

Baureglement

Gemeinde Erlen
Genehmigung DBU 25.04.2000

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	Seite 3
2. Zonenübersicht	Seite 3
3. Zonen des Baugebietes	Seite 6
4. Zonen des Nichtbaugebietes	Seite 12
5. Überlagerte Zonen	Seite 13
6. Weitere allgemein verbindliche Festlegungen	Seite 13
7. Kommunale Bauvorschriften	Seite 14
8. Gebühren	Seite 16
9. Vollzug, Strafen	Seite 16
10. Schlussbestimmungen	Seite 16
11. Beschluss- und Genehmigungsvermerk	Seite 16
Anhang 1: Anhang zum Baureglement	

Hinweis zur Schreibform

Die in diesem Reglement gewählten Amtsbezeichnungen sind als geschlechtsneutral zu verstehen und gelten sowohl für weibliche als auch für männliche Personen.

1. Allgemeines

Zweck / Inhalt

Art. 1.1

Die Ortsplanung umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement.

Baureglement, Zonenplan, Baulinien- und Gestaltungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften bilden die kommunale Bau- und Nutzungsordnung. Sie ordnet das Bauwesen in der Gemeinde und gewährleistet eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung.

Weiter sind die einschlägigen Erlasse von Kanton und Bund zu beachten.

2. Zonenübersicht

Zonen des Baugebietes

Art. 2.1

D	Dorfzone
W2	Wohnzone 2-geschossig
W3	Wohnzone 3-geschossig
WG2	Wohn-Gewerbezone 2-geschossig
WG3	Wohn-Gewerbezone 3-geschossig
G	Gewerbezone
IG	Industrie-Gewerbezone
I	Industriezone
G	Golfplatzzonen I und II
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
F	Freihaltezone
Gä	Gärtnerzone

Bisherige Benennung in den Baureglementen der ehemaligen Ortsgemeinden:

W2	Erlen = W2a und W2b
Oe	Erlen = öffentliche Zone
	Riedt = öffentliche Zone
	Kümmertshausen = Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
I	Erlen = Industriezone
	Ennetaach = Industriezone I

Die bisherige „Beschränkte Bauzone“ BB in Erlen fällt weg.

Zonen des Nichtbaugebietes

Art. 2.2

LW	Landwirtschaftszone
LS	Landschaftsschutzzone
NS	Naturschutzzone
FO	Forstzone
GE	Gewässer

Überlagerte Zonen

Art. 2.3

UP Umgebungsschutz-Perimeter

Art. 2.4 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, Bauweise und zulässige Immissionen

	Ausnüt- zungs- ziffer	Bau- massen- ziffer	Geschosszahl i.d. Regel	Max. Gebäudehöhe in Meter	Grosser Grenz- abstand in Meter	kleiner Grenz- abstand in Meter	Gebäude- länge max. in Meter	Übrige zulässige Im- missionen	Lärmschutz Empfindlich- keitsstufe
Dorfzone D	0.5		2	7.5 ²⁾	8	4	35 ⁵⁾	mässig störend	III
Wohnzone W2 ¹⁾	0.4		2	7 ²⁾	8	4	30	nicht störend	II
Wohnzone W3	0.6		3	10	10	5	35	nicht störend	II
Wohn-Gewerbezone WG2	0.5 (0.4) ⁶⁾		2	7	8	4	35	mässig störend	III
Wohn-Gewerbezone WG3	0.6 (0.5) ⁶⁾		3	10	10	5	40	mässig störend	III
Gewerbezone G	-	3	3	10	4 ⁴⁾	4 ⁴⁾	70	mässig störend	III
Industrie-Gewerbezone IG	-	5	3	12	4 ⁴⁾	4 ⁴⁾	100	störend	IV
Industriezone I	-	7	-	13	4 ⁴⁾	4 ⁴⁾	100	störend	IV
Golfplatzzone I und II	Siehe Art. 3.5 BauR (Golfplatzzonen I und II)							mässig störend	III
Zone für öff. Bauten und Anlagen Oe	-		3	10	4 ⁴⁾	4 ⁴⁾	40	mässig störend	III
Landwirtschaftzone LW	-	-	W: 2	W: 7 Oek.: 9	W: 8 Oek.: 5	W: 4 Oek.: 5	W: 25 Oek.: 50	mässig störend	III ³⁾
Gärtnerreizezone Gä	-	-	-	4.5	4	4		mässig störend	III

- 1) Bei „verdichteter Bauweise“ gelten die Höchst- und Mindestmasse gemäss Art. 3.2
- 2) Die zulässige Kniestockhöhe beträgt max. 50 cm
- 3) Für Bauten mit lärmempfindlichen Räumen
- 4) Mindestens jedoch 1/2 der Gebäudehöhe
- 5) Gebäudetiefe max. 12.0 m
- 6) Bei Wohnnutzung grösser als 75%
- 7) Firsthöhe max. 7.0 m

3. Zonen des Baugebietes

Dorfzone D

Art. 3.1

Zweck Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden wertvollen Dorfbilder.

Baudichte Ausnützungsziffer $a = 0.5$

Bestehende Bauten dürfen, unabhängig von der Ausnützungsziffer, voll ausgebaut werden. Dabei müssen insbesondere die Gestaltungsvorschriften sowie die übrigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und keine anderen gewichtigeren Interessen entgegenstehen. Insbesondere sollen die Dachflächen in ihrer ursprünglichen Art und Form erhalten bleiben.

