

Baureglement

vom 29. November 2018



Öffentliche Auflage

vom 28. September bis 17. Oktober 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen

am: 29. November 2018

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt mit

Entscheid Nr. 2 vom 23. Januar 2019

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am: 1. Mai 2019

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber

Thomas Goldinger

Timo Bär

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Allgemeine Bestimmungen | 3 |
| Art. 1 Zweck und Geltungsbereich | |
| Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung | |
| Art. 3 Zuständigkeiten | |
| 2. Nutzungszonen | 4 |
| Art. 4 Zoneneinteilung | |
| Art. 5 Masstabelle | |
| Baugebiet | |
| Art. 6 Wohnzonen WE, W2, W3 | |
| Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 | |
| Art. 8 Dorfzone D | |
| Art. 9 Weilerzone We | |
| Art. 10 Arbeitszonen Aa, Aa1 | |
| Art. 11 Arbeitszonen Ab | |
| Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe | |
| Art. 13 Zone für öffentliche Anlagen OeA | |
| Art. 14 Zone für Pferdesportanlagen Ps | |
| Art. 15 Freihaltezone F | |
| Nichtbaugebiet | |
| Art. 16 Landwirtschaftszone L | |
| Schutzzonen | |
| Art. 17 Landschaftsschutzzone Ls | |
| Art. 18 Naturschutzzone Ns | |
| Weitere Zonen | |
| Art. 19 Abbauzone Abz | |
| Art. 20 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Os | |
| Art. 21 Zone archäologischer Funde Ar | |
| Art. 22 Zone mit Gestaltungsplanpflicht | |
| Art. 23 Gefahrenzone Ns | |
| 3. Bau- und Umgebungsvorschriften | 10 |
| Nachhaltiges Bauen | |
| Art. 24 Haushälterische Bodennutzung | |
| Art. 25 Verdichtete Bauweise | |
| Art. 26 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet | |
| Art. 27 Künstliche Beleuchtung | |
| Besondere Abstände | |
| Art. 28 Grenzabstand | |
| Art. 29 Gebäudeabstand | |
| Art. 30 Bauen an Hanglagen | |
| Allgemeine Gestaltungsvorschriften | |
| Art. 31 Gebäude, Bauten und Anlagen | |
| Art. 32 Dächer | |
| Art. 33 Aussenraum | |
| Art. 34 Terrainveränderungen | |
| Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzone | |
| Art. 35 Allgemeines | |
| Art. 36 Dächer | |
| Art. 37 Fassade | |
| Parkierung, Raumgrössen, Entsorgung | |
| Art. 38 Parkierung für Fahrzeuge | |
| Art. 39 Schutz der Gesundheit, Nebennutzflächen | |
| Art. 40 Kehrrichtbeseitigung | |

| | |
|---|----|
| 4. Baubewilligungsverfahren | 17 |
| Art. 41 Ausnahmbewilligung | |
| 5. Schlussbestimmungen | 17 |
| Art. 42 Zonenbezeichnung | |
| Art. 43 Anwendung bisherigen Rechts | |
| Art. 44 Aufhebung bisherigen Rechts | |
| Art. 45 Inkrafttreten | |
| Anhang | 19 |
| 1. Zonenbezeichnung | |
| 2. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien | |
| 3. Abkürzungsverzeichnis | |

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 zusammen 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 Wängi.

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 Wängi enthält folgende Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Nutzungszonen: Abk. ES

BAUGEBIET

A. Bauzonen

| | | |
|---|----------|-----|
| Wohnzonen E, 2, 3 | WE/W2/W3 | II |
| Wohn- und Arbeitszonen 2, 3 | WA2/WA3 | III |
| Dorfzone | D | III |
| Weilerzone | We | III |
| Arbeitszone a | Aa | III |
| Arbeitszone a1 | Aa1 | III |
| Arbeitszone b | Ab | IV |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe | III |
| Zone für öffentliche Anlagen | OeA | III |
| Zone für Pferdesportanlagen | PsA | III |
| Freihaltezone | F | III |

NICHTBAUGEBIET

B. Landwirtschaftszonen

| | | |
|---------------------|---|-----|
| Landwirtschaftszone | L | III |
|---------------------|---|-----|

C. Schutzzonen

| | | |
|----------------------|----|-----|
| Landschaftsschonzone | Ls | III |
| Naturschutzzone | Ns | III |

