



Baureglement

2022

Öffentliche Auflage

vom 21.08.2020 bis 09.09.2020

An der Urnenabstimmung erlassen

am: 13.12.2020

Der Gemeindepräsident:

René Bosshart

Die Gemeindeschreiberin:

Hedwig Schick

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. 38 vom 15.08.2022

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am: 01.11.2022

I. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	4
Art. 3 Zuständigkeiten	4
II. Zonenvorschriften	5
A. Allgemeines	5
Art. 4 Zoneneinteilung	5
Art. 5 Masstabelle	6
B. Bauzonen	7
Art. 6 Wohnzonen W	7
Art. 7 Dorfzone D	7
Art. 8 Weilerzone Wz	7
Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA	7
Art. 10 Arbeitszone Gewerbe AG	8
Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	8
Art. 12 Campingzone Cp	8
Art. 13 Zone für Freizeitgestaltung, Bauten FgB	8
Art. 14 Zone für Freizeitgestaltung, Anlagen FgA	8
Art. 15 Spezialbauzone Kloster SK	8
Art. 16 Spezialbauzone Heimbetrieb SH	8
Art. 17 Spezialbauzone Kurhaus SKh	8
Art. 18 Kurparkzone Kp	9
Art. 19 Freihaltezone Fh	9
C. Landwirtschaftszonen	9
Art. 20 Landwirtschaftszone Lw	9
D. Schutzzonen	9
Art. 21 Landschaftsschutzzone Ls	9
Art. 22 Naturschutzzone Ns	9
E. Weitere Nichtbauzonen	10
Art. 23 Abbau- und Deponiezone AD	10
F. Überlagernde Zonen und Gebiete	10
Art. 24 Zone für archäologische Funde Ar	10
Art. 25 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OUs	10
Art. 26 Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp	10
Art. 27 Gefahrenzone G	10
III. Bauvorschriften	11
A. Massvorschriften	11
Art. 28 Regelbauweise	11
Art. 29 Grenzabstände	11
Art. 30 Gebäudeabstände	11
Art. 31 Bauen an Hanglagen	11

B. Ausstattung	12
Art. 32 Parkierung für Fahrzeuge	12
Art. 33 Reduktion von Autoparkfeldern	12
Art. 34 Parkierung für Zweiräder	12
Art. 35 Spielplätze und Freizeitflächen	12
Art. 36 Kehrrechtsammelstellen	12
Art. 37 Schneefänge	12
C. Weitere Bauvorschriften	12
Art. 38 Haushälterische Bodennutzung	12
Art. 39 Nebennutzflächen	13
Art. 40 Reklameanlagen	13
IV. Gestaltungsvorschriften	13
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	13
Art. 41 Gesamtwirkung	13
Art. 42 Dachgestaltung	13
B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen und Weilerzonen	13
Art. 43 Einpassung in Bestand	13
Art. 44 Fassadengestaltung	13
Art. 45 Dachgestaltung	14
Art. 46 Abbruch	14
C. Umgebungsgestaltung	14
Art. 47 Terrainveränderungen	14
Art. 48 Künstliche Beleuchtung	14
Art. 49 Sicht- und Schallschutzwände	14
Art. 50 Antennenanlagen	15
V. Übergangs- und Schlussbestimmungen	15
Art. 51 Inkrafttreten	15
Art. 52 Übergangsbestimmungen	15

Kursiv: Wortlaut aus PBG oder PBV

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

§ 17, 18 PBG

- ¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen.
- ² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Fischingen.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

§ 8 PBG

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

Art. 3 Zuständigkeiten

Die Aufsicht über das Bauwesen, die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens sowie die Handhabung der Baupolizei sind Sache der Baukommission.

II. Zonenvorschriften

A. Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

§ 17-19 PBG
§ 5ff PBV

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

Wohnzonen	W1
	W2
	W3
Dorfzone	D
Weilerzone	Wz
Wohn- und Arbeitszonen	WA2
	WA3
Arbeitszone Gewerbe	AG
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Campingzone	Cp
Zone für Freizeitgestaltung, Bauten	FgB
Zone für Freizeitgestaltung, Anlagen	FgA
Spezialbauzone Kloster	SK
Spezialbauzone Heimbetrieb	SH
Spezialbauzone Kurhaus	SKh
Kurparkzone	Kp
Freihaltezone	Fh

Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	Lw
---------------------	----

Schutzzonen

Landschaftsschutzzone	Ls
Naturschutzzone	Ns

Weitere Nichtbauzonen

Abbau- und Deponiezone	AD
------------------------	----

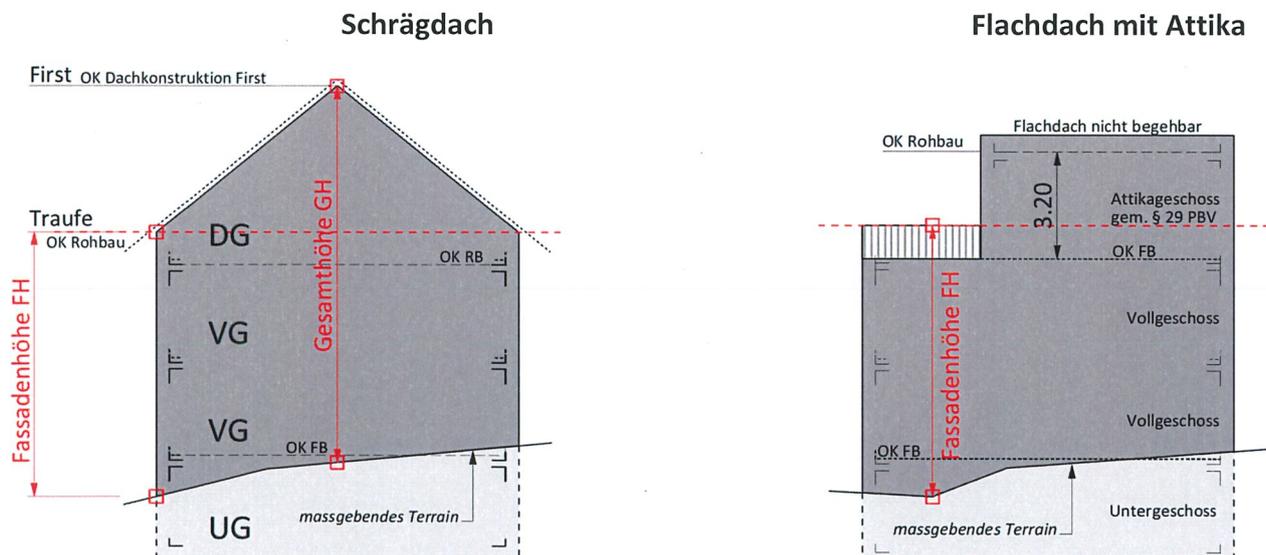
Überlagernde Zonen

Zone archäologischer Funde	Ar
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	OUs
Gestaltungsplanpflicht	Gp
Gefahrenzone	G

Art. 5 Masstabelle

Zone	Geschossflächenziffer GFZ	Höhenmasse ¹⁾		Grenzabstände		Gebäuelänge GL	Lärm-schutz ES ⁶⁾	
		Fassadenhöhe FH	Gesamthöhe GH	GA klein	GA gross			
		max.	max. m	max. m	min. m	min. m	max. m	
Bauzonen								
Wohnzonen	W1	0.65	7.00	11.50	4.00	6.00	25.00	II
	W2 ²⁾	0.80	7.50	12.00	4.00	6.00	30.00	II
	W3 ²⁾	1.05	10.00	14.50	5.00	8.00	36.00	II
Dorfzone	D	-	8.00	13.00	4.00	6.00	30.00	III
			-	-	-			
Weilerzone	Wz	-	8.00	13.00	4.00	6.00	30.00	III
Wohn- und Arbeitszonen	WA2 ^{3,4)}	0.90	7.50	12.00	4.00	8.00	40.00	III
	WA3 ^{3,4)}	1.15	10.00	14.50	5.00	8.00	50.00	III
Arbeitszone Gewerbe	AG ⁵⁾	-	11.00	15.50	4.00	4.00	90.00	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	1.15	11.00	15.50	5.00	8.00	-	III
Campingzone	Cp	-	6.50	11.00	5.00	8.00	20.00	I
Zone für Freizeitgestaltung, Bauten	FgB	-	8.00	12.50	4.00	4.00	50.00	III
Zone für Freizeitgestaltung, Anlagen	FgA	-	-	-	-	-	-	III
Spezialbauzone Kloster	SK	-	17.00	21.50	6.00	6.00	140.00	II
Spezialbauzone Heimbetrieb	SH	-	14.00	18.50	6.00	6.00	80.00	II
Spezialbauzone Kurhaus	SKh	-	17.00	21.50	6.00	6.00	150.00	II
Kurparkzone	Kp	-	-	-	-	-	-	-
Freihaltezone	Fh	-	-	-	-	-	-	-
Landwirtschaftszonen								
Landwirtschaftszone	Lw	-	-	-	4.00	4.00	-	III

- 1) 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 3.20 m nicht überschreiten.
- 2) Bei gestaffelter Bauweise ist in der W2 eine Gebäudelänge von 40.0 m und in der W3 eine Gebäudelänge von 50.0 m zulässig. Die Staffelung muss mindestens 4.0 m und die jeweilige Teilfassadenlänge 7.0 bis 10.0 m betragen.
- 3) Werden reine Wohnbauten erstellt, gelten die Höchst- und Mindestmasse der Wohnzonen (W2 oder W3).
- 4) Wenn die Geschosshöhe für eine gewerbliche Nutzung mehr als 2.80 m beträgt, kann die jeweilige Fassadenhöhe um diese Mehrhöhe, bis maximal 1.50 m erhöht werden
- 5) Bei Fassadenhöhen über 8 m beträgt der kleine Grenzabstand die halbe Fassadenhöhe.
- 6) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV. ES gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen. Ausserhalb der Bauzonen gilt für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Empfindlichkeitsstufe III.



B. Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W

§5 PBV

- ¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- ² In der Wohnzone W1 sind nur Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser zulässig. Eine Einliegerwohnung ist zulässig.
- ³ Die Wohnzone W2 ist für den Bau von Einfamilien-, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern bestimmt.
- ⁴ In der Wohnzone W3 sind nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 Vollgeschossen zulässig.
- ⁵ In den Wohnzonen W2 und W3 ist die Erstellung von Terrassenhäusern gemäss §39 PBV zulässig.

Art. 7 Dorfzone D

§6 PBV

- ¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.
- ² Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- ³ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Baukommission zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Die Baukommission kann in diesen Fällen eine Stellungnahme einer Fachstelle einholen.
- ⁴ Bei Neubauten sind mindestens 2 Vollgeschosse zu erstellen.

Art. 8 Weilerzone Wz

§15 PBV

- ¹ Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe
- ² Die bestehenden Bauten dürfen innerhalb ihres Volumens voll ausgenutzt werden. Umnutzungen und Zweckänderungen der bestehenden Bauten sind gestattet.
- ³ Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.

Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA

§7 PBV

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- ² Werden reine Wohnbauten erstellt, gelten die Höchst- und Mindestmasse der Wohnzonen (W2 und W3)
- ³ Neubauten in der WA2 sind mit 2 Vollgeschossen und in der WA3 mit mindestens 2 Vollgeschossen zu erstellen.

Art. 10 Arbeitszone Gewerbe AG

§8 PBV

¹ Die Arbeitszone Gewerbe AG umfasst Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.

² *Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.*

Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

§9 PBV

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

² *Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.*

Art. 12 Campingzone Cp

¹ Die Campingzone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die innerhalb von 24 Stunden entfernt werden können; davon ausgenommen sind die notwendigen Betriebsgebäude.

² Umgebungsgestaltungen und Terrainveränderungen dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

³ Die Campingzone dient dem vorübergehenden Aufenthalt zu Ferien- und Freizeitzwecken. Feste Wohnsitznahmen im Sinne von Art. 23 ZGB sind nicht zulässig.

Art. 13 Zone für Freizeitgestaltung, Bauten FgB

¹ Die Zone ist bestimmt für Bauten und Anlagen im Bereich Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Zone dienen und sich sorgfältig in die Umgebung einordnen.

Art. 14 Zone für Freizeitgestaltung, Anlagen FgA

¹ Die Zone ist bestimmt für Anlagen im Bereich Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

² Anlagen sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der Zone dienen und sich sorgfältig in die Umgebung einordnen.

