



Baureglement 2018

Stand am 1. Juli 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen.....	5
2. Zonenordnung	6
2.1 Zonenübersicht.....	6
2.2 Bauzonen.....	8
2.3 Nichtbauzonen	9
2.4 Überlagernde Zonen.....	9
3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften.....	10
3.1 Besondere Abstände und Masse, Terrassenhäuser.....	10
3.2 Nachhaltiges Bauen	11
3.3 Nebennutzflächen	12
3.4 Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen.....	12
3.5 Umgebungsgestaltungsvorschriften	13
3.6 Weitere Bestimmungen	14
4. Baubewilligungsverfahren	14
5. Gebühren	14
6. Schlussbestimmungen	15
Anhang.....	16

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen. Es bezweckt insbesondere eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Schönheit und Eigenart der Landschaft und der Ortsbilder.

Art. 2 Geltungsbereich

Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Berlingen.

Art. 3 Bestandteile der Kommunalplanung

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

Art. 4 Zuständigkeiten

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 (§ 4 PBG).

2. Zonenordnung

2.1 Zonenübersicht

Art. 5 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

D	Dorfzone
WS	Wohnzone am See
W2	Wohnzone 2
W3	Wohnzone 3
WA2	Wohn- und Arbeitszone 2
A	Arbeitszone
OEBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
FH	Freihaltezone
SW	Sonderzone Wiesli

Nichtbauzonen

LW	Landwirtschaftszone
NS	Naturschutzzone
SE	Seeuferschutzzone

Überlagernde Zonen

AF	Zone archäologischer Funde
AS	Aussichtsschutzzone

2 In den einzelnen Zonen gelten für die Regelbauweise die Massvorschriften der folgenden Tabelle der Höchst- und Mindestmasse. Diese gibt zudem Auskunft darüber, wo Zonenzweck und zonenkonforme Nutzungen geregelt sind.

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Zone ¹⁾	max. Geschossflächenziffer (GFZ)	max. trauf- oder talseitige Fassadenhöhe ²⁾ (m)	max. Gesamthöhe für Flach- und Pultdachbauten (m)	max. Gesamthöhe für Giebeldachbauten (m)	Höhenzuschlag ³⁾	max. Gebäudelänge (m)	min. kleiner Grenzabstand (m)	min. grosser Grenzabstand (m)	Lärmempfindlichkeitsstufe nach Lärmschutzverordnung (LSV)	Bauvorschriften
D	-	10.5	-	14.5	nein	30.0 ⁴⁾	4.0	4.0	III	Art. 6
WS	0.40	5.0	7.0	-	ja	20.0	5.0	10.0	II	Art. 7
W2	0.65	7.0	9.0	-	ja	30.0	4.0	8.0	II	Art. 7
W3	0.85	10.0	12.0	-	ja	30.0	4.0	8.0	II	Art. 7
WA2	0.65	7.0	9.0	-	ja	30.0	4.0	8.0	III	Art. 8
A	-	11.0 ⁵⁾	11.0 ⁵⁾	-	ja	60.0	4.0	4.0	III	Art. 9
OEBA	-	10.5	12.5	14.5	ja	40.0	4.0	4.0	II	Art. 10
LW⁶⁾	-	7.0	9.0	-	ja	30.0	-	-	III	Art. 13

- 1) Siehe Zoneneinteilung gemäss Art. 5 Abs. 1.
- 2) Bei Flachdachbauten im ebenen Gelände wird die «trauf- oder talseitige Fassadenhöhe» an jener Fassadenflucht gemessen, von welcher aus das Attikageschoss zurückspringt (siehe Skizze im Anhang). Weist die Baute kein Attikageschoss auf, so gilt für die «Gesamthöhe» das Mass der «trauf- oder talseitigen Fassadenhöhe».
- 3) Bauten in Hanglagen ab 25 % Neigung erhalten einen Zuschlag auf die Fassaden- und Gesamthöhe von max. 2.0 m.
- 4) Gilt nur bei offener Bauweise.
- 5) In der Arbeitszone dürfen Bauten, ergänzend zur Fassaden- und Gesamthöhe, die Höhenkote von 421.50 m ü. M. nicht überschreiten.
- 6) Gilt nur für Wohnbauten.

