

# Baureglement

Stand 01.11.2023

---

## Öffentliche Auflage

vom 07.01.2022 bis 26.01.2022

---

## An der Urnenabstimmung erlassen

am: 25.09.2022

Der Gemeindepräsident:

  
Matthias Küng

Die Gemeindeschreiberin:

  
Sandra Kleindl

---

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. 49 vom 20.9.2023

KANTON THURGAU  
DEPARTEMENT  
FÜR BAU UND UMWELT  
8500 FRAUENFELD

---

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am: 01.11.2023

---



|                                                                                                                                                                                       |                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>INGRESS</b>                                                                                                                                                                        |                                             |           |
| Die Politische Gemeinde Aadorf erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG) das nachfolgende Baureglement. |                                             |           |
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                                                                                                                                             |                                             |           |
| <b>I.</b>                                                                                                                                                                             | <b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>              | <b>5</b>  |
| Art. 1                                                                                                                                                                                | Zweck und Geltungsbereich                   | 5         |
| Art. 2                                                                                                                                                                                | Bestandteile der Kommunalplanung            | 5         |
| Art. 3                                                                                                                                                                                | Zuständigkeiten                             | 5         |
| <b>II.</b>                                                                                                                                                                            | <b>NUTZUNGSZONEN</b>                        | <b>6</b>  |
| <b>A.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Allgemeines</b>                          | <b>6</b>  |
| Art. 4                                                                                                                                                                                | Zoneneinteilung                             | 6         |
| Art. 5                                                                                                                                                                                | Masstabelle                                 | 7         |
| <b>B.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Bauzonen</b>                             | <b>8</b>  |
| Art. 6                                                                                                                                                                                | Wohnzonen                                   | 8         |
| Art. 7                                                                                                                                                                                | Wohn- und Arbeitszonen                      | 8         |
| Art. 8                                                                                                                                                                                | Zentrumszonen                               | 8         |
| Art. 9                                                                                                                                                                                | Dorfzonen                                   | 8         |
| Art. 10                                                                                                                                                                               | Weilerzonen                                 | 8         |
| Art. 11                                                                                                                                                                               | Arbeitszonen Gewerbe a und b                | 8         |
| Art. 12                                                                                                                                                                               | Arbeitszonen Industrie                      | 8         |
| Art. 13                                                                                                                                                                               | Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen    | 9         |
| Art. 14                                                                                                                                                                               | Zonen für Pferdesport                       | 9         |
| Art. 15                                                                                                                                                                               | Spezialbauzonen Tänikon                     | 9         |
| Art. 16                                                                                                                                                                               | Freihaltezonen                              | 9         |
| <b>C.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Landwirtschaftszonen</b>                 | <b>9</b>  |
| Art. 17                                                                                                                                                                               | Landwirtschaftszonen                        | 9         |
| <b>D.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Schutzzonen</b>                          | <b>9</b>  |
| Art. 18                                                                                                                                                                               | Landschaftsschutzzonen                      | 9         |
| Art. 19                                                                                                                                                                               | Naturschutzzonen / Naturschutzzonen im Wald | 9         |
| <b>E.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Weitere Nichtbauzonen</b>                | <b>10</b> |
| Art. 20                                                                                                                                                                               | Abbauzonen                                  | 10        |
| <b>F.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Überlagernde Zonen</b>                   | <b>10</b> |
| Art. 21                                                                                                                                                                               | Zonen für archäologische Funde              | 10        |
| Art. 22                                                                                                                                                                               | Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen          | 10        |
| Art. 23                                                                                                                                                                               | Zonen mit Gestaltungsplanpflicht            | 10        |
| Art. 24                                                                                                                                                                               | Gefahrenzonen                               | 10        |
| <b>III.</b>                                                                                                                                                                           | <b>BAU- UND UMGEBUNGSVORSCHRIFTEN</b>       | <b>10</b> |
| <b>A.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Nachhaltiges Bauen</b>                   | <b>10</b> |
| Art. 25                                                                                                                                                                               | Ökologischer Ausgleich                      | 10        |
| Art. 26                                                                                                                                                                               | Künstliche Beleuchtung                      | 10        |
| <b>B.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Besondere Abstände</b>                   | <b>11</b> |
| Art. 27                                                                                                                                                                               | Grenzabstand                                | 11        |
| <b>C.</b>                                                                                                                                                                             | <b>Allgemeine Gestaltungsvorschriften</b>   | <b>11</b> |
| Art. 28                                                                                                                                                                               | Gebäude, Bauten und Anlagen                 | 11        |
| Art. 29                                                                                                                                                                               | Dachlandschaft                              | 11        |
| Art. 30                                                                                                                                                                               | Aussenraum                                  | 11        |
| Art. 31                                                                                                                                                                               | Terrainveränderung                          | 11        |

|            |                                                                                                               |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>D.</b>  | <b>Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen</b> | <b>12</b> |
| Art. 32    | Allgemein                                                                                                     | 12        |
| Art. 33    | Dächer                                                                                                        | 12        |
| Art. 34    | Fassaden                                                                                                      | 12        |
| <b>E.</b>  | <b>Ausstattung</b>                                                                                            | <b>13</b> |
| Art. 35    | Parkierung für Fahrzeuge                                                                                      | 13        |
| Art. 36    | Nebennutzflächen                                                                                              | 13        |
| Art. 37    | Spielplätze und Freizeitflächen                                                                               | 13        |
| <b>IV.</b> | <b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>                                                                               | <b>13</b> |
| Art. 38    | Ausnahmebewilligung                                                                                           | 13        |
| <b>V.</b>  | <b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>                                                                                    | <b>13</b> |
| Art. 39    | Anwendung bisherigen Rechts                                                                                   | 13        |
| Art. 40    | Aufhebung bisherigen Rechts                                                                                   | 13        |
| Art. 41    | Inkrafttreten                                                                                                 | 13        |

**Hinweis:**

Die rechte Spalte beinhaltet Verweise auf übergeordnete Gesetze und Verordnungen sowie erklärende Skizzen mit erläuterndem Charakter (keine Rechtsverbindlichkeit)

**Anhang**

- A. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien
- B. Abkürzungsverzeichnis
- C. Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB,  
Abstände Strassen – Wald – Gewässer

| <b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Hinweis</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Art. 1 Zweck und Geltungsbereich</b><br><br><sup>1</sup> Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.<br><br><sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das Gebiet der Gemeinde Aadorf. |                |
| <b>Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung</b><br><br>Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.                                                             |                |
| <b>Art. 3 Zuständigkeiten</b><br><br>Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes.                            |                |

| II. NUTZUNGSZONEN                                                                                                                   |               |           | Hinweise |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|----------|
| A. Allgemeines                                                                                                                      |               |           |          |
| <b>Art. 4 Zoneneinteilung</b>                                                                                                       |               |           |          |
| In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Gemeinde Aadorf vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt: |               |           |          |
| <b>Bauzonen</b>                                                                                                                     | <b>Abk.</b>   | <b>ES</b> |          |
| Wohnzonen                                                                                                                           | W2a/W2b/W3/W4 | II        |          |
| Wohn- und Arbeitszonen                                                                                                              | WA2/WA3/WA4   | III       |          |
| Zentrumszonen                                                                                                                       | Z4            | III       |          |
| Dorfzonen                                                                                                                           | D2/D3         | III       |          |
| Weilerzonen                                                                                                                         | Wz            | III       |          |
| Arbeitszonen Gewerbe                                                                                                                | AGa/AGb       | III       |          |
| Arbeitszonen Industrie                                                                                                              | AI            | IV        |          |
| Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen                                                                                            | OeBA          | III       |          |
| Zonen für Pferdesport                                                                                                               | Pf B          | III       |          |
| Spezialbauzonen Tänikon                                                                                                             | ST1/ST2       | III       |          |
| Freihaltezone                                                                                                                       | Fh            | III       |          |
| <b>Landwirtschaftszonen</b>                                                                                                         |               |           |          |
| Landwirtschaftszonen                                                                                                                | Lw            | III       |          |
| <b>Schutzzonen</b>                                                                                                                  |               |           |          |
| Landschaftsschutzzonen                                                                                                              | Ls            | III       |          |
| Naturschutzzonen/ Naturschutzzonen im Wald                                                                                          | Ns/NsW        | III       |          |
| <b>Weitere Zonen</b>                                                                                                                |               |           |          |
| Abbauzonen                                                                                                                          | Ab            | IV        |          |
| <b>Überlagernde Zonen</b>                                                                                                           |               |           |          |
| Zonen für archäologische Funde                                                                                                      | AF            | -         |          |
| Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen                                                                                                  | OU            | -         |          |
| Zone mit Gestaltungsplanpflicht                                                                                                     | GP            | -         |          |
| Gefahrenzonen                                                                                                                       | GF            | -         |          |

**Art. 5 Masstabelle**

| Zonen                                    | Abkürzung | Baumassen-<br>ziffer<br>(BMZ)<br><br>max. <sup>1)</sup> | Fassaden-<br>höhe<br>(FH)<br><br>max. m <sup>2) 3)</sup> | Gesamt-<br>höhe<br>Schrägdach<br><br>max. m <sup>2) 3)</sup> | Gebäude-<br>länge<br>(GL)<br><br>max. m | Grenz-<br>abstand<br>klein/gross<br><br>mind. |
|------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Wohnzonen                                | W2a       | 1.6                                                     | 7.00                                                     | 11.50                                                        | 20                                      | 4.0/8.0                                       |
|                                          | W2b       | 1.8                                                     | 7.50                                                     | 12.00                                                        | 25                                      | 4.0/8.0                                       |
|                                          | W3        | 2.4                                                     | 10.50                                                    | 16.00                                                        | 40                                      | 5.0/10.0                                      |
|                                          | W4        | 3.0                                                     | 14.00                                                    | 18.00                                                        | 50                                      | 6.0/12.0                                      |
| Wohn- und Arbeitszonen                   | WA2       | 1.9                                                     | 8.00                                                     | 12.50                                                        | 40                                      | 4.0/8.0                                       |
|                                          | WA3       | 2.6                                                     | 11.00                                                    | 15.50                                                        | 50                                      | 5.0/10.0                                      |
|                                          | WA4       | 3.3                                                     | 15.50                                                    | 18.50                                                        | 60                                      | 5.0/10.0                                      |
| Zentrumszonen                            | Z4        | -                                                       | 13.50                                                    | 18.00                                                        | 100                                     | 4.0/4.0                                       |
| Dorfzonen                                | D2        | -                                                       | 8.00                                                     | 13.50                                                        | 30                                      | 3.0/3.0                                       |
|                                          | D3        | -                                                       | 11.00                                                    | 16.50                                                        | 30                                      | 4.0/4.0                                       |
| Weilerzonen                              | Wz        | -                                                       | 8.00                                                     | 13.50                                                        | 30                                      | 3.0/3.0                                       |
| Arbeitszonen                             | AGa       | 5.0                                                     | 12.50                                                    | 16.00                                                        | -                                       | 6.0/10.0                                      |
|                                          | AGb       | 6.0                                                     | 15.50                                                    | 18.00                                                        | -                                       | 7.5/10.0                                      |
|                                          | AI        | 6.0                                                     | 15.50                                                    | 18.00                                                        | -                                       | 7.5/10.0                                      |
| Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA      | -                                                       | 13.00                                                    | 18.00                                                        | 100                                     | 5.0/5.0                                       |
| Zone für Pferdesport                     | Pf B      | -                                                       | 9.00                                                     | 15.00                                                        | 75                                      | 5.0/10.0                                      |
| Spezialbauzonen Tänikon                  | ST1       | -                                                       | 10.00                                                    | 15.00                                                        | 80                                      | 4.0/4.0                                       |
|                                          | ST2       | -                                                       | 10.00                                                    | 15.00                                                        | 80                                      | 5.0/5.0                                       |
| Freihaltezonen                           | Fh        | -                                                       | -                                                        | -                                                            | -                                       | -                                             |