Art. 15 Spezialbauzone Kloster SK

In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für die Bedürfnisse des Klosters notwendig sind und die die Klosteranlagen nachweislich nicht beeinträchtigen.

Art. 16 Spezialbauzone Heimbetrieb SH

In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die das Ortsbild von Fischingen und der Klosteranlage nachweislich nicht beeinträchtigen und die den Bedürfnissen des Heimbetriebes Chilberg dienen. Bei Bauvorhaben holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung durch das Amt für Denkmalpflege ein.

Art. 17 Spezialbauzone Kurhaus SKh

In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die das Ortsbild von Dussnang und die Inventarobjekte in der Umgebung nachweislich nicht beeinträchtigen und die den Bedürfnissen des Kurbetriebes dienen.

Art. 18 Kurparkzone Kp

Die Kurparkzone Kp dient der Erhaltung und Erneuerung des bestehenden Kurparks als Bestandteil des Kurbetriebs. Er erfüllt eine wichtige Funktion der Erholung.

Zulässig sind Anlagen, welche den Kuraufenthalt unterstützen wie Wassereinrichtungen, Aufenthaltsbereiche, Kunstelemente und dergleichen. Dabei ist der Baumbestand zu schonen. Hochbauten sind nicht gestattet.

Art. 19 Freihaltezone Fh

§ 10 PBV

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

² Sie bezwecken insbesondere:

1. die Gliederung der Bauzonen;
2. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

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

C. Landwirtschaftszonen

Art. 20 Landwirtschaftszone Lw

RPG, RPV,
§ 11 PBV

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

² Für Hauptbauten mit Wohnanteil gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA2. Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.

D. Schutzzonen

Art. 21 Landschaftsschutzzone Ls

NHG,
§13 PBV

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

² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzugliedern.

³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 22 Naturschutzzone Ns

NHG,
§14 PBV

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

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

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

E. Weitere Nichtbauzonen

Art. 23 Abbau- und Deponiezone AD

§ 16, 17 PBV

- ¹ Abbau- und Deponiezonen umfassen Gebiete, die der Gewinnung von Bodenmaterialien aller Art dienen und für die Ablagerung von Abfällen gemäss technischer Verordnung über Abfälle bestimmt sind.
- ² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie zur Gewinnung oder Verarbeitung des vor Ort gewonnenen Materials oder für den Deponiebetrieb notwendig sind. Sie werden nur befristet bewilligt und sind nach beendetem Abbau oder beendeter Ablagerung durch den Gesuchsteller oder den Eigentümer zu entfernen.
- ³ Abbau- und Deponiegebiete sind in der Regel nach Vorgaben eines Gestaltungsplans etappiert abzubauen, aufzufüllen und fachgerecht zu rekultivieren.
- ⁴ Hat die Abbau- und Deponiezone ihren Zweck erfüllt, ist das Gebiet einer sachgerechten Zone zuzuweisen.

F. Überlagernde Zonen und Gebiete

Art. 24 Zone für archäologische Funde Ar

§ 17/19 PBG,
§ 18 PBV

- ¹ Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.
- ² Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 25 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OUs

§ 17/19 PBG,
§ 19 PBV

Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.

Bei Baugesuchen holt die Baukommission eine Fachbeurteilung ein.

Art. 26 Zone mit Gestaltungsplanpflicht Gp

§ 23ff PBG, §
20 PBV

- ¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.
- ² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.
- ³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 27 Gefahrenzone G

§ 20 PBG,
§ 21 PBV

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

- ² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

III. Bauvorschriften

A. Massvorschriften

§ 18 PBG

Art. 28 Regelbauweise

- ¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die Höchst- und Mindestmasse, die in der Tabelle als Regelbauweise festgesetzt sind.
- ² Es gilt in allen Zonen die offene und halboffene Bauweise.

Art. 29 Grenzabstände

- ¹ In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt die Baukommission die massgebende Gebäudeseite.
- ² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.0 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.2 m. Für diese gilt als Grenzabstand deren halbe Gebäudehöhe.
- ³ Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze und Hauszugänge gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m.
- ⁴ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten. Anlagen von mehr als 2.0 m Höhe haben die Abstände für Kleinbauten einzuhalten.

Art. 30 Gebäudeabstände

Die minimalen Gebäudeabstände richten sich nach den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF).

Art. 31 Bauen an Hanglagen

§ 18 PBG, § 26PBV

- ¹ In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten wird. Skizze im Anhang
- ² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12%, zwischen Tal- und Bergfassade gemessen, durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinie. Skizze im Anhang

B. Ausstattung

Art. 32 Parkierung für Fahrzeuge

§ 18, 88 PBG
VSS-Norm

- ¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder zu erstellen:
 - a) Für Einfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung, wovon die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein muss.
Pro 2 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdischer Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen. Bruchteile sind aufzurunden.
- ² Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

SN 640 281

Art. 33 Reduktion von Autoparkfeldern

- ¹ Die Baukommission kann die Erstellungspflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes (z.B. Erhalt von Vorgärten oder Innenhöfen) oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.
- ² Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund spezieller Wohnnutzungen kann die Baukommission die Zahl der Pflichtparkplätze tiefer ansetzen.

Art. 34 Parkierung für Zweiräder

§ 88 PBG

In Mehrfamilienhäusern sind an leicht zugänglicher Lage ausreichende Einstellräume oder gedeckte Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

SN 640 065

Art. 35 Spielplätze und Freizeitflächen

§ 18, 86 PBG

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. Für die Ausführung ist die Norm SN EN 1176 zu beachten.

Art. 36 Kehrachtsammelstellen

§ 91 PBG

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

Art. 37 Schneefänge

§ 82 PBG

Auf Dächern sind die notwendigen Schneefangvorrichtungen anzubringen.

C. Weitere Bauvorschriften

§ 18 PBG

Art. 38 Haushälterische Bodennutzung

RPG,
§ 18 PBG

- ¹ In Wohn-, Zentrum-, Dorf-, Weiler sowie Wohn- und Arbeitszonen müssen mindestens 70 % der jeweiligen Geschossflächenziffer erreicht werden.
- ² Bei Unterschreitung der Mindestnutzung ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück die übrige Geschossflächenziffer künftig ausgeschöpft werden kann.

- ³ Abweichungen von der Mindestausnützung sind dort möglich, wo aufgrund spezieller topographischer Verhältnisse oder aufgrund der Parzellenform die Einhaltung der Mindestausnützung dazu führen würde, dass die Überbauung eines Grundstücks verunmöglicht oder stark beeinträchtigt wird.

Art. 39 Nebennutzflächen

Für jede Wohneinheit sind im Dach-, Untergeschoss oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 6 % der Hauptnutzfläche bereitzustellen. Bei Umbauten kann die Baukommission in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren.

Art. 40 Reklameanlagen

Reklameanlagen sind in Dorf-, Weiler- und Ortsbildschutzzonen der Umgebung anzupassen. In diesen Zonen sind Fremdreklameanlagen untersagt.

IV. Gestaltungsvorschriften

A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 41 Gesamtwirkung

§ 18, 78 PBG

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

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

Art. 42 Dachgestaltung

§ 18, 78 PBG

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

Skizze im Anhang

B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen und Weilerzonen

Art. 43 Einpassung in Bestand

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

Art. 44 Fassadengestaltung

- ¹ Fenster haben sich in Form und Teilung dem Charakter des Gebäudes anzupassen und haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.
- ² Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

- ³ Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- und Schiebeläden zu verwenden.

Art. 45 Dachgestaltung

- ¹ Hauptbauten sind in der Regel mit symmetrischen Giebeldächern von 30 bis 45° Dachneigung zu versehen. In Ausnahmefällen kann eine andere Dachform bewilligt werden, wenn dadurch nachweislich eine bessere architektonische Gestaltung oder Eingliederung erreicht werden kann. In diesen Fällen ist die kantonale Denkmalpflege anzuhören. Für An- und Kleinbauten sind Flach- und Pultdächer zulässig.
- ² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden, wie das Hauptdach einzudecken und die Seitenwände im Farbton des Daches zu halten. Sie dürfen gesamthaft einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- ³ Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- ⁵ Vereinzelt hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 0.60 m² nicht übersteigen.
- ⁶ Hauptgesimse und Gesimse der Dachaufbauten haben den überlieferten, traditionellen Formen zu entsprechen. Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise auszuführen.
- ⁷ Die Dächer von Hauptbauten sind mit Ziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle, nicht reflektierende Materialien zugelassen werden.¹

Art. 46 Abbruch

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

C. Umgebungsgestaltung

Art. 47 Terrainveränderungen

§ 18, 79 PBG

- ¹ Bauten und Anlagen sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- ² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.5 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 0.5 m Rücksprung zu versehen.

Art. 48 Künstliche Beleuchtung

§ 18 PBG, USG

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

Art. 49 Sicht- und Schallschutzwände

§ 18 PBG

Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

¹ DBU-Beschluss Nr. 18 vom 03.04.2023, vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per 01.06.2023

Art. 50 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 Jegliche Aussenantennen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Die Anlagen sind farblich der Umgebung anzupassen.
- ³ Die Standortwahl der visuell wahrnehmbaren Mobilfunk-Antennenanlagen hat nachfolgenden Prioritäten zu erfolgen:
 - a) Antennen sind in erster Priorität in den Arbeitszonen oder in der Zone für Freizeitgestaltung zu erstellen.
 - b) In zweiter Priorität sind Antennen in den Wohn- und Arbeitszonen in Dorfzonen oder in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu erstellen.
 - c) In dritter Priorität sind Antennen in den Wohnzonen oder übrigen Bauzonen zu erstellen. In den Wohnzonen oder in den übrigen Bauzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und unauffällig zu gestalten.
- ⁴ Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- ⁵ Die Betreiberin hat den Nachweis zu erbringen, dass an bestehenden Standorten und in Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 51 Inkrafttreten

§ 6 PBG

- ¹ Das vorliegende Baureglement tritt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt auf einen durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
- ² Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement, genehmigt am 29.08.1995 mit RRB Nr. 871 und nachfolgende Erlasse aufgehoben.

Art. 52 Übergangsbestimmungen

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

Gesamtrevision des Baureglements

Öffentliche Auflage:	21. August - 9. September 2020
An der Urnenabstimmung genehmigt am:	13. Dezember 2020
Vom Regierungsrat genehmigt am:	15. August 2022 (RRB Nr. 38)
Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am:	1. November 2022

Ergänzung des Baureglements ¹⁾

Öffentliche Auflage:	7. Oktober - 26. Oktober 2022
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:	17. November 2022
Vom Regierungsrat genehmigt am:	3. April 2023 (RRB Nr. 18)
Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am:	1. Juni 2023

Gemeinde Fischingen



Anhang Baureglement

Inhalt

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV	3
1. Terrain	3
1.1. Massgebendes Terrain	3
2. Gebäude	3
2.1. Gebäude	3
2.2. Kleinbauten	3
2.3. Anbauten	3
2.4. Unterirdische Bauten	4
2.5. Unterniveaubauten	4
3. Gebäudeteile	5
3.1. Fassadenflucht	5
3.2. Fassadenlinie	5
3.3. Projizierte Fassadenlinie	5
3.4. Vorspringende Gebäudeteile	6
4. Längenmasse	7
4.1. Gebäudelänge	7
4.2. Gestaffelte Bauweise Fussnote Masstabelle	7
4.3. Gebäudebreite	7
5. Höhenmasse	8
5.1. Fassadenhöhe	8
5.2. Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen	9
5.3. Lichte Höhe	9
6. Geschosse	10
6.1. Vollgeschosse	10
6.2. Untergeschosse	11
6.3. Dachgeschosse	12
6.4. Attikageschosse	13
7. Abstände	14
7.1. Grenzabstand	14
7.2. Gebäudeabstand	14
8. Nutzungsziffern	15
8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche	15
8.2. Geschossflächenziffer	15
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer	18
Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen	18
Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz	20
Abstand gegenüber Gewässern	20
C. Schlagwortregister	22

