

LANGRICKENBACH

BAUREGLEMENT

Ausgabe von 2003,
mit Ergänzungen von 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ALLGEMEINES	Seite
1.1	Zweck, Geltungsbereich	4
2.0	ZONENVORSCHRIFTEN	
2.1	Übersicht	4
2.2	Regelbauweise	6
2.3	Zonen des Baugebietes	7
2.4	Zonen des Nichtbaugebietes	8
2.5	Überlagerte Zonen	9
2.6	Übriger Informationsinhalt	10
3.0	BAUVORSCHRIFTEN	
3.1	Grenzabstand	10
3.2	Allg. Gestaltungsvorschriften	11
3.3	Besondere Gestaltungsvorschriften in der Dorf- und Weilerzone	11
3.4	Umgebungsgestaltung in der Dorf- und Weilerzone	13
3.5	Abstellplätze	13
3.6	Sicherheit, Gesundheit	14
3.7	Ausnützung	14
4.0	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN, BAUGESUCHSUNTERLAGEN	
4.1	Bewilligungspflicht	14
4.2	Vereinfachtes Verfahren	15
4.3	Baueingabe, Baugesuchsunterlagen	15
4.4	Bauvisierpflicht	16
5.0	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
5.1	Inkrafttreten	16
	ANHANG	17

Gesetze und Verordnungen

BauR	Vorliegendes Baureglement
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
StrWG	Kantonales Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
FIGG	Kantonales Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996
WEG	Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 4. Oktober 1974
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 17. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
EnG	Energiegesetz vom 22. Dezember 1986

Normen

SNV	Schweiz. Normenverband
SIA	Schweiz. Architekten- und Ingenieurverein

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau erlässt die

Politische Gemeinde Langrickenbach

das nachstehende

BAUREGLEMENT

Art.

1.0 ALLGEMEINES

1.1 ZWECK, GELTUNGSBEREICH

- ¹ Die Bauordnung erstrebt die geordnete Besiedlung und ausgewogene, zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Gestaltung von Bauten und Anlagen nach den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, des Verkehrs sowie des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes.
Die Bauordnung umfasst das ganze Gemeindegebiet
- ² Die Bauordnung umfasst das vorliegende Baureglement, den Zonenplan und alle nachgeordneten Erlasse wie Gestaltungs- und Baulinienpläne usw.
- ³ Ausser dem Baureglement und dem Zonenplan sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes zu beachten.

2.0 ZONENVORSCHRIFTEN

2.1 ÜBERSICHT

1 Zonen des Baugebietes

D	Dorfzone
WZ	Weilerzone
WG2	Wohn-Gewerbezone
W2	Wohnzone
G	Gewerbezone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
FS	Freihaltezone Siedlung

2 Zonen des Nichtbaugebietes

Lw	Landwirtschaftszone
LZBN	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung
Fh	Freihaltezone Landschaft
Ns	Naturschutzzone
F	Wald

3 Überlagerte Zonen

ZaF	Zone archäologischer Funde
-----	----------------------------

4 Übriger Informationsinhalt

Ge	Gewässer
----	----------

2.2 REGELBAUWEISE

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, Bauweise und zulässige Immissionen

	Dorfzone D	Weilerzone WZ	Wohn-Gewerbezone WG2	Wohnzone WZ	Gewerbezone G	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	Landwirtschaftszone Lw	Landwirtschaftszone für besondere Nutzung LZBN
Ausnutzungsziffer	0.6 ³⁾	0.4 ³⁾	0.4 / 0.6	0.4	-	0.6	-	-
Baumassenziffer	-	-	-	-	4	-	-	-
Geschosszahl	2 ¹⁾	2 ¹⁾	-	-	-	-	2 ⁴⁾	-
max. Gebäudehöhe	-	-	7.5 m	7 m	10 m	8 m	8 m ^{5) 8)}	8 m
grosser Grenzabstand mind.	3 m ²⁾	8 m	8 m	8 m	3 m ^{2) 6)}	3 m ²⁾	4 m	-
kleiner Grenzabstand mind.	3 m ²⁾	4 m	4 m	4 m	3 m ^{2) 6)}	3 m ²⁾	4 m	4 m
max. Gebäudelängen inkl. Anbauten	40 m	30 m	40 m	30 m	50 m	50 m	-	-
übrige zulässige Immissionen (generell)	mässig störend	mässig störend	mässig störend	nicht störend	mässig störend	mässig störend	-	-
Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	II	III	III	III ⁷⁾	III
Bauweise	offen und halboffen	offen und halboffen	offen und halboffen	offen und halboffen	offen und halboffen	offen und halboffen	-	-

1) Die zulässige Kniestockhöhe beträgt max. 50 cm.

2) Für Bauten mit mehr als 6 m Gebäudehöhe: Grenzabstand = halbe Gebäudehöhe

3) für Neubauten, sonst gemäss bestehender Bausubstanz, soweit keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

4) für Wohnbauten

5) für Ökonomiebauten

6) Grenzabstand gegenüber einer anderen Bauzone mind. 10 m

7) nur gegenüber lärmempfindlichen Räumen

8) Nachweislich betriebsbedingte Mehrhöhen sind zulässig.

2.3 ZONEN DES BAUGEBIETES

2.3.1 Dorfzone D

- ¹ Die Dorfzone D bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Umgebung und der Freiräume sowie die sorgfältige Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild.
- ² Angestrebt wird eine gemischte bauliche Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende dörfliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Landwirtschaftsbetriebe. Tierzucht- und Mastbetriebe sind nur im bisherigen Umfange zulässig.
- ³ Der Gemeinderat kann Über- bzw. Unterschreitungen gegenüber der Regelbauweise bewilligen, sofern die Interessen des Ortsbildschutzes dies bedingen und keine anderen gewichtigen privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Neu-, An- und Umbauten müssen sich durch die Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in das bestehende Ortsbild einordnen. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- ⁵ Vor Erteilung einer Baubewilligung kann der Gemeinderat die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Denkmalpflege einholen. Für Gestaltung der Dachform, Bedachungsmaterialien, Grösse und Form der Dachaufbauten und Fensterteilung ist die Broschüre der kantonalen Denkmalpflege vom Umgang mit Altbauten wegweisend.

2.3.2 Weilerzone WZ

- ¹ Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung und Pflege des Weilers unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz und des Weilerbildes.
- ² Ersatzbauten sind zulässig, wenn die gestalterischen Anforderungen der Weilerzone erfüllt sind. Neubauten in Baulücken sind zulässig, sofern dadurch der Charakter des Weilers unterstützt wird; die Anforderungen richten sich nach Art. 2.3.1 Abs. 4.
- ³ Die zulässige Nutzung richtet sich nach Art. 2.3.1.
- ⁴ Bauzonenerweiterungen sind nicht vorgesehen.

2.3.3 Wohn- / Gewerbebezonen WG 2

Angestrebt wird eine gemischte bauliche Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten sowie dörfliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

2.3.4 Wohnzone W2

- ¹ Die Wohnzone bezweckt die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Zulässig sind Wohnbauten und nichtstörende Betriebe, falls sie sich bezüglich Gestaltung und Verkehrsaufkommen in das Quartier einfügen und sie in ihrer Art mit einer Wohnzone verträglich sind.
- ² Die Wohnzone ist in der Regel für den Bau von Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Reihenbauten bestimmt.

2.3.5 Gewerbezone G

Die Gewerbezone ist für Gewerbebetriebe und kleine Industriebetriebe bestimmt.

2.3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ² Bezüglich der architektonischen Gestaltung gelten die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für die angrenzende Zone im Baugebiet.

2.3.7 Freihaltezone Siedlung FS

Die Freihaltezone Siedlung FS dient der Gliederung des Siedlungsgebietes. Sie bezweckt auch den Erhalt und die Schaffung von extensiv genutzten Grünräumen. Bauten und Anlagen sind erlaubt, wenn sie dem Zonenzweck dienen und zur Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

2.4 ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES

2.4.1 Landwirtschaftszone LW

- ¹ Die Landwirtschaftszone Lw dient ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung. Es sind Bauten und Anlagen gemäss § 34 Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV; SR 700.1) zulässig
- ² Der Eingliederung der zulässigen Bauten in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies gilt insbesondere für die Übergangsbereiche zur Dorfzone und zu den bestehenden Weilern; es gelten dort die gleichen Gestaltungsvorschriften wie für die Dorfzone.

2.4.2 Landwirtschaftszone für besondere Nutzung LZBN

Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung (im Sinne von Art. 16b Abs. 3 RPG) dient der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Produktion. Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dieser Nutzung dienen; Wohnbauten sind ausgeschlossen. In der LZBN im Gebiet Waldhof sind Mastbetriebe nicht gestattet.