**Zonen des Nichtbaugebiets**

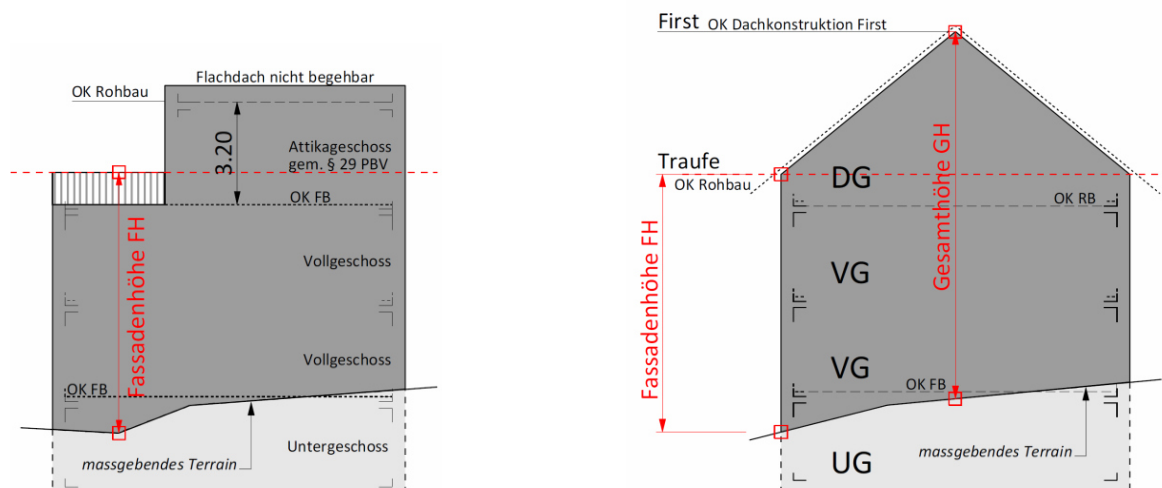
|                        |    |   |       |       |     |          |
|------------------------|----|---|-------|-------|-----|----------|
| Landwirtschaftszonen   | Lw | - | 10.00 | 16.00 | 100 | 5.0/10.0 |
| Landschaftsschutzzonen | Ls | - | 10.00 | 16.00 | 30  | 5.0/10.0 |
| Naturschutzzonen       | Ns | - | -     | -     | -   | -/-      |

- = keine Festlegung

<sup>1)</sup> Ausschiesslich für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.<sup>2)</sup> a. Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

b. 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.

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

<sup>3)</sup> Bei Hanglagen ab 15% Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>B. Bauzonen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p><b>Art. 6 Wohnzonen</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.</p> <p><sup>2</sup> Die Wohnzone W2a dient einer Bebauung mit Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäusern. In der Wohnzone W2b sind zusätzlich Mehrfamilienhäuser zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens zwei Vollgeschossen.</p> <p><sup>4</sup> Die Wohnzone W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Vollgeschossen.</p>                                                                                                                                                |  |
| <p><b>Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.</p> <p><sup>2</sup> In der Wohn- und Arbeitszone WA3 und WA4 sind Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <p><b>Art. 8 Zentrumszonen</b></p> <p><sup>1</sup> Zentrumszonen umfassen Gebiete mit zentrumsbildender Funktion, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.</p> <p><sup>3</sup> In den Zentrumszonen Z4 haben Bauten mindestens 3 Vollgeschosse aufweisen.</p> <p><sup>4</sup> Es gilt die halboffene Bauweise.</p> <p><sup>5</sup> Mindestens das Erdgeschoss muss strassenseitig Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen aufweisen.</p>                                                                                                            |  |
| <p><b>Art. 9 Dorfzonen</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.</p> <p><sup>2</sup> Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| <p><b>Art. 10 Weilerzonen</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <p><b>Art. 11 Arbeitszonen Gewerbe a und b</b></p> <p><sup>1</sup> Arbeitszonen Gewerbe AGa und AGb umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.</p> <p><sup>2</sup> Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung von gesamthaft <math>\frac{1}{4}</math> der gesamten Haupt- und Nebennutzfläche, bis maximal 180 m<sup>2</sup> BGF zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Es sind nur Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen erlaubt, welche eine anrechenbare Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.</p> |  |
| <p><b>Art. 12 Arbeitszonen Industrie</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.</p> <p><sup>2</sup> In den Arbeitszonen AI sind Verkaufsflächen, Freizeiteinrichtungen und öffentlich zugängliches Gastronomiegewerbe nicht zulässig. Ausgenommen sind öffentlich zugängliche Betriebskantinen und Ausstellungsflächen von Gewerbebetrieben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |



**Art. 13 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.

**Art. 14 Zonen für Pferdesport**

<sup>1</sup> Die Zonen für Pferdesport Pf B sind für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen, welche dem Pferdesport oder der Haltung, Zucht und Ausbildung von Pferden dienen, bestimmt.

<sup>2</sup> Betriebsunabhängige Wohn- und Gewerbenutzungen sind nicht gestattet.

**Art. 15 Spezialbauzonen Tänikon**

<sup>1</sup> Die Spezialzonen ST1 und ST2 sind für die Nutzung, Entwicklung und den Schutz des Gemeindeteiles Tänikon als land- und ernährungswirtschaftlicher Forschungsstandort und als Ortsbild mit teilweise öffentlichen Funktionen bestimmt. Zugelassen sind Bauten und Anlagen mit höchstens mässig störenden Auswirkungen.

<sup>2</sup> Die Spezialzone ST1 bezweckt im Besonderen die Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes des ehemaligen Klosters Tänikon und dient der angemessenen Nutzung der Bauten und Freiräume zu öffentlichen Zwecken. Alle Bauvorhaben sind vor der Erteilung einer Baubewilligung der kantonalen Denkmalpflege zur Begutachtung vorzulegen.

<sup>3</sup> Die Spezialzone ST2 dient ausschliesslich der Erstellung von Betriebsbauten und -anlagen sowie von zeitlich befristeten Versuchs-, Modell- und Prototypenbauten und -anlagen des Kantons Thurgau, der Eidgenössischen Forschungsanstalt Agroscope oder deren Projektpartner.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen haben sich durch ihre Gestaltung und zurückhaltende Farbgebung bestmöglich in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen und sind am Zonenrand durch Bepflanzungen abzuschirmen.

**Art. 16 Freihaltezonen**

Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV

**C. Landwirtschaftszonen****Art. 17 Landwirtschaftszonen**

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

**D. Schutzzonen****Art. 18 Landschaftsschutzzonen**

Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.

**Art. 19 Naturschutzzonen / Naturschutzzonen im Wald**

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.

<sup>2</sup> In der Naturschutzzone im Wald steht die Naturschutzfunktion vor der Holzproduktion (Vorrang Naturschutz). Die seltenen Pflanzengesellschaften, insbesondere die Baumarten-Gesellschaften sind zu erhalten. Naturverjüngung, Auslichtung und Bewirtschaftung des Waldes sind unter Beizug des kantonalen Forstamts so vorzunehmen, dass eine standortgerechte Zusammensetzung der

Baum- und Straucharten sowie der Bodenpflanzen erhalten bleibt. Eine Begradigung des Waldsaumes ist nicht gestattet.

## **E. Weitere Nichtbauzonen**

### **Art. 20 Abbauzonen**

Es gelten die Bestimmungen von § 16 PBV.

## **F. Überlagernde Zonen**

### **Art. 21 Zonen für archäologische Funde**

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

### **Art. 22 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen**

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 19 PBV.

<sup>2</sup> Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein.

### **Art. 23 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht**

Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.

### **Art. 24 Gefahrenzonen**

Es gelten die Bestimmungen von § 21 PBV.

## **III. BAU- UND UMGEBUNGSVORSCHRIFTEN**

### **A. Nachhaltiges Bauen**

#### **Art. 25 Ökologischer Ausgleich**

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

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m<sup>2</sup> übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit diese nicht energetisch genutzt werden.
- Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.
- Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### **Art. 26 Künstliche Beleuchtung**

Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Bei Aussenbeleuchtungen ist 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.

## B. Besondere Abstände

### Art. 27 Grenzabstand

- <sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite.
- <sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m.
- <sup>3</sup> Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.
- <sup>4</sup> Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze und Hauszugänge haben einen Grenzabstand von 0.50 m einzuhalten.
- <sup>5</sup> Für Anlagen wie Spielgeräte, Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.
- <sup>6</sup> Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.
- <sup>7</sup> Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 3.00 m einzuhalten und sind in der Höhe nicht beschränkt.

## C. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

### Art. 28 Gebäude, Bauten und Anlagen

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

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

### Art. 29 Dachlandschaft

- <sup>1</sup> Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen gesamthaft ½ der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### Art. 30 Aussenraum

- <sup>1</sup> Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Der Raum zwischen Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen.
- <sup>3</sup> Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht auf Strassen und Flächen Dritter abgeleitet werden.

### Art. 31 Terrainveränderung

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- <sup>2</sup> Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.00 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m zu versehen, ausgenommen sind Stützbauwerke für Zugänge sowie Garagen und Tiefgaragenzufahrten. Künstliche Böschungen

mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.00 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m zu versehen.

<sup>3</sup> Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

## **D. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen**

### **Art. 32 Allgemein**

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

### **Art. 33 Dächer**

<sup>1</sup> Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und Dachneigungen von 30-45° zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.00 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.

<sup>2</sup> Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegel in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten, können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.

<sup>3</sup> Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 4.0 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.

<sup>4</sup> Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 0.9 m<sup>2</sup> (Lichtfläche) nicht übersteigen.

<sup>5</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

<sup>6</sup> Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.

### **Art. 34 Fassaden**

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

<sup>2</sup> Wohnungsbezogene Aussenräume (z.B. Loggias, Balkone, Terrassen) sind bei Ersatzbauten zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes, gut in das Ortsbild und in die Umgebung einordnen.

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

<sup>4</sup> Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerkonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

| E. Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hinweis |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Art. 35 Parkierung für Fahrzeuge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |
| <p><sup>1</sup> Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Parkfelder zu erstellen.</p> <p><sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung plus 1 Besucherparkfeld pro 4 Wohnungen zu erstellen. Besucherparkfelder sind deutlich zu bezeichnen und dauernd als solche zu erhalten.</p> <p><sup>3</sup> Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.</p> <p><sup>4</sup> Bei Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist mindestens eine Ladestation oder die nötige Infrastruktur für eine Nachrüstung (Kabelkanal, etc.) zu erstellen. Nach Umsetzung der Ladestation sind die Parkflächen für Elektrofahrzeuge zu signalisieren.</p> |         |
| <p><b>Art. 36 Nebennutzflächen</b></p> <p><sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige private Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| <p><b>Art. 37 Spielplätze und Freizeitflächen</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
| <b>IV. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |
| <p><b>Art. 38 Ausnahmbewilligung</b></p> <p>Der Gemeinderat kann in Dorfzonen zum Schutz des Ortsbilds und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren oder vorschreiben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| <b>V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| <p><b>Art. 39 Anwendung bisherigen Rechts</b></p> <p><sup>1</sup> Bei Inkrafttreten dieses Reglements sind hängige Baugesuche nach altem Recht zu beurteilen.</p> <p><sup>2</sup> Für Gestaltungspläne, welche noch nicht an das neue Recht angepasst wurden, gilt integral das bisherige Recht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |
| <p><b>Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts</b></p> <p>Folgende Erlasse werden aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baureglement vom 16. Januar 2004</li> <li>- Änderungen vom 18. März 2008</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |
| <p><b>Art. 41 Inkrafttreten</b></p> <p>Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |

## Anhang

### A Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

#### Bundesrecht

|               |                                                             |                  |
|---------------|-------------------------------------------------------------|------------------|
| ZGB           | Schweizerisches Zivilgesetzbuch                             | 210              |
| NHG / NHV     | BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung          | 451 / 451.1      |
| BZG           | Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz                         | 520.1            |
| RPG / RPV     | Raumplanungsgesetz mit Verordnung                           | 700 / 700.1      |
| EnG / EnV     | Energiegesetz mit Verordnung                                | 730.0 / 730.01   |
| USG           | Umweltschutzgesetz mit Verordnungen                         | 814.01           |
| UVPV          | Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung           | 814.011          |
| StfV          | Störfallverordnung                                          | 814.012          |
| TVA           | Technische Verordnung über Abfälle                          | 814.600          |
| LRV           | Luftreinhalte-Verordnung                                    | 814.318          |
| LSV           | Lärmschutz-Verordnung                                       | 814.41           |
| NISV          | Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung | 814.710          |
| GSchG / GSchV | Gewässerschutzgesetz mit Verordnung                         | 814.20 / 814.201 |
| ArG           | Arbeitsgesetz                                               | 822.11           |
| BauAV         | Bauarbeiten Verordnung                                      | 832.311          |
| LwG           | Landwirtschaftsgesetz                                       | 910.1            |
| WaG / WaV     | Waldgesetz mit Verordnung                                   | 921.0 / 921.01   |

