

BAUREGLEMENT 2018

Öffentlich Auflage vom 18. August bis 8. September 2017

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 21. November 2017

Vom Departement für Bau und Umwelt des

Kantons Thurgau genehmigt am: 20. Juni 2018; Entscheid Nr. 33

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf den 1. Juli 2018

Der Gemeindepräsident:

Patrick Marcolin

Die Gemeindeschreiberin

Corinne Oertig

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	
Art. 3 Zuständigkeiten	
2. Nutzungszonen	4
Art. 4 Zoneneinteilung	
Art. 5 Masstabelle	
Bauzonen.	6
Art. 6 Einfamilienhauszone und Wohnzone WE, W2	
Art. 7 Wohnzone W3	
Art. 8 Wohn- und Arbeitszone WA	
Art. 9 Dorfzone D	
Art. 10 Weilerzone We	
Art. 11 Arbeitszone A	
Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	
Art. 13 Freihaltezone F	
Landwirtschaftszonen.	7
Art. 14 Landwirtschaftszone L	
Schutzzonen.	7
Art. 15 Landschaftsschutzzone Ls	
Überlagernde Zonen.	7
Art. 16 Zone archäologischer Funde Ar	
Art. 17 Objektschutzzone OS	
3. Bau- und Umgebungsvorschriften	8
Nachhaltiges Bauen.	8
Art. 18 Haushälterische Bodennutzung	
Art. 19 Ökologischer Ausgleich	
Art. 20 Künstliche Beleuchtung	
Besondere Abstände.	8
Art. 21 Grenzabstand	
Art. 22 Gebäudeabstand	
Art. 23 Bauen an Hanglagen	
Allgemeine Gestaltungsvorschriften.	10
Art. 24 Gebäude, Bauten und Anlagen	
Art. 25 Dachlandschaft	
Art. 26 Aussenraum	
Art. 27 Terrainveränderung	
Art. 28 Antennenanlagen	
Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfkern- und Dorf- und Weilerzonen.	11
Art. 29 Allgemein	
Art. 30 Dächer	
Art. 31 Fassaden	
Parkierung, Gesundheit Reklame, Entsorgung.	12
Art. 32 Parkierung für Fahrzeuge	
Art. 33 Nebenflächen	
Art. 34 Kehrrechtbeseitigung	
4. Baubewilligungsverfahren	13
Art. 35 Ausnahmbewilligung	
5. Gebühren	13
Art. 36 Baubewilligungsgebühren	
6. Schlussbestimmungen	13
Art. 37 Anwendung bisherigen Rechts	

Art. 38 Anwendung bisherigen Rechts

Art. 39 Aufhebung bisherigen Rechts

Art. 40 Inkrafttreten

Anhang 15

1. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien
2. Abkürzungsverzeichnis
3. Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise gemäss IVHB

Hinweis:

Die rechte Spalte beinhaltet Verweise auf übergeordnete Gesetze und Verordnungen sowie erklärende Skizzen mit erläuterndem Charakter (nicht rechtsverbindlich).

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement ordnet in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.
- 2 Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Bettwiesen.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

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

Art. 3 Zuständigkeiten

- 1 Der Vollzug dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet.
- 2 Die Bauverwaltung ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

2. Nutzungszonen

Art. 4 Zoneneinteilung

Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Bettwiesen enthält folgende Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Nutzungszonen:	Abk.	ES
A. Bauzonen		
Wohnzonen	WE, W2, W3	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	III
Dorfzone	D	III
Weilerzone	We	III
Arbeitszone	A	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III
Freihaltezone	F	III
B. Landwirtschaftszonen		
Landwirtschaftszone	L	III
C. Schutzzonen		
Landschaftsschutzzone	Ls	III
D. Überlagernde Zonen:		
Zone für archäologische Funde	Ar	-
Umgebungsschutzzone Schloss	Us	-

Hinweise

RPG Art. 1, 3 Ziele und Grundsätze
 PBG § 18, Baureglement
 NHG § 10, geschützte Objekte

PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung
 NHG § 10, geschützte Objekte
 PBG § 36, Erschliessungspflicht

PBG § 17, Zonenplan

LSV, Art. 43, Empfindlichkeitsstufen

Darstellung gem. Farbcode SIA 424

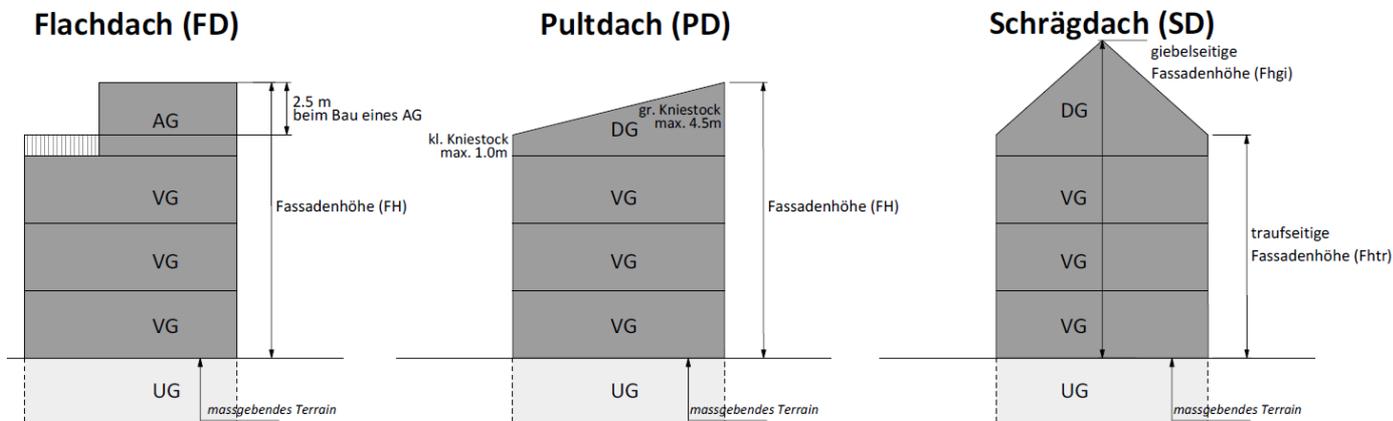
C12-C15	hellgelb - rot
C12	mit hellvioletten Streifen (C22)
C02	hellbraun mit Zahl
C01	sandbraun
C22	hellviolett
C31	dunkelgrau
C07	hellgrün
C10	pastellgrün
C10	mit hellgrünen Streifen (C07)
C22	magenta Punktraster
C22	magenta Schraffur (C19)

Art. 5 Masstabelle

Zone	Abkürzung	Geschossflächenziffer (GFZ)	Dachform ^{1), 2)}	Fassadenhöhe (FH)	traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein / gross	Zulässige Bauweise
Wohnzonen W	WE	0.60	FD/PD	8.00	--	--	25	4.00/7.00 ³⁾	offen
			SD	--	6.50	10.00			
	W 2	0.80	FD/PD	10.00	--	--	30	4.00/7.00 ³⁾	Offen, halboffen
			SD	--	7.50	12.00			
	W 3	1.00	FD/PD	12.50	--	--	40	5.00/8.50 ³⁾	Offen, halboffen
			SD	--	10.0	14.50			
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA	0.90	FD/PD	10.50	--	--	40	5.00/8.50 ³⁾	Offen, halboffen
			SD	--	8.00	12.50			
Dorfzonen	D	--	SD	--	8.50	13.00	35	4.00/6.00 ³⁾	Offen, halboffen
Weilerzone	We	--	SD	--	8.50	13.00	35	4.00/6.00 ³⁾	Offen, halboffen
Arbeitszone	A	--	FD/PD	12.50	--	--	60	5.00/5.00 ³⁾	Offen, halboffen
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe	--	FD/PD	12.50	--	--	45	5.00/5.00 ³⁾	Offen, halboffen
			SD	--	10.00	14.50			
Freihaltezone	F	--	--	--	--	--	--	--	--
Landwirtschaftszone	L	--	FD/PD	10.00 12.50 ⁴⁾	--	--	60	5.00/10.00 ³⁾	
			SD	--	7.50/ 10.0 ⁴⁾	11.00 14.50 ⁴⁾			
Landschaftsschutzzone	Ls	--	FD/PD	10.00 12.50 ⁴⁾	--	--	60	5.00/10.00 ³⁾	
			SD	--	7.50/ 10.0 ⁴⁾	11.00 14.50 ⁴⁾			
Naturschutzzone	Ns	--	--	--	--	--	--	--	--

