

BOTTIGHOFEN



attraktiv mit hoher Lebensqualität

Gemeinde Bottighofen

Baureglement

6. Juli 2018

Von der Gemeindebehörde erlassen am: 20. Dezember 2016

Änderungen von der Gemeindebehörde erlassen am: 20. Februar 2018

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Öffentliche Auflage vom: 06. Januar 2017 bis: 25. Januar 2017

Änderungsaufgabe vom: 02. März 2018 bis: 21. März 2018

Von der Gemeindeversammlung erlassen am: 23. Mai 2018

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am: 26. Juni 2019

Entscheid Nr.: 39

Von der Gemeindebehörde in Kraft gesetzt per: 01. Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	5
Art. 3 Zuständigkeiten	5
2 Zonenvorschriften	5
2.1 Allgemeines	5
Art. 4 Zoneneinteilung und Masstabelle	5
2.2 Bauzonen	8
Art. 5 Wohnzonen	8
Art. 6 Dorfzonen	8
Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen	8
Art. 8 Spezialbauzone Schlössli	8
Art. 9 Spezialbauzone Hafen	9
Art. 10 Gartenbauzone	9
Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
Art. 12 Freihaltezone	9
2.3 Landwirtschaftszonen	9
Art. 13 Landwirtschaftszone	9
2.4 Schutzzonen	10
Art. 14 Landschaftsschutzzone	10
Art. 15 Seeuferschutzzone	10
2.5 Überlagernde Zonen	10
Art. 16 Zone für archäologische Funde	10
Art. 17 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	10
Art. 18 Umgebungsschutzzone	10
Art. 19 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	11
Art. 20 Gefahrenzone	11
3 Bauvorschriften	11
3.1 Massvorschriften	11
Art. 21 Grenzabstände	11
Art. 22 Grenzabstände Bepflanzungen	11
Art. 23 Mehrlängenzuschläge	12
Art. 24 Gebäudeabstände	12
Art. 25 Bauen an Hanglagen	12
3.2 Ausstattung	12
Art. 26 Parkierung für Fahrzeuge	12
Art. 27 Anforderungen Grundstückzufahrten	12
Art. 28 Parkierung für Zweiräder	12
Art. 29 Spiel- und Freizeitflächen	12
Art. 30 Kehrachtsammelstelle	13
Art. 31 Schneefänge	13

3.3	Weitere Bauvorschriften	13
	Art. 32 Haushälterische Bodennutzung	13
	Art. 33 Nebennutzflächen	13
	Art. 34 Reklameanlagen	13
4	Gestaltungsvorschriften	13
4.1	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	13
	Art. 35 Gesamtwirkung	13
	Art. 36 Dachgestaltung	13
4.2	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen, Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	14
	Art. 37 Abbruchbewilligung	14
	Art. 38 Dachgestaltung	14
4.3	Umgebungsgestaltung	14
	Art. 39 Terrainveränderungen	14
	Art. 40 Bepflanzung	14
	Art. 41 Sicht- und Schallschutzwände	14
	Art. 42 Künstliche Beleuchtung	14
5	Weitere Bestimmungen	15
	Art. 43 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes	15
6	Übergangs- und Schlussbestimmungen	15
	Art. 44 Inkrafttreten	15
	Art. 45 Übergangsbestimmungen	15

Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Thurgau
BauR	Vorliegendes Baureglement
EnG	Energiegesetz; 730.0
EnV	Energieverordnung; 730.01
FIGG	Gesetz über Flur und Garten; 913.1
GSchG	Gewässerschutzgesetz; 814.20
GSchV	Gewässerschutzverordnung; 814.201
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan
LRV	Luftreinhalteverordnung; 814.318
LSV	Lärmschutzverordnung; 814.41
NHG TG	Gesetz zum Schutz / zur Pflege der Natur und der Heimat; 450.1/450.11
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Thurgau (ab 1.1.2013); 700
PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (ab 1.1.2013); 700.1
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz); 700
RPV	Raumplanungsverordnung; 700.1
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Schweizer Norm
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung
StWG	Gesetz über Strassen und Wege; 725.1/725.10
TBA	Kantonales Tiefbauamt
TVA	Technische Verordnung über Abfälle; 814.600
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz); 814.01
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WEG	Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch; 210

Kursive und blaue Texte: Wortlaut aus der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV

Hinweise

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

1 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. § 1, 17 und 18
PBG
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Bottighofen.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst: § 8 PBG

- a) den Richtplan;
- b) den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich;
- c) Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie Schutzplan NHG).

Art. 3 Zuständigkeiten

- 1 Die Gemeindebehörde ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und das Bauwesen. § 4 PBG
- 2 Die Bauverwaltung ist zuständig für die Vorbereitung und den Vollzug von sämtlichen baurechtlichen Angelegenheiten.