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

1. Terrain

1.1. Massgebendes Terrain

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

2. Gebäude

2.1. Gebäude

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

2.2. Kleinbauten

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

§ 22 PBV

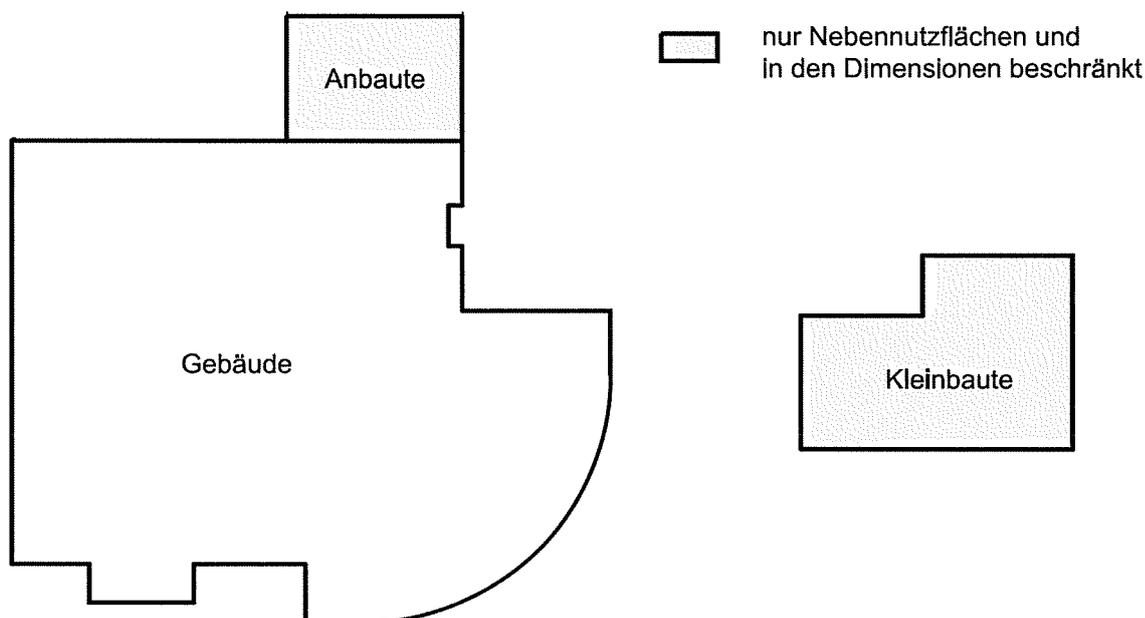
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

2.3. Anbauten

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

§ 22 PBV

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



2.4. Unterirdische Bauten

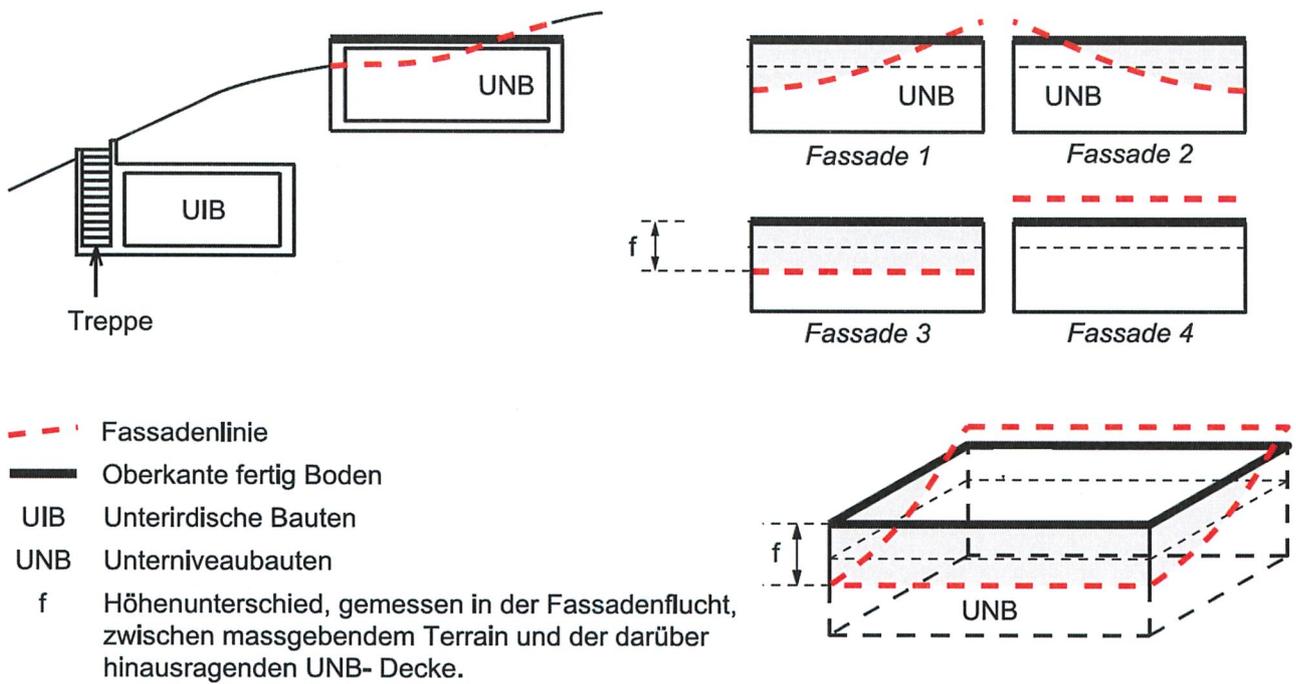
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

2.5. Unterniveaubauten

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

§ 23 PBV

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



Anteil über der Fassadenlinie

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.

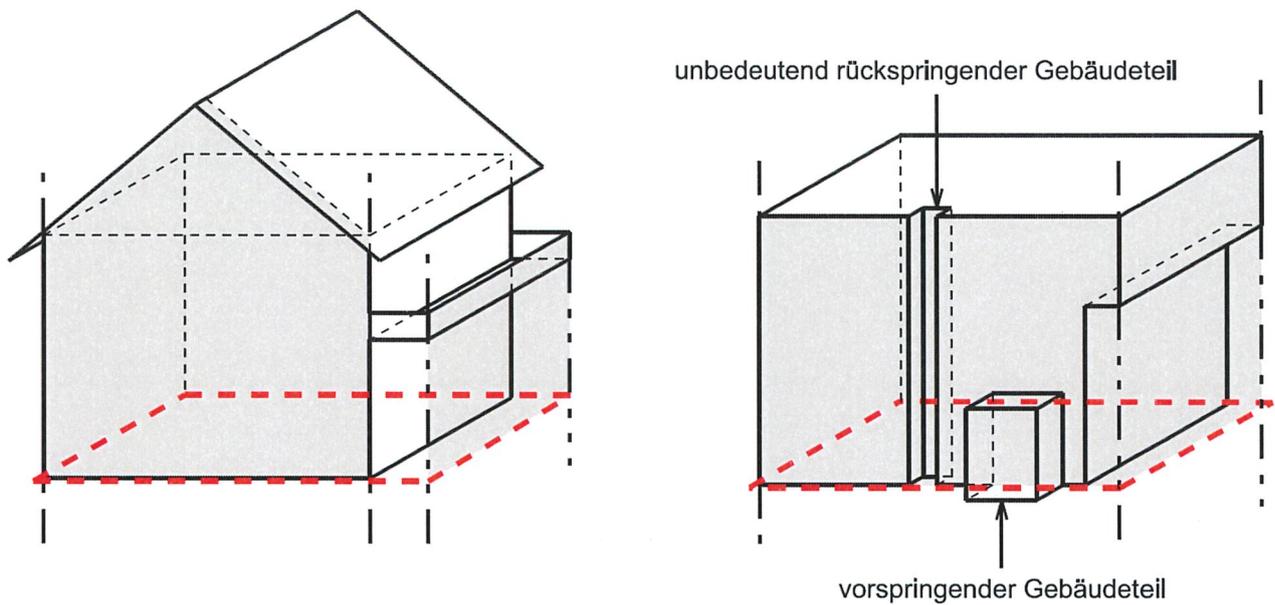
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3. Projizierte Fassadenlinie

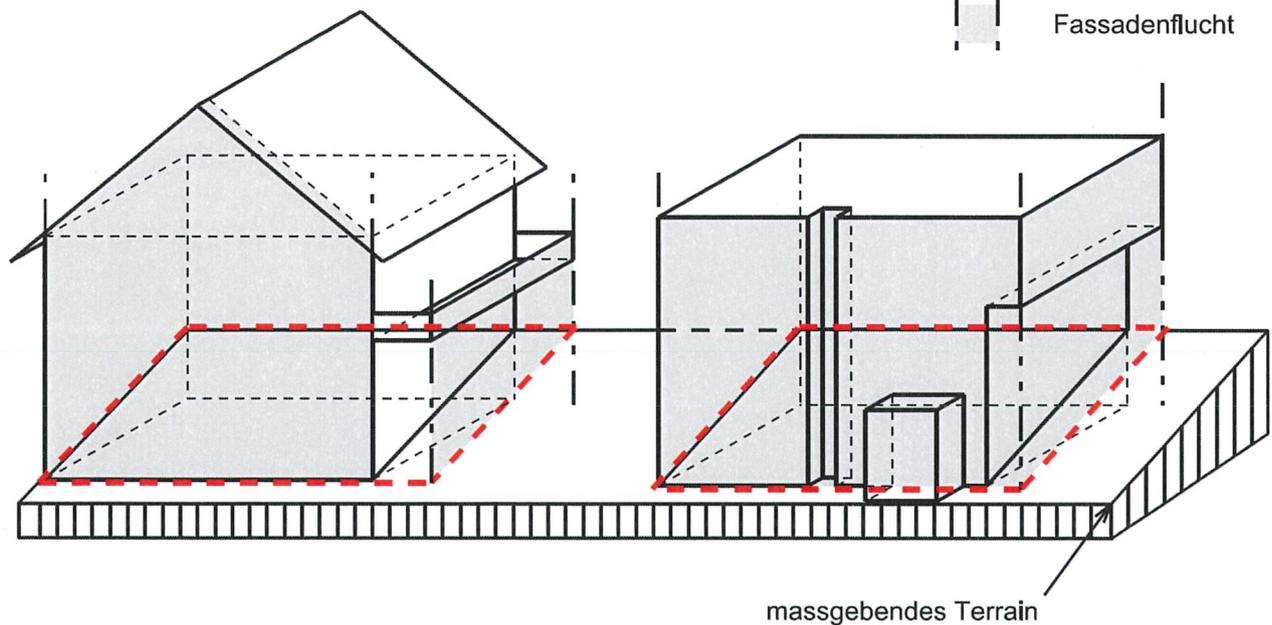
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

- - - Fassadenlinie
- Fassadenflucht



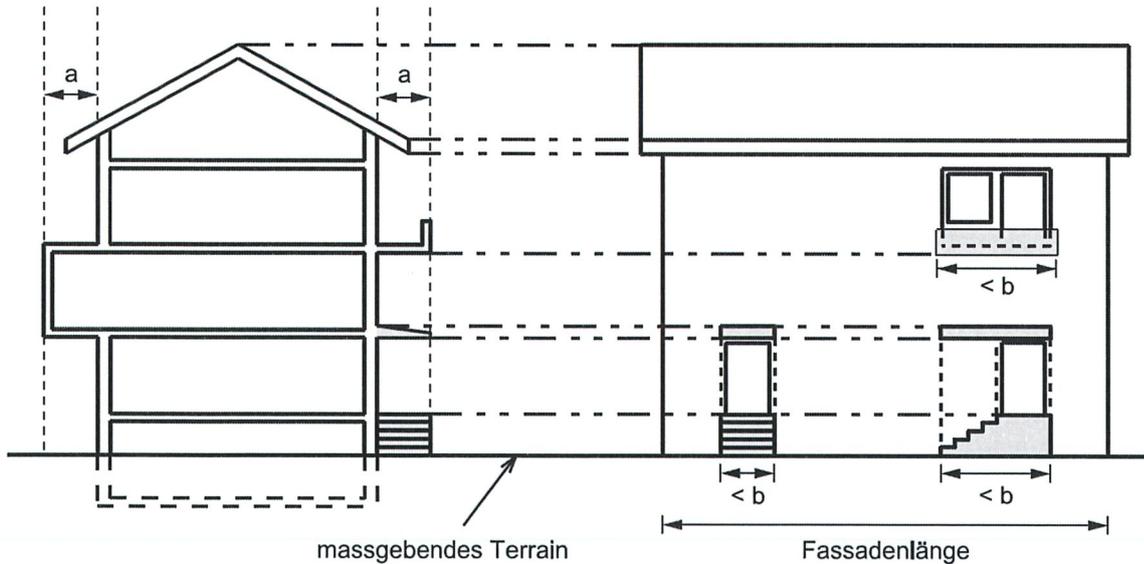
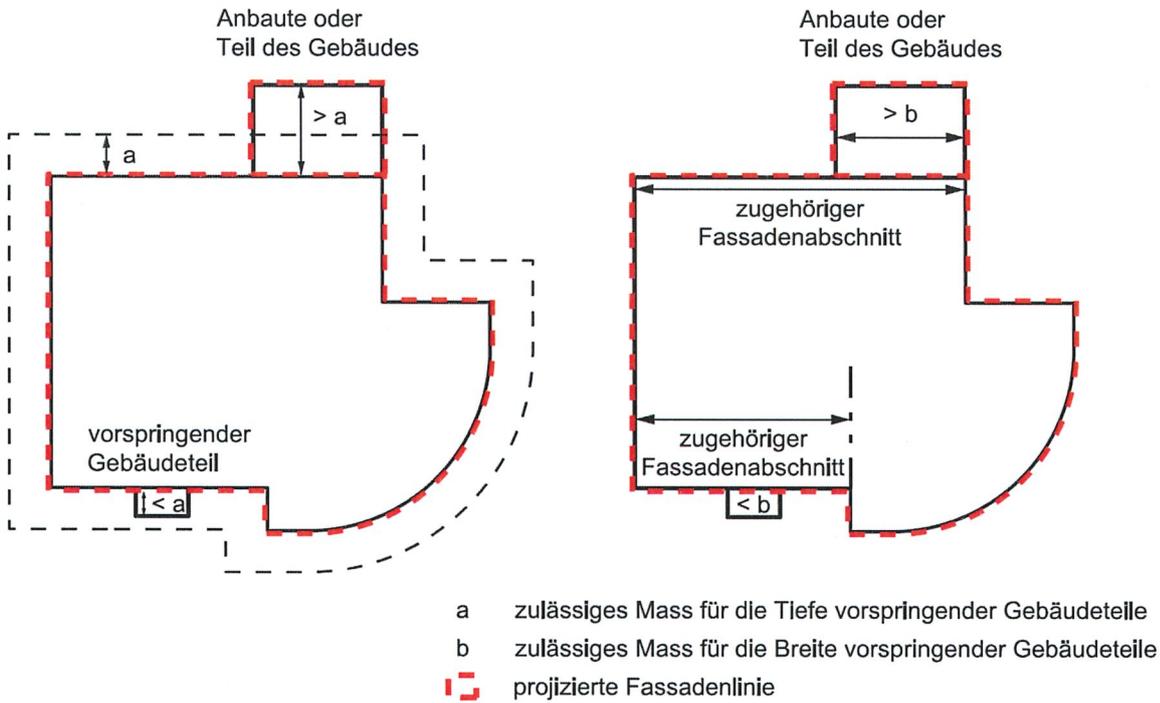
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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**.



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge

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

§ 25 PBV

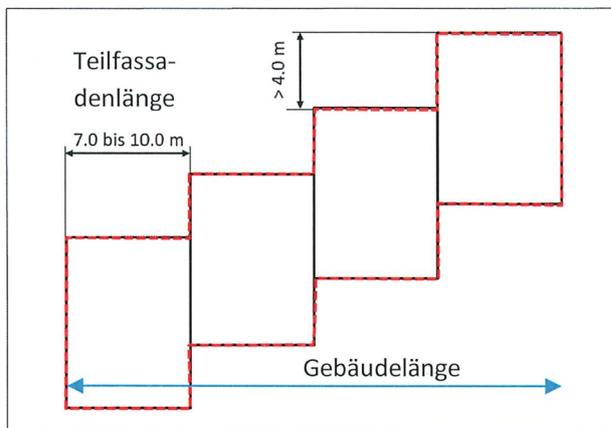
Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind **Anbauten nicht zu berücksichtigen**.

4.2. Gestaffelte Bauweise Fussnote Masstabelle

Fussnote 2):

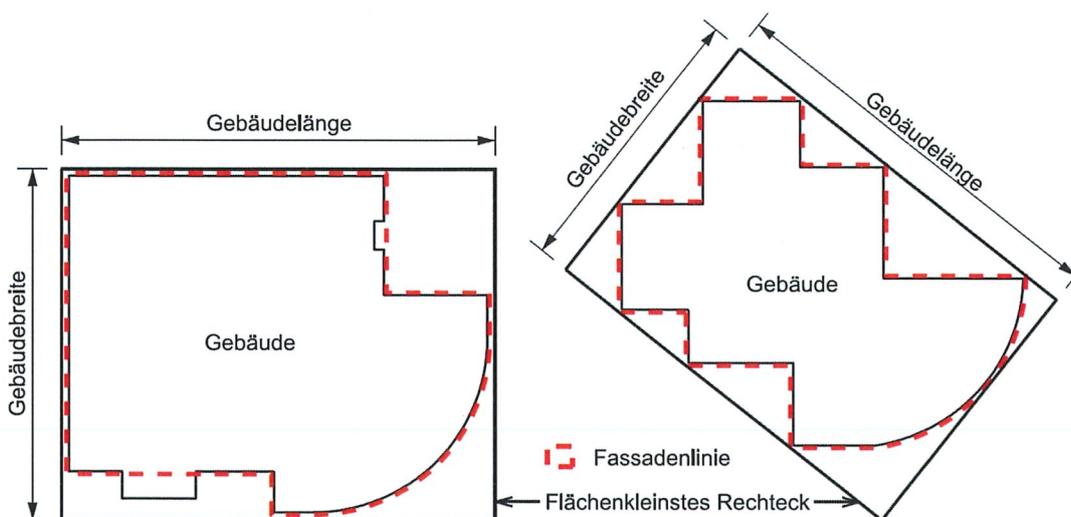
Bei gestaffelter Bauweise ist in der W2 eine Gebäudelänge von 40.0 m und in der W3 eine Gebäudelänge von 50.0 m zulässig. Die Staffelung muss mindestens 4.0 m und die jeweilige Teilfassadenlänge 7.0 bis 10.0 m betragen.

Die Staffelung muss die in der Abbildung dargestellten Mindestmasse einhalten.



4.3. Gebäudebreite

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



5. Höhenmasse

5.1. Fassadenhöhe

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

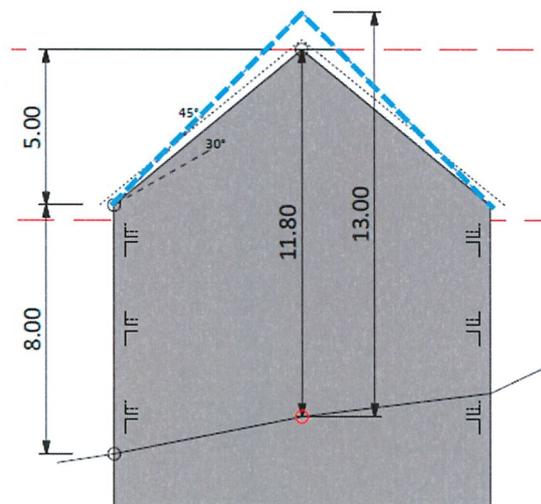
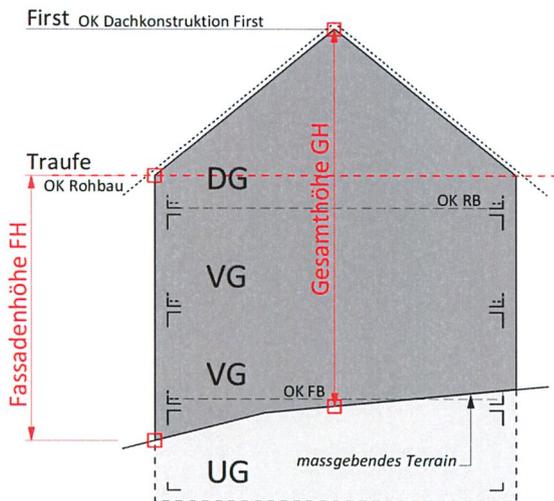
§ 26 Abs. 1/6 PBV

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

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

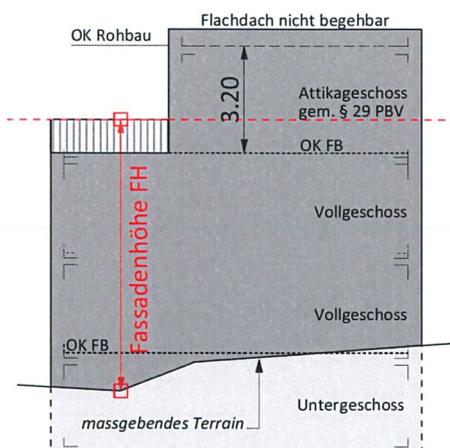
Art. 5 Fussnoten BauR

- 1 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 3.20 m nicht überschreiten.



Fussnote 1 b

Ist im BauR die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe geregelt, darf die Differenz von First zu Traufe die Differenz von Fassaden- und Gesamthöhe nicht übersteigen (im Beispiel $13\text{ m} - 8\text{ m} = 5\text{ m}$). Die in der Masstabelle definierte Gesamthöhe kann also bei geneigtem Terrain nicht voll ausgeschöpft werden (im Beispiel 'nur' 11.80 m). Die gesamte Höhe vom untersten Punkt des massgebendes Terrains bis zum First bleibt mit 13 m möglich.



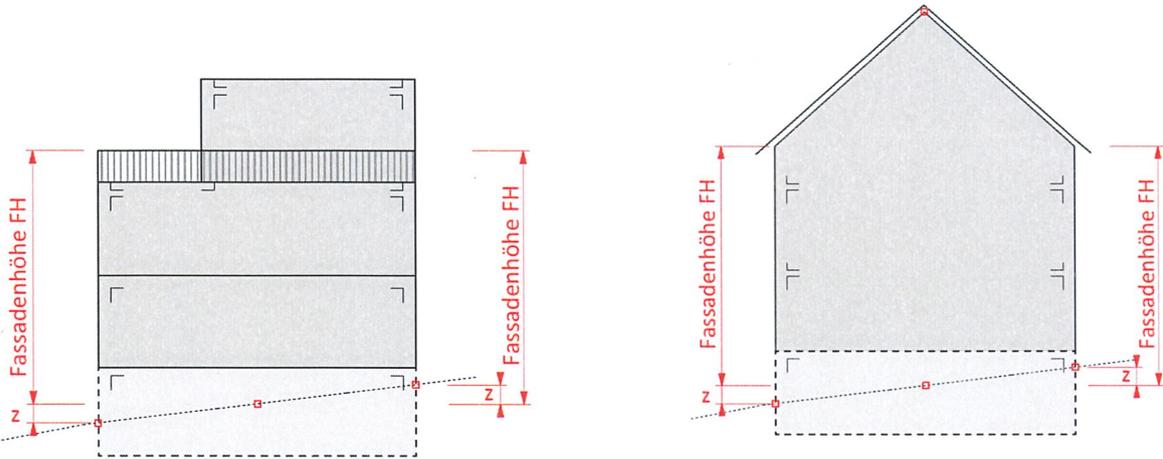
Fussnote 1 c

Höhe von Attikageschossen max. 3.20 m

5.2. Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen

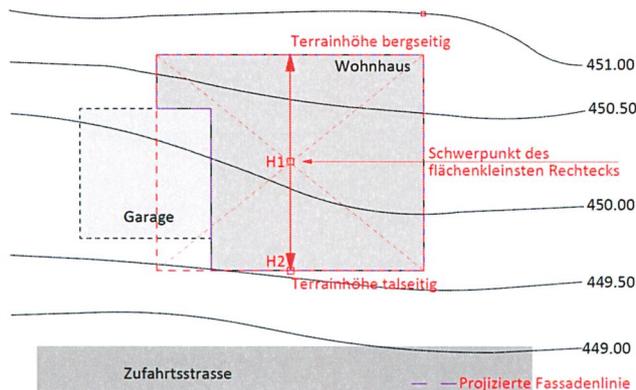
Art. 31 BauR, Bauen an Hanglagen

1. In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhen auf der Talseite um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden.
2. Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrain ab 12% zwischen Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinie.



Hangzuschlag z maximal 1.50 m bei geneigtem Terrain > 12 %

Grundriss



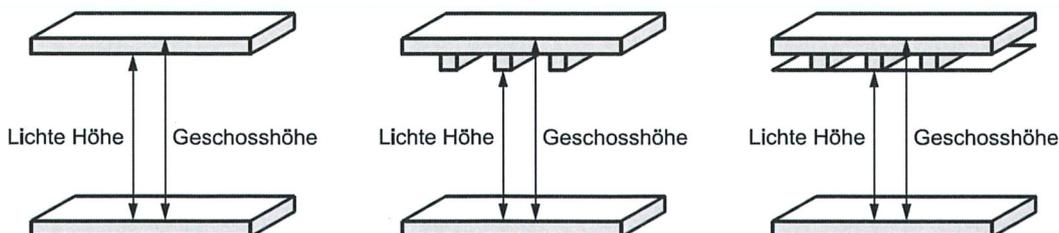
5.3. Lichte Höhe

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

§ 26 Abs. 4/5 PBV

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

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



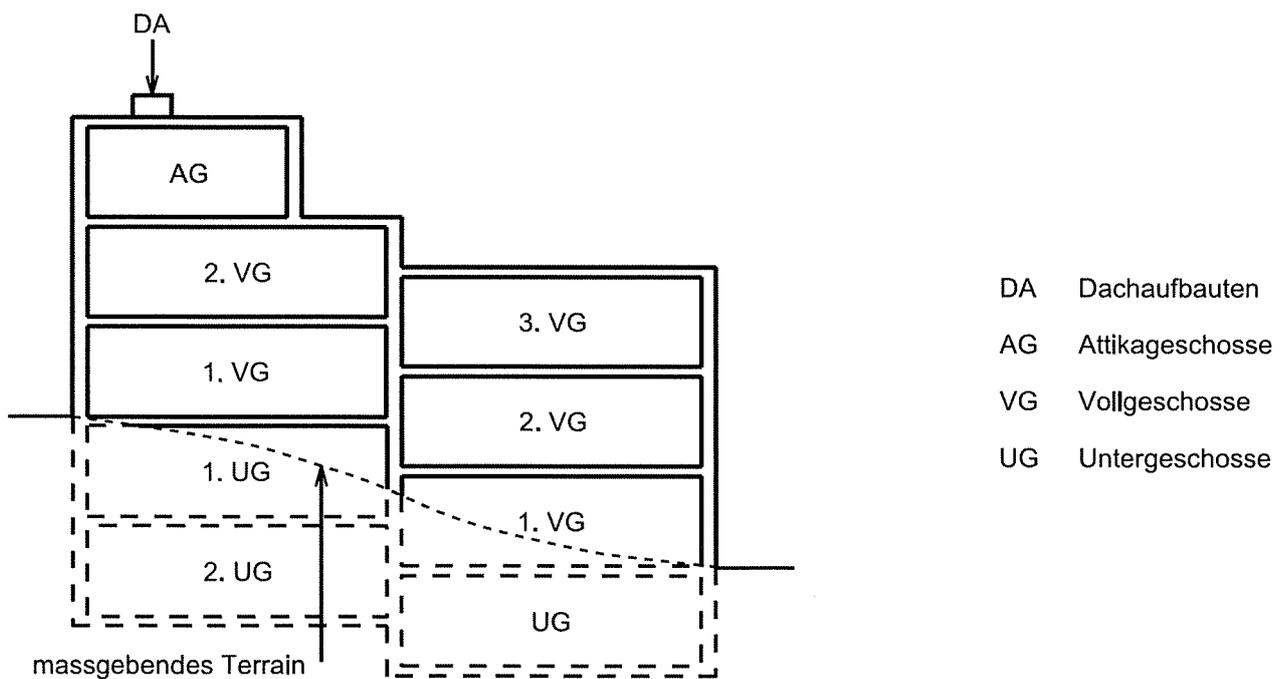
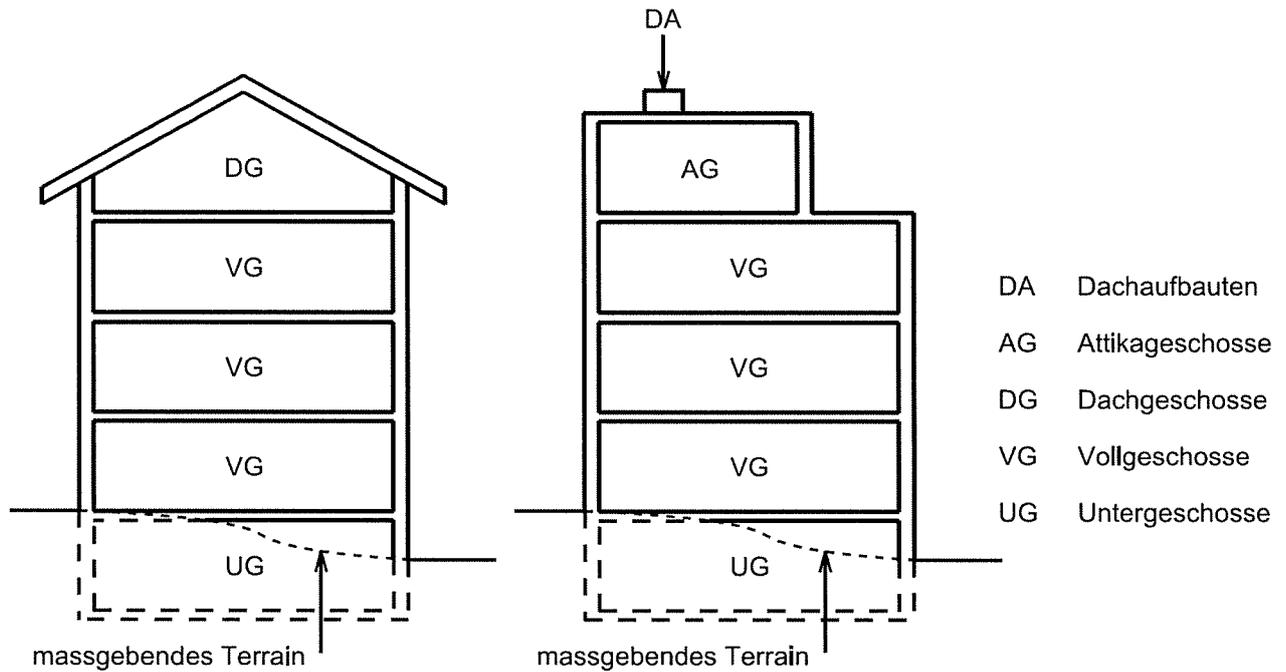
6. Geschosse

6.1. Vollgeschosse

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

§ 39 PBV

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäude-
stufen, bei welchen das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit pro
Gebäudestufe mindestens 1:3 beträgt. Dabei muss das Gefälle des massgebenden Terrains grösser sein als
12 %.



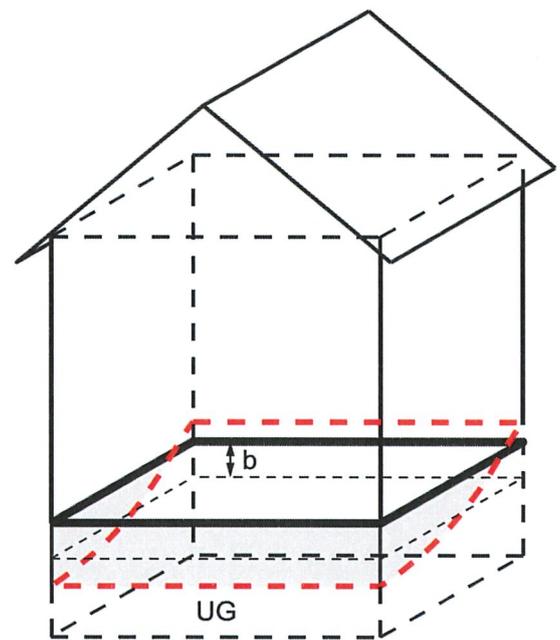
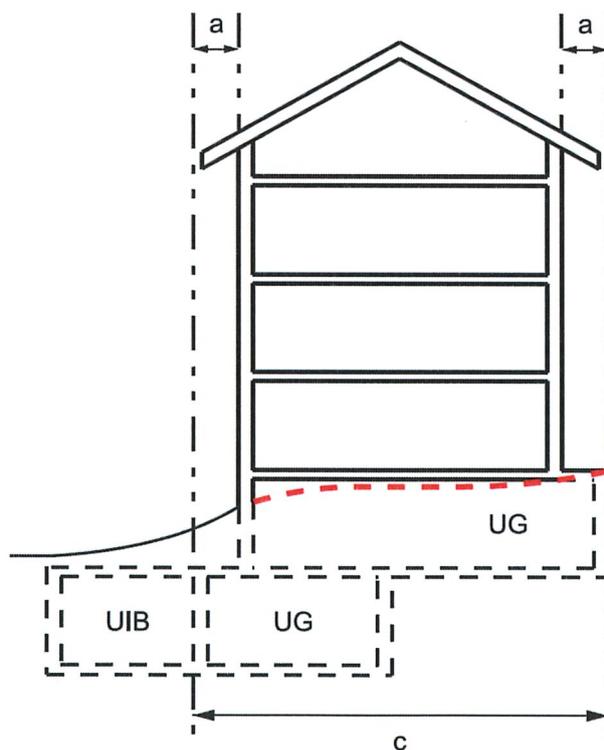
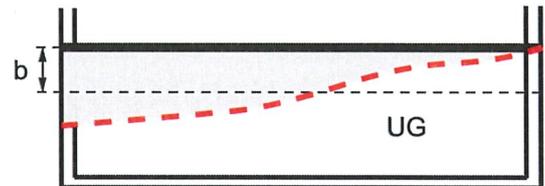
6.2. Untergeschosse

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



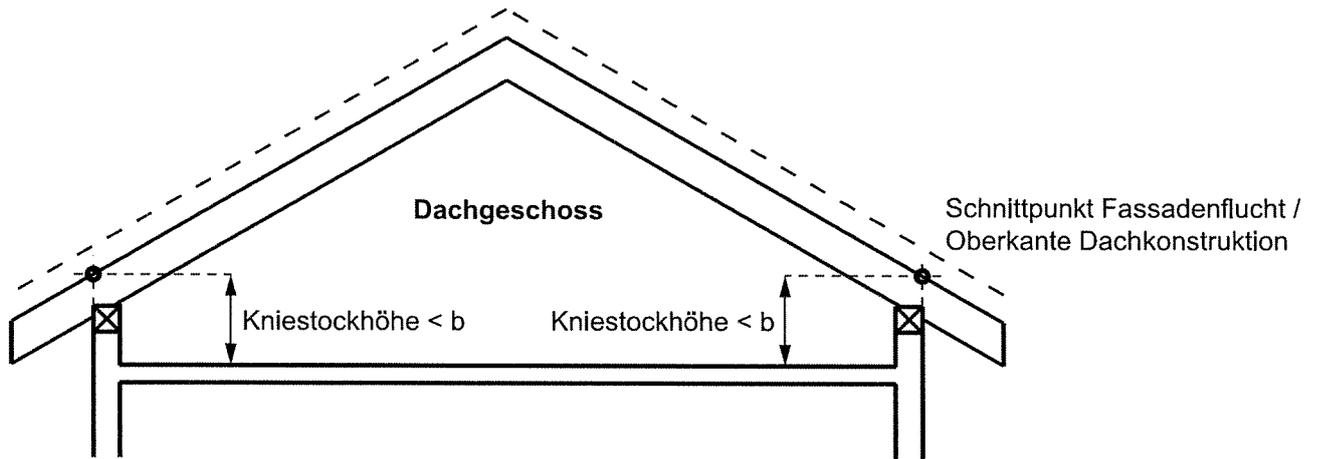
6.3. Dachgeschoss

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

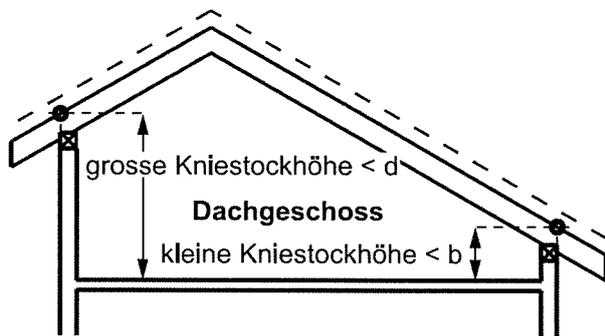
§ 28 PBV

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

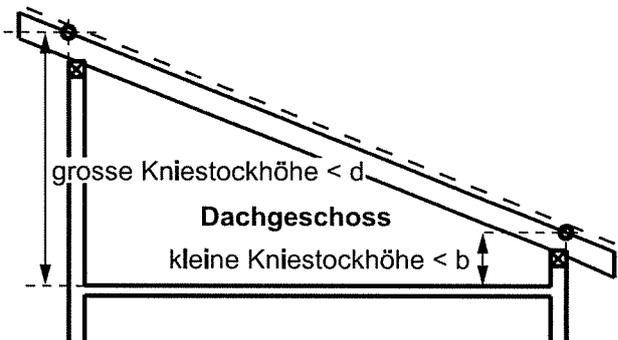
2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