2.2 Bauzonen

Art. 6 Dorfzone (D)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.
- 2 Für Hauptbauten sind nur symmetrische Giebeldächer zulässig.
- 3 Dachaufbauten sind baustilgerecht als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen auszubilden. Sie sind in der Regel im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken und haben sich in der Farbgebung in das Dach einzuordnen.
- 4 [...]¹
- 5 Kleinere Dachflächenfenster zur Belichtung und Belüftung sind erlaubt.
- 6 Zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung kann der Gemeinderat Ausnahmen nach § 92 Abs. 1 Ziff. 4 PBG bewilligen.
- 7 Die Beurteilung eines Baugesuchs erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.

Art. 7 Wohnzonen (WS / W2 / W3)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.
- 2 Die Wohnzone am See WS ist bestimmt für eine lockere Überbauung mit Einfamilienhäusern.
- 3 In der Wohnzone W2 sind Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie, an dafür geeigneten Lagen, Terrassenhäuser zulässig.
- 4 Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Art. 8 Wohn- und Arbeitszone (WA2)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.
- 2 Eingeschossige Wohnbauten sind nicht zulässig.

Art. 9 Arbeitszone (A)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.
- 2 Bauten sind durch eine zurückhaltende Farbgebung sowie mit einer Bepflanzung gegen den See ins Landschaftsbild einzubinden. Sie dürfen in ihrer Fernwirkung keine ungebührlichen Akzente setzen. Die Bepflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen und in der Baubewilligung verbindlich festzulegen.

¹ Nicht genehmigt (DBU-Entscheid Nr. 6 vom 04.02.2020)

Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA)

Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.

Art. 11 Freihaltezone (FH)

Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.

Art. 12 Sonderzone Wiesli (SW)

1 Die Sonderzone Wiesli sichert den wertvollen Siedlungsfreiraum und dient dem Rebbau, der Erholung und der extensiven Landwirtschaft.

2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und standortgebunden sind. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

2.3 Nichtbauzonen

Art. 13 Landwirtschaftszone (LW)

Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV.

Art. 14 Naturschutzzone (NS)

Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.

Art. 15 Seeuferschutzzone (SE)

1 Die Seeuferschutzzone dient der uneingeschränkten Erhaltung der Schönheit des Landstreifens entlang dem Untersee. Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie zum Erreichen des Schutzzwecks notwendig oder für die Fischerei, Schifffahrt und Wasserversorgung unerlässlich sind.

2 Die Gebiete sind unter Berücksichtigung der Art. 18 ff. NHG fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Der Schutz der Ufervegetation richtet sich nach Art. 21 Abs. 1 NHG.

3 Lichtundurchlässige tote Einfriedungen (z. B. Mauern) sind nicht zulässig.

4 Entlang der Seestrasse sind Bepflanzungen so zu gestalten, dass freie Sicht zum See besteht. Insbesondere sind geschlossene Lebhäge (Hecken) unter einer Schnitthöhe von max. 1.5 m zu halten.

2.4 Überlagernde Zonen

Art. 16 Zone für archäologische Funde (AF)

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

Art. 17 Aussichtsschutzzone (AS)

- 1 Die Aussichtsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung und Freihaltung von Aussichtspunkten.
- 2 Bauten, Anlagen und Bepflanzungen dürfen den Ausblick auf den See nicht wesentlich beeinträchtigen.

3. Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften

3.1 Besondere Abstände und Masse, Terrassenhäuser

Art. 18 Gebäude- und Grenzabstände

- 1 Der Gebäudeabstand richtet sich nach § 30 Abs. 2 PBV. Er ist gewahrt, wenn die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.
- 2 Für Kleinbauten gilt ein Mindestgrenzabstand von 3.0 m.
- 3 Ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen wesentliche Emissionen aus, beträgt der Grenzabstand 3.0 m.
- 4 Unterirdische Bauten und Anlagen dürfen bis auf 0.5 m an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen wesentliche Emissionen aus, beträgt der Grenzabstand 3.0 m.
- 5 Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeseiten. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat.
- 6 Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen gilt bis 1.5 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, min. jedoch 0.5 m. Ab einer Höhe von 1.5 m beträgt der Grenzabstand 3.0 m.
- 7 Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von min. 0.5 m einzuhalten.