#### Kantonales Recht

|               |                                                                          |                 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| GemG          | Gesetz über die Gemeinden                                                | 131.1           |
| VRG           | Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege                                  | 170.1           |
| NHG / NHV     | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung | 450.1<br>450.11 |
| PBG / PBV     | Planungs- und Baugesetz mit Verordnung                                   | 700 / 700.1     |
|               | Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung                               | 708.1 / 708.11  |
|               | Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung                                 | 721.1 / 721.11  |
| StrWG / StrWV | Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung                             | 725.1 / 725.10  |
| ENG / ENV     | Energienutzungsgesetz mit Verordnung                                     | 731.1 / 731.11  |
|               | Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung                          | 814.0-8         |
| FIGG          | Gesetz über Flur und Garten                                              | 913.1           |
| WaldG / WaldV | Waldgesetz mit Verordnung                                                | 921.1 / 921.11  |

## Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

|             |                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| SN 521 500  | Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)                                          |
| SN 592 000  | Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)                                      |
| SN 640 066  | Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011)            |
| SN 640 281  | Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)            |
| SN 640 291a | Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006)      |
| SN 640 050  | Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993)                                            |
| SIA 112/1   | Nachhaltiges Bauen - Hochbau                                                  |
| SIA 118     | Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten                                        |
| SIA 180     | Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau                                           |
| SIA 181     | Schallschutz im Hochbau                                                       |
| SIA 358     | Geländer und Brüstungen                                                       |
| SIA 380/1   | Thermische Energie im Hochbau                                                 |
| SIA 384/1   | Heizungsanlagen in Gebäuden                                                   |
| VKF         | Brandschutznorm                                                               |
| bfu / Suva  | Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva  |
| EKAS        | Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit |

## B Abkürzungsverzeichnis

|               |                                                                     |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| ASTRA         | Bundesamt für Strassen                                              |
| BAFU          | Bundesamt für Umwelt                                                |
| BGF           | Bruttogeschossfläche                                                |
| DBU           | Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)                            |
| FIGG          | Gesetz über Flur und Garten                                         |
| GO            | Gemeindeordnung                                                     |
| IVHB          | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |
| LSV           | Eidg. Lärmschutz-Verordnung                                         |
| LwG           | Bundesgesetz über die Landwirtschaft                                |
| NHG / NHV     | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung        |
| PBG / PBV     | Planungs- und Baugesetz mit Verordnung                              |
| RPG / RPV     | Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung                             |
| SIA           | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein                    |
| SN            | Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)                 |
| SR            | Systematische Sammlung des Bundesrechts                             |
| StrWG / StrWV | Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung                        |
| TVA           | Eidg. Technische Verordnung über Abfälle                            |
| USG           | Bundesgesetz über den Umweltschutz                                  |
| VKF           | Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen                          |
| VSS           | Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute         |

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

Siehe separate Beilage

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

Anhang zum Baureglement



S



## **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

#### **5. Höhenmasse**

- 5.1. Gesamthöhe
- 5.2. Fassadenhöhe
- 5.3. Kniestockhöhe
- 5.4. Lichte Höhe
- 5.5. Geschosshöhe

#### **6. Geschosse**

- 6.1. Vollgeschosse
- 6.2. Untergeschosse
- 6.3. Dachgeschosse
- 6.4. Attikageschosse

#### **7. Abstände**

- 7.1. Grenzabstand
- 7.2. Gebäudeabstand
- 7.3. Baulinien
- 7.4. Baubereich

#### **8. Nutzungsziffern**

- 8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche
- 8.2. Baumassenziffer
- 8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten
- 8.4. Terrainveränderungen

### **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

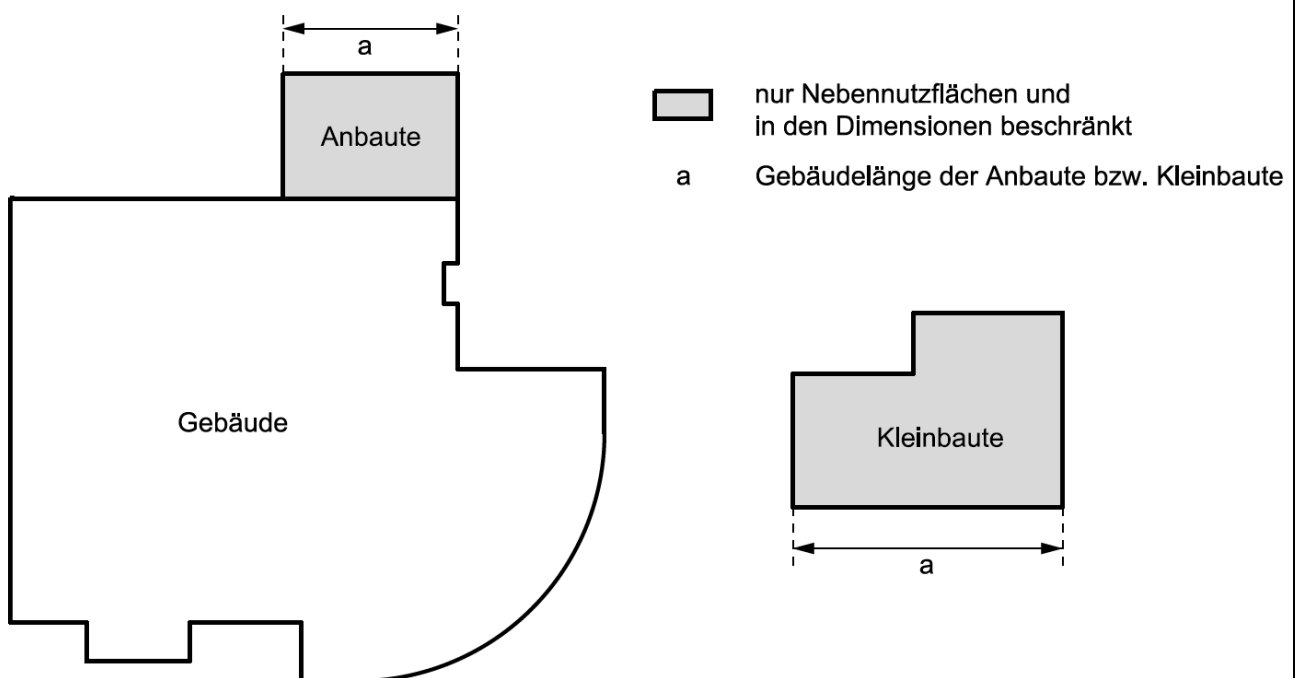
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

#### 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 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.



## 2.4. Unterirdische Bauten

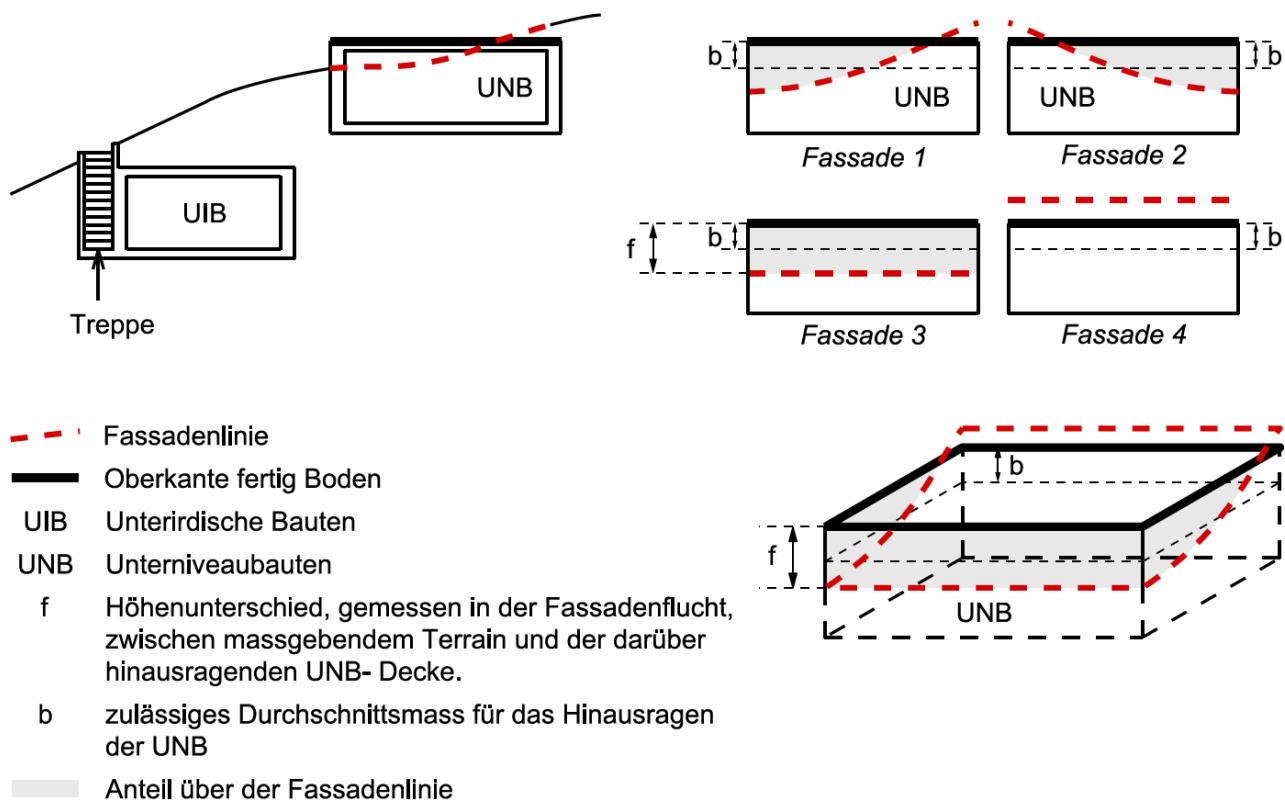
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

## 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.

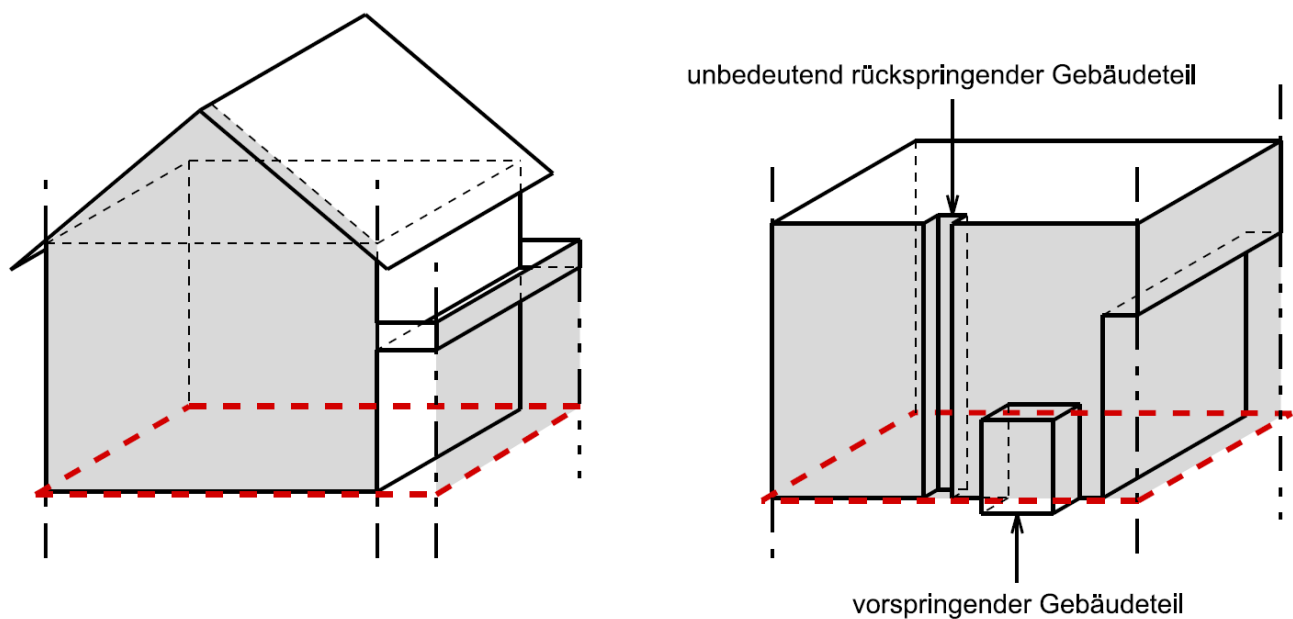
#### 3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

