

NEUNFORN



Baureglement

Ausgabe 2011

Bei den in *kursiver* Schrift gedruckten Artikeln in diesem Reglement handelt es sich um wörtlich oder sinngemäss zitiertes, durch die Gemeinde nicht abänderbares, übergeordnetes Recht.

ABKÜRZUNGEN

BauR	Baureglement der Politischen Gemeinde Neunforn
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986
NHG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992
SNV	Schweizerische Normen-Vereinigung

INHALT	Seite
A. ALLGEMEINES	4
1. Zweck und Geltungsbereich	4
2. Zuständigkeit	4
B. PLANUNGSINSTRUMENTE	5
1. Richtplanung	5
2. Nutzungspläne	5
3. Schutzplan	5
4. Baulinienplan	5
5. Gestaltungsplan	6
6. Planungszone	7
C. PLANUNGSVERFAHREN	7
D. ERSCHLIESSUNG	8
E. ZONENORDNUNG UND -VORSCHRIFTEN, BAUWEISE IN DEN ZONEN	9
1. Zonenordnung	9
2. Bauzonen	11
3. Nichtbauzonen	13
4. Überlagernde Zonen	15
5. Weiterer Inhalt	15
6. Hinweise	15
F. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN.....	16
1. Begriffe, Grundsätze	16
2. Abstandsvorschriften	18
3. Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen	20
4. Umgebungsgestaltung	22
G. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	24
H. BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE	27
J. VOLLZUG, STRAFEN UND GEBÜHREN	28
K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	28
L. ANHANG	30
1. Massskizzen	30
2. Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen	39
3. Index	56

Gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz erlässt die Politische Gemeinde Neunforn das nachfolgende Baureglement.

A. ALLGEMEINES

1. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

1 Das Baureglement bezweckt, in Verbindung mit den zugeordneten Plänen, eine ausgewogene und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedelung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Schönheit und Eigenart der Landschaft und der Ortsbilder.

Zweck

2 *Es regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen. Dabei berücksichtigt es insbesondere die Anliegen der Raumplanung, Ästhetik, Sicherheit, Hygiene sowie Umwelt, Natur- und Heimatschutz (vgl. § 1 PBG und Art. 1 RPG).*

Art. 2

1 Das vorliegende Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet und für sämtliche Planungen, Bauten, Anlagen und Terrainverschiebungen.

Geltungsbereich

2 Ausnahmen richten sich nach Art. 85 dieses Baureglements.

Art. 3

Das Baureglement ergänzt, zusammen mit dem Zonenplan und dem Richtplan, die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde sowie von Kanton und Bund im Planungswesen.

Vorbehalt

2. Zuständigkeit

Art. 4

1 *Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch den Gemeinderat beschlossen werden. Diese unterstehen dem fakultativen Referendum (vgl. § 5 PBG).*

Änderung von Baureglement und Zonenplan

2 *Der Gemeinderat erlässt Richt-, Baulinien- und Gestaltungspläne und trifft die zur Erschliessung notwendigen Massnahmen (vgl. § 5 PBG).*

Erlass von Richt-, Baulinien- und Gestaltungsplänen

3 *Der Gemeinderat führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei (vgl. § 5 PBG).*

Baubewilligungsverfahren

B. PLANUNGSINSTRUMENTE

1. Richtplanung

Art. 5

1 Richtpläne legen als Planungsziel die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest.

Richtpläne

Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung (vgl. § 10 PBG).

2 Siedlungs-Richtplanareale sind bis zu deren Einzonung einer Nichtbauzone zugewiesen.

2. Nutzungspläne

Art. 6

1 Baureglement und Zonenplan regeln über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der Bodennutzung.

Baureglement und Zonenplan

2 Im Zonenplan werden nach der mutmasslichen Entwicklung Bau- und Nichtbaugebiete ausgeschieden und entsprechenden Nutzungszonen zugewiesen. Diese können von Schutz- und Sondernutzungszonen überlagert werden (vgl. §§ 12 bis 14 PBG).

Nutzungspläne (Baureglement und Zonenplan sowie Sondernutzungspläne wie Baulinien- und Gestaltungspläne, Schutzplan etc.) sind allgemeinverbindlich.

Verbindlichkeit

3. Schutzplan

Art. 7

1 Spezielle Massnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie dem kulturhistorischen Erbe werden durch den Gemeinderat in einem Schutzplan festgelegt (vgl. § 10 NHG-TG). Dieser untersteht dem fakultativen Referendum.

Schutz von Natur- und Kulturobjekten

2 Die Ausrichtung von Beiträgen an Eigentümer erhaltenswerter Objekte oder an andere Berechtigte wird durch ein Reglement geordnet (vgl. § 15 NHG-TG).

Beiträge

4. Baulinienplan

Art. 8

1 Der Gemeinderat kann im Rahmen von § 17 PBG Baulinien festlegen.

Baulinien

2 Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Baulinienplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen (vgl. § 21 PBG).

5. Gestaltungsplan

Art. 9

Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbauggebiet der Landschaftsgestaltung (vgl. §§ 18 und 19 PBG).

Zweck

Art. 10

¹ Der Gestaltungsplan legt, soweit erforderlich, fest (vgl. § 19 PBG):

Gestaltungsplan-
inhalt

- 1. Die Erschliessung;*
- 2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Art und Mass ihrer Nutzung;*
- 3. die Reihenfolge der Verwirklichung von Bauten und Anlagen;*
- 4. die Bauweise;*
- 5. Standort, Art und Grösse von Gemeinschaftsanlagen;*
- 6. Grünflächen, Bepflanzungen, Ruhe-, Spiel oder Abstellplätze sowie Garagen;*
- 7. technische und funktionelle Anforderungen;*
- 8. Massnahmen zum Schutz von Kultur- und Naturobjekten;*
- 9. bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen;*
- 10. Massnahmen zur sparsamen Nutzung oder Verteilung der Energie;*
- 11. die Folgegestaltung bei Abbau- oder Deponiezonen.*

² Von der Regelbauweise oder den Vorschriften kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und Ortsbauliches Resultat erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht verändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden (vgl. § 19 PBG).

Art. 11

¹ Der Gemeinderat erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen. Grundeigentümer können dem Gemeinderat den Erlass eines Gestaltungsplans beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

Erlass

² Das Verfahren richtet sich nach §§ 21, 22 und 29ff PBG

Verfahren

³ Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen (vgl. § 24 PBG).

6. Planungszone

Art. 12

Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann der Gemeinderat eine Planungszone festlegen. Dauer, Erlass, Wirkung und Ende der Planungszone richten sich nach §§ 25 bis 28 PBG.

Planungszone

C. PLANUNGSVERFAHREN

(Planaufgabe, Bekanntmachung, Einsprachen, Genehmigung)

Art. 13

¹ Neue und abgeänderte Pläne sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (vgl. § 29 PBG).

Auflage

² Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn ein Plan oder eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden (§ 29 PBG).

Art. 14

Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben. (vgl. §§ 22, 29, 31 und 107 PBG).

Einsprache

Art. 15

Geringfügige Änderungen an BauR und Zonenplan sind, mit Ausnahme der in § 29 Abs. 2 PBG erwähnten Fälle, nach Erledigung der Einsprachen, der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn dies 10 % der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangen (vgl. § 5 PBG).

Fakultatives Referendum

Art. 16

¹ Richtpläne sowie Zonenpläne und die zugehörigen Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (vgl. § 11 und 32 PBG).

Genehmigung

² Pläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der Planaufgabe, Reglemente vor der Beschlussfassung dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden, soweit sie genehmigt werden müssen (§9 PBG).

Vorprüfung

D. ERSCHLIESSUNG

Art. 17

Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes (vgl. §§ 35 bis 38 PBG).

Erschliessungs-
pflicht

Art. 18

1 Die gemäss § 35 PBG verlangte zeit- bzw. fristgerechte Erschliessung wird durch das Erschliessungsprogramm gewährleistet (vgl. § 111bis PBG). Dieses ist auf der Gemeindekanzlei einsehbar.

Erschliessungs-
programm

2 Erschliesst die Gemeinde Bauzonen nicht fristgerecht, so ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen (vgl. Art. 19 Abs. 3 RPG).

Privaterschlies-
sung

3 Die Umwandlung ist öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen (vgl. § 36 PBG).

Art. 19

1 Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen und baureif zu machen (vgl. § 37 PBG).

Planung

2 Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit der Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird (vgl. § 38 PBG).

Gebundene Aus-
gaben

Art. 20

1 Der Gemeinderat nimmt eine Landumlegung vor, wenn bestimmte, im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind, oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können (vgl. § 39 PBG).

Landumlegung

2 Voraussetzung und Verfahren richten sich nach §§ 40 bis 44 PBG).

Art. 21

Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzbereinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst. Im Übrigen sind die Bestimmungen über die Bau-landumlegung sinngemäss anzuwenden (vgl. §§ 45 und 46 PBG).

Grenzbereinigung

Art. 22

1 Zur Finanzierung der Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern Beiträge und Gebühren auf Grund des Beitrags- und Gebührenreglements (vgl. § 47 bis 59 PBG). Finanzierung

2 Details betreffend die Ausführung der Erschliessungsanlagen werden in separaten Reglementen (Kanalisation, Wasserversorgung, Elektrizität etc.) festgelegt. Werkvorschriften

E. ZONENORDNUNG UND -VORSCHRIFTEN, BAUWEISE IN DEN ZONEN

1. Zonenordnung**Art. 23**

Der Zonenplan beinhaltet folgende Zonen und Objekte: Zonenplaninhalt

a) Bauzonen

Dorfzone A	DA
Dorfzone B	DB
Wohnzone 1-geschossig	W1
Wohnzone 2-geschossig	W2
Wohnzone 2-geschossig max. Firsthöhe 7.20 m (Ebene)	W2E
Wohnzone 2-geschossig max. Firsthöhe 8.50 m (Hang)	W2H
Gewerbezone	G
Zone für öff. Bauten und Anlagen	Oe
Freihaltezone	Fh

b) Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	Lw
Landschaftsschutzzone	Ls
Rebbauzone	Rb
Naturschutzzone	Ns
Abbauzone	Ab

c) Überlagernde Zonen

Gestaltungsplanpflicht	GP
Zonen archäologischer Funde	AF

d) Weiterer Inhalt

Hecke, Feldgehölz	NO
Abgrenzung Wald-Bauzone	

e) Hinweise

Forstzone
 Kantonale Naturschutzzone
 Naturschutzzone im Wald
 Gewässer
 Gemeindegrenze

Art. 24

Höchst- und Mindestmasse sowie Bauweisen der Regelbauweise

Masse der Regelbauweise

Zone	DA	DB	W1	W2	W2E	W2H	G	Oe	Lw/Ls	Rb
Masse										
AZ offen	0.50 1)	0.35 1)	0.35 ¹⁾	0.35	0.35	0.35	offen/	0.50	—	—
AZ halboffen	0.60 1)	0.40 1)	nicht zul.	0.40	0.40	0.40	halb- offen	0.60	—	—
Baummassenziffer	—	—	—	—	—	—	2.50	—	—	—
maximale Geschosszahl	2 1)	2 1)	1	2	2	2	—	2	2 2)	1
minimale Geschosszahl	2 1)	2 1)	—	—	—	—	—	—	—	—
Grosser Grenz- abstand [m]	3.5 1)	3.5 1)	8.00	8.00	6.00	6.00	4.00	3.50	1/2 Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4.00 m ¹⁾	
Kleiner Grenz- abstand [m]	3.5 1)	3.5 1)	4.00	4.00	3.50	3.50	4.00	3.50		
Maximale Ge- bäuelänge [m]	30 1)	20 1)	20.00 ¹⁾	20.00	20.00	20.00	50.00	40.00	—	—
Dachneigung	35°–45° 1)	35°–45° 1)	min. 21°	min. 25°	min. 20°	min. 25°	—	35°–45°	—	35°–45°
Maximale Firsthöhe [m]	—	—	—	—	7.20	8.50	13.00	—	—	—
Maximale Ge- bäudehöhe [m]	—	—	—	—	—	—	9.00	—	—	—
Empf.stufen LSV	III	III	II	II	II	II	IV	III	III 3)	—
Immissionen generell	mässig störend	mässig störend	nicht störend	nicht störend	nicht störend	nicht störend	stark störend	mässig störend	—	—

1) Bestehende Gebäude gemäss Art. 25 Abs. 4

2) für Wohnbauten

3) für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen

2. Bauzonen

Art. 25

Dorfzonen

- | | |
|--|----------------------------|
| 1 Zulässig sind Nutzungen für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und die Landwirtschaft. | Nutzung |
| 2 Die Dorfzonen dienen der baustilgerechten Erhaltung, Pflege und Erneuerung der bestehenden Bauten sowie der sorgfältigen Einordnung von Anlagen, Neu-, An- und Umbauten ins Ortsbild.