Nutzung Die Dorfzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Sie besteht aus Bauten für das Wohnen, mässig störendem, dörflichem Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben.

Zulässige Immissionen Empfindlichkeitsstufe (Lärm) III
Übrige Immissionen höchstens mässig störend

Grenzabstände für Bauten Kleiner Grenzabstand 4.0 m
Grosser Grenzabstand 8.0 m

Zwischen reinen Gewerbebauten sind nur die kleinen Grenzabstände einzuhalten.

Für Anlagen max. 50 cm

Gebäudeabstand Siehe Art. 7.5 BauR

Gebäudelänge max. 35.0 m

Gebäudetiefe max. 12.0 m

Gebäudehöhe max. Gebäudehöhe 7.5 m
Das Gebäude muss 2-geschossig in Erscheinung treten.
Kniestockhöhe max. 50 cm

Bauweise Im Rahmen der vorgeschriebenen Höchst- und Mindestmasse ist offene und halboffene Bauweise für alle möglichen Bautypen zugelassen.

Gestaltung Umbauten und Renovationen sollen so durchgeführt werden, dass der Charakter des Hauses und dessen Umgebung erhalten bleiben.

Neu-, An- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich bezüglich Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Bauten, Dachform und -neigung, Dachaufbauten und -fenster, Material- und Farbwahl sowie Fassadengestaltung und Befensterung sorgfältig in die bestehende Struktur der Bauten, Strassenräume, Plätze und Freiflächen eingliedern. Dasselbe gilt für die Gestaltung der Umgebung, insbesondere der Vorgärten und -plätze sowie für Einfriedungen. Der Nachweis der guten Eingliederung ist durch die Bauherrschaft zu erbringen.

Bestehende Hauptbauten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Hauptbauten müssen 2-geschossig in Erscheinung treten mit symmetrischen Dächern von 35°-45° Neigung.

Einzelne Dachaufbauten dürfen max. 1/6 der Fassadenlänge messen. Gesamthaft dürfen sie max. 1/3 der Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind einzelne Dachflächenfenster zugelassen. Deren Anzahl, Grösse und Anordnung müssen so gewählt werden, dass ein ruhiges Dachbild gewährleistet ist.

Der Gemeinderat kann Unter- und Überschreitung der Höchst- und Mindestmasse zulassen oder vorschreiben, wenn dadurch ortsbaulich oder architektonisch bessere Resultate erzielt werden und keine anderen gewichtigen Interessen entgegenstehen.

Baugesuche für den Neubau von Hauptbauten haben die Umriss der umliegenden Liegenschaften in Grundriss und Ansicht mit darzustellen.

Wohnzonen

Art. 3.2

Zweck Die Wohnzonen sollen gute Wohnverhältnisse gewährleisten.

Baudichte Ausnützungsziffer:
W2 a = 0.4 und verdichtete Bauweise
W3 a = 0.6

Zulässige Nutzung Neben Wohnungen sind Läden und Kleingewerbe zulässig, soweit sie bezüglich Erscheinung, Immissionen und Art der Nutzung nicht störend auf die Wohnumgebung einwirken.

Zulässige Immissionen Empfindlichkeitsstufe (Lärm) II
Übrige Immissionen nicht störend

Grenzabstände für Bauten

kleiner Grenzabstand	W2	4.0 m
	W3	5.0 m
grosser Grenzabstand	W2	8.0 m
	W3	10.0 m

Für Anlagen max. 50 cm

Gebäudeabstand Siehe Art. 7.5 BauR

Gebäudelänge W2 max. 30.0 m
W3 max. 35.0 m

Gebäudehöhe W2 Erscheinung 2-geschossig Höhe max. 7.0 m
W3 Erscheinung 3-geschossig Höhe max. 10.0 m

Bauweise Es sind offene und halboffene Bauweisen zugelassen.

Gestaltung Die Bauten sind so zu gestalten, dass eine einheitliche Gesamtwirkung innerhalb eines Quartiers oder Strassenbildes entsteht. Insbesondere müssen sich Gesamtform, Dachformen und -eindeckungen ins Gesamtbild einpassen.

Dachaufbauten und -einschnitte von Dächern bis zu 1/3 der Fassadenlänge sind erlaubt.

*Verdichtete
Bauweise*

In der Zone W2 ist die verdichtete Bauweise zugelassen.

Die verdichtete Bauweise bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens bei gleichzeitiger Erzielung einer hohen Wohnqualität.

Die verdichtete Bauweise hat folgende Forderungen zu erfüllen, welche durch die Bauherrschaft nachzuweisen sind:

- a) Halboffene und geschlossene Bauweise für zusammenhängende Gebäudegruppen.
- b) Die Bauten sind rücksichtsvoll in die bestehende Siedlungsstruktur und ins Landschaftsbild einzuordnen. Eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität der Bauten und Freiflächen muss erreicht werden.
- c) Durch die Autoabstellflächen darf weder die Qualität der Siedlung noch deren Umgebung beeinträchtigt werden.
- d) Ruhige, besonnte Wohnungen mit gesicherten Privatsphären und Möglichkeiten des individuellen Gestaltens in Haus und Garten.
- e) Schaffung von gemeinschaftlichen Bereichen wie Spielplätze, Grünanlagen und Gemeinschaftsanlagen.