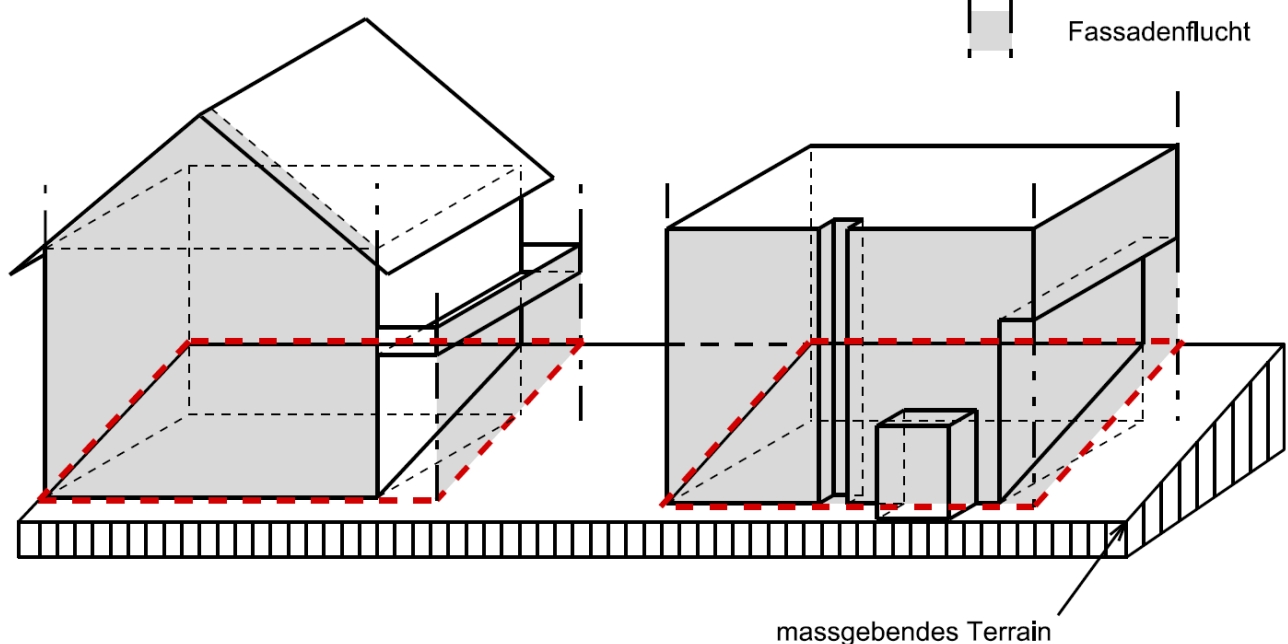
#### 3.3. Projizierte Fassadenlinie

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)



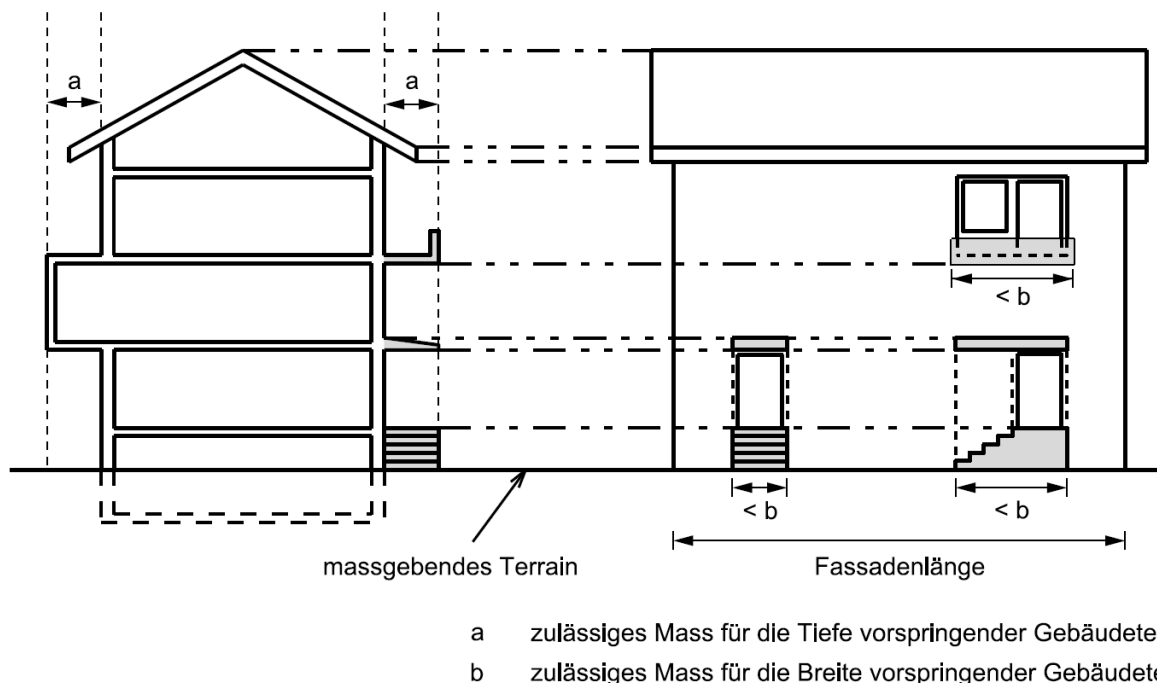
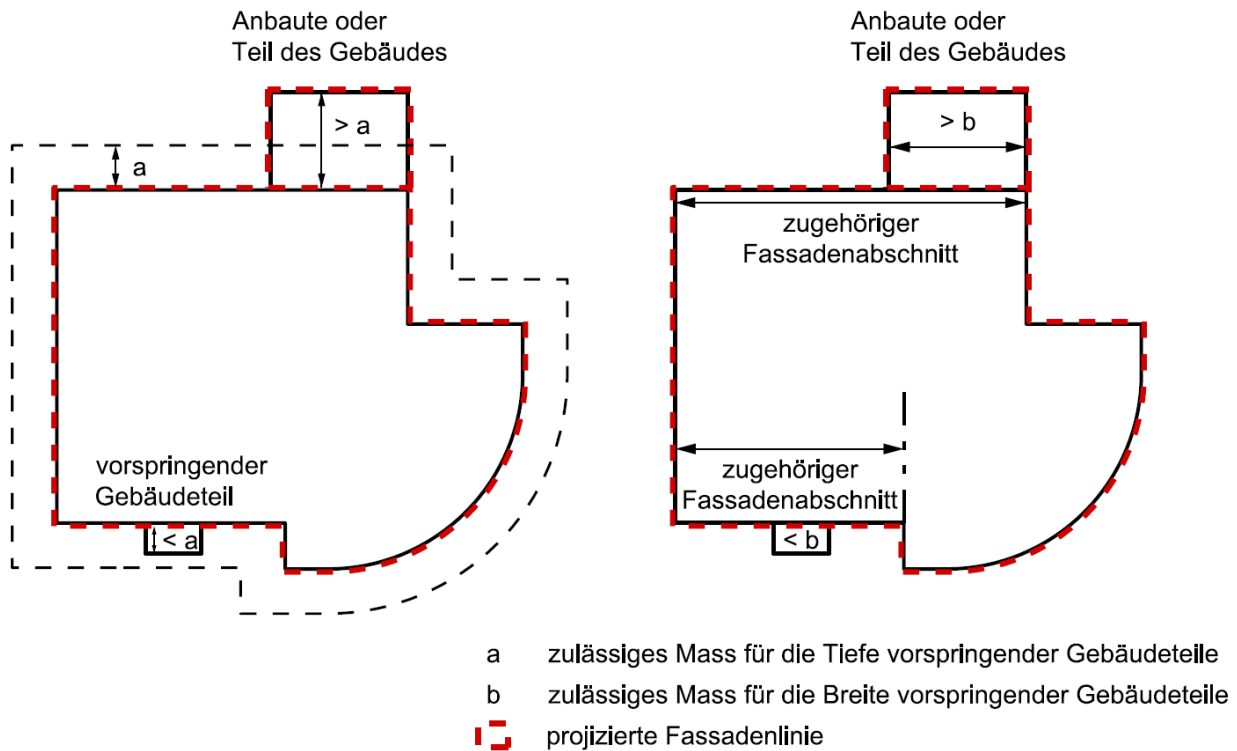
### 3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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**.

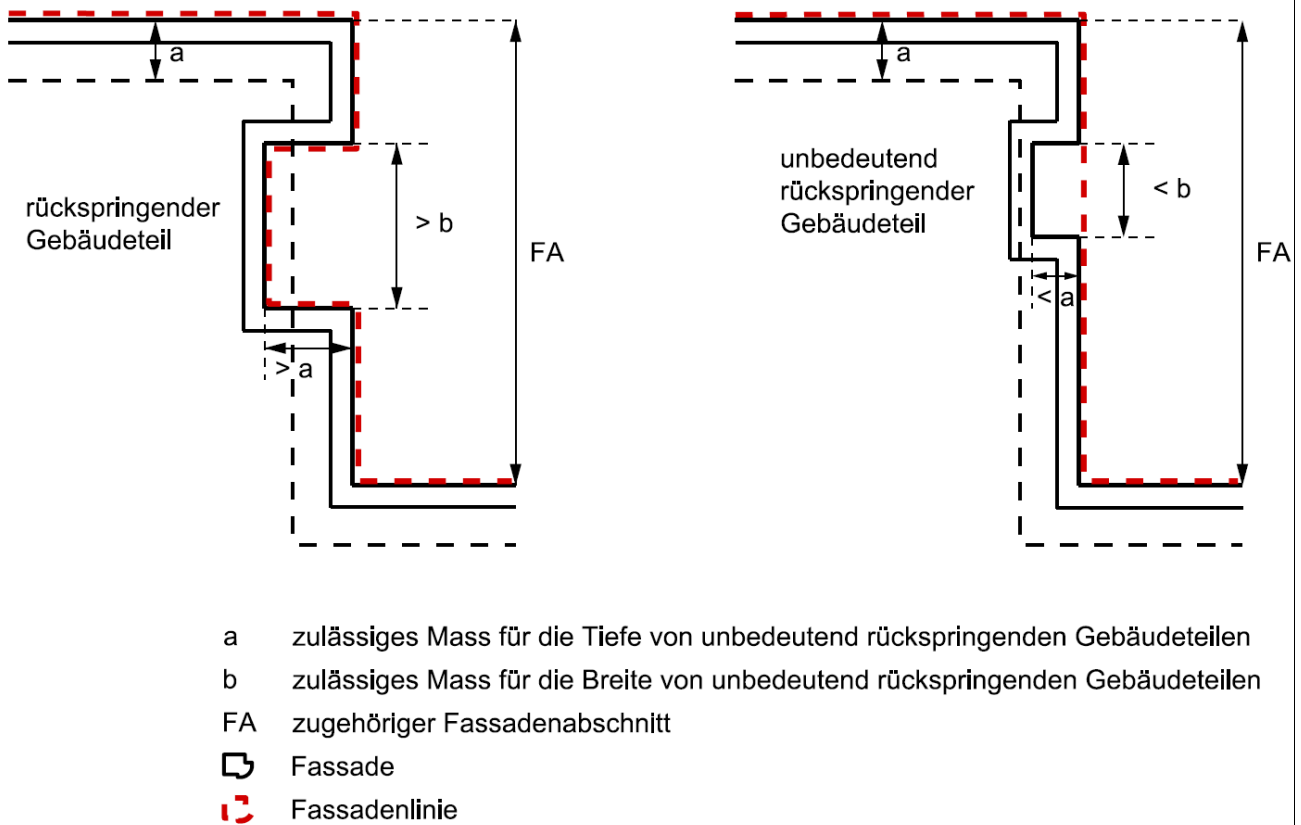


### 3.5. Rückspringende Gebäudeteile

*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.



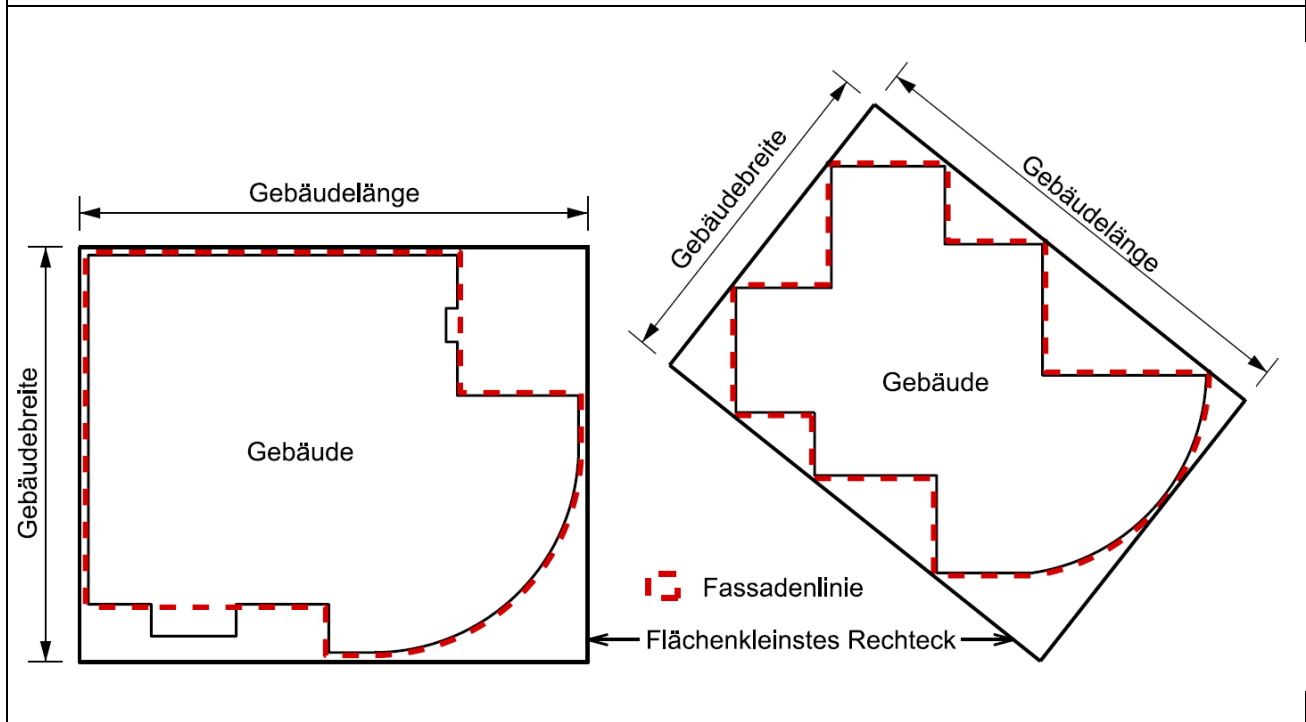
## 4. Längenmasse

### 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**.



## 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

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

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

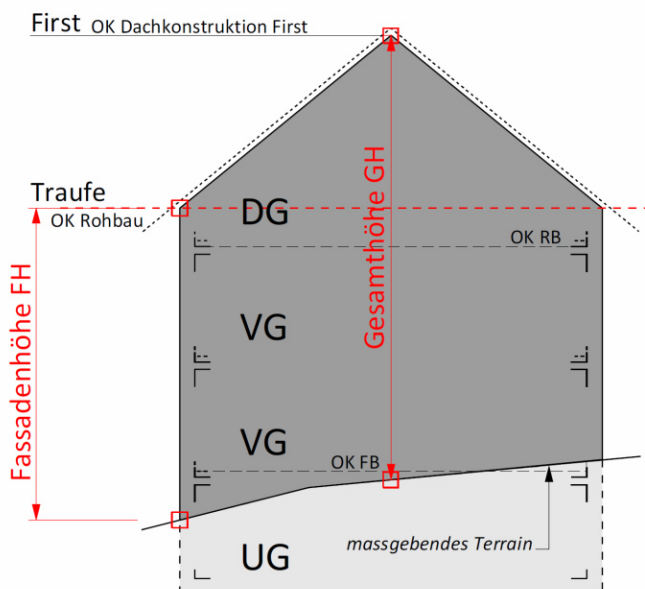
### 5.2. Fassadenhöhe

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

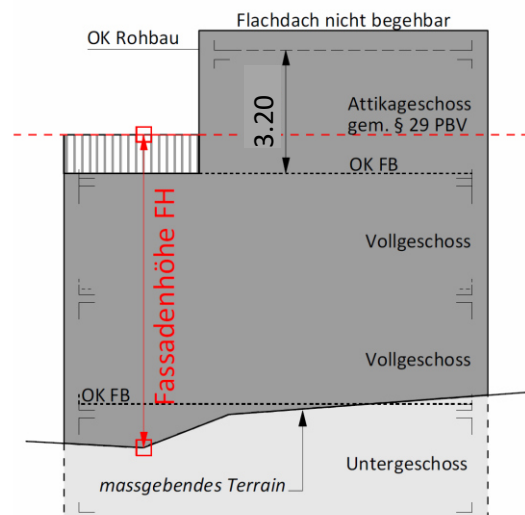
Art. 5, Fussnoten BauR

- 2) a. Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.  
b. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.  
c. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.00 m nicht überschreiten.
- 3) Bei Hanglagen ab 15 % Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen.

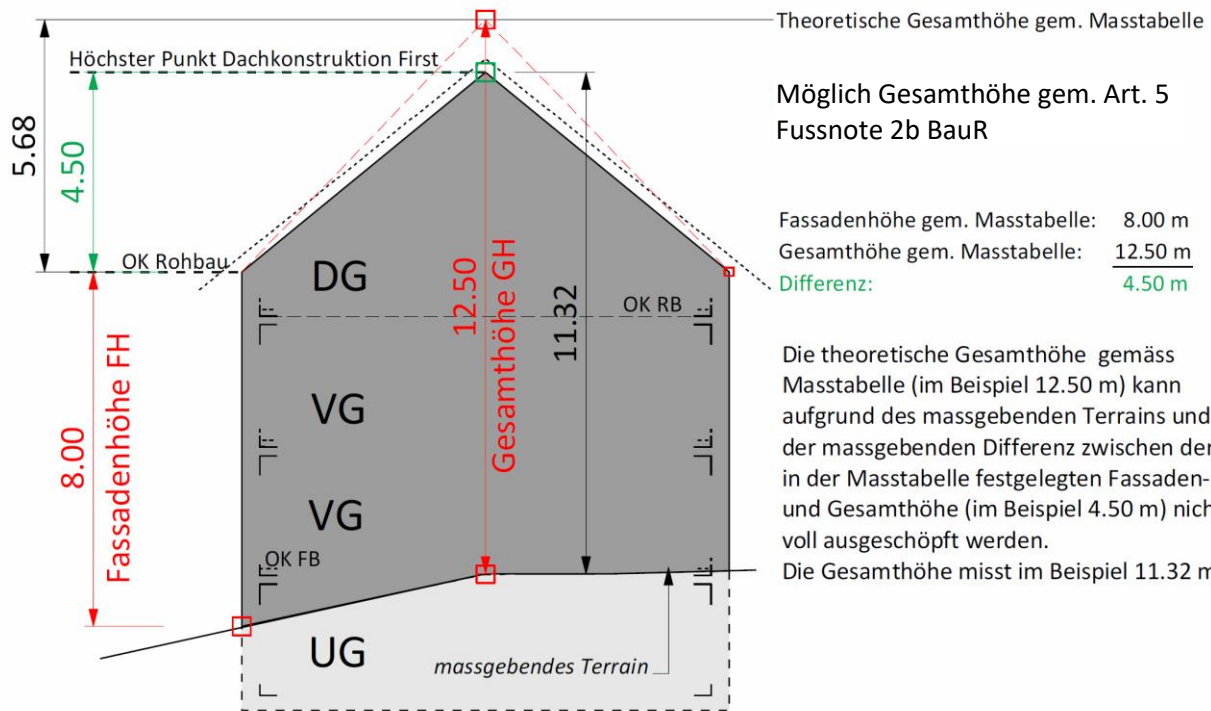
**Schrägdach**



**Flachdach mit Attika**







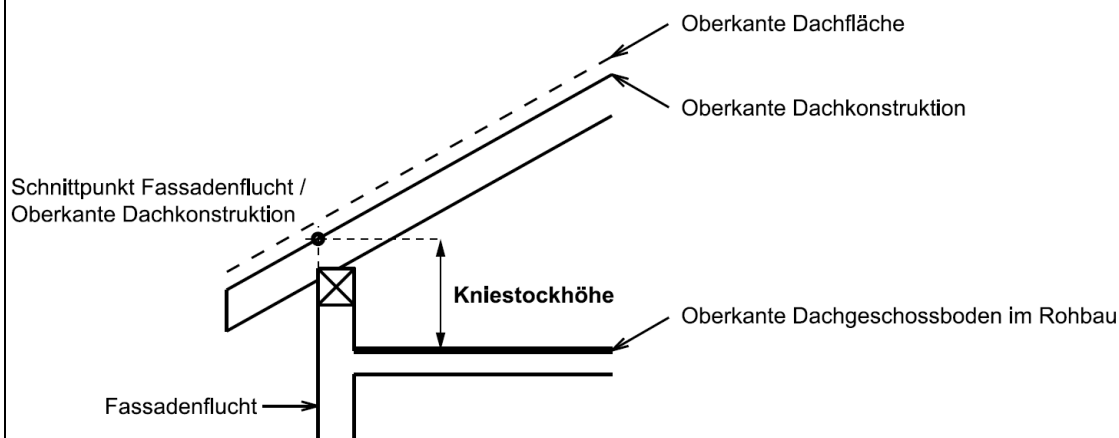
### 5.3. Kniestockhöhe

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

§ 28 PBV

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

<sup>2</sup> Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



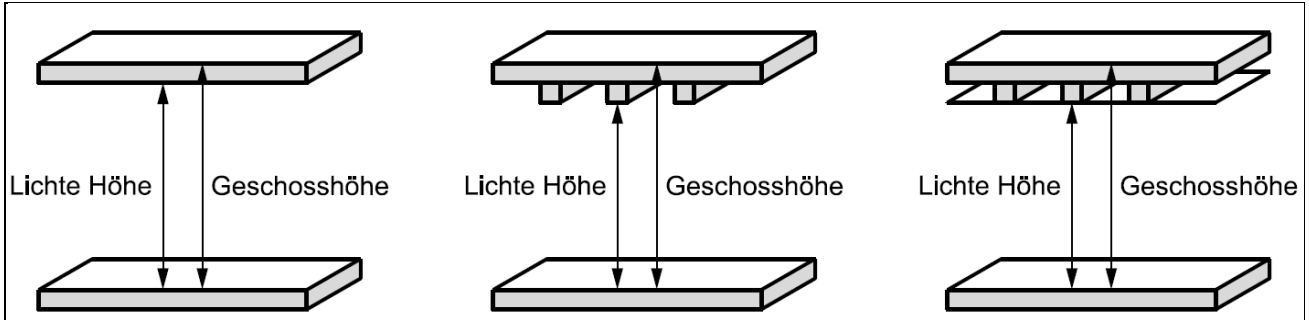
### 5.4. Lichte Höhe

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

<sup>4</sup> PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.