Art. 19 Terrassenhäuser

Für Terrassenhäuser gelten nebst den Bestimmungen nach § 39 PBV die nachfolgenden Bau- und Gestaltungsvorschriften. Diese gehen anderslautenden Vorschriften der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse nach Art. 5 Abs. 2 vor:

- a) Es sind max. drei talwärts orientierte Gebäudestufen zulässig, wobei die oberen Gebäudestufen jeweils max. ein Geschoss umfassen dürfen.

- b) Die talseitige Fassadenhöhe beträgt max. 7.5 m.
- c) Die Gebäudelänge beträgt max. 30.0 m und die talseitige Gebäudebreite max. 15.0 m.
- d) Terrassenhäuser haben sich insbesondere bezüglich ihrer Fernwirkung unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- e) Die talseitigen Brüstungen der einzelnen Terrassen sind ausreichend zu bepflanzen.

3.2 Nachhaltiges Bauen

Art. 20 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 21 Ökologischer Ausgleich in den Bauzonen

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

- a) nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;
- b) Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;
- c) Arbeitsgebiete an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 22 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, Zeitschalt einrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

3.3 Nebennutzflächen

Art. 23 Abstellräume und -anlagen

1 In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Abstellräume für Zweiräder, fahrzeugähnliche Geräte und Kinderwagen etc. vorzusehen.

2 Für Zweiräder können auch ausserhalb des Hauptgebäudes liegende, beleuchtete und überdachte Abstellanlagen vorgesehen werden. Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen und der örtlichen Verhältnisse bestimmt.

3 Zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist nebst den gemeinsamen Nebenräumen mindestens ein der Wohnungsgrösse angepasster, individueller Keller- oder Estrichraum zu erstellen.

3.4 Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen

Art. 24 Grundsatz

Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen.

Art. 25 Dachgestaltung

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte² und Dachflächenfenster haben sich in die bestehende Dachlandschaft einzupassen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtbreite der Aufbauten und Einschnitte darf höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen.

2 Geneigte Dachflächen dürfen eine Maximalneigung von 40° nicht übersteigen. Davon ausgenommen ist die Dorfzone.

3 Attikageschosse müssen nach Massgabe von § 29 PBV von der talseitigen Fassadenflucht zurückversetzt sein.

4 Pultdächer von Hauptbauten müssen den kleinen Kniestock talseitig aufweisen.

Art. 26 Aussenantennen, Parabolspiegel

Aussenantennen, namentlich auch Parabolantennen, haben sich nach Abwä-

² Dacheinschnitte sind nur ausserhalb der Dorfzone gestattet (DBU-Entscheid Nr. 6 vom 04.02.2020)

gung der übrigen öffentlichen und den privaten Interessen bezüglich Ausmass, Standort und Farbe bestmöglich in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild einzufügen.

3.5 Umgebungsgestaltungsvorschriften

Art. 27 Terrainveränderungen und -gestaltung

1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden. Sie dürfen eine max. Höhendifferenz von 1.5 m zum massgebenden Terrain nicht übersteigen. Für Garagenzufahrten und Kellereingänge sind einzelne grössere Abgrabungen zulässig, sofern dadurch die bauliche Einpassung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2 Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.5 m Höhe ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind jeweils nach max. 1.5 m Höhe mit einer, in der Regel begrünten, Zwischenberme von min. 0.8 m Breite zu versehen. Davon ausgenommen sind Stützbauwerke von Garageneinfahrten, Keller- und Hauszugängen.