Die Gebäudegruppe hat mindestens 6 Wohneinheiten zu umfassen. Den Wohneinheiten gleichgestellt werden zulässige Gewerbebetriebe von höchstens einem Drittel der Bruttogeschossfläche.

Bei verdichteter Bauweise ist eine zusätzliche Ausnützungserhöhung durch einen Gestaltungsplan nicht möglich.

Höchst- und Mindestmasse bei verdichteter Bauweise:

Ausnutzungsziffer	0.6
Gebäudehöhe in Meter	8
Gebäuelänge	frei
Grenzabstände/Mehrlängenzuschlag zur max. Gebäuelänge der Regelbauweise	¼ der Mehrlänge, max. 5.0 m

Der Gebäudeabstand innerhalb einer solchen Überbauung darf bis auf 3.0 m herabgesetzt werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder hygienischen Gründe entgegenstehen und die Herabsetzung private Vorteile bringt.

**Wohn- und
Gewerbezon**

Art. 3.3

Zweck

In den Wohn-Gewerbezon soll eine gemischte wohngewerbliche Nutzung erzielt werden.

Baudichte

Ausnutzungsziffer	WG2 a = 0.5 WG3 a = 0.6
bei Wohnnutzung pro Baute > 75%	WG2 a = 0.4 WG3 a = 0.5

Zulässige Nutzung Zugelassen sind Wohn- und Gewerbebauten

Zulässige Immissionen Empfindlichkeitsstufe (Lärm) III
Übrige Immissionen höchstens mässig störend

Grenzabstände

kleiner Grenzabstand	WG2	4.0 m
	WG3	5.0 m
grosser Grenzabstand	WG2	8.0 m
	WG3	10.0 m

Für Anlagen max. 50 cm

Gebäudeabstand Siehe Art. 7.5 BauR

Gebäudelänge WG2 max. 35.0 m
WG3 max. 40.0 m

Gebäudehöhe WG2 Erscheinung max. 2-geschossig Höhe max. 7.0 m
WG3 Erscheinung max. 3-geschossig Höhe max. 10.0 m

Bauweise Offene und halboffene Bauweise

Gestaltung Die Bauten sind so zu gestalten, dass eine einheitliche Gesamtwirkung innerhalb eines Quartiers oder Strassenbildes entsteht. Insbesondere müssen sich Dachformen und -eindeckungen ins Gesamtbild einpassen.
Dachaufbauten und -einschnitte von Dächern bis zu 1/3 der Fassadenlänge sind erlaubt.

**Gewerbezone G;
Industrie-Gewerbezone IG;
Industriezone I** **Art. 3.4**

Zweck Die Gewerbezone ist bestimmt für gewerbliche Bauten.

Baudichte Baumassenziffer BM

G	3.0
IG	5.0
I	7.0

Zulässige Nutzung Gewerbenutzung. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.

Zulässige Immissionen Empfindlichkeitsstufe (Lärm) G III
IG/I IV
Übrige Immissionen G höchstens mässig störend
IG, I störend

Grenzabstände Allseits 4.0 m
Gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung ist ein Grenzabstand von 9.0 m einzuhalten.

Gebäudeabstand Für Gewerbebauten unter sich kann der Gebäudeabstand auf 6.0 m reduziert werden.

<i>Für Anlagen</i>	allseits 50 cm		
<i>Gebäudelänge</i>	G 70.0 m IG, I 100.0 m		
<i>Gebäudehöhe</i>	3-geschossige Erscheinung	G IG I	Höhe max. 10.0 m Höhe max. 12.0 m Höhe max. 13.0 m

Gestaltung Industrie- und Gewerbebauten und deren Umgebung haben sich bestmöglich ins Landschaftsbild und ins Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung abzuschirmen. 15% der Grundstücksfläche muss naturnah begrünt sein. Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft zu erbringen.

Golfplatzzonen I und II

Art. 3.5

Golfplatzzone I Diese Zone dient der Erstellung und des Betriebes eines Golfplatzes mit den notwendigen Spielbahnen und "Greens". Zugelassen sind die für den Bau dieser Anlagen notwendigen Terrainveränderungen. Die Trennung der Spielbahnen erfolgt durch die Anlage natürlicher Hindernisse wie Bäume, Büsche, Hecken, Weiher usw. Die Anlage von unbefestigten Wegen und Plätzen ist erlaubt.

Die bestehenden Flurstrassen sind als Spazierwege für die Allgemeinheit jederzeit offen zu halten.

Zur Sicherstellung der Landesversorgung in Krisenzeiten ist der Golfplatz zu schliessen und das gesamte Areal wieder landwirtschaftlich zu nutzen.

In dieser Zone ist die Neuerstellung von Bauten untersagt.

Golfplatzzone II Diese Zone umfasst die bestehenden Bauten östlich der Schlossbebauung Eppishausen auf Erlener Gemeindegebiet. Die bisher als landwirtschaftliche Ökonomiegebäude benutzten Bauten dürfen um-, an- und ausgebaut werden, sofern dies zum Zwecke des Golfbetriebes notwendig ist (Clubhaus, Geräteräume usw.). Die notwendigen Autoabstellplätze sind in dieser Zone zu errichten.

Für die Gestaltung und Bebauung beider Zonenarten (Golfplatzzone I und II) ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, der insbesondere alle Terrainveränderungen, Platz- und Wegbauten, Sicherstellung der bestehenden Wege, Erschliessung des Aussichtspunktes "Säntis" sowie die Umnutzung der bestehenden Bauten und evtl. Neubauten regelt.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der Wohn-Gewerbezone WG2 laut Baureglement der Gemeinde Erlen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Art. 3.6

Zweck Diese Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

<i>Baudichte</i>	Ausnützungsziffer a = 0.6	
<i>Zulässige Immissionen</i>	Empfindlichkeitsstufe (Lärm) Übrige Immissionen	III höchstens mässig störend
<i>Grenzabstände für Bauten</i>	kleiner Grenzabstand grosser Grenzabstand	4.0 m 4.0 m
<i>Für Anlagen</i>	allseits 50 cm	
<i>Gebäudelänge</i>	max. 40.0 m	
<i>Gebäudehöhe</i>	Erscheinung max. 3-geschossig Höhe max. 10.0 m	

Freihaltezone

Art. 3.7

Die Freihaltezone dient dem Erhalt der unüberbauten Aussenräume im Innern der Dörfer.

Bauten und Anlagen dürfen nicht erstellt werden. Zugelassen sind Gärten, Spielplätze mit Spielgeräten, nicht befestigte Wege, Plätze, Sitzgelegenheiten u.ä.

Gärtnerzone Gä

Art. 3.8

Zweck Diese Zone dient der Produktion von Pflanzen.

Zugelassene Bauten und Anlagen Gestattet ist der Bau aller dazu notwendigen Anlagen wie befestigte Wege, Bewässerungsanlagen, Beete und deren Abgrenzungen, Folienblöcke, Gewächs- resp. Treibhäuser sowie Parkplätze für eigenes Personal und Kunden, Kompostieranlagen u.ä.
Nicht gestattet ist das Erstellen von Hochbauten wie Verkaufslokale, Büros, Personalräume etc.

<i>Zulässige Immissionen</i>	Empfindlichkeitsstufe Übrige Immissionen:	III (Lärm) mässig störend
------------------------------	--	------------------------------

<i>Grenzabstände</i>	Bauten	4.0 Meter (allseits)
	Anlagen	50 cm

<i>Gebäudehöhe</i>	4.5 Meter	
	Firsthöhe	7.0 Meter

<i>Gebäudelänge</i>	Frei
---------------------	------

Gestaltung Der Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Eingreifende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

4. Zonen des Nichtbaugebietes

Landwirtschaftszone LW Art. 4.1

Zweck Die Landwirtschaftszone umfasst jene Gebiete, die sich für landwirtschaftliche Nutzung eignen oder die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Zulässige Nutzung Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Zulässige Immissionen Empfindlichkeitsstufe (Lärm) III
für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen
Übrige Immissionen mässig störend

Grenzabstände Wohnbauten 4.0 m resp. 8.0 m (kleiner und grosser Grenzabstand)
Ökonomiegebäude allseits 5.0 m

Gebäudehöhe max. 9.0 m

Gebäudelänge max. 40.0 m

Gestaltung Der Eingliederung der Bauten in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies gilt insbesondere für die Übergangsbereiche zu Dorfzonen. Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
Bachläufe dürfen nicht zugedeckt, Ufer- und Feldgehölz nicht zerstört werden. Eingreifende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

Landschaftsschutzzone LS Art. 4.2

Zweck Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.

Zulässige Bauten Bauten und Anlagen sind untersagt, sofern sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Zugelassene Bauten müssen sich besonders gut der Landschaft anpassen.

Landschaftselemente Insbesondere dürfen Bachläufe nicht eingedeckt, Gehölze nicht zerstört (gerodet) und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden. Eingreifende Terrainveränderungen sind nicht zulässig.
Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden usw., sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen und Wellenäcker dürfen nicht zerstört werden.

Naturschutzzone NS Art. 4.3

Zweck Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt.

Nutzung Bauten und Anlagen werden nur zugelassen, sofern sie der Wartung des Gebietes im öffentlichen Interesse dienen. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig.
Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle ein.

Forstzone Art. 4.4

Wald und Gehölze unterstehen der Waldgesetzgebung.

5. Überlagerte Zonen

**Umgebungs-
schutzzone Art. 5.1**

Nutzungszonen mit überlagerter Umgebungsschutzzone sollen die Umgebung wertvoller Ortsbilder vor störenden Eingriffen bewahren. In derart überlagerten Bauzonen müssen Bauten gestalterisch Rücksicht auf die schutzwürdigen Objekte nehmen. In überlagerten Landwirtschaftszonen dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, wenn dies zur Bewirtschaftung notwendig ist. Solche Bauten haben sich rück-sichtsvoll ans Ortsbild anzugliedern.

6. Weitere allgemein verbindliche Festlegungen

Gewässer Art. 6.1
Gewässer sind Schutzzonen lt. RPG Art. 17 und dürfen nicht eingedeckt sowie deren natürliche Ufer nicht unnatürlich verbaut werden. Unterhalt, Korrektion und deren Finanzierung, Pflichten der Anstösser und Hinterlieger usw. richten sich nach §5 ff des Gesetzes über den Wasserbau.

**Gestaltungsplan-
pflicht Art. 6.2**
In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sowie für Industriezonen-grundstücke, welche an die Dorfzone angrenzen, ist zur Baureife ein Gestaltungsplan notwendig, welcher zu einer überdurchschnittlichen architektonischen und ortsbaulichen Lösung führt.

**Verpflichtung des
Gemeinderates Art. 6.3**
Der Gemeinderat sorgt nach Inkrafttreten des Baureglementes für einen sachgerechten Schutz der Kultur- und Naturgüter auf Grund des NHG TG. Dies kann geschehen durch den Erlass eines Schutzplanes, welcher nach der öffentlichen Planaufgabe durch den Gemeinderat beschlossen wird, oder durch Einzelverfügungen, Dienstbarkeiten oder andere geeignete Mittel.

7. Kommunale Bauvorschriften

Grosser Grenzabstand

Art. 7.1

Der grosse Grenzabstand für Hauptbauten gilt gegenüber der Hauptwohnseite einer Baute und ist in der Regel nach Süd-Südwesten orientiert. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat gegenüber welcher Fassade der grosse Grenzabstand einzuhalten sei.

Grenzabstand für bauliche Anlagen

Art. 7.2

Für bauliche Anlagen wie befestigte Plätze und Garagezufahrten beträgt der Grenzabstand 0.50 m. Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen aus, beträgt der Grenzabstand 3.0 m.

Für tote Einfriedungen bis 1.20 m Höhe gelten §3 Abs. 2 und §4 des Gesetzes über Flur und Garten. Für tote licht- und luftdurchlässige Einfriedungen über 1.20 m Höhe beträgt der Abstand min. die Hälfte der Höhe.

Für tote, nicht transparente Anlagen (Mauern) über 1.20 m Höhe gelten die baurechtlichen Bestimmungen, wobei Anlagen bis 2.0 m Höhe einen Abstand von min. 3.0 m einzuhalten haben.

Grenzabstand für kleine Bauten

Art. 7.3

Kleine unbewohnte Bauten mit einer Grundfläche von max. 40 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3.0 m können mit einem verminderten Grenzabstand von allseits 3.0 m erstellt werden.

Unterirdische Bauten

Art. 7.4

Unterirdische Bauten, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.

Gebäudeabstand

Art. 7.5

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Bei anderen Bauten gilt diese Regel sinngemäss.

Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand, wie er sich bei einer dazwischen liegenden Grenze ergäbe.

Bei kleinen Bauten lt. Art. 7.3 unter sich sowie zwischen Klein- und Hauptbau auf demselben Grundstück beträgt der Gebäudeabstand 3.0 m.

Ist bei vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

Der Gemeinderat kann eine Herabsetzung des Gebäudeabstandes erlauben, wenn keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen, eine bessere architektonische und ortsbauliche Situation erreicht wird und wohnhygienisch keine Nachteile daraus erwachsen.

Fahrzeug-Einstellräume und Abstellplätze

Art. 7.6

Die erforderliche Zahl von Einstellräumen und Abstellplätzen beträgt:

- Bei Wohnbauten: 2 pro Wohnung
- Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der SNV-Normen.

Der Gemeinderat kann in der Dorfzone zum Schutz der Vorgärten die vorgeschriebene Zahl der Autoabstellplätze reduzieren.

Reklameanlagen

Art. 7.7

Reklameanlagen sind gestattet, sofern sie die Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie dürfen nicht in öffentlichen Luftraum vorkragen. Sie haben sich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

Terraingestaltung

Art. 7.8

Das gewachsene Terrain darf in der Regel nur geringfügig verändert werden.

Weitergehende Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen.

Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen.

Bepflanzung und Einfriedungen

Art. 7.9

Die Umgebung der Bauten ist angemessen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere auch die Fläche zwischen Hausflucht und Strasse. Bestehende Gartenmauern und Einfriedungen sind möglichst zu erhalten. Für Neuanlagen siehe Art. 7.2 Abs. 2.

Im Übrigen gelten die Vorschriften des Flur- und Strassengesetzes (FLGG und StrWG).

Immissionsmasse

Art. 7.10

Massgebend sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, für den Lärm gelten die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen.

Als nicht störend gelten Betriebe, die keine grösseren Auswirkungen entfalten als eine übliche Wohnnutzung selbst.

Als mässig störend gelten in der Regel Betriebe, deren Immissionen sich im Rahmen des herkömmlichen Handwerks und Gewerbes halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als störend.

8. Gebühren

Baubewilligungs- gebühren

Art. 8.1

Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Baugesuchen und Vor-entscheiden sowie für die Baukontrollen Gebühren nach Aufwand (siehe Gebührenreglement).

9. Vollzug, Strafen

Vollzug

Art. 9.1

Der Vollzug dieses Baureglementes ist Sache des Gemeinderates.

Strafen

Art. 9.2

Wer vorsätzlich oder fahrlässig als Grundeigentümer, Bauherr oder sonst wie Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher den Vorschriften des Baugesetzes, den gestützt darauf erlassenen Plänen, Vorschriften oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird gemäss den §§103 und 104 des Kant. Planungs- und Baugesetzes bestraft.

10. Schlussbestimmungen

Art. 10

Das vorliegende Baureglement ersetzt die bisherigen Baureglemente der ehemaligen Ortsgemeinden Erlen, Riedt, Ennetaach, Engishofen, Kümmertshausen und Buchackern.

Mit Annahme des vorliegenden Baureglementes werden ausser Kraft gesetzt:

Baureglemente von:

Erlen	vom 08.09.1981	RRB Nr. 1565
Riedt	vom 08.07.1986	RRB Nr. 1038
Ennetaach	vom 07.02.1989	RRB Nr. 164
Engishofen	vom 25.10.1994	RRB Nr. 1177
Kümmertshausen	vom 18.02.1992	RRB Nr. 213
Buchackern	vom 13.06.1995	RRB Nr. 619

11. Beschluss- und Genehmigungsvermerk

Art. 11

Öffentliche Auflage vom 7. Nov. 1997 bis 6. Dez. 1997

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 2. Januar 2000.
Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am 25. April 2000 mit Beschluss Nr. 418

Der Gemeindepräsident
sig. Willi Kreis

Der Gemeindeschreiber
sig. Christian Baumann

Anhang 1 Anhang zum Baureglement

Baureglement
Anhang 1

Gemeinde Erlen
12.02.2002

Inhaltsverzeichnis

1. Abkürzungen	Seite 3
2. Begriffe und Messweisen	Seite 3
3. Planungsinstrument	Seite 8
4. Planungsverfahren	Seite 9
5. Erschliessung	Seite 11
6. Baubewilligungsverfahren	Seite 11
7. Ausnahmen	Seite 14

Hinweis zur Schreibform

Die in diesem Reglement gewählten Amtsbezeichnungen sind als geschlechtsneutral zu verstehen und gelten sowohl für weibliche als auch für männliche Personen.

1. Abkürzungen

<i>Gesetze und Verordnungen</i>	ABauR	Vorliegender Anhang zum Baureglement
	BauR	Baureglement
	PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995
	VPBG	Verordnung des Regierungsrates vom 26. März 1996 zum Planungs- und Baugesetz
	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
	RPV	Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
	StrG	Kantonales Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
	RPV	Verordnung der Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 zum Gesetz über Strassen und Wege
	WEG	Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 14. Oktober 1974
	USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 17. Oktober 1983
	LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1983
	EnG	Energiegesetz vom 22. Dezember 1986
	NHG TG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992
	VNHG	Verordnung des Regierungsrates zum NHG TG vom 29. März 1994
	WG	Waldgesetz vom 14. September 1994
	VWG	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996
GFG	Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996	
<i>Normen</i>	SNV	Schweiz. Normenverband
	SIA	Schweiz. Architekten- und Ingenieurverein

2. Begriffe und Messweisen

Voraussetzungen für die Überbauung Art. 2.1

Baureife (PBG §60)

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden.

Ein Grundstück ist baureif,

1. wenn es erschlossen ist,
2. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzberichtigung nicht wesentlich erschwert wird,
3. wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

Gestaltungsplanpflicht
(PBG §61)

Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benützer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.

Grenzabstände

Art. 2.2

Grenzabstand
(VPBG §4)

Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenze fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

Vorbauten
(VPBG §5)

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

Abstände Ausnahmen
(VPBG §6)

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen außen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird. Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

Näherbaurecht
(PBG §65)

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

Strassenabstände

Art. 2.3

Abstände für Gebäude (StrG §44)

Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4.0 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3.0 m.

Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departements oder der Gemeindebehörden bis auf 50 cm herabgesetzt werden.

Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

Kleinbauten, kleinere Anlagen
(StrG §45)

Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen

Abstellplätze und Garagen
(StrG §46)

Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an öffentlichen Strassen und Wegen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.

Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mind. 5.0 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mind. 8.0 m von der Strassengrenze betragen.

Wald- und Gehölzabstände

Abstände
(PBG §63)

Art. 2.4

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25.0 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15.0 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen. (Ausnahmen im Einzelfall siehe PBG §80).

Messweise
(VPBG §15¹)

Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach §2 Absatz 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen.

Unterschreitung
(VPBG §15²)

Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach §63 des Gesetzes entscheidet das Kantonsforstamt. Ist gleichzeitig eine Zustimmung nach §64 erforderlich, entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft im Einvernehmen mit dem Kantonsforstamt.

Gewässerabstände

Art. 2.5

Abstände
(PBG §64)

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30.0 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15.0 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen. (Ausnahmen im Einzelfall siehe PBG §80).

Messweise
(VPBG §16)

Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen, beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen.

Flüsse im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind jene gemäss §2 des Gesetzes über den Wasserbau.

Bäche im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0.5 m aufweisen. Das Departement bezeichnet diese.

Der Abstand gegenüber nicht unter Absatz 3 fallenden ober- oder unterirdischen Fliessgewässern beträgt mindestens 5.0 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung.

Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach §64 des Gesetzes entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft.

