

Gemeinde Gottlieben

26. August 2020

Baureglement

kursiv: Inhalte aus PBG / PBV / IVHB

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

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

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

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

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

Art. 3 Zuständigkeiten

- ¹ Der Gemeinderat ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.
- ² Die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse werden an die Bauverwaltung delegiert: Vorbereitung der Baubewilligung und Durchführung der Baukontrollen.

II Zonenvorschriften

A Allgemeines

Art. 4 Zonenteilung

- ¹ Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan 1:5'000 in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

Bauzonen:

W	Wohnzone W
D	Dorfzone
WA	Wohn- und Arbeitszone
OeA	Zone für öffentliche Anlagen
E	Erholungszone
Fh	Freihaltezone

Nichtbauzonen:

Ns	Naturschutzzone
Ls	Landschaftsschutzzone

Überlagernde Zonen:

GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
GF	Gefahrenzone
OS	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
AF	Zone für archäologische Funde

² Für die einzelnen Bauzonen gelten die nachfolgenden Bauweisen, Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung.

Zone	Geschossflächenziffer GFZ max.	Fassadenhöhe max. in m ¹⁾	Gesamthöhe max. in m ¹⁾	Grenzabstand (Hauptbauten)	Gebäude-länge max. in m	Empfindlichkeitsstufe nach LSV ²⁾	Bauweise
W	0.95	9.00	13.00	4.00	30.00	II	offen halboffen
D	–	10.50	16.00	4.00	30.00	III	
WA	0.95	9.00	13.00	4.00	40.00	III	

¹⁾ Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

²⁾ ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

B Bauzone

Art. 5 Wohnzone W

¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.

² Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.

Art. 6 Dorfzone D

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

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

³ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeinderat zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.

Art. 7 Wohn- und Arbeitszone WA

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

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

Art. 8 Zone für öffentliche Anlagen OeA

¹ Die Zone für öffentliche Anlagen erfasst Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen und dazugehörigen Kleinbauten bestimmt sind.

² Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 9 Erholungszone E

¹ Erholungszonen bezwecken die Erstellung von Erholungsgärten sowie die Erhaltung des bestehenden Baum- und Pflanzenbestandes.

² Zulässig sind nur eingeschossige, unbewohnte Gartenhäuschen und Pavillons mit einer Grundfläche von maximal 15 m² und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.00 m.

³ Die Gemeindebehörde kann in diesen Fällen eine Fachbeurteilung durch eine kantonale Fachstelle einholen.

Art. 10 Freihaltezone Fh

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

² Sie bezwecken insbesondere:

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

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

C Schutzzonen

Art. 11 Naturschutzzone Ns

- ¹ Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.
- ² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.
- ³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

Art. 12 Landschaftsschutzzone Ls

- 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. Für diese gelten die Massvorschriften der Dorfzone.
- ³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

F Überlagernde Zonen

Art. 13 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

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

Art. 14 Gefahrenzone GF

- ¹ Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.
- ² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

Art. 15 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

- ¹ Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.
- ² Bei Baugesuchen kann die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung einholen.

Art. 16 Zone für archäologische Funde AF

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

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

III Bauvorschriften

A Massvorschriften

Art. 17 Grenzabstände

¹ Für An- und Kleinbauten sowie über dem massgebenden Terrain liegende Teile von Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Davon ausgenommen sind Gerätenhäuschen und Fahrradunterstände mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen mit einer maximalen Länge von 4.0 m bis 0.5 m an die Grenze gebaut werden.

² Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge, Spielplätze, Tiefgaragenzufahrten, Verteilkabinen, Entsorgungsplätze und Unterflurcontainer dürfen direkt an der Grenze erstellt werden.

³ Aufschüttungen, Abgrabungen, Sichtschutzwände und Stützbauwerke 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.

⁴ Für über dem massgebenden Terrain liegende Teile von unterirdischen Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m.

⁵ Schwimmbäder, Schwimmteiche und Biotope sowie wärmetechnische Anlagen müssen einen min. Grenzabstand von 3.0 m aufweisen. Anlagen grösser als 40 m² müssen 4.0 m Grenzabstand aufweisen.

Art. 18 Grenzabstände Bepflanzungen

¹ Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.

² Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Es gilt keine Beschränkung in der Höhe.