Art. 28 Parkierung

1 Es gelten die Bestimmungen von § 88 ff. PBG.

2 Es ist folgende Anzahl Pflichtparkplätze vorzusehen:

- a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser min. 2 Abstellplätze je Wohnung;
- b) Für Mehrfamilienhäuser min. 1.5 Abstellplätze je Wohnung, wovon die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen, und zusätzlich für je 4 Wohnungen ein gut zugänglicher, freier Besucherabstellplatz. Bruchteile sind aufzurunden.

3 Zufahrten und Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

4 Der Parkierungsflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen zu ermitteln und festzulegen.

5 Massgebend für die Bemessung von Ersatzabgaben auf nicht erstellte Pflichtparkplätze ist die Beitrags- und Gebührenordnung.

Art. 29 Spielplätze und Freizeitflächen

1 Es gelten die Bestimmungen von § 86 f. PBG.

2 Sind dabei Bauten auf verschiedenen Parzellen betroffen, sind Besitzverhältnisse, Benutzungsrecht, Kostenverteiler für die Erstellung und den Unterhalt sowie der Unterhalt im Rahmen eines Gestaltungsplans oder auf freiwilliger Basis der betroffenen Grundeigentümer privatrechtlich zu regeln und im Grundbuch anzumerken. Die Spielfläche kann dabei parzellenübergreifend angeordnet werden.

3.6 Weitere Bestimmungen

Art. 30 Schneefänge

Bei Dächern ab 30° Neigung, die auf die Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

Art. 31 Hochwasserschutz

Hochwasserempfindliche Einrichtungen, wie insbesondere Hausanschlusskästen, Steuerungen und Hydraulikanlagen sind oberhalb der Höhenkote von 398.30 m ü. M. zu erstellen.

4. Baubewilligungsverfahren

Art. 32 Verfahrensbestimmungen

Es gelten die Bestimmungen von §§ 98 - 111 PBG.

Art. 33 Begutachtung

Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Aufgaben zu erfüllen haben, kann der Gemeinderat ein Fachgremium beiziehen. Dabei sind die Kosten dem Gesuchsteller zu überbinden.

5. Gebühren

Art. 34 Gebühren

Der Gemeinderat erhebt gemäss «Beitrags- und Gebührenreglement für das Bauwesen und Ersatzabgaben» die Gebühren auf die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben, die Planungskosten, die Ersatzabgaben auf fehlende Spiel- und Autoabstellplätze sowie den Ersatz für die notwendigen Auslagen und externen Kosten (z. B. Fachgutachten).

6. Schlussbestimmungen

Art. 35 Aufhebung bisherigen Rechts

1 Mit Inkraftsetzung dieses Reglements werden das Baureglement vom 23.06.2003 (vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 08.04.2004 mit Entscheid Nr. 40) sowie sämtliche Nachträge ausser Kraft gesetzt, *mit Ausnahme der Artikel 39 und 40 (siehe Anhang 6)*³.

2 Die Zuweisung der Zonenbezeichnungen gemäss Art. 5 zu den gültigen Bezeichnungen des Zonenplans erfolgt gemäss der nachfolgenden Aufstellung:

Zonenplan 2003	Baureglement 2018
<u>Bauzonen</u>	<u>Bauzonen</u>
D Dorfzone	D Dorfzone
WS/W20 Wohnzone am See	WS Wohnzone am See
W35 Wohnzone 35	W2 Wohnzone 2
W50 Wohnzone 50	W3 Wohnzone 3
WG Wohn- und Gewerbezone	WA2 Wohn- und Arbeitszone 2
G Gewerbezone	A Arbeitszone
OeBa Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Fh Freihaltezone	FH Freihaltezone
SW Sonderzone Wiesli	SW Sonderzone Wiesli
<u>Nichtbauzonen</u>	<u>Nichtbauzonen</u>
Lw Landwirtschaftszone	LW Landwirtschaftszone
Ns Naturschutzzone	NS Naturschutzzone
Se Seeuferschutzzone	SE Seeuferschutzzone
Fo Forstzone*	[Keine Festlegungen]
<u>Überlagernde Zonen</u>	<u>Überlagernde Zonen</u>
ZaF Zone archäologischer Funde	AF Zone archäologischer Funde
As Aussichtsschutzzone	AS Aussichtsschutzzone

* Umfasst das Waldareal gemäss eidgenössischer und kantonaler Waldgesetzgebung. Ist im Zonenplan unter «Hinweise» abgebildet.

