



Kanton Thurgau
Gemeinde Ermatingen



BAUREGLEMENT

| | | |
|---|--|--|
| Öffentliche Auflage | vom 28. August 2002 vom 19. Februar 2003 vom 02. Juni 2003 vom 16. April 2004 | bis 16. September 2002, bis 10. März 2003, bis 23. Juni 2003 bis 05. Mai 2004 |
| Von der Gemeindeversammlung erlassen und vom Gemeinderat beschlossen | | am 07. Mai 2003 am 12. Mai 2003 und 29. März 2004 |

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

sign. R. Urwyler

sign. R. Schwager

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 29 vom
04. März 2004 und Entscheid Nr. 129 vom 10. Dezember 2004

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise

Bei Regelbauweise gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) ³⁾ | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|-------------------|------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| W1S | 0.10 | 5 | 8 | 5 | 12 | II |
| W2 | 0.45 | 8 | 12 | 4 | 25 | II |
| W2H | 0.45 | 6 | 10 | 4 | 20 | II |
| W2HB | 0.35 | 6 | 10 | 4 ¹⁰⁾ | 20 | II |
| W3 | 0.60 | 11 ¹⁾ | 14 | 6 | 40 | II |
| WG2 | 0.45 ²⁾ | 8 | 12 | 5 | 30 ⁴⁾ / 40 | III |
| WG3 | 0.60 ²⁾ | 11 ¹⁾ | 14 | 6 | 40 ⁴⁾ / 60 | III |
| WGM | 0.70 | 11 | 14 | 5 | 40 | III |
| G | - | 16 | 16 | 5 ⁷⁾ | 60 | IV |
| Dk | - | 8 | 13 | 5) ⁶⁾ | 30 | III |
| ZöBA | - | 11 | 14 | 5) | 50 | II |
| ZöA | - | 5 | 8 | 5) | - | II |
| AZW ⁹⁾ | - | - | - | - | - | II |
| VU | 0.35 | 8) | 8) | 5 | 25 | II |
| Lw / Ls | - | 8 | 12 | 4 | - | III |

1) Neubauten müssen mit mindestens 2 Vollgeschossen erstellt werden.

2) Für kombinierte Wohn- und Gewerbebauten mit einem Gewerbeanteil von mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche pro Parzelle oder verdichteter Bauweise gilt eine um 0.1 erhöhte Ausnützungsziffer.

3) Siehe Art. 35

4) Diese Bestimmung gilt nur für reine Wohnbauten.

5) Allseitig mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3.0 m.

6) Ersatzbauten für bestehende Bauten, welche die zonengemässe Grenzabstände nicht einhalten, können mit den gleichen reduzierten Grenzabständen erstellt werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen oder gewichtige nachbarrechtliche Interessen entgegenstehen.

7) Gegenüber gemischten Zonen und Wohnzonen beträgt der Grenzabstand ab einer Gebäudehöhe von 10 m mindestens 1/2 der Gebäudehöhe.

8) Die Gebäudehöhe bei Flachdachbauten bzw. die Firsthöhe bei Schrägdachbauten darf die Kote von 465 m.ü.M. nur unter Vorbehalt von Art. 21, Abs. 3, ausschöpfen.

9) Für die Zone Ausbildungszentrum Wolfsberg AZW gelten die ^aHöchst- und Mindestmasse gemäss Gestaltungsplan Wolfsberg (RRB 2286 vom 10.10.1972 und 1214 vom 8.11.1994).

10) In Hanglagen mit Neigungen ab 15 % (gemäss natürlich gewachsenem Terrain) ist nach Norden ein grosser Grenzabstand von mindestens 8.0 m einzuhalten.

^a Gemäss DBU-Entscheid Nr. 29 vom 4. März 2004 wird darauf hingewiesen, dass für die fragliche Zone im Baureglement keine Höchst- und Mindestmasse festgelegt sind. Diese knüpfen sich aber am rechtskräftigen Gestaltungsplan Wolfsberg und seinen Sonderbauvorschriften an. Die in § 12 PBG verlangte Grundordnung kann mit der Anbindung an die Höchst- und Mindestmasse im rechtskräftigen Gestaltungsplan Wolfsberg verantwortet werden. Allerdings ist bei einer allfälligen Änderung oder Aufhebung dieses Gestaltungsplans neu zu prüfen, ob die Voraussetzung gemäss § 12 PBG noch erfüllt sind, d.h. es müssen im Sinne von § 12 PBG Höchst- und Mindestmasse geregelt werden.

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | |
|---|-----------|
| VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN VON DEN WICHTIGSTEN GESETZEN, VERORDNUNGEN, NORMEN UND REGLEMENTEN | 5 |
| I. ALLGEMEINES | 6 |
| Art. 1 Zweck und Geltungsbereich | 6 |
| Art. 2 Bestandteile der Bauordnung | 6 |
| II. PLANUNG | 7 |
| A. RICHTPLANUNG..... | 7 |
| Art. 3 Inhalt und Wirkung | 7 |
| B. ZONENPLANUNG UND BAUREGLEMENT | 7 |
| Art. 4 Inhalt und Wirkung | 7 |
| Art. 5 Erlass und Änderung | 7 |
| III. ERSCHLIESSUNG | 8 |
| Art. 6 Grundsatz..... | 8 |
| Art. 7 Öffentliche Erschliessung | 8 |
| Art. 8 Private Erschliessung | 8 |
| Art. 9 Landumlegung und Grenzbereinigung..... | 8 |
| Art. 10 Finanzierung..... | 8 |
| IV. ZONENVORSCHRIFTEN | 9 |
| A. ZONENARTEN..... | 9 |
| Art. 11 Ausscheidung von Zonenarten | 9 |
| B. BAUZONEN | 10 |
| Art. 12 Wohnzone am See W1 S | 10 |
| Art. 13 Wohnzonen W2 / W2H / W2HB / W3 | 11 |
| Art. 14 Wohn- und Gewerbezone WG2 / WG3 | 11 |
| Art. 15 Wohn- und Gewerbezone Möbelfabrik WGM | 12 |
| Art. 16 Gewerbezone G | 12 |
| Art. 17 Dorfkernzone Dk..... | 13 |
| Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA | 14 |
| Art. 19 Zone für öffentliche Anlagen ZöA | 14 |
| Art. 20 Zone Ausbildungszentrum Wolfsberg AZW | 15 |
| Art. 21 Zone Villa Ulmberg VU | 15 |
| Art. 22 Freihaltezone Fh..... | 16 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| C. | NICHTBAUZONEN..... | 16 |
| Art. 23 | Landwirtschaftszone Lw | 16 |
| Art. 24 | Landschaftsschutzzone Ls | 17 |
| Art. 25 | Naturschutzzone Ns | 17 |
| D. | ZONENÜBERLAGERUNGEN | 18 |
| Art. 26 | Zone archäologischer Funde Ar..... | 18 |
| Art. 27 | Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Gp | 18 |
| Art. 28 | Gebiete mit Hochwasserschutz Hs | 18 |
| Art. 29 | Lärmvorbelastung Lb | 18 |
| E. | ÜBRIGER INFORMATIONSGEBIET..... | 19 |
| Art. 30 | Gewässer | 19 |
| Art. 31 | Wald und Ufergehölze | 19 |
| Art. 32 | Bahnareal | 19 |
| V. | BAU-, ABSTANDS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN | 20 |
| A. | BEGRIFFSDEFINITIONEN..... | 20 |
| Art. 33 | Bauten und Anlagen | 20 |
| Art. 34 | Emissionen | 20 |
| Art. 35 | Firsthöhe | 20 |
| B. | ABSTANDSVORSCHRIFTEN UND AUSNAHMEN | 21 |
| Art. 36 | Baulinien..... | 21 |
| Art. 37 | Strassenabstände..... | 21 |
| Art. 38 | Grenzabstände | 21 |
| C. | GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN IM GANZEN GEMEINDEGEBIET | 22 |
| Art. 39 | Grundsatz | 22 |
| Art. 40 | Dachgestaltung..... | 22 |
| Art. 41 | Alternativenergieanlagen | 22 |
| D. | BESONDERE ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE DORFKERNZONE Dk.. | 22 |
| Art. 42 | Grundsatz..... | 22 |
| Art. 43 | Fassaden..... | 22 |
| Art. 44 | Dachgestaltung / Dachaufbauten..... | 23 |
| E. | UMGEBUNGSGESTALTUNG..... | 23 |
| Art. 45 | Terraingestaltung..... | 23 |
| Art. 46 | Einzäunungen, Bepflanzungen, Mauern | 23 |
| Art. 47 | Vorgärten und Freiflächen | 24 |
| Art. 48 | Abstellplätze, Einstellräume..... | 24 |
| Art. 49 | Gestaltung von Grundstückszufahrten..... | 25 |
| Art. 50 | Kehrichtbeseitigung | 25 |

| | | |
|--------------------------------------|--|-----------|
| VI. | BEWILLIGUNGSVERFAHREN | 26 |
| Art. 51 | Grundsatz | 26 |
| Art. 52 | Bauvisiere | 26 |
| Art. 53 | Fachgutachten / Modelle | 26 |
| Art. 54 | Baukontrolle / Meldepflicht | 26 |
| Art. 55 | Verantwortlichkeit | 27 |
| Art. 56 | Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten | 27 |
| Art. 57 | Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund | 27 |
| VII. | VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN | 28 |
| Art. 58 | Vollzug | 28 |
| Art. 59 | Gebühren | 28 |
| Art. 59 ^{bis} | Gebühren im Bauwesen | 29 |
| VIII. | VERFAHRENSBESTIMMUNGEN | 31 |
| Art. 60 | Grundsatz | 31 |
| IX. | SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 31 |
| Art. 61 | Inkrafttreten | 31 |
| Art. 62 | Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse | 31 |
| Art. 63 | Übergangsbestimmungen | 32 |
| ANHANG | | 35 |
| STICHWORTVERZEICHNIS | | 35 |
| GRAFISCHE ERLÄUTERUNGEN | | 39 |
| 1. | Vorbauten | 39 |
| 2. | Dachaufbauten | 40 |
| 3. | Gebäudelänge | 41 |
| 4. | Gebäudehöhe | 41 |
| 5. | Ausnutzungsziffer und Bruttogeschossfläche | 43 |
| 6. | Anrechenbare Landfläche | 45 |

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN VON DEN WICHTIGSTEN GESETZEN, VERORDNUNGEN, NORMEN UND REGLEMENTEN

| | |
|----------|--|
| BauR | Baureglement der Gemeinde Ermatingen vom 4. März 2004 (DBU-Entscheid Nr. 29) und vom 10. Dezember 2004 (DBU-Entscheid Nr. 129) |
| Brevi | Gesetz betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001 |
| EnergieG | Kantonales Energiegesetz vom 22. Dezember 1986 (RB 731) |
| EnergieV | Verordnung des Regierungsrates zum Energiegesetz vom 08. März 1988 (RB 731.1) |
| FIGG | Kantonales Gesetz über Flur und Garten vom 07. Februar 1996 (RB 913.1) |
| GSchG | Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1992 (SR 814.2) |
| LRV | Eidg. Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1) |
| LSV | Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) |
| NHG | Kantonales Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 08. April 1992 (RB 450.1) |
| NHV | Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29. März 1994 (RB 450.11) |
| PBG | Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16. August 1995 (RB 700) |
| PBV | Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 (RB 700.1) |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) |
| RPV | Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1) |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein |
| SNV | Schweizerische Normenvereinigung |
| StrWG | Kantonales Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992 (RB 725.1) |
| StrWV | Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15. Dezember 1992 (RB 725.11) |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983 (SR 814.01) |
| WaG | Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991 (SR 921.0) |
| WaldG | Kantonales Waldgesetz vom 14. September 1994 (RB 921) |
| WaldV | Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996 (RB 921.01) |
| WBG | Gesetz über den Wasserbau vom 25. April 1983 (RB 721.1) |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 |

Hinweis: Die erwähnten Gesetze und Verordnungen können während den Bürozeiten auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden. Sollte ein Gesetz oder eine Verordnung auf der Gemeindeganzlei nicht vorhanden sein, werden die Unterlagen bei Bedarf besorgt.
Die erwähnten Erlasse können ebenfalls im Internet unter www.rechtsbuch.tg.ch bzw. www.admin.ch/ch/d/sr/ ohne rechtsverbindliche Wirkung eingesehen und herunter geladen werden.
Aussagen und Definitionen aus übergeordnetem Recht sind im Anhang zum Baureglement sowie über das Stichwortverzeichnis am Schluss des Reglements zu finden.