In der Dorfzone B soll zusätzlich der locker bebaute südliche Dorfrand von Oberneunforn weitgehend erhalten und störende, bestehende neuere Bauten durch gestaltete Neubaugruppen eingefasst werden. | Zweck |
| 3 Anlagen, Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzugliedern. Bei allen baulichen Massnahmen ist auf markante Bäume Rücksicht zu nehmen. | Einordnung |
| 4 ¹⁾ Gebäude, welche vor dem 24. August 1970 rechtmässig erstellt wurden, können im Rahmen des Altbauvolumens unabhängig der Massvorschriften der Dorfzonen ausgebaut und genutzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden und der Gebäudecharakter gewahrt bleibt. Dabei darf das Volumen in der Regel nicht vergrössert werden (vgl. auch Art. 59 BauR). | Bestehende Gebäude |
| 5 Neue Hauptbauten in den Dorfzonen müssen 2 Vollgeschosse aufweisen. | Neue Gebäude, Geschosszahl |
| 6 Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen kann der Gemeinderat Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege als verbindlich erklären. | Fachberatung |

Art. 26

- | | |
|--|----------------|
| 1 Dächer sind mit roten oder braunen Tonziegeln einzudecken. | Dachgestaltung |
| 2 ¹⁾ Hauptbauten sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 35° bis 45° zu versehen. Für eingeschossige An- und Nebenbauten können auch andere Dachformen und Eindeckmaterialien bewilligt werden, falls sich diese gut ins Ortsbild einfügen. | |
| 3 Das Dach muss allseitig vorspringen. Trauf- und Ortsgesimse sind schmal auszubilden. | |
| 4 Dachaufbauten sind nur auf der untersten Dachraumebene gestattet. | |
| 5 ¹⁾ Einzelne in der Dachfläche liegende Fenster in stehender Rechtecksform, bis zu einer Grösse von 0,65 m ² Lüftungsfläche, sind zulässig. | |
| 6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet. | |
| 7 ¹⁾ Ausnahmen richten sich nach § 79 PBG. | |

Art. 27

1¹⁾ Fassadenflächen sind in herkömmlicher Art zu verputzen oder zu verschalen. Riegel- und Ständerbaukonstruktionen sind in der Regel in den herkömmlichen Farben zu erhalten oder zu erstellen.

Fassaden

2¹⁾ Lauben und Balkone sind zulässig, sofern sie

Lauben/Balkone

- a) in die Gebäudestruktur integriert und deren Gestaltungsmerkmale übernommen werden. Dabei dürfen sie in der Regel nicht über den Dachvorsprung hinauskragen. ... ²⁾;

-oder-

- b) konstruktiv und gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt, filigran gestaltet und in Leichtbauweise (Holz, Stahl) erstellt werden. Dabei beträgt die maximale Balkontiefe 1.50 m, in nicht einsehbaren Innenhöfen 2.00 m.“

Art. 28

1 Türen, Tore und Fenster haben dem Charakter des Hauses zu entsprechen. Sie sind bezüglich Anordnung, Proportion, Grösse und Einfassung in herkömmlicher Art zu erhalten oder zu erstellen. Dies gilt auch für Schaufenster.

Türen, Tore, Fenster, Kamine ¹⁾

2¹⁾ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Grössere Fenster sind mit einer baustilgerechten, grundsätzlich aussenliegenden Sprossenteilung zu versehen.

3 Grundsätzlich sind Fensterläden vorzusehen. Sie sind als Jalousieläden oder als volle Läden mit breiten gestossenen Brettern auszubilden.

4³⁾ In der Dorfzone sind Fassadenkamine nicht gestattet.

Art. 29

Bestehende Vorgärten und Vorplätze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanlagen sind in der herkömmlichen Gestaltung anzulegen.

Umgebungsgestaltung

Art. 30

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Anlagen der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Treppen, Einzäunungen, Brunnen etc. ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder für die entstehende Bau- und Anlagelücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt, dessen Realisierung gesichert ist.

Abbruch

Art. 31Wohnzonen

1 Neben Wohnen sind nicht störende Betriebe, Läden und Kleingewerbe zulässig, sofern diese mit dem Wohncharakter der Zone vereinbar sind.

Nutzung

- 2 Die Wohnzonen umfassen Gebiete, welche sich für ruhige Wohnverhältnisse eignen. Zweck
- 3 Um- und Neubauten sind in Stellung, Geschosszahl, Dachform, Material- und Farbwahl auf die Bebauung in der Umgebung und die Geländeform abzustimmen. Die Bauten dürfen keine ungebührlichen Akzente im Orts- und Landschaftsbild setzen. Dies gilt auch für die Farbgebung. Einordnung
- 4 In Hanglagen sind talseitig keine Kehrgiebel zulässig (vgl. Skizze im Anhang). Dachgestaltung

Art. 32Gewerbezone

- 1 Es sind Gewerbebetriebe und Kleinindustriebetriebe zulässig. Zweck, Nutzung
Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.
- 1) Die Bauten haben sich, insbesondere hinsichtlich Gestaltung, Material und Farbgebung, in das Dorf- und Landschaftsbild einzupassen und sind in der Regel durch eine geeignete Bepflanzung in die Umgebung einzubinden. Einordnung
Neben Satteldächern sind auch Shed- und Pultdächer gestattet.

Art. 33Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Diese Zone ist für öffentliche oder öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Zweck, Nutzung
- 2 Es gelten die Einordnungsanforderungen der Dorfzonen. Einordnung

Art. 34Freihaltezone

- 1 Anlagen sind zulässig, wenn sie der Wartung oder Nutzung des Geländes dienen und dem Zonenzweck nicht widersprechen. Nutzung
- 2 Die Freihaltezone dient der Bewahrung der für die historischen Siedlungsanlagen wichtigen, zentralen Freiräumen. Zweck

3. Nichtbauzonen**Art. 35**Landwirtschaftszone

- 1 Nutzungsart und Zweck der Landwirtschaftszone richten sich nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) Nutzung, Zweck
- 2¹⁾ Bauten und Anlagen haben sich in Gestaltung und Farbgebung unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Ergänzungsbauten haben sich an die bestehenden Bauten anzupassen (vgl. Gestaltungsrichtlinien im Anhang). Bauten und Anlagen, Einordnung

Art. 36Landschaftsschutzzone

1 Oberirdische Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

Nutzung

Treibhäuser sind nicht zulässig.

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

Zweck

3 Bauten und Anlagen haben sich in Lage, Stellung, Gestaltung und Farbgebung dem Landschaftsbild unterzuordnen.

Bauten und Anlagen, Einordnung

4 Natürliche Geländeterrassen und Böschungen sind zu erhalten.

Erhaltung, Terrainveränderungen

Geringfügige Terrainveränderungen zum Zwecke der Bodenverbesserung sind zulässig, wenn sie in ihrer Auswirkung dem Schutzzweck des Gebietes nicht widersprechen. Sie unterstehen der Baubewilligungspflicht.

Art. 37Rebbauzone

1 Diese Zone ist in erster Linie dem Rebbau vorbehalten. Andere landwirtschaftliche Nutzungen sind zulässig.

Zweck, Nutzung

2 Es sind nur standortgebundene, 1-geschossige Rebhäuschen von max. 16m² Grundfläche sowie Anlagen gestattet, die zur Bewirtschaftung und Unterbringung von Geräten unabdingbar sind.

Bauten und Anlagen

3 Rebhäuschen haben ein zum Hang giebelständiges Satteldach aufzuweisen und sich in ihrer Gestaltung an den traditionellen Rebhäuschen zu orientieren.

Einordnung

Art. 38Naturschutzzone

1 Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind nur soweit zulässig, als sie das Schutzziel des Gebietes nicht schmälern.

Nutzung, Bauten und Anlagen

Massnahmen wie Entwässerungen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Schutzziel dienen.

2 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete zur Sicherung und Förderung der Lebensräume seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Zweck

3 Weitergehende, auf das spezifische Schutzziel und den Unterhalt und die Pflege ausgerichtete Bestimmungen sind mittels Vertrag, Verfügung oder durch den Schutzplan gemäss Art. 7 BauR zu regeln.

Weitere Regelungen

Art. 39Abbauzone

1 Nutzungen sind in einem Gestaltungsplan, einer Schutzverfügung oder mittels einer Abbaubewilligung zu regeln.

Nutzung

2 Die Abbauzone dient vorab der Materialgewinnung und -ablagerung soweit dies mit den gesetzlichen Bestimmungen vereinbar ist. Darüber hinaus bilden die ausgeschiedenen Gebiete aber auch wichtige Lebensräume gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Zweck

3 Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der zulässigen Nutzung dienen und sich bestmöglich ins Landschaftsbild einfügen.

Bauten und Anlagen, Einordnung

4. Überlagernde Zonen**Art. 40**Gestaltungsplanpflicht

In diesen Arealen bildet ein rechtskräftiger Gestaltungsplan die Voraussetzung für eine Baubewilligung. Damit wird vorab eine gute Gestaltung, eine bessere Einordnung in das Siedlungsbild und eine haushälterische Nutzung des Bodens angestrebt.

Gestaltungsplanpflicht

Art. 41Zone archäologischer Funde

Innerhalb der bezeichneten Gebiete ist vor Geländeveränderungen wie Bauten, Aushübe oder Auffüllungen das kantonale Amt für Archäologie zu konsultieren. Archäologische Funde sind diesem Amt zu melden und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht verändert oder beseitigt werden.

Grabungen, Meldepflicht

5. Weiterer Inhalt**Art. 42**Hecken, Feldgehölz

Die im Zonenplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze sind geschützt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung und weitere Schutzobjekte gemäss Art. 7 BauR.

6. Hinweise**Art. 43**Forstzone

Die Forstzone umfasst das Waldareal gemäss eidgenössischer und kantonaler Waldgesetzgebung.

Art. 44Gewässer

Gewässer unterstehen dem eidgenössischen Gewässerschutzgesetz sowie dem kantonalen Gesetz über den Wasserbau einschliesslich entsprechender Vollzugsverordnung

F. BAU- UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**1. Begriffe, Grundsätze****Art. 45**Baureife

1 Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Grundsatz

Ein Grundstück ist baureif,

1. wenn es erschlossen ist,

2. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert wird,

3. wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren (vgl. § 60 PBG).

2 Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Nutzungs- und Erschliessungsordnung, Umwelt oder Orts- und Landschaftsbild oder mit ausserordentlichen Gefahren für Benutzer und Nachbarschaft gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan (§ 61 PBG). Gestaltungsplanpflicht

Art. 46Ausnützungsziffer, Baumassenziffer

Die bauliche Ausnützung eines Grundstückes wird durch die Ausnützungsziffer oder durch die Baumassenziffer festgelegt (vgl. Art. 24 BauR sowie Anhang). Grundsatz

Art. 47Bauweisen

1 Als Regelbauweise gelten die in den Zonenvorschriften beschriebenen Bauweisen, deren Bau-, Gestaltungs- und Umgebungsvorschriften sowie deren Höchst- und Mindestmasse (vgl. Art. 24 BauR). Regelbauweise

2 Von der Regelbauweise abweichende Regelungen gelten als Sonderbauweisen und sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes oder in Anwendung von Art. 85 BauR zulässig. Sonderbauweise

3 Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei (vgl. § 13 PBV).

offene Bauweise

4 Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden (vgl. § 13 PBV).

halboffene Bauweise

Art. 48

Geschosse

1 Die Definition und Messweise der gemäss Art. 24 BauR anrechenbaren Geschosse richtet sich nach § 8 PBV. (vgl. Anhang)

anrechenbare Geschosse

2 Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden (vgl. § 8 PBV).

Geschosshöhe

Art. 49

Immissionen

1 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benutzung, bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen, übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten.

Grundsatz

Massgebend sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung.

2 Für den Lärm gelten die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV. Daneben wird unterschieden zwischen nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betrieben:

Immissionsmasse

- a) Als „nicht störend“ gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten als sie aus dem Wohnen entstehen.
- b) Als „mässig störend“ gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.
- c) Betriebe mit weitgehenden Auswirkungen gelten als „stark störend“.

³⁾ Aussenbeleuchtungen sind so zu gestalten bzw. abzuschirmen, dass möglichst wenig Licht nach oben strahlt.

Aussenbeleuchtungen ³⁾

Art. 50

Kleinbauten

¹⁾ Als Kleinbauten gelten unbewohnte freistehende oder angebaute eingeschossige Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche, einer Gebäudehöhe von höchstens 3,5 m und einer Firsthöhe von höchstens 4.5 m wie z.B. Garagen, Gartenhäuser, Bienenhäuser etc.

Masse

Art. 51Baulinien

Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Baulinien gehen den übrigen Abstandsvorschriften vor (vgl. §§ 17, 63 und 64 PBG sowie §§ 44 und 45 StrWG).

Art. 52Vorbauten

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (vgl. §§ 5 und 6 PBV).

2. Abstandsvorschriften**Art. 53**Grenzabstände

- | | |
|---|--|
| <p><i>1 Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen (vgl. Anhang). Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss (vgl. § 4 PBV).</i></p> | Grundsatz |
| <p><i>2 Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile. Ausgenommen sind Dachgesimse auf der ganzen Länge, wenn sie nicht mehr als 1 m auskragen, und Vorbauten von max. 1/3 der Fassadenlänge und einer Ausladung von höchstens 1.5 m (vgl. §§ 4 bis 6 PBV sowie Skizze im Anhang).</i></p> | Ausnahmen |
| <p><i>3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird (vgl. § 6 PBV sowie Skizze im Anhang).</i></p> | Nachisolierung |
| <p><i>4 Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand gegenüber den übrigen Gebäudeteilen. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat.</i></p> | Grosser/kleiner Grenzabstand |
| <p><i>5 Der Grenzabstand für Kleinbauten beträgt allseitig 3 m.</i></p> | Grenzabstand bei Kleinbauten |
| <p><i>6 Unterirdische Bauten und Anlagen, welche äusserlich nicht in Erscheinung treten sowie Hauszugänge, Zufahrten und Abstellplätze für Fahrzeuge dürfen bis auf 0.5 m an die Grenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand 3 m (vgl. Skizze im Anhang).</i></p> | Grenzabstand bei unterirdischen Bauten, Zugängen und Parkplätzen |
| <p><i>7 Für baubewilligungspflichtige Einzäunungen gelten die flurgesetzlichen Abstände.</i></p> | Einzäunungen |
| <p><i>8 Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken (vgl. § 65 PBG).</i></p> | Näherbaurecht |

⁹ Bei Gebäuden und Anlagen, welche nur in Bauzonen zulässig sind und an die Nichtbauzone grenzen, ist in den Baugesuchunterlagen gemäss Art. 79 BauR nachzuweisen, dass sämtliche Elemente der Umgebungsgestaltung, einschliesslich Terrainveränderungen und Bepflanzungen, innerhalb der Bauzone zu liegen kommen.

Grenze zwischen Bauzone und Nichtbauzone

Art. 54

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Brandschutzvorschriften.

Begriff, Mass

Art. 55

Strassenabstände

1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen 4 m von der Grenze, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3 m (vgl. § 44 StrWG; Abstände von Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen siehe Art. 72 BauR).

Mass

2 Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departements für Bau und Umwelt oder des Gemeinderates auf 50 cm herabgesetzt werden (vgl. § 44 StrWG).

Ausnahmen

3 Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. § 45 StrWG).

Bei Kantonsstrassen ist durch den Gemeinderat vorgängig die Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamtes einzuholen.

Art. 56

Waldabstand

1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand gegenüber Wald mindestens 25 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m (vgl. § 63 PBG).

Mass

2 Die Abstände werden ab der nach § 2 Abs. 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen (vgl. § 15 PBV).

Messweise

Art. 57

Gewässerabstand

1 Soweit keine Baulinien festgelegt sind, beträgt der Abstand gegenüber Seen und Weihern mindestens 30 m, gegenüber Bächen mindestens 15 m, gemessen ab Oberkante Böschung bzw. ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt (vgl. § 64 PBG und § 16 PBV).

Mass,
Messweise

2 Bei ober- oder unterirdischen Fliessgewässern mit einer mittleren Sohlenbreite oder einem Durchmesser von weniger als 0.5 m beträgt der Abstand mindestens 5.0 m, gemessen ab Oberkante der Böschung oder Eindolung (vgl. § 16 PBV).

Ausnahmen

3. Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen

Art. 58

Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Umbauten und Renovationen sind baustilgerecht auszuführen.

Grundsatz

Art. 59

¹ Im Schutzplan gemäss Art. 7 BauR bezeichnete Bauten dürfen zugunsten des Ortsbildschutzes notfalls am gleichen Ort und im gleichen Gebäudeprofil neu aufgebaut werden, auch wenn dadurch kantonale Abstandsvorschriften oder Mass- und Bauvorschriften gemäss BauR verletzt werden, sofern keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden und der Gebäudecharakter erhalten bleibt.

Ortsbildschutz

² An oder auf den im Schutzplan bezeichneten Objekten sind Sonnenkollektoren zulässig, sofern sie das Schutzobjekt oder das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 60

Die schutzwürdigen Ortsansichten rings um den Weiler Fahrhof sowie die südlichen Dorfansichten von Ober-, Niederneunforn und Wilen dürfen nicht durch Bauten oder Anlagen beeinträchtigt werden. Lage, Stellung und Gestaltung von Bauten und Anlagen in diesen Bereichen sind besonders sorgfältig zu projektieren und auszuführen.

Umgebungsschutz

Art. 61

Gliederung und Material von Fassaden, insbesondere Anordnung und Proportionen der Fassadenöffnungen sind auf die bestehenden Bauten in der Umgebung abzustimmen.

Material, Gliederung

Art. 62

Dach- und Fassadenflächen sind mit einem auf die Umgebung abgestimmten Farbton zu versehen. Grelle Farben und glänzende Materialien sind zu vermeiden. Das Gebäude darf durch die gewählten Farben oder Materialien nicht zum ungebührlichen Akzent im Orts- und Landschaftsbild werden.

Farbgebung

Art. 63

¹ Firstrichtung, Dachform und Eindeckung sowie Dachaufbauten sind auf das Gebäude, den Ortsteil und vorbildlich gestaltete Nachbarbauten abzustimmen.

Dachgestaltung

2¹⁾ Mit Ausnahme der Gewerbezone sind Bauten in allen Zonen in der Regel mit symmetrischen Satteldächern zu versehen und vorzugsweise mit Tonziegeln einzudecken.

... ⁴⁾

3¹⁾ Ausnahmen richten sich nach § 79 PBG.

... ⁴⁾

Art. 64

1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben bezüglich Grösse, Form und Lage die Gebäude- und Fassadenstruktur zu berücksichtigen und sich der dominierenden Wirkung des Hauptdaches unterzuordnen (vgl. Erläuterungen zu den Gestaltungsbestimmungen im Anhang).

Dachaufbauten,
Dacheinschnitte

2¹⁾ Dachaufbauten sind pro Dachfläche einheitlich als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.

Sie dürfen in der Regel gesamthaft max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und haben zum giebelseitigen Dachrand einen Abstand von mindestens 1.5 m einzuhalten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten hat mindestens der Breite der Aufbauten zu entsprechen.

Giebellukarnen dürfen im Einzelfall in der Regel höchstens 2 m breit sein. Zwischen First und Dachaufbau hat mindestens 1 m Dachfläche zu verbleiben (vgl. Skizze im Anhang).

Die Frontflächen von Schleppgauben sind als liegende Rechtecke auszubilden.

3 Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.

Art. 65 ¹⁾

1 Die Zulässigkeit von Solaranlagen an oder auf Gebäuden richtet sich nach Art. 18a RPG. Bezüglich der Beurteilung der Gestaltung orientiert sich der Gemeinderat an übergeordneten Richtlinien und den Gestaltungshinweisen im Anhang.

Sonnenkollektoren,
Fotovoltaik-
anlagen, Dach-
flächenfenster

2 Dachflächenfenster sind möglichst unauffällig in die Gebäudegestalt und die Dachlandschaft des Quartiers einzubeziehen.

Art. 66

1 Aussenantennen sind zu vermeiden.

Antennen

2 *Aussenantennen, namentlich auch Parabolantennen, haben sich bezüglich Ausmass, Standort und Farbe bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.*

3³⁾ *Parabolantennen dürfen nicht auf dem Dach, an der Dachrinne oder am Dachrand montiert werden.*

Art. 67

Reklameanlagen haben sich namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild anzupassen (vgl. § 12 PBG).

Reklamen

4. Umgebungsgestaltung

Art. 68 ¹⁾

¹ Die Umgebungsgestaltung hat sich in die Landschaft einzuordnen. Steinverbauungen sowie Gartenmauern von mehr als 1.5 m Höhe sind durch eine bepflanzte Berme von mindestens 2 m zu staffeln. Ausnahmen können bei Garageneinfahrten und Zugängen bewilligt werden.

Terrainveränderung

² *Die Sicherheit gegenüber anstossenden Grundstücken muss gewährleistet sein.*

Art. 69 ¹⁾

¹ Einzäunungen haben dem Charakter des Strassenbildes zu entsprechen und dürfen für den Verkehr nicht zu Sichtbehinderungen führen. *Gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen gelten §§ 41 und 43 StrWG.*

Zäune, Pflanzen

² *Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über Flur und Garten, insbesondere die §§ 3–9 (Nachbarrecht).*

Art. 70

Bei Mehrfamilienhäusern sind Kinderspielplätze gemäss §§ 70 und 71 PBG zu erstellen.

Kinderspielplätze

Art. 71

¹ *Bei der Erstellung oder wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze oder Einstellräume gemäss nachstehenden Angaben zu erstellen und dauernd zu unterhalten (vgl. § 72 PBG):*

Garagen,
Abstellplätze

² Die erforderliche Zahl von Einstellräumen oder Abstellplätzen beträgt bei

- Einfamilienhäusern: 2.0
- Mehrfamilienhäusern: 1.5 pro Wohnung;
zusätzlich für Besucher 0.5 pro Wohnung
(Bruchteile sind aufzurunden)

³ Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze nach den Richtlinien der jeweils gültigen VSS-Normen.

⁴ Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze. Besucherparkplätze sind als solche zu bezeichnen und dauernd dafür freizuhalten.

⁵ *Der Gemeinderat kann die Pflicht zur Erstellung von Einstellräumen und Abstellplätzen im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, sofern wichtige öffentliche Interessen, namentlich des Umwelt- und Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit, entgegenstehen oder der Aufwand für die Erstellung der Abstellplätze unzumutbar ist (vgl. § 72 PBG).*

Art. 72

1 Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an öffentlichen Strassen und Wegen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährt bleibt (vgl. § 46 StrWG).

Ausfahrten

2 Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen (vgl. § 46 StrWG).

3 Für die Gestaltung von Zufahrten und Zugängen sind die einschlägigen SNV-Normen massgebend (§ 12 StrWV).

4 Oberflächenwasser privater Grundstücke darf nicht frei auf Strassen und Wege abgeleitet werden (vgl. § 11 StrWV).

Art. 73

Es gelten die Bestimmungen von § 74 PBG sowie das kommunale Abfallreglement.

Kehrichtbeseitigung

Art. 74

1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten (§ 75 PBG).

Regeln der Baukunde

2 Sie müssen den Anforderungen entsprechen, welche zum Schutz der Gesundheit notwendig sind (vgl. § 76 PBG).

Gesundheit

3 Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

Schneefänge

Art. 75

Ganz oder teilweise zerstörte Bauten sowie unvollendete Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt resp. fertiggestellt wird (vgl. § 78 PBG). Als angemessene Frist wird ein Zeitraum von maximal 5 Jahren angesehen.

Abbruch von Ruinen

Art. 76

Bezüglich der Duldungspflicht gegenüber öffentlichen Einrichtungen auf Privatgrund sowie von Anstössern an öffentlichen Strassen und Wegen gelten § 83 PBG und § 39 StrWG.

Öffentliche Einrichtungen, Duldungspflicht

Art. 77

Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott oder dergleichen im Freien ist auf dem ganzen Gemeindegebiet verboten. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. § 85 PBG).

Ablagerungsverbot

G. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 78

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten sowie insbesondere (§ 86 PBG):

Bewilligungspflicht

1. *provisorische Bauten und Anlagen,*
2. *Fahrnisbauten (Wohnwagen gelten als Fahrnisbauten),*
3. *Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,*
4. *bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten inkl. Material und Farbe,*
5. *der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Anlagen der Umgebungsgestaltung in den Dorfzonen,*
6. *eingreifende Terrainveränderungen,*
7. *der Abbau von Bodenschätzen,*
8. *Aussenantennen,*
9. *Reklameanlagen,*
10. *Kleinbauten*
11. *Folientunnel in Landschaftsschutzzonen*

Art. 79

1 Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen dreifach bei der Gemeinde einzureichen (vgl. § 18 PBV).

Baugesuch

2 Unvollständige Gesuche werden zurückgewiesen.

3 Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen (vgl. § 18 PBV):

Baugesuchs-
unterlagen

1. *Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder beabsichtigten Änderungen, sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;*
2. *alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;*
3. *Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;*
4. *Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten,*
5. *Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;*
6. *detaillierter Nachweis der Ausnützungs- oder Baumassenziffer;*

7. Formular «Deklaration für Erdarbeiten»;
8. Kanalisationseingabe;
9. Schutzraumeingabe;
10. Emissionserklärung nach Art. 12 LRV;
11. die Angaben nach Art. 34 LSV;
12. energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz.

³ Bei einfacheren Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Anforderungen an die Unterlagen reduzieren (vgl. § 18 PBV).

⁴ In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farb- und Materialmuster (vgl. § 18 PBV).

⁵ Bei Umbauten und bei Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Änderungen farbig darzustellen (rot = neu, gelb = Abbruch, blau = zu ersetzende Bauteile; vgl. § 18 PBV).

Art. 80

¹ Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen (vgl. § 88 PBG).

Visierpflicht

² Die Visiere sind bis zur rechtskräftigen Entscheidung über das Baugesuch zu belassen (vgl. § 88 PBG).

Art. 81

¹ Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (vgl. § 89 PBG).

Auflage

² Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen (vgl. § 89 PBG).

³ Den Anstössern wird die Auflage durch den Gemeinderat schriftlich mitgeteilt (vgl. § 89 PBG).

Art. 82

¹ Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben (vgl. § 90 und 107 PBG).

Einspracheverfahren

² Das Verfahren richtet sich nach den §§ 90 bis 92 PBG. Insbesondere zu beachten sind:

- a) bei öffentlich-rechtlichen Einsprachen § 90 PBG;
- b) bei privatrechtlichen Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Art. 684 ZGB streitig ist, die §§ 91 und 95 PBG;
- c) bei anderen privatrechtlichen Einsprachen die §§ 92 und 95 PBG.

Art. 83

1 Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (vgl. § 93 PBG).

Baubewilligung

2 Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden, die im Grundbuch angemerkt werden können. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden (vgl. § 93 PBG).

Der Gemeinderat kann in ausgewiesenen Fällen auf Kosten des Gesuchstellers Fachgutachten einholen.

3 Der Gemeinderat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen. Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt (vgl. § 94 PBG).

Vereinfachtes Verfahren

4 Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden (vgl. § 97 PBG).

Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch im vereinfachten Verfahren erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen jeweils bis zu einem Jahr verlängern (vgl. § 97 PBG).

Art. 84

1 Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein (vgl. § 98 PBG).

Vorentscheid

Der Gemeinderat kann dazu in ausgewiesenen Fällen auf Kosten des Gesuchstellers Fachgutachten einholen.

2 Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar (vgl. § 98 PBG).

3 Der Vorentscheid ist während zwei Jahren verbindlich. Auf begründetes Gesuch kann der Gemeinderat die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängern (vgl. § 98 PBG).

Art. 85

1 Der Gemeinderat kann im Rahmen der §§ 79 und 80 PBG Ausnahmegewilligungen erteilen. Bei einer Unterschreitung des Wald- und Gewässerabstandes ist dazu die Zustimmung des Kantons erforderlich (vgl. § 80 PBG).

Ausnahmegewilligung

2 Über Ausnahmegewilligungen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet das kant. Amt für Raumplanung (vgl. Art. 24 RPG und § 20 PBV).

H. BAUAUSFÜHRUNG, BAUKONTROLLE

Art. 86

1 Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch den Gemeinderat fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen (vgl. § 95 PBG).