2 Zonenvorschriften

2.1 Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung und Masstabelle

- 1 Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungszonen eingeteilt: § 17 – 19 PBG
§ 5 ff PBV

a) Bauzonen:

Wohnzone am See	WS
Wohnzone	W 1.0
Wohnzone	W 1.6
Wohnzone	W 2.2
Dorfzone	D 1.8
Dorfzone	D 2.6
Wohn- und Arbeitszone	WA 1.8
Wohn- und Arbeitszone	WA 2.4
Spezialbauzone Schlössli	S-S
Spezialbauzone Hafen	S-H
Gartenbauzone	Gb
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
Freihaltezone	Fh

Hinweise

b) Landwirtschaftszonen:

Landwirtschaftszone Lw

c) Schutzzonen:

Landschaftsschutzzone Ls

Seeuferschutzzone Se

d) Überlagerte Zonen:

Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OBS

Umgebungsschutzzone US

Zone für archäologischer Funde ZA

Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

Gefahrenzone G

e) Informationsinhalt:

Wald Wa

Gewässer

Verkehrsfläche

Bahngelände

Masstabelle

Zone	Grenzabstand		Fassaden- höhe ¹⁾	Gesamt- höhe	Dichte	Gebäude- länge	ES ²⁾
	GA klein [m]	GA gross [m]					
Wohnzone am See	5.0	10.0	4.0	7.0	BMZ [1]	20.0	II
Wohnzone	5.0	10.0	5.0	8.0	1.0	30.0	II
Wohnzone	5.0	8.0	8.0	11.0	1.6	30.0	II
Wohnzone	5.0	10.0	11.0	14.0	2.2	40.0	II
Dorfzone	6.0	6.0	8.0	13.0	1.8	30.0	III
Dorfzone	5.0	10.0	11.0	16.0	2.6	40.0	III
Wohn- und Arbeitszone	5.0	8.0	8.0	11.0	1.8	40.0	III
Wohn- und Arbeitszone	5.0	10.0	11.0	14.0	2.4	40.0	III
Spezialbauzone Schlössli	5.0	10.0	11.0	16.0	2.4	60.0	III
Spezialbauzone Hafen	3.0	3.0	7.0	10.0	--	40.0	III
Gartenbauzone	5.0	5.0	8.0	11.0	0.8	40.0	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5.0	8.0	11.0	14.5	--	60.0	III
Freihaltezone	--	--	--	--	--	--	--
Landwirtschaftszone	5.0	5.0	--	--	--	--	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

Hinweise

2.2 Bauzonen

Art. 5 Wohnzonen

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.* § 5 PBV

2 Die **Wohnzone am See WS** dient einer weiträumigen lockeren Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Ein Attika- oder Dachgeschoss in der Form eines Giebel- oder Walmdachs mit einer Neigung zwischen 25° und 45° ist zulässig. Pult- oder Zeltdächer sind nicht erlaubt.

Um den Durchblick vom Fussweg zum See zu gewährleisten, sind Buschwände, Lebhocken und Erdwälle nur bis zu einer Höhe von 1.10 m zulässig.

3 Die **Wohnzone W 1.0** dient einer lockeren Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Der Durchblick zum See vom Wanderweg Rigi soll gewährleistet bleiben.

4 Die **Wohnzone W 1.6** dient einer Bebauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

5 Die **Wohnzone W 2.2** dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 2 Vollgeschossen. Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

Art. 6 Dorfzonen

1 *Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.* § 6 PBV

2 *Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.*

3 *Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.*

4 Neubauten haben mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen.

5 Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Gemeinderat zum Schutz des Ortsbildes und der Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften und Plänen bewilligen. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein. § 92 PBG

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen

1 *Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.* § 7 PBV

2 Die Wohn- und Arbeitszone WA 2.4 dient einer Bebauung mit mindestens 2 Vollgeschossen. Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

3 Werden Bauten ohne gewerbliche Nutzung erstellt, so kann nur die Baumassenziffer der Wohnzone W 1.6 bzw. W 2.2 beansprucht werden.

Art. 8 Spezialbauzone Schlössli

In der Spezialbauzone Schlössli sind neben Wohnbauten auch Bauten und Anlagen des Tourismus und Restaurationsbetriebe zulässig.

Hinweise

Art. 9 Spezialbauzone Hafen

- 1 In der Spezialbauzone Hafen sind Bauten und Anlagen für einen Hafen sowie die dafür notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig. Gestattet sind weiter Hafeninfrastukturbauten.
- 2 Eine Erweiterung des Hafens kann nur aufgrund eines Gestaltungsplanes und unter Vorbehalt der wasserbau- und umweltrechtlichen Verfahren realisiert werden.