³ *Kursiver Text*: Ergänzt gemäss DBU-Entscheid Nr. 6 vom 04.02.2020

Art. 36 Hängige Verfahren

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

Art. 37 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt nach der rechtskräftigen Genehmigung auf einen vom Gemeinderat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

Fassung gemäss Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2019.

Vom Departement für Bau und Umwelt TG teilweise genehmigt am 4. Februar 2020 mit Entscheid Nr. 6.

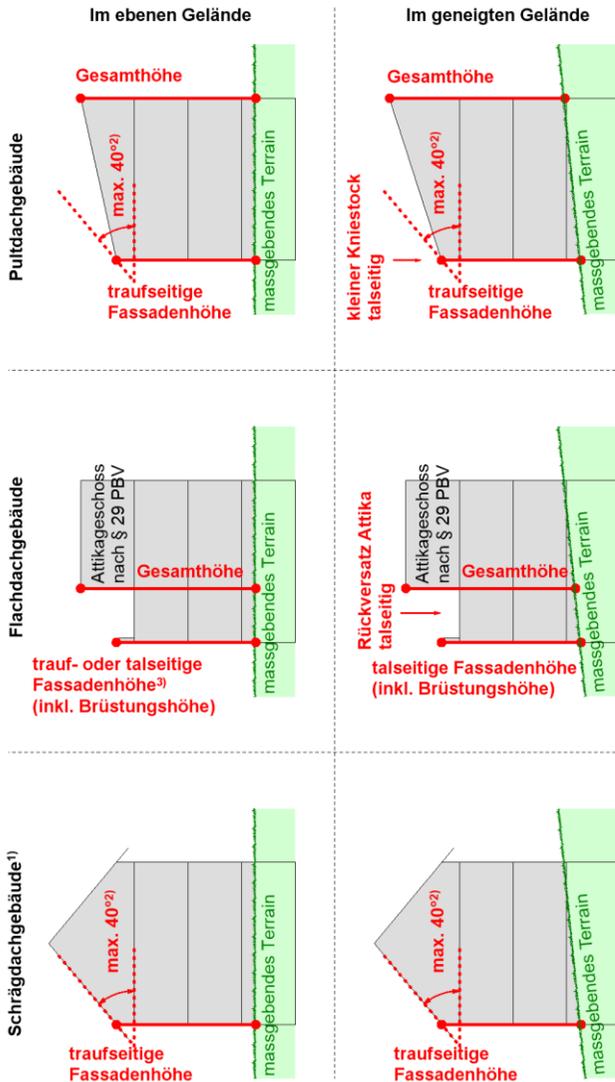
Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per 1. Juli 2020.

Anhang

1. Skizze zu Art. 5 Abs. 2 BauR: Höhenfestlegungen für Bauten
2. Skizze zu Art. 6 Abs. 4 BauR: Überdeckung von Dacheinschnitten
3. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
4. Abkürzungsverzeichnis
5. Index
6. Art. 39 und Art. 40 aBauR

