



Kalthäusern



Lommis



Weingarten



Politische Gemeinde Lommis

BAUREGLEMENT

vom 16. Juni 1998

+ Teilrevision

vom 06. Februar 2012 (rot gekennzeichnet)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>ALLGEMEINES</u>	Seite	5
1.1	<u>Zweck und Geltungsbereich</u>	Seite	5
1.2	<u>Bestandteile der Bauordnung</u>	Seite	5
2.	<u>PLANUNG</u>	Seite	5
2.1	<u>Richtplanung</u>	Seite	5
2.2	<u>Zonenplanung / Baureglement</u>	Seite	6
	2.2.1 <i>Inhalt, Wirkung</i>	Seite	6
	2.2.2 <i>Erlass und Änderung Zonenplan und Baureglement</i>	Seite	6
3.	<u>ERSCHLIESSUNG UND FINANZIERUNG</u>	Seite	6
3.1	<u>Grundsatz</u>	Seite	6
3.2	<u>Öffentliche Erschliessung</u>	Seite	6
3.3	<u>Private Erschliessung</u>	Seite	6
4.	<u>ZONENVORSCHRIFTEN</u>	Seite	7
4.1	<u>Zonenarten</u>	Seite	7
4.2	<u>Tabelle Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise</u>	Seite	8
4.3	<u>Bauzone</u>	Seite	8
	4.3.1 <i>Wohnzone W1</i>	Seite	8
	4.3.2 <i>Wohnzone W2</i>	Seite	8
	4.3.3 <i>Wohnzone W3</i>	Seite	9
	4.3.4 <i>Dorfzone D</i>	Seite	9
	4.3.5 <i>Wohn- und Gewerbezone WG2</i>	Seite	10
	4.3.6 <i>Wohn- und Gewerbezone WG3</i>	Seite	10
	4.3.7 <i>Gewerbezone G</i>	Seite	10
	4.3.8 <i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe</i>	Seite	10

4.4	<u>Nichtbauzone</u>	Seite 11
4.4.1	<i>Landwirtschaftszone Lw</i>	Seite 11
4.4.2	<i>Landschaftsschutzzone Ls</i>	Seite 11
4.4.3	<i>Naturschutzzone Ns</i>	Seite 11
4.5	<u>Übrige allgemeinverbindliche Inhalte</u>	Seite 12
4.5.1	<i>Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume</i>	Seite 12
4.5.2	<i>Gewässer</i>	Seite 12
4.5.3	<i>Erhaltenswerte Bauten und Anlagen</i>	Seite 12
4.6	<u>Überlagernde Zonen</u>	Seite 13
4.6.1	<i>Zone archäologischer Funde Ar</i>	Seite 13
4.7	<u>Übriger Informationsinhalt</u>	Seite 13
4.7.1	<i>Wald und Ufergehölze</i>	Seite 13
4.7.2	<i>Flugplatz</i>	Seite 13
5.	<u>BAU-, ABSTANDS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</u>	Seite 14
5.1	<u>Begriffsdefinitionen</u>	Seite 14
5.1.1	<i>Immissionen</i>	Seite 14
5.2	<u>Abstandsvorschriften</u>	Seite 14
5.2.1	<i>Baulinien</i>	Seite 14
5.2.2	<i>Strassenabstände</i>	Seite 14
5.2.3	<i>Grenzabstände</i>	Seite 15
5.2.4	<i>Zusammenbau</i>	Seite 15
5.2.5	<i>Gebäudeabstand</i>	Seite 15
5.2.6	<i>Wald- und Gewässerabstand</i>	Seite 16
5.3	<u>Gestaltungsvorschriften</u>	Seite 16
5.3.1	<i>Grundsatz</i>	Seite 16
5.3.2	<i>Farb- und Materialgebung</i>	Seite 16
5.3.3	<i>Dachgestaltung</i>	Seite 16
5.3.4	<i>Dachaufbauten, Dacheinschnitte</i>	Seite 17
5.3.5	<i>Antennenanlagen</i>	Seite 17
5.3.6	<i>Alternativenergieerzeugungsanlagen</i>	Seite 17
5.3.7	<i>Silotürme</i>	Seite 17
5.4	<u>Besondere zusätzl. Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone</u>	Seite 17
5.4.1	<i>Grundsatz</i>	Seite 17
5.4.2	<i>Fassaden</i>	Seite 18
5.4.3	<i>Fenster</i>	Seite 18
5.4.4	<i>Dachgestaltung / Dachaufbauten</i>	Seite 18
5.4.5	<i>Silotürme</i>	Seite 18
5.5	<u>Umgebungsgestaltung</u>	Seite 18
5.5.1	<i>Terraingestaltung</i>	Seite 18
5.5.2	<i>Einfriedungen, Bepflanzungen</i>	Seite 19
5.5.3	<i>Vorgärten und Freiflächen</i>	Seite 19
5.5.4	<i>Kinderspielplätze</i>	Seite 19
5.5.5	<i>Abstellplätze, Einstellräume</i>	Seite 19
5.5.6	<i>Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen</i>	Seite 20
5.5.7	<i>Kehrichtbeseitigung</i>	Seite 20

5.6	<u>Sicherheit, Gesundheit, Isolation</u>	Seite 20
5.6.1	<i>Gesetzliche Grundlagen</i>	Seite 20
5.6.2	<i>Schneefänge</i>	Seite 21
5.6.3	<i>Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz</i>	Seite 21
6.	<u>BEWILLIGUNGSVERFAHREN</u>	Seite 21
6.1	<u>Grundsatz</u>	Seite 21
6.1.1	<i>Bauvisiere</i>	Seite 21
6.1.2	<i>Fachgutachten / Modelle</i>	Seite 21
6.1.3	<i>Kontrolle</i>	Seite 21
6.1.4	<i>Meldepflicht / Baukontrolle</i>	Seite 22
6.1.5	<i>Verantwortlichkeit</i>	Seite 22
6.1.6	<i>Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten</i>	Seite 22
7.	<u>VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN</u>	Seite 22
7.1	<u>Vollzug</u>	Seite 22
7.2	<u>Gebühren</u>	Seite 23
8.	<u>VERFAHRENSBESTIMMUNGEN</u>	Seite 23
9.	<u>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</u>	Seite 23
9.1	<u>Inkrafttreten</u>	Seite 23
9.2	<u>Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse</u>	Seite 23
9.3	<u>Übergangsbestimmungen</u>	Seite 24
	Stichwortverzeichnis	Seite 25
	Begriffe, Definitionen und Hinweise aus übergeordnetem Recht	Seite 29

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

BauR	Baureglement der politischen Gemeinde Lommis
EnG	Kantonales Energiegesetz vom 22. Dezember 1986 (RB 731)
EnV	Verordnung des Regierungsrates zum Energiegesetz vom 08. März 1988 (RB 731.1)
FlurGG	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)
LFG	Bundesgesetz über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (Stand 01.01.1995)
LFG	Bundesgesetz über die Luftfahrt vom 21. Dezember 1948 (Stand 01.01.1995)
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	Eidg. Verordnung über die Raumplanung vom 02. Oktober 1989 (SR 700.1), vom 11. August 1975 (SR 700.2), vom 13. August 1980 (SR 700.4)
RRV RPG	Verordnung des Regierungsrates zur Einführung des RPG vom 14. April 1987
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)
VBW	Verdichtete Bauweise
VIL	Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt vom 23. November 1994
WaG	Kantonales Waldgesetz vom 14. September 1994 (RB 921)
WaV	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996 (RB 921.01)
WBG	Gesetz über den Wasserbau
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Gestützt auf § 5 des Planungs- und Baugesetzes erlässt die politische Gemeinde Lommis das nachstehende

BAUREGLEMENT

Hinweis

Aussagen und Definitionen aus übergeordnetem Recht sind im Anhang zum Baureglement sowie über das Stichwortverzeichnis am Schluss des Reglements zu finden.

1. ALLGEMEINES

1.1 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 sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten. Es erstrebt eine geordnete Planung, Erschliessung und Besiedlung 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.

1.2 Bestandteile der Bauordnung

¹ Die Bauordnung der politischen Gemeinde Lommis umfasst das vorliegende Baureglement, den Zonenplan im Massstab 1:5000 über das ganze Gemeindegebiet, den Richtplan mit dazugehörigem Text sowie nach Bedarf nachgeordnete Erlasse wie Baulinien- und Gestaltungspläne.

§ 7 PBG

2. PLANUNG

2.1 Richtplanung

¹ Die Gemeindebehörde legt in Form von Richtplänen insbesondere Massnahmen für eine geordnete Gemeindeentwicklung sowie für die Nutzung und den Schutz von Landschaft und Siedlungsgebieten fest. Sie stehen jedermann zur Einsichtnahme offen.

§ 10, 11 PBG

2.2 Zonenplanung / Baureglement

2.2.1 Inhalt, Wirkung

- ¹ Der Zonenplan zusammen mit dem Baureglement legt über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der baulichen Bodennutzung verbindlich fest. Er gibt Aufschluss über die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet und gibt weitere rechtsverbindliche Hinweise. § 12, 13 PBG
- ² Die Zonen des Baugebietes können in definitive und Reservebauzonen unterteilt werden. § 35 PBG

2.2.2 Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglementes

- ¹ Erlass und Änderung des Zonenplanes und des Baureglementes sind mit Ausnahme von geringfügigen Änderungen und Anpassungen der Gemeindeversammlung zur Abstimmung zu unterbreiten. § 5 PBG
- ² Die Umwandlung von der Reservebauzone in die definitive Bauzone erfolgt durch den Gemeinderat gemäss PBG. § 36 PBG

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Grundsatz

- ¹ In der Regel erfolgt die Realisierung von Erschliessungsanlagen auf Beschluss des Gemeinderates im Rahmen seiner Kompetenz oder auf Beschluss der Gemeindeversammlung. §§ 35 - 38 PBG

3.2 Öffentliche Erschliessung

- ¹ Öffentliche Erschliessungsanlagen werden etappenweise aufgrund von Gestaltungsplänen oder Ausführungsprojekten nach Massgabe des öffentlichen Interesses und der baulichen Entwicklung erstellt.
- ² Die politische Gemeinde ist Eigentümer der öffentlichen Erschliessungsanlagen. Sie sorgt für deren Unterhalt und Erneuerung.

3.3 Private Erschliessung

- ¹ Die Gemeinde kann private Erschliessungen bewilligen sofern genehmigte Erschliessungspläne (Gestaltungsplan und / oder Erschliessungsprojekt) vorliegen.
- ² Rechtliche und technische Details müssen vor Bewilligungserteilung in einem separaten Vertrag geregelt werden.

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Zonenarten

Die Gemeinde scheidet im Zonenplan Bau- und Nichtbauzonen aus.

§ 13 PBG

Bauzonen (definitive Bauzonen und Reservezonen)

- W1 Wohnzone eingeschossig
- W2 Wohnzone zweigeschossig
- W3 Wohnzone dreigeschossig
- D2 Dorfzone zweigeschossig
- D3 Dorfzone dreigeschossig
- WG2 Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig
- WG3 Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig
- G Gewerbezone
- Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nichtbauzonen

- Lw Landwirtschaftszone
- Ls Landschaftsschutzzone
- Ns Naturschutzzone

Übriger allgemeinverbindlicher Inhalt

- Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume
- Gewässer
- erhaltenswerte Bauten und Anlagen

Überlagernde Zone

- Ar Zone archäologischer Funde

Übriger Informationsinhalt

- Wald und Ufergehölze
- Flugplatz

4.2 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise

Zonenart	Max. Ausnützungsziffer	Gebäudehöhe (m)	Grenzabstand		Gebäuelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV ⁶⁾
			klein (m)	gross (m)		
W1	0.30	3.50 m	4	8	20	II
W2	0.45	7.00 m	4	8	35	II
W3	0.70	10.50 m	5	10	40	II
D2	0.45 ¹⁾	8.50 m	4	8	35	III
D3	0.70 ¹⁾	12.00 m	4	8	35	III
WG2	0.4 / 0.6 ⁵⁾	7.6 m	4	8	40	III
WG3	0.7 / 0.9 ⁵⁾	10.6 m	5	10	50	III
G	--	10.0 m ²⁾	3 / 4 ⁴⁾	6 / 8 ⁴⁾	50 ²⁾	III
Oe	x	x	4	8	x	III
Lw	--	10.0 m ²⁾ , 2 ³⁾	6	12	25 ³⁾ / 40 ²⁾	III

¹⁾ Gilt für Neubauten

²⁾ Die maximale Gebäudehöhe und -länge kann mit Bewilligung des Gemeinderates für Bauten oder Bauteile überschritten werden, sofern erwiesenermassen aus betrieblichen Gründen ein erhebliches Bedürfnis dazu besteht, und die Nachbargrundstücke nicht in unzumutbarer Weise betroffen werden und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

³⁾ Diese Bestimmungen gelten nur für Wohnbauten.

⁴⁾ 3 m und 6 m gelten für Bauten innerhalb der Gewerbezone, 4 m und 8 m gelten für Bauten welche an eine andere Zone grenzen.

⁵⁾ Siehe Ziffern 4.3.5 und 4.3.6 BauR

⁶⁾ Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb des Baugebietes gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.

4.3 Bauzonen

4.3.1 Wohnzone W1

¹⁾ Die Wohnzone W1 dient einer weiträumigen Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern.

²⁾ Die Wohnzone W1 soll ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Gewerbebetriebe sind nicht zugelassen.

4.3.2 Wohnzone W2

¹⁾ Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit höchstens zweigeschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern. Reihenhäuser sind im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

²⁾ Die Wohnzone W2 soll ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.

4.3.3 Wohnzone W3

- ¹ Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit höchstens dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.
- ² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.

4.3.4 Dorfzone D

- ¹ Die Dorfzone D umgrenzt die schützenswerten alten Dorfteile von Lommis, Weingarten und Kalthäusern.
- ² Die Dorfzone D dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende dörfliche Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe, welche auf eigener Futterbasis betrieben werden.
- ³ Die Dorfzone D 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. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Detailgestaltung richtet sich nach den Ziffern 5.4.1 bis 5.4.5 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 zuständigen Amtsstelle einholen.
- ⁵ In der Dorfzone D3 sind 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachraum einzubauen ist. Der Raum über dem Kehlgebälk darf in der Regel nicht zum Wohnen benutzt werden. Die Kniestockhöhe darf max. 1.0 m betragen.
- ⁶ In der Dorfzone D2 sind 2 Vollgeschosse zulässig.
- ⁷ Die bestehenden Bauten dürfen innerhalb ihres Volumens, unabhängig von der Regelbauweise (Höchst- und Mindestmasse, AZ etc.), voll ausgebaut werden. Dabei sind die besonderen Gestaltungsvorschriften gemäss Ziffer 5.4 BauR zu beachten.

4.3.5 Wohn- und Gewerbezone WG2

- ¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG2 sind nutzungsmässig durchmischte Bauten und Anlagen für Wohnen und Gewerbe zulässig.
- ² Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein. Eine Ausweitung zu industriellen Betrieben ist nicht statthaft.
- ³ Für reine Wohnnutzung respektive den reinen Wohnanteil gilt eine reduzierte maximale Ausnützungsziffer von 0.4. diese kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht erhöht werden.
- ⁴ Damit die Ausnützungsziffer von 0.6 angewendet werden kann, muss der Gewerbeanteil mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche betragen.

4.3.6 Wohn- und Gewerbezone WG3

- ¹ In der Wohn- und Gewerbezone WG3 sind nutzungsmässig durchmischte Bauten und Anlagen für das Wohnen und das Gewerbe zulässig.
- ² Mässig störende Betriebe sind zugelassen. Eine Ausweitung zu industriellen Betrieben ist nicht statthaft.
- ³ Für reine Wohnnutzung respektive den reinen Wohnanteil gilt eine reduzierte maximale Ausnützungsziffer von 0.7. Diese kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht erhöht werden.
- ⁴ Damit die Ausnützungsziffer von 0.9 angewendet werden kann, muss der Gewerbeanteil mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche betragen.

4.3.7 Gewerbezone G

- ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störende und stark störende Gewerbebauten bestimmt.
- ² Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Sie sind in die Gewerbebauten zu integrieren.

4.3.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ² Bauten und Anlagen in der öffentlichen Zone müssen sich bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung, Dachgestaltung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in die nähere Umgebung einpassen.

4.4 Nichtbauzonen

4.4.1 Landwirtschaftszone Lw

- ¹ Die Landwirtschaftszone Lw ist der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.
- ² Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzugliedern. Der Gemeinderat kann Auflagen in Bezug auf Ausmass, 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 wie Geländekanten und Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind zu erhalten.
- ⁵ Bachläufe dürfen nicht eingedeckt werden. Die bestehenden Gewässer sowie deren Uferbereiche müssen in ihrer natürlichen Erscheinung erhalten bleiben. Ufer- und Feldgehölze sowie Hecken dürfen nicht zerstört werden. Pflegeeingriffe sind erlaubt.

§ 2, § 7 NHG
 § 2 WaG
 § 3 WaV
 § 6 WBG

4.4.2 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ Die Landschaftsschutzzone Ls bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- ² Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- ³ Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung und Massnahmen zum Zwecke der Bodenverbesserung, sowie geringfügige Terrainveränderungen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt.
- ⁴ Zum Eindecken von Bachläufen und Roden von Gehölzen und Hecken können in dieser Zone keine Bewilligungen erteilt werden. Die als Unterhalt notwendige Lichtung der Gehölze ist möglich und erwünscht.

4.4.3 Naturschutzzone Ns

- ¹ Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Struktur mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt.

§ 10 NHG

- ² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme bzw. eine Ausnahmegewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) ein.
- ³ In der Naturschutzzone gilt ein gänzlichliches Ablagerungs- und Depo-
nieverbot. Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung ei-
nes Gebietes sind untersagt.
- ⁴ Weitergehende Vorschriften über die Erhaltung und Pflege der Na-
turschutzgebiete sowie der Tier- und Pflanzenwelt werden durch
Verordnungen, privatrechtliche Verträge oder Grundbucheinträge
geregelt.

4.5 Übrige rechtsverbindliche Inhalte

4.5.1 Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume

- ¹ Hecken, Feldgehölze sowie markante Einzelbäume sind in ihrer
Fläche, Eigenart und Zusammensetzung zu erhalten. Machen ge-
wichtige Vorhaben eine Entfernung unumgänglich, so ist in unmit-
telbarer Nähe für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- ² Normale Pflege und Unterhalt sind gestattet und erwünscht.
- ³ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind grundsätzlich unter
Schutz gestellt. Der konkrete Schutzzumfang wird aufgrund von Ein-
zelverfügungen durch den Gemeinderat erlassen.

§ 10 NHG

4.5.2 Gewässer

- ¹ Bäche im Sinne von PBV § 16, Abs. 4, gehören nach RPG Art. 17
zu den Schutzzonen. Sie dürfen nicht eingedeckt werden und ihr
natürlicher Charakter ist zu erhalten, resp. wo möglich anzustreben.
- ² Unterhalt, Korrektur und deren Finanzierung, Pflichten der Anstös-
ser und Hinterlieger usw. richten sich nach § 5 ff des Gesetzes
über den Wasserbau

§ 16 PBV
Art. 17 RPG

§ 5 WBG

4.5.3 Erhaltenswerte Bauten und Anlagen

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Objekte sind grundsätzlich unter
Schutz gestellt. Der konkrete Schutzzumfang wird im Einzelfall durch
den Gemeinderat geregelt.

§ 10 NHG

4.6 Überlagernde Zonen

4.6.1 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. Aus-
hubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Gelände-
veränderungen und Erdbewegungen aller Art innerhalb dieser Zonen sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen. § 2 NHG
§§ 25 - 31 NHV
§§ 46 - 50 NHV
- 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.
- ³ Für Funde gilt Art. 724 ZGB.

4.7 Übriger Informationsinhalt

4.7.1 Wald und Ufergehölze

- ¹ Für Wald und Ufergehölze gelten die Bestimmungen des Waldgesetzes sowie der VO zum Waldgesetz. WaG und WaV

4.7.2 Flugplatz

- ¹ Für das Flugplatzgebiet gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (LFG) sowie die Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL). LFG + VIL

5. BAU-, ABSTANDS- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

5.1 Begriffsdefinitionen

5.1.1 Immissionen

¹ 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 Auswirkungen verursachen als sie aus dem Wohnen entstehen, und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Solche Betriebe gelten nicht grundsätzlich als Gewerbe um die höhere Ausnützungsziffer nach Ziffer 4.3.5, Abs. 4 oder Ziffer 4.3.6, Abs. 4 BauR auszulösen.
- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben und in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
- c) Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

² Im übrigen gelten die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der darauf erlassenen Verordnungen.

USG

5.2 Abstandsvorschriften

5.2.1 Baulinien

¹ Baulinien gehen den übrigen, generellen Abstandsvorschriften vor. Ausgenommen sind die Abstände bei Einfahrtsöffnungen gemäss § 46, Abs. 2 StrWG.

§ 44 StrWG

² Generell bestimmen die Baulinien die Grenze, bis an welche Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen. Vorbehalten bleiben besondere Regelungen, welche in den Baulinienplänen beschrieben und dargestellt werden müssen. Für Nachisolationen gilt § 6, Abs. 1 PBV.

§ 17 PBG

5.2.2 Strassenabstände

¹ Soweit keine Baulinien ausgeschieden sind, haben Bauten und Anlagen die Strassenabstände gemäss StrWG § 43 bis 47 einzuhalten.

§§ 43 - 47
StrWG

5.2.3 Grenzabstände

- ¹ Der Grenzabstand von Bauten richtet sich nach der Zonenordnung und § 65 PBG sowie § 4 PBV.
- ² Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden / Südwesten gerichteten Hauptwohnseite einer Baute. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- ³ Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Seiten.
- ⁴ Reine Gewerbebauten **und landwirtschaftliche Bauten** unter sich haben nur den kleinen Grenzabstand einzuhalten.
- ⁵ **Unbewohnte, freistehende Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 15 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 2.50 m sowie Mauern von höchstens 2.5 m Höhe können auf einer Anstosslänge von höchstens 5 m mit einem verminderten Grenzabstand von 1.25 m erstellt werden.**
- ⁶ **Der Grenzabstand für unbewohnte, freistehende oder angebaute Kleinbauten mit einer Grundfläche von höchstens 45 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens 3.50 m beträgt 3 m.**
- ⁷ Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Sport- und Spielanlagen etc. ohne wesentliche Immissionen gilt ein Abstand von 50 cm. Für alle übrigen Anlagen gilt der zonengemässe kleine Grenzabstand.
- ⁸ Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und Anlagen beträgt 0.50 m, sofern von ihnen keine nachteiligen Einwirkungen ausgehen.
- ⁹ Für das Näherbaurecht gilt § 65 PBG.

5.2.4 Zusammenbau

- ¹ Bei zusammengebauten Objekten gilt § 14 PBV

§ 14 PBV

5.2.5 Gebäudeabstand

- ¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
- ² Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt grundsätzlich der Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
- ³ Im Einzelfall kann der Gemeinderat Unterschreitungen von Gebäudeabständen bewilligen, sofern namentlich hygienische und ortsbaulich verantwortliche Lösungen resultieren.

5.2.6 Wald- und Gewässerabstand

- ¹ Der Wald- und Gewässerabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach den §§ 63 und 64 PBG. § 63 + 64 PBG
- ² Unterschreitungen im Einzelfall richten sich nach § 80 PBG. § 80 PBG

5.3 Gestaltungsvorschriften

5.3.1 Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen haben sich in jeder Beziehung gut ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Auf die Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. § 66 PBG Abs. 2
- ² Der Gemeinderat kann entsprechende Umarbeitungen von Bauprojekten verlangen.

5.3.2 Farb- und Materialgebung

- ¹ Fassaden- und Dachflächen sind in der Regel mit unauffälligen matten Farben zu versehen.
- ² Die Verwendung von störenden Materialien wie spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen und dergleichen sind nicht zulässig, mit Ausnahme bei Alternativenergieerzeugungsanlagen.

5.3.3 Dachgestaltung

- ¹ Die Dachform und das Bedachungsmaterial sind auf die Bauten der näheren Umgebung abzustimmen.
- ² ~~Hauptbauten sind mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° zu versehen. Deren Hauptfirstrichtung soll an Hängen in der Regel parallel verlaufen.~~
- ² Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- ³ ~~Flachdächer sind nicht gestattet. Als Ausnahmen gelten Gewerbebauten und Kleinbauten bis höchstens 15 m².~~
- ³ ~~Dachflächenfenster: Ihr Rahmenmass darf 1,3 m² nicht übersteigen. Die Gesamtfläche aller Dachflächenfenster darf nicht mehr als 8% der Dachfläche betragen, in welcher die Fenster angeordnet sind. Die Baubewilligungsbehörde kann zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes in der Baubewilligung entsprechende Reduktionen anordnen.~~

5.3.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

- ¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich bezüglich Form und Proportion ins Dorfbild der näheren Umgebung einzuordnen. Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

5.3.5 Antennenanlagen

- ¹ Nach aussen in Erscheinung tretende Stab- und Parabolantennen sind bewilligungspflichtig. § 67 PBG
- ² Sofern die Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne besteht, entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall über die Anschlusspflicht. Dabei sind die öffentlichen und privaten Interessen gebührend zu berücksichtigen.

5.3.6 Alternativenergieerzeugungsanlagen

- ¹ Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, sofern sie sich für sich und in ihrer Gesamtheit ins Ortsbild und die Landschaft einfügen.

5.3.7 Silotürme

- ¹ Silotürme sollen sich möglichst gut in die ländliche Umgebung einfügen. Auf geeignete Farbgebung und Bepflanzung ist besonders zu achten.

5.4 Besondere zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone

5.4.1 Grundsatz

- ¹ Zur Erhaltung und Erneuerung der Dorfzone gelten zusätzlich die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften. § 66 PBG
Abs. 2
- ² Die prägenden baulichen Merkmale sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten gebührend zu berücksichtigen.
- ³ Ein Gebäudeabbruch in der Dorfzone bedingt ein bewilligtes Baugesuch für einen Neubau in dieser Baulücke. Vorbehalten bleibt der Schutz von erhaltenswerten Bauten.
- ⁴ Bauten und Anlagen inkl. Umgebung müssen sich zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes durch ihre Ausmasse, Form, Massstäblichkeit und Erscheinung gut in die bestehende Bausubstanz einfügen.

5.4.2 Fassaden

¹ Die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden haben der herkömmlichen, ortsüblichen Bauweise zu entsprechen. Der Gemeinderat kann bei Umbauten und Renovationen den Erhalt der Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangen. Grelle und auffallende Farben, reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallplattenverkleidungen sind unzulässig.

5.4.3 Fenster

¹ Fenster sind bezüglich Einteilung, Proportion, Grösse, Leibungstiefe, Unterteilung und Achsmassen in den hergebrachten Formen zu erhalten bzw. zu erstellen.

² Nach Möglichkeit sind Fensterläden anzubringen.

5.4.4 Dachgestaltung / Dachaufbauten

¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 45°) zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachgauben und Dacheinschnitten nicht unterbrochen werden.

² Die Dächer aller Bauten sind mit Ziegeln einzudecken.

³ Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt.

⁴ Einzelne Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Quergiebel, 1/5, mehrere zusammen gesamthaft die 2/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

⁵ Ausnahmsweise sind vereinzelte Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel 0.5 m² nicht übersteigen.

5.4.5 Silotürme

¹ Freistehende Silotürme sind nicht zulässig; sie sind in einem Gebäude zu integrieren.

5.5 Umgebungsgestaltung

5.5.1 Terraingestaltung

¹ Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. An Hanglagen haben sich Terrainveränderungen dem Geländeverlauf der Umgebung anzupassen.

- ² Aufschüttungen und Abgrabungen die das gewachsene Terrain verändern, sind zu visieren.
- ³ Unumgängliche Böschungen sind in naturnaher, ingenieurbio-
logischer Bauweise vorzunehmen.
- ⁴ Bei Abgrabungen oder Aufschüttungen auf einem Grundstück ist ein Grenzabstand von mindestens 60 cm einzuhalten.

5.5.2 Einfriedungen, Bepflanzungen

- ¹ Baumpflanzungen können verlangt werden, sofern das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild dies erfordert.
- ² Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu Sichtbehinderungen führen. §§ 40 - 43 StrWG
- ³ Bepflanzungen und Einfriedungen unterstehen den Bestimmungen des Flurgesetzes. § 4 + 5 FlurGG
- ⁴ Im übrigen gelten gegenüber Strassen die Vorschriften der §§ 41-43 StrWG und gegenüber Nachbarparzellen die §§ 3-9 FlurGG. §§ 40-43 StrWG
§§ 3-9 FlurGG

5.5.3 Vorgärten und Freiflächen

- ¹ Die bestehenden Vorgärten, Frei- und Grünflächen sind möglichst 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.

5.5.4 Kinderspielplätze

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern oder im Rahmen von Gestaltungsplänen sind auf privatem Grund sonnige, windgeschützte und verkehrsabseitige Kinderspielplätze im Ausmass von ca. 10 % der Bruttogeschossfläche zu erstellen, auszustatten und zu erhalten. §§ 70 + 71 PBG

5.5.5 Abstellplätze, Einstellräume

- ¹ Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze und Einstellräume zu erstellen. §§ 72, 73 PBG

² Als Richtlinie für Parkflächen gilt:

- Bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 2 Abstellplätze, wovon mindestens die Hälfte gedeckt. Zusätzlich für je 3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ein gut zugänglicher, freier Besucherabstellplatz. Bruchteile sind aufzurunden.
- Für Einfamilienhäuser mindestens 2 Einstellräume oder Abstellplätze.

³ Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze

⁴ Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm.

5.5.6 Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen

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 Für Zufahrten und Zugänge sind § 40 + 41 des StrWG einzuhalten. §§ 40, 41 StrWG

5.5.7 Kehrrichtbeseitigung

¹ Die Bereitstellung von Flächen für das Abfuhrgut richtet sich nach § 74 PBG. § 74 PBG

² Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Kehrrichtcontainer durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten.

³ Die Behörde kann gemeinsame Sammelplätze verfügen.

5.6 Sicherheit, Gesundheit, Isolation

5.6.1 Gesetzliche Grundlagen

¹ In Bezug auf die Sicherheit der Bauten, den Schutz der Gesundheit, die zulässigen Immissionen und Massnahmen über zerstörte Bauten wird auf die §§ 75-78 PBG verwiesen. §§ 75-78 PBG

² In Bezug auf die Isolation der Bauten wird auf § 6 PBV verwiesen. § 6 PBV

³ Im Übrigen sind die kantonalen Vorschriften über den Feuerschutz zu beachten.

5.6.2 Schneefänge

- ¹ Bei Dächern, die auf Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

5.6.3 Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchtigkeitsschutz

- ¹ Der Wärmeschutz richtet sich nach der Verordnung zum Energiegesetz. ENV
- ² Der Schallschutz richtet sich nach den §§ 32 und 33 LSV. §§ 32, 33 LSV
- ³ Der Feuchtigkeitsschutz ist gemäss der jeweils gültigen SIA-Empfehlung auszuführen.

6. BEWILLIGUNGSVERFAHREN

6.1 Grundsatz

- ¹ Das Baubewilligungs- und Kontrollverfahren richtet sich grundsätzlich nach den §§ 86 bis 99 PBG und §§ 18 bis 21 PBV. §§ 86 - 99 PBG
§§ 18-21 PBV

6.1.1 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 Terrainveränderungen sind zu visieren.
- ⁴ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Aufstellung von weiteren Visieren verlangen.

6.1.2 Fachgutachten / Modelle

- ¹ Der Gemeinderat kann, nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller, auf dessen Kosten Fachgutachten oder Modelle anfertigen lassen.

6.1.3 Kontrolle

- ¹ Der Gemeinderat oder der durch sie beauftragte Fachmann führt die Baukontrolle durch.

6.1.4 Meldepflicht / Baukontrolle

- ¹ Die auf der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind dem Gemeinderat oder dem beauftragten Fachmann mindestens zwei Arbeitstage im Voraus zur Kontrolle zu melden.

§ 21 PBV

6.1.5 Verantwortlichkeit

- ¹ 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.

6.1.6 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 reinigen.

7. VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN

7.1 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 den §§ 100 bis 104 §§ 100-104 PBG PBG.

7.2 Gebühren

- ¹ Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die erforderlichen Baukontrollen Gebühren. Diese sind in der „Beitrags- und Gebührenordnung“ der politischen Gemeinde Lommis geregelt. § 105 PBG
- ² Barauslagen, Kosten für Gutachten, Nachkontrollen etc. werden zusätzlich - mit Begründung - dem Bauherrn verrechnet.
- ³ Die Kosten für das Einschneiden und Kontrollieren des Schnurgerüsts werden vom beauftragten Ingenieurbüro nach Aufwand direkt an den Bauherrn verrechnet.

8. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

- ¹ Die besonderen Verfahrensbestimmungen bezüglich Koordination von weiteren Bewilligungen richten sich nach den §§ 106 bis 109 PBG. §§ 106-109 PBG

9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

9.1 Inkrafttreten

- ¹ Die Ortsplanung 1997, bestehend aus diesem Baureglement, dem Zonenplan und dem Richtplan, tritt mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

9.2 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse

- ¹ Mit Inkrafttreten der Ortsplanung 1997 werden folgende Gemeindeerlasse der früheren Ortsgemeinden ausser Kraft gesetzt:

Ortsgemeinde Lommis:

- Baureglement 1980 und Zonenplanänderung 1985, Dorfzone mit Gestaltungsvorschriften (RRB Nr. 501 vom 31.03.1987)
- Zonenplan und Richtplan 1981 (RRB Nr. 2243 vom 21.12.1982)

Ortsgemeinde Weingarten:

- Baureglement, Zonenplan und Richtplan 1985 (RRB Nr. 750 vom 12.05.1987)

Ortsgemeinde Kalthäusern:

- Baureglement, Zonenplan und Richtplan 1988 (RRB Nr. 492 vom 04.04.1989)
- Nachtrag im Baureglement 1993 (RRB Nr. 829 vom 08.07.1993)

² Bereits genehmigte Sonderbauordnungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie mit den vorliegenden Vorschriften vereinbar sind. Sofern erhebliche Abweichungen vorliegen ist eine Aenderung derselben einzuleiten.

9.3 Übergangsbestimmungen

¹ Diese richten sich nach den §§ 110 bis 114 PBG sowie § 22 PBV. §§ 110-114 PBG
§ 22 PBV

Der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet am 16. Juni 1998

Der Gemeindeammann:

F. Haas

Der Gemeindeschreiber:

R. Dettling

Vom Regierungsrat genehmigt am 22. Dezember 1998
mit RRB Nr. 1043

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 06. Februar 2012

Der Gemeindeammann:

F. Locher

Der Gemeindeschreiber:

B. Baumgartner

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit
Entscheid Nr. 23 vom 08.03.2012

STICHWORTVERZEICHNIS

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
A				
Ablagerungsplätze		16	85	
Abstandsvorschriften	5.2			
Abstellplätze	5.5.5		72+73	
Alternativenergieerzeugungsanlagen	5.3.6			
Antennenanlagen	5.3.5		67	
Archäologische Funde	4.6.2			§ 25-31 NHG
Auflageverfahren	6.1		29-33, 89	§ 20 PBV
Ausfahrten	5.5.6			§ 40, 41 StrWG
Ausnahmebewilligung		4		
Ausnahmen von Bauvorschriften		4	78+80	Art. 24 RPG
Ausnutzungsziffer		5		§ 9 PBV
B				
Bachläufe	4.4.1 + 4.4.2			
Baubeginn	6.1		95	
Baubewilligung	6.1		86+93	
Baugesuchsunterlagen	6.1			§ 18 PBV
Baukontrolle	6.1.3 + 6.1.4		99	§ 21 PBV
Baulandumlegung		7	39-46	
Baulinien	5.2.1	6	17	
Bauordnung	1.2			
Baureife		8	60-61	
Bauvisiere	6.1.1		88	
Bauweise	4.2	9		§ 13 PBV
Bauzonen	4.3	10	35	
Beiträge		11	47-59	
Bepflanzung	5.5.2			§ 41-43 StrWG
Besitzstandgarantie		12	81+82	
Bewilligungsverfahren	6			
Bruttogeschossfläche		2		§ 10 PBV
C				
Containerplätze	5.5.7			
D				
Dachgesimse		13		
Dachgestaltung	5.3.3-4 + 5.4.4			
Dorfzone	4.3.4			
E				
Einfriedungen	5.5.2			§ 41-43 StrWG
Einsprachen	6.1		90-92	
Einstellräume	5.5.5			
Einzelbäume	4.5.1			
Empfindlichkeitsstufen	5.1.1			§ 43 LSV
Erhaltenswerte Bauten und Anlagen	4.5.3			
Erlöschen einer Baubewilligung	6.1		97	
Erschliessung, öffentlich und privat	3.2 + 3.3		35-38	

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
F				
Farbgebung	5.3.2			
Fassaden	5.3.2 + 5.4.2			
Feldgehölze	4.5.1			§ 10 NHG
Fenster	5.4.3			
Feuchtigkeitsschutz	5.6.3			
Flugplatz	4.7.2			Art. 37 LFG Art. 4-28 VIL
Freiflächen	5.5.3			
G				
Gebäudeabstand	5.2.5			
Gebäudehöhe		14		§ 8 PBV
Gebäuelänge		15		§ 7 PBV
Gebühren	7.2	11	105, 47-59	
Geschosszahl		14		§ 8 PBV
Gestaltungsplan		16	18-24	
Gestaltungsvorschriften allg.	5.3			
Gestaltungsvorschriften Dorfzone	5.4			
Gesundheit	5.6.1		75-78	
Gewässer	4.5.2			§ 16 PBV
Gewässerabstand	5.2.6			§ 16 PBV
Gewerbezone	4.3.7			
Grenzabstand	5.2.3			§ 4 PBV
Grenzbereinigung		7	39-46	
H				
Hecken	4.5.1			
Höchst- und Mindestmasse	4.2			
I				
Immissionen	5.1.1			Art. 43 LSV
Isolationen	5.6.1			§ 6 PBV
K				
Kehrrichtbeseitigung	5.5.7		74	
Kinderspielplätze	5.5.4		70+71	
Kleinbauten	5.2.3			
Kontrollen	6.1.3			
Kulturobjekte	4.5.3			§ 10 NHG
L				
Lagerplätze		17	85	
Landfläche		3		§ 11 PBV
Landschaftsschutzzone	4.4.2			
Landwirtschaftszone	4.4.1			
Lärmimmissionen		18		

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
M				
Materialien	5.3.2		65	
Meldepflicht	6.1.4			§ 21 PBV
Modelle	6.1.2			
N				
Naturschutzzone	4.4.3			§ 10 NHG
Näherbaurecht	5.2.3		65	
Nichtbauzone	4.4			
O				
Öff. Einrichtungen auf Privatgrund		19	83	
Öffentlicher Grund, Inanspruchnahme	6.1.6			
P				
Parkflächen	5.5.5		72+73	
Planauflage		20	29-33	
Planungszonen		21	25-28	
R				
Reklameanlagen		1		§ 17 PBV
Reservebauzone	2.2.1	10	35+36	
Richtplanung	2.1		10+11	§ 2 PBV
Riegelkonstruktion	5.4.3			§ 2 PBV
S				
Schallschutz	5.6.3			§ 32, 33 LSV
Schneefänge	5.6.2			
Schützenswerte Bauten	4.5.3			
Sicherheit	5.6		75-78	
Silotürme	5.3.7 + 5.4.5			
Spielplätze	5.5.4		70+71	§ 17 BauV
Strafen	7.1		100+105	
Strassenabstand	5.2.2			§ 43-47 StrWG
T				
Terraingestaltung	5.5.1		69	§ 22 FlurG
U				
Ufergehölze	4.7.1			
Umgebungsgestaltung	5.5			
Unterirdische Bauten	5.2.3			
V				
Vollzug	7.1			
Vorbauten		22		§ 5 PBV
Vorgärten	5.5.3			

	BauR Ziffer	Anhang Nr.	PBG §	Andere Erlasse
W				
Wald	4.7.1	23	15	Wag und WaV § 7 BauV § 16 EnV
Waldabstand	5.2.6			
Wärmeschutz	5.6.3			
Werkleitungen				
Wertvolle Bauten	4.5.3			
Wohn- und Gewerbezone	4.3.5 + 4.3.6			
Wohnzone	4.3.1 - 3			
Z				
Zerstörte Bauten	5.6.1		78	Art. 724 ZGB § 2 NHG §§ 25-31 NHV §§ 46-50 NHV
Zone archäologische Funde	4.6.1			
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	4.3.8			
Zonenarten	4.1			
Zonenplanung	2.2		12+13	§ 2 RRV RPG
Zonenvorschriften	4.2			
Zusammenbau	5.2.4		14	
Zweck der Planung	1.1		1	Art. 3 RPG

Begriffe, Definitionen und Hinweise aus übergeordnetem Recht

1.	<u>Abstand für Reklameanlagen</u>	¹ Für die Abstände von Reklameanlagen gilt § 17 PBV.	§ 17 PBV
2.	<u>Anrechenbare Bruttogeschossfläche</u>	¹ Die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche erfolgt nach § 10 PBV	§ 10 PBV
3.	<u>Anrechenbare Landfläche</u>	¹ Die Ermittlung der anrechenbaren Landfläche erfolgt nach § 11 PBV.	§ 11 PBV
4.	<u>Ausnahmebewilligung</u>	¹ Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung richtet sich nach den §§ 79 und 80 PBG.	§ 79 + 80 PBG
5.	<u>Ausnützung</u>	¹ Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer (Az) in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse festgelegt (vgl. Ziffer 4.2 BauR). ² Ausnützungsziffer: Az = $\frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$	§ 9 PBV
6.	<u>Baulinienplan</u>	¹ Baulinienpläne werden nach Bedarf durch den Gemeinderat erlassen.	§ 17 PBG
7.	<u>Baulandumlegung, Grenzberreinigung</u>	¹ Das Verfahren über Baulandumlegungen und Grenzberreinigungen erfolgt gemäss PBG.	§§ 39 - 46 PBG
8.	<u>Baureife</u>	¹ Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken gemäss § 60 und § 61 PBG erstellt werden.	§ 60 - 61 PBG
9.	<u>Bauweise</u>	¹ In allen Zonen gilt die offene oder halboffene Bauweise.	§ 13 PBV
10.	<u>Bauzone / Reservebauzone</u>	¹ Die Gemeinde kann das Baugebiet zur Etappierung der Erschliessung in definitive Bauzonen und Reservebauzonen unterteilen. ² Die Umwandlung von Reservebauzonen in definitive Bauzonen setzt eine Planung voraus, die eine systematische und rationelle Erschliessung gewährleistet. ³ Die Gemeindebehörde bestimmt Gebiet und Zeitpunkt der Umwandlung. Die betroffenen Grundeigentümer können eine Umwandlung beantragen. ⁴ Die Umwandlung ist öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.	§ 35 + 36
11.	<u>Beiträge und Gebühren</u>	¹ Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen Beiträge sowie einmalige und wiederkehrende Gebühren. ² Das Verfahren richtet sich nach § 47 bis § 59 PBG und ist in der Beitrags- und Gebührenordnung der politischen Gemeinde Lommis geregelt.	§§ 47 - 59 PBG

12.	<u>Besitzstands- garantie</u>	¹ Die Besitzstandsgarantie von bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, bleibt im Rahmen der §§ 81 und 82 PBG gewahrt.	§ 81 + 82 PBG
13.	<u>Dachgesimse</u>	¹ Als Dachgesimse gelten durchgehende Vordächer sowie trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge.	
14.	<u>Gebäudehöhe / Geschosszahl</u>	¹ Die Gebäudehöhe in den einzelnen Zonen wird in Metern oder Anzahl Vollgeschossen festgelegt und ist in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (vgl. Ziffer 4.2 BauR) festgelegt.	
15.	<u>Gebäuelänge</u>	¹ Zur Ermittlung der Gebäuelänge gilt § 7 PBV.	§ 7 PBV
16.	<u>Gestaltungsplan</u>	¹ Gestaltungspläne werden nach Bedarf durch den Gemeinderat erlassen. ² Die Einleitung und Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäss PBG.	§§ 18 - 21 PBG §§ 22 - 24 PBG
17.	<u>Lager- und Ablagerplätze</u>	¹ Hierüber gelten die Bestimmungen von § 85 PBG.	§ 85 PBG
18.	<u>Lärmimmissionen</u>	¹ Die innerhalb des Baugebietes gültigen Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind in der Tabelle der Bauweise und Immissionen (vgl. Ziffer 4.2 BauR) dargestellt. ² Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb des Baugebietes gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.	Art. 43 LSV
19.	<u>Öffentliche Ein- richtungen auf Privatgrund</u>	¹ Das Anbringen von öffentlichen Einrichtungen auf privaten Grundstücken richtet sich nach § 83 PBG.	§ 83 PBG
20.	<u>Planaufgabe und Plangenehmigung</u>	¹ Das Auflage-, Einsprache- und Genehmigungsverfahren erfolgt gemäss PBG.	§ 5 und §§ 29 - 33 PBG
21.	<u>Planungszonen</u>	¹ Planungszonen zur Sicherstellung von planerischen Massnahmen oder der Erschliessung werden nach Bedarf vom Gemeinderat erlassen.	§§ 25 - 28 PBG
22.	<u>Vorbauten</u>	¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassadenflucht vorspringen, wie Balkone, Erker, Aussentrepfen, nicht durchgehende Vordächer usw. von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.	§ 5 PBV
23.	<u>Werkleitungen</u>	¹ Hierüber gelten die Bestimmungen der Werkreglemente der Politischen Gemeinde Lommis	