D. Weitere Zonen

| | | |
|-----------|-----|----|
| Abbauzone | Abz | IV |
|-----------|-----|----|

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 § 4, Zuständigkeit der Gemeinde

PBG § 17, Zonenplan

LSV, Art. 43, Empfindlichkeitsstufen

Darstellung gem. Farbcode SIA 424

| | |
|---------|--------------------------------------|
| C12-C18 | hellgelb - rot |
| C12-C18 | mit hellviolettten Streifen (C22) |
| C02 | hellbraun mit Zahl |
| C01 | sandbraun |
| C22 | hellviolett mit Buchstabe a |
| C22 | hellviolett mit Buchstabe a1 |
| C27 | hellblau mit Buchstabe b |
| C31 | dunkelgrau |
| C31 | mit hellgr. Streifen(C07) |
| C07 | mit pastellgrünen Streifen (C10) |
| C07 | hellgrün |
| C10 | pastellgrün |
| C10 | mit hellgrünen Streifen (C07) |
| C10 | mit blaugrünen (cyan) Streifen (C26) |
| C10 | mit grünen Streifen (C08) |
| C10 | mit sandbraunen Streifen (C01) |

E. Überlagernde Zonen:

Zone für archäologische Funde
 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
 Zone mit Gestaltungsplanpflicht
 Gefahrenzone

Ar -
 Os -
 Gp -
 Ng -

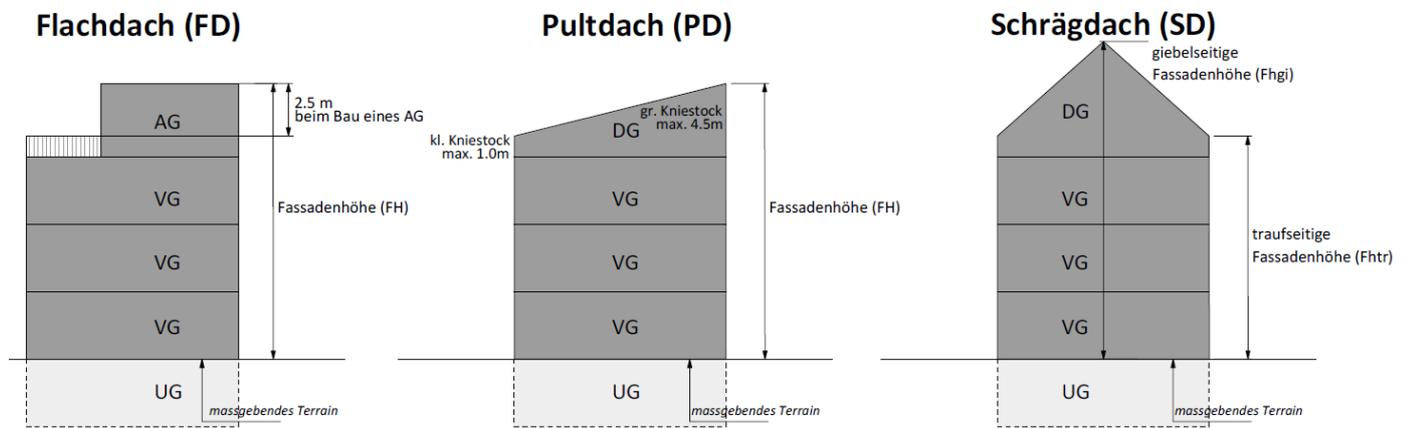
C22 magenta Punktraster
 C22 magenta Schraffur (C19)
 C22 hellblaue Schraffur (C27)
 C22 mittelblaue Schraffur (C28)