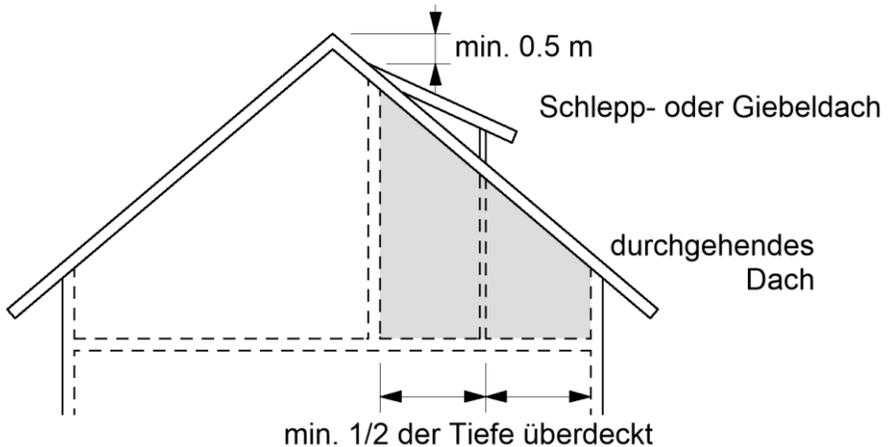
1. Skizze zu Art. 5 Abs. 2 BauR: Höhenfestlegungen für Bauten

Die nachfolgenden Skizzen zeigen, welche **Festlegungen (rot/fett markiert)** zur Bestimmung der vertikalen Gebäudedimension, in Abhängigkeit zur Dach- und Geländeform, massgebend sind. Die Messweisen der Fassaden- und Gesamthöhe werden durch die "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) definiert.



¹⁾ Der Begriff umfasst alle Bauten mit schrägen Dachflächen (z. B. Sattel-, Pult-, Walml-, Zeltdach usw.). Bei Pultdachbauten ist zusätzlich die Gesamthöhe einzuhalten (vgl. Skizze).
²⁾ Gilt nicht für die Dorfzone (Art. 26 Abs. 2 BauR). In der Dorfzone ist stattdessen eine Gesamthöhe einzuhalten (vgl. Tabelle der Höchst- und Mindestmaße nach Art. 5 Abs. 2 BauR).
³⁾ Bei Flachdachbauten im ebenen Gelände wird die «trauf- oder talseitige Fassadenhöhe» an jener Fassadenflucht gemessen, von welcher aus das Attikageschoss zurückspringt. Weist die Baute kein Attikageschoss auf, so gilt für die «Gesamthöhe» das Mass der «trauf- oder talseitigen Fassadenhöhe».

2. Skizze zu Art. 6 Abs. 4 BauR: Überdeckung von Dacheinschnitten



3. Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die IVHB ist im Thurgauer Rechtsbuch (RB) unter der Nummer RB 700.2 aufgeführt und online unter www.rechtsbuch.tg.ch abrufbar.

Die «Begriffe und Messweisen» (z. B. Voll-, Dach- und Attikageschoss, Fassaden- und Gesamthöhe etc.) sind in Anhang 1, die erläuternden «Skizzen» in Anhang 2 der IVHB zu finden.

4. Abkürzungsverzeichnis

Gesetze, Verordnungen und Reglemente:

BauR		Baureglement Berlingen
BGR		Beitrags- und Gebührenreglement Berlingen
NHG	[SR 451]	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
RPG	[SR 700]	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	[SR 700.1]	Raumplanungsverordnung
LSV	[SR 814.41]	Lärmschutz-Verordnung
PBG	[RB 700]	Planungs- und Baugesetz
PBV	[RB 700.1]	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVHB	[RB 700.2]	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Normen:

VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
-----	---

5. Index

Schlagwort	BauR	PBG	PBV	IVHB	Weitere
Ablagerungsverbot		§ 97			
Abstände					
– Anlagen (Zufahrten etc.)	Art. 18				
– Ausnahmen			§ 31		§ 47 StrWG § 16 StrVV
– Gebäudeabstand	Art. 18		§ 30	7.2	
– Gewässerabstand		§ 76	§ 44		
– Grenzabstand klein/gross	Art. 18			7.1	
– Kleinbauten / unterirdische Bauten	Art. 18				
– Näherbaurecht		§ 77			§ 45 StrWG
– Pflanzungen und Einzäunungen		§ 96			§ 42 f. StrWG § 3 ff. FIGG
– Strassenabstand		§ 74			§ 42 ff. StrWG
– Terrainveränderungen und Hangsicherungen	Art. 18				§ 43 StrWG § 15 StrVV
– Wald- / Ufergehölzabstand		§ 75	§ 43		
Abstellräume in MFH	Art. 23				
Abstellplätze und Garagen	Art. 28				§ 46 StrWG
Antennen	Art. 26	§ 98 § 99			
Attikageschoss	Art. 25		§ 29	6.4	
Auflage					
– Einsprachen		§ 31			
– Publikation		§ 30			
– von Baugesuchen		§ 102			
– von Planungszonen		§ 29			
– von Rahmennutzungsplänen (Zonenplan, BauR)		§ 29			