Gestützt auf § 5 des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 erlässt die Gemeinde Ermatingen das nachstehende

BAUREGLEMENT

I. ALLGEMEINES

Hinweise

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit den Plänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen unter Berücksichtigung einer häuslichen Nutzung des Bodens. Es strebt eine geordnete Planung, Erschliessung und Besiedlung an und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Terrainveränderungen. § 1 PBG Art. 3 RPG
- ² Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und ist für jedermann verbindlich. § 5 PBG

Art. 2 Bestandteile der Bauordnung

Die Bauordnung der Gemeinde Ermatingen umfasst das vorliegende Baureglement und den Zonenplan im Massstab 1:5000 über das ganze Gemeindegebiet. Nach Bedarf gelten nachgeordnete Erlasse wie Schutz-, Baulinien- und Gestaltungspläne, Beitrags- und Gebührenordnung, Werkreglemente. § 7 PBG

II. PLANUNG

A. RICHTPLANUNG

Art. 3 Inhalt und Wirkung

- ¹ Der Gemeinderat legt in Form von kommunalen Richtplänen insbesondere Massnahmen für eine längerfristig geordnete Gemeindeentwicklung sowie für die Nutzung und den Schutz von Landschaft und Siedlungsgebieten fest. Sie stehen jedermann zur Einsichtnahme offen. §§ 10 f. PBG
- ² Richtpläne sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

B. ZONENPLANUNG UND BAUREGLEMENT

Art. 4 Inhalt und Wirkung

Der Zonenplan legt zusammen mit dem Baureglement über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der baulichen Bodennutzung verbindlich fest. Er gibt Aufschluss über die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und gibt weitere rechtsverbindliche Hinweise. §§ 12 f. PBG
§ 35 PBG

Art. 5 Erlass und Änderung

Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglements sind mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen und Anpassungen der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. § 5 PBG

III. ERSCHLIESSUNG

Art. 6 Grundsatz

In der Regel erfolgt die Realisierung von Erschliessungsanlagen auf Beschluss des Gemeinderates im Rahmen seiner Kompetenz, gemäss dem Erschliessungsprogramm oder auf Beschluss der Gemeindeversammlung. §§ 35 f. PBG
§§ 37 f. PBG
§ 111^{bis} PBG
Art. 19 RPG

Art. 7 Öffentliche Erschliessung

¹ Öffentliche Erschliessungsanlagen werden aufgrund von Gestaltungsplänen oder von Ausführungsprojekten nach Massgabe des öffentlichen Interesses und der baulichen Entwicklung erstellt.

² Die Gemeinde ist Eigentümerin der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Sie sorgt für deren Unterhalt und Erneuerung.

Art. 8 Private Erschliessung

¹ Die Gemeinde kann private Erschliessungen bewilligen, sofern die erforderlichen Erschliessungs- respektive Gestaltungspläne genehmigt sind.

² Rechtliche und technische Details müssen vor Bewilligungserteilung in einem separaten Vertrag geregelt werden.

Art. 9 Landumlegung und Grenzbereinigung

Sind einzelne Grundstücke wegen Form oder Grösse nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar, kann der Gemeinderat eine Landumlegung oder Grenzbereinigung vornehmen. §§ 39-46 PBG

Art. 10 Finanzierung

Zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde Beiträge und Gebühren aufgrund besonderer Reglemente. §§ 47-59 PBG

IV. ZONENVORSCHRIFTEN

A. ZONENARTEN

Art. 11 Ausscheidung von Zonenarten

Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbauzonen aus.

Bauzonen

§ 13 PBG

| | |
|------|--|
| W1S | Wohnzone eingeschossig am See |
| W2 | Wohnzone zweigeschossig |
| W2H | Wohnzone zweigeschossig in Hanglage |
| W2HB | Wohnzone zweigeschossig in Hanglage „Berg“ |
| W3 | Wohnzone dreigeschossig |
| WG2 | Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig |
| WG3 | Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig |
| WGM | Wohn- und Gewerbezone Möbelfabrik |
| G | Gewerbezone |
| Dk | Dorfkernzone |
| ZöBA | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen |
| ZöA | Zone für öffentliche Anlagen |
| AZW | Zone Ausbildungszentrum Wolfsberg |
| VU | Zone Villa Ulmberg |
| Fh | Freihaltezone |

Nichtbauzonen

| | |
|----|-----------------------|
| Lw | Landwirtschaftszone |
| Ls | Landschaftsschutzzone |
| Ns | Naturschutzzone |

Zonenüberlagerungen

§ 14 PBG

| | |
|----|------------------------------------|
| Ar | Zone archäologischer Funde |
| Gp | Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht |
| Hs | Gebiete mit Hochwasserschutz |
| Lb | Lärmvorbelastung |

Übriger Informationsinhalt

Gewässer
Wald und Ufergehölze
Bahnareal

B. BAUZONEN**Art. 12 Wohnzone am See W1 S**

- ¹ In der Wohnzone am See W1S ist eine aufgelockerte Überbauung, die das Landschaftsbild ausreichend schont und angemessene Durchblicke auf den See freilässt, zulässig. Es gilt die offene Bauweise. § 13 PBV
- ² Das Aufstellen von Wohnwagen, Reklametafeln und -schriften sowie das länger dauernde Aufstapeln von Gegenständen aller Art ist untersagt.
- ³ Jede Veränderung der Anlagen und des Terrains, wie Uferschutz durch Mauern, Landungs- und Badestege, Schlipfe, Aufschüttungen und Ablagerungen etc. sind bewilligungspflichtig.
- ⁴ Entlang öffentlichen See- und Aussichtswegen müssen aufgelockerte Baum- und Gebüschpflanzungen so angeordnet und unterhalten sein, dass sie nicht als geschlossene Pflanzenwände wirken, sondern in angemessener Weise den Ausblick wieder freigeben. Grenzvorrückungen dürfen die Höhe von 1,10 m nicht übersteigen.
- ⁵ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| W1S | 0.10 | 5 | 8 | 5 | 12 | II |

Art. 13 Wohnzonen W2 / W2H / W2HB / W3

- ¹ Die Wohnzonen W2 / W2H / W2HB / W3 sollen ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind. § 13 PBV
- ² Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung für Ein- oder Mehrfamilienhäuser.
- ³ Die Wohnzone W2 in Hanglage dient einer Bebauung für Ein- oder Reiheneinfamilienhäuser.
- ⁴ Die Wohnzone W2 in Hanglage „Berg“ dient einer Bebauung mit Einfamilienhäuser.
- ⁵ Die Wohnzone W3 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
- ⁶ Es gilt die offene oder halboffene Bauweise.
- ⁷ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| W2 | 0.45 | 8 | 12 | 4 | 25 | II |
| W2H | 0.45 | 6 | 10 | 4 | 20 | II |
| W2HB | 0.35 | 6 | 10 | 4 ¹⁾ | 20 | II |
| W3 | 0.60 | 11 ²⁾ | 14 | 6 | 40 | II |

¹⁾ In Hanglagen mit Neigungen ab 15 % (gemäss natürlich gewachsenem Terrain) ist nach Norden ein grosser Grenzabstand von mindestens 8.0 m einzuhalten.

²⁾ Neubauten müssen mit mindestens 2 Vollgeschossen erstellt werden.

Art. 14 Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3

- ¹ In den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 / WG3 sind nutzungsmässig durchmischte Bauten und Anlagen für Wohnen und Gewerbe zulässig.
- ² Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein. Eine Ausweitung zu stark störenden oder industriellen Betrieben ist nicht statthaft.
- ³ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| WG2 | 0.45 ²⁾ | 8 | 12 | 5 | 30 ³⁾ / 40 | III |
| WG3 | 0.60 ²⁾ | 11 ¹⁾ | 14 | 6 | 40 ³⁾ / 60 | III |

¹⁾ Neubauten müssen mit mindestens 2 Vollgeschossen erstellt werden.

²⁾ Für kombinierte Wohn- und Gewerbebauten mit einem Gewerbeanteil von mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche pro Parzelle oder verdichteter Bauweise gilt eine um 0.1 erhöhte Ausnützungsziffer.

³⁾ Diese Bestimmung gilt nur für reine Wohnbauten.

Art. 15 Wohn- und Gewerbezone Möbelfabrik WGM

- ¹ Die Wohn- und Gewerbezone Möbelfabrik WGM dient der Erhaltung des Gebäudes und der Umgebung der ehemaligen Möbelfabrik. Die bestehende Fassaden- und Dachstruktur sowie Geschosshöhe dürfen durch bauliche Massnahmen nicht wesentlich verändert werden.
- ² Im Bau der ehemaligen Möbelfabrik sind mindestens 1/4, höchstens 3/4 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.
- ³ Die bestehende Möbelfabrik darf innerhalb des bestehenden Volumens unabhängig von der Regelbauweise voll ausgebaut werden.
- ⁴ Neue Wohn- oder Gewerbebauten sind in einem maximalen Abstandsbereich von 60 m ab der südlichen Staatsstrasse erlaubt.
- ⁵ Bei diesen neuen Bauten muss der Gewerbeanteil mindestens 1/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.
- ⁶ Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein.
- ⁷ Für Neubauten gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| WGM | 0.70 | 11 | 14 | 5 | 40 | III |

Art. 16 Gewerbezone G

- ¹ Die Gewerbezone dient Bauten und Anlagen die gewerblich, industriell sowie durch Dienstleistungsunternehmen genutzt werden. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
- ² Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| G | - | 16 | 16 | 5 ¹⁾ | 60 | IV |

¹⁾ Gegenüber gemischten Zonen und Wohnzonen beträgt der Grenzabstand ab einer Gebäudehöhe von 10 m mindestens 1/2 der Gebäudehöhe.