Art. 5 Masstabelle

| Zone | Abkürzung | Geschossflächenziffer (GFZ) | Dachform ^{4), 5), 6)} | Fassadenhöhe (FH) | traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) | giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi) | min. Anzahl Vollgeschosse | max. Gebäudelänge | Grenzabstand klein / gross | |
|--|-----------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------|
| Wohnzonen | WE | 0.65 | FD/PD | 8.50 | - | - | - | 36 | 4.0/7.0 | |
| | | | SD | - | 6.00 | 10.00 | | | | |
| | W2 | 0.70 ^{1), 2)} | FD/PD | 9.70 | - | - | - | 36 | 4.0/7.0 | |
| | | | SD | - | 7.20 | 11.70 | | | | |
| | W3 | 1.00 | FD/PD | 12.50 | - | - | 2 | 45 | 5.0/10.0 | |
| | | | SD | - | 10.00 | 14.50 | | | | |
| Wohn- und Arbeitszonen WA | WA2 | 0.80 ^{1), 3)} | FD/PD | 10.10 | - | - | - | 40 | 4.0/7.0 | |
| | | | SD | - | 7.60 | 12.10 | | | | |
| | WA3 | 1.00 ³⁾ | FD/PD | 13.10 | - | - | 2 | 45 | 5.0/8.0 | |
| | | | SD | - | 10.60 | 15.10 | | | | |
| Dorfzone | D | ----- | SD | (nur Satteld.) | 7.60 | 12.10 | - | 40 ⁷⁾ | 4.0/4.0 | |
| Weilerzone | We | ----- | SD | (nur Satteld.) | 7.60 | 12.10 | - | 36 ⁷⁾ | 4.0/ 4.0 | |
| Arbeitszone a | Aa | ----- | FD/PD | 13.00 | - | - | - | 60 | 5.0/5.0 ⁸⁾ | |
| | | | SD | - | 10.60 | 13.00 | | | | |
| Arbeitszone a1 | Aa1 | ----- | FD/PD | 10.00 | - | - | - | 40 | 5.0/5.0 | |
| | | | SD | - | 7.50 | 10.00 | | | | |
| Arbeitszone b | Ab | ----- | FD/PD | 14.00 | 14.00 | 14.00 | -- | 80 | Art. 12 | |
| | | | SD | - | - | - | | | | |
| Zone für öffentlich Bauten und Anlagen | Oe | ----- | FD/PD | 13.50 | 13.50 | - | - | 60 | 5.0/5.0 ¹⁰⁾ | |
| | | | SD | - | 11.0 | 15.50 | | | | |
| Zone für öffentlich Anlagen | OeA | - | - | - | - | - | - | - | 3.0 / 3.0 | |
| Zone für Pferdesportanlagen | Ps | - | - | - | - | - | - | - | 3.0 / 3.0 | |
| Freihaltezone | F | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Zone | Abkürzung | Geschossflächenziffer (GFZ) | Dachform ^{4), 5), 6)} | Fassadenhöhe (FH) | traufseitige Fassadenhöhe (FHtr) | giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi) | min. Anzahl Vollgeschosse | max. Gebäudelänge | Grenzabstand klein / gross | |
| Landwirtschaftszone und Landschaftsschutzzone: Wohnbauten | L, LS | -- | FD/PD | 10.10 | -- | -- | -- | 40 | 4.0 / 7.0 | |
| | | | SD | -- | 7.60 | 12.10 | | | | |
| | | | Oekonomiebauten | FD/PD | 12.50 | -- | -- | -- | 80 | 4.0/4.00 ⁹⁾ |
| | | | | SD | -- | 10.00 | 13.00 | | | |
| Naturschutzzone | Ns | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Abbauzone | Abz | - | - | - | - | - | - | - | - | |

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

- 1) gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10.
- 2) Neubauten mindestens 0.5
- 3) kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)
- 4) 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.
- 5) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.
- 6) Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- 7) Gilt für Wohngebäude
- 8) Zuschlag +2.0 m auf den Seiten, auf welchen das Baugrundstück direkt an eine Parzelle in der Wohnzone anstösst.
- 9) Zuschlag +4.0 m auf den Seiten, auf welchen das Baugrundstück direkt an eine Parzelle in der Wohnzone anstösst.
- 10) Zuschlag +3.0 m auf den Seiten, auf welchen das Baugrundstück direkt an eine Parzelle in der Wohnzonen anstösst.



Massskizze Fassadenhöhen

BAUGEBIET**Bauzonen**

PBV § 5, Wohnzonen

Art. 6 Wohnzonen WE, W2 und W3

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.
- 2 Die Wohnzone WE ist für den Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern bestimmt.
Zulässig ist die offene und halboffene Bauweise.
- 3 Die Wohnzone W2 ist für den Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern bis max. 5 Wohnungen bestimmt.
Zulässig ist die offene und halboffene Bauweise.
- 4 Die Wohnzone W3 ist für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestimmt.
Zulässig ist die offene und halboffene Bauweise.

PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.
- 2 Für gewerblich genutzte Bauten bis zu einer maximalen Fassadenhöhe von 4.0 m (Flach- und Pultdach) oder maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 4.0 m und einer maximalen Dachneigung von 30° (Schrägdach) kommt allseitig der kleine Grenzabstand zur Anwendung.
- 3 Zulässig ist die offene und halboffene Bauweise.

PBV § 6, Dorfzone

Art. 8 Dorfzone D

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.
- 2 Der Abbruch eines Gebäudes ist nur zulässig, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann und dessen Erstellung sichergestellt ist oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle öffentlichen Interessen nicht widerspricht.
- 3 Zulässig ist die offene und halboffene Bauweise.

Art. 9 Weilerzone We

PBV § 6, Weilerzone

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.
- 2 Bei bestehenden Bauten dürfen innerhalb des vorhandenen Bauvolumens höchstens 50% des noch nicht zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzten Volumens zu Wohn- und Gewerbebezwecken aus- oder umgebaut werden, sofern der Charakter der Baute dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 3 Zulässig ist die offene und halboffene Bauweise.

Art. 10 Arbeitszonen Aa und Aa1PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs.1 lit. c.

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.
- 2 In der Arbeitszone Aa1 sind lärmempfindliche Räume nur zugelassen, wenn der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden kann.

Art. 11 Arbeitszone Ab

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.
- 2 Gegenüber Grundstücken in den Bauzonen, in denen das Wohnen zulässig ist, hat der Grenzabstand bis zu einer Fassadenhöhe resp. traufseitiger Fassadenhöhe von 10.00 m (der Baute in der Arbeitszone) im Minimum 5.00 m zu betragen. Wird die Höhe von 10.00 m überschritten, so ist für jede Mehrhöhe von 2.00 m der Grenzabstand um 1.00 m zu vergrössern.
Gegenüber Arbeitszonen gilt ein Grenzabstand von mind. 4.0 m.
- 3 Zur guten Einfügung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 60.0 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs.1 lit. c.

Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.
- 2 Für Bauten bis zu einer maximalen Fassadenhöhe von 4.0 m (Flach- und Pultdach) oder maximalen traufseitigen Fassadenhöhe von 4.0 m und einer maximalen Dachneigung von 30° (Schrägdach) kommt allseitig der kleine Grenzabstand zur Anwendung.
- 3 Zur guten Einfügung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 60.0 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten
und Anlagen

Art. 13 Zone für öffentliche Anlagen OeA

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen dient der Erstellung von öffentlichen Anlagen, wie zum Beispiel Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen, Sammelpplätze für die Entsorgung, Parkplätzen, Friedhöfen etc.
- 2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 14 Zone für Pferdesportanlagen Ps

- 1 Die Zone für Pferdesportanlagen dient der Erstellung und dem Betrieb von Anlagen, welche dem Pferdesport dienen.
- 2 Zulässig sind nur Anlagen, welche einen direkten Zusammenhang mit dem Pferdesport aufweisen. Es sind dies insbesondere Reitplätze, Einzäunungen bis 1.8 m Höhe, Hindernisse sowie mobilen Einrichtungen etc.
Nicht zulässig sind Tribünen, Werbetafeln und –anlagen usw., welche das Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 3 Die Anlagen sind in möglichst naturnaher Weise zu erstellen und es sind natürliche Materialien zu verwenden.
Die Versiegelung von Flächen mit Teer-, Beton- und anderen dichten Belägen ist in der Regel nicht zulässig.
Die Anlagen sind mittels Hochstammbäumen landschaftlich aufzuwerten.

Art. 15 Freihaltezone F

Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.

PBV § 10, Freihaltezone

NICHTBAUGEBIET

Landwirtschaftszonen

Art. 16 Landwirtschaftszone L

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV.
- 2 Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Neubauten, Umbauten und Renovationen) haben sich in Bezug auf Gestaltung, Bauart (Proportionen), Material und Farbgebung ins Landschaftsbild einzuordnen.

PBV § 11, Landwirtschaftszonen

Schutzzonen

Art. 17 Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.
- 2 Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Neubauten, Umbauten und Renovationen) haben sich in Bezug auf Gestaltung, Bauart (Proportionen), Material und Farbgebung sorgfältig ins Landschaftsbild einzuordnen.

PBV § 13, Landschaftsschutzzonen

Art. 18 Naturschutzzone Ns

Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.