Art. 10 Gartenbauzone

- 1 Die Gartenbauzone Gb dient der gewerblichen gartenbaulichen Nutzung.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen des gewerblichen Gartenbaues. Diese haben sich hinsichtlich Lage, Gestaltung und Erscheinung sorgfältig in die Landschaft einzuordnen.

Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 *Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.* § 9 PBV
- 2 *Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.*

Art. 12 Freihaltezone

- 1 *Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.* § 10 PBV
- 2 *Sie bezwecken insbesondere:*
 - a) *die Gliederung der Bauzonen;*
 - b) *die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.*
- 3 *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.*

2.3 Landwirtschaftszonen

Art. 13 Landwirtschaftszone

- 1 *Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.* RPG, RPV
§ 11 PBV
- 2 Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

Hinweise

2.4 Schutzzonen

Art. 14 Landschaftsschutzzone

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

NHG
§ 13 PBV

2 *Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.*

3 *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.*

4 Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

Art. 15 Seeuferschutzzone

1 Die Seeuferschutzzone umfasst Gebiete, die der Erhaltung und Förderung der Schönheit, Biodiversität und Eigenart des Seeufers sowie der Erhaltung des naturnahen Erholungsraums dienen. Die Gebiete sind unter Berücksichtigung der Art. 18 ff. NHG fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen. Der Schutz der Ufervegetation richtet sich nach Art. 21 Abs. 1 NHG.

2 Bauten und Anlagen mit Ausnahme von öffentlich zugänglichen Fusswegen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Seeuferschutzzone nötig sind.

3 Es ist eine Renaturierung des Uferstreifens anzustreben. Bepflanzungen entlang dem See sind so zu gestalten, dass zumindest teilweise freie Sicht zum See besteht. Zur Förderung der Biodiversität sind dabei vorwiegend einheimische Sträucher und Krautpflanzen zu verwenden und die Wiesen sind möglichst extensiv zu bewirtschaften.

2.5 Überlagernde Zonen

Art. 16 Zone für archäologische Funde

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.*

§ 18 PBV

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

Art. 17 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

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

§ 19 PBV

2 Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fassaden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Gebäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

3 Ortsbildprägende Freiräume, Bäume, Vorgärten, etc. sind zu erhalten.

Art. 18 Umgebungsschutzzone

1 Die Umgebungsschutzzone bezweckt eine gute Eingliederung von zulässigen Bauten und Anlagen in landschaftlich oder ortsbaulich besonders empfindliche Lagen.

2 Bauten und Anlagen, die zur Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen können, sind untersagt. Bauten und Anlagen, Geländeänderungen, weitere Eingriffe in die Landschaft sowie landwirtschaftliche Massnahmen sind im Rahmen der Grundnutzung

Hinweise

zulässig, wenn sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und erhöhten Gestaltungsanforderungen genügen. Die Bewilligungsbehörde kann Auflagen bezüglich Gestaltung und Bepflanzung erlassen.

Art. 19 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

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. § 23 ff PBG
§ 20 PBV

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. 20 Gefahrenzone

1 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. § 20 PBG, § 21 PBV

2 Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

3 Bauvorschriften

3.1 Massvorschriften

Art. 21 Grenzabstände

1 In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für angebaute, eingeschossige Gebäudeteile mit einer Grundfläche von maximal 25 m² gilt der grosse Grenzabstand nicht. § 31 PBV

2 Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Die Summe der Gebäudefläche von Kleinbauten darf maximal 10 % der Parzellenfläche betragen.

3 Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m. IVHB, § 22 PBV

4 Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze Hauszüge und Spielplätze dürfen bis 0.5 m an die Grenze erstellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

6 Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, 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. 22 Grenzabstände Bepflanzungen

Die Abstände von Bäumen, Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen richten sich nach dem Flurgesetz. FIGG

Hinweise

Art. 23 Mehrlängenzuschläge

- 1 Mehrlängenzuschläge werden innerhalb den Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge/-breite 20.0 m übersteigt. Sie betragen $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, maximal 3.0 m.
- 2 Bei im Grundriss in der Tiefe abgesetzten Fassaden von über 3.0 m, wird die massgebende Länge für den Mehrlängenzuschlag für jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 24 Gebäudeabstände

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

Art. 25 Bauen an Hanglagen

- 1 In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden. § 18 PBG, § 26 PBV
- 2 Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.