Gebäudelänge

Art. 2.6

Gebäudelänge
(VPBG §7)

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

Gebäudehöhe

Art. 2.7

*Messweise in Meter
(VPBG §8¹)*

Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

*Geschosszahl
(VPBG §8²)*

Wird die Höhe von Gebäuden nach der Zahl der Geschosse festgelegt, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse:

1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0.5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aussenwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird;
2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene oder im Sinne von §69 des Gesetzes gestaltete Terrain herausragen;
3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3.0 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

Ausnützung

Art. 2.8

*Ausnützungsziffer
(VPBG §9)*

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

*Anrechenbare Bruttogeschossfläche
(VPBG §10)*

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitt.

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossflächen werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken-, und Waschräume;
2. Heiz-, Kohle-, Tank-, und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations-, und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;

6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

Anrechenbare Landfläche
(VPBG §11)

Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

Baumassenziffer
(VPBG §12)

Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Landfläche.

Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von §69 des Gesetzes gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.

Bauweise

Art. 2.9

(VPBG §13)

Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen.

Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden.

Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei.

Bei verdichteter Bauweise sind Bauten mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen funktionellen und räumlichen Qualität der Aussenräume zusammengefügt.

Terrainveränderung

Art. 2.10

(PBG §69)

Enthält die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde keine besonderen Bestimmungen, sind Terrainveränderungen zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.

Spielplätze

Art. 2.11

(PBG §§70 + 71)

Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privaten Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu unterhalten.

Abstellplätze, Kehrrichtbeseitigung

Art. 2.12

(PBG §§72 -74)

Pflicht zur Erstellung von Abstellplätze und Einstellräume für Fahrzeuge sowie Fläche zum Abstellen des Abfuhrgutes.

Immissionen

Art. 2.13

Siehe Luftreinhalteverordnung; Lärmschutzverordnung; Verordnung zum Energiegesetz

Vollzug

Art. 2.14

A. Massnahmen

Grundsatz
(PBG §100)

Wird ein Zustand geschaffen, der dieses Gesetz oder die gestützte darauf erlassene Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft die Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen.

Einstellung
(PBG §101)

Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet die Gemeindebehörde deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.

Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat die Gemeindebehörde dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von §86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes anzudrohen.

B. Strafen

Arten Verfolgungsverjährung
(PBG §103)

Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieses Gesetzes oder Verfügung zuwiderhandelt, wird mit Busse bis zu Fr. 20'000.- bestraft.

In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Haft oder Busse bis zu Fr. 100'000.-- erkannt werden. Wird die Widerhandlung aus Gewinnsucht begangen, ist die Höhe der Busse unbeschränkt.

Die Verfolgungsverjährung beträgt 3 Jahre.

3. Planungsinstrument

<i>Ortsplanung (PBG §7)</i>	Die Ortsplanung umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement. Baureglement, Zonenplan, Baulinien- und Gestaltungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften bilden die kommunale Bau- und Nutzungsordnung. Diese ist von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen.
<i>Richtpläne (PBG §10)</i>	<p>Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest.</p> <p>Die Richtpläne sind Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.</p>
<i>Baureglement (PBG §12)</i>	Das Baureglement ordnet das Bauwesen in der Gemeinde.
<i>Zonenplan (PBG §13)</i>	Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- u. Nichtbaugebiete aus.
<i>Baulinienplan (PBG §17)</i>	<p>Die Gemeindebehörde kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;2. zur Gestaltung von Ortsbilder, Quartieren oder Aussenräumen;3. zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;4. für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;5. zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;6. entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;7. zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen. <p>Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung.</p>
<i>Gestaltungsplan (PBG §§18-24)</i>	Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung.
<i>Planungszone (PBG §§25-28)</i>	<p>Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die zuständige Behörde für eine Dauer bis zu 3 Jahren Planungszone festlegen.</p> <p>Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens 2 Jahre verlängert werden.</p>

4. Planungsverfahren

Planaufgabe
(PBG §§29 + 30)

Neue und abgeänderte Pläne (Zonenplan, Gestaltungsplan, Baulinienplan) sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität verändert werden.

Bekanntmachung der Richtpläne
(VPBG §2)

Vor der Beschlussfassung sind Richtpläne während mindestens 30 Tage zur öffentlichen Einsichtnahme bereitzuhalten. Die Einsichtsmöglichkeit ist im kantonalen Amtsblatt, bei Richtplänen der Gemeinden zudem in ortsüblicher Weise bekannt zu machen.

Die Bekanntmachung enthält:

1. die Art des Plan und das vom Plan betroffene Gebiet;
2. den Beginn und das Ende der Einsichtsmöglichkeit;
3. den Hinweis auf das Recht für jedermann, sich zu den Entwürfen zu äussern.

Art der Veröffentlichung
(PBG §30)

Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, in der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, schriftlich mitzuteilen, soweit Namen und Adressen bekannt sind.

Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung enthalten

1. den Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Plan betroffene Gebiet,
2. den Ort, den Beginn und das Ende der Auflage,
3. den Hinweis auf das Recht zur Einsprache während der Auflagefrist.

Gestaltungsplan Einleitungsplan
(PBG §22)

Zur Festlegung der in ein Gestaltungsplanverfahren einbezogenen Grundstücke kann die Gemeindebehörde vorgängig einen Einleitungsbeschluss fassen.

Der Beschluss ist in den Eigentümern der einbezogenen und der angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen.

Einsprache
(PBG §31)

Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.