Bauarbeiten

2 Der Gemeinderat kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit im Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird. Ein Rekurs gegen die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns hat keine aufschiebende Wirkung. Vorbehalten bleibt die Wiedererteilung durch die Rekursinstanz (vgl. § 95 PBG).

Art. 87

1 Dem Gemeinderat sind die in der Baubewilligung bestimmten Bauvorgänge zur Kontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV).

Meldepflicht

3) Die Fertigstellung eines Bauvorhabens ist spätestens 30 Tage nach Vollendung zu melden. Wohnbauten dürfen erst nach erfolgter Schlusskontrolle bezogen werden.

2 Der Gemeinderat führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden (vgl. § 21 PBV).

Kontrolle

Art. 88

Die vorübergehende Benutzung öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten ist nur mit Zustimmung des Gemeinderates unter Vorbehalt einer Gebührenpflicht gestattet.

Benützung öffentlichen Grundes

Art. 89

Bauten, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn die Sicherheit gewährleistet ist und Treppen- und Balkongeländer montiert sind.

Bezug

Art. 90

Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbinden weder den Bauherrn noch Bauleiter oder Unternehmer von der eigenen Verantwortung für die Ausführung von Bauten und Anlagen.

Verantwortung

J. VOLLZUG, STRAFEN UND GEBÜHREN

Art. 91

- 1 Der Vollzug dieses Reglements ist Sache des Gemeinderates. Vollzug
- 2 *Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet der Gemeinderat deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar (vgl. § 101 PBG).* Einstellung
- Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat der Gemeinderat dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinn von § 86 des Verwaltungsverfahrensgesetzes anzudrohen (vgl. § 101 PBG).*

Art. 92

Es gelten die Bestimmungen der §§ 103 und 104 PBG. Strafen

Art. 93

- 1 *Die Gemeinde ist befugt, für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben Gebühren zu erheben und für die Auslagen Ersatz zu verlangen. Ansätze und Berechnungsfaktoren sind im kommunalen Beitrags- und Gebührenreglement festgelegt (vgl. § 105 PBG).* Gebühren
- 2 Die Baukontrollen, die Gespräche mit den Grundeigentümern und Anstössern, die Rechtsberatungen, der Beizug von Fachleuten, Gutachten etc. werden zusätzlich als Sonderkosten nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt (vgl. Abschn. 5.3.1 Beitrags- und Gebührenordnung).

K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 94

- 1 Die Ortsplanung 2000, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Richtplan, tritt mit dem Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Inkrafttreten
- 2 Mit Inkrafttreten der Ortsplanung 2000 treten ausser Kraft: Ausserkrafttreten
- Baureglement, Zonenplan und Richtplan der ehemaligen Ortsgemeinde Niederneunforn vom 07.03.89 (RRB 353)
 - Baureglement und Zonenplan der ehemaligen Ortsgemeinde Oberneunforn vom 10.01.89 (RRB Nr. 57)
 - Baureglement, Zonenplan und Richtplan der ehemaligen Ortsgemeinde Wilen vom 15.12.87 (RRB Nr. 2085)
- sowie sämtliche zugehörige Nachträge.
- Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über welche der Gemeinderat bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen. Intertemporales Recht

Von der Gemeindeversammlung erlassen am 31. Oktober 2000

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

sig. B. Gentsch

sig. R. Hartmann

Vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt am 10. April 2001
mit Beschluss Nr. 366

Redaktionelle Fassung 2002 auf Grund der PBG-Änderung vom 21. November 2001,
in Kraft seit 1. April 2002

Baureglementsänderungen 2009 von der Gemeindeversammlung erlassen am 21. Mai 2010

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

sig. B. Gentsch

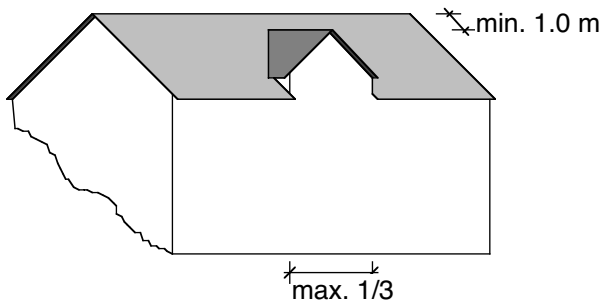
sig. S. Fehse

Vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 83 am 29. November 2010
genehmigt.

ANHANG

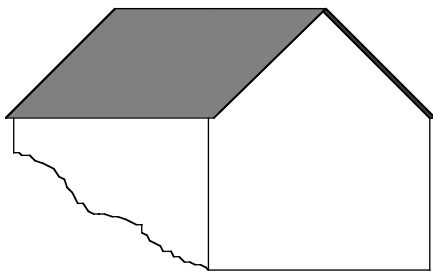
1. Massskizzen und Begriffe

Wohnzonen: Dachgestaltung in Hanglagen (Art. 31, 58, 63 und 64 BauR)



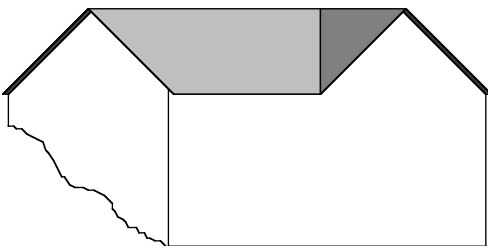
zulässig:

Querfirst mindestens 1 m unterhalb des Hauptfirsts, max. 1/3 der Gebäudelänge



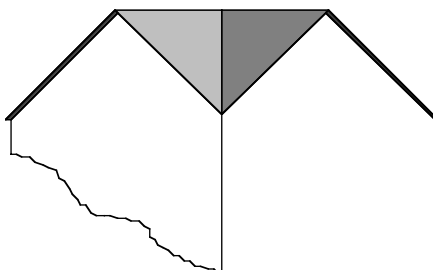
zulässig:

Giebel quer zum Hang, falls Einordnung gewährleistet



nicht zulässig:

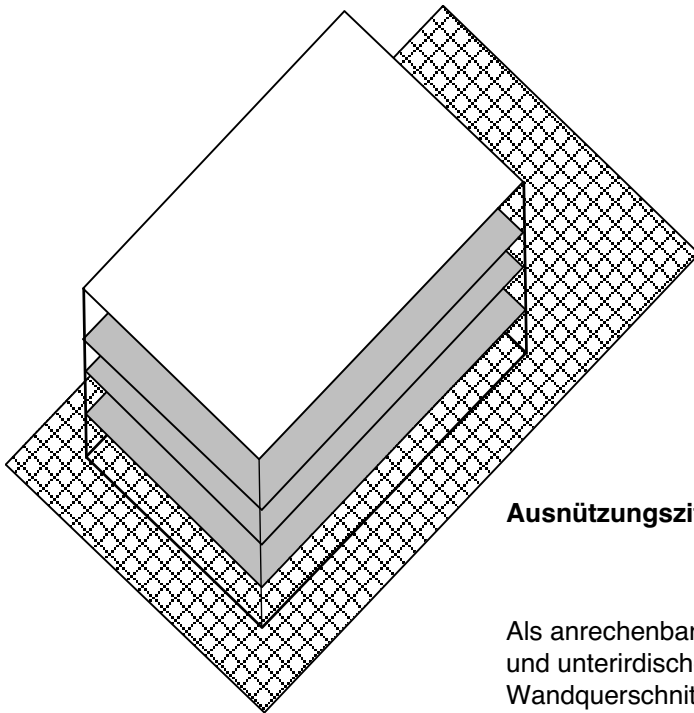
Kehrgiebel auf der Talseite



nicht zulässig:

Kreuzgiebel

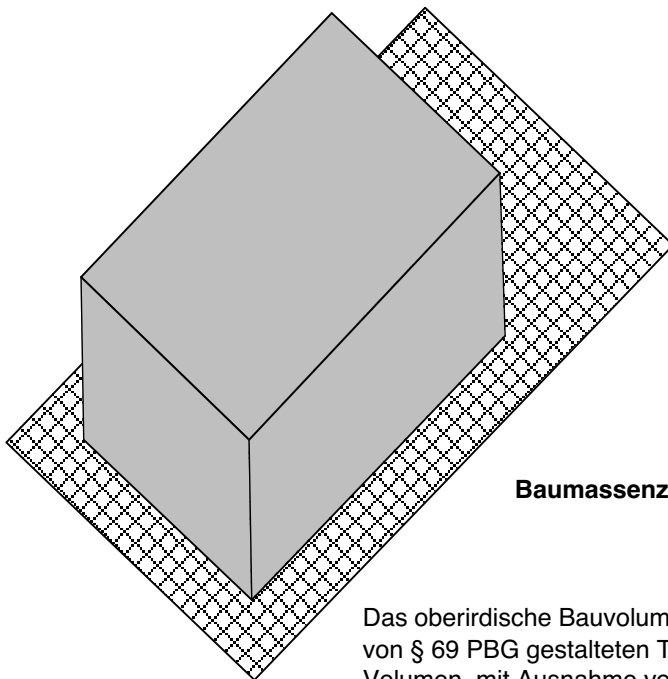
Ausnutzungsziffer (Art. 46 BauR, § 9 PBV)



$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{\text{Bruttogeschossfläche (BGF)} \quad \text{■}}{\text{anrechenbare Landfläche (ALF)} \quad \text{▨}}$$

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (siehe auch übernächste Seite).

Baumassenziffer (Art. 46 BauR, § 9 PBV)



$$\text{Baumassenziffer (BMZ)} = \frac{\text{oberirdisches Bauvolumen (BV)} \quad \text{■}}{\text{anrechenbare Landfläche (ALF)} \quad \text{▨}}$$

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

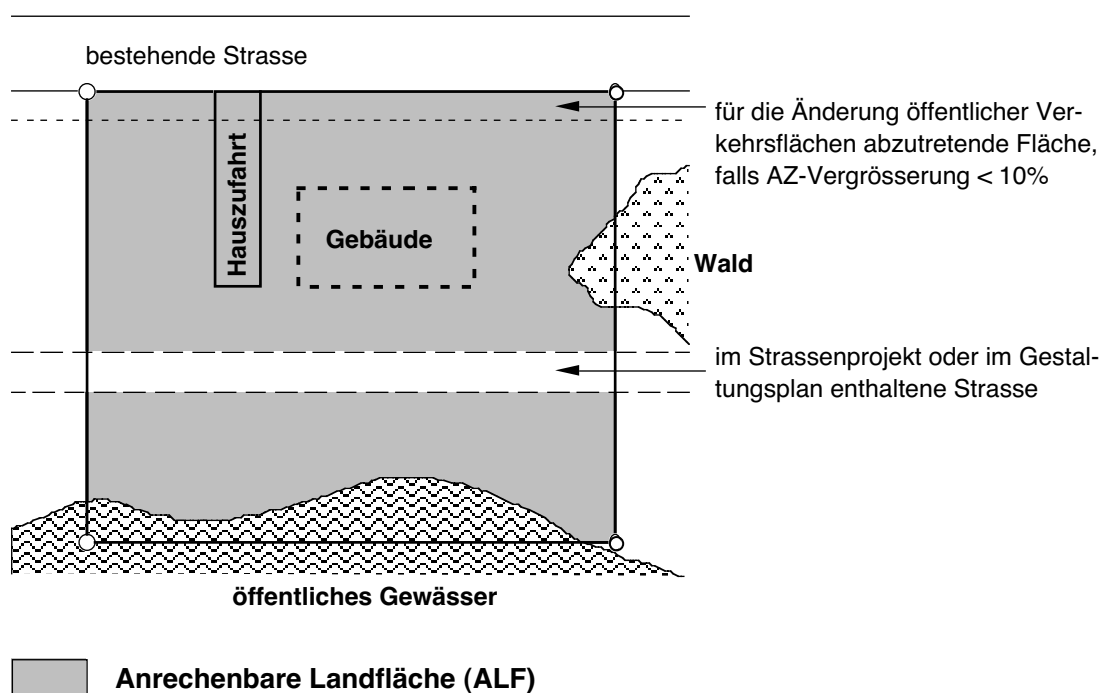
Anrechenbare Landfläche (Art. 46 BauR, § 11 PBV)