Art. 17 Dorfkernzone Dk

- ¹ Die Dorfkernzone Dk dient dem Schutz von Baustruktur und der Eigenart der erhaltenswerten alten Dorfteile.
- ² Die Dorfkernzone Dk ermöglicht eine gemischte bauliche Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende dörfliche Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, welche vorwiegend auf eigener Futterbasis betrieben werden.
- ³ Die Dorfkernzone Dk bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzungen. Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich insbesondere nach Art. 42-44 BauR.
- ⁴ Bei Neu-, Ersatz- und Umbauten kann der Gemeinderat Über- bzw. Unterschreitungen gegenüber den Höchst- und Mindestmassen bewilligen, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes dies bedingen und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat kann in diesen Fällen eine Stellungnahme der kantonalen Amtsstelle einholen.
- ⁵ In Ergänzung zum PBG bedürfen in dieser Zone auch Renovationen, farbliche Veränderungen von Fassaden und Dächern und Gestaltung der Umgebung mit den Vorplätzen einer Bewilligung. § 86 PBG
- ⁶ Auf dem Gebiet des ehemaligen Schlosses Hard sind erhebliche bauliche Eingriffe, insbesondere Neubauten, nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zu bewilligen. Im Teil der Dorfkernzone südlich der bestehenden Zufahrt zu diesem Areal sind nur eingeschossige Nebenbauten gestattet.
- ⁷ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Dk | - | 8 | 13 | ^{1) 2)} | 30 | III |

¹⁾ Allseitig mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3.0 m.

²⁾ Ersatzbauten für bestehende Bauten, welche die zonengemässe Grenzabstände nicht einhalten, können mit den gleichen reduzierten Grenzabständen erstellt werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen oder gewichtige nachbarrechtliche Interessen entgegenstehen.

Art. 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA

- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBA dürfen nur öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ² Bauten haben sich in die nähere Umgebung einzuordnen.
- ³ Neue Bauten und Anlagen mit öffentlichem Personenverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.
- ⁴ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| ZöBA | - | 11 | 14 | ¹⁾ | 50 | II |

¹⁾ Allseitig mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3.0 m.

Art. 19 Zone für öffentliche Anlagen ZöA

- ¹ In der Zone für öffentliche Anlagen ZöA dürfen nur öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Anlagen erstellt werden.
- ² Hochbauten sind nur zulässig, wenn sie für den Betrieb einer Anlage erforderlich sind.
- ³ Neue Anlagen mit öffentlichem Personenverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.
- ⁴ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| ZöA | - | 5 | 8 | ¹⁾ | - | II |

¹⁾ Allseitig mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3.0 m.

Art. 20 Zone Ausbildungszentrum Wolfsberg AZW

- ¹ In der Zone Ausbildungszentrum Wolfsberg AZW sind Bauten, die diesem Zwecke dienen, insbesondere Schulungs- und Kongressbauten sowie zugehörige Wohnbauten, gestattet.
- ² Erhebliche bauliche Eingriffe, insbesondere Neu- und Anbauten, sind nur auf Grund eines Gestaltungsplanes zulässig.
- ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

¹⁾ Für die Zone Ausbildungszentrum Wolfsberg AZW gelten die ^bHöchst- und Mindestmasse gemäss Gestaltungsplan Wolfsberg (RRB 2286 vom 10.10.1972 und 1214 vom 8.11.1994).

Art. 21 Zone Villa Ulmberg VU

- ¹ Die Zone Villa Ulmberg VU dient zur Erhaltung und Weiterentwicklung der schützenswerten Villa und der ihr zugeordneten Bauten und deren Umgebung. Die Restaurierung der Villa hat nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.
- ² In dieser Zone sind Neubauten für Wohnen und Dienstleistungen gestattet, sofern sie hohe gestalterische Anforderungen erfüllen und in funktionalem Zusammenhang mit der Villa stehen.
- ³ Im Gestaltungsplan ist nachzuweisen, dass die Bauten unter sich und zur Villa in angemessenem volumetrischen Bezug stehen. Die Dominanz der Villa ist zu wahren, und die exponierte Lage dieses Gebiets in der Landschaft ist zu berücksichtigen.
- ⁴ Erhebliche bauliche Eingriffe sind nur aufgrund eines Gestaltungsplans zulässig.
- ⁵ Die Beurteilung eines Baugesuchs erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.
- ⁶ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| VU | 0.35 | ¹⁾ | ¹⁾ | 5 | 25 | II |

¹⁾ Die Gebäudehöhe bei Flachdachbauten bzw. die Firsthöhe bei Schrägdachbauten darf die Kote von 465 m.ü.M. nur unter Vorbehalt von Art. 21, Abs. 3, ausschöpfen.

^b Gemäss DBU-Entscheid Nr. 29 vom 4. März 2004 wird darauf hingewiesen, dass für die fragliche Zone im Baureglement keine Höchst- und Mindestmasse festgelegt sind. Diese knüpfen sich aber am rechtskräftigen Gestaltungsplan Wolfsberg und seinen Sonderbauvorschriften an. Die in § 12 PBG verlangte Grundordnung kann mit der Anbindung an die Höchst- und Mindestmasse im rechtskräftigen Gestaltungsplan Wolfsberg verantwortet werden. Allerdings ist bei einer allfälligen Änderung oder Aufhebung dieses Gestaltungsplans neu zu prüfen, ob die Voraussetzung gemäss § 12 PBG noch erfüllt sind, d.h. es müssen im Sinne von § 12 PBG Höchst- und Mindestmasse geregelt werden.

Art. 22 Freihaltezone Fh

- ¹ Die Freihaltezone Fh dient der Erhaltung von Frei- und Grünräumen innerhalb des Baugebietes.
- ² Oberirdischen Bauten und Anlagen sind gestattet, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

C. NICHTBAUZONEN

Art. 23 Landwirtschaftszone Lw

- ¹ Die Landwirtschaftszone Lw ist der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.
- ² Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild einzugliedern. Der Gemeinderat kann Auflagen in Bezug auf Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.
- ³ Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Erschliessung vorzunehmen. Betreffend Zufahrt und Erschliessung können Auflagen an den Bauherrn gemacht werden.
- ⁴ Geländeformationen, insbesondere Geländekanten und Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind in der Regel zu erhalten.
- ⁵ Bachläufe dürfen nicht eingedeckt werden. Die bestehenden Gewässer sowie deren Uferbereiche müssen in ihrer natürlichen Erscheinung erhalten bleiben. Die Ufergehölze dürfen nicht zerstört werden. Pflegeeingriffe sind erwünscht. §§ 2, 7 NHG
§ 2 WaldG
§ 3 WaldV
§ 6 WBG
- ⁶ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Lw | - | 8 | 12 | 4 | - | III |

Art. 24 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- ² Es sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, wenn sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- ³ Bachläufe dürfen nicht eingedeckt werden. Ufergehölze dürfen nicht gerodet werden. Die als Unterhalt notwendige Lichtung der Gehölze ist erwünscht. Waldränder dürfen nicht begradigt und Waldwiesen nicht aufgeforstet werden. Geländeformationen, die das Landschaftsbild in wesentlicher Art prägen (z.B. markante Geländekanten und Terrassen), sind zu erhalten.
- ⁴ Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

| Zonenart | Max. Ausnützungsziffer | Max. Gebäudehöhe (m) | Max. Firsthöhe (m) | Min. Grenzabstand (m) | Max. Gebäudelänge (m) | Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV |
|----------|------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Ls | - | 8 | 12 | 4 | - | III |

Art. 25 Naturschutzzone Ns

- ¹ Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete und die Förderung der natürlichen Artenvielfalt. § 10 NHG
§ 13 PBG
- ² Unterhalt und Pflege im üblichen Rahmen sind gestattet. Bauten und Anlagen und andere Eingriffe sind gestattet, wenn sie zwingend zur Verbesserung und Förderung des Naturschutzgebietes dienen. Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme bzw. eine Ausnahmegewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) ein. § 7 NHG
- ³ Weitergehende Vorschriften über die Erhaltung und Pflege der Naturschutzgebiete sowie der Tier- und Pflanzenwelt werden durch Verordnungen, privatrechtliche Verträge oder Grundbucheinträge geregelt.

D. ZONENÜBERLAGERUNGEN

Art. 26 Zone archäologischer Funde Ar

- ¹ Die Zonen archäologischer Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen - vor ihrer Zerstörung oder Veränderung - der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbebewegungen aller Art innerhalb dieser Zonen sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen. § 14 PBG
§ 2 NHG
§§ 25-31 NHV
§§ 46-50 NHV
Art. 724 ZGB
- ² Der Gemeinderat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstätten und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.

Art. 27 Gebiete mit °Gestaltungsplanpflicht Gp

Die Bewilligung zur Erstellung von Bauten und Anlagen erfolgt in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht Gp nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes. § 14 PBG

Art. 28 Gebiete mit Hochwasserschutz Hs

- ¹ In den Gebieten mit Hochwasserschutz Hs kann die Gemeindebehörde zusätzliche Auflagen erlassen, damit die Gebäudeschäden, welche durch das Seehochwasser entstehen, minimiert werden können. § 14 PBG
- ² Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind unter einer Höhe von 397.80 m.ü.M bauliche Massnahmen vorzukehren, damit bei Hochwasser nach Möglichkeit keine Schäden an Gebäude und Inventar auftreten. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten kann die Gemeindebehörde für eine Anhebung des Gebäudes und deren Umgebung auf 397.40 m.ü.M, fertig Boden Erdgeschoss, eine Bewilligung erteilen.

Art. 29 Lärmvorbelastung Lb

Für Flächen, welche mit Lärm vorbelastet sind, gelten die Empfindlichkeitsstufen der nächst höheren Stufe gemäss LSV. § 14 PBG
Art. 43 LSV

[°] Gemäss DBU-Entscheid Nr. 29 vom 4. März 2004 wird darauf hingewiesen, dass es bei dieser Regelung zu beachten gilt, dass für ein Bauvorhaben die Baubewilligung trotz Fehlens eines Gestaltungsplanes erteilt werden muss, wenn dieses Vorhaben den Erlass eines Gestaltungsplanes nicht präjudiziert (vgl. § 60 Ziff. 3 PBG).

E. ÜBRIGER INFORMATIONSGEHALT

Art. 30 Gewässer

- ¹ Bäche im Sinne von PBV, gehören nach RPG zu den Schutzzonen. Sie dürfen nicht eingedeckt werden, und ihr natürlicher Charakter ist zu erhalten, respektiv wo möglich anzustreben. § 16 PBV
Art. 17 RPG
§§ 5, 23 WBG
- ² Unterhalt, Korrektur und deren Finanzierung, Pflichten der Anstösser und Hinterlieger usw. richten sich nach dem Gesetz über den Wasserbau.
- ³ Für die Bewilligung von Eingriffen in das Hochwasserprofil ist das Departement für Bau und Umwelt zuständig.

Art. 31 Wald und Ufergehölze

Für Wald und Ufergehölze gelten die Bestimmungen der Waldgesetzgebung von Bund und Kanton. § 2 WaldG
§ 2 WaldV

Art. 32 Bahnareal

- ¹ Dieses Areal umfasst die bestehenden Bahnanlagen.
- ² Für Bauten und Anlagen, die vorwiegend Eisenbahnzwecken dienen, gelten die entsprechenden eidgenössischen Vorschriften.
- ³ Für alle anderen Bauten und Anlagen innerhalb dieses Areals gelten die Vorschriften der Gewerbezone G.

V. BAU-, ABSTANDS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A. BEGRIFFSDEFINITIONEN

Art. 33 Bauten und Anlagen

¹ Als Bauten und Anlagen im Sinne dieses Reglements gelten sämtliche Werke des Hoch- und Tiefbaus.

² Kleinbauten (An- und Nebenbauten) sind unbewohnte Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und 3.5 m Gebäudehöhe.