2.4.3 Freihaltezone Landschaft FL

Die Freihaltezone Landschaft FL dient dem Erhalt wichtiger Landschaftsteile in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart. Massnahmen, die zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen können, sind untersagt. Sie bezweckt auch den Erhalt und die Schaffung von extensiv genutzten Grünräumen zur Förderung der Artenvielfalt und des ökologischen Ausgleichs. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.

In Uferbereichen ist eine Renaturierung anzustreben. Bei Sanierungen sind künstliche Verbauungen, soweit wasserbautechnisch möglich, rückgängig zu machen.

2.4.4 Naturschutzzone Ns

¹ Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz des ausgeschiedenen Gebietes in seiner heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

² Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat holt dazu die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanz ein. Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck abgestimmte Bestimmungen betreffend Unterhalt und Pflege werden durch Verordnungen, Grundbucheintragungen oder privatrechtliche Verträge geordnet.

³ Vorbehalten bleiben für die Naturschutzgebiete die gesetzlichen Bestimmungen über die Ausübung der Jagd und Fischerei sowie den Pflanzenschutz.

2.4.5 Wald F

Umfasst das gesamte Waldareal gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

2.5 ÜBERLAGERTE ZONEN

2.5.1 Zone archäologischer Funde ZaF

Die Zone archäologischer Funde ZaF bezweckt, erkannte oder vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

Innerhalb dieser Zone sind Aushubarbeiten, Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art bewilligungspflichtig.

Alle baulichen Massnahmen sind dem kantonalen Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

2.6 ÜBRIGER INFORMATIONSGEHALT

2.6.1 Gewässer Ge

Gewässer im Sinne des kant. Planungs- und Baugesetzes gehören nach dem eidg. Raumplanungsgesetz Art. 17 zu den Schutzzonen. Sie dürfen nicht eingedeckt sowie deren natürliche Ufer nicht unnatürlich verbaut werden. Eingriffe aller Art brauchen eine Bewilligung des Kantons.

2.6.2 Aufstufung LSV

Die betreffenden Gebiete sind der Lärmschutzempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

3.0 BAUVORSCHRIFTEN

3.1 GRENZABSTAND

- ¹ Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süd-Südwest gerichteten Hauptwohn- oder Längsseite einer Baute. Weist ein Gebäude nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand wahlweise auf einer der beiden Längsfassaden, in der Regel auf der Westfassade, einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die Fassade, ab der der grosse Grenzabstand einzuhalten ist.
- ² Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Fassaden.
- ³ Für unbewohnte Kleinbauten gilt ein Mindestgrenzabstand von 3 m.
Als unbewohnte Kleinbauten gelten freistehend und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3.5 m Gebäudehöhe.
- ⁴ Für bauliche Anlagen, wie befestigte Plätze und Garagezufahrten, beträgt der Grenzabstand 0.5 m.
- ⁵ Unterirdische Bauten dürfen, sofern sie äusserlich nicht in Erscheinung treten, bis auf 0.5 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Für Erdkollektoren bei Alternativ-Heizsystemen ist ein Grenzabstand von wenigstens 0.5 m einzuhalten. Gehen von unterirdischen Bauten nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3 m.

3.2 ALLGEMEINE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.2.1 Grundsatz, Generalklausel

- ¹ Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in ihre Umgebung einzugliedern, dass sie die Gesamtwirkung unterstützen. Vorbehalten bleiben weitergehende Anforderungen gemäss den einzelnen Zonenvorschriften.
Der Gemeinderat kann in die Baubewilligung entsprechende Auflagen und Bedingungen aufnehmen.
- ² Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht durchzuführen.

3.2.2 Material- und Farbgebung

Dach- und Fassadenflächen sind mit einem unauffälligen, kontrastarmen Farbton zu versehen. Die Verwendung fremdartiger, störender Materialien, insbesondere spiegelnder oder metallglänzender Materialien und greller Farben ist unzulässig.

3.2.3 Reklameanlagen

Reklameanlagen dürfen die Umgebung nicht beeinträchtigen. Sie haben sich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

3.2.4 Mauern, Grenzwände, Stützmauern, Pflanzungen

- ¹ Für Mauern und Grenzwände bis 1.5 m Höhe gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der gegenüber dem Nachbarn in Erscheinung tretenden Höhe.
- ² Die vorgeschriebenen Grenzabstände für Mauern, Grenzwände und Stützmauern können mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- ³ Lebhäge, Sträucher und hochwachsende Pflanzungen bis zu einer Höhe von 1.2 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.
- ⁴ Sträucher und Lebhäge von über 1.2 m haben einen Grenzabstand der halben Höhe einzuhalten. Für Bäume gilt unabhängig von der Höhe ein Mindestabstand von 3.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen diese Abstände reduziert werden.

3.3 BESONDERE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN IN DER DORF- UND WEILER-ZONE

3.3.1 Grundsatz

Die die Eigenart der Dorf- und Weilerzone sowie deren Umgebung prägenden baulichen Merkmale sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.

3.3.2 Fenster

- ¹ Fensteröffnungen sind bezüglich Proportion, Grösse, Leibungstiefe, Unterteilung und Achsmassen in den hergebrachten Formen zu erhalten bzw. zu erstellen, insbesondere ist das Verhältnis zwischen den Mauern- und Fensterflächen demjenigen der Bauten der näheren Umgebung anzupassen.
- ² Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine dem Charakter des Gebäudes entsprechenden Sprosseneinteilung aufzuweisen.
- ³ Durchgehende Schaufensterbänder sind nicht zugelassen. Sie sind durch massive Mauerpfeiler zu unterteilen.

3.3.3 Dach- und Ortgesimse

Die Gestaltung der Dach- und Ortgesimse haben den überlieferten Formen zu entsprechen, insbesondere sind schwere kubische Gesimse nicht zulässig.

3.3.4 Dachform, Dachaufbauten, Dachmaterial

- ¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (ca. 40°) zu versehen. Bei Kleinbauten und Bauten in der Landwirtschaftszone sind auch Pultdächer zugelassen.
- ² Steildächer sind mit Tonziegeln und je nach Befund und Charakter des Gebäudes mit Biberschwanzziegeln einzudecken. Kleinbauten und Bauten in der Landwirtschaftszone können, wenn sie das Dorfbild nicht beeinträchtigen, mit anderen, vorzugsweise dunklen Materialien, eingedeckt werden.
- ³ Dachfenster sind nur zur Belichtung untergeordneter Räume zugelassen. Im Normalfall sind Dachaufbauten vorzusehen.
- ⁴ Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schlepogauben auszubilden und in der Regel im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

3.3.5 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute bestmöglichst in das Strassen- und Ortsbild einfügt.

3.3.6 Fremdreklamen

Fremdreklamen sind nicht zugelassen.

3.3.7 Gebäudeausdehnung, Grundriss

Die maximale Gebäudelänge darf nur in einer Richtung ausgeschöpft werden. Es ist das hergebrachte Verhältnis der Gebäudelänge zur Gebäudebreite zu berücksichtigen.

3.3.8 Energieanlagen

Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, sofern sie gestalterisch sorgfältig integriert sind und nicht überwiegend öffentliche Interessen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.

3.4 UMGEBUNGSGESTALTUNG IN DER DORF- UND WEILERZONE

3.4.1 Stützmauern

Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder unauffällig zu gestalten und zu begrünen.

3.4.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entsprechend dem ländlichen Charakter der Besiedlung nicht mauerartig wirken.

3.4.3 Umgebungsgestaltung

¹ Bei Umgebungsgestaltungen sind Vorgärten, Bepflanzungen, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten bzw. zonengerecht auszuführen.

² Ein angemessener Teil der Fläche zwischen der Bauflucht und dem öffentlichen Verkehrsraum ist ortsbildgerecht zu bepflanzen.

3.4.4 Pflanzungen

In der Dorfzone dürfen die Abstände gemäss FIGG für Pflanzungen von Bäumen unterschritten werden.

Die Regelungen in § 3 Abs. 2 und 4 FIGG gelten auch für Einfriedungen, die baurechtlich relevant sind.

3.5 ABSTELLPLÄTZE

¹ Bei neuen Bauten und Anlagen sowie bei eingreifenden Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe auf privatem Grund die für Motorfahrzeuge erforderlichen Einstellräume und Abstellplätze gemäss den nachstehenden Angaben zu erstellen und dauernd zu erhalten:

- Mehrfamilienhäuser 1.5 Abstellplätze pro Wohnung. 2/3 aller Abstellplätze sind geschlossen zu erstellen. Zusätzlich ist für je vier Wohnungen ein gut zugänglicher Besucherabstellplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden.

- Einfamilienhäuser 2 Abstellplätze
- Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV Norm bestimmt.

Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

- ² Werden in der Dorf- und Weilerzone durch die Erstellung der geforderten Abstellplätze die Anliegen des Ortsbildschutzes erheblich beeinträchtigt, so kann der Gemeinderat die Verminderung der Zahl der Abstellplätze bewilligen.

3.6 SICHERHEIT, GESUNDHEIT

3.6.1 Immissionen

- ¹ Als „nicht störend“ gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und nicht mehr Auswirkungen entfalten, als in Wohnquartieren üblich ist.
- ² Als „mässig störend“ gelten Betriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, nicht dauernd auftreten und auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind. Der Gemeinderat kann zeitlich beschränkte Ausnahmen ausserhalb der üblichen Arbeitszeit bewilligen.

3.7 AUSNÜTZUNG

Bestehende Dachvolumen dürfen ohne Anrechnung zur Ausnützung ausgebaut werden, wenn die Baute vor Inkrafttreten des Baureglements vom 19. August 1975 (Ortsgemeinde Langrickenbach) errichtet wurde.
Die Ausnahme gilt nicht, wenn die Dachform verändert oder Kniestöcke erhöht werden.

4.0 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

4.1 BEWILLIGUNGSPFLICHT (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.

4.2 VEREINFACHTES VERFAHREN (PBG § 94)

- ¹ Die Gemeindebehörde kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.
- ² Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

4.3 BAUEINGABE, BAUGESUCHSUNTERLAGEN (PBV § 18)

- ¹ Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular, unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen, in der Regel dreifach bei der Gemeinde einzureichen.
- ² 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 Abstellplätzen;
 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 Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils 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.
- ³ Bei einfachen Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren.
- ⁴ In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster.

- ⁵ Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile).

4.4 BAUVISIERPFLICHT (PBG § 88)

- ¹ Vor Einreichung der Baueingabe sind Visiere aufzustellen, welche den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.
Sie müssen zudem Aufschluss über die Trauf- und Firsthöhe sowie über allfällige Aufschüttungen geben.
- ² Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

5.0 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

5.1 INKRAFTTRETEN

Das vorliegende Baureglement tritt mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

Es ersetzt das Baureglement vom 22. Juni 1999

Öffentliche Auflagen:

Grundfassung: vom 5. Mai bis 26. Mai 2003
Änderungen (Ergänzung von Art. 3.7): vom 8. bis 28. Oktober 2010

Von der Gemeindeversammlung beschlossen:

Grundfassung: am 24. Juni 2003
Änderungen: am 29. November 2010

Der Gemeindeammann:

Markus Hausammann

Der Gemeindeschreiber:

Peter Ebinger

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt:

Grundfassung: mit Entscheid Nr. 98 vom 29. Oktober 2003
Änderungen: mit Entscheid Nr. 34 vom 18. Mai 2011

ANHANG

Erläuterungen

(Entnommen aus dem Ordner „Planungs- und Baugesetz“
vom Departement für Bau- und Umwelt des Kantons Thurgau,
Ausgabe Januar 2002)

Strassenabstand

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG, RB 725.1).

Die Abstände sind ab der Strassengrenze zu messen. Es gelten die nachfolgenden Abstände:

<p>Gebäude oder Gebäudeteile</p> <p>unterirdische Bauten</p> <p>(§ 44 StrWG)</p>	<p>4.00 m gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen 3.00 m gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen</p> <p>0.50 m (mind.) der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departementes für Bau und Umwelt oder der Gemeindebehörde bis auf 0.50 m herabgesetzt werden.</p> <p>Abbildung Nr. 1</p>
<p>Unbewohnte Kleinbauten oder kleine Anlagen</p> <p>(§ 45 StrWG)</p>	<p>Unbewohnte Kleinbauten oder kleine 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.</p> <p>Abbildung Nr. 1</p>
<p>Vorbauten Nachisolationen</p> <p>(§ 6 PBV)</p>	<p>Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten (§ 5 PBV) auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.</p> <p>Ferner dürfen bestehende Bauten und Anlagen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.</p> <p>Abbildung Nr. 1</p>
<p>Parkplätze</p>	<p>Entlang von Gemeindestrassen können, unter Vorbehalt der notwendigen Uebersicht, Parkplätze unmittelbar längs oder vertikal erstellt werden (keine Zustimmung des Departements für Bau und Umwelt (DBU) oder des Tiefbauamtes erforderlich).</p> <p>Gemäss Praxis des DBU werden Zufahrten zu Parkplätzen mit verbotener Rückwärtsausfahrt direkt in Kantonsstrassen nur ausnahmsweise bewilligt, wenn keine andere Möglichkeit zur Erschliessung besteht (§ 40 StrWG).</p> <p>Private Parkplätze mit Rückwärtsausfahrt direkt in die Kantonsstrasse sind nicht zulässig.</p>
<p>Abstellplätze und Garagen</p> <p>(§ 46 StrWG)</p>	<p>Entlang öffentlicher Strassen sind Zu- und Wegfahrten von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.</p> <p>5.00 m (mind.) bei Einstellräumen (PW-Garagen) 8.00 m (mind.) bei Einstellräumen für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge</p>

<p>Einfriedungen, Mauern, Terraingestaltung</p> <p>(§ 43 StrWG)</p>	<p>0.00 m ^{1) 2)} 0.60 m ^{1) 2)} 0.60 m + Mehrhöhe ²⁾</p> <p>1) 2)</p> <p>Abbildung Nr. 2</p>	<p>Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1.5 m Höhe. Andere Einfriedungen, Mauern bis 1.5 m Höhe sowie Böschungen. Höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.</p> <p>Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist (§ 43 Abs. 1 StrWG).</p> <p>Wo die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer es erfordert, namentlich in Kurven und im Bereich von zu respektierenden Sichtbermen bei Zufahrten und bei Kreuzungen, kann bei Kantonsstrassen oder -wegen das DBU und bei Gemeindestrassen und -wegen die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügen (§ 47 Abs. 2 StrWG).</p>
<p>Neupflanzungen</p> <p>(§ 42 StrWG)</p>	<p>2.00 m ¹⁾ 4.00 m ¹⁾ 0.60 m ²⁾ halbe Endhöhe mind. 0.90 m</p> <p>1) 2)</p>	<p>hochstämmige Bäume (Abb. Nr. 3) Waldungen längs Kantonsstrassen (Abb. Nr. 3) Lebhecken, Sträucher und ähnl. Pflanzen (Abb. Nr. 4) Landwirtschaftliche Kulturen von über 0.60 m Höhe haben die halbe Endhöhe, mindestens aber 0.90 m einzuhalten (Abb. Nr. 4).</p> <p>Ueberragende Aeste sind im Fahrbahnbereich auf 4.5 m lichte Höhe, bei Wegen und Trottoirs auf 2.5 m lichte Höhe unter Schnitt zu halten (Abb. Nr. 3).</p> <p>Im Sichtzonenbereich (Sichtbermen) von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen dürfen Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 0.80 m ab Strassenhöhe erreichen. Wo die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer es erfordert, namentlich in Kurven und bei Kreuzungen, kann bei Kantonsstrassen oder -wegen das DBU und bei Gemeindestrassen und -wegen die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügen (§ 47 Abs. 2 StrWG).</p>
<p>Sichtzonenbereich</p> <p>(§ 41 StrWG)</p>	<p>Im Sichtzonenbereich (Sichtbermen) von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 0.80 m ab Strassenhöhe erreichen. Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen zu überwachen und die nötigen Anordnungen zu treffen. Zufahrten oder Einmündungen in öffentliche Strassen können nachträglich durch die Gemeindebehörde eingeschränkt oder geschlossen werden, sofern es die Sicherheit erfordert und eine andere Erschliessung sicherer ist. Bei Kantonsstrassen ist die Genehmigung des DBU erforderlich.</p>	

Abbildung Nr. 1

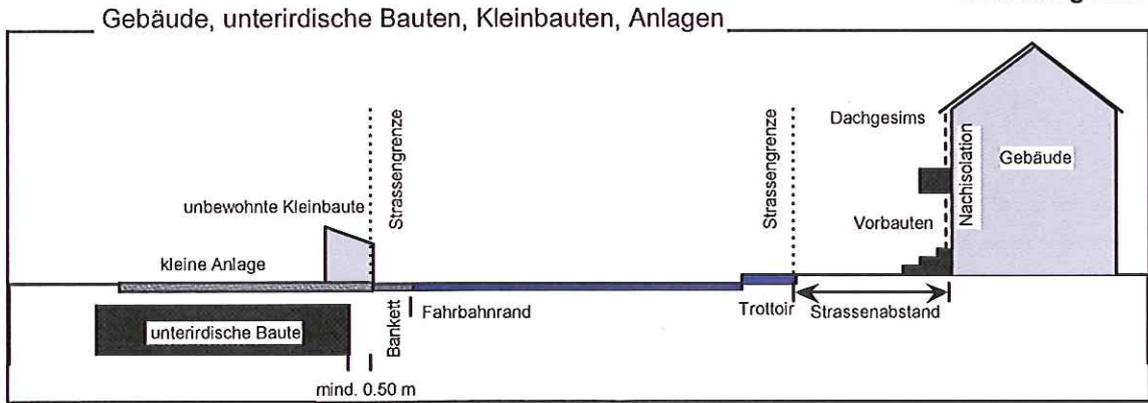


Abbildung Nr. 2

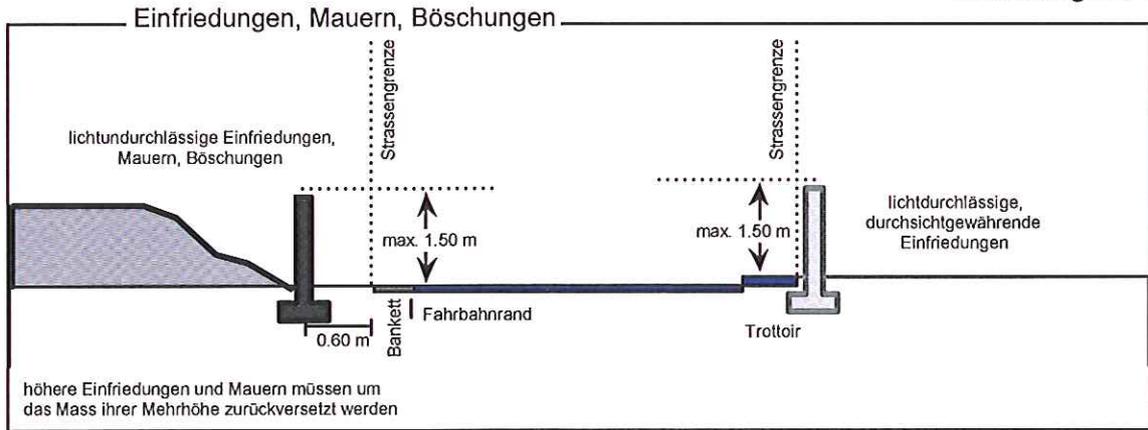


Abbildung Nr. 3

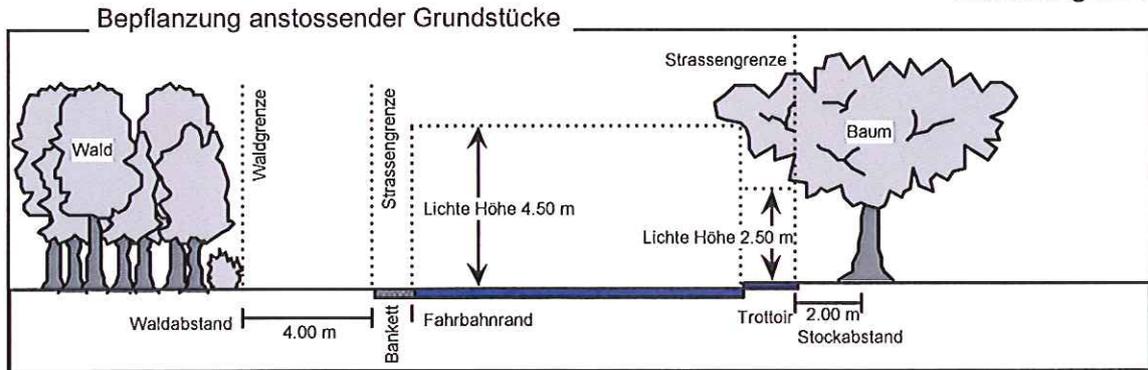
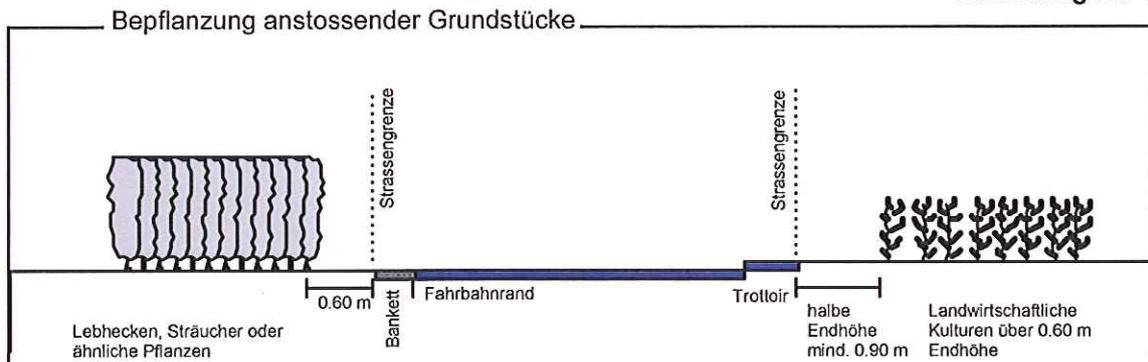
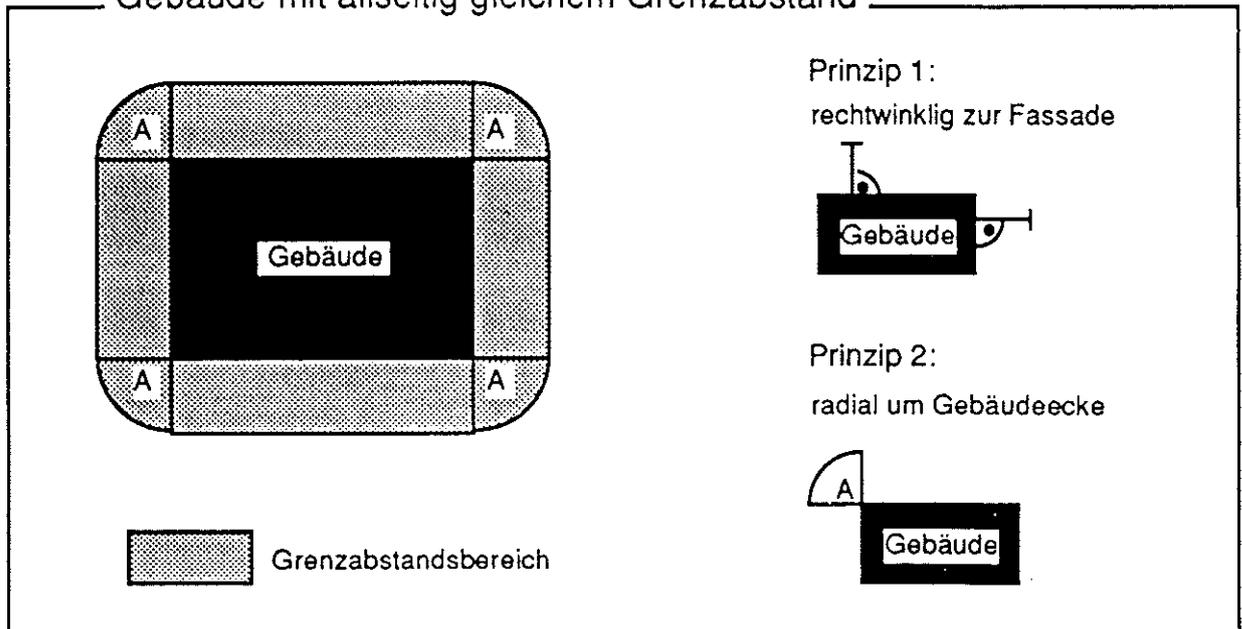