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

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

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

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

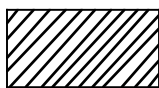
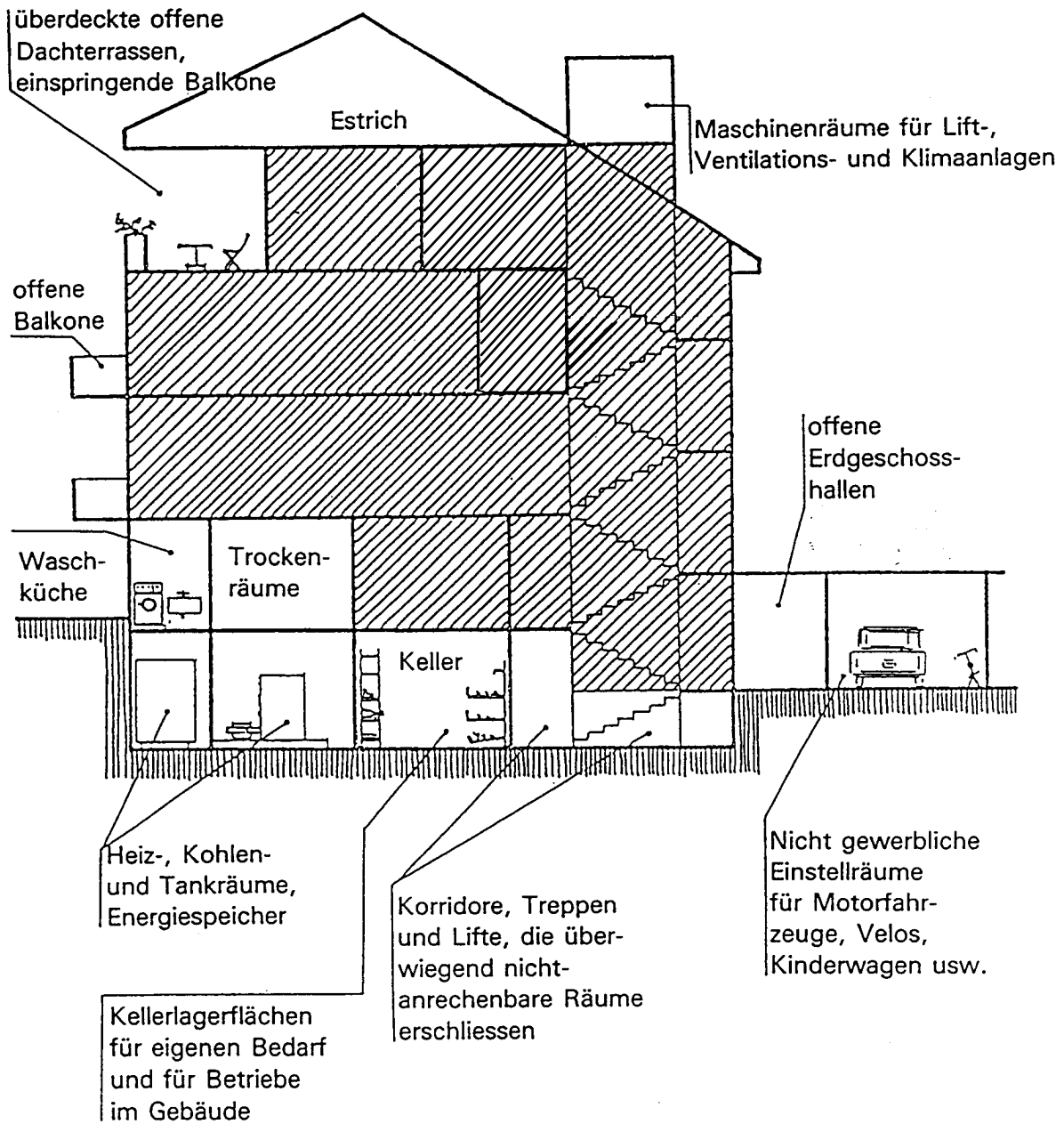


Anrechenbare Bruttogeschossfläche (Art. 46 BauR, § 10 PBV)

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

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m (vgl. separate Skizze) sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören.

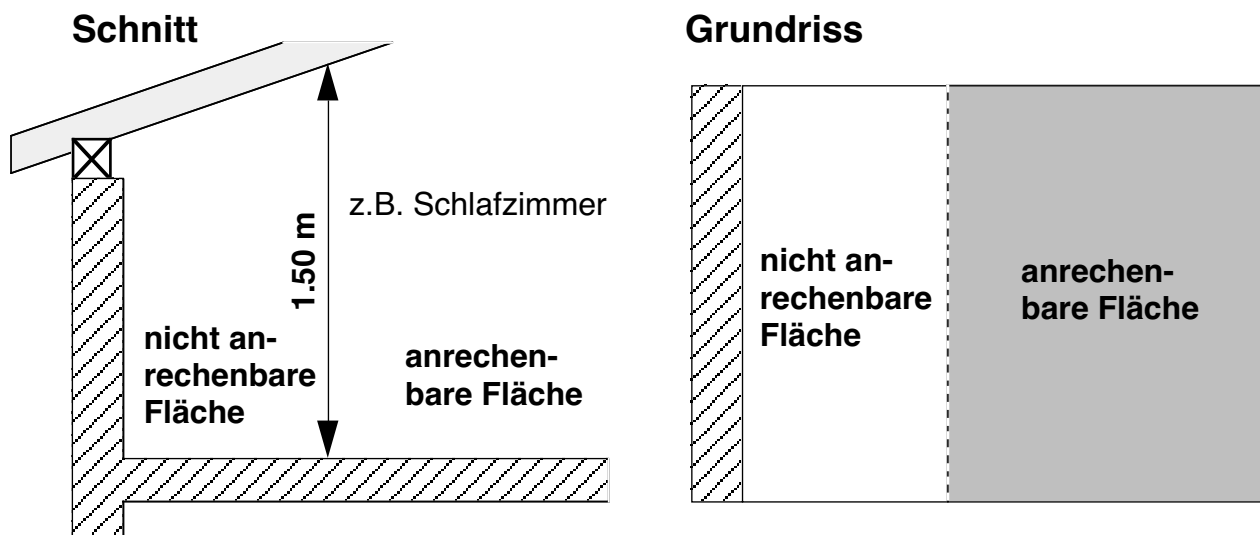


an Bruttogeschossfläche anrechenbare Räume

Anrechenbare Bruttogeschossfläche in Dachgeschossen

(Art. 46 BauR, § 10 PBV)

Nicht angerechnet werden Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m.



An die Gebäudehöhe anrechenbare Geschosse

(Art. 24 und 48 BauR, § 8 PBV)

Neben den Vollgeschossen gelten als Geschosse:

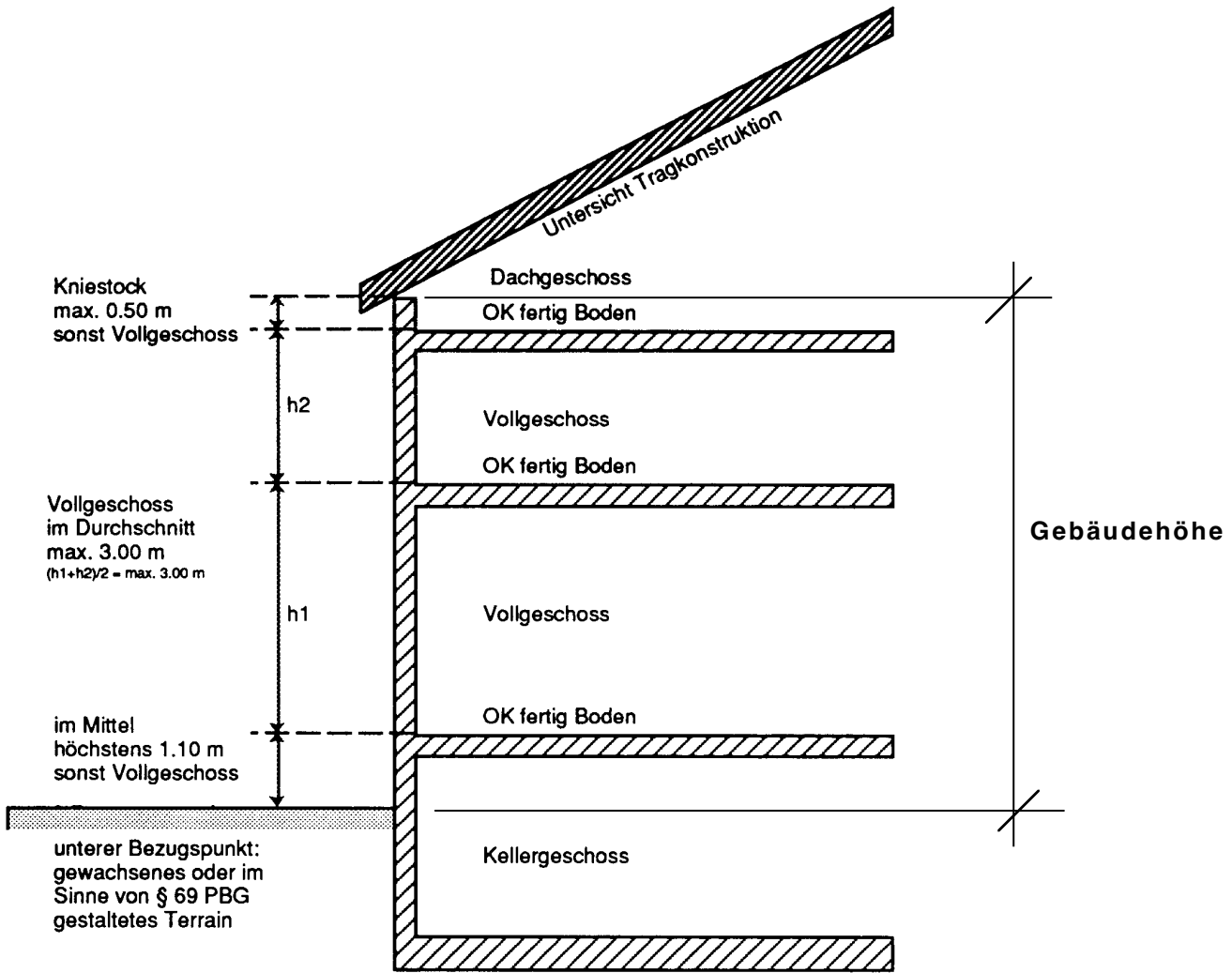
1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0.5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Außenwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird;
2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene Terrain oder im Sinne von § 69 PBG gestaltete Terrain herausragen.

Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

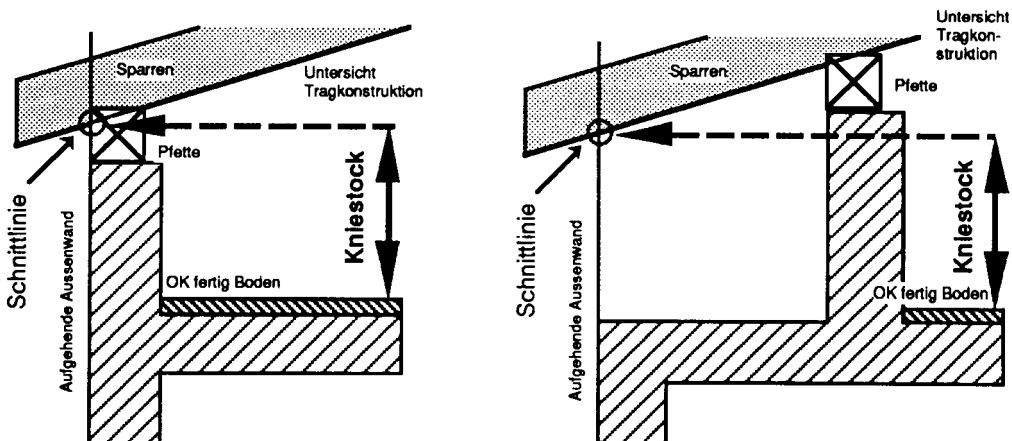
Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

(Skizzen siehe folgende Seiten)

Grundsatz

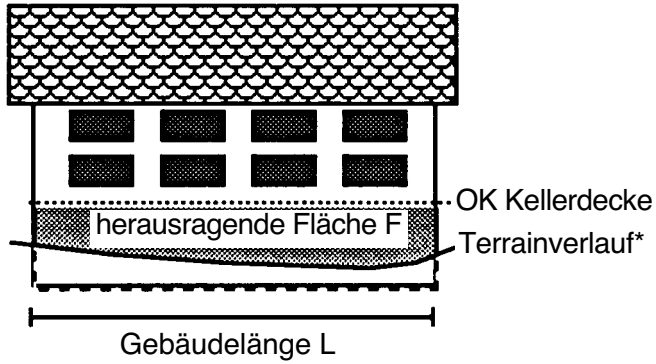


• **Dachgeschoss: Kniestock**



• **Kellergeschoss**

Gebäudeansicht Talseite



Wenn:

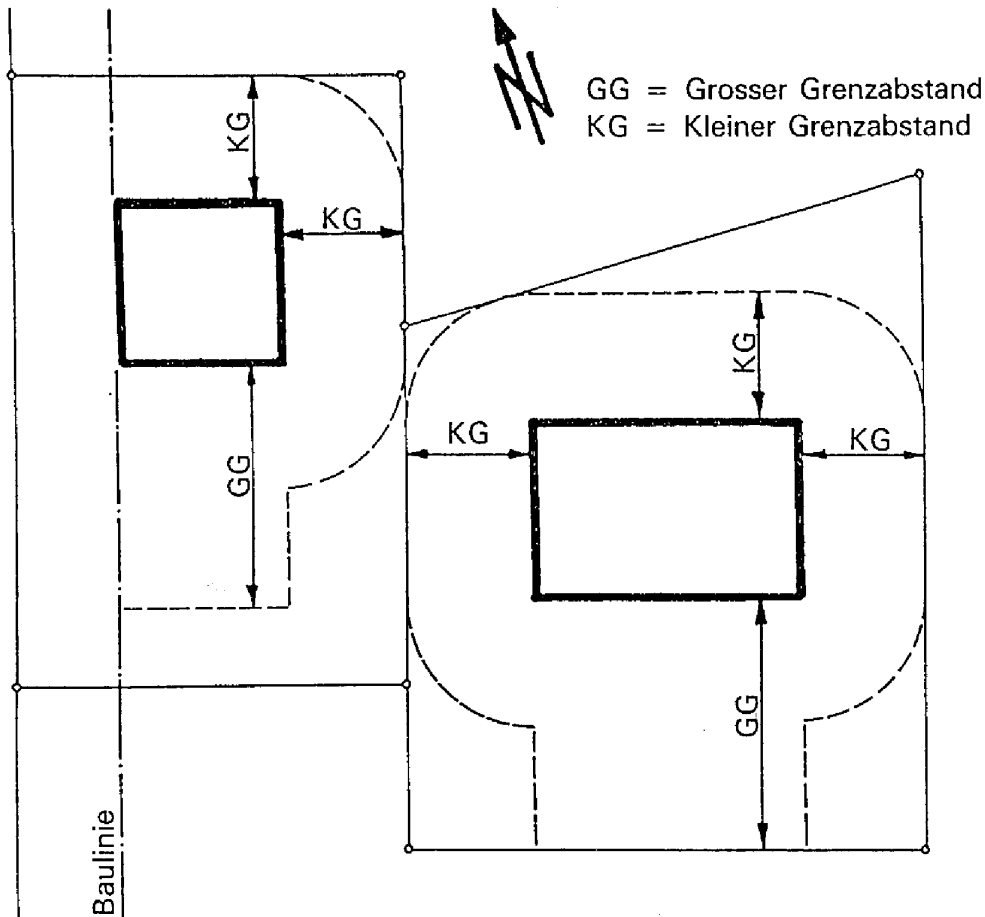
**F dividiert durch L
grösser als 1.10 m,**

dann:

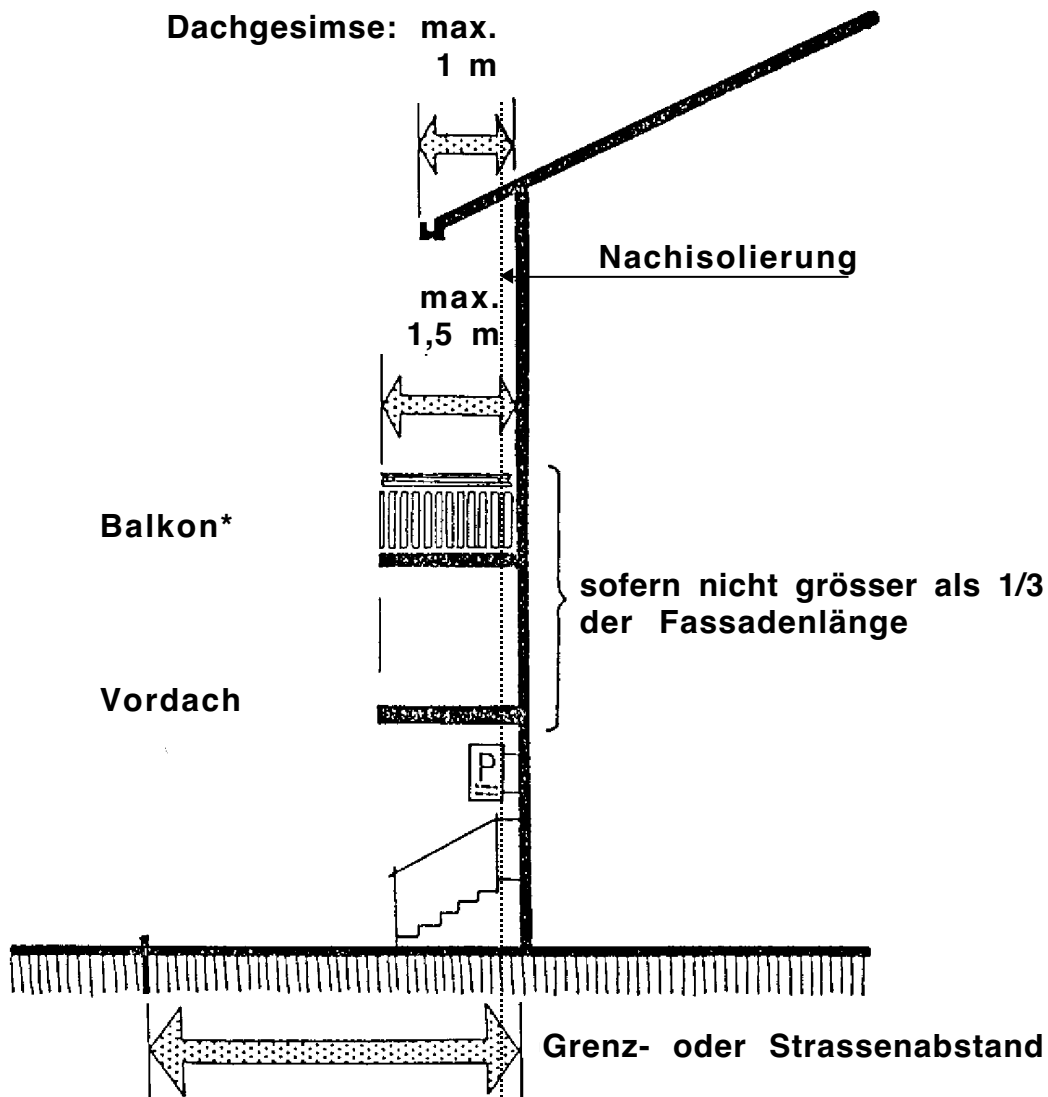
**Keller gleich Ge-
schoss**

* Gewachsenes oder im Sinne von § 69 PBG gestaltetes Terrain

Grenzabstand (Art. 53 BauR, §§ 4-6 PBV)

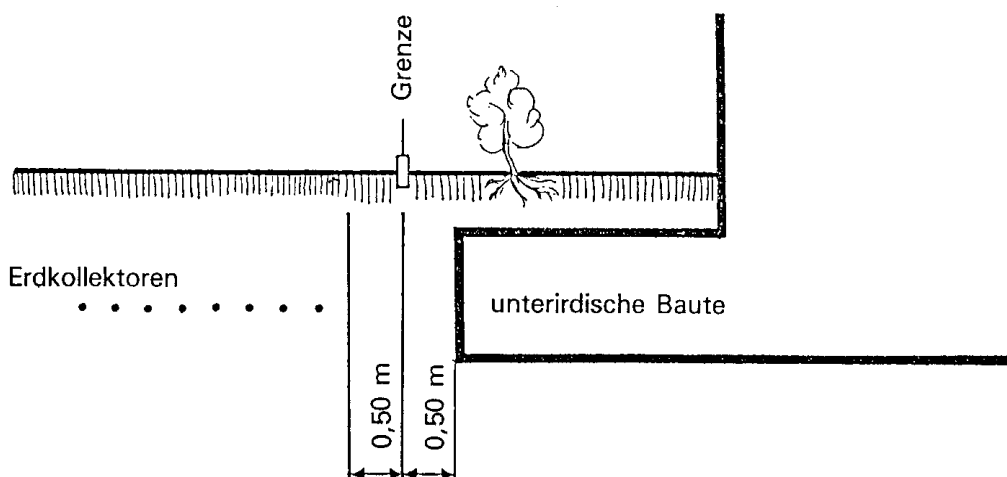


Grenzabstand bei vorspringenden Bauteilen, Nachisolierung
(Art. 53 BauR, §§ 5-6 PBV; vgl. zusätzlich Art. 27 für die Dorfzonen)



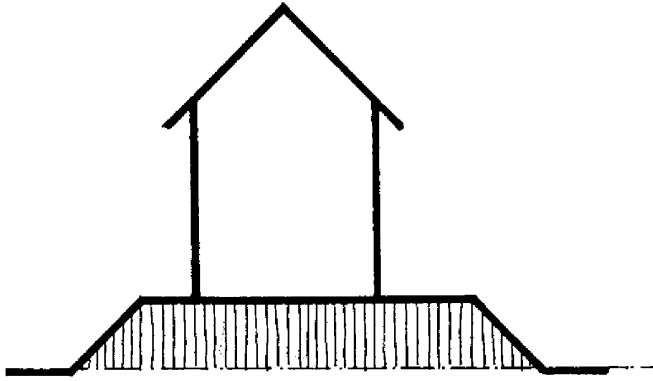
* darf in den Dorfzonen nicht über den Dachvorsprung auskragen.

Grenzabstand bei unterirdischen Bauten (Art. 53 BauR)

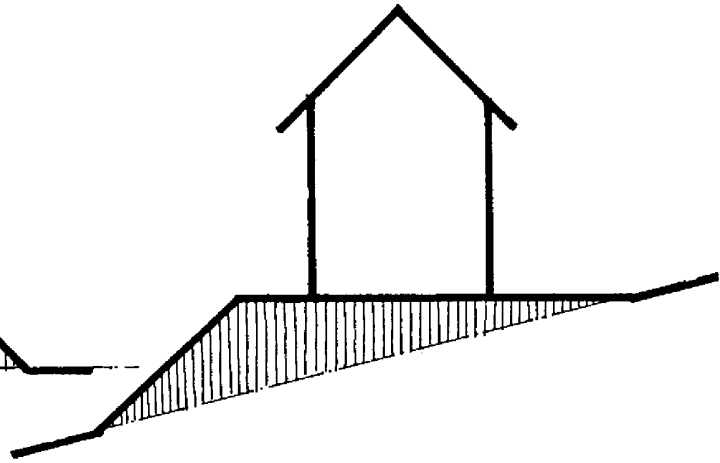


Terraingestaltung (Art. 68 BauR, §§ 69 und 84 PBG)

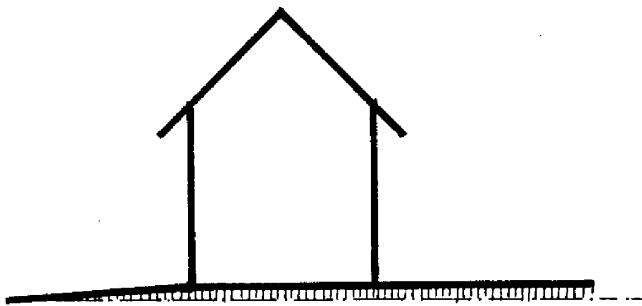
Unzulässige Aufschüttung



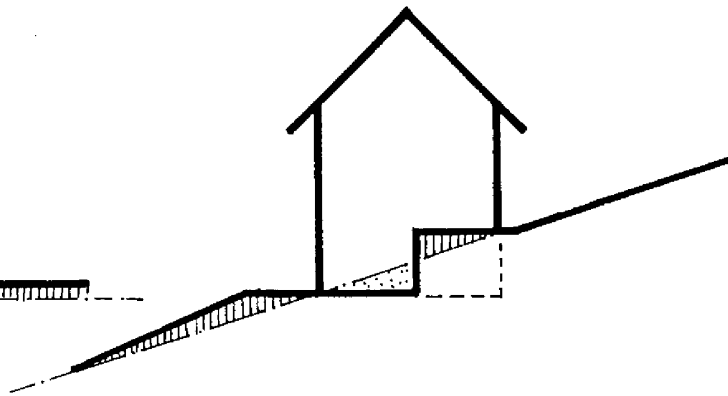
Unzulässige Aufschüttung



Mögliche Anschüttung



Mögliche Terraingestaltung



2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

A. Grundsätzliches zum Umgang mit alten Bauten und Ortsbildern

Wertvolle Ortsbilder oder Ortsbildteile besitzen eine vielfältige Bausubstanz, welche sich durch die Gleichartigkeit bestimmter Details zu einer harmonischen, jedoch nicht monotonen Einheit fügt. Diese einheitlichen Gestaltmerkmale sind oft regionaltypisch und daher auch Merkmale der näheren Heimat. Demgegenüber nehmen Einzelbauten in Neubauquartieren oftmals keine Rücksicht auf die bauliche Umgebung und die regionaltypischen Gestaltmerkmale.

Um- und Neubauten sollten sich, insbesondere in oder in der Nähe von schützenswerten Ortsteilen, grundsätzlich an das vorherrschende gestalterische Ordnungsprinzip und an die prägenden Gestaltmerkmale ihrer Nachbarbauten halten.

In den gewachsenen Ortsbildern stellen nur jene Bauten einen gestalterischen Akzent dar, welche von ihrer Funktion her eine übergeordnete Bedeutung haben oder hatten. Werden durch Neu- oder Umbauten üblicher Nutzung Akzente gesetzt, wird damit das bestehende Ordnungsprinzip der Siedlung gestört.

In alten Häusern ist die Summe jahrhundertealter Erfahrung enthalten; vieles kann man auch heute noch nicht besser machen.

Sowohl alte wie neue Bauten müssen gepflegt und ständig unterhalten werden. Ein jahrzehntelang vernachlässigter Altbau ist aber nicht abbruchwürdig, nur weil seine Oberfläche unansehnlich und gewisse Installationen veraltet sind.

Erfahrungsgemäss kommt der ständige Unterhalt und der angemessene Ausbau respektive die Sanierung einer Altliegenschaft oftmals nicht teurer zu stehen als ein Ersatzbau. Dies gilt vor allem, wenn eine dem Bau entsprechende Nutzung gefunden und ihm nicht eine anlagefremde Nutzung zugemutet wird. Geringfügige Mehrkosten oder ein zusätzlicher zeitlicher und planerischer Mehraufwand sind in wenigen Jahren vergessen; was hingegen bleibt und zählt, sind entweder der Ärger über die schlechte Lösung, oder aber die Freude der Besitzer und Anwohner an der gelungenen Instandsetzung.

Die handwerklichen Details der Altbauten tragen zum optischen Reichtum des Siedlungsbildes bei und sollten daher erhalten werden. Die Details sind auch Ausdruck der Freude der Erbauer an ihrem Werk und zudem oftmals Zeugnis einer baugeschichtlichen Epoche und eines handwerklichen Könnens, das heute weitgehend verloren zu gehen droht. Bei Umbauten und Renovationen kann der Verarmung handwerklicher Details mit einer entsprechenden Wahl von Handwerkern entgegengewirkt werden.

Alte Häuser besitzen nebst ihrem Sachwert vor allem auch hohe ideelle Werte. Der Charme des Alters ist denn auch durch nichts, auch nicht durch rustikale Verputze oder Balkenattrappen, zu ersetzen.

Auch bei moderner Gestaltung lassen sich einem Altbau entsprechende Nutzungen in den gleichen Raumproportionen und hinter den gleichen Fassadengestaltungen wie früher anordnen, so dass der Altbau nicht sein Gesicht verlieren muss. So geben z.B. viele kleine Fenster zusammen ein schöneres Licht als eine grosse Glasfläche. Nostalgische Attrappen andererseits vermögen ein hergebrachtes handwerkliches Detail am ursprünglichen Ort nicht zu ersetzen.

Die kantonale Denkmalpflege bietet eine kostenlose Bauberatung an.

1. Dächer, Dachaufbauten

Dachformen und Dachkörper prägen sowohl den Einzelbau wie auch das Ortsbild. Die meisten Häuser in unseren Dörfern besitzen ein symmetrisches, mit Tonziegeln gedecktes Satteldach mit einer Neigung zwischen 38 – 45°. Die Gestaltung von Firstrichtung, Firstwinkel, Traufhöhe, Ort- und Traufdetail, Dachaufbauten und Bedachungsmaterial ist für die Einpassung eines Gebäudes ins Ortsbild wichtig und sollte sich daher an gut gestalteten Altbauten orientieren.

Dabei ist vor allem Folgendes von Bedeutung:

Vordächer historischer Bauten in unserer Gegend schützen die Fassade wie die Wimper das menschliche Auge; sie sollten weder verkürzt noch eliminiert werden. Ort- und Traufgesimse alter Bauten sind schmal ausgebildet, die Ziegel stehen seitlich über die Ziegelleiste vor. Zu massive Gesimse und Verkleidungen der Vordachuntersichten können das Siedlungsbild massiv stören.

Falls historische Bauten überhaupt Dachaufbauten aufweisen, sind diese meistens als Quergiebel, Giebellukarnen oder niedrige Schleppgauben ausgebildet, welche in Proportion, Material, Farbe und Detailgestaltung auf das Dach und die darunterliegende Fassade Rücksicht nehmen. Zu grosse Dachaufbauten zerstören die Einheit der Dachlandschaft und den Charakter ländlicher Gebäude. Dacheinschnitte, liegende Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind Fremdkörper auf Altbauten und daher auf deren Dächer zu meiden. Zum Schutz der Dachlandschaft sind Kamine schlank auszubilden und sollten unauffällig auf dem Dach sitzen. Lüftungsrohre sind farblich im Dachton zu halten.



Vorbild: Ortgesims mit schmaler Ziegelleiste und vorstehenden Ziegeln.



Falsch: zu massives Ortgesimse, bündig mit Dachfläche



Richtig: Traufuntersicht bündig mit Giebel-
fassade

Dachaufbauten



Vorbild: gut proportionierte Giebellukarne hoch und schmal, Fenstereinteilung wie Fassade, Seitenwände im Dachton



Schlecht: zu grosser Dachaufbau, zu hoch angesetzt, wirkt wie Aufstockung



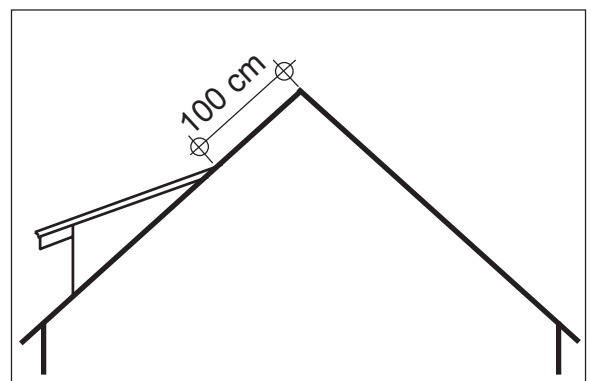
Gut: zentral angeordneter Giebelaufbau. Gliederung und Detail wie Fassade



Schlecht: Dachfenster bilden Löcher in der Dachfläche. Quergiebel zu hoch angesetzt.



Gut: Schleppgaube schmal und niedrig, Seitenwände im Dachton



Zwischen First und Dachaufbau soll mindestens 100 cm Dachfläche bleiben

2. Hauswände, Fassaden

Die Fassade ist das Gesicht des Hauses. Sie reagiert auf entstellende Eingriffe genauso empfindlich wie das menschliche Gesicht (verändern von Symmetrie oder Proportionen).

Ständerbauten gehören zu den ältesten Konstruktionen im Thurgau und sind nur noch selten anzutreffen. Sie bestehen aus einem rechtwinkligen Balkengerüst (Ständer), in das eine Wandfüllung aus Bohlen eingenutet wurde. Solche Konstruktionen besitzen grossen kulturhistorischen Wert und sollten wenn immer möglich erhalten werden.

Riegelbauten (Fachwerkbauten) besitzen ein Rahmengerüst mit unterteilten und ausgemauerten Wandflächen. Jeder Fassadenteil und jede Öffnung ist allseitig von Balken gerahmt. Das ostschweizerische Riegelwerk war ursprünglich naturbelassen oder rot bemalt (im 16./17. Jh. auch grau). Der Verputz auf den Ausfachungen soll bündig an das Riegelwerk anschliessen und weder mit der Latte glattgezoen noch zerfurcht wie ein Eierkarton aussehen. Vorstehende Ausfachungspolster ("Schoggitafeli") sollten vermieden werden; sie künden von einer falsch verstandenen Rustikalität.

Vor 1920 entstandene Steinbauten weisen grundsätzlich nur gerahmte, hochformatig stehende Öffnungen in meist regelmässiger Anordnung auf. Steinsichtiges Mauerwerk zeigt in der Regel eine sehr sorgfältige Steinschichtung, welche gepflegt und erhalten werden sollte.

Fassadenverkleidungen sind sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

Bauphysikalisch unbedenklich und regional in unsere Ortsbilder passende Fassadenverkleidungen sind Ziegelschirm, Schindelschirm sowie stumpf gestossene Bretterschalungen mit Deckleisten. Fastäferverkleidungen wirken hingegen oft kleinlich.



Vorbild: richtige Fassadenmaterialien an Altbauten



Schlecht: Fastäferverkleidungen wirken an Altbauten kleinlich

Hauswände, Fassaden



Vorbild: regelmässige Anordnung der Öffnungen schafft Ordnung in der Fassade



Schlecht: wirre Anordnung von ungerahmten Öffnungen



Gut: klare Gliederung der Fassade. Öffnungen berücksichtigen die Konstruktion



Schlecht: ungerahmte Öffnungen ohne Bezug zur übrigen Fassade

3. Verputze, Anstriche, Farben

Alte Mauern und Verputze erfordern besondere Pflege. Altbauten reagieren anders als Neubauten auf Umwelteinflüsse; was insbesondere bei Renovationen zu beachten ist.

Eine sorgfältige Materialwahl und eine Verarbeitung durch erfahrene Fachleute bieten Gewähr, dass der Altbau seine neue Haut nicht schon nach kurzer Zeit wieder abwirft. Es ist vorgängig abzuklären, welchen Verputz resp. Anstrich das Haus früher erhalten hat (Originalbefund). Es ist unsinnig, alten gesunden Aussenputz abzuschlagen, solange die Schadenfläche weniger als 50% der Putzfläche ausmacht.

Verputze auf altem Bollen- oder Bruchsteinmauerwerk dürfen nicht abdichtend sein (kein Zementanspritz). Zum Stopfen und Anspritzen ist der gleiche Mörtel zu verwenden, aus dem auch der alte Verputz bestand. Zementputz hält nicht auf Kalkputz oder weichem altem Mauerwerk, sondern führt zu Riss- und Fleckenbildungen.

Am besten werden mit Reibscheibe, Kelle, Sack oder Bürste glatte Putzflächen geschaffen; Putzleisten und Abziehlatten sind bei den meisten Altbauten fehl am Platz. Aufgerauhte Flächen sind zu vermeiden.

Auch Anstriche an alten Bauten dürfen nicht abdichtend sein. Muss von einem Kalkanstrich (mehrere Anstriche nass in nass) wegen der Luftverschmutzung abgesehen werden, so sind Mineral- resp. Silikatfarben zu wählen.

Bei der Wahl des Fassaden-Farbtones ist bei Altbauten zuerst nach der ursprünglichen Farbgebung zu suchen. Ist dies nicht mehr möglich, so sollte ein zeittypischer, stilistisch entsprechender Farbton gewählt werden. Reines Weiss soll nur auf kleinen Flächen und nur in Verbindung mit andern Farben (Riegel, Holzwerk, Naturstein) verwendet werden. (Zum richtigen Umgang mit Riegelwerk siehe unter "B Hauswände, Fassaden" in diesem Anhang.)

Zur Einordnung von Neubauten in historische Dorfkerne ist auch die farbliche Einpassung wichtig. Neben den Altbauten kann dazu auch die natürliche Farbpalette der Landschaft (braun, ocker, grün, rot) konsultiert werden. Weisse glatte Fassaden wirken in unserer Landschaft oft hart. Auf Grund der Fernwirkung der weissen Farbe beanspruchen sie zudem eine dem Bauwerk meist nicht angemessene Dominanz im Orts- und Landschaftsbild.

4. Fenster, Fensterläden, Türen, Tore

Fenster, Türen und Tore gliedern massgeblich die Fassade eines Hauses und tragen durch ihre Anordnung und Proportionen zu einer harmonischen Gesamtwirkung bei. Deren Gestaltung ist daher die notwendige Aufmerksamkeit zu schenken.

Fenster und Türen ohne Einfassungen wirken oft wie herausgestanzt. Altbauten besitzen vorwiegend gerahmte Öffnungen. Die Einfassungen bestehen dabei aus Stein, Holz oder speziell gestaltetem Verputz. Öffnungen am gleichen Bau sollten in gleicher Weise gestaltet werden.

Fenster an alten Gebäuden weisen in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks auf und sind mit einer zeittypischen Unterteilung durch Sprossen und/oder Kreuzstöcken versehen.

Öffnungen in Form liegender Rechtecke oder Quadrate wirken an Altbauten und in alten Ortsbildern dagegen meist als Fremdkörper. Veränderungen der Proportionen von Fensteröffnungen sollten an historischen Bauten daher generell unterbleiben.

Für die Schaffung von grösseren Fensterflächen eignet sich auch heute noch vielfach das früher oft erstellte Reihenfenster.

Auch bei Neubauten ist dem Fensterformat die notwendige Beachtung zu schenken. Es sollte nicht durch den Normkatalog diktiert werden, sondern sich an den benachbarten Altbauten orientieren.

Sprossenlose Fenster wirken leer. Die Mehrkosten von Sprossenfenstern sind, gemessen am übrigen baulichen Aufwand, meist bescheiden. Modische Teilungen, Fantasiegläser oder Sprossen zwischen den Gläsern wirken oft als ortsfremde Attrappen.

Fensterläden sind ein weiteres wichtiges Gestaltungselement früherer Architektur und prägen wesentlich das Gassenbild. Sicherheit, Isolation und Verdunkelung gewähren sie mindestens so gut wie Rollläden oder Lamellenstoren. Geschlossene Läden sollten aus breiten, stumpf verleimten Brettern, Jalousieläden mit breiten Brettchen erstellt werden.

Zu jedem Haustyp gehört eine typische Türe, die nicht beliebig ausgewechselt werden kann. Modische Formen, Farben oder Materialien wirken oft fremd und können das alte Haus und das Gassenbild erheblich beeinträchtigen.

Handwerklich gute Füllungstüren (gestemmte Türen etc.) sind bei Altbauten jeder modern sein wollenden Türe aus Kunststoff, Metall oder Glas bezüglich Zweckmässigkeit mindestens ebenbürtig und oft günstiger.

Tore wurden früher reich verziert und bereichern heute noch zahlreiche "Zweckbauten". Auch moderne Tor Konstruktionen lassen sich gestalterisch an überlieferte Tore anlehnen, um damit eine Beeinträchtigung von Altbauten und Gassenbild zu verhindern. Statt Kipptore aus Metall, Kunststoff oder mit Täferfüllung sollten wo möglich hölzerne Flügeltore erstellt werden. Verglasungen sollten entweder weggelassen oder dann unauffällig in die Torgestaltung integriert werden.

Fenster, Fensterläden, Türen, Tore



Gut: Fenster mit Sprossen als stehendes Rechteck mit Einfassung und Läden



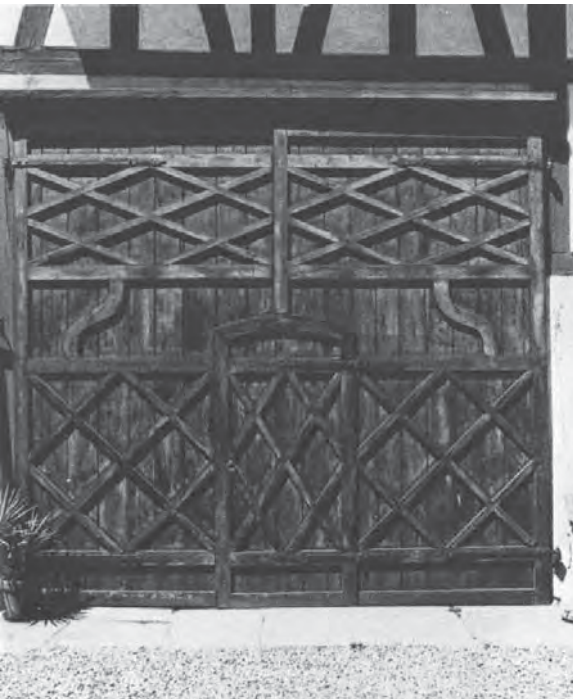
Reihenfenster sind ein gutes Mittel für grössere Fensterflächen



Gut: herkömmliche Türen, welche dem Charakter unserer Altbauten entsprechen



Schlecht: Gesichtsverlust durch liegende Fenster und fehlender Einfassung



Verzierte Tenntore bilden einen Schmuck des Dorfbildes und sollten erhalten bleiben



Schlecht: in Material und Gestaltung fremd wirkende Tore an Altbauten

5. Schaufenster, Reklamen

Laden- und Schaufenstereinbauten sowie die Gestaltung von Reklamen bilden oft heikle Probleme, weil dabei Interessenkonflikte zwischen den Anliegen des Ortsbildschutzes und des Geschäftslebens entstehen können.