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach -- = keine Festlegung

- 1) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.
- 2) Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- 3) Zu den Grenzabständen wird folgender Mehrlängenzuschlag dazugerechnet,
 - in den Zonen WE und W2 bei Gebäudelängen über 20.00 m
 - in den übrigen Zonen bei Gebäudelängen über 30.00 m
 Der Mehrlängenzuschlag beträgt 1/4 der Mehrlänge, maximal jedoch 3.00 m.
- 4) Für Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen



Massskizze Fassadenhöhen

Bauzonen

Art. 6 Einfamilienhauszone WE und Wohnzone W2

PBV § 5, Wohnzonen

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.
- 2 Die Einfamilienhauszone WE dient einer Bebauung mit Ein- und Doppel­einfamilienhäusern (zwei seitlich zusammengebaute Einfamilienhäuser).
- 3 In der Wohnzone W 2 sind Einfamilien-, Doppel­einfamilien- und Mehrfamilienhäuser bis max. 5 Wohneinheiten gestattet.
- 4 Die Bauten sind in den Terrainverlauf einzupassen.
- 5 Die Umgebungsgestaltung hat dem natürlichen Terrainverlauf zu folgen. Aufschüttungen von mehr als 1.50m Höhe und einsichtbare Stützmauern sind zu vermeiden.
- 6 In der WE ist die offene und in der W2 die offene und halboffene Bauweise zulässig.

Art. 7 Wohnzone W3

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.
- 2 Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.
- 3 Die Bauten sind in den Terrainverlauf einzupassen.
- 4 Die Umgebungsgestaltung hat dem natürlichen Terrainverlauf zu folgen. Aufschüttungen von mehr als 1.50m Höhe und einsichtbare Stützmauern sind zu vermeiden
- 5 Es ist die offene und halboffene Bauweise zulässig.

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

Art. 8 Wohn- und Arbeitszone WA

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.
- 2 Lage, Form und Umgebungsgestaltung haben sich dem allgemeinen Dorfbild anzupassen.
- 3 Die Bauten sind in den Terrainverlauf einzupassen.
- 4 Die Umgebungsgestaltung hat dem natürlichen Terrainverlauf zu folgen. Aufschüttungen von mehr als 1.50m Höhe und einsichtbare Stützmauern sind zu vermeiden.
- 5 Es ist die offene und halboffene Bauweise zulässig.

Art. 9 Dorfzone D

PBV § 6, Dorfzonen

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.
- 2 Vorgängig einer Bewilligung ist eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Neubauten haben im Falle, dass die Gebäudeabstände zu bestehenden Bauten nicht eingehalten werden können, lediglich den reglementgemässen Grenzabstand einzuhalten.
- 3 Es ist die offene und halboffene Bauweise zulässig.

Art. 10 Weilerzone We

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.
- 2 Es ist die offene und halboffene Bauweise zulässig.

