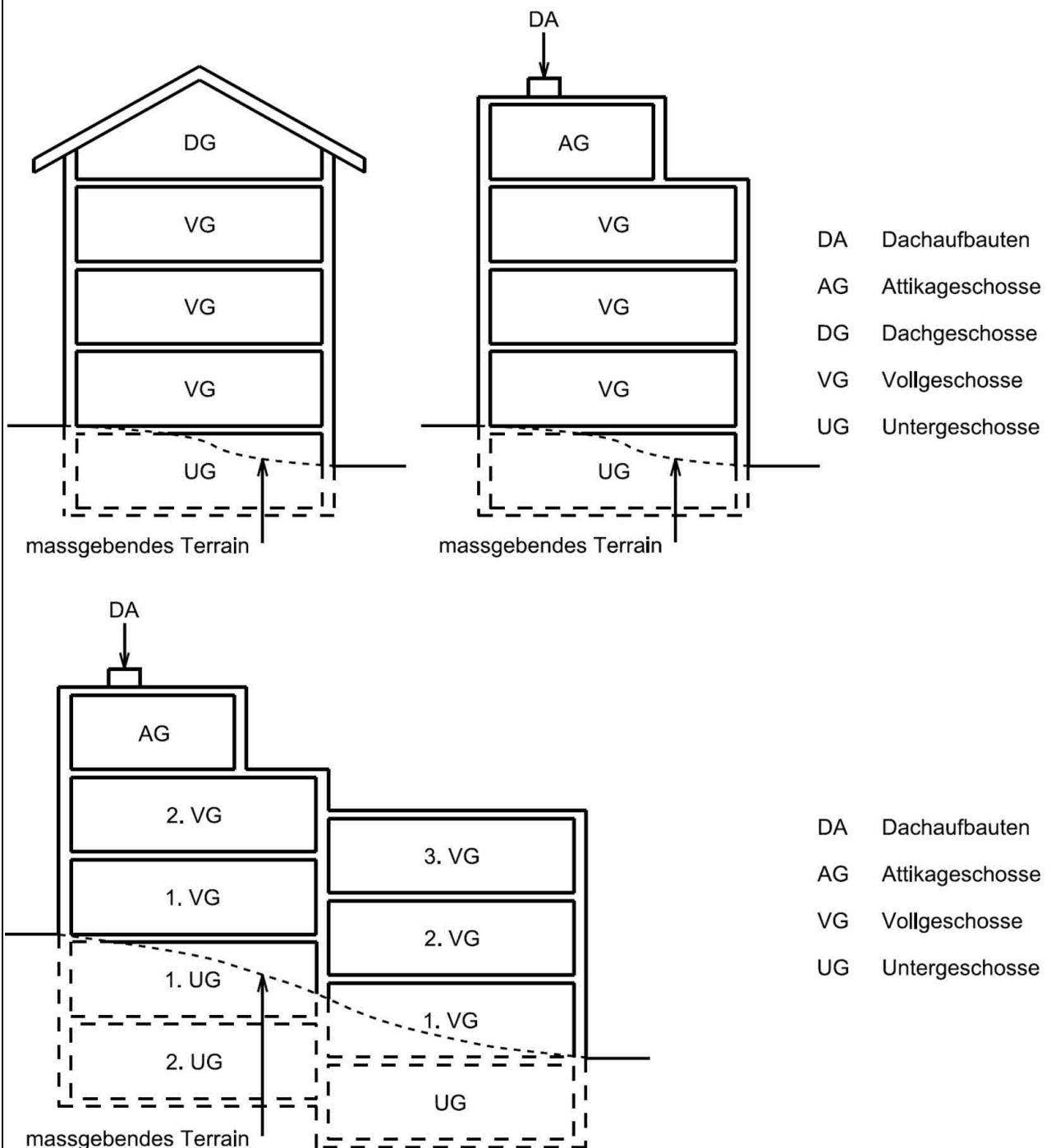
6. Geschosse

6.1. Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 39 PBV

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudestufen, bei welchen das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit pro Gebäudestufe mindestens 1:3 beträgt. Dabei muss das Gefälle des massgebenden Terrains grösser sein als 10 %.