Art. 34 Emissionen

Das Mass der zulässigen Immissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt. Es wird dabei unterschieden:

- a) Als nicht störend gelten Betriebe und Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen, und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Solche Betriebe gelten grundsätzlich nicht als Gewerbe, um die höhere Ausnutzungsziffer nach entsprechenden Zonenvorschriften auszulösen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Emissionen, die sich im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bewegen und in der Regel auf die branchenüblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nicht regelmässig auftreten.
- c) Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend.

Art. 35 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt die maximale Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt des Daches und in der Regel dem gewachsenen Terrain.

B. ABSTANDSVORSCHRIFTEN UND AUSNAHMEN

Art. 36 Baulinien

- ¹ Baulinien gehen den übrigen, generellen Abstandsvorschriften vor. Ausgenommen sind die Abstände bei Einfahrtsöffnungen gemäss StrWG. § 44 StrWG
§ 17 PBG
- ² Baulinien bestimmen die Grenzen, bis an welche Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen. Baulinien finden keine Anwendung für hohe Einfriedungen, Mauern, elektrische Verteilkkabinen, Plakatwände, Telefonkabinen, Wartehallen und dergleichen. In diesen Fällen entscheidet bei Gemeindestrassen der Gemeinderat und bei Staatsstrassen das Departement für Bau und Umwelt. § 6 PBV
- ³ Für Nachisolationen gilt die PBV.

Art. 37 Strassenabstände

Liegen Grundstücke an Strassen und Wegen, haben Bauten und Anlagen die Strassenabstände gemäss StrWG einzuhalten, soweit keine Baulinien ausgeschieden sind. §§ 43-47 StrWG

Art. 38 Grenzabstände

- ¹ Der Grenzabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Zonenordnung und der PBV. § 4 PBV
- ² Mauern von höchstens 2.5 m Höhe und einer max. Anstosslänge von 6.0 m sowie freistehende Kleinbauten können mit einem verminderten Grenzabstand von halber Mauer- oder Gebäudehöhe erstellt werden.
- ³ Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Sport- und Spielanlagen etc. ohne wesentliche Auswirkungen gilt ein Abstand von 0.5 m. Für alle übrigen Anlagen gilt der zonengemässe Grenzabstand.
- ⁴ Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und Anlagen beträgt 0.5 m. § 44 StrWG
- ⁵ Für das Näherbaurecht gilt das PBG. § 65 PBG

C. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN IM GANZEN GEMEINDEGEBIET

Art. 39 Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen haben sich in jeder Beziehung gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Auf die Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. § 12 PBG
- ² Der Gemeinderat kann die Vorlegung von Material- und Farbmustern am Rohbau verlangen.

Art. 40 Dachgestaltung

Dachform, Dachaufbauten und das Bedachungsmaterial sind auf die Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.

Art. 41 Alternativenergieanlagen

Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, sofern sie sich in ihrer Gesamtheit ins Ortsbild und die Landschaft einfügen.

D. BESONDERE ZUSÄTZLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DIE DORFKERNZONE DK

Art. 42 Grundsatz

- ¹ Zur Erhaltung und Erneuerung der Dorfkernzone gelten zusätzliche Gestaltungsvorschriften. § 12 PBG
- ² Die prägenden Merkmale der Bauten und ihrer Umgebung sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.
- ³ Ein Gebäudeabbruch bedingt in der Regel ein bewilligtes Baugesuch für einen Neubau an diesem Standort. Vorbehalten bleibt der Schutz erhaltenswerter Bauten.

Art. 43 Fassaden

Die Gliederung, die Materialwahl, die Verhältnisse der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden und insbesondere von Fenstern, Fensterläden und Türen haben der herkömmlichen, quartierüblichen Bauweise zu entsprechen. Der Gemeinderat kann bei Umbauten und Renovationen den Erhalt der Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangen.

Art. 44 Dachgestaltung / Dachaufbauten

- ¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 40-50°) zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachgauben nicht unterbrochen werden. Flachdächer und Dächer unter 35° sind bei Hauptbauten nicht gestattet.
- ² Die Dächer der Bauten sind mit Biberschwanz- oder Biberschwanzfalzziegeln einzudecken. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat andere Bedachungsmaterialien bewilligen.
- ³ Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden und dürfen in der Regel 1/4, mehrere zusammen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbau und First muss mindestens ein Abstand von 0.5 m eingehalten werden.
- ⁴ Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- ⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel 1 m² nicht übersteigen.

E. UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 45 Terraingestaltung

- ¹ Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Geländeverlauf der Umgebung anzupassen. § 69 PBG
- ² Aufschüttungen und Abgrabungen, die das gewachsene Terrain verändern sind bewilligungspflichtig. Sie sind zu visieren.
- ³ Terrainabsätze, Böschungen und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind soweit als möglich zu vermeiden.

Art. 46 Einzäunungen, Bepflanzungen, Mauern

- ¹ Einzäunungen und Bepflanzungen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu Sichtbehinderungen führen. Art. 12 Abs. 4 BauR
- ² Bepflanzungen und Einzäunungen unterstehen den Bestimmungen des Flurgesetzes. §§ 40 ff. StrWG
- ³ Im übrigen gelten gegenüber Strassen die Vorschriften des StrWG und gegenüber Nachbarparzellen die des FIGG, wobei für Mauern und tote Anlagen über 1.20 m Höhe die baurechtlichen Vorschriften gelten. §§ 4 f. FIGG §§ 3-9 FIGG

Art. 47 Vorgärten und Freiflächen

- ¹ Die bestehenden Vorgärten, Frei- und Grünflächen sind in der Regel zu erhalten.
- ² Bei neuen Anlagen soll nach Möglichkeit die Hälfte der Fläche zwischen der Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche ortsbildgerecht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Verkehrsübersicht ist zu gewährleisten.
- ³ Die seeseitigen Vorgärten und Freiflächen entlang der Oberen und Unteren Seestrasse sind zu erhalten. Insbesondere sind Umnutzungen zu Autoabstellflächen nicht zugelassen.

Art. 48 Abstellplätze, Einstellräume

- ¹ Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze oder Einstellräume für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd zu erhalten. Garagenvorplätze gelten als Abstellplätze. §§ 72 f. PBG
- ² Als Richtlinie für Parkflächen gilt:
 - 1.5 Abstellplätze für Wohnungen bis 2.5 Zimmern.
 - 2 Abstellplätze für Wohnungen von 3 und mehr Zimmern.
 - 3 Abstellplätze für Einfamilienhäuser.
- ³ Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm. SNV 640290
- ⁴ Werden in der Dorfkernzone durch die Erstellung der geforderten Abstellplätze und Einstellräume die Anliegen des Ortsbildschutzes erheblich beeinträchtigt, so entscheidet der Gemeinderat über die notwendige Anzahl im Einzelfall.
- ⁵ Wer die erforderlichen Abstellplätze nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe für den Bau und Betrieb einer in zumutbarer Fussdistanz zum entsprechenden Grundstück liegenden Parkierungsanlage zu leisten.
- ⁶ Eine Ersatzabgabe ist nicht geschuldet, wenn die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen in der Bau- und Nutzungsordnung oder aufgrund wichtiger öffentlicher Interessen im Einzelfall aufgehoben wird. § 73 Abs. 2 PBG

Art. 49 Gestaltung von Grundstückszufahrten

- ¹ Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen dürfen den Verkehr nicht gefährden.
- ² Oberflächenwasser von Hof-, Autoabstellplätzen und Garagenzufahrten darf nicht über die Strassen- bzw. Trottoirgrenze geleitet werden.
- ³ Die Gestaltung der Grundstückszufahrt hat gemäss gültiger SNV-Norm zu erfolgen. Die maximale Längsneigung innerhalb von 5 m ab Strassenrand darf
 - bei Kantonsstrassen nicht mehr als $\pm 5\%$
 - bei Gemeindestrassen nicht mehr als $-8\% / +10\%$betragen.
- ⁴ Für Zufahrten und Zugänge sind die Bestimmungen gemäss StrWG einzuhalten. §§ 40 f. StrWG

Art. 50 Kehrichtbeseitigung

- ¹ Die Bereitstellung von Flächen für das Abfuhrgut richtet sich nach dem § 74 PBG.
- ² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Kehrichtcontainer durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten.

VI. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 51 Grundsatz

Das Baubewilligungs- und Kontrollverfahren richtet sich nach den PBG und §§ 86-99 PBG
PBV. §§ 18-21 PBV

Art. 52 Bauvisiere

- ¹ Die Visiere bezeichnen den Standort und das Ausmass des Bauvorhabens. § 88 PBG
- ² Die Oberkante des Erdgeschosses ist mit absoluter Höhe über Meer an den Bauvisieren zu markieren.
- ³ Firsthöhen und Terrainveränderungen sind zu visieren.
- ⁴ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Aufstellung von weiteren Visieren verlangen.

Art. 53 Fachgutachten / Modelle

Der Gemeinderat kann in ausgewiesenen und speziellen Fällen, nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller, auf dessen Kosten ^dFachgutachten oder Modelle anfertigen lassen.

Art. 54 Baukontrolle / Meldepflicht

- ¹ Der Gemeinderat oder der durch ihn beauftragte Fachmann führt die Baukontrolle durch.
- ² Die in der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind dem Gemeinderat oder dem beauftragten Fachmann mindestens zwei Arbeitstage im voraus zur Kontrolle zu melden. § 21 PBV
- ³ Bei Meldeversäumnissen ist der zur Kontrolle erforderliche Zustand unter ^eKostenfolge herzustellen.

^d Gemäss DBU-Entscheid Nr. 29 vom 4. März 2004 wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gestützt auf § 105 PBG die Ermächtigung hat, für ihre Aufwendungen und die entstandenen Ausgaben Ersatz zu verlangen, also Gebühren zu erheben. Konkret können also die Eigenleistungen einer Bauverwaltung und allfällige Leistungen Dritter (externe Fachleute) der Bauherrschaft in Rechnung gestellt werden. Die Beurteilung eines Baugesuches kann aber nicht einfach in jedem Fall an ein externes Büro delegiert werden oder mittels Fachgutachten erfolgen. Vielmehr gehört dies in erster Linie in den Aufgabenbereich der für das Baubewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde (§ 5 Abs. 4 PBG). Nur in ausgewiesenen, speziellen Fällen sollen Gutachten herangezogen werden. Der Gesuchsteller ist anzuhören.

^e Gemäss DBU-Entscheid Nr. 29 vom 4. März 2004 wird darauf hingewiesen, dass es zu definieren gilt, auf wessen Kosten die Herstellung des erforderlichen Zustandes gehen soll. Die Herstellung ist zudem zu verfügen und hat die verwaltungsrechtlichen Prinzipien, insbesondere das Verhältnismässigkeitsprinzip zu wahren.

Art. 55 Verantwortlichkeit

Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbindet weder den Bauherrn noch die Unternehmung von der eigenen Verantwortung für die Ausführung der Bauten und Anlagen.

Art. 56 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten

- ¹ Die vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist, soweit es die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, mit Bewilligung des Gemeinderates (bei Staatsstrassen des Departements für Bau und Umwelt) möglich.
- ² Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Grenzzeichen, Strassenrinnen und Entwässerungen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden. Für allfällige Schäden haftet der Bauherr.
- ³ Strassenschächte und Kanalisationsleitungen im Bereich von Baustellen sind nach Bauvollendung durch den Bauherrn zu ^freinigen.

Art. 57 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

Die Bestimmungen darüber richten sich nach dem PBG.

§ 83 PBG

^f Gemäss DBU-Entscheid Nr. 29 vom 4. März 2004 wird darauf hingewiesen, dass die Reinigung von Strassenschächten und Kanalisationsleitungen vom Bauherrn nur verlangt werden kann, sofern er sie nachweislich verschmutzt hat.

VII. VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN

Art. 58 Vollzug

¹ Der Vollzug der Bauordnung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und allfälligen nachgeordneten Erlassen, ist Sache des Gemeinderates.

² Massnahmen und Strafen richten sich nach dem PBG.

§§ 100-104
PBG

Art. 59 Gebühren

¹ Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die erforderlichen Baukontrollen Gebühren. Diese sind in der „Beitrags- und Gebührenordnung“ der Gemeinde Ermatingen geregelt.

§ 105 PBG

² ⁹Barauslagen, Kosten für Gutachten, Nachkontrollen etc. werden zusätzlich (mit Begründung) dem Bauherrn verrechnet.

³ Die Kosten für das Einschneiden und Kontrollieren des Schnurgerüstes werden vom beauftragten Ingenieurbüro nach Aufwand direkt dem Bauherrn verrechnet.

⁴ Die Kosten für die Aufnahme der Werkleitungen und die Nachführung des Leitungskatasters sowie die Aufnahmen und die Nachführung der amtlichen Vermessung werden dem Bauherrn direkt verrechnet.

⁹ Gemäss DBU-Entscheid Nr. 29 vom 4. März 2004 wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gestützt auf § 105 PBG die Ermächtigung hat, für ihre Aufwendungen und die entstandenen Ausgaben Ersatz zu verlangen, also Gebühren zu erheben. Konkret können also die Eigenleistungen einer Bauverwaltung und allfällige Leistungen Dritter (externe Fachleute) der Bauherrschaft in Rechnung gestellt werden. Die Beurteilung eines Baugesuches kann aber nicht einfach in jedem Fall an ein externes Büro delegiert werden oder mittels Fachgutachten erfolgen. Vielmehr gehört dies in erster Linie in den Aufgabenbereich der für das Baubewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde (§ 5 Abs. 4 PBG). Nur in ausgewiesenen, speziellen Fällen sollen Gutachten herangezogen werden. Der Gesuchsteller ist anzuhören.

Art. 59^{bis} Gebühren im Bauwesen

1. Bemessungsgrundsätze

- ¹ Bis zum Zeitpunkt einer neuen rechtskräftigen Beitrags- und Gebührenordnung gelten in Bezug auf die Bemessung von Gebühren des Baubewilligungs- und Kontrollverfahrens die Bestimmungen dieses Artikels.
- ² Die Gemeinde erhebt für die Durchführung des Baubewilligungs- und Kontrollverfahrens Gebühren nach Aufwand. Der Gebührenrahmen ist in Ziffer „3. Gebührenrahmen“ festgelegt.
- ³ Die Kosten für ausserordentliche Baukontrollen werden zusätzlich verrechnet.
- ⁴ Bei geringem Zeit- und Arbeitsaufwand können die Gebühren unter dem Mindestansatz angesetzt werden, namentlich dann, wenn einer Baubewilligung ein gebührenpflichtiger Vorentscheid vorausgegangen ist.
- ⁵ Bei besonders hohem Aufwand (grosse und komplexe Bauvorhaben) kann die Gemeindebehörde eine über den Gebührenrahmen hinausgehende, bis max. 100 % des oberen Gebührenansatzes, Gebühr festlegen. Die Überschreitung des Gebührenrahmens ist zu begründen.

2. Sicherstellung und Fälligkeit

- ¹ Zur Sicherstellung der mutmasslichen Kosten des Baubewilligungs- und Kontrollverfahrens kann die Behörde einen Kostenvorschuss von max. der Hälfte der zu erwartenden Kosten verlangen.
- ² Die Gebühren werden mit dem Entscheid über das Baugesuch fällig.
- ³ Ab dem 30. Tag nach Eintritt der Fälligkeit sind Verzugszinsen geschuldet. Die ausstehenden Beträge sind zum Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften zu verzinsen.

3. Gebührenrahmen

Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung des Baubewilligungs- und Kontrollverfahrens Gebühren nach Aufwand, wobei nachfolgende Gebührenrahmen gelten:

| | |
|--|--|
| a) Bauanfrage mit schriftlicher Beantwortung | Fr. 50.- bis Fr. 1'000.- |
| b) Abbaubetriebe, Lagerplätze, Genehmigung | Fr. 50.- bis Fr. 3'000.- |
| c) Baubewilligungs- oder Vorentscheidungs-gesuch, Behandlung und Ausstellung der Bewilligung sowie Mitteilungen: <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus • Mehrfamilienhaus • Gewerbebauten, Geschäftshäuser und öffentliche Bauten • Landwirtschaftsbauten • Kleinbauten und Anlagen wie Garagen, Parkplätze, Gartenhäuser, Terrainveränderungen, Um-, Vor- und Aufbauten, Zweckveränderungen | Fr. 300.- bis Fr. 2'000.- Fr. 500.- bis Fr. 5'000.- Fr. 500.- bis Fr. 6'000.- Fr. 500.- bis Fr. 2'000.- Fr. 50.- bis Fr. 1'000.- |
| d) Änderung von bewilligten Bauten (Projektänderung) | Fr. 50.- bis Fr. 200.- |
| e) Abbruchbewilligung | Fr. 50.- bis Fr. 200.- |
| f) Verlängerung einer Baubewilligung | Fr. 50.- bis Fr. 200.- |
| g) Abgelehnte Baugesuche | Fr. 50.- bis Fr. 1'000.- |
| h) Auslagen für ^h Gutachten, Anmerkungen im Grundbuch | Kosten nach Aufwand |
| i) Baukontrollen: <ul style="list-style-type: none"> • Vermessungstechnische Aufnahmen und Angaben • Nachführung der amtlichen Vermessung • Werkleitungsanschlüsse (Besprechung, Einmessen, Plannachführung): <div style="text-align: right; margin-right: 20px;">Wasser Elektrisch</div> • Feuerschutzbewilligung | Kosten nach Aufwand gemäss kant. Gebührentarifen Kosten nach Aufwand gemäss kant. Gebührentarifen Fr. 300.- Fr. 300.- Fr. 50.- bis Fr. 1'000.- |

^h Gemäss DBU-Entscheidung Nr. 29 vom 4. März 2004 wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gestützt auf § 105 PBG die Ermächtigung hat, für ihre Aufwendungen und die entstandenen Ausgaben Ersatz zu verlangen, also Gebühren zu erheben. Konkret können also die Eigenleistungen einer Bauverwaltung und allfällige Leistungen Dritter (externe Fachleute) der Bauherrschaft in Rechnung gestellt werden. Die Beurteilung eines Baugesuches kann aber nicht einfach in jedem Fall an ein externes Büro delegiert werden oder mittels Fachgutachten erfolgen. Vielmehr gehört dies in erster Linie in den Aufgabenbereich der für das Baubewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde (§ 5 Abs. 4 PBG). Nur in ausgewiesenen, speziellen Fällen sollen Gutachten herangezogen werden. Der Gesuchsteller ist anzuhören.

VIII. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

Art. 60 Grundsatz

Die besonderen Verfahrensbestimmungen bezüglich Koordination von weiteren Bewilligungen richten sich nach dem PBG. §§ 106-109 PBG

IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 61 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt zusammen mit der Zonenplanung mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

Art. 62 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse

Mit Inkrafttreten des Baureglements werden folgende Gemeindeerlasse ausser Kraft gesetzt:

Gemeinde Ermatingen:

- Zonenplan gemäss RRB Nr. 2062 vom 4. Dezember 1984 und RRB Nr. 477 vom 5. April 1994
 - Baureglement gemäss RRB Nr. 2062 vom 4. Dezember 1984 und RRB Nr. 477 vom 5. April 1994
- und alle weiteren Zonenplan- und Baureglementsänderungen

Art. 63 Übergangsbestimmungen

- ¹ Diese Übergangsbestimmungen richten sich nach dem PBG und PBV. §§ 110-114
PBG
- ² Folgende genehmigte Baulinienpläne behalten ihre Gültigkeit: § 22 PBV
- Gemeinde Ermatingen:
- Ortsdurchfahrt Triboltingen, RRB 2214 vom 2.11.1976
 - Dorfbach in Triboltingen, RRB 720 vom 9.4.1980
 - Dorfbach, RRB 293 vom 10.2.1981 (Änderung: RRB 1577 vom 13.10.87)
 - „Bach“ bei Dosenfabrik Sauter AG, RRB 1107 vom 16.6.1981
(Änderungen: RRB 1900 vom 16.11.1982, RRB 1839 vom 25.11.1986, RRB 1178 vom 8.10.1987)
 - Schloss Hard, RRB 986 vom 1.6.1982
 - Dorfbach zwischen Hauptstrasse und Schloss Hard, RRB 1128 vom 11.7.1984
(Änderungen: RRB 1775 vom 6.12.1988, RRB 52 vom 10.1.1989)
 - Areal Goldinger an der Hauptstrasse, RRB 745 vom 12.5.1987
 - Seefeld / Stadgarten / Hechtplatz, RRB 1460 vom 22.8.1987
(Änderung im Gebiet Stadgarten: RRB 72 vom 31.10.2001)
 - Klingler, RRB 1455 vom 1.11.1988
 - Schönhalde, RRB 752 vom 29.5.1990
 - Fruthwilerstrasse, RRB 81 vom 17.1.1994
 - Parzelle 1289, RRB 1215 vom 8.11.1994
 - Hauptstrasse, RRB 126 vom 7.2.1995
 - Hauptstrasse, Entscheid 43 vom 14.4.1997
 - Drovettisberg (Parzelle E 1456), Entscheid 174 vom 17.9.1998
 - Fruthwilerstrasse II, Entscheid 234 vom 13.4.1999
 - Rottengatter, Entscheid 24 vom 12.4.2000
- ³ Folgende genehmigte Quartierpläne behalten ihre Gültigkeit:
- Gemeinde Ermatingen:
- Blauort, RRB 955 vom 19.5.1981
 - Berg, RRB 814 vom 14.5.1985
 - Klingler, RRB 1689 vom 3.11.1987
 - Setzi, RRB 490 vom 4.4.1989
 - Obergut, RRB 785 vom 29.6.1993

- ⁴ Folgende Sonderbauordnungen (Gestaltungspläne, Arealüberbauungspläne) behalten ihre Gültigkeit:

Gemeinde Ermatingen:

- Östlich Schönhaldenstrasse, RRB 657 vom 23.3.1971
(Änderung: RRB 1335 vom 9.6.1975)
- Oberweg, RRB 637 vom 14.3.1972
- Wolfsberg, RRB 2286 vom 10.10.1972 (Änderung: RRB 1214 vom 8.11.1994)
- Im Westerfeld, RRB 206 vom 30.1.1973
- Oberweg, RRB 1848 vom 6.10.1980
- Manzenrain, RRB 1492 vom 7.9.1982
- Lilienberg, RRB 732 vom 26.4.1983
- Ried, RRB 969 vom 11.6.1985 (Änderung: Entscheid 92 vom 10.10.1997)
- Schiffländestrasse, RRB 487 vom 29.3.1988
- Fischergässli, RRB 995 vom 15.8.1989
- Oberstufenzentrum, RRB 1602 vom 21.11.1989
- Heimgartenstrasse, RRB 1093 vom 3.9.1991
- Lindenhöfli, RRB 1478 vom 8.9.1992
- Brunnengässli, RRB 2013 vom 15.12.1992
- Fischergässli-Zollhaus, RRB 1051 vom 14.9.1993
- Hofgasse Triboltingen, RRB 1494 vom 14.12.1993
- Drovettisberg, DBU 241 vom 24.6.1999
- Seedorf Buechere, DBU 298 vom 17.11.1999
- Villa Ulmberg, DBU 1 vom 14.1.2000