PBV § 14, Naturschutzzonen
NHG § 1, Ziele
NHG § 10, Geschützte Objekte

Weitere Zonen

Art. 19 Abbauzone Abz

Es gelten die Bestimmungen von § 16 PBV.

PBV §16

Überlagernde Zonen

Art. 20 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Os

Es gelten die Bestimmungen von § 19 PBV.

Art. 21 Zone für archäologische Funde Ar

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

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

Art. 22 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.

PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 23 Gefahrenzone Ns

Es gelten die Bestimmungen von § 21 PBV.

PBG § 20, PBV § 21, Gefahrenzonen

3. Bau- und Umgebungsvorschriften

Nachhaltiges Bauen

Art. 24 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. 25 Verdichtete Bauweise

- 1 In verdichteter Bauweise gilt die offene/Halboffene Bauweise.
- 2 Zur Erreichung einer hohen Siedlungsqualität kann die Nutzungsdichte bis 20% erhöht sowie die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Zone reduziert werden.

PBV § 36 Abs. 4, Verdichtete Bauweise

Art. 26 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;
- bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.

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)

Art. 27 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei dauerhaften 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.

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

Norm SIA 491 'Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum'

Besondere Abstände

Art. 28 Grenzabstand

- 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 der Gemeinderat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 2 Unterniveaubauten dürfen auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 1.0 m erstellt werden. Klein- und Anbauten haben einen Abstand von mindestens 3.0 m einzuhalten.
- 3 Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentli-

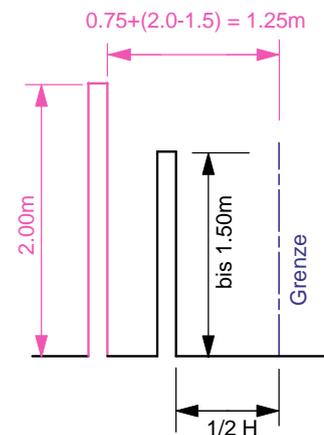
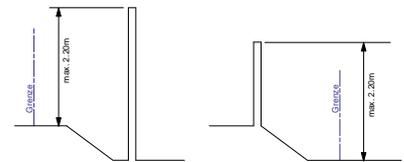
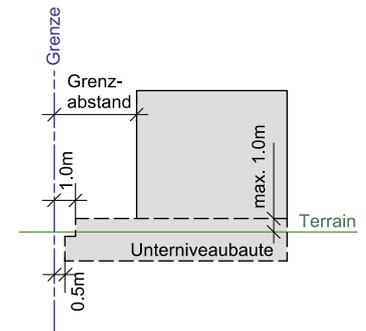
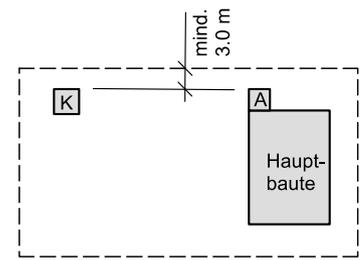
PBG §§ 74-77, Abstände
StrWG §§ 40-45, Abstände zu Strassen
FIGG § 4, Einzäunungen
FIGG § 5, Pflanzungen
PBV § 22, Kleinbauten, Anbauten
PBV § 23, Unterniveaubauten
PBV § 27, Untergeschosse

che Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

- 4 Für Einfriedungen, Pflanzungen, Mauern und Böschungen längs Strassen und Wegen gelten die Höhen- und Abstandsvorschriften des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege.

Sofern für den Nachbarn keine unzumutbaren Nachteile entstehen, gelten für neue und bestehende Pflanzungen innerhalb der Bauzonen Grenzabstände von der Hälfte der in § 5 des Gesetzes über Flur und Garten festgelegten Abstände.

- 5 Freistehende Mauern, Wände und ähnliche lichtundurchlässige Sicht- und Lärmschutzvorrichtungen bis 1.50 m Höhe haben von der Grundstücksgrenze einen Abstand von der Hälfte ihrer Höhe, mindestens jedoch 60 cm, einzuhalten. Ab einer Höhe von 1.50 m hat der Grenzabstand 0.75 m plus dem Mass der Mehrhöhe (über 1.50 m) der Anlage zu entsprechen. Massgebend ist die grenzseitige Höhe. Die maximal zulässige Höhe beträgt 2.20 m.