Die Einsprache ist direkt beim Departement zu erheben, wenn dieses anstelle einer Gemeinde Planungsmassnahmen trifft.

Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Planes, ist das Auflageverfahren zu wiederholen. Sind nur einzelne kleine Grundstücke betroffen und werden Nutzungsart und -intensität nicht verändert, kann nach §29 Abs. 2 verfahren werden

<i>Gemeinde-Zuständigkeit</i> (PBG §5)	Die Gemeinde (Gemeindeversammlung) erlässt das Baureglement und den Zonenplan. Geringfügige Änderungen von Baureglement und Zonenplan können durch die Gemeindebehörde beschlossen werden. (Sie unterstehen dem fakultativen Referendum) Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Baulinien und Gestaltungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen. (keine Referendumsmöglichkeit)
<i>Kant. Genehmigungs-Instanz</i> (PBG §32)	Zonen-, Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie die zugehörigen Vorschriften bedürfen der Genehmigung durch das Departement (ebenfalls die Richtpläne §11).

5. Erschliessung

<i>Erschliessungspflicht</i> (PBG §35 ¹)	Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes.
<i>Erschliessungsplanung</i> (PBG §37)	Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen.
<i>Gebundene Ausgaben</i> (PBG §38)	Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert 5 Jahren sei Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird
<i>Landumlegung</i> (PBG §§39-46)	Die Gemeindebehörde nimmt eine Landumlegung vor, wenn im Wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können
<i>Erschliessungsbeiträge und Gebühren</i> (PBG §§47-59)	Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil, sind die Eigentümer durch die Gemeinde zu Beiträgen heranziehen. Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder den Ausbau von Werkleitungen und dazugehörigen zentralen Anlagen Für die Erneuerung, den Betrieb oder den Unterhalt von Werken und Anlagen können wiederkehrende Gebühren erhoben werden. Die Finanzierung von Abwasseranlagen richtet sich nach den §§ 10 bis 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer. Die Gemeinde kann solche Gebühren auch für andere Anlagen wie Spiel- und Abstellplätze erheben.

6. Baubewilligungsverfahren

Baubewilligungspflicht (PBG §86)

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf-, oder Nebenbauten sowie insbesondere:

1. provisorische Bauten und Anlagen,
2. Fahrnisbauten,
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,
5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
6. eingreifende Terrainveränderungen
7. der Abbau von Bodenschätzen,
8. Aussenantennen,
9. Reklameanlagen

Baugesuch und Unterlagen (VPBG §18)

Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen in der Regel dreifach bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinden können daneben ein kommunales Formular mit weiteren Angaben vorsehen.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:

1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Anstellplätzen;
2. alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
3. Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
4. Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längensprofils von Garagezufahrten;
5. Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
6. detaillierter Nachweis der Ausnützungs- oder Baumassenziffer;
7. Formular „Deklaration für Erdarbeiten“;
8. Kanalisationseingabe;
9. Schutzraumeingabe;
10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung;
11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung;
12. energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz

Koordination (VPBG §19)

Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder Zustimmungen kantonalen Behörden, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung einzureichen.

Das Amt für Raumplanung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde.

Die Gemeindebehörde entscheidet über das Baugesuch nach Vorliegen weiterer erforderlicher Stellungnahmen oder Entscheide.

Sie eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahme oder Entscheide.

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (VPBG §20)

Die Auflage von Gesuchen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme geringfügiger Um- oder Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und die Nutzungsordnung, ist rechtzeitig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.

Allfällige Einsprachen gegen solche Vorhaben sind dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.

Das Amt für Raumplanung entscheidet über Ausnahmegewilligungen nach Artikel 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Visierpflicht (PBG §88)

Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.

Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

Auflage (PBG §89)

Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen.

Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

Einspracheverfahren (PBG 90)

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.

Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten.

Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

Vereinfachtes Verfahren (PBG §94)

Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügig Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.

Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

Erlöschen (PBG §97)

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert 2 Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Die Gemeindebehörde kann eine längere Geltungsdauer festlegen.

Sie kann auf begründetes Gesuch erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren jeweils bis zu einem Jahr verlängern. Vorbehalten bleibt der Widerruf der Baubewilligung.

*Vorentscheid
(PBG §98)*

Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.

Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.

Der Vorentscheid ist während eines Jahres verbindlich, sofern während dieser Frist kein abweichendes Baugesuch eingereicht wird.

*Baukontrolle
(VPBG §21)*

Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind der Gemeindebehörde folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüsts;
2. die Fertigstellung der Fundamente;
3. die Vollendung des Rohbaus;
4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflicht bestehen;
6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

7. Ausnahmen

A. Ausnahmebewilligung

*Ausnahmen von
kommunalem Recht
(PBG §79)*

Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen:

1. bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;
2. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
3. für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.

*Ausnahmen von
kantonalem Recht
(PBG §80)*

Das Unterschreiten der Abstände gemäss den §§63 und 64 (Wald-, Gehölze-, und Gewässerabstand) kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

B. Besitzstandgarantie

*Bauten und Anlagen
in der Bauzone
(PBG §81)*

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften soweit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

Bauten und Anlagen Umnutzungen nach Art. 24d des Bundesgesetzes über die Raumplanung sind zulässig.
ausserhalb der
Bauzone
(PBG §82)

Erlen, 12. Februar 2002