- ⁵ Folgende Detailzonenpläne werden ausgenommen mit den darin bezeichneten Gewässerabstands- und Baulinien ausser Kraft gesetzt:

Gemeinde Ermatingen:

- Zonenplan-Ausschnitt Westerfeld (mit Gewässerabstands-Baulinien), RRB 2062 vom 4.12.1984
- Zonenplan-Ausschnitt Bügen (mit Gewässerabstands-Baulinien), RRB 2062 vom 4.12.1984
- Zonenplan-Ausschnitt Riet (mit Baulinien), RRB 2062 vom 4.12.1984

Öffentliche Auflage vom 28. August 2002 bis 16. September 2002,
vom 19. Februar 2003 bis 10. März 2003,
vom 02. Juni 2003 bis 23. Juni 2003
vom 16. April 2004 bis 05. Mai 2004

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 07. Mai 2003
und vom Gemeinderat beschlossen am 12. Mai 2003 und 29. März 2004

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

sign. R. Urwyler

sign. R. Schwager

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr. 29 vom
04. März 2004 und Entscheid Nr. 129 vom 10. Dezember 2004

ANHANG**STICHWORTVERZEICHNIS**

| | BauR Artikel | Graphische Erläuterungen | PBG § | Andere Erlasse |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------|
| A | | | | |
| Ablagerungsplätze | 12 | | 85 | |
| Abstandsvorschriften | 36-38 | | | |
| Abstellplätze | 47-49, 38 | | 72 f. | |
| Alternativenergieerzeugungsanlagen | 41 | | | |
| Archäologische Funde | 26 | | | § 25-31 NHG |
| Auflageverfahren | | | 29-33, 89 | § 20 PBV |
| Ausfahrten | 49 | | | §§ 40 f. StrWG |
| Ausnahmebewilligung | 25 | | 78+80 | Art. 24 RPG |
| Ausnützungsziffer | | 5 | | § 9 PBV |
| B | | | | |
| Bachläufe | 23 f. | | | §§ 2, 7 NHG, § 6 WBG |
| Bahnareal | 32 | | | |
| Baubeginn | | | 95 | |
| Baubewilligung | | | 86, 93 | |
| Baugesuchsunterlagen | | | | § 18 PBV |
| Baukontrolle | 54 | | 99 | § 21 PBV |
| Baulandumlegung | 9 | | 39-46 | |
| Baulinien, -plan | 36 f., 63 | | 17 | |
| Bauordnung | 2, 58, 63 | | | |
| Baureife | | | 60-61 | |
| Bauvisiere | 52, 45 | | 88 | |
| Bauweise | | | | § 13 PBV |
| Bauzonen | 4, 12-22 | | 35 | |
| Beiträge | 10, 48 | | 47-59 | |
| Bepflanzung | 23, 46 f., 12, 17, 23 | | | § 41-43 StrWG |
| Besitzstandgarantie | | | 81 f. | |
| Bewilligungsverfahren | 51-57 | | | |
| Bruttogeschossfläche | | 5 | | § 10 PBV |
| C | | | | |
| Containerplätze | 50 | | | |
| D | | | | |
| Dachaufbauten | 40, 44 | 2 | | |
| Dachgesimse | | 1 | | |
| Dachgestaltung | 23, 40, 44 | 2 | | |
| Dorfkernzone | 17, 42-44 | 2 | | |

| | BauR Artikel | Graphische Erläuterungen | PBG § | Andere Erlasse |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------|---|
| E | | | | |
| Einsprachen | | | 90-92 | |
| Einstellräume | 48 | 5 | | |
| Einzäunungen | 46 | | | § 41-43 StrWG § 3-5 FIGG § 43 LSV |
| Empfindlichkeitsstufen | 29 | | | |
| Erlöschen einer Baubewilligung | | | 97 | |
| Ersatzabgaben | | | 71, 73 | |
| Erschliessung, öffentlich und privat | 7 f. | | 35-38 | |
| Erschliessungsprogramm | 6 | | 111 ^{bis} | Art. 19 RPG |
| F | | | | |
| Farbegebung | 17, 23, 43 | | | |
| Fassaden | 43 | | | |
| Fenster | 43, 44 | | | |
| Finanzierung | 10, 30 | | | |
| Firsthöhe | 35, 52, 12-25 | | | |
| Freiflächen | 48 | | | |
| Freihaltezone | 22 | | | |
| G | | | | |
| Gebäudehöhe | 12-24 | 4 | | § 8 PBV |
| Gebäuelänge | 12-24 | 3 | | § 7 PBV |
| Gebühren | 2, 59, 59 bis | | 105, 47-59 | |
| Gestaltungsplan | 20, 21, 27, 63 | | 18-24 | |
| Gestaltungsvorschriften allg. | 39-41 | | | |
| Gestaltungsvorschriften Dorfkernzone | 42-44 | | | |
| Gesundheit | | | 75-78 | |
| Gewässer | 30 | | | § 16 PBV |
| Gewässerabstand | | | | § 16 PBV |
| Grenzabstand | 38, 12-23 | | | § 4 PBV |
| Grenzbereinigung | 9 | | 39-46 | |
| Grundstückszufahrten | 49 | | | |
| H | | | | |
| Höchst- und Mindestmasse | Rückseite Deckblatt | | | |
| Hochwasserprofil, massgebliches | 30 | | | § 23 WBG |
| Hochwasserschutz | 28 | | | |
| I | | | | |
| Immissionen | 34, 38 | | | Art. 43 LSV |
| Industriezone | 16, 14 | | | |
| Isolationen | 36 | | | § 6 PBV |
| K | | | | |
| Kehrichtbeseitigung | 50 | | 74 | |
| Kleinbauten | 33, 38 | | | |
| Kontrollen | 51, 54 f. | | | |

| | BauR Artikel | Graphische Erläuterungen | PBG § | Andere Erlasse |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------|
| L | | | | |
| Lagerplätze | | | 85 | |
| Landfläche, anrechenbare | | 6 | | § 11 PBV |
| Landschaftsschutzzone | 24 | | | |
| Landwirtschaftszone | 23 | | | |
| Lärmimmissionen | 34, 38 | | | Art. 43 LSV |
| M | | | | |
| Materialien | 39, 43 f. | | 65 | |
| Meldepflicht | 54 | | | § 21 PBV |
| Modelle | 53 | | | |
| N | | | | |
| Naturschutzzone | 25 | | | § 10 NHG |
| Näherbaurecht | 38 | | 65 | |
| Nichtbauzone | 23-25 | | | |
| O | | | | |
| Öff. Einrichtungen auf Privatgrund | 57 | | 83 | |
| Öffentlicher Grund, Inanspruchnahme | 56 | | | |
| P | | | | |
| Parkflächen | 48 | | 72 f. | SNV 640290 |
| Planaufgabe, Plangenehmigung | | | 29-33 | |
| Planungszonen | | | 25-28 | |
| R | | | | |
| Reklameanlagen | 12 | | 86 | § 17 PBV |
| Richtplanung | 3 | | 10 f. | § 2 PBV |
| Riegelkonstruktion | 43 | | | § 2 PBV |
| S | | | | |
| Schallschutz | | | | § 32 f. LSV |
| Sicherheit | 56 | | 75-78 | |
| Spielplätze | | | | |
| Strafen | 58 | | 100+105 | |
| Strassenabstand | 37 | | | § 43-47 StrWG |
| T | | | | |
| Terraingestaltung | 45, 52 | | 69 | § 22 FIG |
| Trinkwasserschutzzone | | | | GSchG |
| U | | | | |
| Ufergehölze | 31 | | | |
| Uferschutz | 12 | | | |
| Umgebungsgestaltung | 45-50 | | | |
| Unterirdische Bauten | 38 | | | § 44 StrWG |
| V | | | | |
| Verdichtete Bauweise | 14 | | | |
| Vollzug | 58 | | | |
| Vorbauten | | 1 | | § 5 PBV |
| Vorgärten | 48 | | | |

| | BauR Artikel | Graphische Erläuterungen | PBG § | Andere Erlasse |
|--|-------------------------|-------------------------------------|------------------|--|
| W | | | | |
| Wald | 31 | | | WaldG + WaldV |
| Waldabstand | | | 17, 19, 63 | § 15 PBV |
| Wärmeschutz | | | | § 16 EnV |
| Werkleitungen | 59 | | | |
| Wohn- und Gewerbezone | 14 f. | | | |
| Wohn- und Gewerbezone Möbelfabrik | 15 | | | |
| Wohnzone, am See / in Hanglage | 12 f. | | | |
| Z | | | | |
| Zerstörte Bauten | | | 78 | |
| Zone archäologischer Funde | 26 | | | Art. 724 ZGB, § 2 NHG, §§ 25-31, 46-50 NHV |
| Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen | 18 | | | |
| Zone für öffentliche Anlagen | 19 | | | |
| Zonenarten | 11-29 | | | |
| Zonenplanung | 4, 5, 61 | | 12 f. | |
| Zonenvorschriften | 12-29 | | | |
| Zusammenbau | | | 14 | |
| Zweck der Planung | 1 | | 1 | Art. 3 RPG |

GRAFISCHE ERLÄUTERUNGEN

Als Auszug und mit Bewilligung des Amtes für Raumplanung (ARP) aus dem Ordner „Erläuterungen zum PBG“ sowie ergänzende Skizzen zu einzelnen Begriffen im Baureglement:

1. Vorbauten

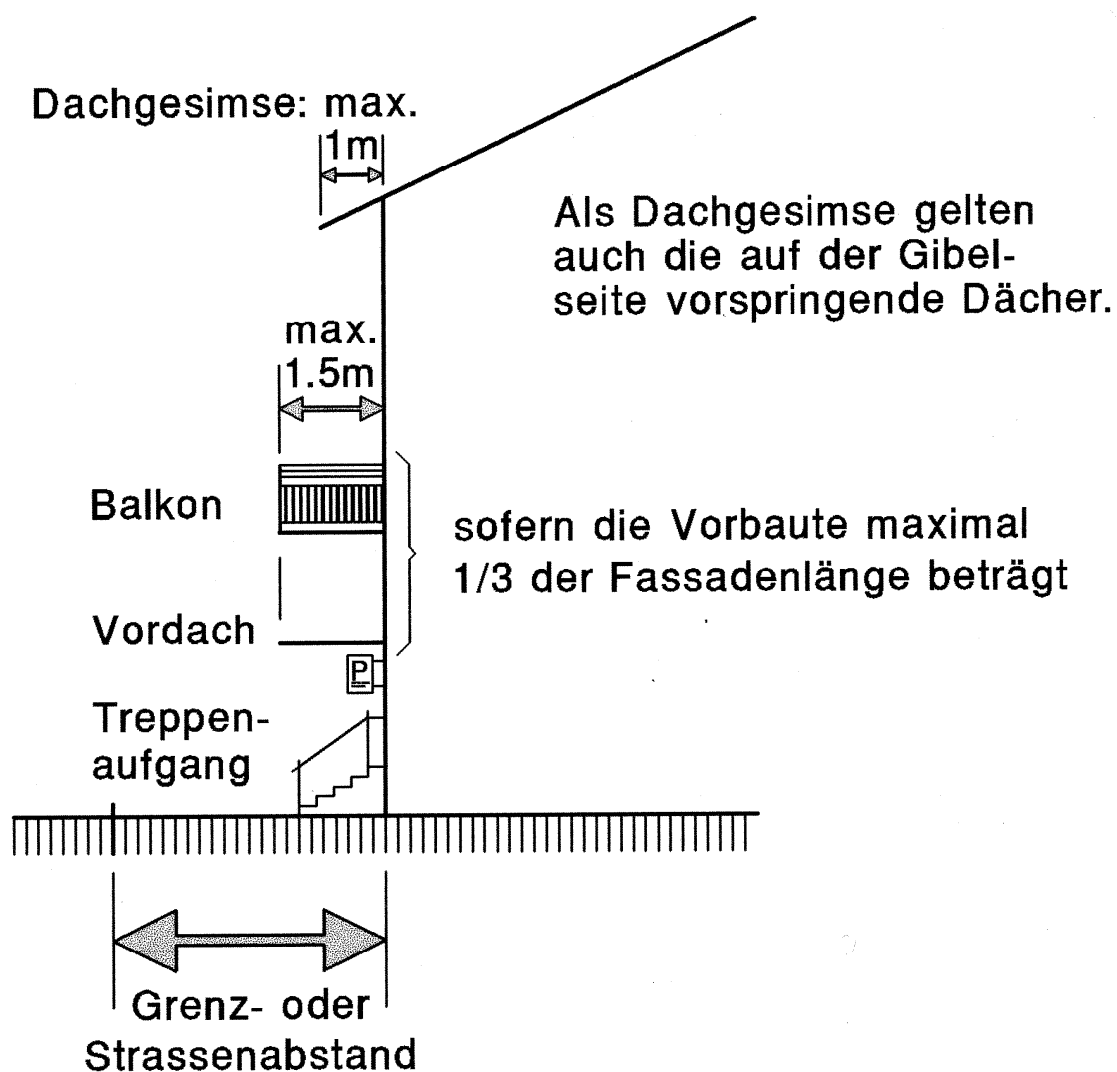
§ 5 PBV

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (z.B. Treppen zu Hauseingängen, Vordächer, offene Balkone, Kellerabgänge).

§ 6 PBV

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.



2. Dachaufbauten

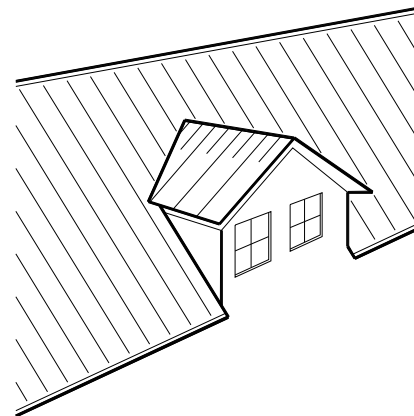
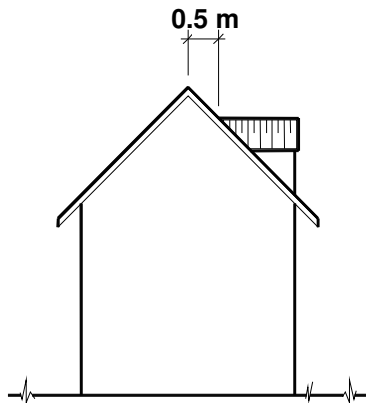
Art. 44 BauR

2 ...

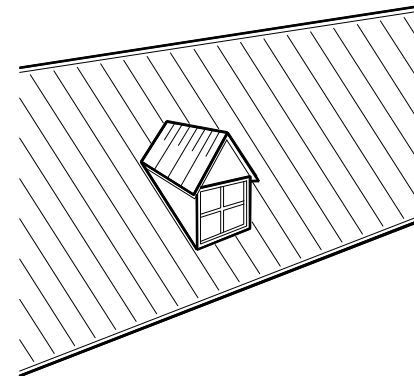
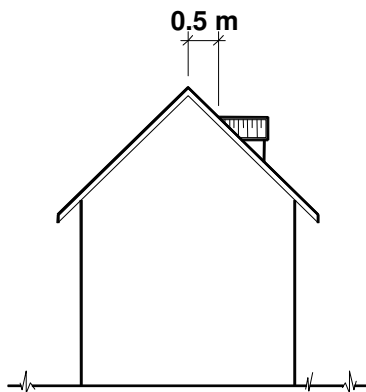
3 Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebellukarne oder SchlepPGAuben auszubilden und dürfen in der Regel $\frac{1}{4}$, mehrere zusammen gesamthaft $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbau und First muss mindestens ein Abstand von 0.5 m eingehalten werden.

4 ...

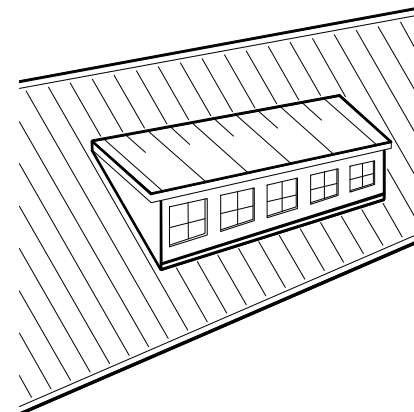
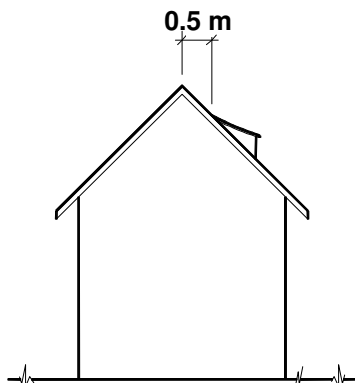
Quergiebel:



Giebellukarne



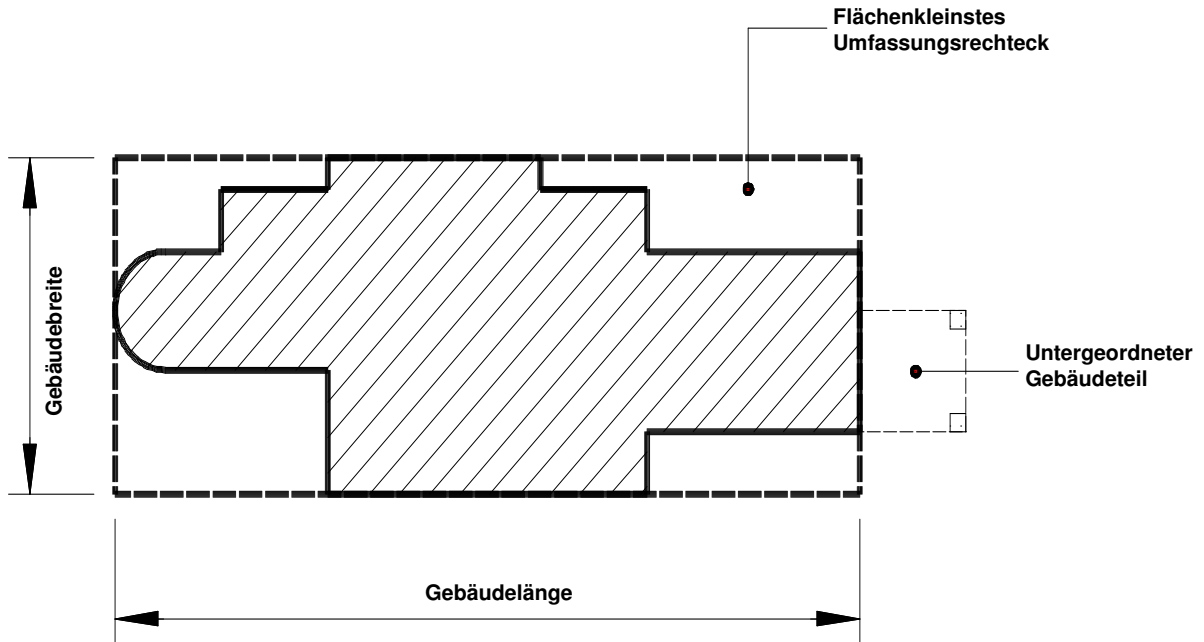
SchlepPGAube:



3. Gebäudelänge

§ 7 PBV

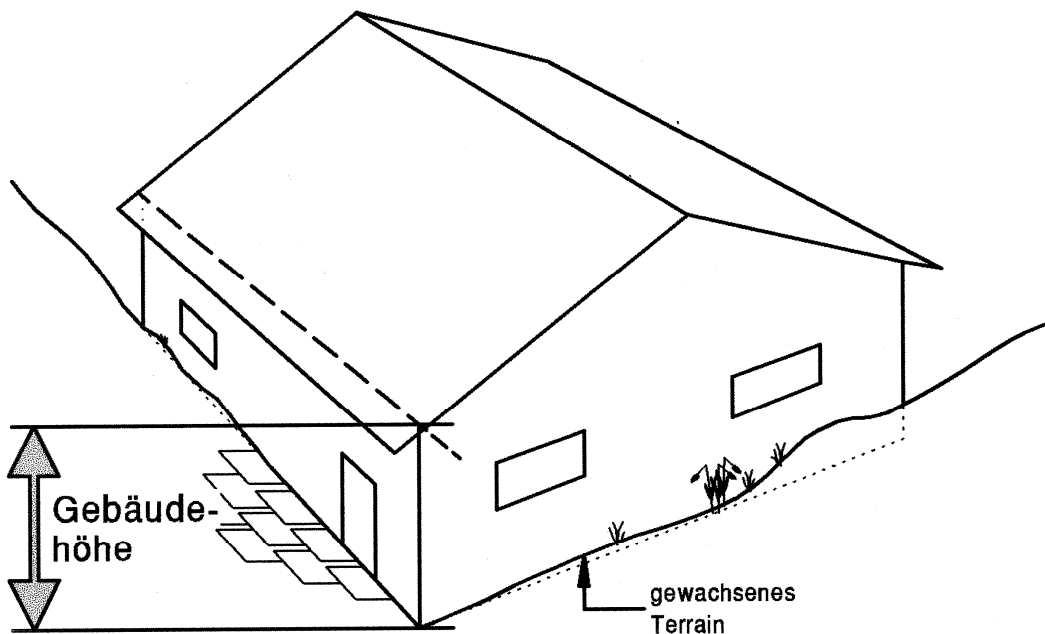
Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

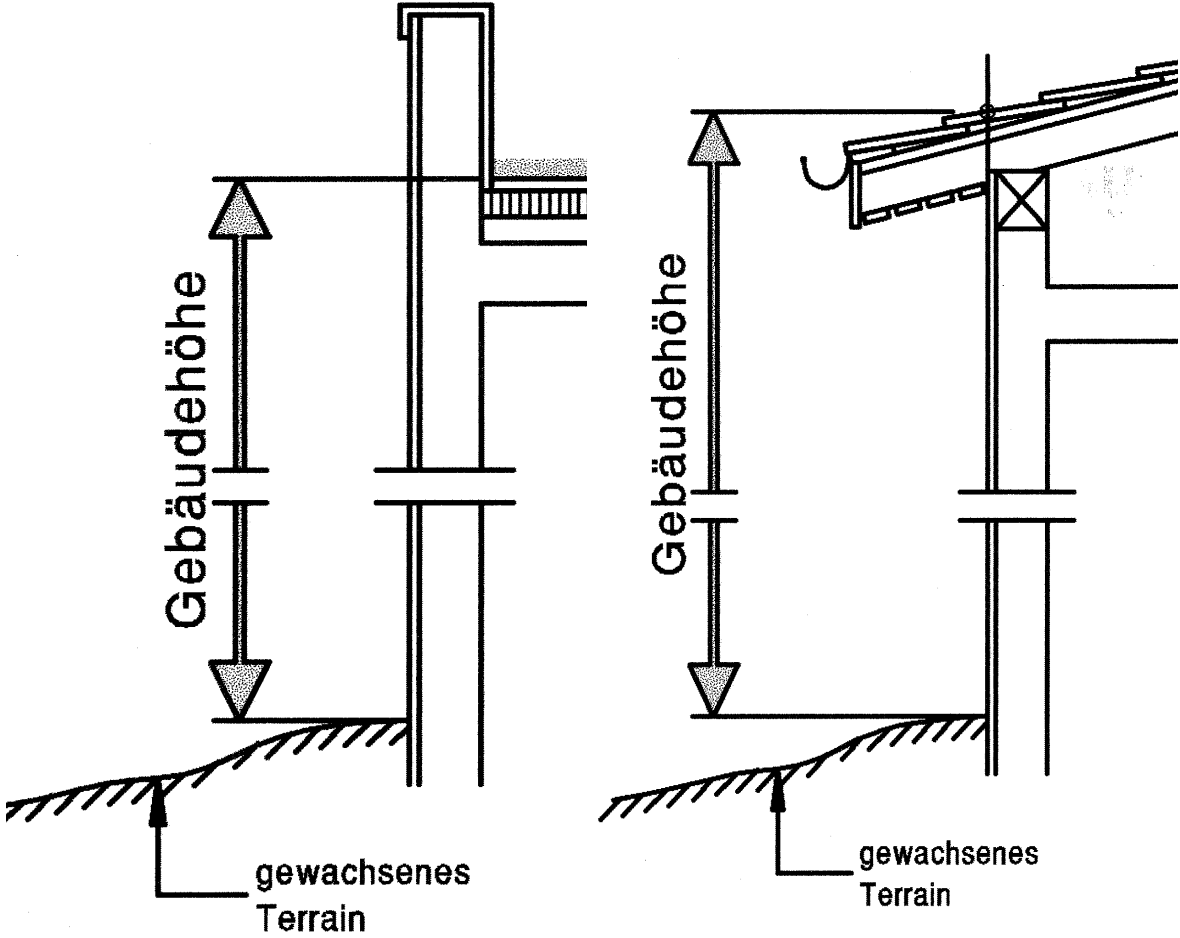


4. Gebäudehöhe

§ 8 PBV

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.

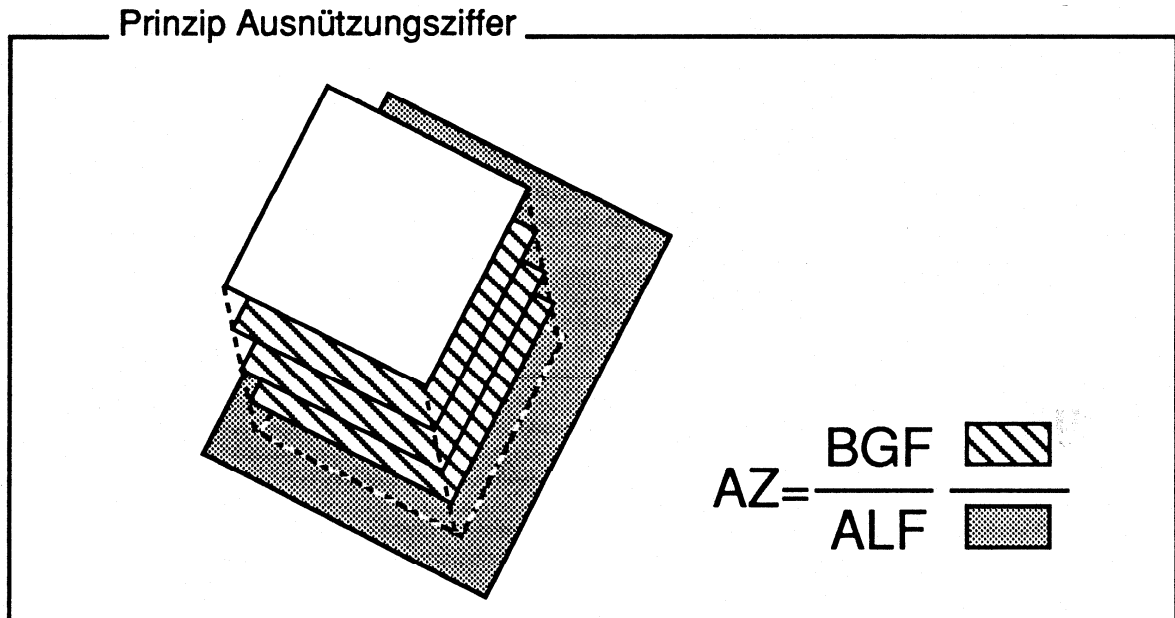




5. Ausnützungsziffer und Bruttogeschossfläche

§ 9 PBV

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



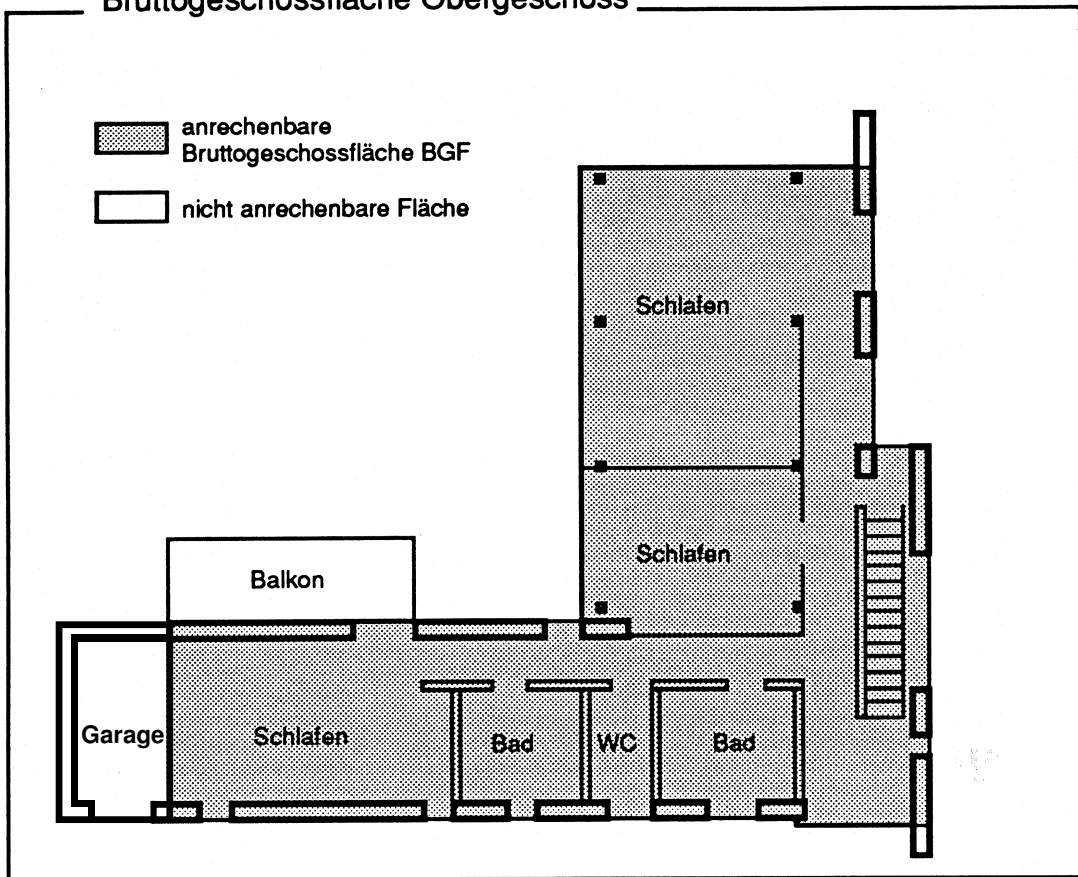
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

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.

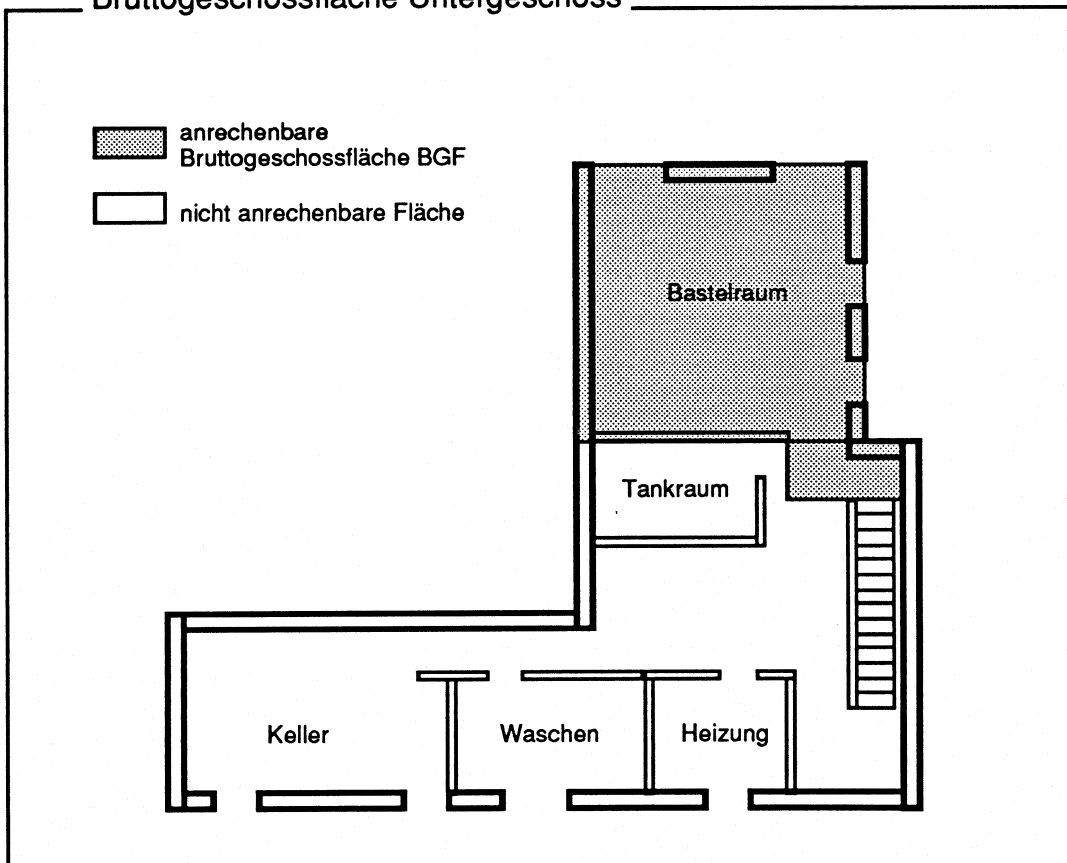
Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, 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 Ausnützungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

Bruttogeschossfläche Obergeschoss



Bruttogeschossfläche Untergeschoss



6. Anrechenbare Landfläche

§ 11 PBV

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.