Art. 29 Gebäudeabstand

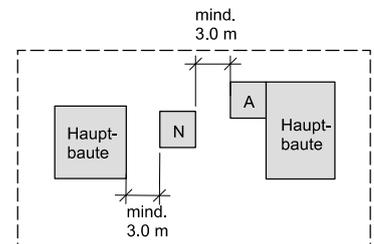
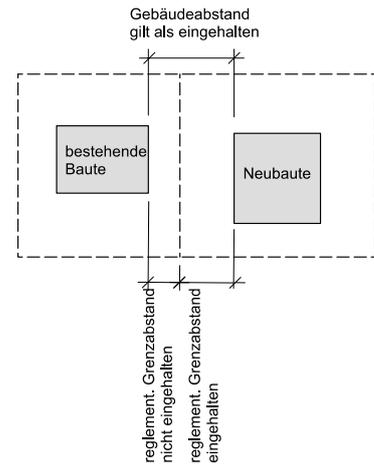
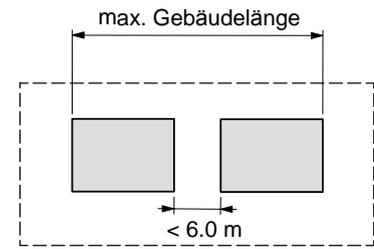
- 1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
- 2 Wenn keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann gestattet werden, wenn die Summe der Gebäudelängen beider betroffener Bauten und des

PBV § 30, Gebäudeabstand

Brandschutzvorschriften (VKF)
PBG § 77, Näherbaurecht

Gebäudeabstandes kleiner ist als die maximal zulässige Gebäudelänge. Die Minimalmasse der gültigen Brandschutzrichtlinie (VKF) sind einzuhalten.

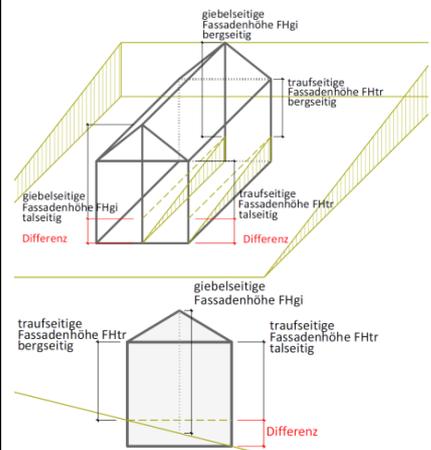
- 3 Ist bei vor dem 1. April 1979 erstellten Bauten ohne Vereinbarung eines Näherbaurechts und bei nach dem 1. April 1979 erstellten Bauten mit grundbuchamtlich eingetragendem Näherbaurecht der reglementarische Gebäudeabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen. Die Minimalmasse der gültigen Brandschutzrichtlinie (VKF) sind einzuhalten.
- 4 Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden.



Art. 30 Bauen an Hanglagen

- 1 Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welcher der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 1.0 m.
- 2 Ab einer Hangneigung von 20° müssen Attikageschosse gemäss § 29 PBV talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

PBV § 29, Attikageschosse
 PBV § 39, Terrassenhäuser
 PBG § 72 Abs. 1, Baureife



Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 31 Gebäude, Bauten und Anlagen

- 1 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.
- 2 Landwirtschaftliche Silos müssen sich möglichst gut in die ländliche Umgebung einfügen. Sie sind wenn möglich auf der Giebelseite der Hauptbauten zu errichten.

Art. 32 Dächer

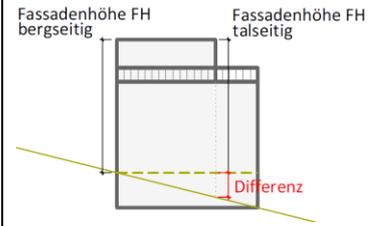
- 1 Dachneigungen von über 45° sind nur bei untergeordneten Dachflächen zulässig. Untergeordnet sind Dachflächen, wenn sie weniger als 10% der gesamten Dachfläche eines Gebäudes ausmachen.
- 2 Bei Dächern, die auf Strassen, Plätze oder Trottoirs auskragen, sind bei Neigungen über 30° Schneefänge anzubringen.

Art. 33 Aussenraum

- 1 Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.
- 3 Reklameanlagen und feste Einrichtungen mit kommerziellem Verwendungszweck (z.B. Warenautomaten) sind namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen. Plakate dürfen nur auf Plakatwänden oder Litfasssäulen angebracht werden. In der Dorfzone sind Fremdreklamen untersagt.

Art. 34 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.

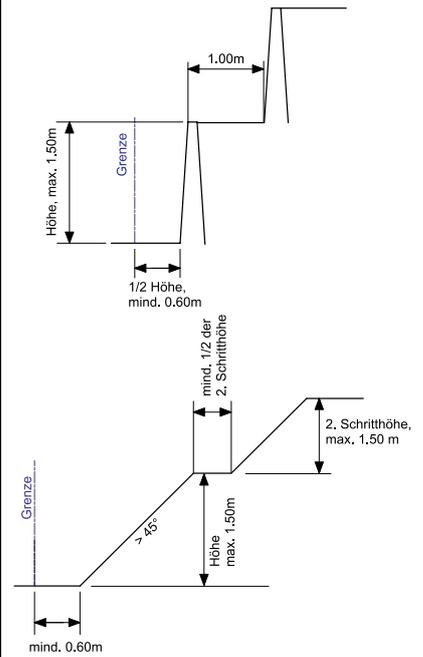


PBG §§ 78 und 79, Gestaltung

Str.u.W. Vo. § 11, Oberflächenwasser
SN 640 050, Grundstückzufahrten

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

- 2 Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.5 m ohne Zwischenbermen zulässig. Sie haben einen Grenzabstand von der halben Höhe, mindestens jedoch 60 cm, einzuhalten.
Höhere Stützbauwerke sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.
Künstliche Böschungen haben am Böschungsfuss einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einzuhalten.
Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.5 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens der Hälfte der 2. Schritthöhe zu versehen. Der Grenzabstand am Böschungsfuss hat mindestens 60 cm zu betragen.
- 3 Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht mit einheimischen Pflanzen zu versehen.



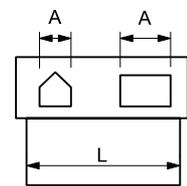
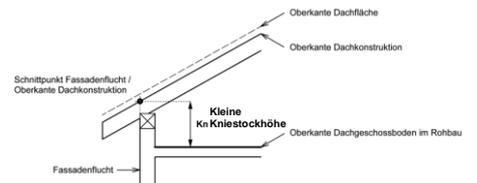
Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzone

Art. 35 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 Fasadensstruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

Art. 36 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. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft 1/2 der zuzuordnenden Gebäudelänge nicht überschreiten.
Bis 15 m Gebäudelänge darf der einzelne Bauteil eine Breite von 3.0 m nicht überschreiten. Ab 15 m Gebäudelänge entspricht die max. zulässige Breite 1/5 der Gebäudelänge.
Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- 3 Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen.
- 4 Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.



A = max. 3.0m
Summe A = max. 1/2 L

Art. 37 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 in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.
- 3 Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Parkierung, Raumgrössen, Entsorgung**Art. 38 Parkierung für Fahrzeuge**

- 1 Bei der Erstellung oder der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Gebäuden und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Parkfelder oder Einstellräume für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen und zu unterhalten. Die Parkfelder müssen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benützt werden können.
- 2 Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Parkfelder pro Gebäude zu erstellen und dauernd zu erhalten.
- 3 Bei Mehrfamilienhäusern sind für die Bewohner mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung und zusätzlich pro 3 Wohnungen ein Besucherparkfeld zu erstellen und dauernd zu erhalten.
- 4 Bei Gastgewerbebetrieben ist mindestens 1 Parkfeld pro 6 Gästesitzplätzen und pro 4 Gästebetten zu erstellen.
- 5 Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind pro Arbeitsplatz 0.5 Parkfelder zu erstellen und dauernd zu erhalten.
- 6 Die Besucherparkfelder müssen entsprechend beschriftet sein und dürfen nicht vermietet werden.
- 7 Garageneinfahrten und -vorplätze gelten nicht als Parkfeld.
- 8 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 281 vom 1.2.2006 zu bestimmen. Bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr oder einem ausgewiesenen Eigenbedarf sind Parkfelder für Velos und Mofas in ausreichender Anzahl zu erstellen.
- 9 **Ausnahmen von der Erstellungspflicht**
Der Gemeinderat kann die Erstellungspflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- oder Ortsbildschutzes (Erhalt von Vorgärten) oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Parkfelder unzumutbar ist.
- 10 Wer die vorgeschriebenen Parkfelder nicht erstellt, hat eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Voraussetzungen, Höhe und der Verwendungszweck der Ersatzabgabe sind in der Beitrags- und Gebührenordnung geregelt.
- 11 Ausfahrten aus Einstellräumen und Parkfeldern dürfen den Verkehr nicht gefährden. Die Sicht darf durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen oder andere Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

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

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

SN 640 281, SN 640 065

- 12 Offene Abstellplätze sind in der Regel nicht zu versiegeln und das Oberflächenwasser ist versickern zu lassen. Gewässerschutztechnische Auflagen bleiben vorbehalten.