3.2 Ausstattung

Art. 26 Parkierung für Fahrzeuge

- 1 Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen: § 18 und 88 PBG
a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohnung. § 46 und 47 StrWG
b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmer. Mindestens die Hälfte sind in Garagen oder Unterständen anzuordnen. VSS-Norm
c) Pro 4 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.
d) Garagenvorplätze und Zufahrten werden nicht als Parkfelder angerechnet.
- 2 Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

Art. 27 Anforderungen Grundstückzufahrten

Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

Art. 28 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 jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen. § 88 PBG

Art. 29 Spiel- und Freizeitflächen

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. § 18 und 86 PBG

Hinweise

~~2 Ist die Erstellung der Spiel- und Freizeitfläche aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich, kann gegen die Leistung einer Ersatzabgabe von der Pflicht befreit werden. Die Höhe ist im Gebührenreglement festgelegt.~~

Mit Entscheid Nr. 39 DBU vom
26. Juni 2019 nicht genehmigt

Art. 30 Kehrichtsammelstelle

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.

Art. 31 Schneefänge

Bei Dächern ab 25°-Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen. § 82 PBG

3.3 Weitere Bauvorschriften

Art. 32 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 Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann. § 83 PBG, § 42 PBV

Art. 33 Nebennutzflächen

Bei Wohnungen sind mindestens 10 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen zu realisieren.

Art. 34 Reklameanlagen

Reklameanlagen und Werbeträger sind bewilligungspflichtig.

4 Gestaltungsvorschriften

4.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 35 Gesamtwirkung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu berücksichtigen: § 18 und 78 PBG

- a) gute Einordnung in die bestehende Bebauung, die Siedlung und Landschaft,
- b) Stellung, Form und Proportionen sowie die architektonische Gestaltung,
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen und Reklamen,
- d) die topografische Einbettung,
- e) der Siedlungsrand.

Art. 36 Dachgestaltung

1 Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit einer Fläche über 40 m² sind gesamthaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Anlagen zur Energieproduktion genutzt werden. § 18 und 78 PBG

2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie

Hinweise

dürfen bis höchstens 0.5 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die anrechenbare Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens 50 % der jeweiligen Dachlänge betragen.

4.2 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen, Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Art. 37 Abbruchbewilligung

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

Art. 38 Dachgestaltung

In der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone sind für Hauptbauten nur symmetrische Giebedächer zulässig. Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Dachaufbauten sind baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden und anzuordnen. Die Dächer, inkl. Dachaufbauten, sind mit Ziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.

4.3 Umgebungsgestaltung

Art. 39 Terrainveränderungen

- 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. § 18 und 79 PBG
- 2 Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.5 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m Rücksprung zu versehen.
- 3 Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.
- 4 Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.5 m Tiefe und die Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 40 Bepflanzung

Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. § 18 und 78 PBG

Art. 41 Sicht- und Schallschutzwände

Sicht- und Schallschutzwände entlang von öffentlichen Strassen und Wegen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. § 18 PBG

Art. 42 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 jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend. USG, § 18 PBG

Hinweise

5 Weitere Bestimmungen

Art. 43 Inanspruchnahme 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.

§ 34 StrWG

2 Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets leicht 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. Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen werden durch den jeweiligen Werkeigentümer auf Kosten des Verursachers wieder instand gestellt.

6 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 44 Inkrafttreten

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

§ 6 PBG

2 Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 4. Januar 1983 mit RRB Nr. 27 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 45 Übergangsbestimmungen

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

Masstabtabelle:

Zone	Grenzabstand		Fassaden- höhe ¹⁾	Gesamt- höhe	Dichte	Gebäude- länge	ES ²⁾
	GA klein [m]	GA gross [m]					
Wohnzone am See	5.0	10.0	4.0	7.0	BMZ [1]	[m]	II
Wohnzone	5.0	10.0	5.0	8.0	1.0	30.0	II
Wohnzone	5.0	8.0	8.0	11.0	1.6	30.0	II
Wohnzone	5.0	10.0	11.0	14.0	2.2	40.0	II
Dorfzone	6.0	6.0	8.0	13.0	1.8	30.0	III
Dorfzone	5.0	10.0	11.0	16.0	2.6	40.0	III
Wohn- und Arbeitszone	5.0	8.0	8.0	11.0	1.8	40.0	III
Wohn- und Arbeitszone	5.0	10.0	11.0	14.0	2.4	40.0	III
Spezialbauzone Schiössli	5.0	10.0	11.0	16.0	2.4	60.0	III
Spezialbauzone Hafen	3.0	3.0	7.0	10.0	--	40.0	III
Gartenbauzone	5.0	5.0	8.0	11.0	0.8	40.0	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5.0	8.0	11.0	14.5	--	60.0	III
Freihaltezone	--	--	--	--	--	--	--
Landwirtschaftszone	5.0	5.0	--	--	--	--	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 Masstabtabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.

Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

2) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV