

## Baureglement

03.04.2018

Öffentliche Auflage vom 06.04.2018 bis 26.04.2018

Von der Gemeindeversammlung erlassen am: 28.06.2018

Der Gemeindepräsident:



Urs Forster

Der Gemeindeschreiber:

Paul Pfister



Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. 55 vom 28.5.2018

KANTON THURGAU  
DEPARTEMENT  
FÜR BAU UND UMWELT  
8500 FRAUENFELD

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

1.1.2019



REGIO FRAUENFELD

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	
	Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	
	Art. 3 Zuständigkeiten	
<b>2.</b>	<b>NUTZUNGSZONEN</b>	<b>4</b>
	Art. 4 Zoneneinteilung	
	Art. 5 Masstabelle	
<b>2.1.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>6</b>
	Art. 6 Wohnzonen	
	Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen	
	Art. 8 Dorfzonen	
	Art. 9 Weilerzone	
	Art. 10 Arbeitszone a, Kleingewerbe und Dienstleistung	
	Art. 11 Arbeitszone b	
	Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
	Art. 13 Zone für Pferdesport	
	Art. 14 Freihaltezone	
<b>2.2.</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>7</b>
	Art. 15 Landwirtschaftszone	
<b>2.3.</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>7</b>
	Art. 16 Landschaftsschutzzone	
	Art. 17 Naturschutzzone	
<b>2.4.</b>	<b>Überlagernde Zonen</b>	<b>7</b>
	Art. 18 Zone für archäologische Funde	
	Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	
	Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	
	Art. 21 Gefahrenzone	
<b>3.</b>	<b>BAU- UND UMGEBUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>3.1.</b>	<b>Nachhaltiges Bauen</b>	<b>8</b>
	Art. 22 Haushälterische Bodennutzung	
	Art. 23 Ökologischer Ausgleich	
	Art. 24 Künstliche Beleuchtung	
<b>3.2.</b>	<b>Besondere Abstände</b>	<b>8</b>
	Art. 25 Grenzabstand	
	Art. 26 Gebäudeabstand	
	Art. 27 Bauen an Hanglagen	
<b>3.3.</b>	<b>Allgemeine Gestaltungsvorschriften</b>	<b>10</b>
	Art. 28 Gebäude, Bauten und Anlagen	
	Art. 29 Dachlandschaft	
	Art. 30 Aussenraum	
	Art. 31 Terrainveränderung	
<b>3.4.</b>	<b>Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Wohnzone W2a, Dorfzonen D1, D3 und Weilerzone</b>	<b>10</b>
	Art. 32 Allgemein	
	Art. 33 Dächer	
	Art. 34 Fassaden	
<b>3.5.</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>11</b>
	Art. 35 Parkierung für Fahrzeuge	
	Art. 36 Nebennutzflächen	
	Art. 37 Kehrrechtbeseitigung	
<b>4.</b>	<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>12</b>
	Art. 38 Ausnahmbewilligung	
<b>5.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>12</b>
	Art. 39 Zonenbezeichnung	
	Art. 40 Anwendung bisherigen Rechts	
	Art. 41 Aufhebung bisherigen Rechts	
	Art. 42 Inkrafttreten	

#### **Anhang**

1. Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien
2. Abkürzungsverzeichnis
3. Darstellungen und Erläuterungen zur Messweise gemäss IVHB
4. *Stichwortverzeichnis → offen, durch Regio*

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
<p><b>Art. 1 Zweck und Geltungsbereich</b></p> <p><sup>1</sup> Das Baureglement ordnet in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.</p> <p><sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Müllheim.</p>		<p><i>PG Art. 1, 3 Ziele und Grundsätze</i></p> <p><i>PBG § 18, Baureglement</i></p> <p><i>TG NHG § 10, geschützte Objekte</i></p>
<p><b>Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung</b></p> <p>Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan), Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne) mit den zugehörigen Vorschriften.</p>		<p><i>PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung</i></p> <p><i>TG NHG § 10, geschützte Objekte</i></p> <p><i>PBG § 36, Erschliessungspflicht</i></p>
<p><b>Art. 3 Zuständigkeiten</b></p> <p><sup>1</sup> Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften, obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und entscheidet.</p> <p><sup>2</sup> Die Bauverwaltung ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen</p>		<p><i>PBG § 4, Zuständigkeit Gemeinde</i></p>
2. NUTZUNGSZONEN		
<p><b>Art. 4 Zoneneinteilung</b></p> <p>In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Politischen Gemeinde Müllheim vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt.</p>		<p><i>PBG § 17, Zonenplan</i></p> <p><i>LSV, Art. 43, Empfindlichkeitsstufen</i></p>
	Abk.	ES
<b>A. Bauzonen</b>		
Wohnzonen 1/2a/2b/3	W	II
Wohn- und Arbeitszonen 2/3	WA	III
Dorfzone 1/3	D	III
Weilerzone	We	III
Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistung)	Aa	III
Arbeitszone b	Ab	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III
Zone für Pferdesport	Ps	III
Freihaltezone	Fh	III
<b>B. Landwirtschaftszonen</b>		
Landwirtschaftszone	L	III
<b>C. Schutzzonen</b>		
Landschaftsschutzzone	Ls	III
Naturschutzzone	Ns	III
<b>E. Überlagernde Zonen</b>		
Zone für archäologische Funde	Ar	-
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	Os	-
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-
Gefahrenzone	Ng	-



**Art. 5 Masstabelle**

Zone	Abkürzung	Geschossflächen-ziffer (GFZ)	Dachform <sup>3), 4), 5)</sup>	Fassadenhöhe (FH)	traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäude-länge	Grenzabstand klein / gross	
Wohnzonen W	W1	0.55	FD/PD	7.5	-	-	-	25	4.0 / 6.0	
			SD	-	5.0	9.5				
	W2a	0.60	SD	FD/PD	10.5	-	-	-	25	4.0/6.0
				SD	-	8.0	12.5			
	W2b	0.7 <sup>1)</sup>	SD	FD/PD	13.5	-	-	-	35	4.0 / 6.0
				SD	-	11.0	15.5			
W3	1.0	SD	FD/PD	11.5	-	-	2	60	5.0 / 7.5	
			SD	-	9.0	13.5				
Wohn- und Arbeitszonen WA	WA2	0.75 <sup>2)</sup>	FD/PD	14.5	-	-	-	40	4.0 / 6.0	
			SD	-	12.0	16.5				
	WA3	1.0 <sup>2)</sup>	FD/PD	13.5	-	-	2	60	5.0 / 7.5	
			SD	-	11.0	15.5				
Dorfzone	D1	-	SD	-	5.0	9.5	-	25	3.0 / 6.0	
	D3	-	SD	-	10.0	14.5	-	40	4.0 / 4.0	
Weilerzone	We	-	SD	-	8.0 <sup>9)</sup>	12.5 <sup>9)</sup>	-	30	4.0 / 4.0	
Arbeitszone a	Aa	-	FD/PD	16.0	-	-	-	60	4.0 / 4.0 <sup>6)</sup>	
			SD	-	13.5	18				
Arbeitszone b	Ab	-	FD/PD	17.5	-	-	-	150	4.0 / 4.0 <sup>7)</sup>	
			SD	-	15.0	19.5				
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe	-	FD/PD	13.5	-	-	-	100	5.0 / 5.0 <sup>8)</sup>	
			SD	-	11.0	15.5				
Zone für Pferdesport	Ps	-	FD	11.5	-	-	-	60	4.0 / 4.0	
			SD	-	9.0	13.5				
Freihaltezone	Fh	-	-	-	-	-	-	-	-	
Landwirtschaftszone	L	-	FD/PD	10.50	-	-	-	50 <sup>10)</sup>	4.0 / 4.0 <sup>7)</sup>	
			SD	-	8.0 <sup>9)</sup>	12.5 <sup>9)</sup>				
Landschaftsschutzzone	Ls	-	FD/PD	10.5	-	-	-	50 <sup>10)</sup>	4.0 / 4.0 <sup>7)</sup>	
			SD	-	8.0 <sup>9)</sup>	12.5 <sup>9)</sup>				
Naturschutzzone	Ns	-	-	-	-	-	-	-	-	

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach - = keine Festlegung

<sup>1)</sup> Neubauten mindestens 0.5

<sup>2)</sup> kombinierte Wohn-/Gewerbegebäude: GFZ +25% (Gewerbeanteil mind. 1/3 der Summe der Geschossflächen)

<sup>3)</sup> Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.

<sup>4)</sup> Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.

<sup>5)</sup> Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.

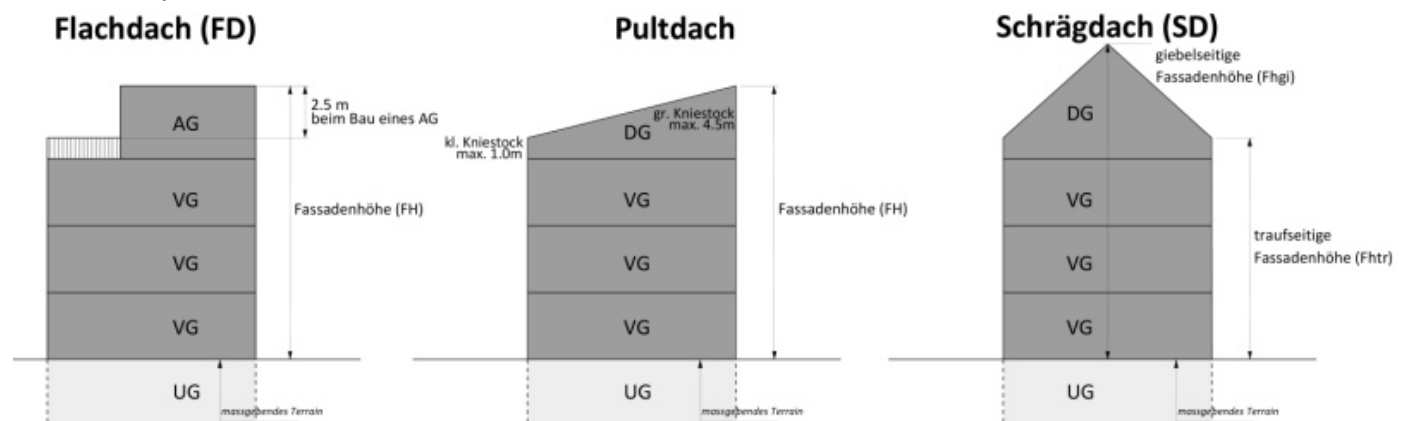
<sup>6)</sup> gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m

<sup>7)</sup> gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m

<sup>8)</sup> gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m

<sup>9)</sup> Für Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen + 3.0 m.

<sup>10)</sup> Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m

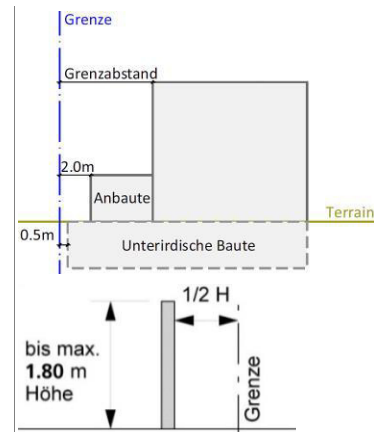


<p><b>2.1. Bauzonen</b></p> <p><b>Art. 6 Wohnzonen</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.</p> <p><sup>2</sup> Die Wohnzone W1 ist für Einfamilienhäuser reserviert. Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet. Häuser mit Geschosswohnungen, die über einen eigenständigen Wohnungszugang und einen zugeordneten privaten Aussenraum verfügen, sind ebenso zulässig.</p> <p><sup>3</sup> In der Wohnzone W3 sind Einfamilien- / Doppeleinfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.</p>	<p><i>PBV § 5, Wohnzonen</i></p>
<p><b>Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 7 PBV.</p> <p><sup>2</sup> In der Wohn- und Arbeitszone WA3 sind Einfamilien- / Doppeleinfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.</p>	<p><i>PBV § 7, Wohn- und Arbeitszonen</i></p>
<p><b>Art. 8 Dorfzonen</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.</p> <p><sup>2</sup> Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.</p>	<p><i>PBV § 6, Dorfzonen</i></p>
<p><b>Art. 9 Weilerzone</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.</p>	<p><i>PBV § 6, Weilerzonen</i></p>
<p><b>Art. 10 Arbeitszone a, Kleingewerbe und Dienstleistung</b></p> <p>Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe.</p>	<p><i>PBV § 8, Arbeitszonen</i> <i>LSV Art. 43 Abs.1 lit. c</i></p>
<p><b>Art. 11 Arbeitszone b</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 8 PBV.</p>	<p><i>PBV § 8, Arbeitszonen</i> <i>LSV Art. 43 Abs.1 lit. c</i></p>
<p><b>Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 9 PBV.</p>	<p><i>PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</i></p>
<p><b>Art. 13 Zone für Pferdesport</b></p> <p><sup>1</sup> Die Zone für Pferdesport ist für die Erstellung und den Betrieb von Bauten und Anlagen, welche dem Pferdesport oder der Haltung, Zucht und Ausbildung von Pferden dienen, bestimmt.</p> <p><sup>2</sup> Betriebsunabhängige Wohn- und Gewerbenutzungen sind nicht gestattet.</p> <p><sup>3</sup> Die Zone wird im Zonenplan differenziert behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) für Bauten und Anlagen;</li> <li>b) für Anlagen: zulässig sind nur ebenerdige Anlagen, Unterstände, Pferdeeinrichtungen oder -hindernisse und mobile Einrichtungen. Die Versiegelung von Flächen ist nicht zulässig.</li> </ul>	
<p><b>Art. 14 Freihaltezone</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von §10 PBV.</p>	

<p><b>2.2. Landwirtschaftszonen</b></p> <p><b>Art. 15 Landwirtschaftszone</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 11 PBV.</p> <p><sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.</p>	<p><i>PBV § 11, Landwirtschaftszonen</i></p>
<p><b>2.3. Schutzzonen</b></p> <p><b>Art. 16 Landschaftsschutzzone</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.</p>	<p><i>PBV § 13, Landschaftsschutzzone</i></p>
<p><b>Art. 17 Naturschutzzone</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.</p>	<p><i>PBV § 14, Naturschutzzone</i></p> <p><i>TG NHG § 1, Ziele</i></p> <p><i>TG NHG § 10, Geschützte Objekte</i></p>
<p><b>2.4. Überlagernde Zonen</b></p> <p><b>Art. 18 Zone für archäologische Funde</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.</p>	<p><i>PBV § 18, Zonen für archäologische Funde</i></p> <p><i>TG NHV §§ 46-50</i></p>
<p><b>Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone</b></p> <p><sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 19 PBV.</p> <p><sup>2</sup> Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone.</p>	<p><i>PBV § 19, Ortsbild- und Umgebungsschutzzone</i></p>
<p><b>Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.</p>	<p><i>PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht</i></p>
<p><b>Art. 21 Gefahrenzone</b></p> <p>Es gelten die Bestimmungen von § 21 PBV</p>	<p><i>PBG § 20 Gefahrenzone</i></p> <p><i>PBV § 21, Gefahrenzone</i></p>

<p><b>3. BAU- UND UMGEBUNGSVORSCHRIFTEN</b></p>	
<p><b>3.1. Nachhaltiges Bauen</b></p> <p><b>Art. 22 Haushälterische Bodennutzung</b></p> <p>Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30% unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.</p>	
<p><b>Art. 23 Ökologischer Ausgleich</b></p> <p>Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind wenn möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m<sup>2</sup> übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden.</li> <li>- Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.</li> <li>- bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.</li> <li>- Industrie- und Gewerbegebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</li> </ul>	<p>NHG BG Art. 18b Abs. 2, Ökologischer Ausgleich RPG Art. 3, Planungsgrundsätze TG NHG § 11, Massnahmen zum ökologischen Ausgleich</p> <p>Weisungen Pflanzenschutzdienst Berufs- und Bildungszentrum Arenenberg (Feuerbrand)</p>
<p><b>Art. 24 Künstliche Beleuchtung</b></p> <p>Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.</p>	<p>USG Art. 1, Zweck Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, 2005) Norm SIA 491 'Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum</p>
<p><b>3.2. Besondere Abstände</b></p> <p><b>Art. 25 Grenzabstand</b></p> <p><sup>1</sup> In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.</p> <p><sup>2</sup> An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem verminderten Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.</p>	<p>PBG §§ 74-77, Abstände StrWG §§ 40-45, Abstände gegenüber Strassen FIGG § 4, Einzäunungen FIGG § 5, Pflanzungen PBV § 22, Kleinbauten, Anbauten PBV § 23, Unterniveaubauten PBV § 27, Untergeschosse</p>

<sup>3</sup> Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.



<sup>4</sup> Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grensvorrichtungen gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

<sup>5</sup> Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

**Art. 26 Gebäudeabstand**

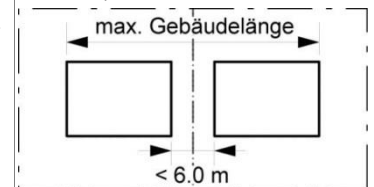
<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

<sup>2</sup> Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine ortsbaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Mastabelle darf nicht überschritten werden.

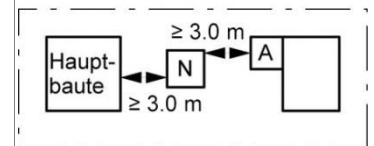
<sup>3</sup> Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.

*PBV § 30, Gebäudeabstand*

*Brandschutzvorschriften (VKF)  
PBG § 77, Näherbaurecht*



Gebäudeabstand mind. 3.0 m



**Art. 27 Bauen an Hanglagen**

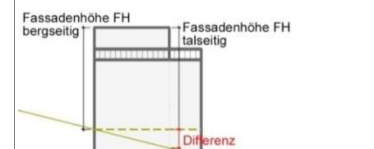
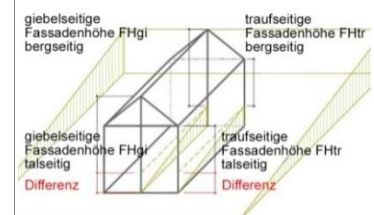
<sup>1</sup> Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.

<sup>2</sup> Attikageschosse gemäss §29 PBG müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

*PBV § 29, Attikageschosse*

*PBV § 39, Terrassenhäuser*

*PBG § 72 Abs. 1, Baureife*



### 3.3. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

#### Art. 28 Gebäude, Bauten und Anlagen

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

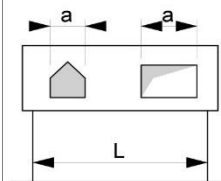
- die bestehende benachbarte Bebauung
- Stellung, Form und Proportionen,
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächern (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen,
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie
- die topografische Einbettung.

PBG §§ 78 und 79, Gestaltung

#### Art. 29 Dachlandschaft

<sup>1</sup> Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

<sup>2</sup> Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.



Summe a = max. 1/2 L

#### Art. 30 Aussenraum

<sup>1</sup> Aussenräume privater Grundstücke sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Der Raum zwischen Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

<sup>3</sup> Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

StrWV. § 11, Oberflächenwasser  
SN 640 050, Grundstückzufahrten

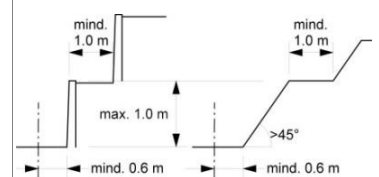
#### Art. 31 Terrainveränderung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.

<sup>2</sup> Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen.

<sup>3</sup> Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.

PBG § 79, Terrainveränderung  
bfu-Geländer und Brüstungen  
SIA Norm 358, Geländer und Brüstungen



### 3.4. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Wohnzone W2a, Dorfzonen D1, D3 und Weilerzone

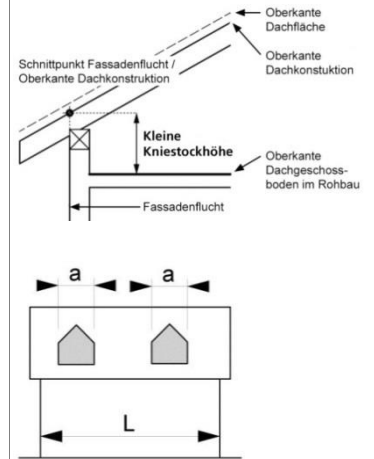
#### Art. 32 Allgemein

<sup>1</sup> Neu- und Erweiterungsbauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Massstab und die Bebauungsstruktur zu wahren. Die Ortsbildprägende Fassadenstruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

<sup>2</sup> Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Gemeinderat ein Fachgremium beziehen.

**Art. 33 Dächer**

- <sup>1</sup> Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und Dachneigungen von 30-45° zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppegauben nicht unterbrochen werden.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppegauben dürfen gesamthaft  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten und haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- <sup>3</sup> Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m<sup>2</sup> (Lichtfläche) nicht übersteigen.
- <sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- <sup>5</sup> Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.



Summe a = max. 1/3 L

**Art. 34 Fassaden**

- <sup>1</sup> Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.
- <sup>2</sup> Balkone sind bei Ersatzbauten zulässig sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.
- <sup>3</sup> Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
- <sup>4</sup> Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

**3.5. Ausstattung****Art. 35 Parkierung für Fahrzeuge**

- <sup>1</sup> Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Parkfelder zu erstellen.
- <sup>2</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung plus 1 Besucherparkfeld pro 4 Wohnungen zu erstellen. Besucherparkfelder sind deutlich zu bezeichnen und dauernd als solche zu erhalten.
- <sup>3</sup> Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

*PBG § 88, Parkfelder, Verkehrsflächen*  
*PBV § 34, Privilegierte Parkierungsanlagen*  
*StrWG § 46, Abstellplätze und Garagen*  
*StrVV § 12, Zufahrten, Zugänge*  
*SN 640 281, Parkieren*

**Art. 36 Nebennutzflächen**

- <sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.
- <sup>3</sup> In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8 % der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

*SN 640 065/066, Veloparkierung*  
*Veloparkierung, Handbuch (ASTRA 2008)*

**Art. 37 Kehrichtbeseitigung**

Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach §91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden. Kehrichtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

*PBG § 91, Kehrichtbeseitigung*

<b>4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<i>PBG §§ 98 - 111, Bewilligungsverfahren</i>																																												
<b>Art. 38 Ausnahmbewilligung</b> Der Gemeinderat kann in den Dorfzonen zum Schutz des Ortsbilds und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.	<i>PBG § 92, Ausnahmen</i>																																												
<b>5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>																																													
<b>Art. 39 Zonenbezeichnung</b> Die geltenden Zonenbezeichnungen der Gemeinde Müllheim werden wie folgt vereinheitlicht:  <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bezeichnung bisher</th> <th style="text-align: left;">Bezeichnung neu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>W I Wohnzone</td><td>W1 Wohnzone</td></tr> <tr><td>DuG Dorfzone untere Grüneck</td><td>W2a Wohnzone</td></tr> <tr><td>W II Wohnzone</td><td>W2b Wohnzone</td></tr> <tr><td>W III Wohnzone</td><td>W3 Wohnzone</td></tr> <tr><td>WG II Wohn- und Gewerbezone</td><td>WA2 Wohn- und Arbeitszone</td></tr> <tr><td>WG III Wohn- und Gewerbezone</td><td>WA3 Wohn- und Arbeitszone</td></tr> <tr><td>DoG Dorfzone obere Grüneck</td><td>D1 Dorfzone D1</td></tr> <tr><td>DM Dorfzone Müllheim</td><td>D3 Dorfzone D3</td></tr> <tr><td>WL Weilerzone Langenhardt</td><td>We Weilerzone</td></tr> <tr><td>G Gewerbezone</td><td>Aa Arbeitszone a</td></tr> <tr><td>I Industriezone</td><td>Ab Arbeitszone b</td></tr> <tr><td>OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td><td>Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</td></tr> <tr><td>FR Freihaltezone</td><td>Fh Freihaltezone</td></tr> <tr><td>PS Pferdesportzone</td><td>Ps Zone für Pferdesport</td></tr> <tr><td>LW Landwirtschaftszone</td><td>L Landwirtschaftszone</td></tr> <tr><td>LS Landschaftsschutzzone</td><td>Ls Landschaftsschutzzone</td></tr> <tr><td>LLG Ls Langenhardter- und Gschmelltobel</td><td>Ls Landschaftsschutzzone</td></tr> <tr><td>NS Naturschutzzone</td><td>Ns Naturschutzzone</td></tr> <tr><td>AF Zone archäologischer Funde</td><td>Ar Zone für archäologische Funde</td></tr> <tr><td>US Umgebungsschutzperimeter</td><td>Os Ortsbild- und Umgebungsschutzzone</td></tr> <tr><td>- -</td><td>Ng Gefahrenzone</td></tr> </tbody> </table>	Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu	W I Wohnzone	W1 Wohnzone	DuG Dorfzone untere Grüneck	W2a Wohnzone	W II Wohnzone	W2b Wohnzone	W III Wohnzone	W3 Wohnzone	WG II Wohn- und Gewerbezone	WA2 Wohn- und Arbeitszone	WG III Wohn- und Gewerbezone	WA3 Wohn- und Arbeitszone	DoG Dorfzone obere Grüneck	D1 Dorfzone D1	DM Dorfzone Müllheim	D3 Dorfzone D3	WL Weilerzone Langenhardt	We Weilerzone	G Gewerbezone	Aa Arbeitszone a	I Industriezone	Ab Arbeitszone b	OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	FR Freihaltezone	Fh Freihaltezone	PS Pferdesportzone	Ps Zone für Pferdesport	LW Landwirtschaftszone	L Landwirtschaftszone	LS Landschaftsschutzzone	Ls Landschaftsschutzzone	LLG Ls Langenhardter- und Gschmelltobel	Ls Landschaftsschutzzone	NS Naturschutzzone	Ns Naturschutzzone	AF Zone archäologischer Funde	Ar Zone für archäologische Funde	US Umgebungsschutzperimeter	Os Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	- -	Ng Gefahrenzone	
Bezeichnung bisher	Bezeichnung neu																																												
W I Wohnzone	W1 Wohnzone																																												
DuG Dorfzone untere Grüneck	W2a Wohnzone																																												
W II Wohnzone	W2b Wohnzone																																												
W III Wohnzone	W3 Wohnzone																																												
WG II Wohn- und Gewerbezone	WA2 Wohn- und Arbeitszone																																												
WG III Wohn- und Gewerbezone	WA3 Wohn- und Arbeitszone																																												
DoG Dorfzone obere Grüneck	D1 Dorfzone D1																																												
DM Dorfzone Müllheim	D3 Dorfzone D3																																												
WL Weilerzone Langenhardt	We Weilerzone																																												
G Gewerbezone	Aa Arbeitszone a																																												
I Industriezone	Ab Arbeitszone b																																												
OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen																																												
FR Freihaltezone	Fh Freihaltezone																																												
PS Pferdesportzone	Ps Zone für Pferdesport																																												
LW Landwirtschaftszone	L Landwirtschaftszone																																												
LS Landschaftsschutzzone	Ls Landschaftsschutzzone																																												
LLG Ls Langenhardter- und Gschmelltobel	Ls Landschaftsschutzzone																																												
NS Naturschutzzone	Ns Naturschutzzone																																												
AF Zone archäologischer Funde	Ar Zone für archäologische Funde																																												
US Umgebungsschutzperimeter	Os Ortsbild- und Umgebungsschutzzone																																												
- -	Ng Gefahrenzone																																												
<b>Art. 40 Anwendung bisherigen Rechts</b>  <sup>1</sup> Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach neuem Recht zu beurteilen.  <sup>2</sup> Die bisherigen Vorschriften zu den Kultur- und Naturobjekten bleiben bis zur Inkraftsetzung eines Schutzplans mit zugehörigem Reglement anwendbar.	<i>PBV § 56, Anwendung bisherigen Rechtes</i>																																												
<b>Art. 41 Aufhebung bisherigen Rechts</b> Folgende Erlasse werden aufgehoben:  - Baureglement vom 23.3.1993 mit Teilrevisionen vom 6.12.1994, 30.10.2001 und 1.10.2012																																													
<b>Art. 42 Inkrafttreten</b> Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.	<i>PBG § 6, Inkraftsetzung</i>																																												



## Anhang

### A Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

#### Bundesrecht

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	210
NHG / NHV	BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung	451 / 451.1
BZG	Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz	520.1
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz mit Verordnung	700 / 700.1
BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz	151.3
EnG / EnV	Energiegesetz mit Verordnung	730.0 / 730.01
USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen	814.01
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung	814.011
StfV	Störfallverordnung	814.012
TVA	Technische Verordnung über Abfälle	814.600
LRV	Luftreinhalte-Verordnung	814.318
LSV	Lärmschutz-Verordnung	814.41
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung	814.710
GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung	814.20 / 814.201
ArG	Arbeitsgesetz	822.11
BauAV	Bauarbeiten Verordnung	832.311
LwG	Landwirtschaftsgesetz	910.1
WaG / WaV	Waldgesetz mit Verordnung	921.0 / 921.01

#### Kantonales Recht

GemG	Gesetz über die Gemeinden	131.1
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege	170.1
NHG / NHV	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung	450.1 450.11
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung	700 / 700.1
	Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung	708.1 / 708.11
	Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung	721.1 / 721.11
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung	725.1 / 725.10
ENG / ENV	Energienutzungsgesetz mit Verordnung	731.1 / 731.11
	Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung	814.0-8
FIGG	Gesetz über Flur und Garten	913.1
WaldG / WaldV	Waldgesetz mit Verordnung	921.1 / 921.11

## Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten:

SN 521 500	Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009)
SN 592 000	Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012)
SN 640 066	Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006)
SN 640 050	Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993)
SIA 112/1	Nachhaltiges Bauen - Hochbau
SIA 118	Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
SIA 180	Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau
SIA 181	Schallschutz im Hochbau
SIA 358	Geländer und Brüstungen
SIA 380/1	Thermische Energie im Hochbau
SIA 384/1	Heizungsanlagen in Gebäuden
VKF	Brandschutznorm
bfu / Suva	Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva
EKAS	Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit

## B Abkürzungsverzeichnis

ASTRA	Bundesamt für Strassen
BAFU	Bundesamt für Umwelt
DBU	Departement für Bau und Umwelt (Thurgau)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten
GO	Gemeindeordnung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Eidg. Lärmschutz-Verordnung
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft
NHG / NHV	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung
PBG / PBV	Planungs- und Baugesetz mit Verordnung
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN	Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StrWG / StrWV	Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung
TVA	Eidg. Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

---

## Gemeinde Müllheim

---

### Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Anhang zum Baureglement



## Inhalt

### A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

- 1. Terrain**
  - 1.1. Massgebendes Terrain
- 2. Gebäude**
  - 2.1. Gebäude
  - 2.2. Kleinbauten
  - 2.3. Anbauten
  - 2.4. Unterirdische Bauten
  - 2.5. Unterniveaubauten
- 3. Gebäudeteile**
  - 3.1. Fassadenflucht
  - 3.2. Fassadenlinie
  - 3.3. Projizierte Fassadenlinie
  - 3.4. Vorspringende Gebäudeteile
  - 3.5. Rückspringende Gebäudeteile
- 4. Längenmasse**
  - 4.1. Gebäudelänge
  - 4.2. Gebäudebreite
- 5. Höhenmasse**
  - 5.1. Fassadenhöhe
  - 5.2. Kniestockhöhe
  - 5.3. Lichte Höhe
  - 5.4. Geschosshöhe
- 6. Geschosse**
  - 6.1. Vollgeschosse
  - 6.2. Untergeschosse
  - 6.3. Dachgeschosse
  - 6.4. Attikageschosse
- 7. Abstände**
  - 7.1. Grenzabstand
  - 7.2. Gebäudeabstand
  - 7.3. Baulinien
  - 7.4. Baubereich
- 8. Nutzungsziffern**
  - 8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche
  - 8.2. Geschossflächenziffer

### B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

## A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

### 1. Terrain

#### 1.1. Massgebendes Terrain

**Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.** Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

### 2. Gebäude

#### 2.1. Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

#### 2.2. Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

§ 22 PBV

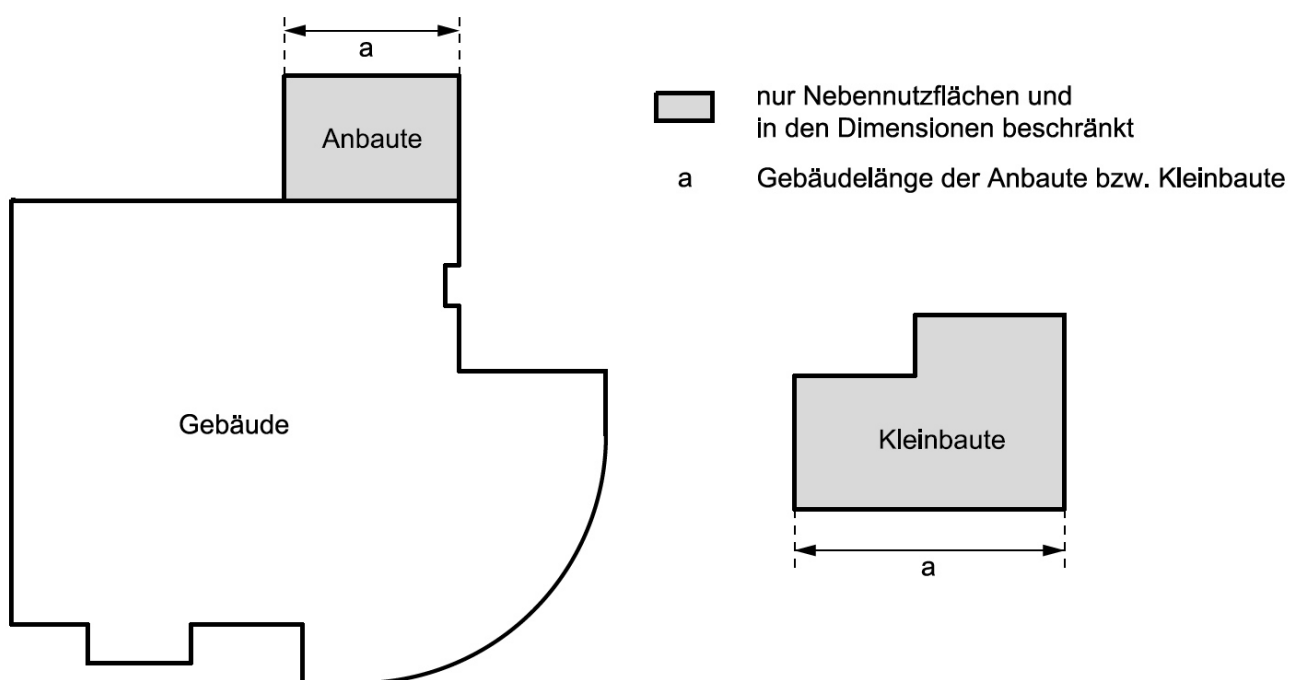
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

#### 2.3. Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

§ 22 PBV

Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.



## 2.4. Unterirdische Bauten

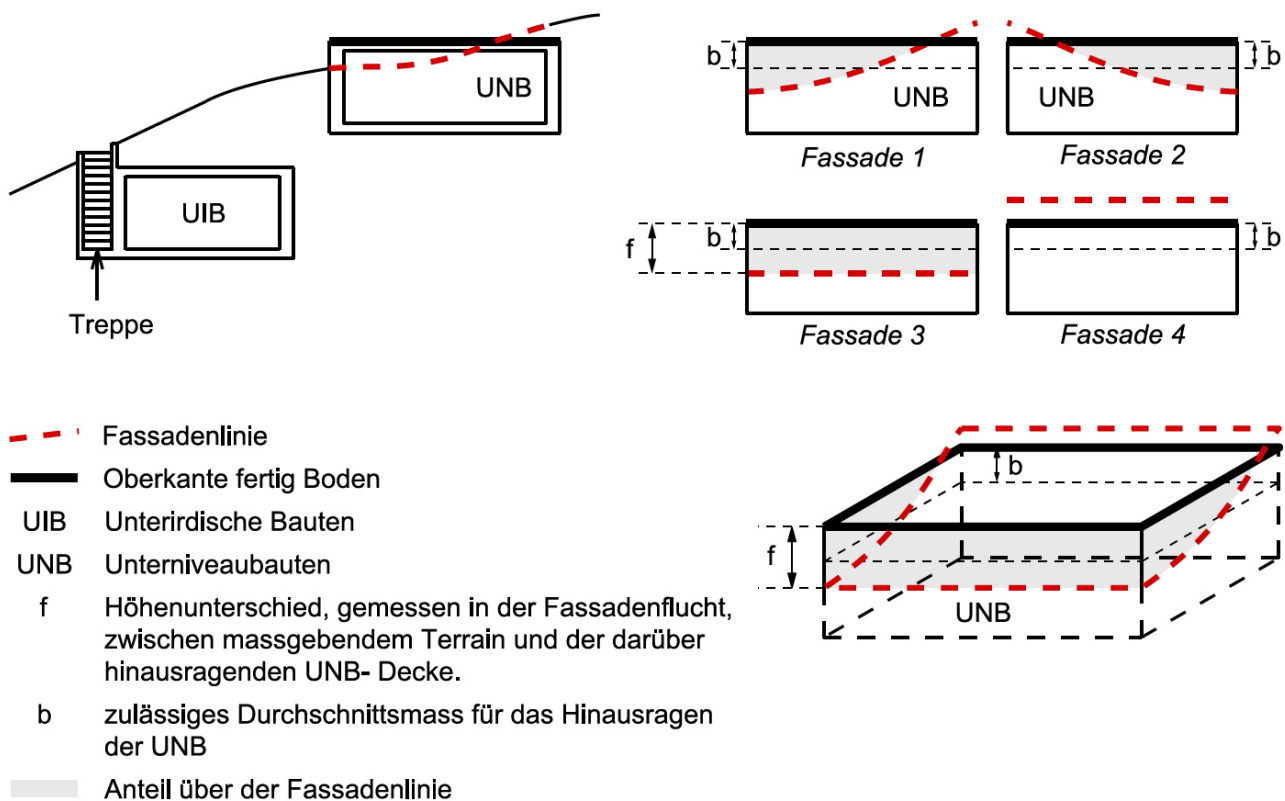
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

## 2.5. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

### § 23 PBV

Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute, um nicht mehr als **f = 1.00 m** überschreiten.



### 3. Gebäudeteile

#### 3.1. Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

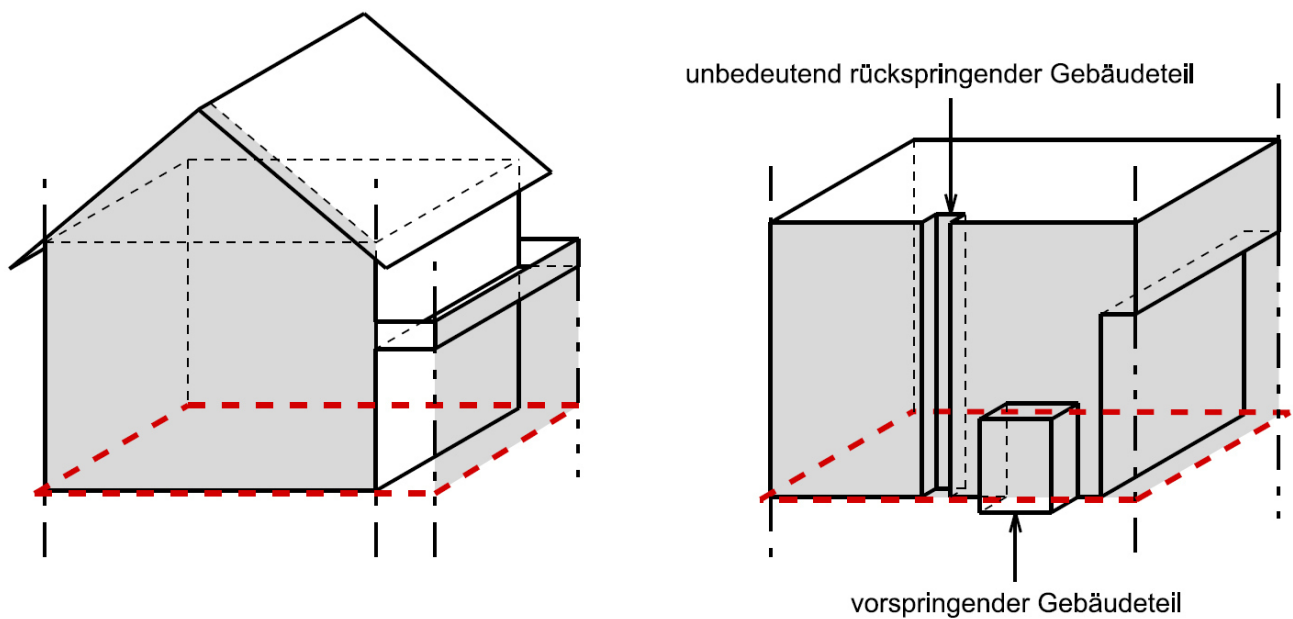
#### 3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

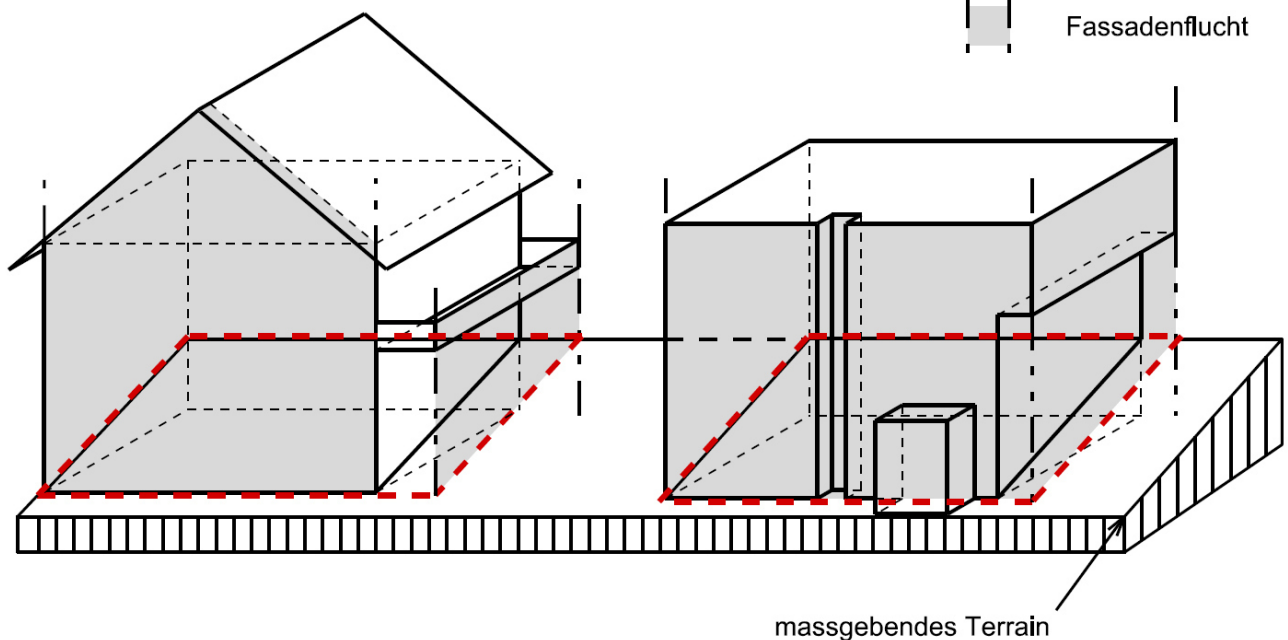
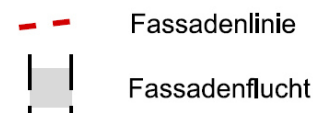
#### 3.3. Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



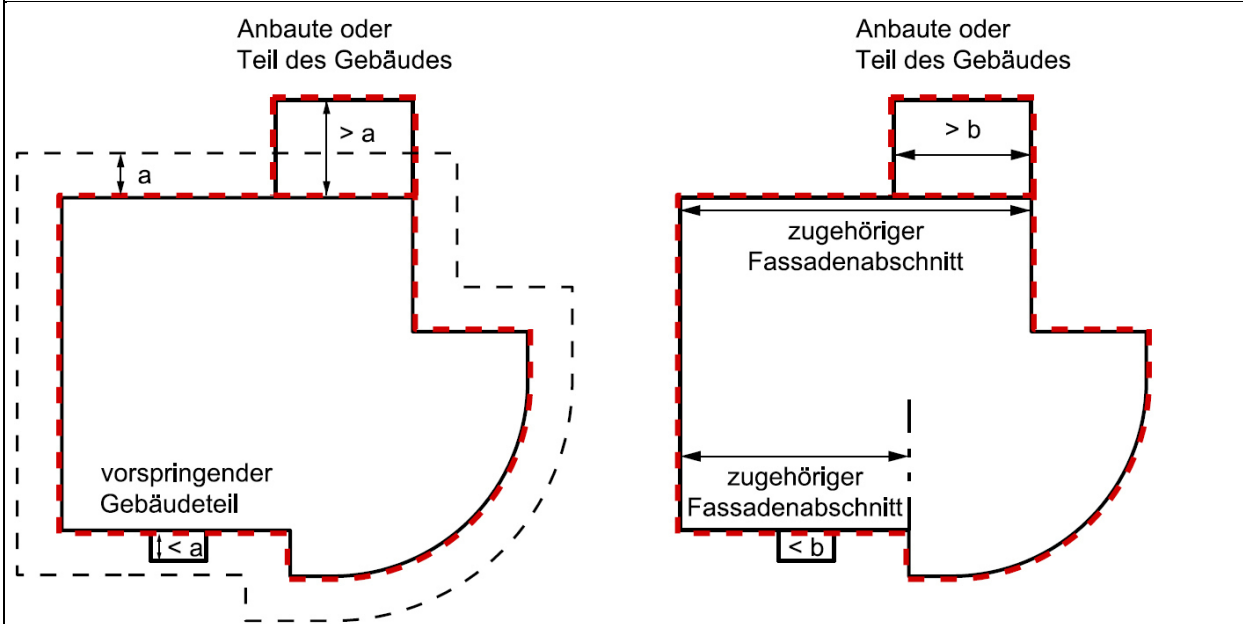
### 3.4. Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

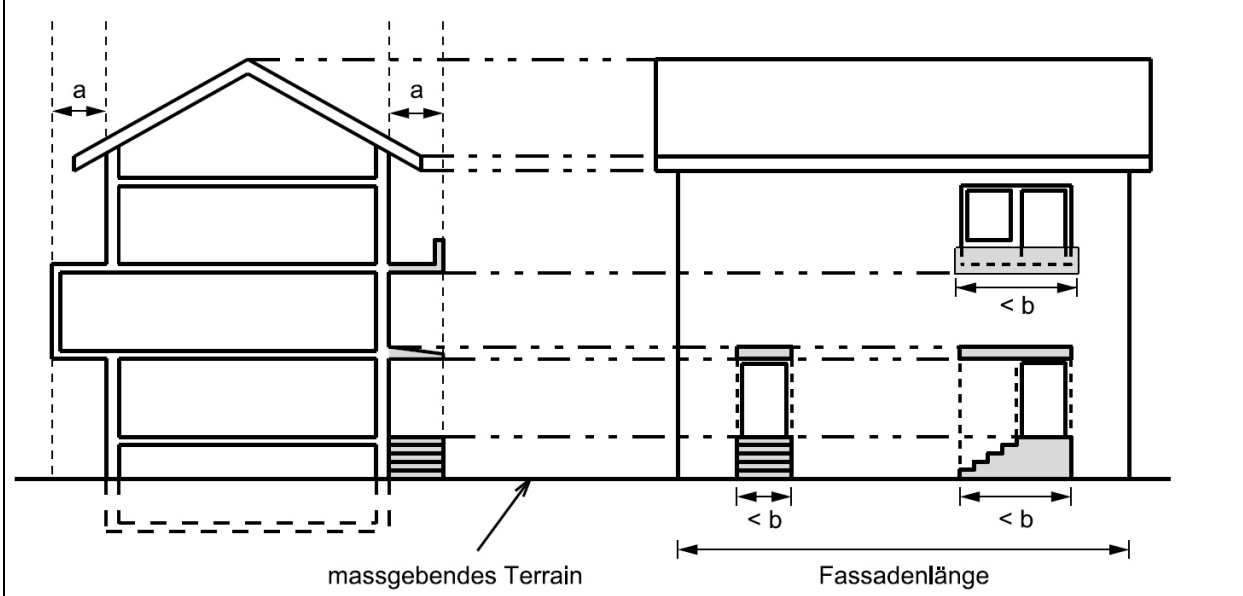
§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

1. ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal **3.00 m**;
2. innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal **1.50 m**.



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
- projizierte Fassadenlinie



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

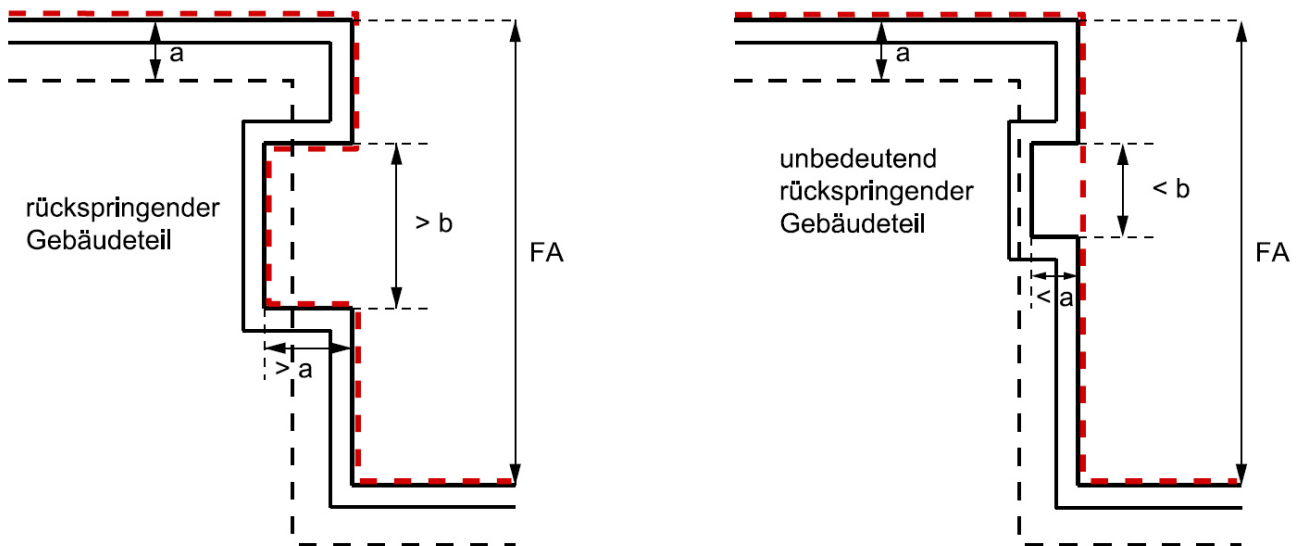




### 3.5. Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

§ 24 Abs. 2 PBV

Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von **1.00 m** und eine maximale Breite von **1.00 m** aufweisen.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

## 4. Längenmasse

### 4.1. Gebäudelänge

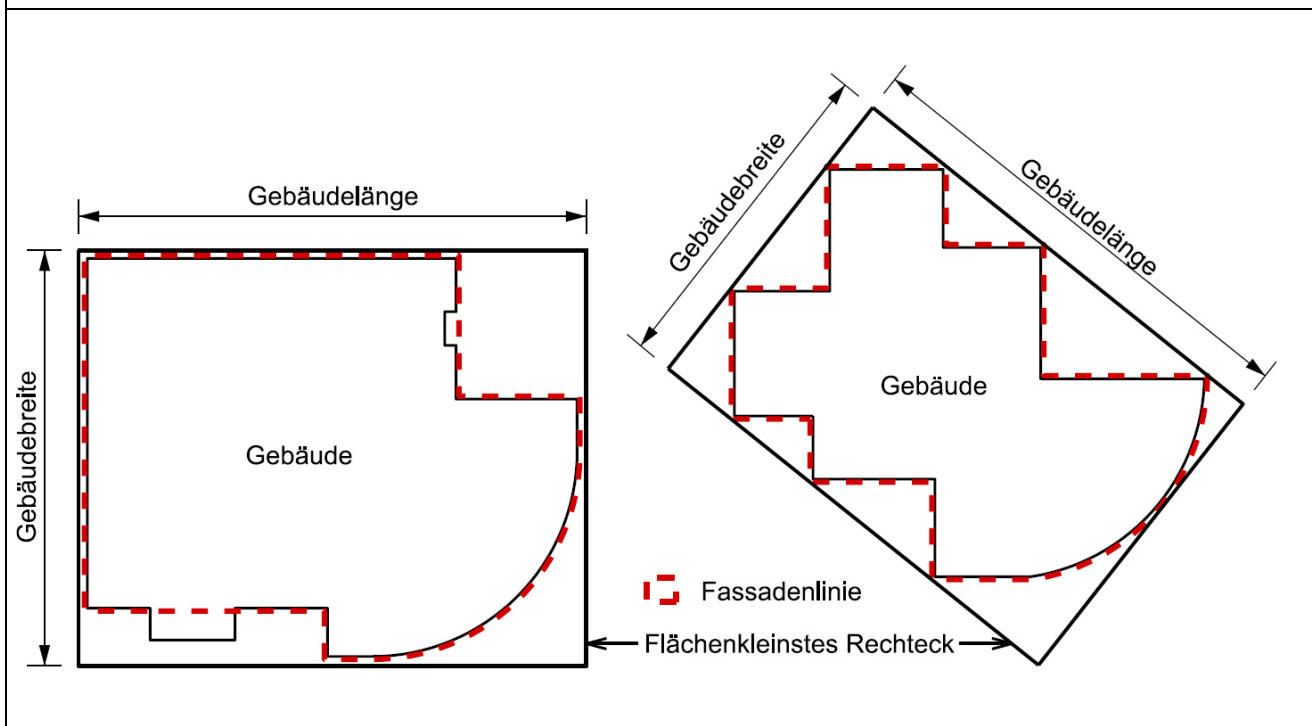
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind **Anbauten nicht zu berücksichtigen**.

### 4.2. Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



## 5. Höhenmasse

### 5.1. Fassadenhöhe

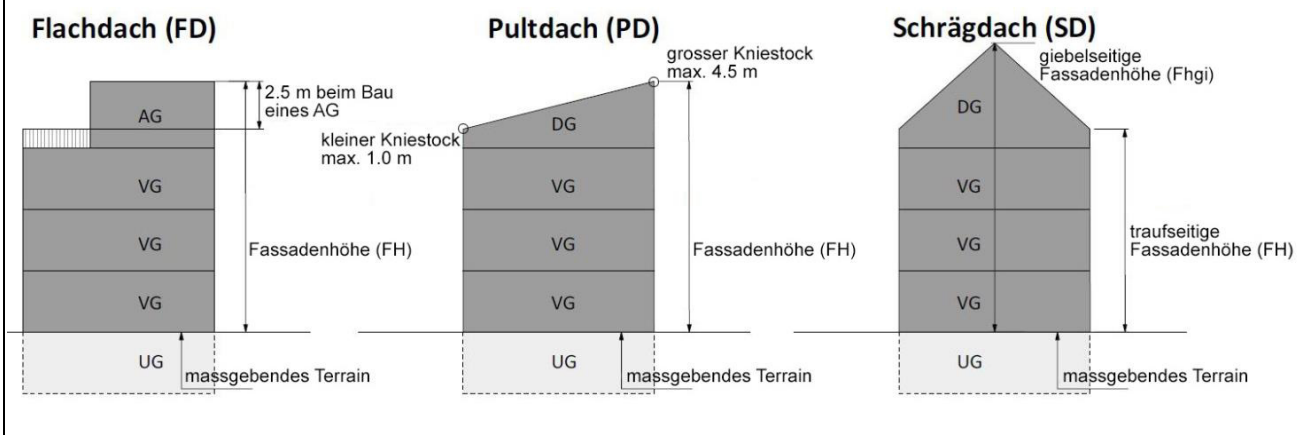
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Art. 2.2, Fussnoten 2, 3, 4 BauR

2) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.

3) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.

4) Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.



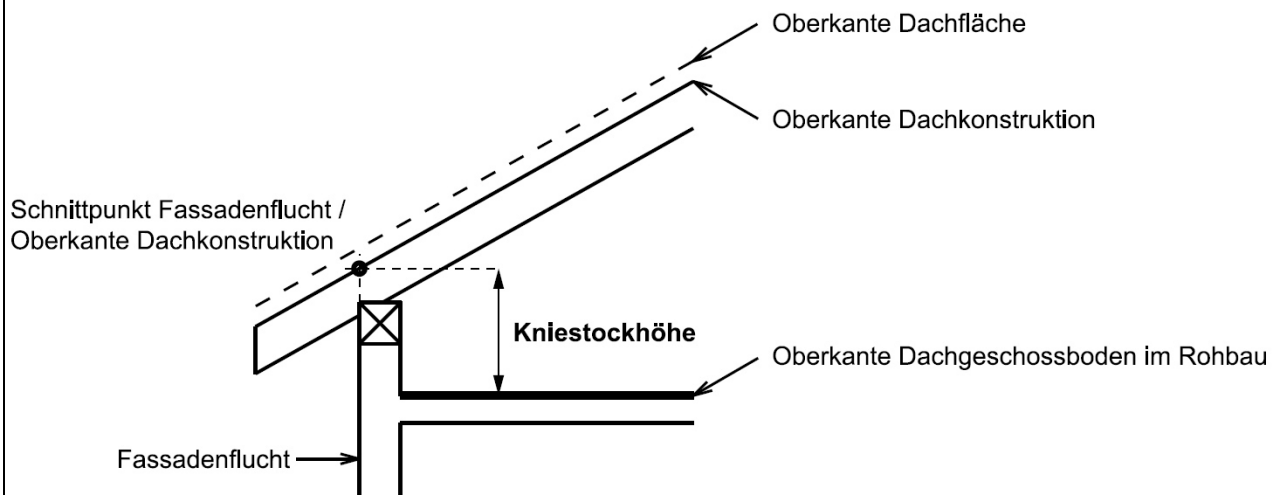
### 5.2. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 28 PBV

<sup>1</sup> Dachgeschosse dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



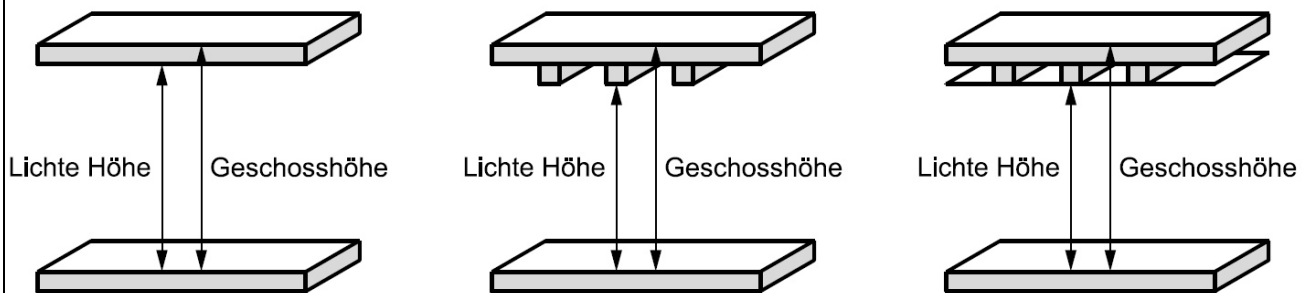
### 5.3. Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

§ 26 Abs. 4/5 PBV

<sup>4</sup> PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.

<sup>5</sup> Bei Decken, die der Dachneigung folgen sowie bei Umbauten können Ausnahmen von Absatz 4 zugelassen werden, sofern die Vorschriften nach § 42 eingehalten sind.



### 5.4. Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante des fertigen Bodens.

§ 26 Abs.2/3 PBV

<sup>2</sup> Legt die Gemeinde die Höhe der Bauten nach der Geschoszahl fest, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt **3.20 m** nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Die Geschosshöhe ist die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

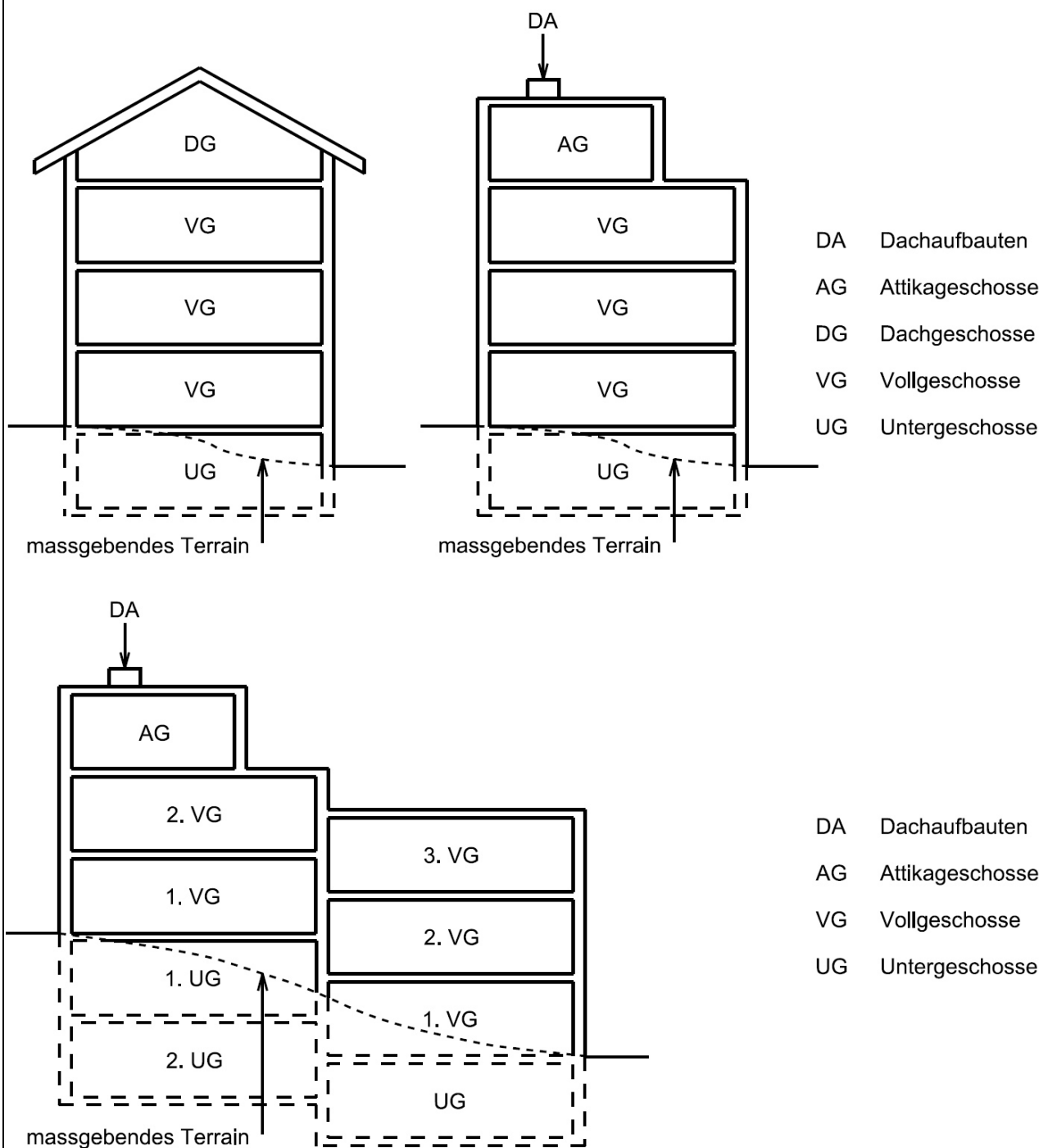
## 6. Geschosse

### 6.1. Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

#### § 39 PBV

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudestufen, bei welchen das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit pro Gebäudestufe mindestens 1:3 beträgt. Dabei muss das Gefälle des massgebenden Terrains grösser sein als 10 %.



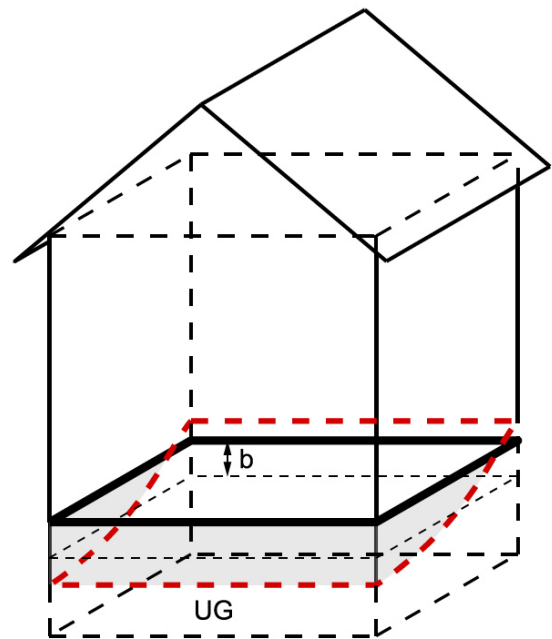
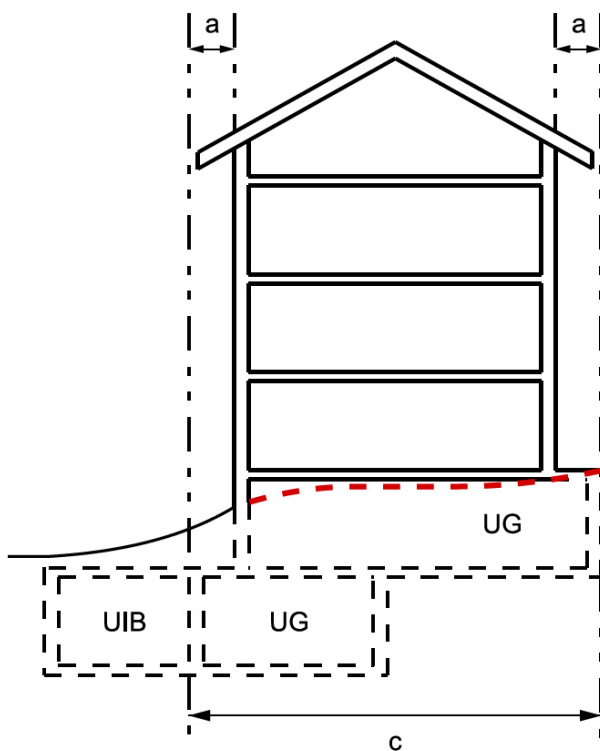
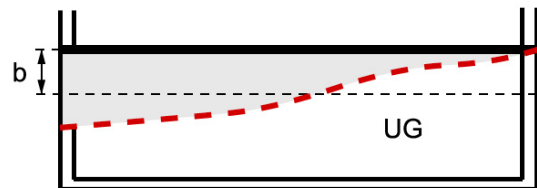
## 6.2. Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

§ 27 PBV

Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden höchstens **0.80 m** (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.

- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



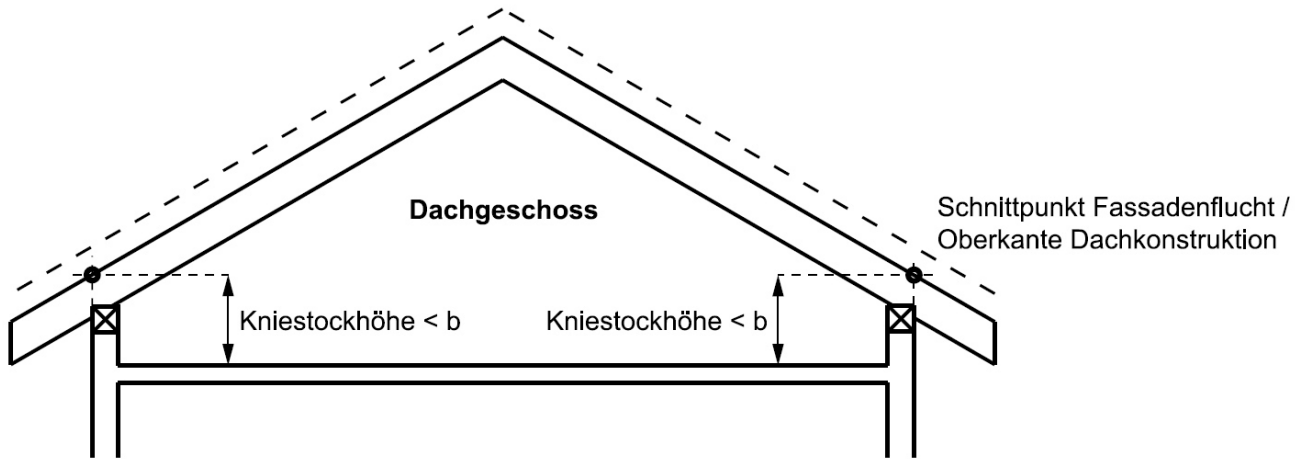
### 6.3. Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

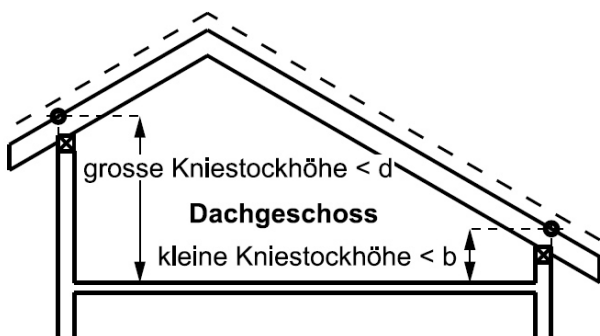
§ 28 PBV

1 Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.

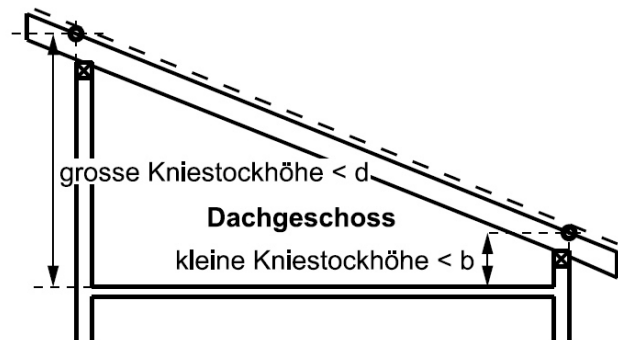
2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



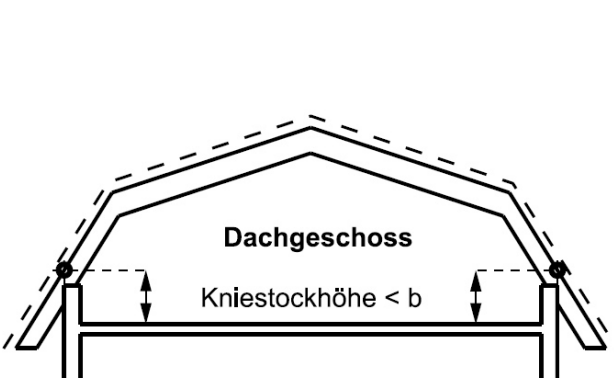
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



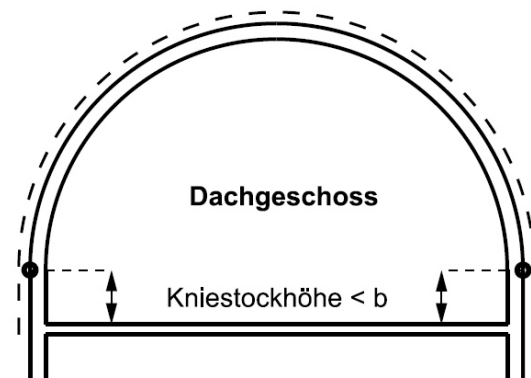
b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen



d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



#### 6.4. Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

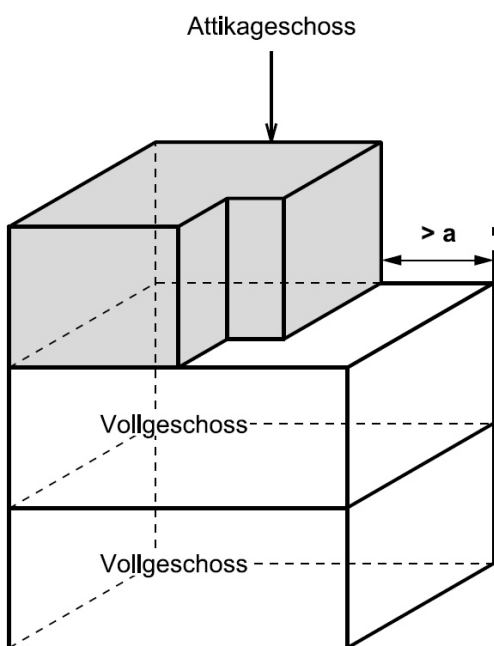
##### § 29 PBV

Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens 1/3 der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.

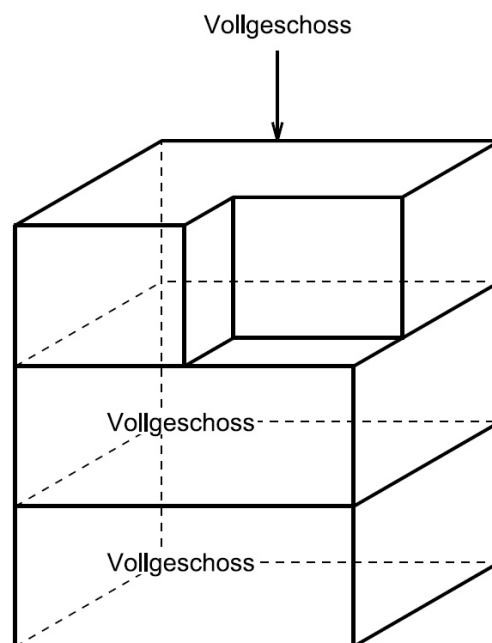
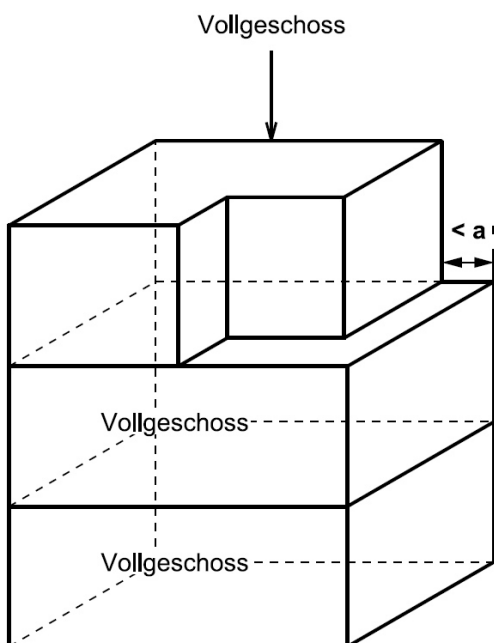
##### Art. 3.4 BauR: Bauen an Hanglagen

<sup>1</sup> Attikageschosse müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

<sup>2</sup> Bei Pultdächern ist der First hangparallel und bergseitig auszurichten.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses





## 7. Abstände

### 7.1. Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

§ 31 PBV

<sup>1</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.

<sup>2</sup> -

<sup>3</sup> Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal **1.00 m** unterschreiten.

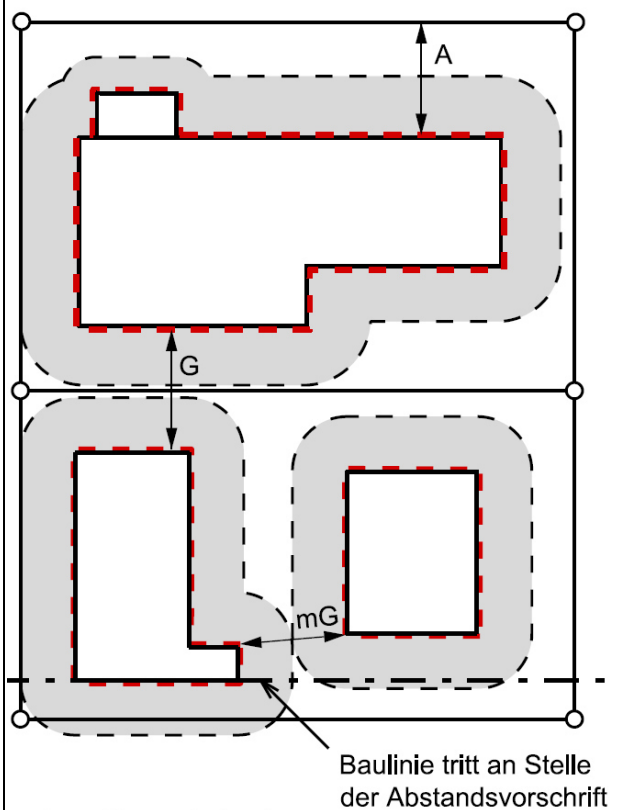
### 7.2. Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 30 PBV

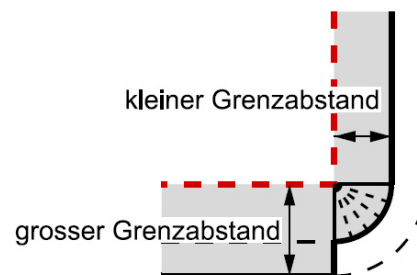
<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

<sup>2</sup> Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.



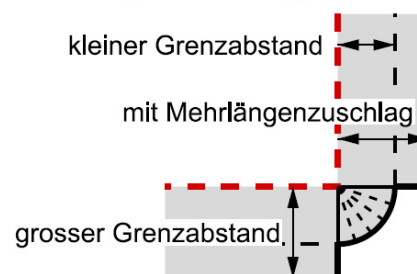
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- Fassadenlinie
- Parzellengrenze

#### Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

#### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



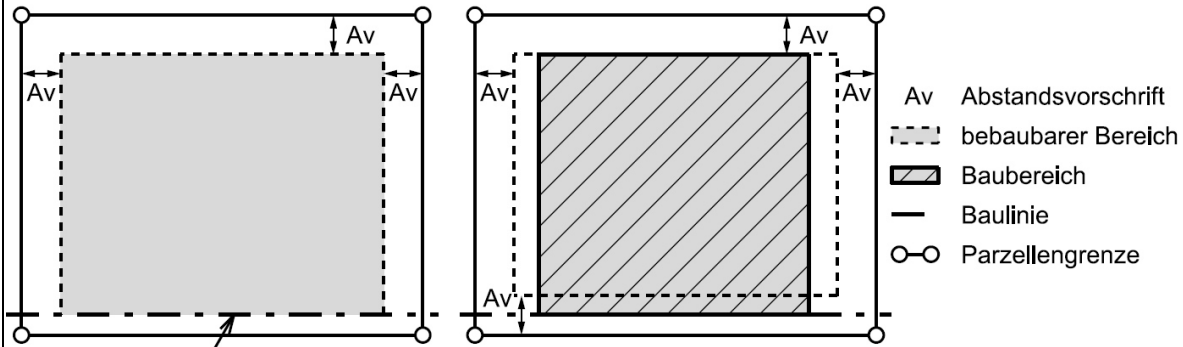
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Fassadenlinie

**7.3. Baulinien**

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

**7.4. Baubereich**

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



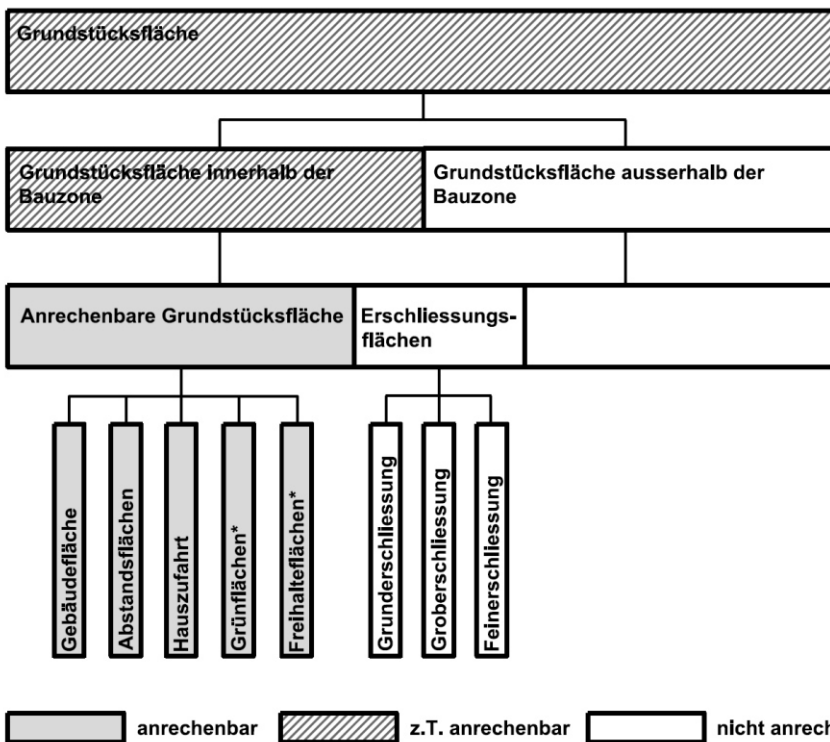
Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

- Av Abstandsvorschrift
- bebaubarer Bereich
- ▨ Baubereich
- Baulinie
- Parzellengrenze

**8. Nutzungsziffern**

**8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche**

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

## 8.2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

### § 32 PBV

Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer müssen Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt, nicht angerechnet werden.

### § 34 PBV

<sup>1</sup> Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

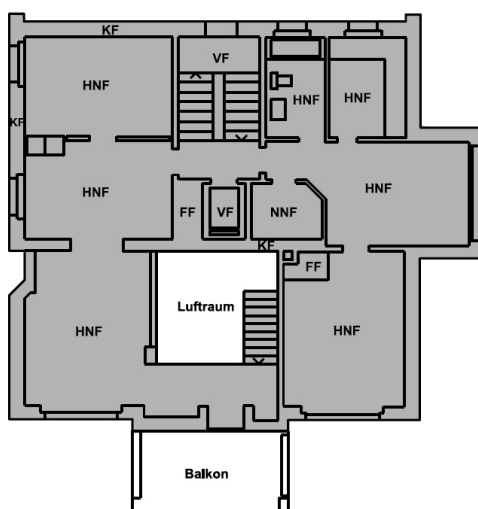
<sup>2</sup> Ist als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer festgelegt, kann für unterirdische Parkieranlagen zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkieranlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkieranlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden.

### § 35 PBV

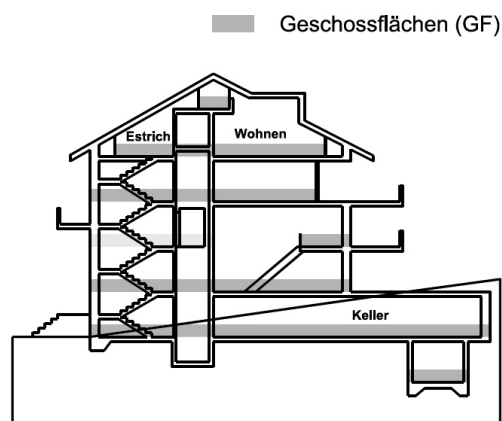
Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegten Nutzungsziffern folgende Zuschläge gewährt:

1. **10 %** bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.15 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1.0 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.
2. **20 %** bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.

**Grundriss 1. Obergeschoss:**



**Schnitt:**



**Die Geschossflächen nach Definitionen der Norm SIA 416****Geschossfläche GF**

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

**A. Nettogeschossfläche NGF**

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

**B. Nutzfläche NF**

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in

**C. Hauptnutzfläche HNF**

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

**D. Nebennutzfläche NNF**

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrträume.

**Verkehrsfläche VF**

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

**Funktionsfläche FF**

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

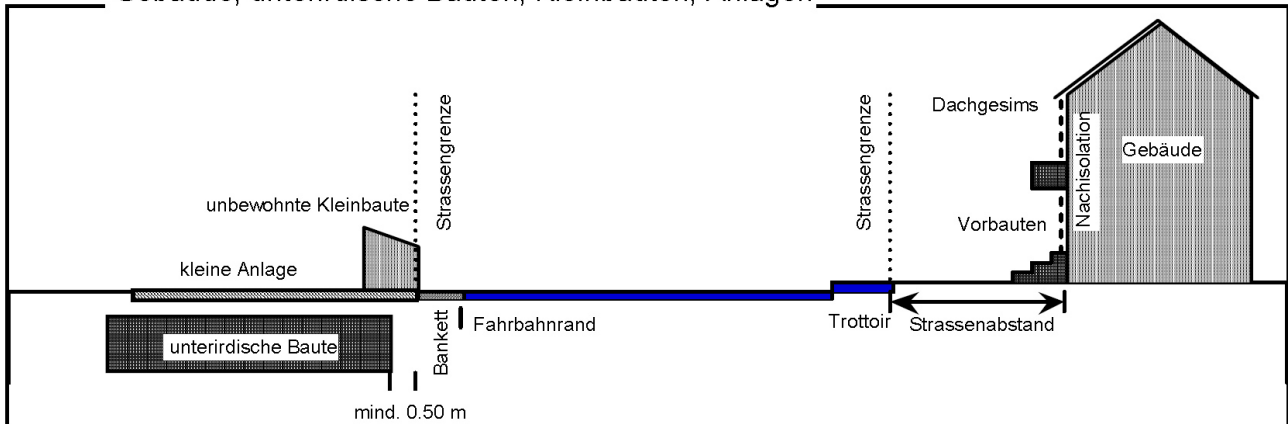
**Konstruktionsfläche KF**

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

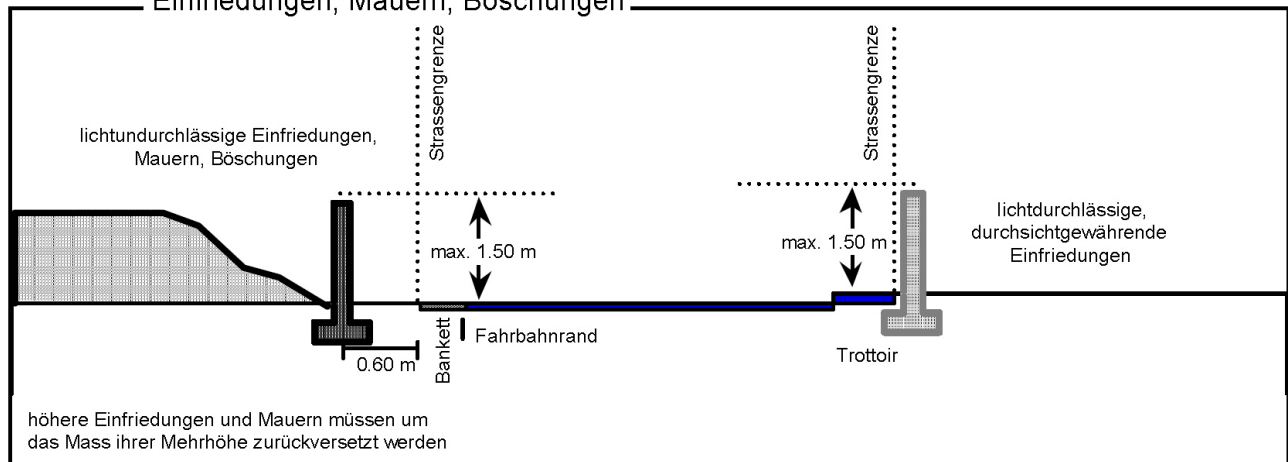
## B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

### Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

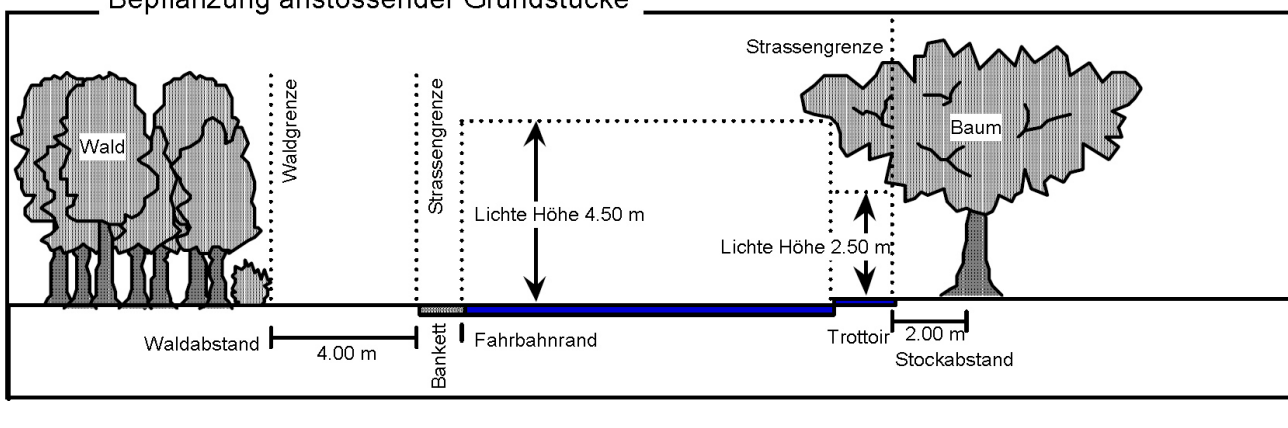
#### Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

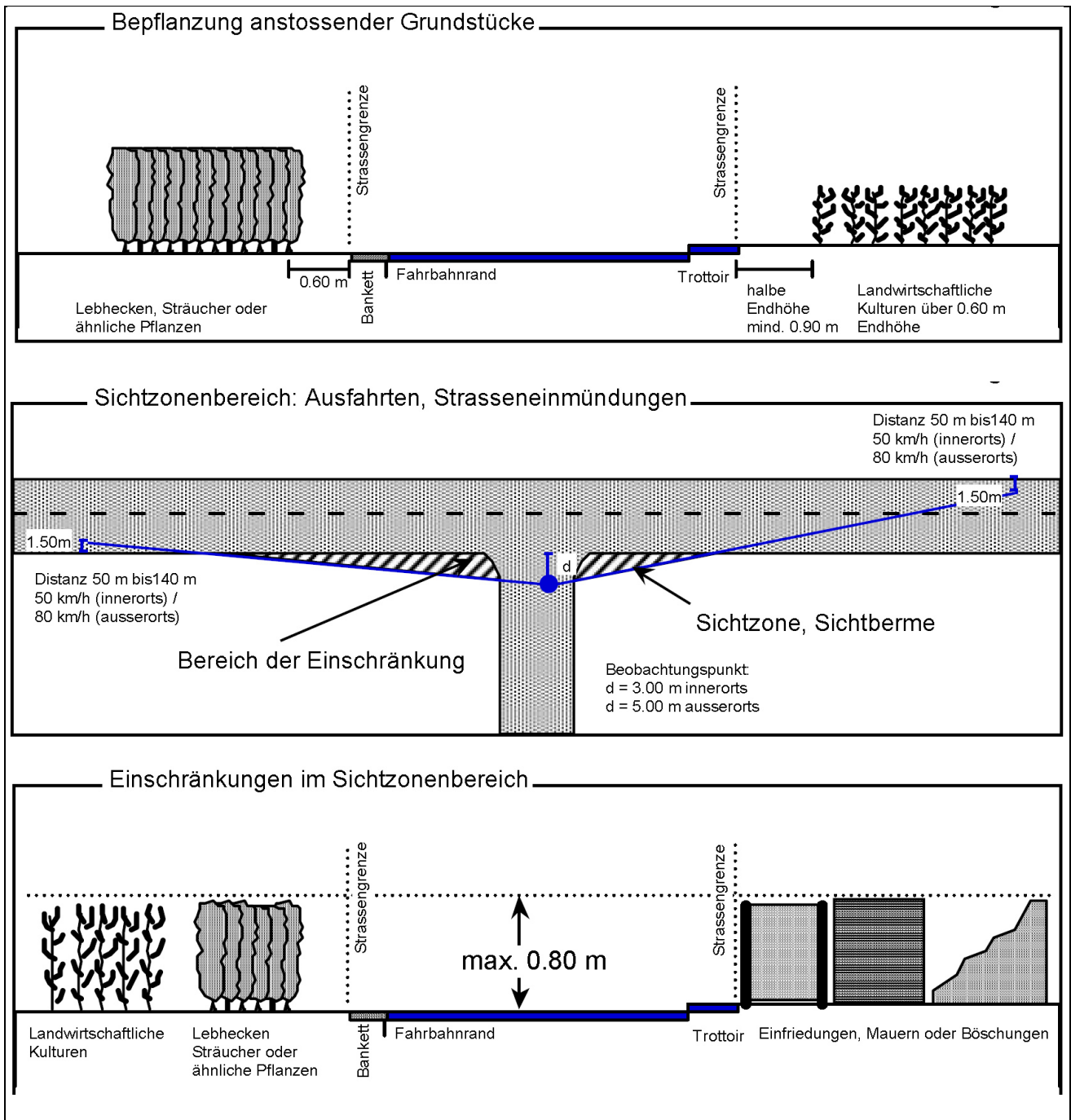


#### Einfriedungen, Mauern, Böschungen

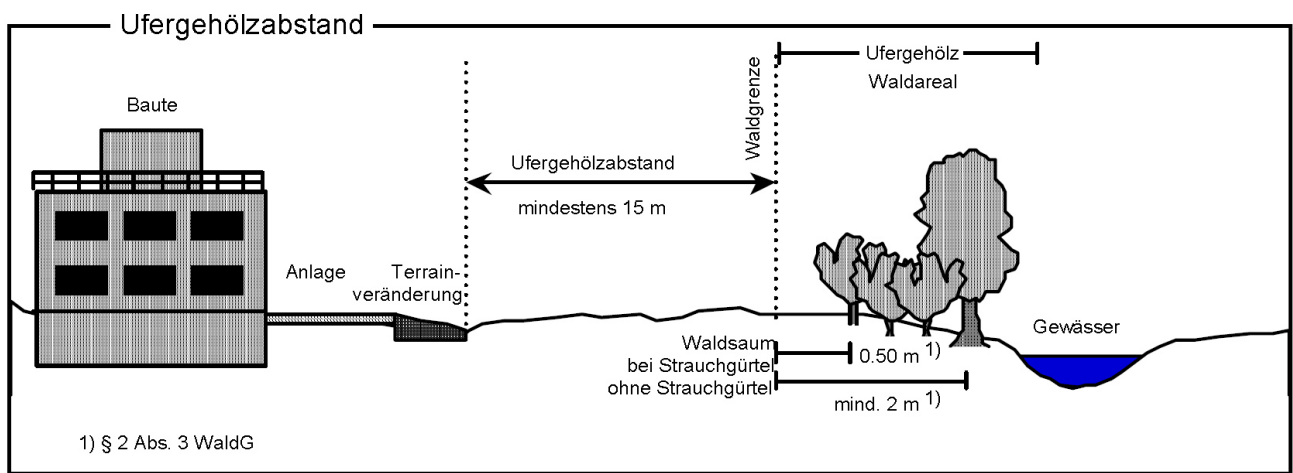
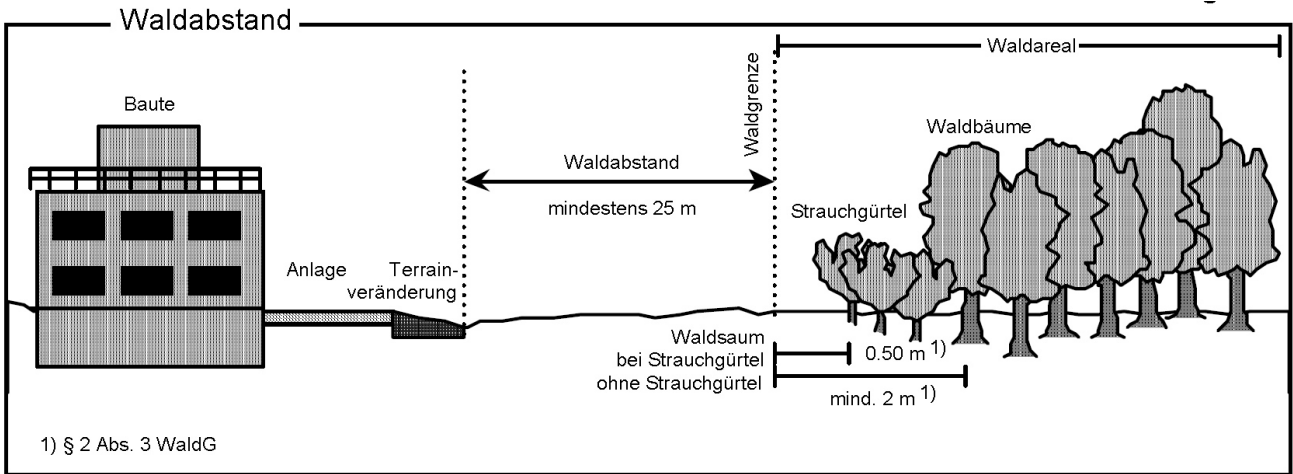


#### Bepflanzung anstossender Grundstücke





**Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)**



**Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)**