PBV § 6, Weilerzonen

Art. 11 Arbeitszone A

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.
- 2 Die Bauten haben sich in das Dorf- und Landschaftsbild einzupassen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung abzuschirmen.
- 3 Zulässig sind Flach- und Pultdächer.
- 4 Grenzen Arbeitszonen direkt an andere Bauzonen in denen Wohnbauten zulässig sind, so ist der Grenzabstand inklusive Mehrlängenzuschlag der jeweilig anstossenden Zone einzuhalten.
- 5 Es ist die offene und halboffene Bauweise zulässig.

PBV § 8, Arbeitsplatzzonen

Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.
- 2 Es ist die offene und halboffene Bauweise zulässig.

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 13 Freihaltezone F

Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.

PBV § 10, Freihaltezonen

Landwirtschaftszonen**Art. 14 Landwirtschaftszone L**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV.
- 2 Bauten sind in ihrer Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung möglichst optimal in die Landschaft einzugliedern.
- 3 Geländeformationen wie Geländekanten, Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind zu erhalten.

PBV § 11, Landwirtschaftszonen

Schutzzonen**Art. 15 Landschaftsschutzzone Ls**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.
- 2 Bauten sind in ihrer Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung möglichst optimal in die Landschaft einzugliedern.

PBV § 13, Landschaftsschutzzonen

Überlagernde Zonen**Art. 16 Zone für archäologische Funde Ar**

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

PBV § 18, Zonen für archäologische Funde
NHV TG §§ 46-50

Art. 17 Umgebungsschutzzone Schloss US

- 1 Die Umgebungsschutzzone bezweckt den ungestörten Erhalt der näheren Umgebung um das Schloss Bettwiesen und dessen Wirkung als Ensemble.
- 2 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und platzieren, dass sie sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Sie dürfen das Ensemble des Schlosses mit dessen Nebenbauten nicht stören oder dominieren.
- 3 Die Proportionen, Dachformen, Materialien, Farbgebung etc. sind bei allen baulichen Massnahmen besonders sorgfältig und mit Rücksicht auf den Bestand zu wählen.

3. Bau- und Umgebungsvorschriften**Nachhaltiges Bauen****Art. 18 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. 19 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 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;
- Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;
- Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 20 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen, welche länger als 4 Wochen betrieben werden, sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

Besondere Abstände**Art. 21 Grenzabstand**

- 1 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite. Auf den übrigen Seiten gilt der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die massgebende Gebäudeseite. Für Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 2 An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 3.0 m erstellt werden.

NHG BG Art. 18b Abs. 2, Ökologischer Ausgleich
RPG Art. 3, Planungsgrundsätze
NHG TG § 11, Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

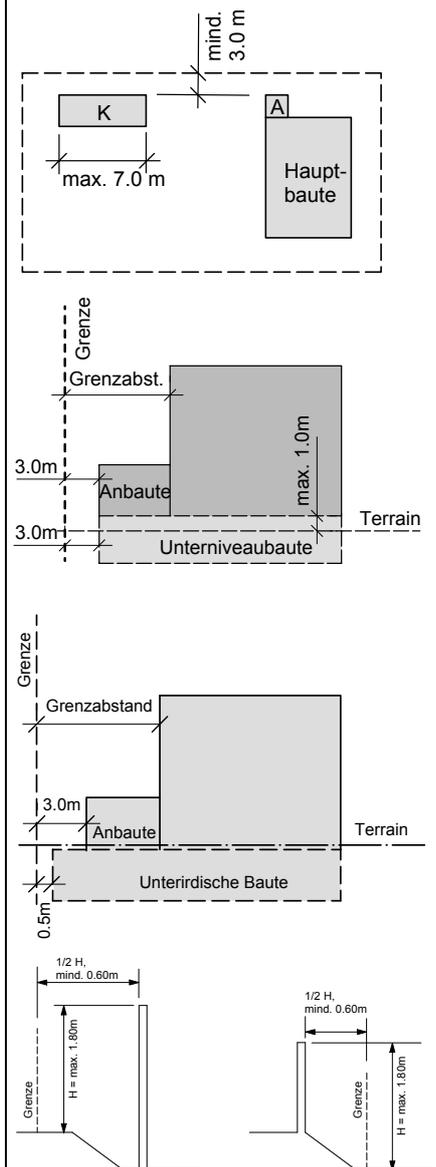
Weisungen Pflanzenschutzdienst Berufs- und Bildungszentrum Arenenberg (Feuerbrand)

USG Art. 1, Zweck
Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, 2005)

Norm SIA 491 'Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum'

PBG §§ 74-77, Abstände
StrWG §§ 40-45, Abstände gegenüber Strassen
FIGG § 4, Einzäunungen
FIGG § 5, Pflanzungen
PBV § 22, Kleinbauten, Anbauten
PBV § 23, Unterniveaubauten
PBV § 27, Untergeschosse

- 3 Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.
- 4 Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen, welche keine Stützfunktion für Aufschüttungen gemäss Art. 27 aufweisen, gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, mindestens jedoch 60 cm. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

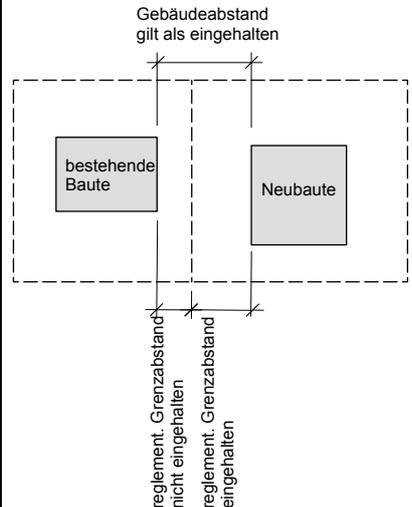


Art. 22 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
- 2 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
- 3 Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden.
- 4 Ist bei bestehenden Gebäuden und Grenzen mit Erstellung vor dem 1. April 1979 ohne Vereinbarung eines Näherbaurechts und bei nach dem 1. April 1979 erstellten Bauten mit grundbuchamtlich egetragendem Näherbaurecht der reglementarische Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen, sowie die Minimalmasse der gültigen Brandschutzrichtlinie (VKF) eingehalten werden.

PBV § 30, Gebäudeabstand

Brandschutzvorschriften (VKF)
PBG § 77, Näherbaurecht



Art. 23 Bauen an Hanglagen

- 1 Bauten in Hanglagen mit Neigung über 20 Grad erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe von maximal 1.0 m.
- 2 Ab einer Hangneigung von 20 Grad müssen Attikageschosse gemäss § 29 PBV talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften**Art. 24 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:

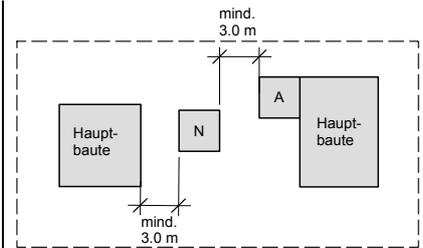
- die bestehende benachbarte Bebauung,
- Stellung, Form und Proportionen,
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen,
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie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

Art. 25 Dachlandschaft

- 1 Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.
- 2 Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

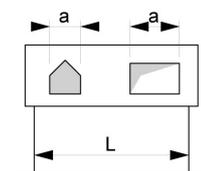
Art. 26 Aussenraum

- 1 Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Der Raum zwischen Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen. Die Bepflanzung hat zur guten Gestaltung des Aussenraumes beizutragen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.



PBV § 29, Attikageschosse

PBG §§ 78 und 79, Gestaltung



Summe a = max. 1/2 L

Art. 27 Terrainveränderung

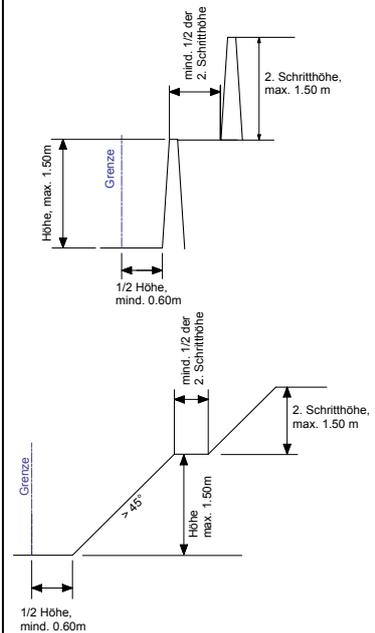
- 1 Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Einzelne Stützbauwerke (Mauern, Quaderverbauungen etc.) sind bis zu 1.5 m ohne Zwischenbermen zulässig. Sie haben einen Grenzabstand von der halben Höhe, mindestens jedoch 60 cm, einzuhalten. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens der Hälfte der 2. Schritthöhen zu versehen. Die gleiche Bestimmung gilt auch für künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1.
- 3 Stützbauwerke und Hangsicherungen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Art. 28 Antennenanlagen

- 1 Als Antennenanlagen (Antennen) im Sinne dieses Artikels gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Mobilfunksignalen u.a. dienen, ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.
- 2 Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen und anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen, zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- 3 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Arbeitszone möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- 4 In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet und sind unauffällig zu gestalten.
- 5 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundes- und kantonalem Recht.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzone und Weilerzone**Art. 29 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 Fassadestruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

**PBG § 79, Terrainveränderung
bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358, Geländer und Brüstungen**

Art. 30 Dächer

- 1 Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und Dachneigungen von 30-45° zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.
- 2 Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Diese dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 2.5 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- 3 Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.20 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen. Gesamthaft dürfen alle Belichtungselemente (Gauben, Lukarnen, Dachflächenfenster) 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 4 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- 5 Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.

Art. 31 Fassaden

- 1 Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.
- 2 Balkone sind zulässig, sofern sie sich gut in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung einordnen.
- 3 Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Parkierung, Gesundheit Reklame, Entsorgung**Art. 32 Parkierung für Fahrzeuge**

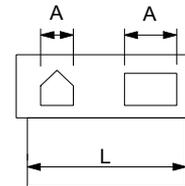
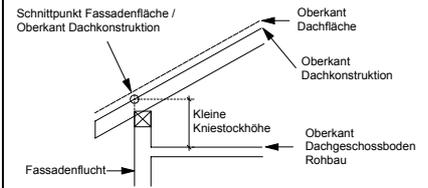
- 1 Es sind Parkfelder und Einstellräume zu erstellen. Vorzusehen sind:
 - Bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 1.5 Parkfelder, zusätzlich für je zwei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein bezeichnetes Besucherparkfeld. Bruchteile sind aufzurunden.
 - Für Einfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder oder Einstellräume.
- 2 Garagenvorplätze gelten bei Einzelgaragen nicht als Parkfeld.
- 3 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 281 bestimmt.

Art. 33 Nebennutzflächen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen ist unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 065 zu bestimmen.

Art. 34 Kehrrechtbeseitigung

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Flächen für Kehrrechtcontainer an gut zugänglicher Lage durch den Grundeigentümer zur Verfügung zu halten.



A = max. 2.5m
Summe A = max. 1/3 L

PBG § 88, Parkfelder, Verkehrsflächen
PBV § 34, Privilegierte Parkieranlagen

StrWG § 46, Abstellplätze und Garagen
StrWV § 12, Zufahrten, Zugänge

SN 640 281, Parkieren

PBG § 106, Baubewilligung, Nebenbestimmungen

SN 640 065/066, Veloparkierung

Veloparkierung - Handbuch (ASTRA, 2008)

PBG § 91, Kehrrechtbeseitigung

4. Baubewilligungsverfahren

PBG §§ 98-111, Bewilligungsverfahren

Art. 35 Ausnahmebewilligung

PBG § 92, Ausnahmen

Der Gemeinderat kann nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen in Dorfzonen zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von kommunalen Vorschriften und Plänen bewilligen.

5. Gebühren

Art. 36 Baubewilligungsgebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben Gebühren und verlangt für die Auslagen Ersatz.

Die Baubewilligungsgebühren betragen:

- a) Kleinbauten, wie Garagen, Gartenhäuser, Gruben:
Fr. 150.-- bis 250.--
- b) Um- und Anbauten für Wohn- oder Gewerbe Zwecke, wie Zimmeranbau oder Werkstatteinbau in best. Scheune:
Fr. 250.-- bis 500.--
- c) Einfamilienhäuser oder landw. Wohnhäuser:
Fr. 1'000. -- bis 2'000.--
- d) Mehrfamilienhäuser:
Fr. 2'500. -- bis 5'500.--
- e) Landwirtschaftliche Siedlungen:
Fr. 1'500. -- bis 4'000.--
- f) Gewerbe-Neubauten:
Fr. 1'500. -- bis 5'000.--
- g) Vorentscheide:
20 - 40 % von a - f
- h) Abgewiesene Baueingaben:
bis 50 % von a - f

- 2 Die Höhe der Gebühr gemäss Ziff. 1 richtet sich nach dem erforderlichen Aufwand.
Der Aufwand bemisst sich insbesondere an der Grösse und der Komplexität des Bauvorhabens, an der Vollständigkeit der eingereichten Baugesuchunterlagen, dem Koordinationsbedarf mit anderen Bewilligungen, der Lage des Baugrundstücks (innerhalb Gestaltungsplanperimeter, in Gefahrenzone, in Schutzzone), Erfordernis einer Ausnahmebewilligung, Koordination mit Schutzplan Natur- und Kulturobjekte.
Der Stundenansatz beträgt Fr. 100.-/Std.
Die festen Ansätze werden vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst. Basis ist der zürcherische Baukostenindex.
- 3 In besonderen Fällen können die Gebühren bis 50 % über den Höchstansatz erhöht werden. Der Entscheid darüber ist zu begründen.
- 4 Die Kosten für die Kontrolle des Schnurgerüsts sowie die Nachführung des Leitungskatasters werden separat gemäss der Verordnung über die Gebühren der kant. Verwaltungsbehörden vom 16.12.1992 verrechnet.
- 5 Für durch den Bauherrn verschuldete ausserordentliche Aufwendungen für Baukontrollen werden nachträglich nach Zeitaufwand zusätzliche Gebühren erhoben.

6. Schlussbestimmungen

Art. 37 Zonenbezeichnung

Die geltenden Zonenbezeichnungen der Gemeinde werden wie folgt bezeichnet:

Bezeichnung bisher		Bezeichnung neu	
WE	Einfamilienhauszone	WE	Einfamilienhauszone
W2	Wohnzone	W2	Wohnzone
W3	Wohnzone	W3	Wohnzone
D	Dorfzone	D	Dorfzone
WZ	Weilerzone	We	Weilerzone
WG2	Wohn- und Gewerbezone	WA2	Wohn- und Arbeitsplatzzone
G	Gewerbezone	A	Arbeitszone
Oe	Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen
Fh	Freihaltezone	F	Freihaltezone
Lw	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
Ls	Landschaftsschutzzone	Ls	Landschaftsschutzzone
Ar	Zone archäologischer Funde	Ar	Zone archäologischer Funde
Os	Objektschutzzone Schloss	OS	Objektschutzzone Schloss
--			

Art. 38 Anwendung bisherigen Rechts

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach neuem Recht zu beurteilen.

Art. 39 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Erlasse werden aufgehoben:

- Baureglement vom 3. Juli 2003 (*mit allen nachfolgenden Änderungen*)

Art. 40 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt mit dem Inkrafttretungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.

PBG § 6, Inkraftsetzung

Anhang

1. 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	450.1 450.11
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

Kommunales Recht

GO	Gemeindeordnung	
...		
...		

Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien 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

2. Abkürzungsverzeichnis

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
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