Schlagwort	BauR	PBG	PBV	IVHB	Weitere
– von Sondernutzungsplänen (Gestaltungs-, Baulinien-, Schutzplan / inkl. Bestimmungen)		§ 29			
Ausnahmebewilligung	Art. 6	§ 92 f.			
Baubewilligungsverfahren / Baugesuch	Art. 32	§ 98 ff.	§51 ff.		
– Auflage		§ 102			
– Ausnahmen vom kantonalen Recht		§ 93			
– Ausnahmen vom kommunalen Recht		§ 92			
– Bauausführung / Baukontrolle		§ 110 f.	§ 54		
– Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone			§ 53		
– Bewilligungspflicht / Ausnahmen		§ 98 f.			
– Einsprachen (allg. / gegen übermässige Einwirkungen / privatrechtliche Einsprachen)		§ 103 ff.			
– Gesuchsunterlagen			§ 51		
– Vereinfachtes Verfahren		§ 107			
– Visierpflicht		§ 101			
– Vorentscheid		§ 108			
– Vorprüfung		§ 120	§ 55		
Bauweise					
– Definition (offen, halboffen, geschlossen, verdichtet)			§ 36		
– Zusammenbau (Brandmauer)			§ 37		
Baulinien (-plan)	Art. 3	§ 25 ff.			
Baummassenziffer			§ 33	8.3	

Schlagwort	BauR	PBG	PBV	IVHB	Weitere
Baureife		§ 72			
Beitrags- und Gebührenreglement	Art. 34				BGR
Beleuchtung	Art. 22				
Bepflanzung	Art. 19 Art. 21				
Besitzstandgarantie		§ 94			
Dachgeschoss			§ 28	6.3	
Dachgestaltung					
– Allgemein	Art. 25				
– Aufbauten und Einschnitte	Art. 6 Art. 25 Anhang				
Einsprache					
– gegen Abrechnung (Erschliessung)		§ 48			
– gegen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone			§ 53		
– gegen Bauvorhaben innerhalb der Bauzone		§ 103 ff.			
– gegen Einleitungsbeschluss Landumlegung		§ 54			
– gegen Kostenverteiler (Erschliessung)		§ 46			
– gegen Neuzuteilung (Landumlegung)		§ 58			
– gegen Pläne, Vorschriften und Planungszonen		§ 31			
Ersatzabgaben		§ 87 § 89			
Erschliessung (Grundsätze, Finanzierung, Beiträge, Gebühren)		§ 36 ff.			

Schlagwort	BauR	PBG	PBV	IVHB	Weitere
Gebäudeabstand	Siehe Schlagwort «Abstände»				
Gebäuelänge und -breite	Art. 5 Art. 19		§ 25	4.1 4.2	
Geschosshöhe / Lichte Höhe			§ 26 § 32	5.4 5.5	
Geschossflächenziffer – Ausnahmen (Lichte Höhe) – Definition – Zuschlag für energieeffizientes Bauen – Zuschlag für privilegierte Parkierungsanlagen	Art. 5 Art. 20		§ 32 § 35 § 34	8.2	
Gestaltungsplan – Auflage – Einleitungsbeschluss – Einsprachen – Gestaltungsplanpflicht – Inhalt – Zweck	Art. 3	§ 23 ff. § 29 § 27 § 31 § 24 § 23	§ 20		
Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen	Art. 24 ff.	§ 78			
Gesundheit		§ 83	§ 42		
Grenzabstand	Siehe Schlagwort «Abstände»				
Grenzbereinigung		§ 59 f.			
Hindernisfreies Bauen		§ 84	§ 41		
Hochwasserschutzkote	Art. 31				
Inanspruchnahme anderer Grundstücke		§ 81			
Kehrichtbeseitigung		§ 91			