B Ausstattung

Art. 19 Parkierung für Fahrzeuge

¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder in angemessener Zahl zu erstellen:

- a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit. Pro Einliegerwohnung ist zusätzlich ein Parkfeld zu erstellen.
- b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Parkfelder je Wohnung, wovon die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen.
- c) Pro 4 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.
- d) Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

² Ab 30 Kundenparkplätzen müssen mindestens die Hälfte davon im Hauptbau oder unterirdisch untergebracht werden.

³ Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281 vom 1.12.2013.

⁴ Grundstückszufahrten sind auf einer Tiefe von mind. 5.00 m so zu befestigen, dass eine Verschmutzung der Strasse/Trottoir vermieden wird. Im Übrigen gelten die Anforderungen gemäss der VSS-Norm SN 640 050 vom 1.05.1993.

⁵ Bei Parkierungsanlagen verkehrsintensiver Einrichtungen, öffentlichen Parkplätzen sowie in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Dabei ist jeweils für 30 Parkplätze mindestens eine Lademöglichkeit mit einer Mindestleistung von 11 kW zu erstellen.

Art. 20 Parkierung für Zweiräder

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 065 vom 1.08.2011 zu bestimmen.

Art. 21 Nebennutzflächen

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume vorzusehen.

Art. 22 Kehrichtsammelstellen

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

C Weitere Bauvorschriften

Art. 23 Haushälterische Bodennutzung

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

Art. 24 Reklameanlagen

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

² Mobile Eigenreklamen sind nur für den Betriebszweck gestattet, haben sich gut einzupassen und sind nur direkt vor der betreffenden Lokalität während der Öffnungszeiten zulässig. Sie sind beschränkt auf maximal 2. Tafeln mit einer Grösse von maximal A0 (1 m²). Leuchtreklamen, aggressive Farbtöne und mobile Werbungen sind nicht zulässig.

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

IV Gestaltungsvorschriften

A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 25 Gesamtwirkung

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

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

Art. 26 Dachgestaltung

¹ Hauptbauten haben in allen Zonen Steildächer von mindestens 30° Neigung aufzuweisen. Ausgenommen sind reine Gewerbebauten in der Wohn- und Arbeitszone.

² Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.

³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die anrechenbare Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 27 Einpassung in Bestand

¹ Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumetrie, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, zu orientieren.

² Die Umgebung hat sich an der ortstypischen Umgebungsgestaltung zu orientieren. Prägende Grünflächen und Vorgärten sind zu erhalten.

Art. 28 Dachgestaltung

¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer zulässig. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Das Dach muss nach ortstypischen Dimensionen allseitig Vorspringen. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Bei guter architektonischer Ausgestaltung sind moderne Interpretationen zulässig. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung durch eine kantonale Fachstelle ein.

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

³ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 2.50 m betragen. Dachaufbauten dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen

⁵ Vereinzelte, hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 0.60 m² nicht übersteigen.

Art. 29 Fassadengestaltung

¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

² Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

Art. 30 Fenstergestaltung

Die Fensteröffnungen sind einzufassen und als stehende Rechtecke auszubilden. In Bezug auf Proportion, Grösse, Achsmass und Leibungstiefe sind sie baustilgerecht auszuführen und durch Sprossen zu unterteilen. Bei guter architektonischer Gestaltung sind moderne Interpretationen zulässig. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung durch eine kantonale Fachstelle ein.

Art. 31 Ersatzbau

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

C Umgebungsgestaltung

Art. 32 Terrainveränderungen

¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.

² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.50 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m Rücksprung zu versehen.

³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

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

Art. 33 Bepflanzungen

Bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 34 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, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die SIA-Norm 491 vom 1.03.2013 ist richtungweisend.

V Weitere Bestimmungen

Art. 35 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

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

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

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

⁴ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder in stand zustellen.

VI Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 36 Inkrafttreten

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

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 8. Juli 1986 mit RRB Nr. 1036 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 37 Übergangsbestimmungen

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

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am 15. August 2019

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindegeschreiberin

Öffentliche Auflage: 23. August – 11. September 2019

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 3. Dezember 2019

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 26. August 2020

Mit Entscheid Nr. 39

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per 27. Oktober 2020

542.001.400:440.02:BauR_201020.docx