<sup>5</sup> 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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Geschosshöhe ist die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

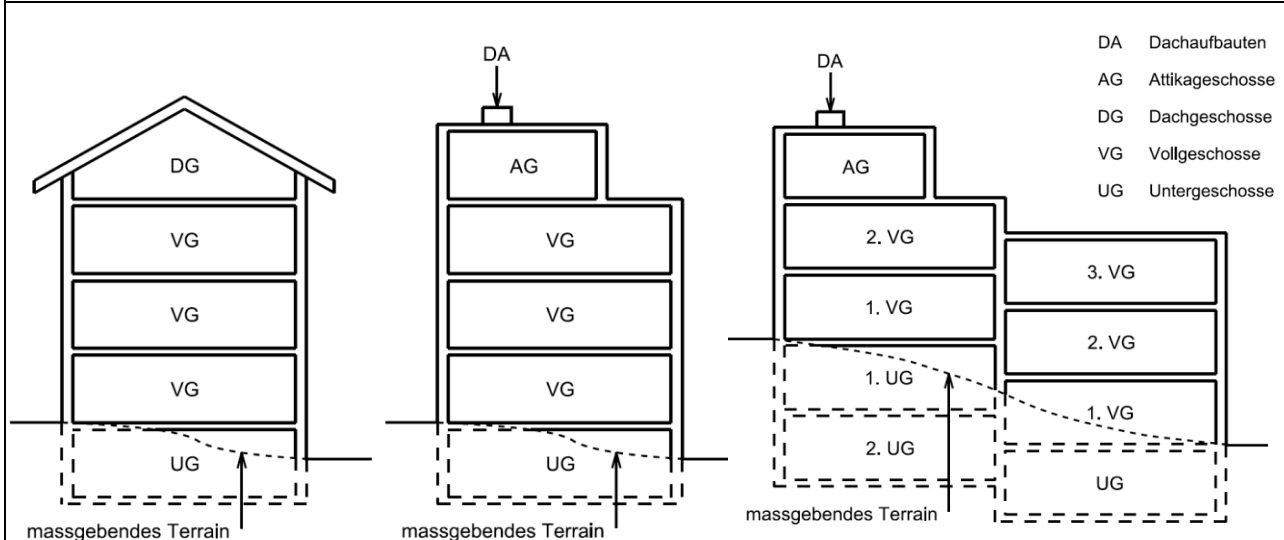
## 6. Geschosse

### 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 Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 39 PBV

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



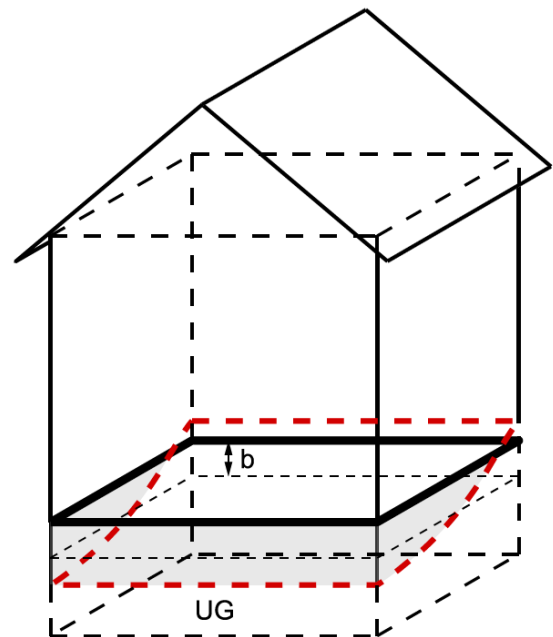
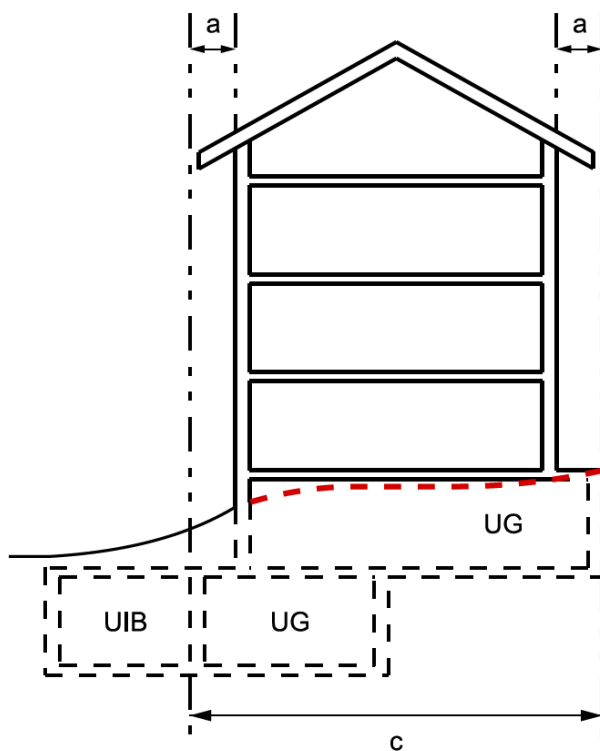
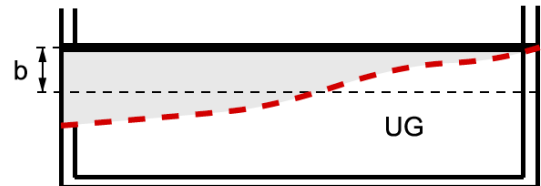
## 6.2. Untergeschosse

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

§ 27 PBV

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

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



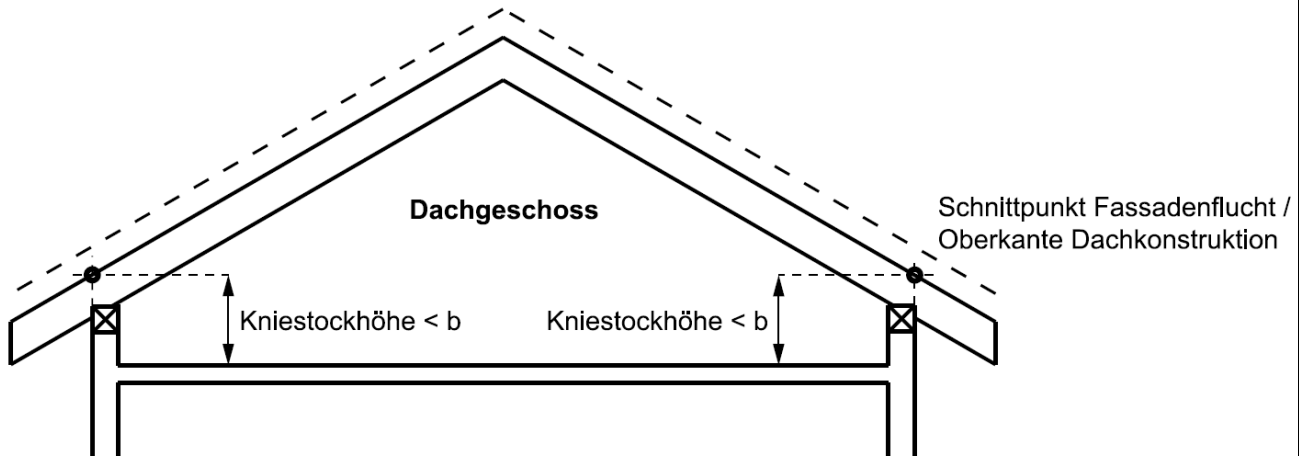
### 6.3. Dachgeschosse

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

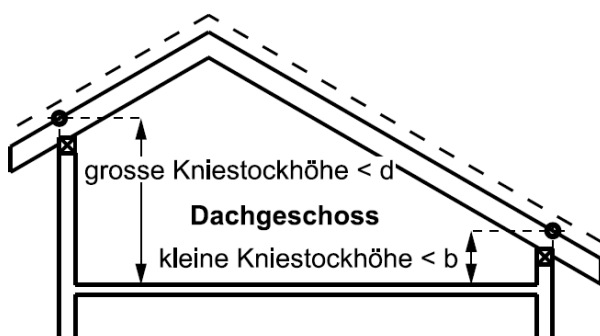
§ 28 PBV

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

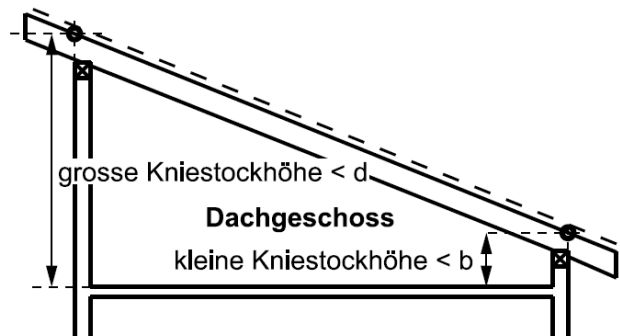
2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



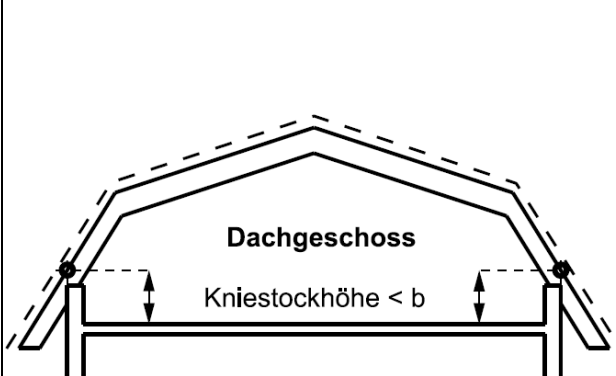
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



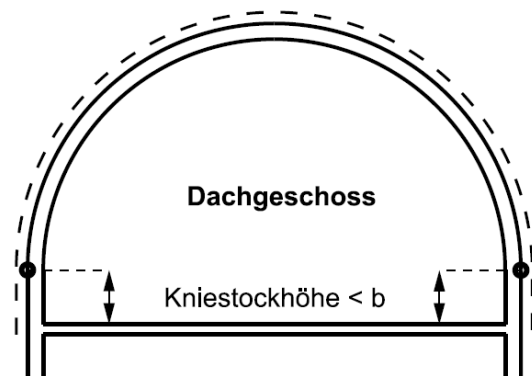
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen



d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

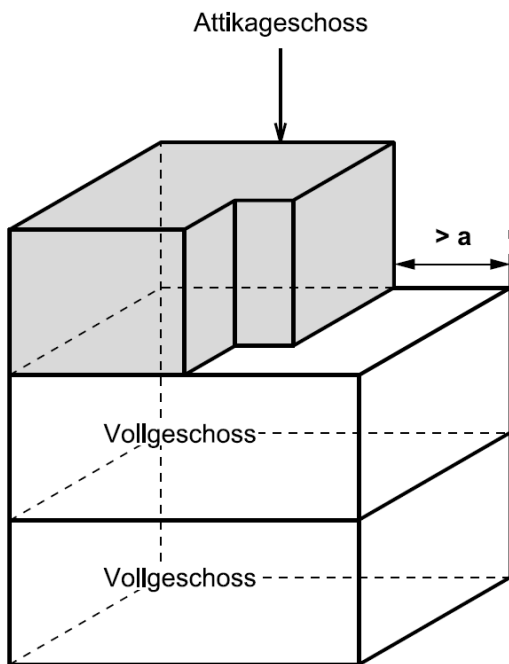


#### 6.4. Attikageschosse

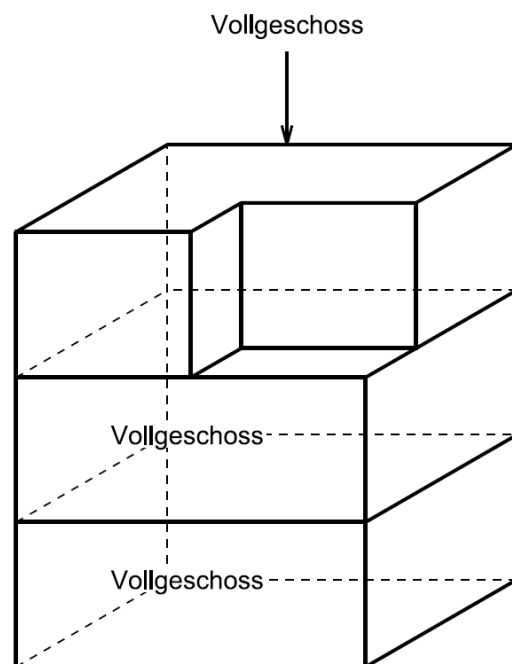
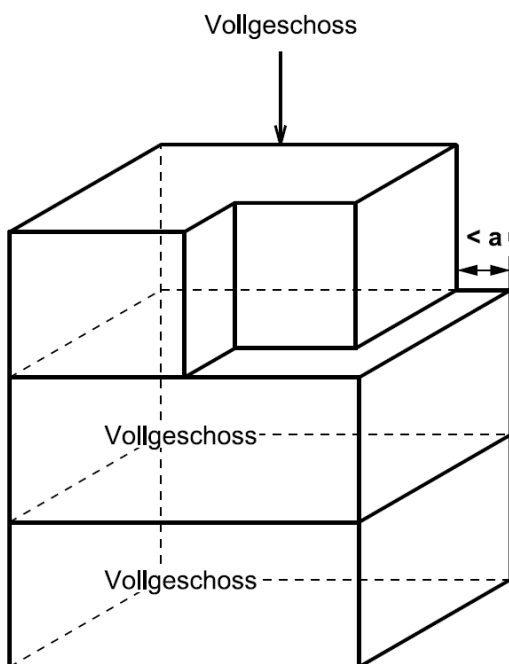
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV

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



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



## 7. Abstände

### 7.1. Grenzabstand

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

§ 31 PBV

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

<sup>2</sup> \_

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

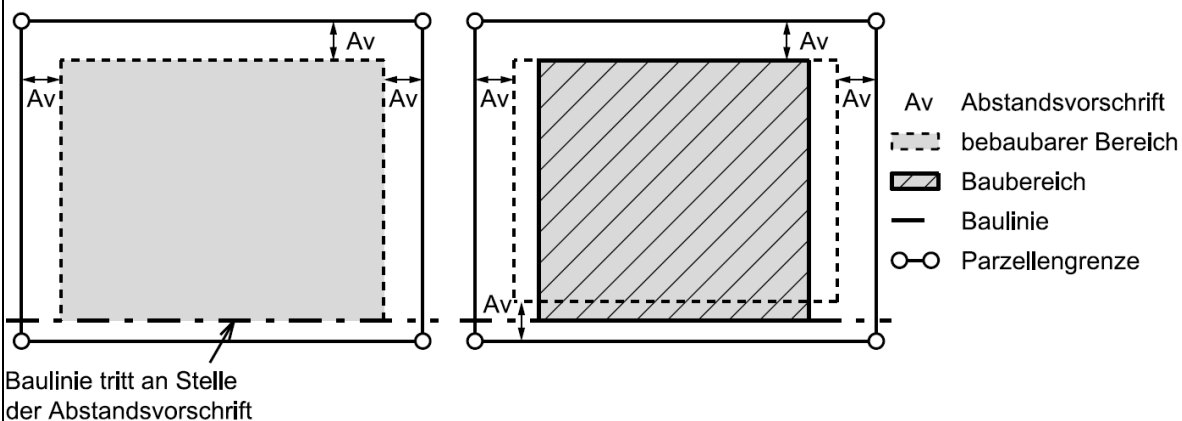
<sup>2</sup> Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.

### 7.3. Baulinien

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

### 7.4. Baubereich

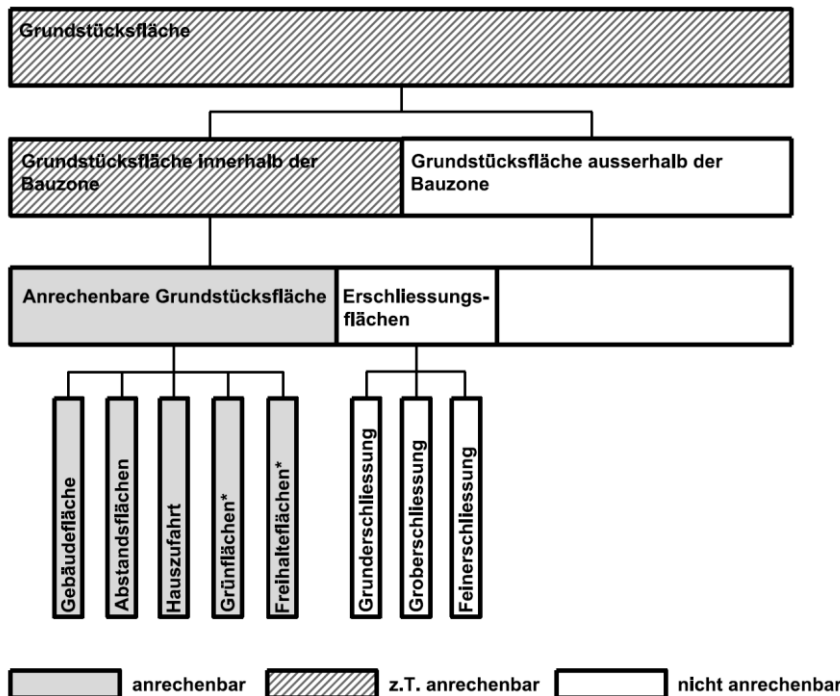
*Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.*



## 8. Nutzungsziffern

### 8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche

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



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

### 8.2. Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BV<sub>m</sub>) 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.

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

#### § 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

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

#### § 35 PBV

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

1. – (aufgehoben per 01.07.2020)
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/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.

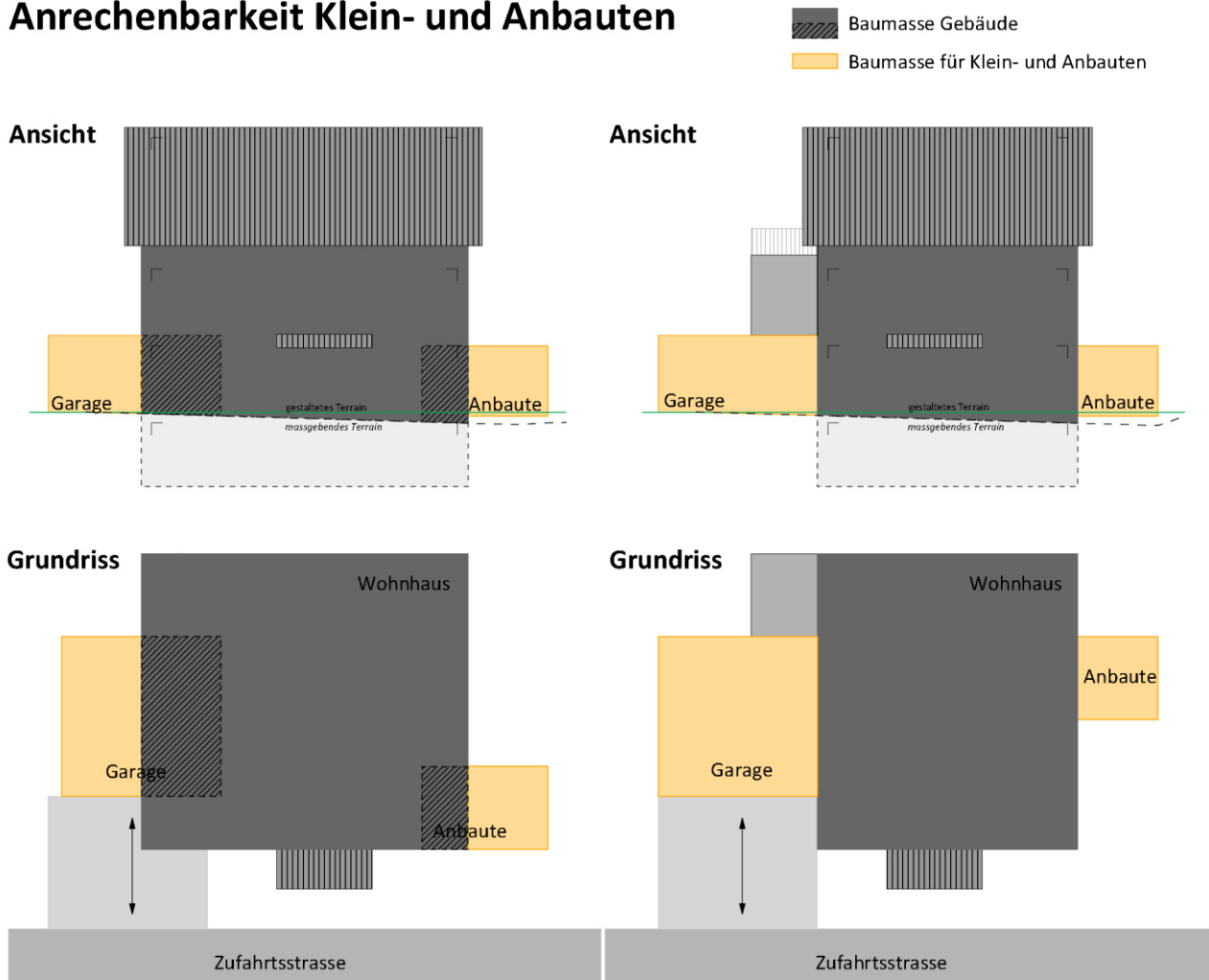
### 8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten

Art. 5, Fussnote 1 BauR

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

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

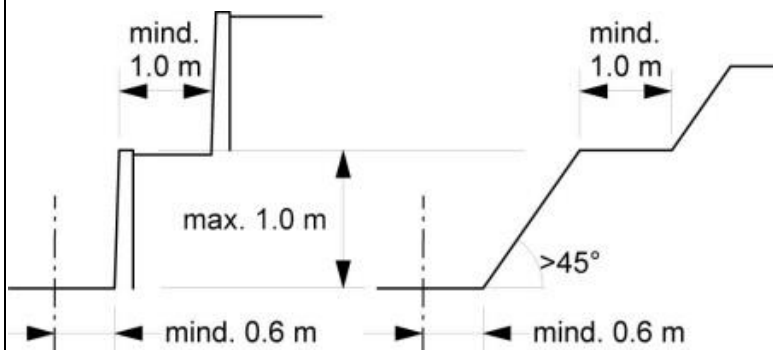
#### Anrechenbarkeit Klein- und Anbauten



### 8.4. Terrainveränderungen

Art. 31, Absatz 2 BauR

Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.00 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m zu versehen, ausgenommen sind Stützbauwerke für Zugänge sowie Garagen und Tiefgaragenzufahrten. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.00 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m zu versehen.

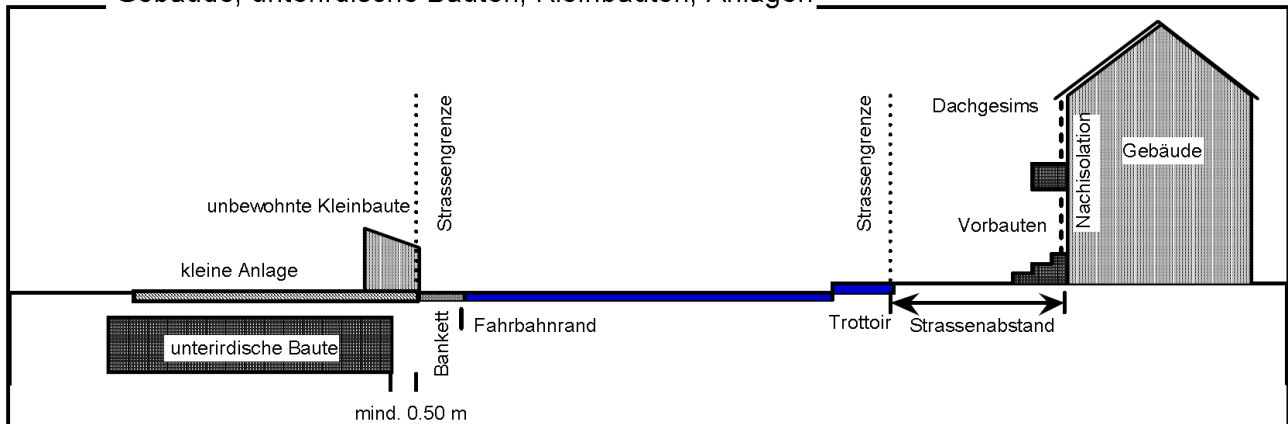




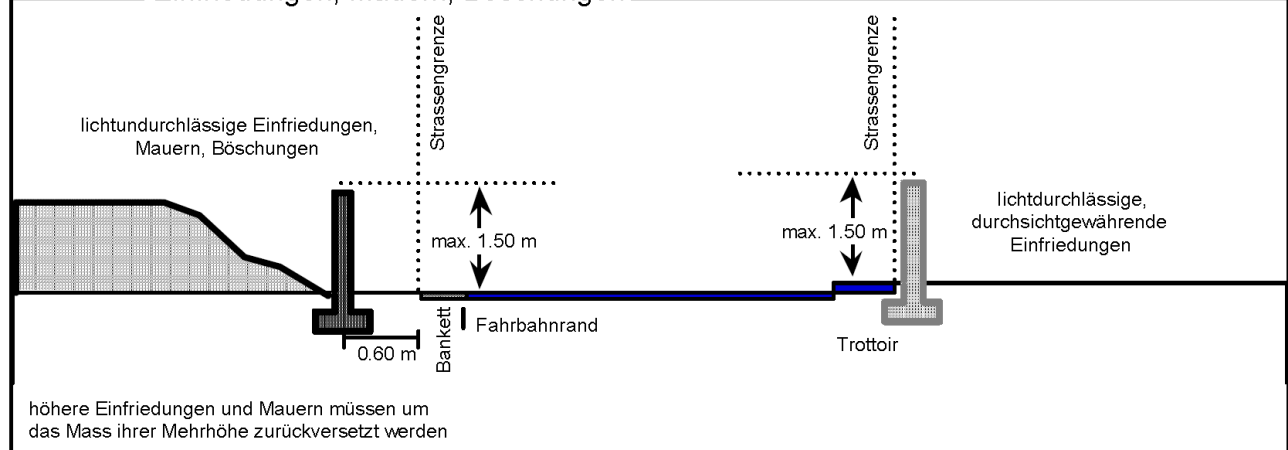
## B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

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

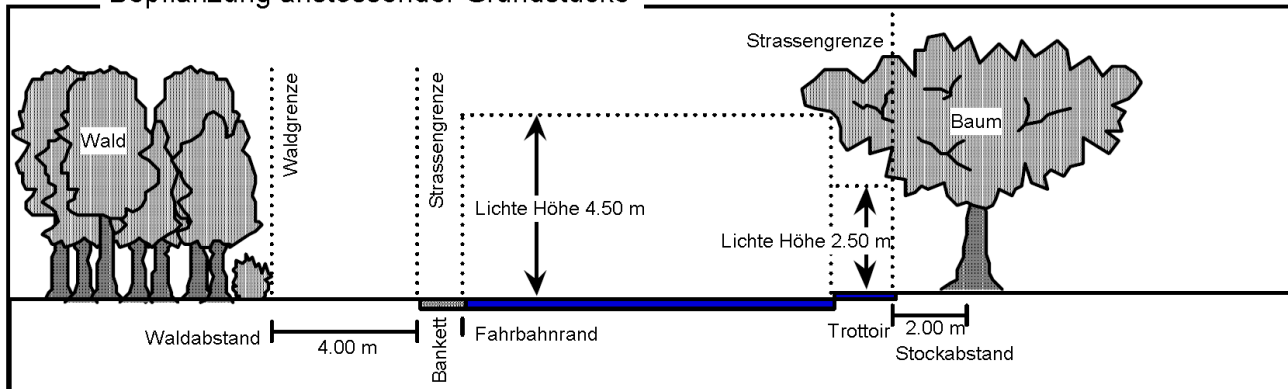
#### Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen



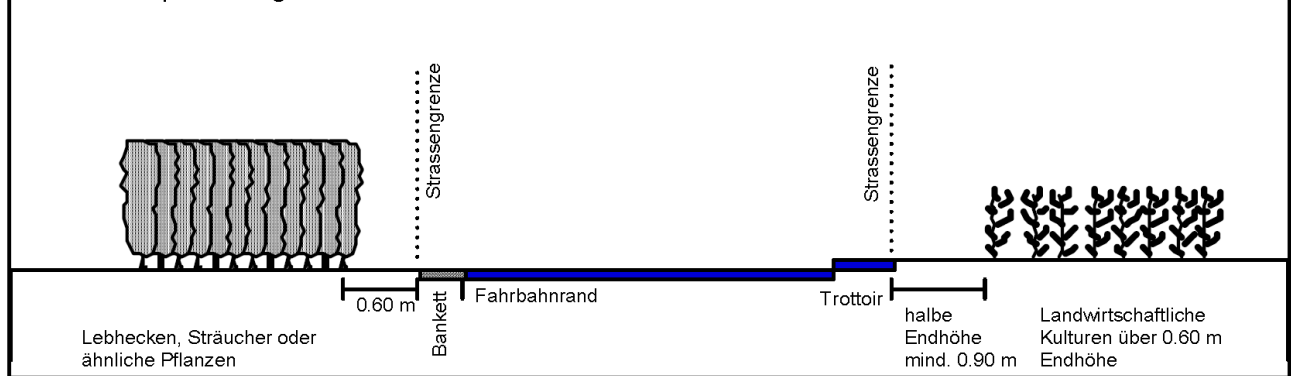
#### Einfriedungen, Mauern, Böschungen



#### Bepflanzung anstossender Grundstücke

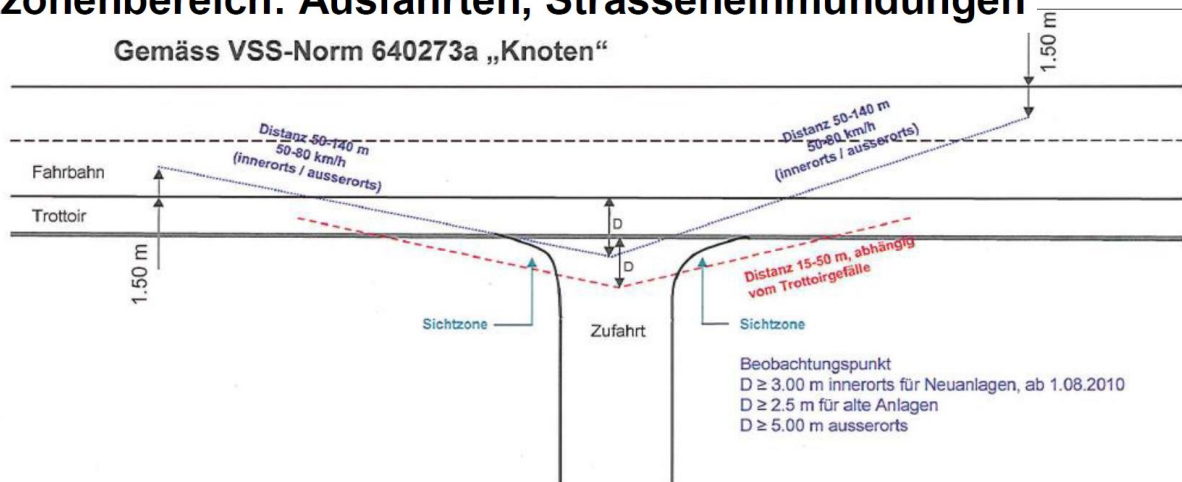


## Bepflanzung anstossender Grundstücke



## Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

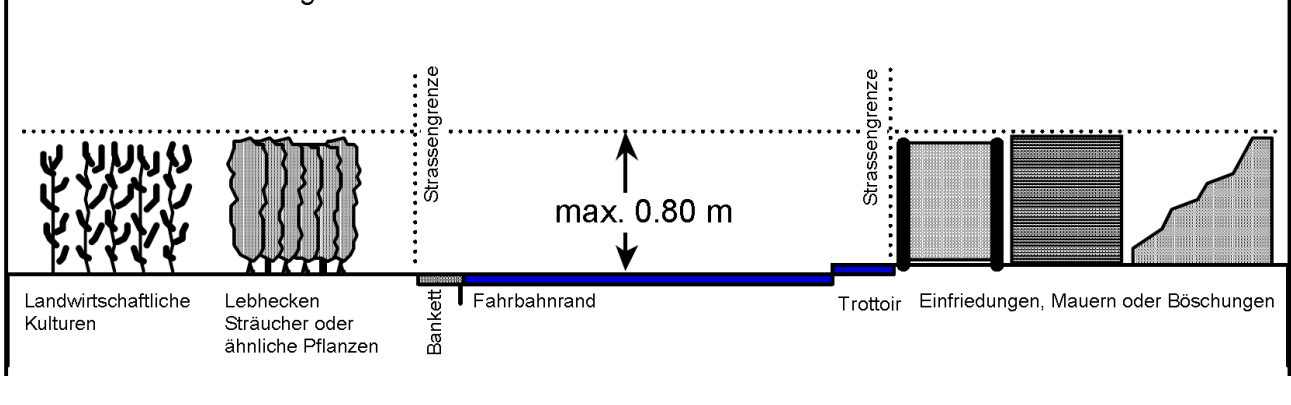
Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“



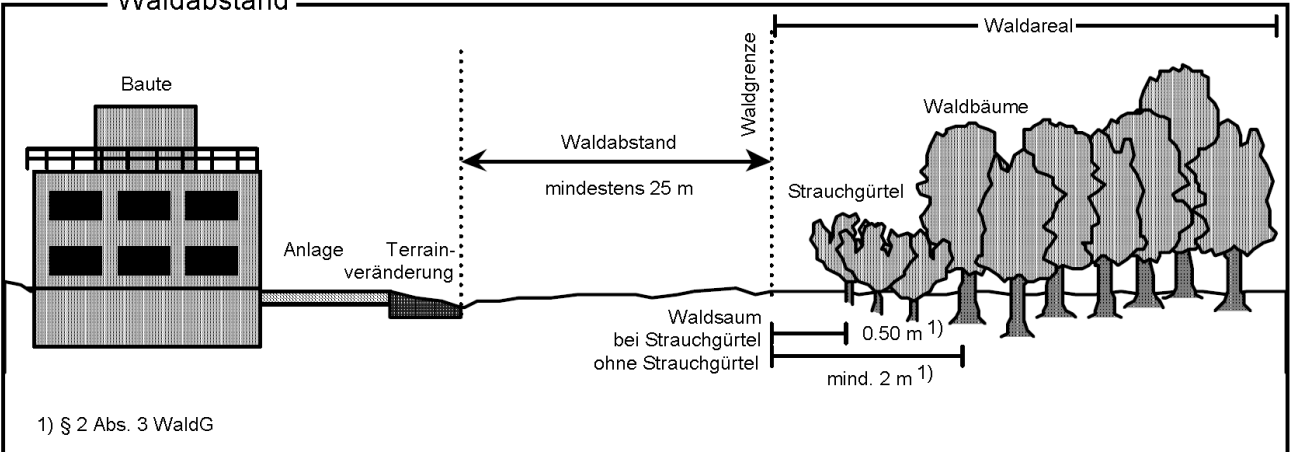
-Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens **80 cm** ab Strassenhöhe erreichen.

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

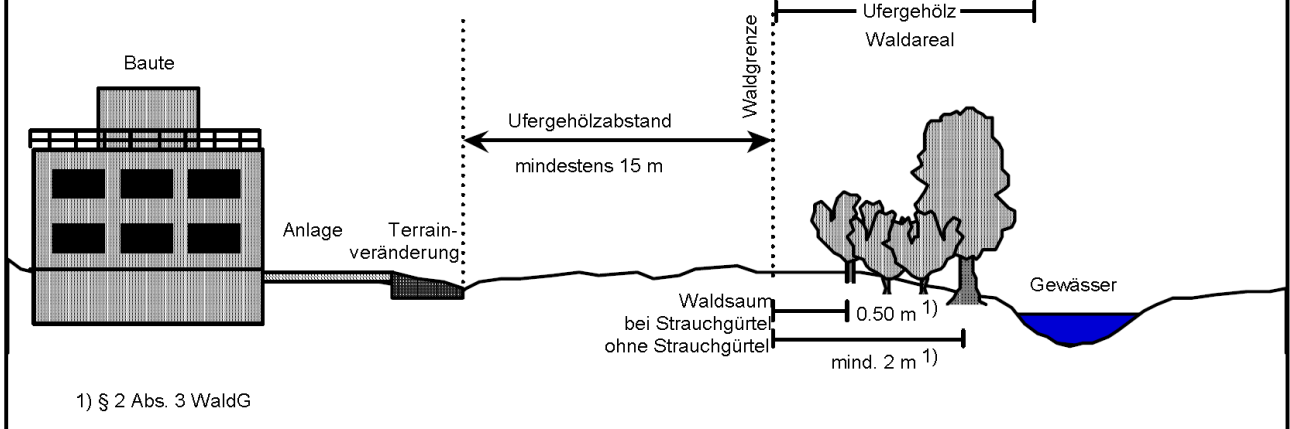
## Einschränkungen im Sichtzonenbereich



- Waldabstand



## Baute



See