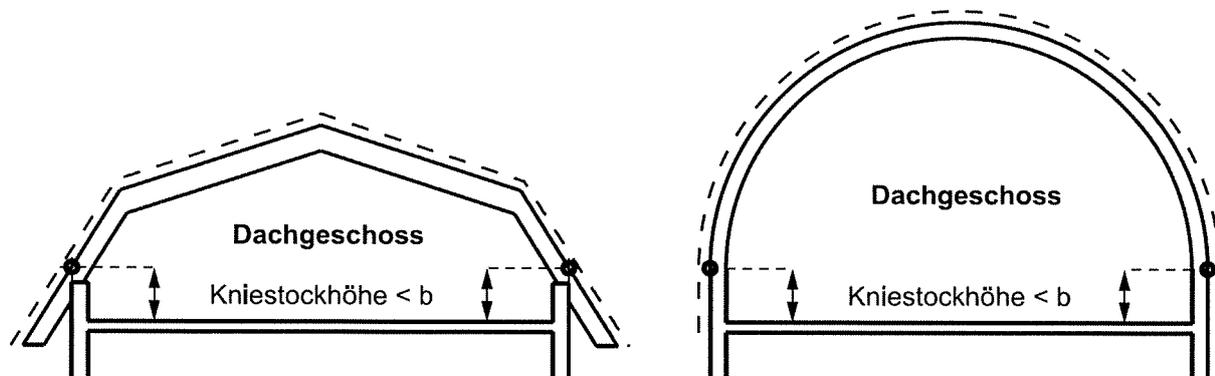
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen



d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



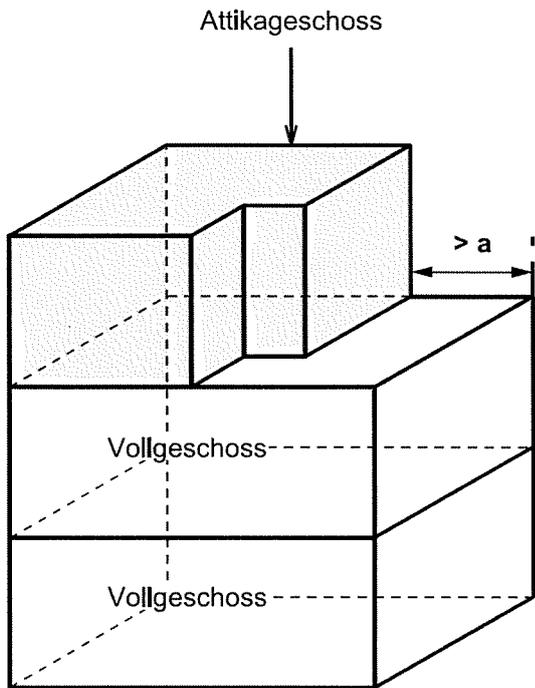
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

6.4. Attikageschosse

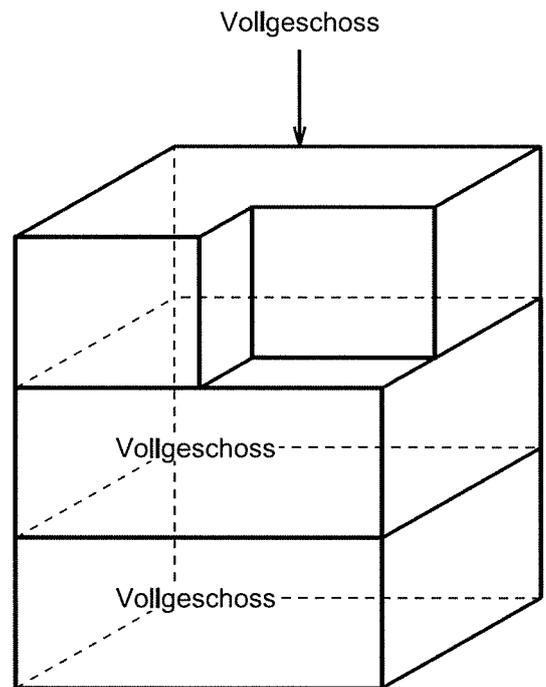
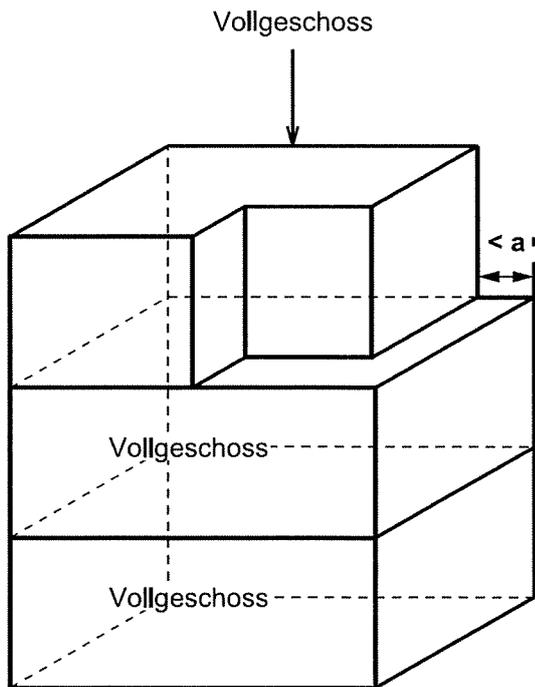
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV

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



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



7. Abstände

7.1. Grenzabstand

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

§ 31 PBV

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

² _

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

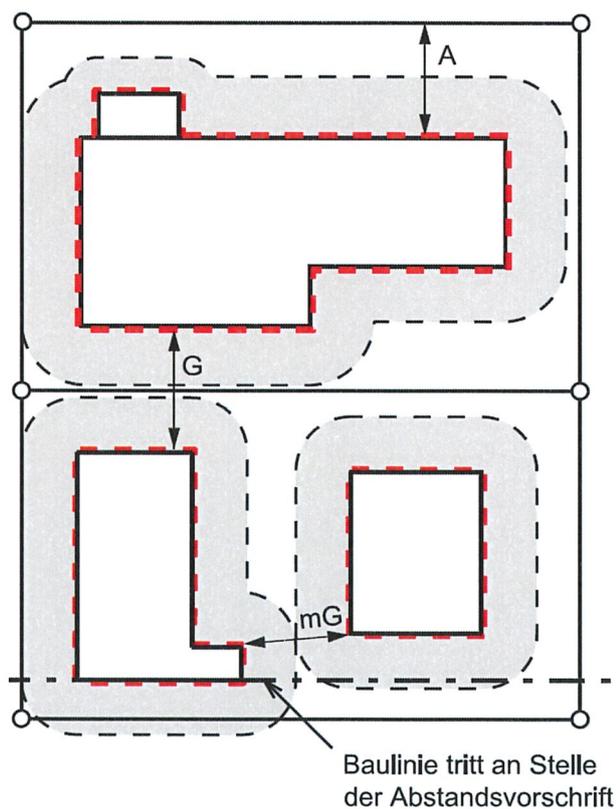
7.2. Gebäudeabstand

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

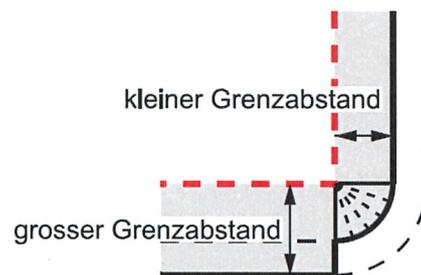
§ 30 PBV

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

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



Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

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

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.

8.2. Geschossflächenziffer

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

Hauptnutzflächen HNF

Nebennutzflächen NNF

Verkehrsflächen VF

Konstruktionsflächen KF

Funktionsflächen FF

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

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

§ 32 PBV

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

§ 34 PBV

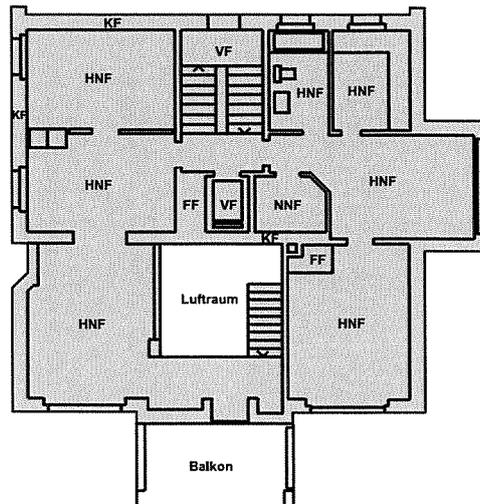
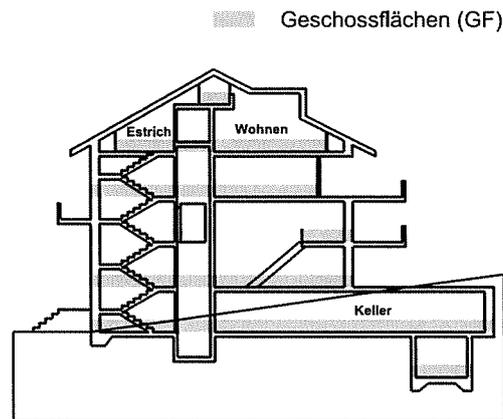
¹ Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

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

§ 35 PBV

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

1. ~~10 % bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.15 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1.0 W/m²K oder weniger einhalten.~~ (aufgehoben per 01.07.2020)
2. **20 % bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.**

Grundriss 1. Obergeschoss:**Schnitt:**

Die Geschossflächen nach Definitionen der Norm SIA 416

Geschossfläche GF

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

Die Geschossfläche GF gliedert sich in:

Nettogeschossfläche NGF

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

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

Nutzfläche NF

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

- Hauptnutzfläche HNF (Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.)
- Nebennutzfläche NNF (Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.)

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau:

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrichträume.
- Verkehrsfläche VF (Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.)

Funktionsfläche FF

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

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

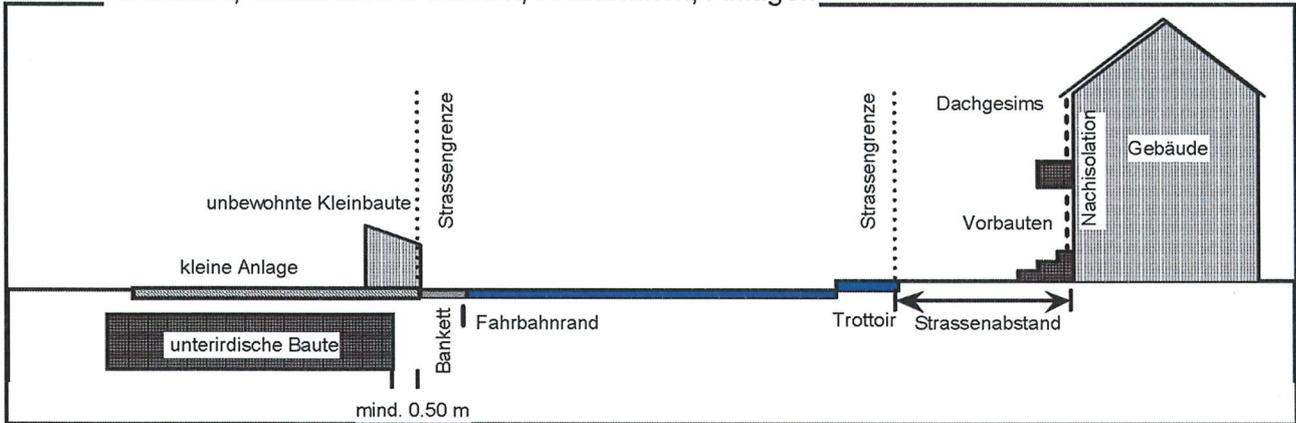
Konstruktionsfläche KF

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

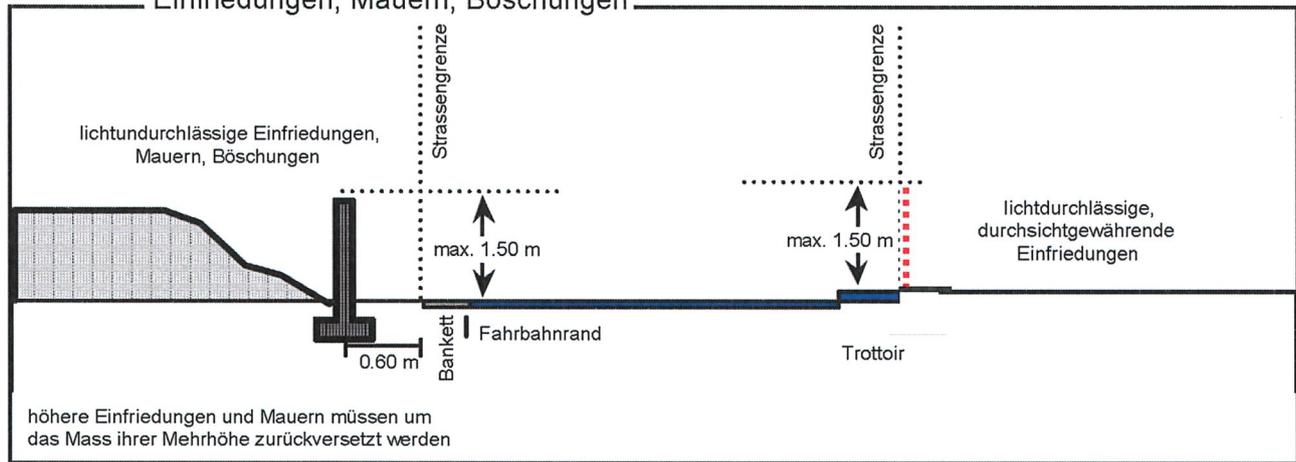
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen

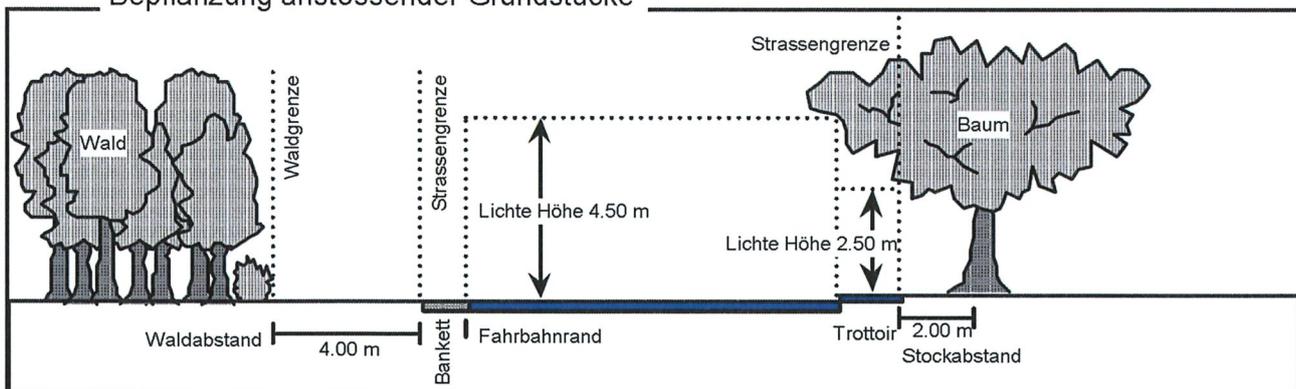
Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

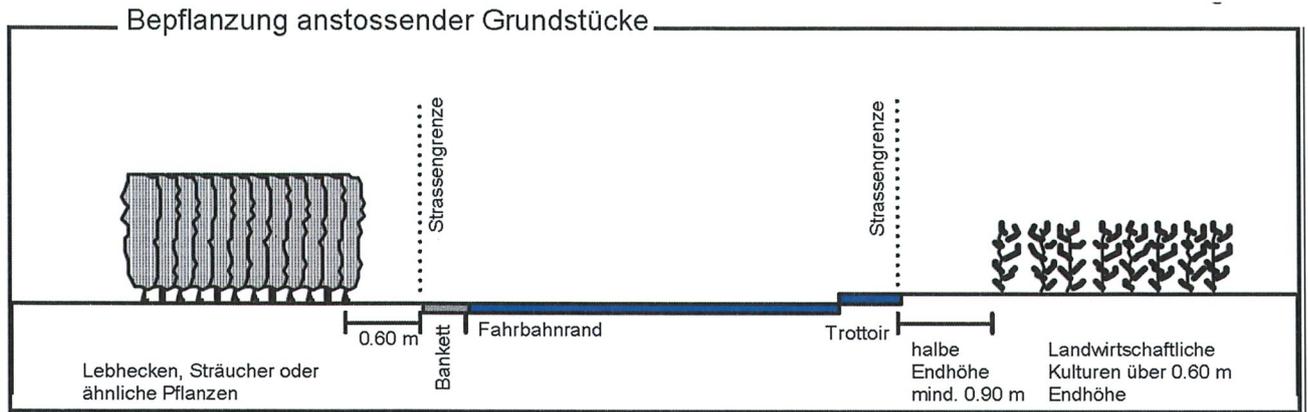


Einfriedungen, Mauern, Böschungen



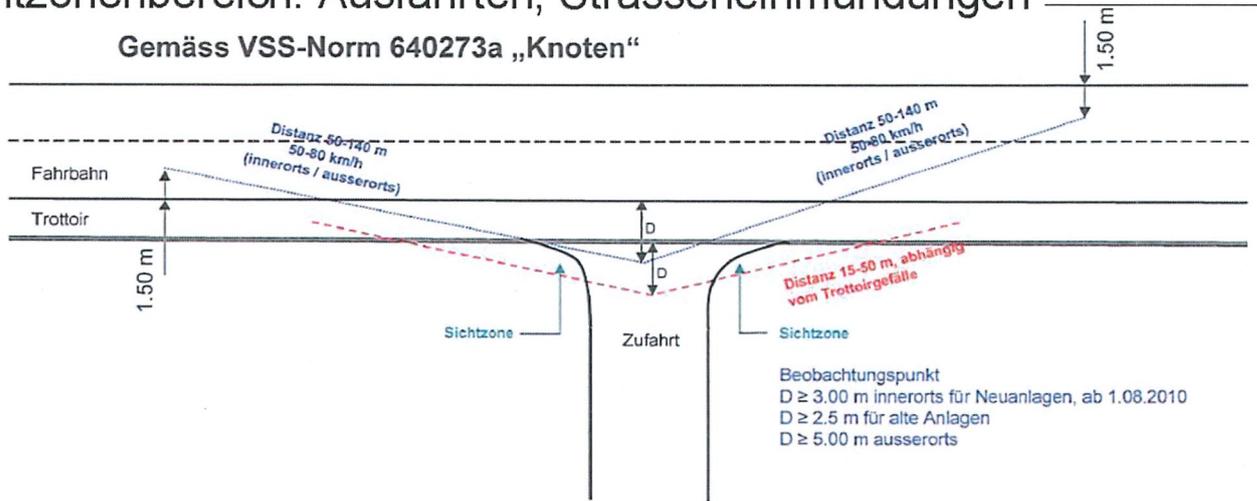
Bepflanzung anstossender Grundstücke





Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

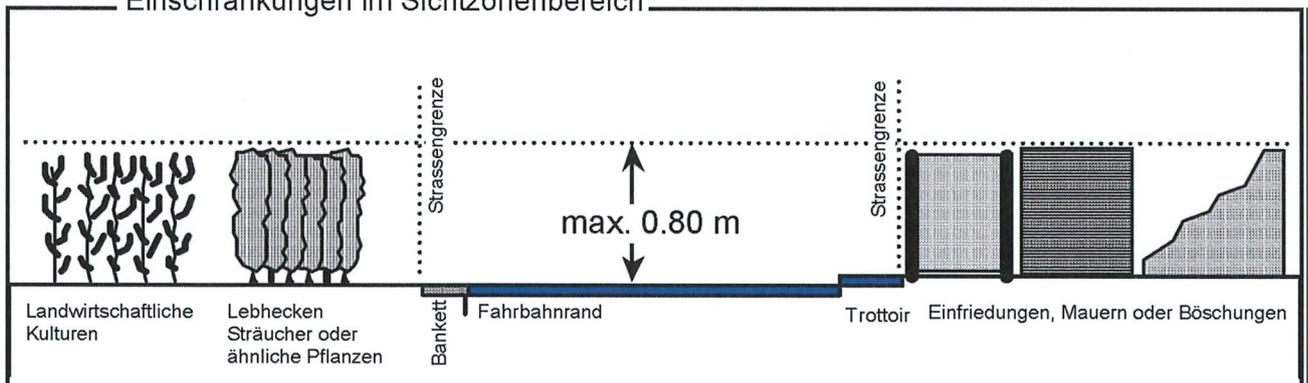
Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“



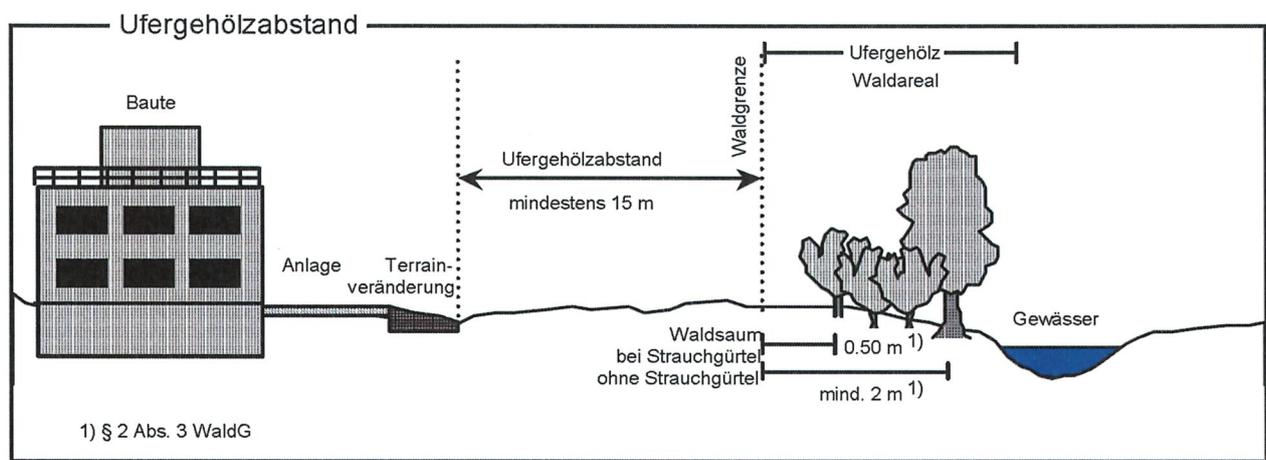
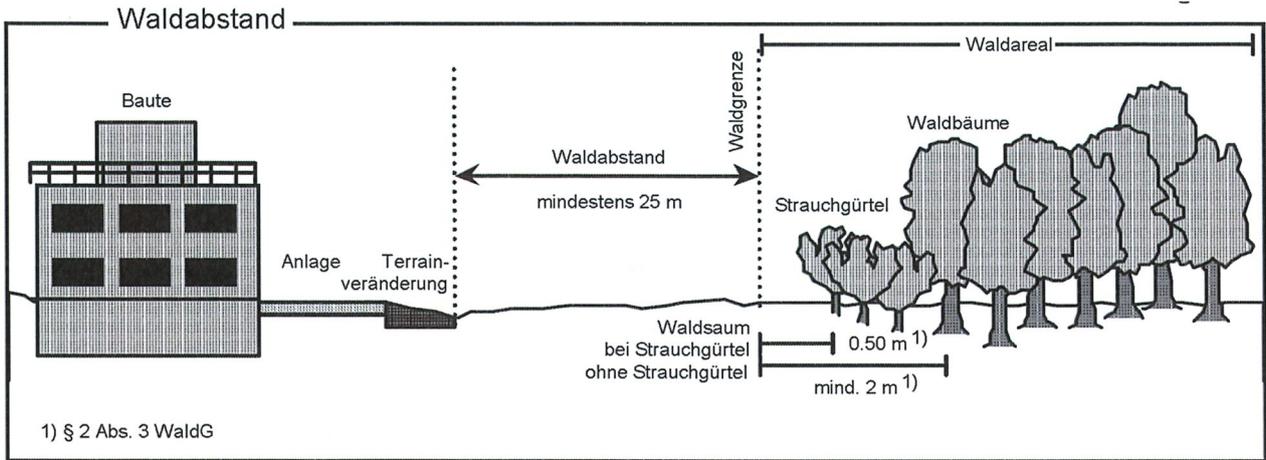
-Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens 80 cm ab Strassenhöhe erreichen.

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

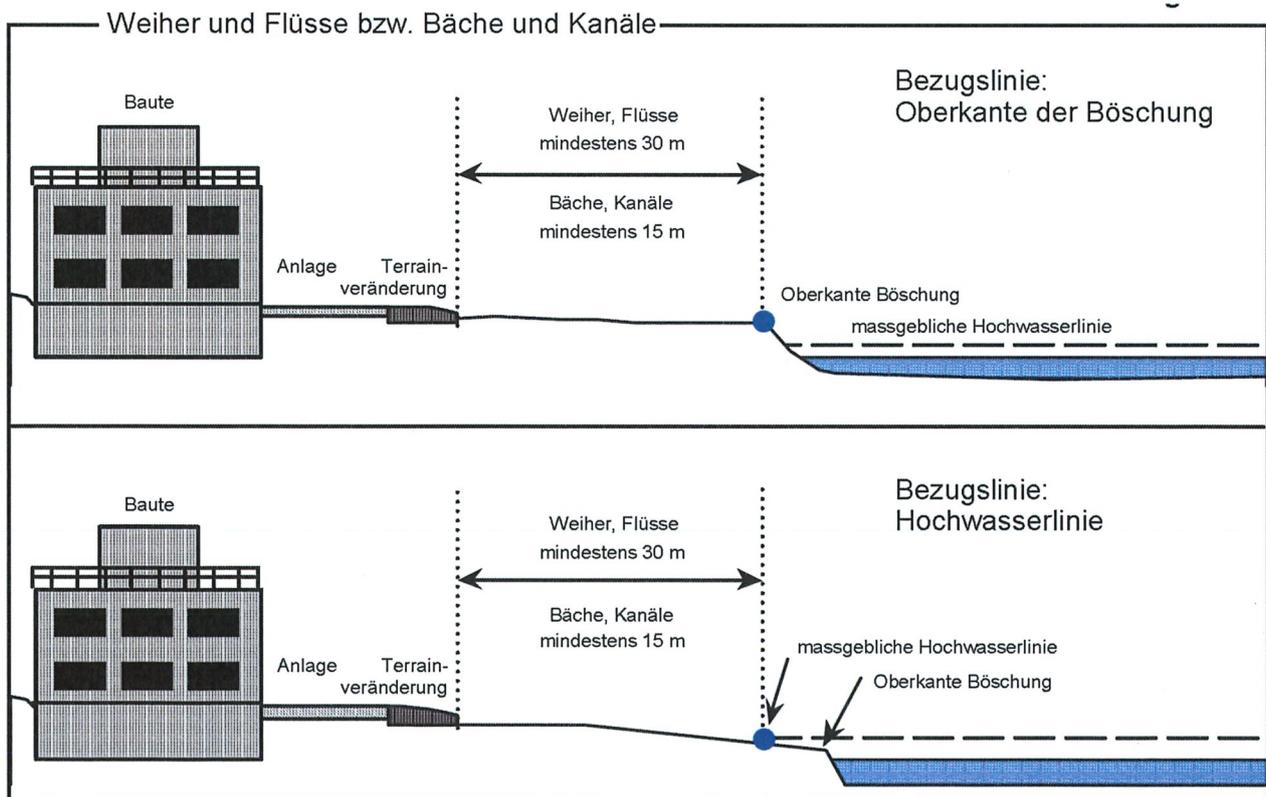
Einschränkungen im Sichtzonenbereich

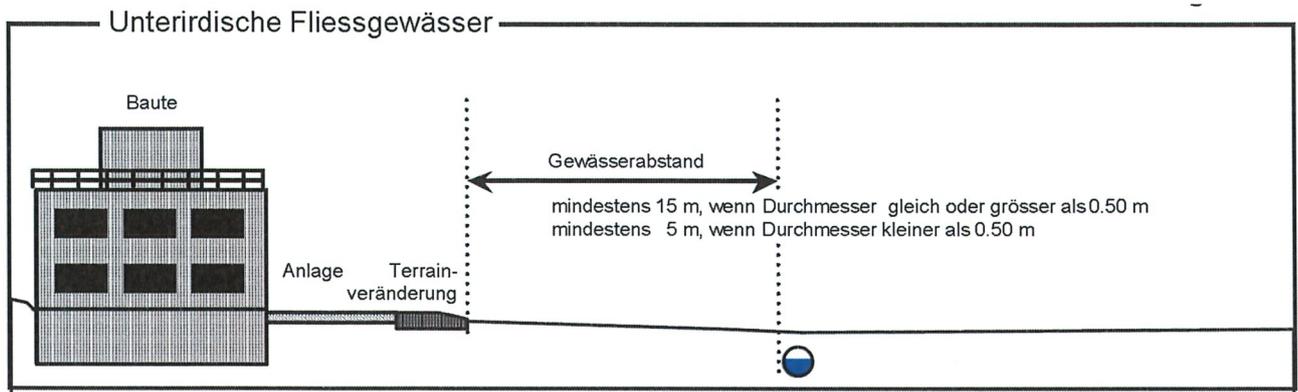


Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz



Abstand gegenüber Gewässern





C. Schlagwortregister

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
A				
Abbau- und Deponiezone	23	17, 19	16	RPV
Abbruch	7	98, 107	45, 51	
Ablagerungsverbot		97		
Abstandsvorschriften (Grenzabstände)	5, 29, 30	25, 74-77	36	44 StrWG
Abstellplätze	32-34			46 StrWG
Absturzsicherungen				SIA 358
Amtsblatt		5, 30, 33	3, 53	
Anschlussgebühren		38, 49, 50		BGO
Anstösser		92, 102, 107		
Antennenanlagen (Ausserantennen)		98, 99		
Arbeitszone	10	21	8	
Auflageverfahren		31, 33		
Aufschüttungen	29			
Ausnahmebewilligung		92, 93	53	24 RPG, 31 LSV
B				
Bachabstand		76	44	
Bauaufsicht (Kontrolle)		111	54	
Baubeginn		110	54	
Baubewilligungsverfahren	3	98-109	51-55	22 RPG
Bauen an Hanglagen	31			
Baugebiet		17, 80	45	
Baugesuch	38	99ff, 108, 121	51, 52	
Baukontrolle		111	54	
Baulinienplan		25		
Baureife		72		19 RPG
Baueinstellung		115		
Bauweise	38, 39	18	36	
Bauzonen	4	17, 99	5-10	15 RPG
Behinderte (Hindernisfreies Bauen)		84		
Bekanntmachung der Richtpläne		28	3	
Benützung von öffentlichem Grund				34, 35 StrWG
Besitzstandsgarantie		94		
Bestehende Bauten (innerhalb Bauzone)		94		
Bestehende Bauten (ausserhalb Bauzone)				24 RPG
Bewilligungspflicht		98		
Brüstungen und Geländer				SIA 358
C				
Campingzone	12			
D				
Dachaufbauten	43, 45	98		
Dacheinschnitte	43, 45			
Dachflächenfenster	43, 45			
Dachgestaltung	43, 45	18, 78		
Dorfzone	7, 44, 45		6	

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
E				
Einfriedung (gegenüber Strassen)				43 StrWG 4 FIGG
Einzäunungen				
Einsprache		103		
Einstellräume	34	88		
Einwirkungen				LSV/LRV
Empfindlichkeitsstufen	5			43 LSV EnG/EnV
Energienutzung				
Erhaltungszonen			15-15d	
Erschliessung		36,37		19 RPG
Erschliessungsbeiträge		43-48		BGO
F				
Fahrnisbauten		98		
Fakultatives Referendum		4		
Farbton	45			
Fassadenfarben	44		51	
Fassadengestaltung	17, 44			
Fassadenhöhe	5			
Fenster	43, 44, 45			
Freihaltezone	19		10	
Freizeitflächen	35	86		
G				
Garagen	32	88	34	40,46 StrWG
Gebäudeabstand	30		30	
Gebäudelänge	5		25	
Gesamtwirkung	42	78		
Geschosse	6, 7, 9		26-29	
Geschossflächenziffer	5, 38			
Gebühren (Baubewilligungsverfahren)		119		
Gebühren (Erschliessung)		49, 50		BGO
Gefahrenzone	27	20	21	
Gestaltung von Bauten		78		
Gestaltungsplan	23, 26	23	20	
Gesundheit		83	42	
Gewässerabstand		76	44	41a GSchV
Gewerbezone (Arbeitszone)	10	21	8	
Grenzabstand	5, 29	18, 24, 77	51	
Grenzbereinigung		59,60		
Grundstückszufahrten				40, 41, 46 StrWG
H				
Halboffene Bauweise	28		36	
Haushälterische Bodennutzung	38	18		
Hindernisfreies Bauen		84		
Höhere Häuser, Hochhäuser		72	38	
I				
Immissionen				USG, LSV, LRV
Inkrafttreten	51	6, 121, 127		
Isolation von Bauten				EnG/EnV
K				
Kehrichtsammelstelle	36	91		

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
Kleinbauten, Anbauten Kommunalplanung Kurparkzone Künstliche Beleuchtung	29 2, 19 18 48	8	22	SIA-Norm 491
L Landschaftsschutzzone Landumlegung Landwirtschaftszone Lärmschutz Luftreinhaltung	21 20	51-58	13 11, 12	17 RPG 20 RPG 16 RPG LSV LRV
M Mehrfamilienhäuser Mehrwertabgabe Meldepflicht (- Bauvorgänge) Mitwirkung Mobilfunkanlagen	6, 32, 34, 35, 39	63-70 111 9, 10	44a-50 2	5 RPG 4 RPG USG
N Näherbaurecht Naturschutzzone Nutzungsplanung Nebennutzflächen	22 39	77 17-22	14 42	17 RPG 14-20 RPG
O Öffentliche Auflage (Pläne) Öffentliche Auflage (Baugesuche) Offene Bauweise Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Ortsplanung (Kommunalplanung)	25	29-30 102 78 4, 8	36 19	33 RPG 17 RPG
P Parkfelder Pflanzungen Planänderung Planaufgabe Plangenehmigung Planungsgrundsätze Planungskosten Planungszone Provisorische Bauten	32, 33	88 96 29, 30 5 1 8 32-35 98		5 FIGG, 42 StrWG 21RPG 33 RPG 26 RPG 3 RPG 27 RPG
R Rechtsmittelbelehrung (Entscheid) Regelbauweise Regionalplanung Reihenhäuser Reklameanlagen Rekurs (-verfahren) Richtplan	28 6 40 2	24 3 98, 99 104 12-16	36 3, 4	18 VRG 35 - 53 VRG 6-12 RPG

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
S				
Sammelstelle für Abfälle	36	91		
Schneefänge	37	82		
Sicherheit		82		
Sicht- und Schallschutzwände	49			32, 33 LSV
Sondernutzungspläne	2	23-31		
Spezialbauzonen	15-17	19		
Spielplätze	35	86		
Strafen		117, 118		
Strassenabstände				44 StrWG
T				
Terraingestaltung (Terrainveränderung)	47	18, 79		
Terrassenhäuser	6		39	
U				
Übergangsbestimmungen	52			
Überlagernde Zonen	4, 24-27	17	18-21	
Ufergehölz (- Abstand)		75	43	
Umgebungsgestaltung	41, 47			
Unterirdische Bauten	29			44 StrWG
Unterniveaubauten	29			
V				
Verbindlichkeit der Richtpläne		15		
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren		107		
Verdichtete Bauweise		23	20, 36	
Visierpflicht		101		
Vorprüfung		11, 120	55	
Vorentscheid		108		
W				
Wald-und Ufergehölze		75	43	
Waldareal				2 WaG CH 2 WaG TG
Weilerzone	8			
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen		115		
Wohn- und Arbeitszonen	9, 29		7	
Wohnzone	6, 29		5	
Werkleitungen		36		
Z				
Zerstörte Bauten		85, 94		
Zone für archäologische Funde	24		18	
Zone für Freizeitgestaltung	13, 14			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11		9	
Zonen (Bauzonen)	4-19		5-10	
Zonen (Schutzonen)	4, 21, 22		13, 14	
Zonen (Überlagernde Zonen)	4, 24-27	17, 20	18-21	
Zonenplan	1, 2, 4	4, 17	5-21	
Zufahrten und Zugänge				14 RPG 40/41/46 StrWG

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
Zuständigkeiten	3			
Zweiräder	34			