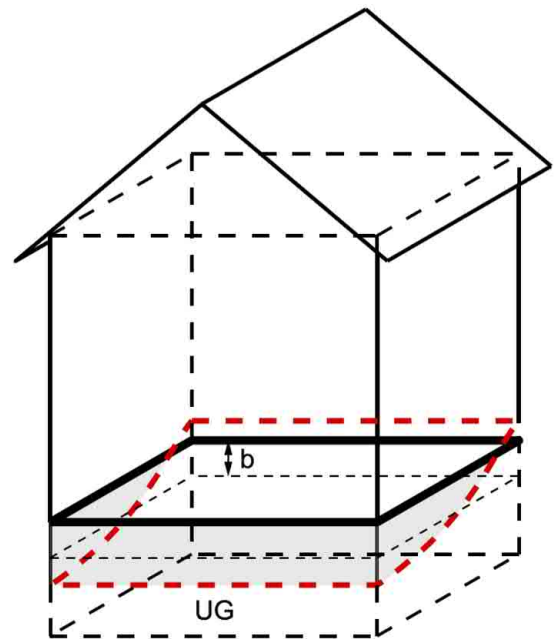
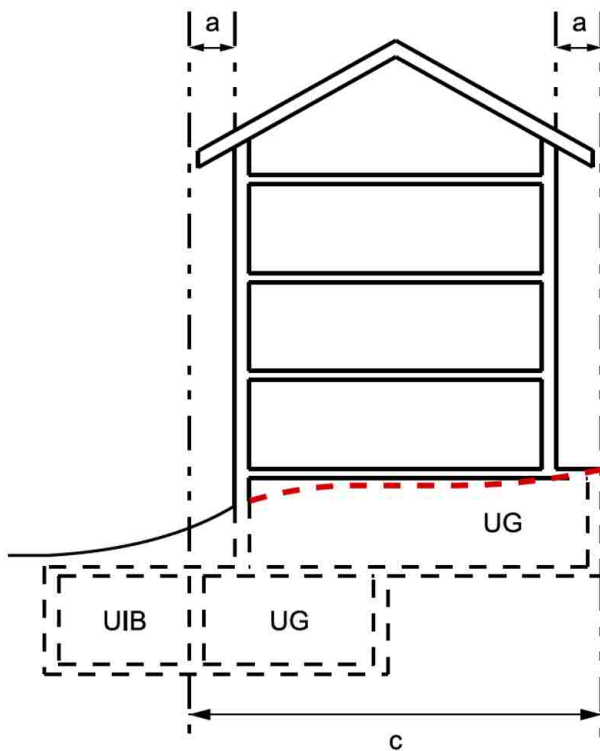
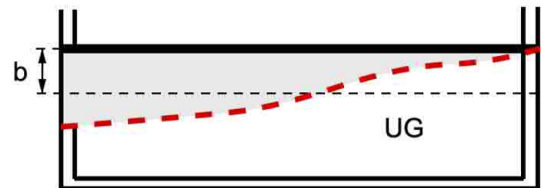
6.2. Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

§ 27 PBV

Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden höchstens **0.80 m** (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.

- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



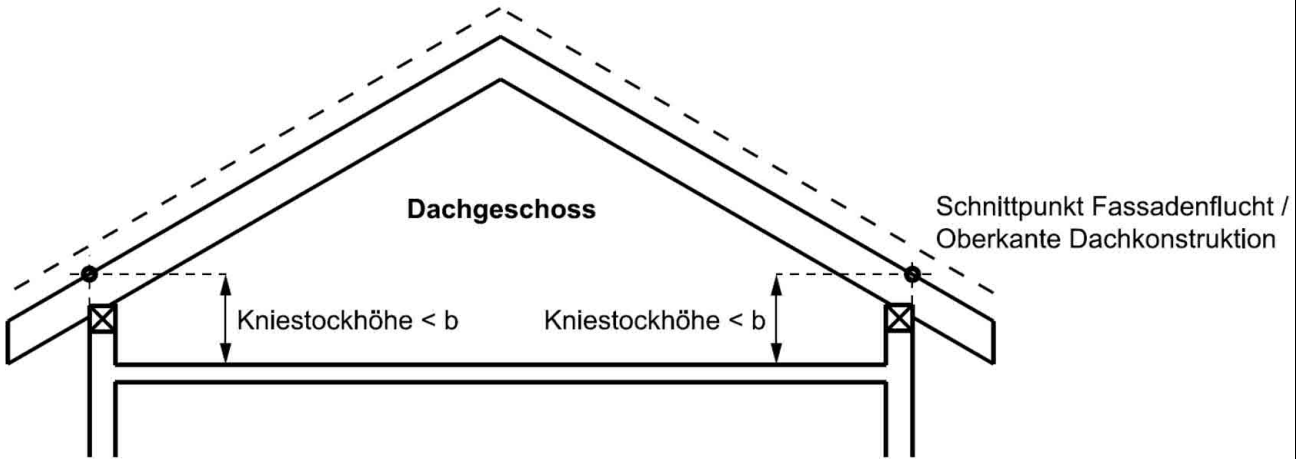
6.3. Dachgeschosse

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

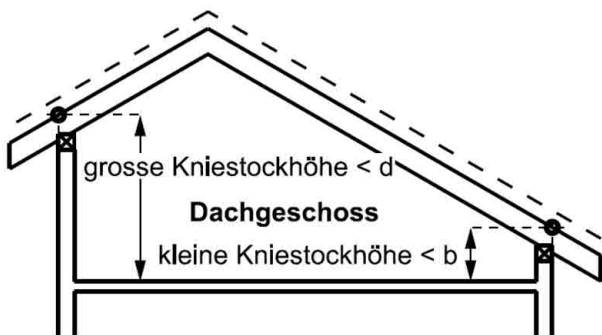
§ 28 PBV

1 Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.

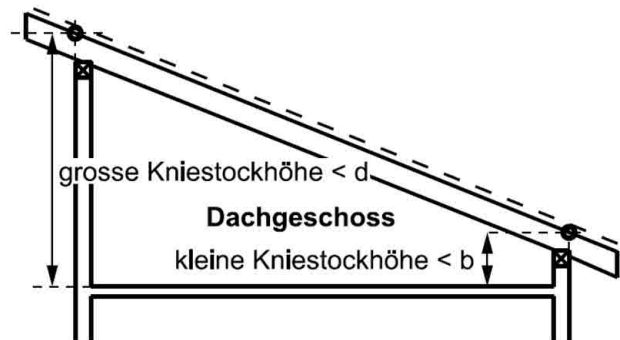
2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



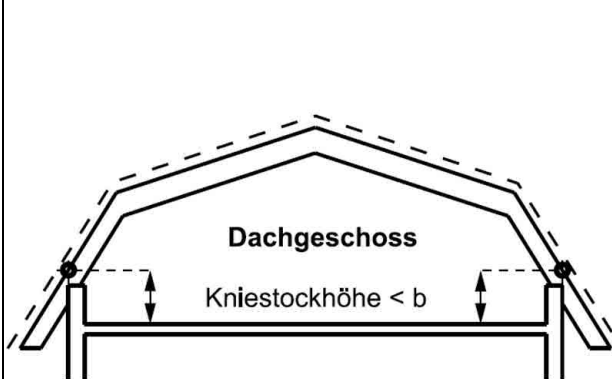
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



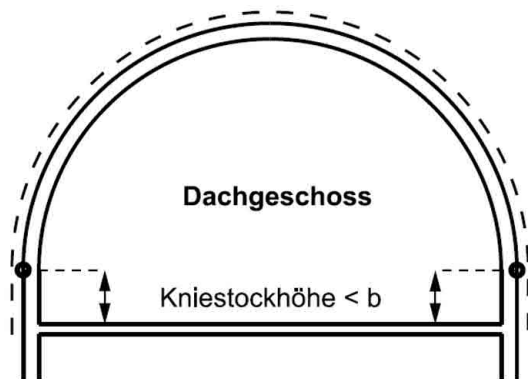
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen



d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

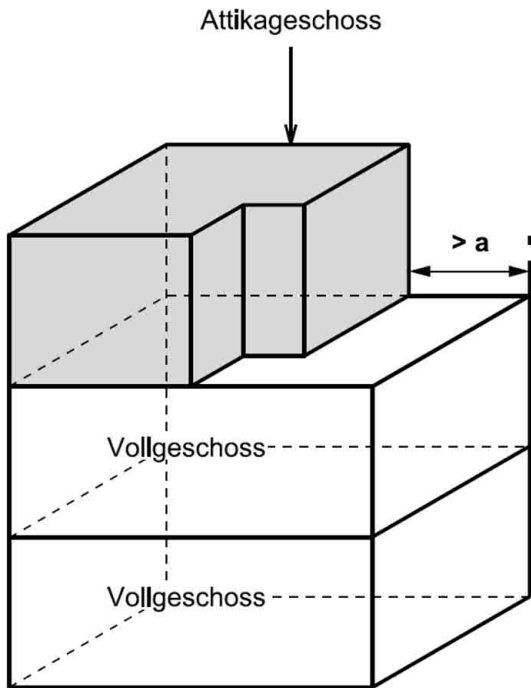


6.4. Attikageschosse

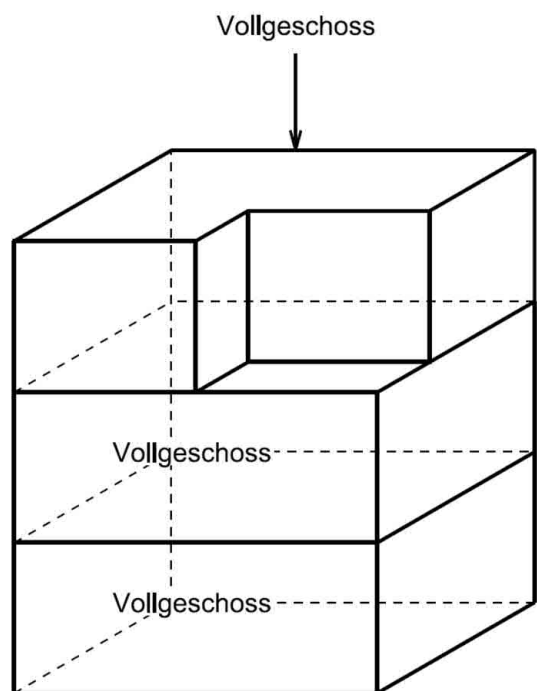
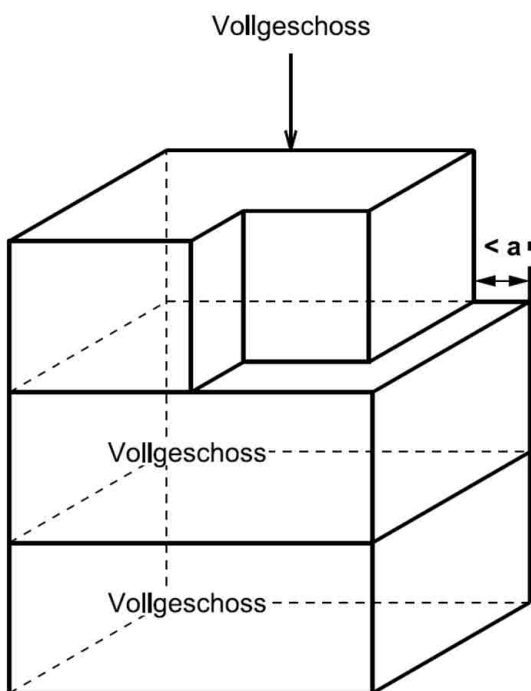
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV

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



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



7. Abstände

7.1. Grenzabstand

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

§ 31 PBV

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

² _

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

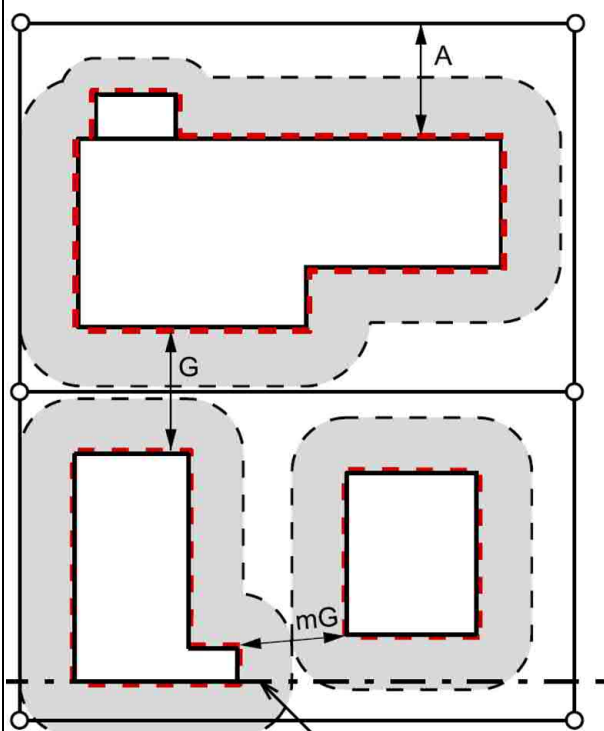
7.2. Gebäudeabstand

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

§ 30 PBV

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

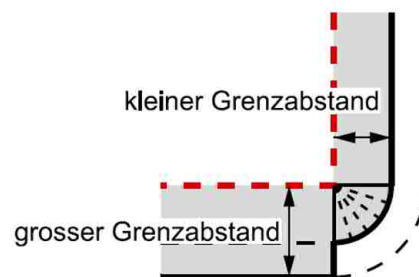
² Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

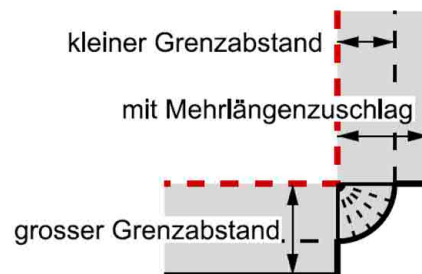
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



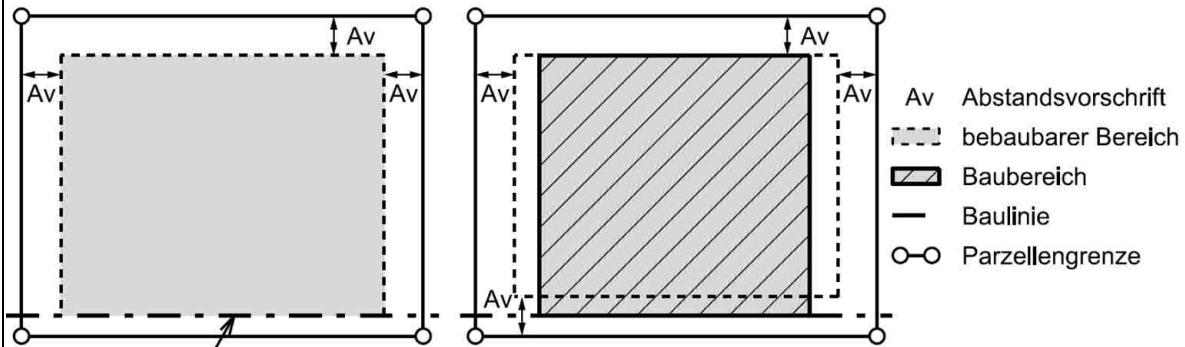
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

7.3. Baulinien

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

7.4. Baubereich

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

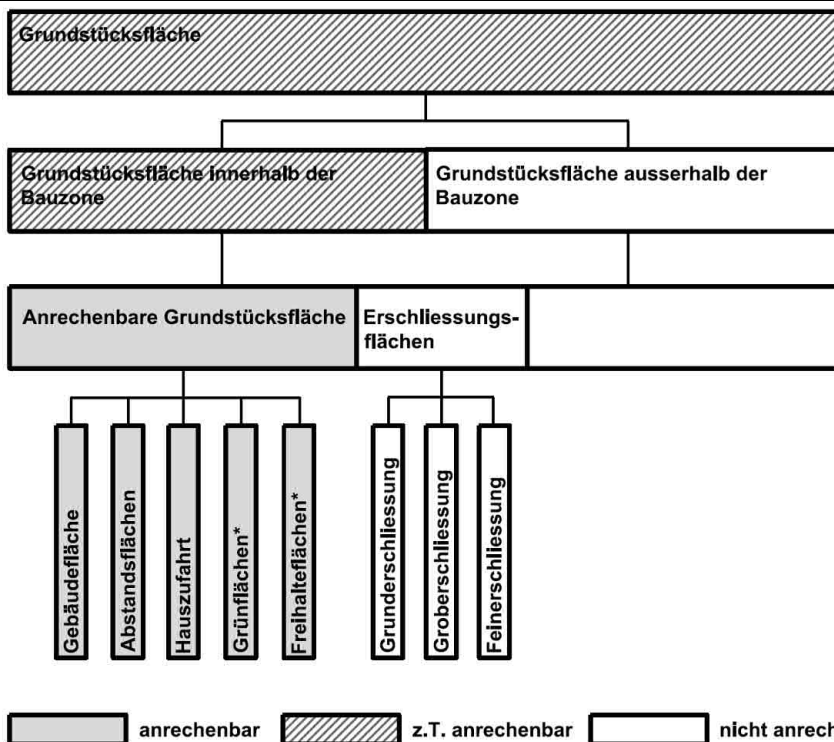


Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

8. Nutzungsziffern

8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche

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



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

8.2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

§ 32 PBV

Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer müssen Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt, nicht angerechnet werden.

§ 34 PBV

¹ Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

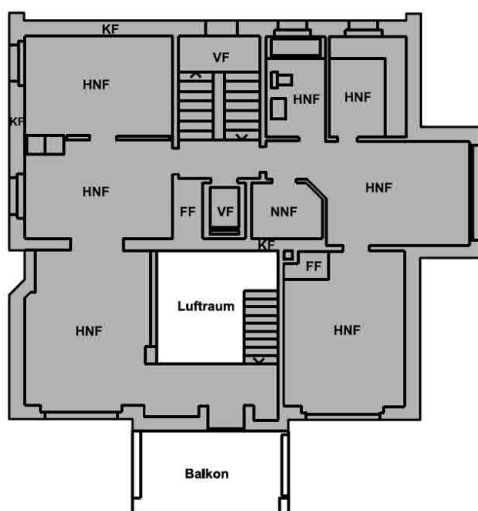
² Ist als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer festgelegt, kann für unterirdische Parkieranlagen zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkieranlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkieranlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden.

§ 35 PBV

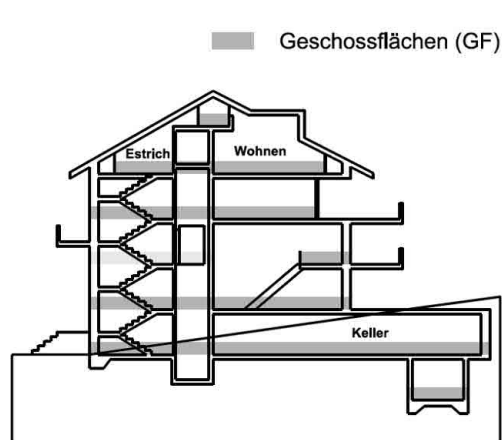
Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegten Nutzungsziffern folgende Zuschläge gewährt:

2. **20 %** bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Die Geschossflächen nach Definitionen der Norm SIA 416

Geschossfläche GF

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

A. Nettogeschossfläche NGF

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

B. Nutzfläche NF

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in

C. Hauptnutzfläche HNF

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

D. Nebennutzfläche NNF

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrtrräume.

Verkehrsfläche VF

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

Funktionsfläche FF

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

Konstruktionsfläche KF

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

8.3. Baumassenziffer

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

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

§ 33 PBV

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

§ 34, Abs. 1 PBV

¹ Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

§ 35 PBV

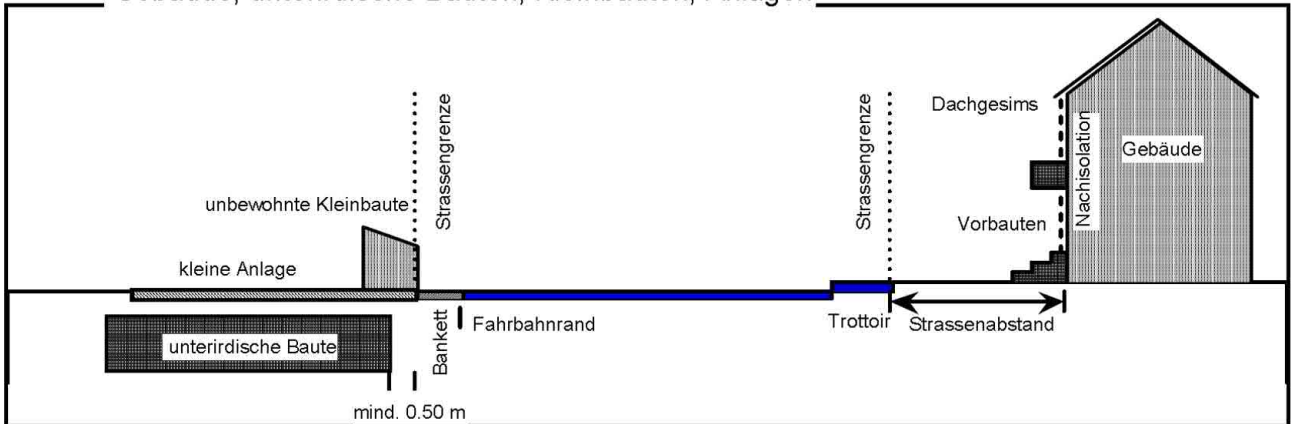
Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegten Nutzungsziffern folgende Zuschläge gewährt:

2. **10 %** bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.

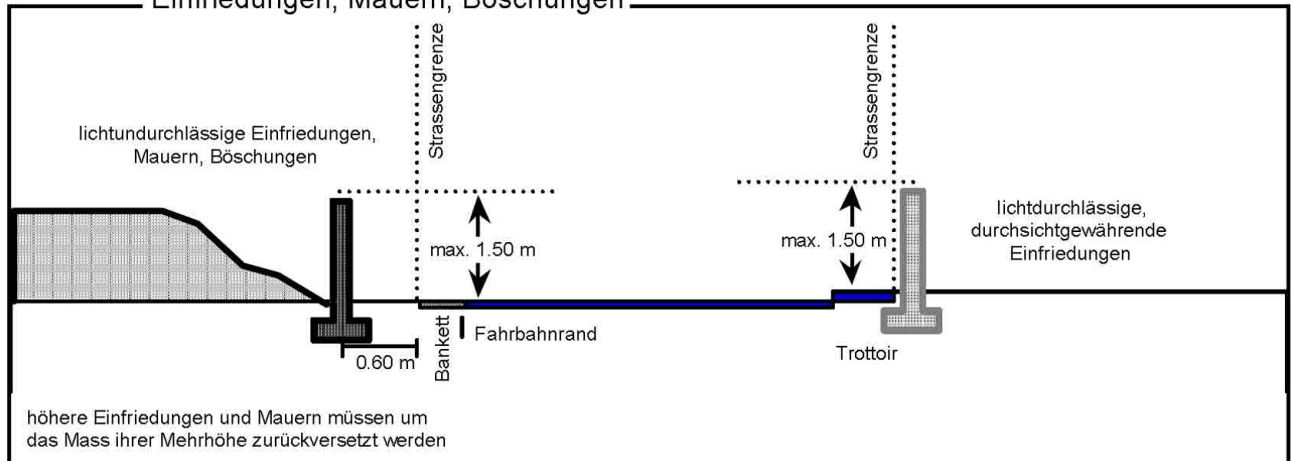
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

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

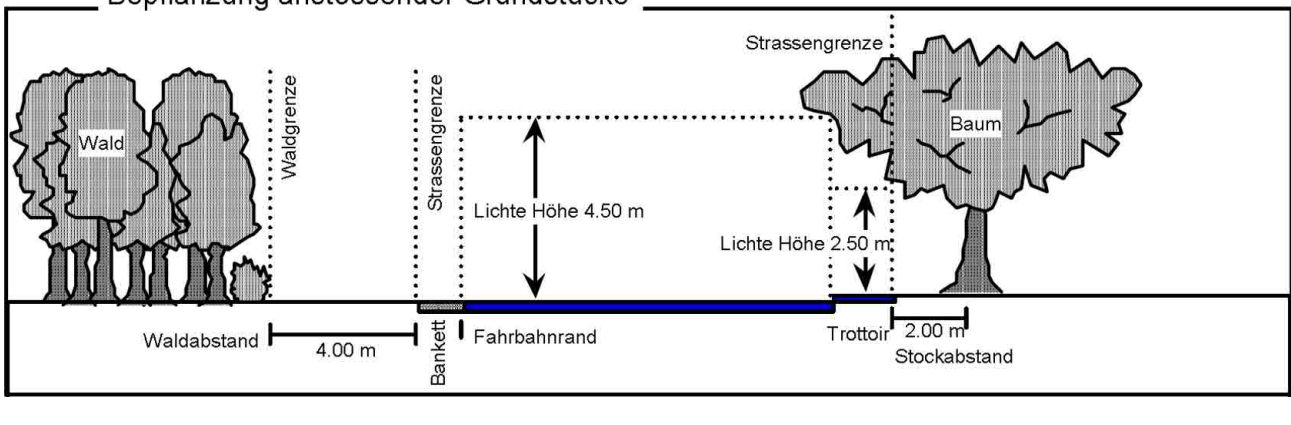
Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

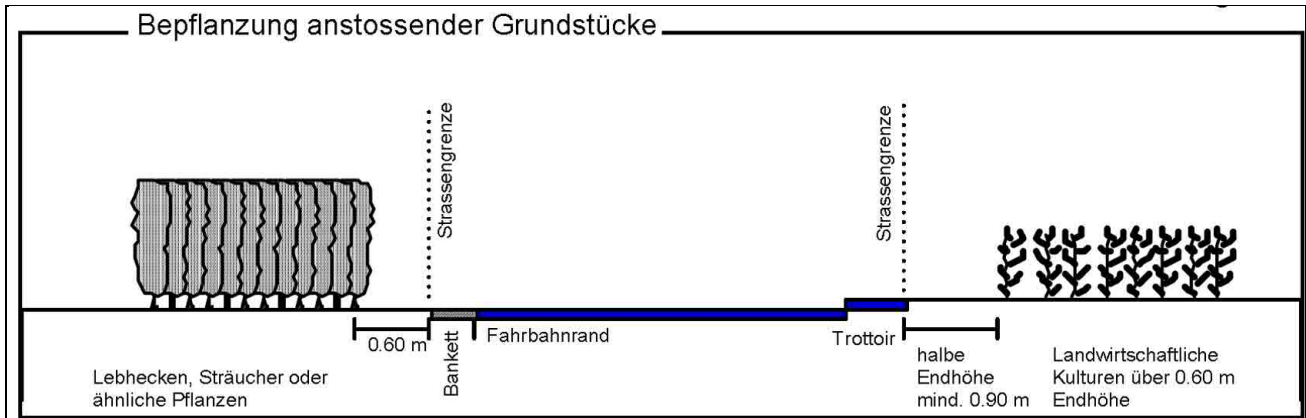


Einfriedungen, Mauern, Böschungen



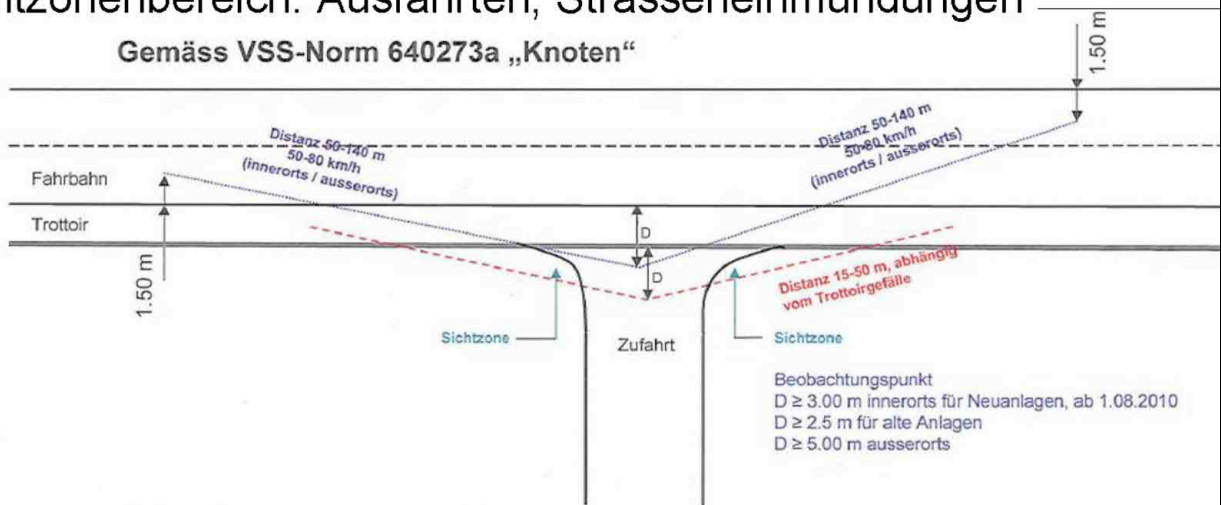
Bepflanzung anstossender Grundstücke





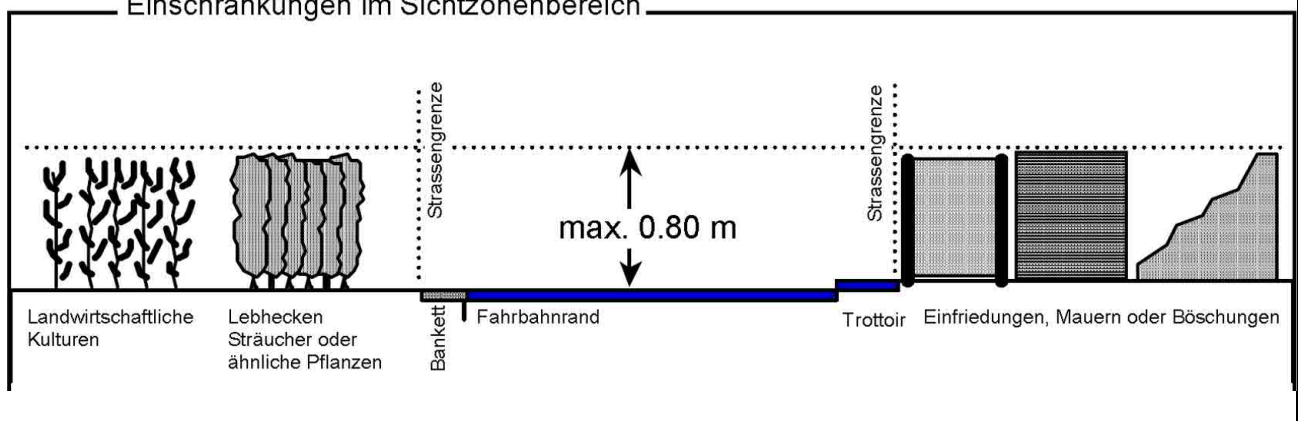
Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“