Art. 39 Nebennutzflächen / Fenster

- 1 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.
- 2 In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8% der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.
- 3 Sämtliche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen direkt ins Freie führende Fensteröffnungen von wenigstens 10% der Bodenfläche aufweisen. Der Gemeinderat kann bei Altbauten diese Anforderung aus Gründen des Heimatschutzes angemessen reduzieren.
- 4 Beim Bau von geschlossenen Bädern sowie von Wohnküchen, deren Herdteil nicht direkt an eine Fensteröffnung anschliesst, sind mechanische Abluftanlagen mit pro Wohnung separatem Abzug vorzusehen.

PBG § 106, Baubewilligung, Nebenbestimmungen
PBV § 42, Gesundheit

SN 640 065/066, Veloparkierung

Veloparkierung - Handbuch (ASTRA, 2008)

Art. 40 Kehrrichtbeseitigung

Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Flächen für Kehrrichtcontainer oder bei Bedarf für die Installation eines Unterflurcontainers an gut zugänglicher Lage durch den Grundeigentümer zur Verfügung zu halten.

PBG § 91, Kehrrichtbeseitigung

4. Baubewilligungsverfahren

PBG §§ 98-111, Bewilligungsverfahren

Art. 41 Ausnahmbewilligung

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.

PBG § 92, Ausnahmen

5. Schlussbestimmungen

Art. 42 Zonenbezeichnung

Die geltenden Zonenbezeichnungen der Gemeinde Wängi werden wie folgt vereinheitlicht:

| Bezeichnung bisher: | | Bezeichnung neu: | |
|---------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| WE | Wohnzone | WE | Wohnzone |
| W2 | Wohnzone | W2 | Wohnzone |
| W3 | Wohnzone | W3 | Wohnzone |
| WG2 | Wohn- und Gewerbezone | WA2 | Wohn- und Arbeitszone |
| WG3 | Wohn- und Gewerbezone | WA3 | Wohn- und Arbeitszone |
| G | Gewerbezone | Aa | Arbeitszone |
| G1 | Gewerbezone | Aa1 | Arbeitszone |
| I | Industriezone | Ab | Arbeitszone |
| D | Dorfzone | D | Dorfzone |
| DZ | Weilerzone | We | Weilerzone |
| ÖZ | Zone f. öffentl. Bauten + Anlagen | Oe | Zone f. öffentl. Bauten + Anlagen |
| ÖA | Zone f. öffentl. Anlagen | OeA | Zone f. öffentl. Anlagen |

| | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| PsA | Zone für Pferdesportanlagen | PsA | Zone für Pferdesportanlagen |
| F | Freihaltezone | F | Freihaltezone |
| Lw | Landwirtschaftszone | Lw | Landwirtschaftszone |
| Ls | Landschaftsschonzone | Ls | Landschaftsschutzzone |
| Ns | Naturschutzzone | Ns | Naturschutzzone |
| Ns | Naturschutzzone im Wald | Ns | Naturschutzzone |
| Fo | Forstzone | -- | -- |
| Ab | Abbauzone | Abz | Abbauzone |
| Os | Ortsbilschonzone | Os | Ortsbild- und Umgebungsschutzzone |
| AF | Zone archäologischer Funde | Ar | Zone für archäologischer Funde |
| Abweichung Empfindlichkeitsstufe ES III | | Gebiet mit Lärmvorbelastung | |

Art. 43 Anwendung bisherigen Rechts

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

Art. 44 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Erlasse werden aufgehoben:

- Baureglement 2002, DBU Nr. 53 vom 8.8.2001 mit allen nachfolgenden Änderungen

Art. 45 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt mit dem Inkrafttretungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.

PBV § 56, Anwendung bisherigen Rechtes

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 |