Abbildung Nr. 4

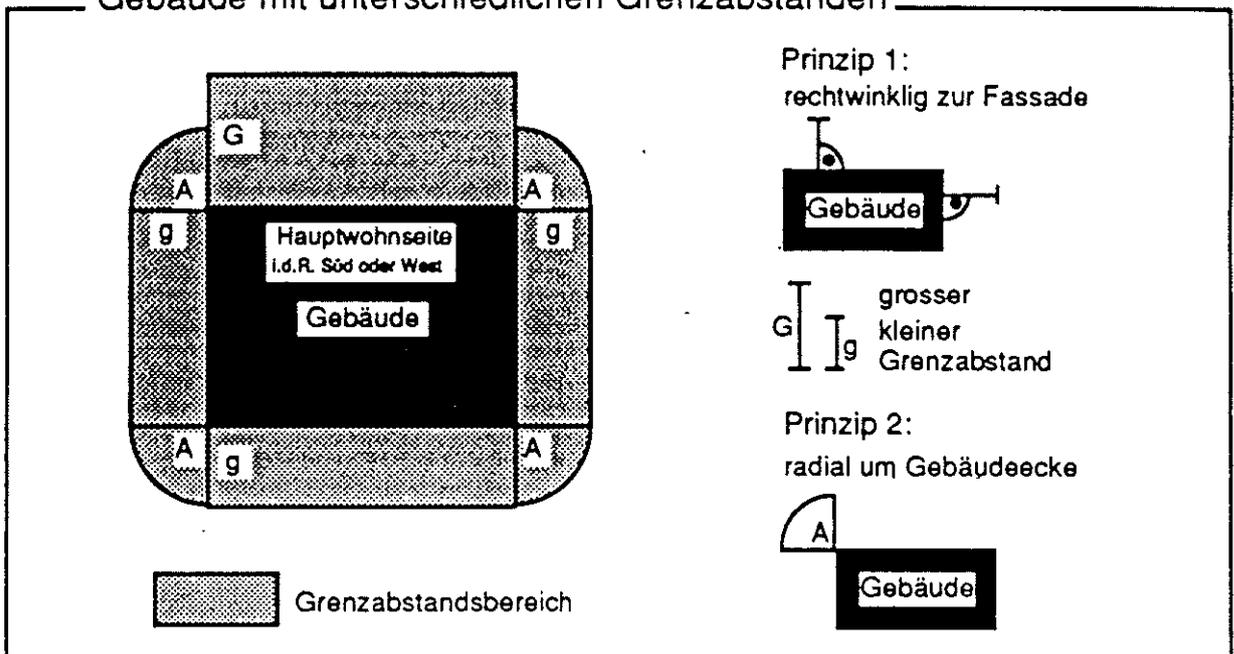


Grenzabstand

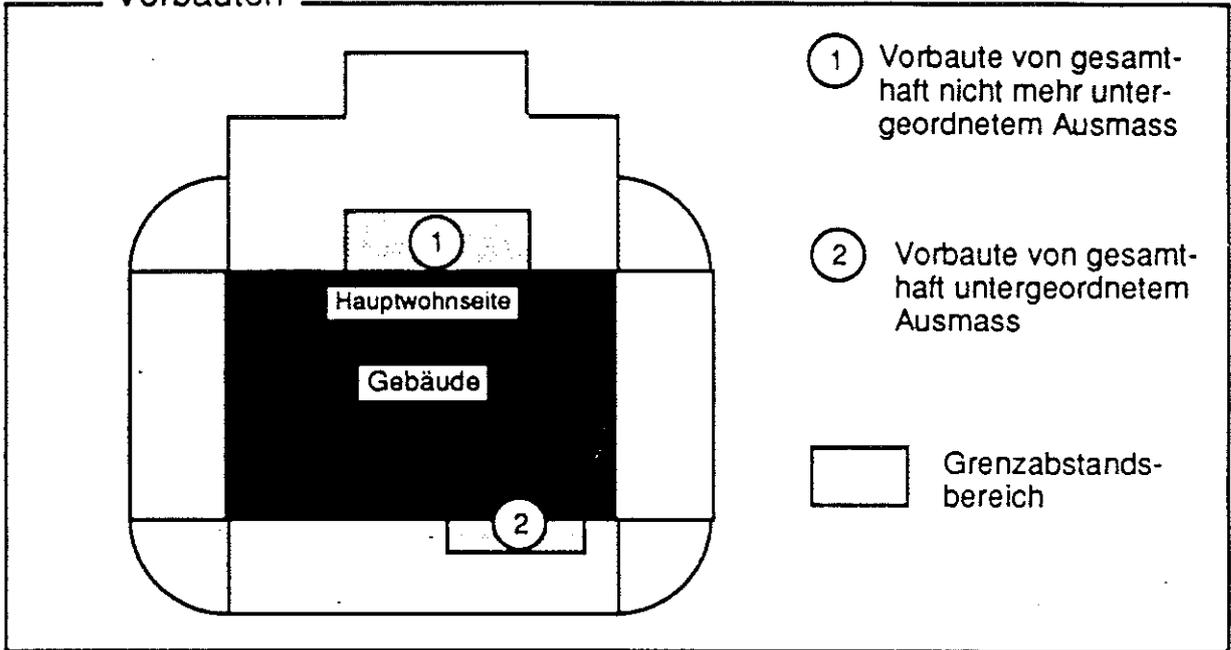
Gebäude mit allseitig gleichem Grenzabstand



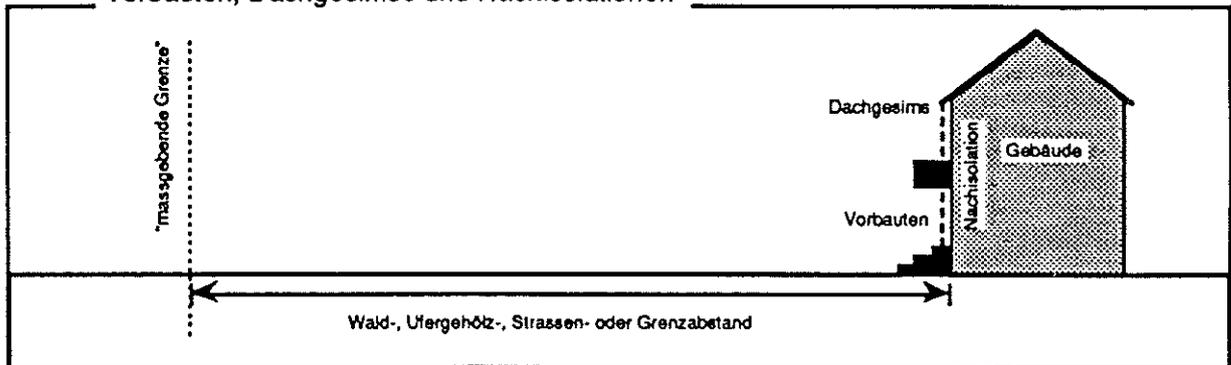
Gebäude mit unterschiedlichen Grenzabständen



Vorbauten



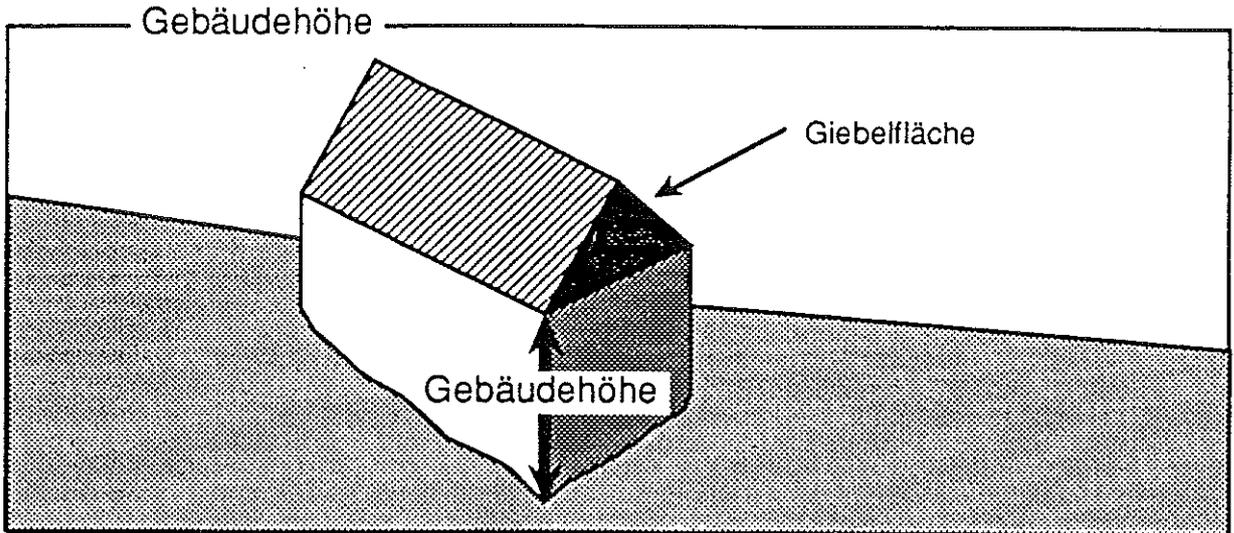
Vorbauten, Dachgesimse und Nachisolationen