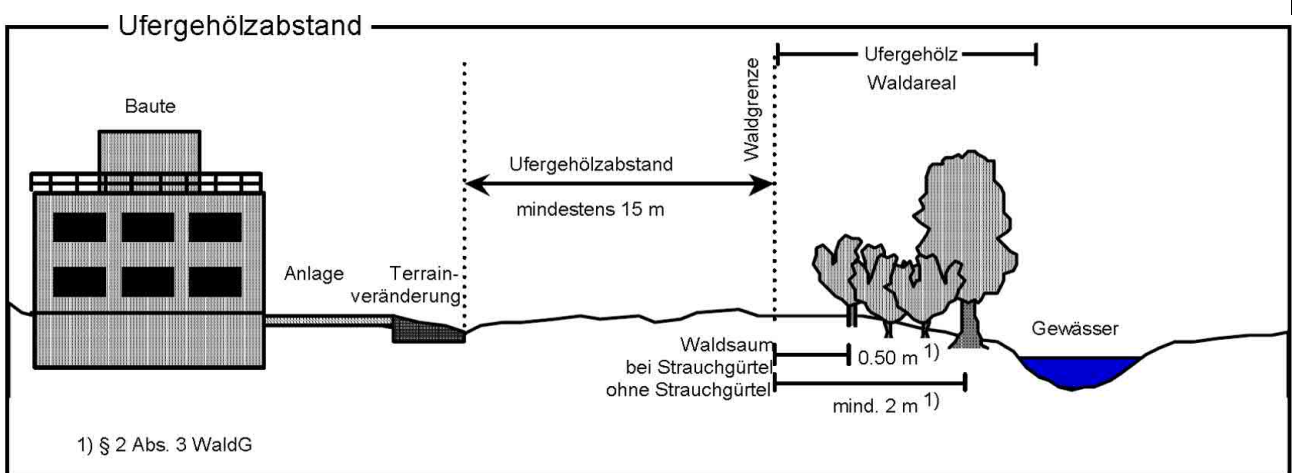
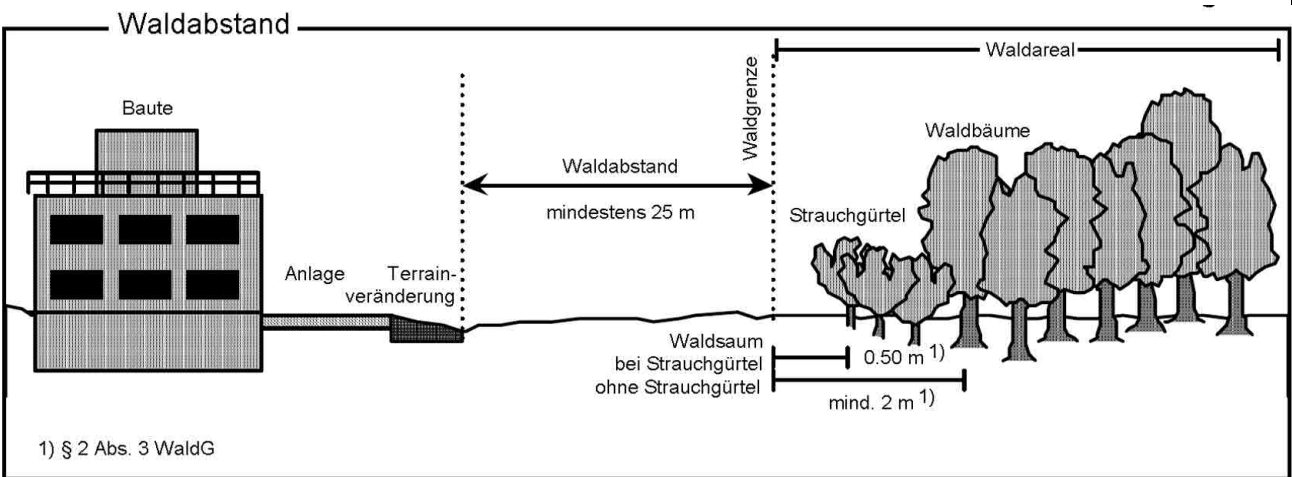


- Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens **80 cm** ab Strassenhöhe erreichen.
- Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen durchzusetzen.

Einschränkungen im Sichtzonenbereich



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



Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