Schlagwort	BauR	PBG	PBV	IVHB	Weitere
Klein- und Anbauten	Art. 18		§ 22	2.2 2.3	
Landumlegung / Grenzbereinigung		§ 51 ff.			
– Amtliche Schätzung		§ 56			
– Einleitungsbeschluss		§ 53			
– Kosten		§ 61 f.			
– Lastenbereinigung		§ 57			
– Mitwirkung, Auflage, Einsprachen		§ 54 § 58			
– Zuteilungsart		§ 55			
Mehrwertabgaben		§ 63 ff.	§ 44a ff.		
Oeffentliche Einrichtungen auf privatem Grund		§ 95			
Parkierung / Parkfelder	Art. 28	§ 88			
Planungszone		§ 32 ff.			
Reklamen		§ 98 § 99			
Rekurs gegen					
– Baubewilligungsentscheid		§ 4			
– Veranlagungsentscheide der Steuerverwaltung		§ 70			
– vorzeitiger Baubeginn		§ 110			
Richtplan	Art. 3	§ 12 ff.			
Schneefang	Art. 20				
Sicherheit		§ 82			
Sichtzonen					§ 41 StrWG
Solaranlagen		§ 99	§ 50a § 50b		Art. 18a RPG Art. 32a/b RPV
Spielplätze, Freizeitflächen	Art. 29	§ 86			

Schlagwort	BauR	PBG	PBV	IVHB	Weitere
Strassenreklamen					§ 52 StrWG § 18 StrWV
Teilung eines überbauten Grundstücks		§ 80			
Terrainveränderungen und -gestaltung	Art. 27	§ 79			
Terrassenhäuser	Art. 7 Art. 19		§ 39		
Umgebungsgestaltung	Art. 27 ff.				
Untergeschoss			§ 27	6.2	
Unterniveaubauten			§ 23	2.5	
Verkehrsintensive Einrichtungen		§ 73 § 90	§ 40		
Vorspringende und (unbedeutend) rückspringende Gebäudeteile			§ 24	3.4 3.5	
Zerstörte Bauten und Anlagen		§ 85			
Zonenplan	Art. 3	§ 17			
Zugänge / Zufahrten	Art. 18				§ 40 StrWG § 12 StrWV

6. Art. 39 und Art. 40 aBauR

Die folgenden Artikel des alten Baureglements (Ausgabe 2005) sind gemäss DBU-Entscheid Nr. 6 vom 4. Februar 2020 weiterhin rechtsgültig:

Art. 39 Kulturobjekte

1 Die im Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau als besonders wertvoll und wertvoll eingestufteten Bauten sind zu pflegen und grundsätzlich in ihrer äusseren Erscheinung, in ihrer inneren Substanz sowie mit der zugehörigen Umgebung zu erhalten. Der Abbruch oder Eingriffe in schutzwürdige Teile sind bewilligungspflichtig. Die konkreten Schutzanordnungen werden im Baubewilligungsverfahren oder mit einem Vorentscheid vom Gemeinderat festgelegt.

2 Abbrüche werden nur bewilligt, wenn eine Restaurierung nicht möglich oder unverhältnismässig ist, und ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung gesichert ist.

3 Sofern zumutbar kann der Gemeinderat bei baulichen Veränderungen den Abbruch von störenden Gebäudeteilen sowie Korrekturen an historisch oder gestalterisch unbefriedigenden Gebäudeteilen verlangen.

4 Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind besonders sorgfältig zu gestalten und so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 40 Erhaltenswürdige Naturobjekte

1 Im Richtplan als erhaltenswürdig bezeichnete Naturobjekte sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

2 Wo es die Verhältnisse erfordern, kann der Gemeinderat durch Bewirtschaftungsvereinbarungen oder Schutzverfügungen den Erhalt und die Pflege sichern.