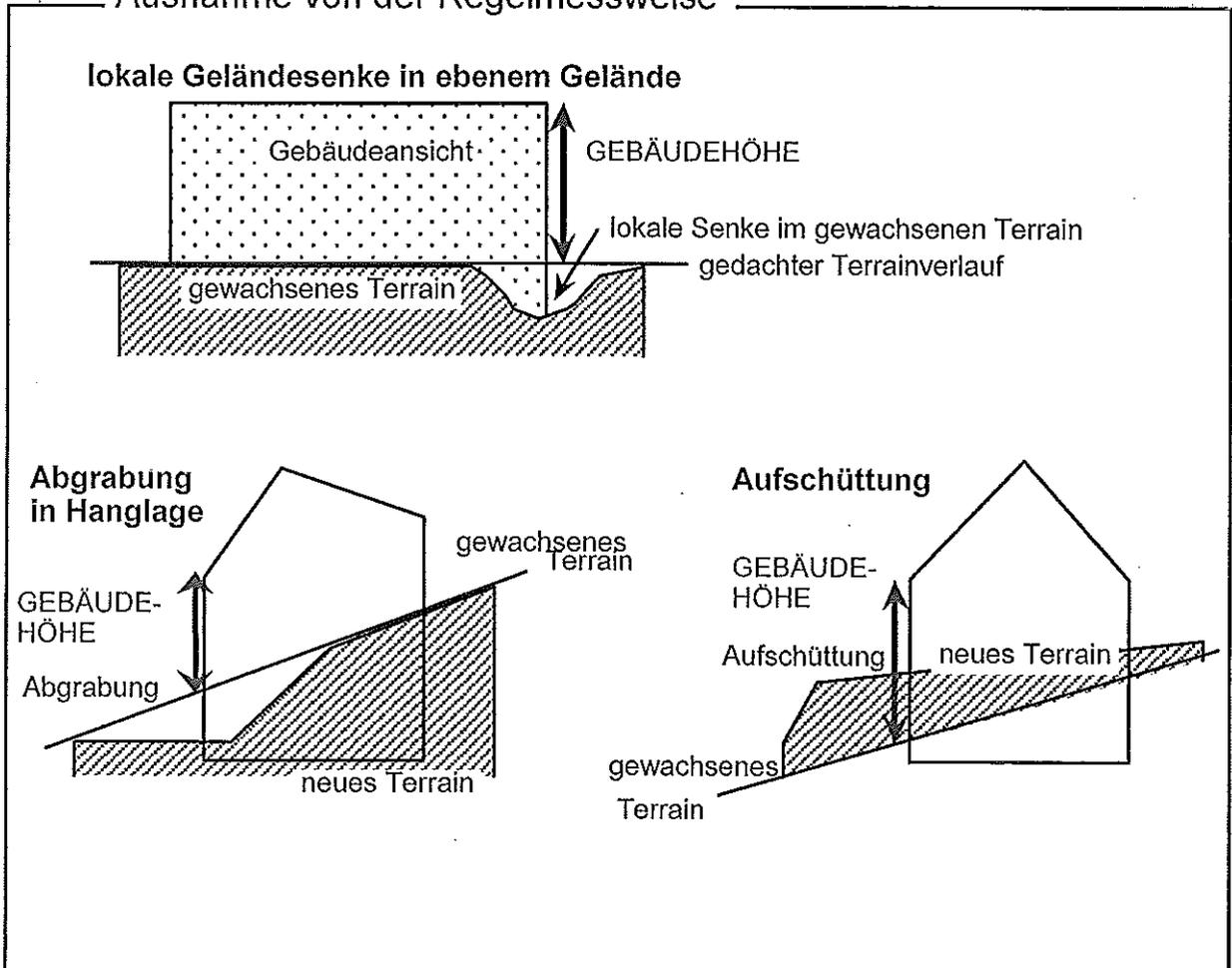
Gebäudehöhe in Metern

Die Gebäudehöhe in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain

Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile

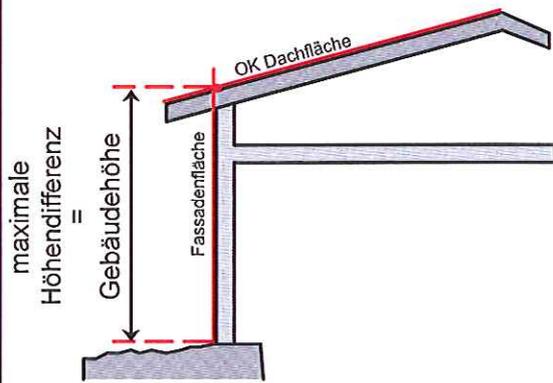


Ausnahme von der Regelmessweise



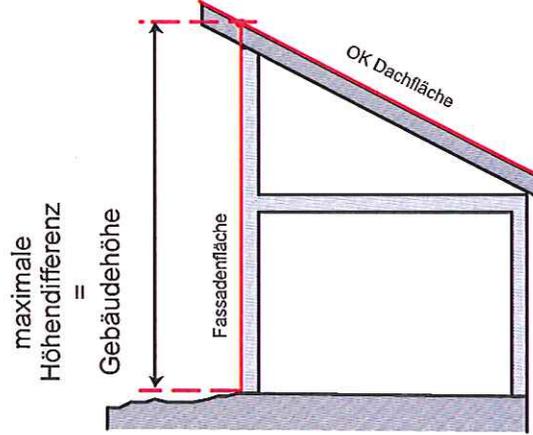
Anwendungsfälle

Satteldach



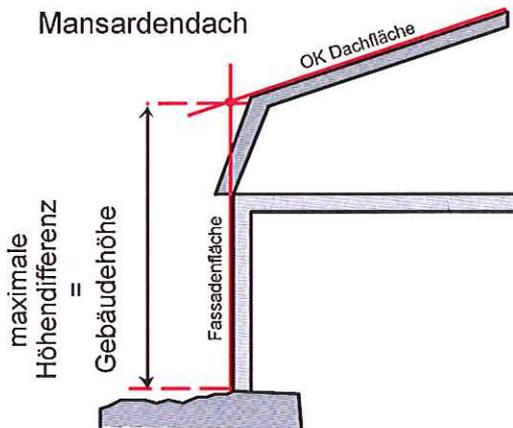
maximale Höhendifferenz = Gebäudehöhe
 unterer Bezugspunkt: i.d.R. gewachsenes Terrain

Pulldach



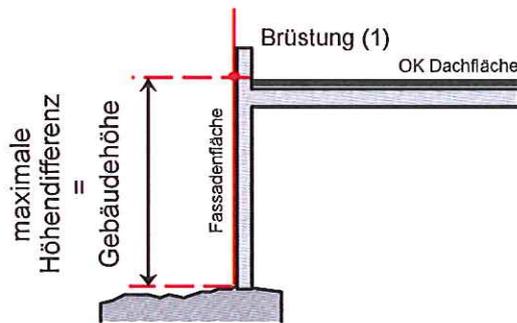
maximale Höhendifferenz = Gebäudehöhe
 unterer Bezugspunkt: i.d.R. gewachsenes Terrain

Mansardendach



maximale Höhendifferenz = Gebäudehöhe
 unterer Bezugspunkt: i.d.R. gewachsenes Terrain

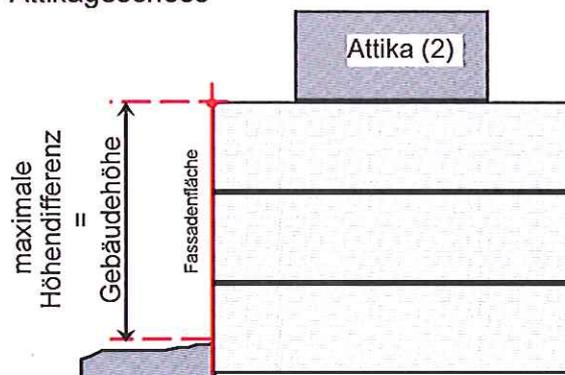
Flachdach



maximale Höhendifferenz = Gebäudehöhe
 unterer Bezugspunkt: i.d.R. gewachsenes Terrain

Attikageschoss

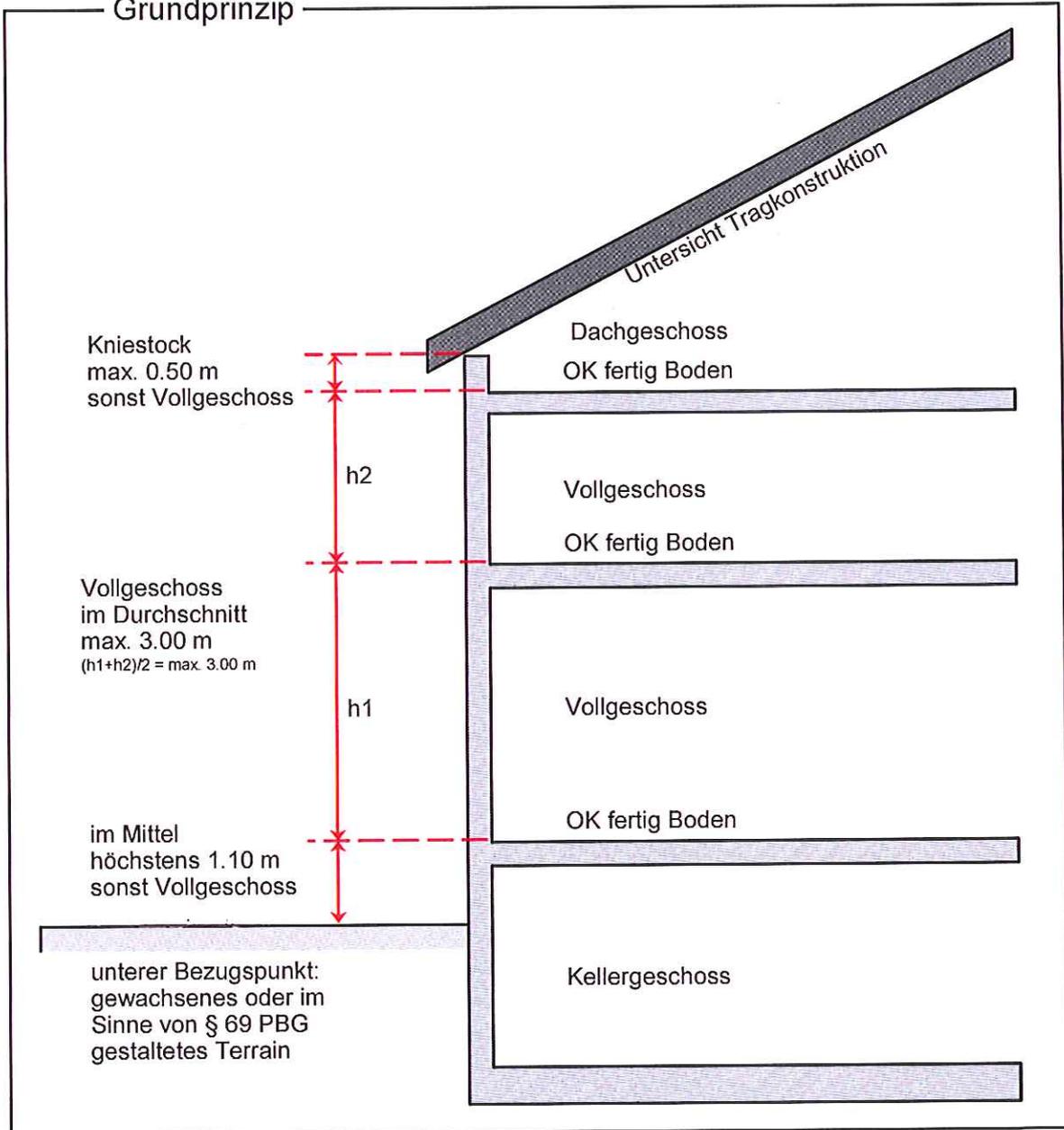
Querschnitt



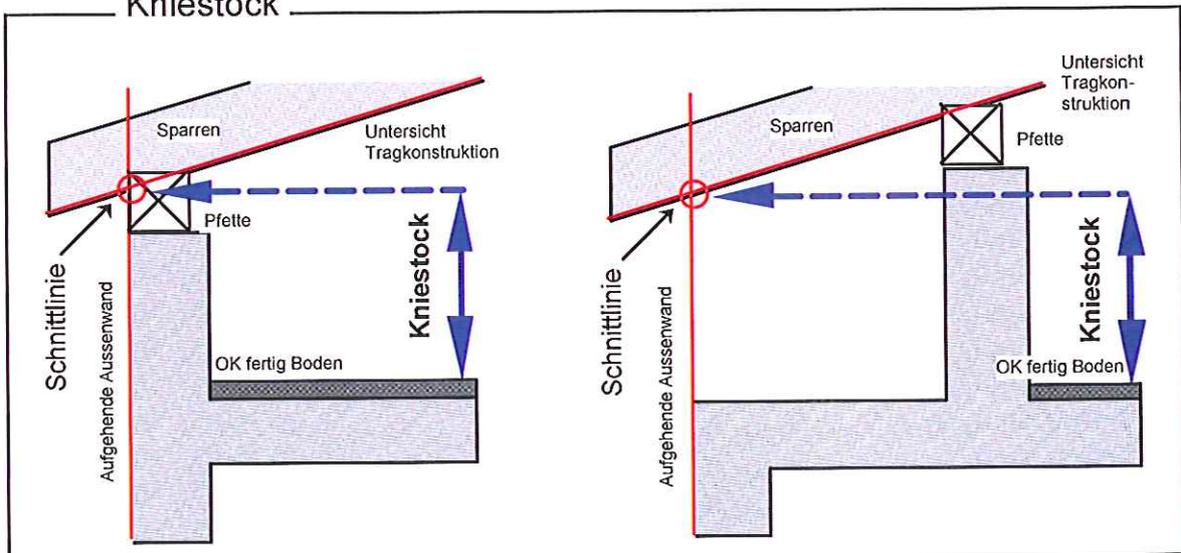
maximale Höhendifferenz = Gebäudehöhe
 unterer Bezugspunkt: i.d.R. gewachsenes Terrain

Gebäudehöhe in Geschossen

Grundprinzip



Kniestock

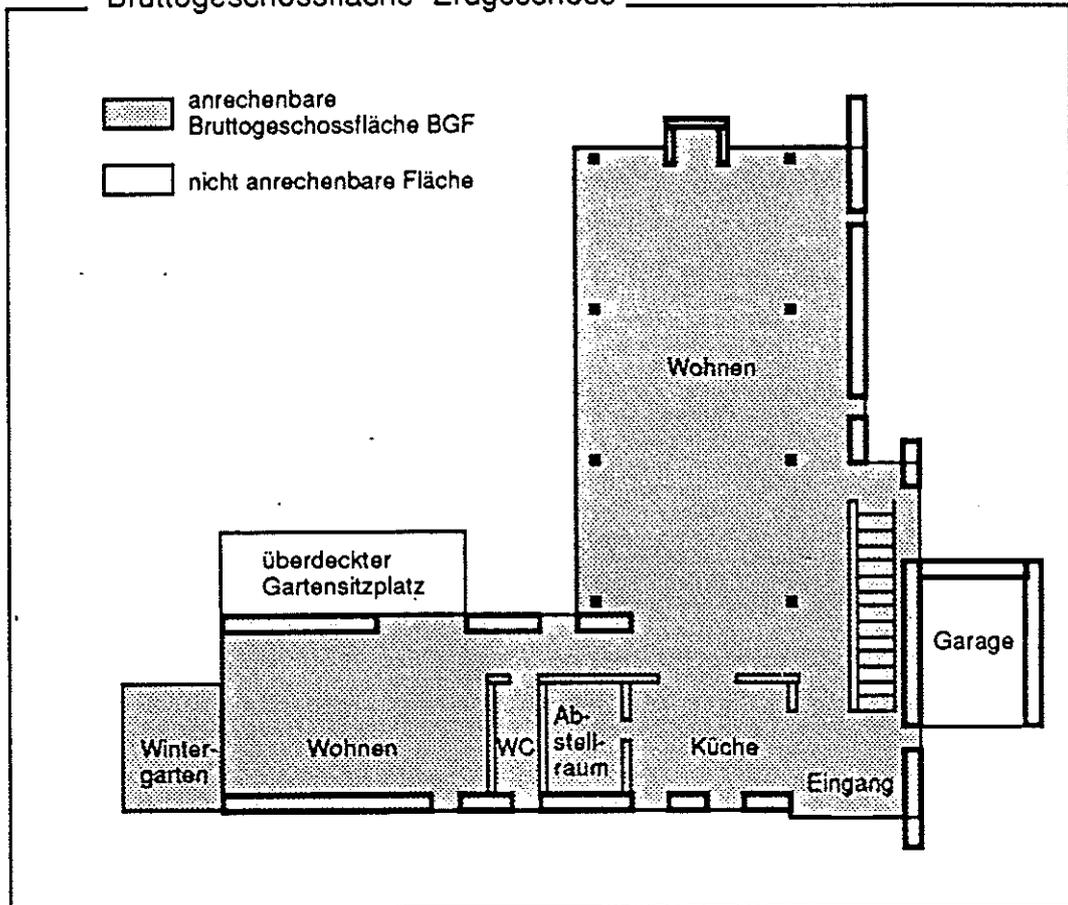


Ausnutzungsziffer

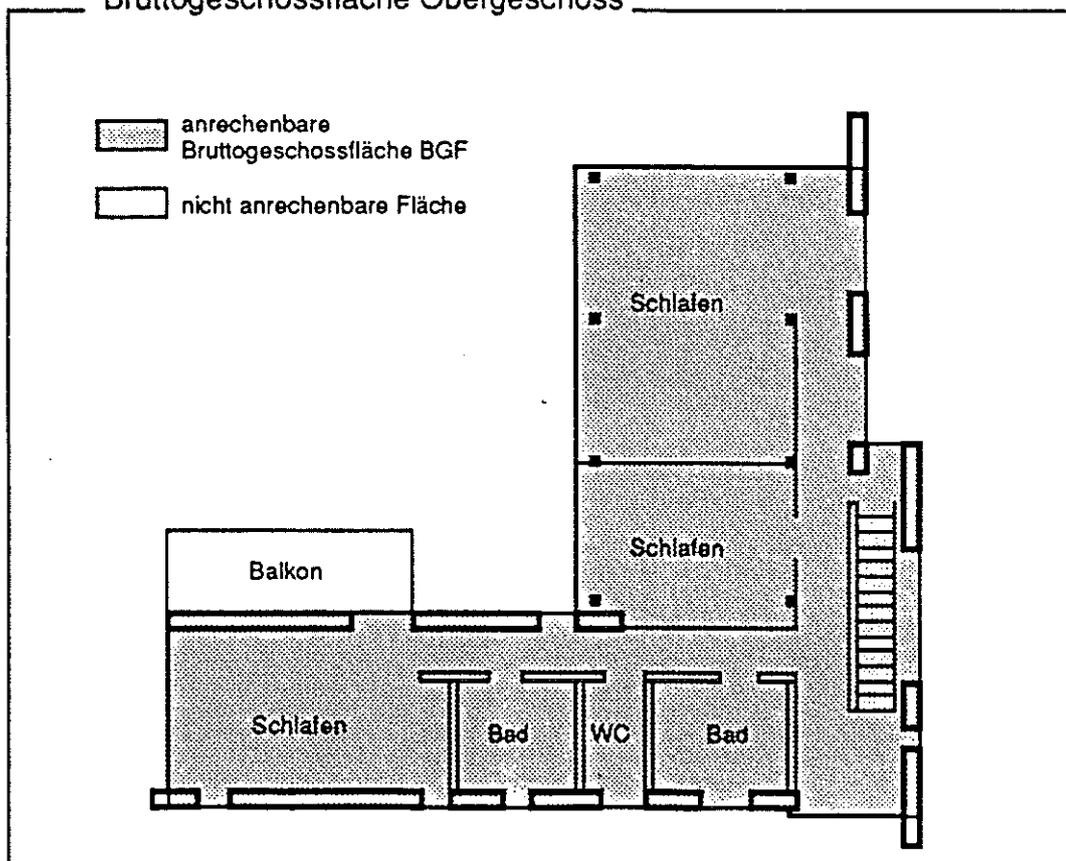
Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt nach § 10 PBV die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

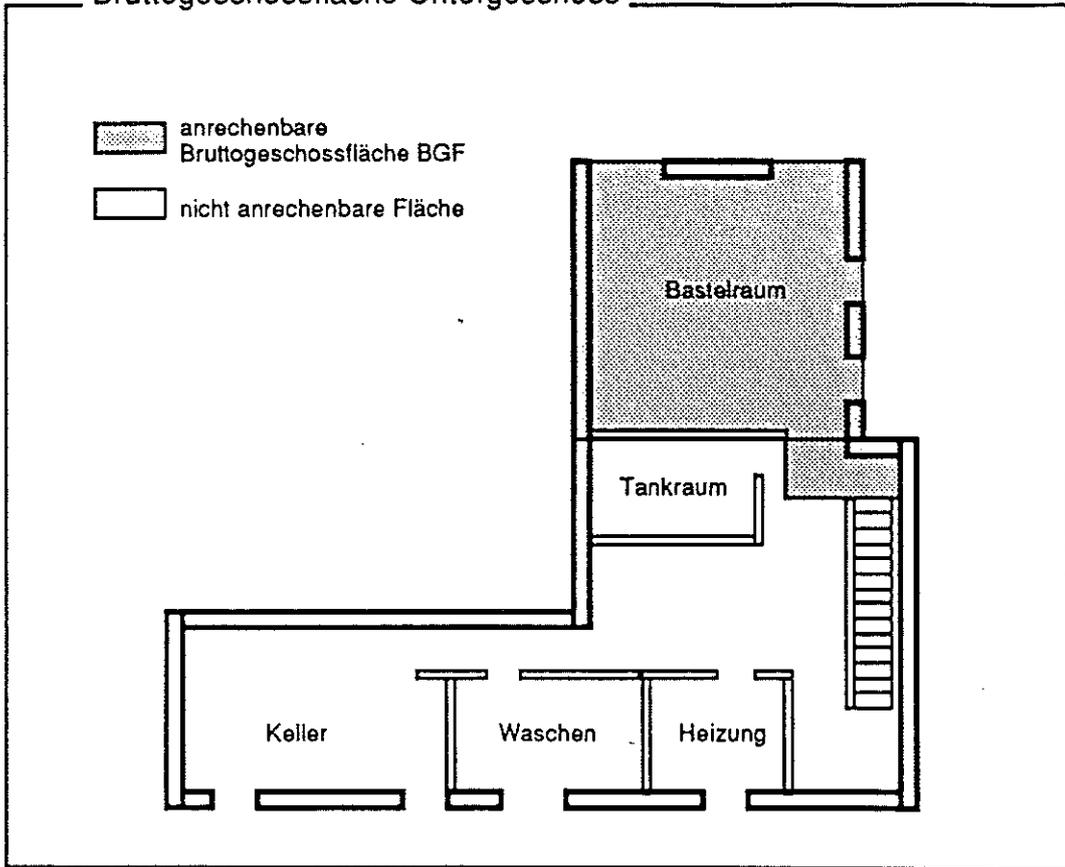
Bruttogeschossfläche Erdgeschoss



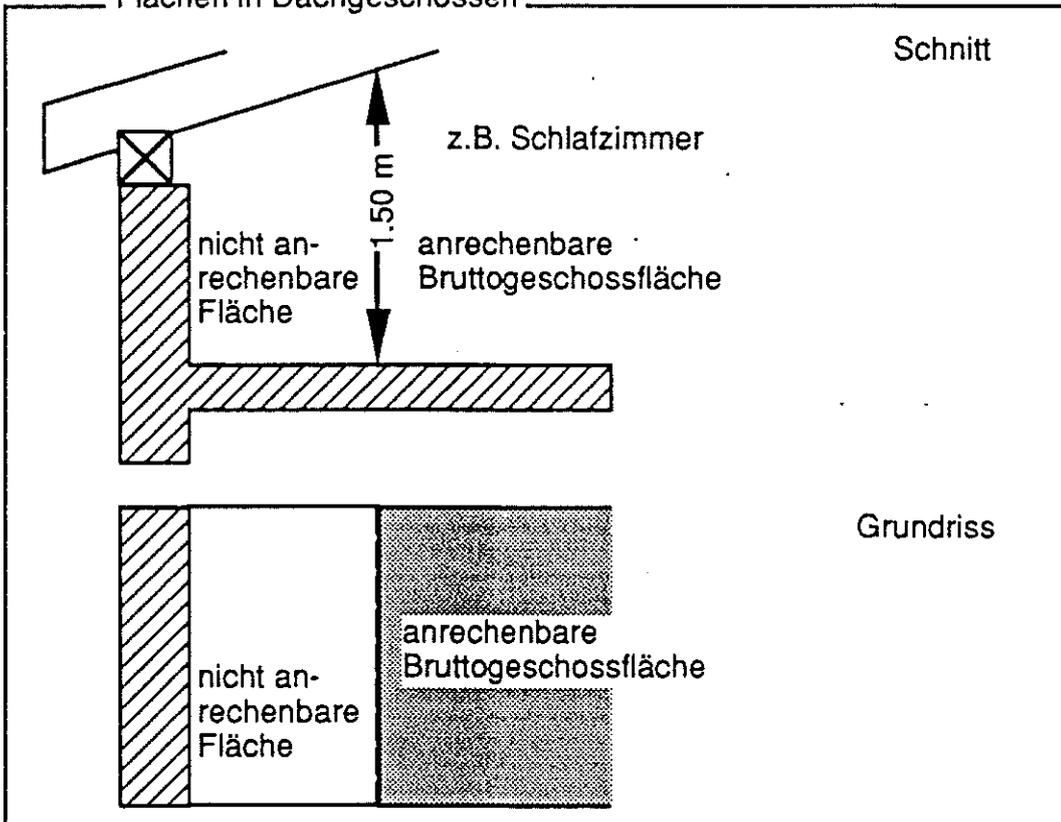
Bruttogeschossfläche Obergeschoss



Bruttogeschossfläche Untergeschoss



Flächen in Dachgeschossen



Anrechenbare Landfläche

Als anrechenbare Landfläche gilt nach § 11 PBV 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 Aenderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnützung 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.