Bei der Gestaltung von Schaufenstern an Altbauten ist grösste Rücksicht erforderlich. Zu grosse Schaufenster in Form liegender Rechtecke können den Gebäudecharakter zerstören. Um dies zu vermeiden sind einige gestalterische Regeln zu beachten.

Das Gebäude soll optisch am Boden stehen bleiben und nicht, durch Schaufenster oder Schriftbänder getrennt, erst im Obergeschoss beginnen. Hausecken, Zwischen- und Eckstützen sollen deshalb das Haus optisch glaubwürdig auf dem Boden abstützen. Schaufenster sind in Proportion, Anordnung und Einfassung auf die restliche Fassade abzustimmen. Öffnungen in Form liegender Rechtecke sind an Altbauten zu vermeiden. Schaufensterverglasungen sollten um Mauerstärke zurückversetzt bleiben und nicht fassadenbündig montiert werden. In besonderen Fällen können Arkaden eingebaut werden. Mit dem Guckkasteneffekt (kleines Fenster mit Blick auf grosse Ausstellungsfläche) können gute Werbeerfolge erzielt werden.

Reklamen sollen dem Gewerbetreibenden wirksame Werbung ermöglichen, ohne dass dabei Altbauten oder Ortsteile optisch beeinträchtigt werden.

Zugunsten des Ortsbildes ist auf eine ruhige, unaufdringliche, formal und grafisch gute Beschriftung zu achten.



Gut: kleine Schaufenster, unterteilte Glasfläche, kleine Schrift



Gut: feinteilige Gestaltung eines Gewerbeeinbaus in ehem. Ökologieteil



Schlecht: Öffnungen ohne Bezug zur übrigen Fenstereinteilung, falsche Materialwahl für Türe und Anbau



Schlecht: um die Ecke gezogene Fenster lassen das Gebäude optisch schweben. Falsche Materialwahl

Schaufenster, Reklamen



Vorbild: herkömmliche Gestaltung von Schaufenster und Eingang



Schlecht: vermeintlich "originelle" Reklamen sind Fremdkörper im Ort



Gut: unaufdringliche Beschriftung und handwerklich guter Aushänger



Schlecht: grosse horizontale Öffnung lässt das Haus "schweben"



Gut gestalteter neuer Ladeneingang und Schaufenster



Schlecht: aufdringliche Reklamen verunstalten Haus und Gassenbild

6. Balkone, Lauben, Profile, Zierelemente

Lauben sind an Altbauten, wenn überhaupt, auf Seiten- oder Rückfassaden anzutreffen. Balkone an der Hauptfassade, analog Mehrfamilienhäusern, gehören nicht an dörfliche Altbauten oder in schützenswerte Ortsbilder, da sie zu auffällig vom vorherrschenden Bautyp abweichen. In neueren Quartieren ist die Möglichkeit zum Balkoneinbau ebenfalls von Quartierbild und Baustil abhängig.

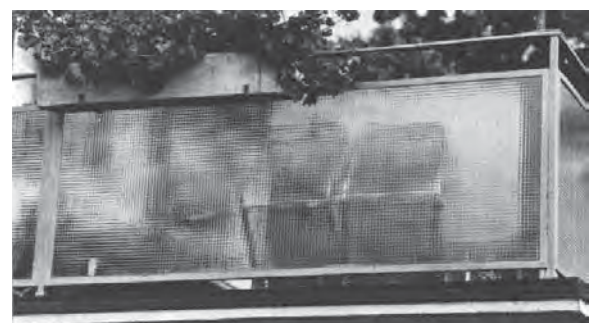
Neue Lauben und Balkone an Altbauten sollten im gleichen Material wie die Fassade oder analog denjenigen an benachbarten Altbauten erstellt werden. Modische Formen wie Horizontalbretter oder ortsfremde Materialien wie Waschbeton, Kunststoff, Drahtglas sind dabei verfehlt. Balkone sollten nicht zum vorherrschenden Fassadenelement gemacht werden.

Alte Profile, Ornamente, Figuren in Holz, Stein, Putz oder Eisen sollten wenn immer möglich nicht entfernt, sondern als wertvolle Bestandteile des Altbaus erhalten und, wo nötig, repariert werden.

Details und Zierelemente beleben auf vielfältige, zurückhaltende Weise den Einzelbau und das Ortsbild. Sie zeugen vom handwerklichen Können und der Freude der Erbauer an ihrem Werk. Verschiedentlich werden diese Details als nutzlos angesehen. Meist kann jedoch mit wenig Aufwand ein solcher Gebäudeschmuck repariert und damit ein Element des Ortsbildes erhalten werden. Zudem machen sie als Originale „billige“ Nostalgie-Attrappen an kahlrenovierten Altbauten überflüssig.



Gut: Brüstungen mit senkrechten Brettern, auch ohne Verzierung



Schlecht: modische Formen und ortsfremde Materialien an Altbauten



Vorbild: Balkone nur auf der Traufseite. Wenn Balkon oder Laube auf der Traufseite zu weit vorkragen sollte, ist das Vordach vorzuziehen.

Handwerkliche Details, Profile, Zierelemente



Handwerkliche Details und Zierelemente an Altbauten bereichern das Dorfbild und sollten daher erhalten werden. Der Aufwand zur Erhaltung lohnt sich in den meisten Fällen.



Alte Stechschilder als Reklame sollten erhalten werden. Auch neue Betriebe können auf die gleiche sympathische Weise im Dorf auf sich aufmerksam machen, ohne dabei mit ihrer Firmentafel das Ortsbild zu beeinträchtigen.

7. Nebenbauten, Anbauten, Landw. Bauten, Silos, Hofplätze

Nebenbauten spielten seit jeher eine untergeordnete Rolle in der Gebäudefamilie eines Ortes und traten daher meist auch optisch bescheiden und unauffällig auf. In der Regel übernahmen sie die Gestaltmerkmale der Hauptbauten (Details, Neigung und Form des Daches). Im Interesse des Ortsbildes sollten sich auch neue Nebenbauten optisch ebenfalls den Hauptbauten unterordnen; d.h. sie sollten weder durch grelle Farbgebung noch ortsfremde Materialien oder Gestaltung auffallen. Bewährt haben sich in unserer Gegend das ziegelgedeckte Satteldach und mit Brettern verkleidete Wände (kein Fastäfer).

Anbauten sollten sich in Materialwahl sowie Gestaltung (Dach, Fenster- u. Türöffnungen) dem Hauptbau anpassen.

Futtersilos sind wenn möglich innerhalb von Scheunen anzuordnen, andernfalls ist die Anordnung von mehreren kleinen Silos anstelle eines grossen Silos vorzuziehen. In jedem Fall sollte bei einer Situierung ausserhalb des Gebäudes eine unaufdringliche Farbgebung (braun, grün), eine optisch unauffällige Standortwahl sowie evtl. eine abdeckende Umpflanzung vorgesehen werden.

Hofplätze sollten nicht zu sterilen Parkplätzen umfunktioniert werden. Wo vorhanden, sollten Pflästerungen, Kiesplätze, Vorgärten und Hochstammbäume erhalten bleiben, da sie ein wesentliches und charakteristisches Element des Dorfbildes darstellen. Neue Stützmauern sollten in der Regel vermieden werden.



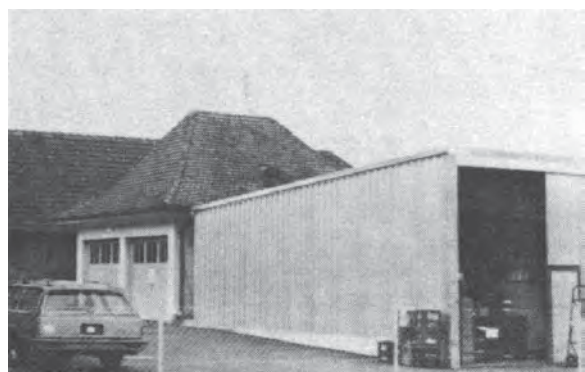
Gut: formale Anlehnung an Gebäude der herkömmlichen Bebauung



Richtige Anordnung und Materialwahl bei Scheune am empfindlichen Ortsrand



Schlecht: zu auffällige Gestaltung von Nebenbauten am Strassenrand



Schlecht: Gestaltung des Anbaus ohne Rücksicht auf Altbau

8. Einpassung von landwirtschaftlichen Bauten in die Landschaft ³⁾

Jeder Standort für ein Gebäude zeichnet sich durch ein Zusammenspiel unterschiedlicher Eigenschaften aus, weshalb jeder Ort für sich einzig ist. Das bedeutet, dass für jedes Bauvorhaben eine Auseinandersetzung mit diesen Eigenheiten stattfinden sollte.

Zu den örtlichen Gegebenheiten, auch ortstypische Merkmale genannt, gehören im Wesentlichen der Umgang mit dem Gelände, die vorhandene Vegetation, die Zuordnung der Massstäblichkeit von An- und Erweiterungsbauten, die Material- sowie Farbwahl und die verwendete Dachform.

Durch geschickte Zuordnung mehrerer Baukörper lassen sich qualitativ hochwertige Aussenräume schaffen, die vielseitig nutzbar sind.

Bei der Erweiterung einer bestehenden Gebäudegruppe ist mit dem Neubau auf die vorzufindenden Gestaltungselemente zu reagieren. Wird die gleiche Dachform, -neigung oder auch -deckung verwendet, lässt sich der Neubau besser mit dem Bestand zu einem Ensemble verbinden. Dies betrifft darüber hinaus auch die Ausrichtung der Bauten, die Gebäudeproportionen sowie die Baumaterialien.



Gute Einpassung durch die Einbettung in der Landschaft in leichter Muldenlage, Hofbildung der einzelnen, klar zueinander gestellten Bauten.



Gute Einpassung trotz grosser Baukörper durch Lage am Hangfuss. Der Neubau im Vordergrund schliesst den Hof zu einem geschlossenen Ensemble ab.

Weitere Hinweise zur Einpassung landwirtschaftlicher Bauten in die Landschaft finden sich im ART-Bericht Nr. 670|2007 Landschaft und Bauen; Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART, Ettenhausen (www.art.admin.ch).

B. Grundsätzliches zu Neubauten im Neubaugebiet

Neubaugebiete sind Teile eines Landschaftsbildes und bilden in der Regel zusammen mit den älteren Siedlungsteilen das Ortsbild. Auch Neubauten und Neubausiedlungen sollten daher weder farblich noch gestalterisch unnötige Akzente ins Orts- oder Landschaftsbild setzen. Die Farbgebung der Bauten soll sich ebenfalls an der natürlichen Farbpalette der Landschaft orientieren, Vor allem an empfindlichen Lagen sind zu grelle Farben, namentlich ungebrochenes Weiss, auf Grund ihrer Fernwirkung zu vermeiden.

Ein anonymes Nebeneinander von individuell gestalteten Neubauten bildet kein zusammengehörendes Ortsbild. Für ein identitätsstiftendes, ganzheitliches Quartier mit Charme braucht es gemeinsame Gestalt- und Strukturmerkmale.

Das Quartierbild wird dabei nicht nur durch die Bauten, sondern ebenso durch die Gestaltung der Vorgärten, der Zwischenbereiche und des Strassenraumes geprägt. In ganzheitlich wirkenden Quartieren bilden diese Bereiche ein wesentliches Element des Ortsbildes, während in allzu individuell gestalteten Neubausiedlungen die Gefahr besteht, dass sie zu zufälligen Restflächen degradiert werden.

Ältere Ortsbilder sind meist das bauliche Abbild einer zusammengehörenden Gemeinschaft, in welcher durch das Einhalten bestimmter (Gestaltungs-) Regeln eine ablesbare (Einheit) Ordnung erzielt wird, welche letztlich allen Beteiligten dient.

Der Grundsatz dieses Verhaltensmusters kann auch in Neubauquartieren angewendet werden und verhilft zu wohnlicheren und ästhetisch besseren Siedlungen.

Im Gegensatz zu der "Streubauweise" vieler Neubauquartiere zeichnen sich die älteren Siedlungen meist durch eine sparsame und wirtschaftliche Nutzung von Boden und Infrastruktur aus. Die notwendige haushälterische Nutzung des Bodens kann auch in den Wohnzonen durch „verdichtete Bauweise“ mittels Gestaltungsplänen erreicht werden. Gegenüber der "Streubauweise" lassen sich damit unter Umständen gar bessere Bedingungen bezüglich Wohnqualität sowie Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild schaffen.



Schlecht: sowohl eine allzu individualistische Bauweise als auch eine zu monotone Gestaltung beeinträchtigen das Siedlungsbild, was sich in der Regel auch auf die Wohnqualität negativ auswirkt.

Neubauten im Dorfkern und am Ortsrand



Schlecht: keine Rücksichtnahme auf Altbebauung, falsche Firstrichtung, Geschosszahl, Dachform und Öffnungen



Schlecht: zu individualistische Gestaltung der Häuser ohne gemeinsame Gestaltungsmerkmale



Gute Einpassung des Neubaus durch Übernahme von Dachform, Stellung, Geschosszahl, Material und Fenster



Gut: ruhige Gestaltung eines Neubauquartiers mit Abstimmung auf Altbebauung



Gut gestalteter Mehrzweckbau am Ortsrand, der die Gestaltungsmerkmale der Altbebauung übernimmt



Gut: ganzheitlich gestaltetes Neubauquartier

C. Gestaltung von Solaranlagen: ³⁾

Eine sorgfältige Einordnung von Solaranlagen kann erreicht werden, wenn vorab folgende Empfehlungen eingehalten werden:

Empfehlung 1: Anlagen bündig zum Dach oder möglichst niedrige Bauhöhe

Dadurch wird die Anlage zum Teil des Gebäudes.

Empfehlung 2: Anlagen rechteckig gestalten

Durch Wiederholung vorhandener, vor allem rechteckiger Formen kann die Anlage optisch eingebunden werden.

Empfehlung 3: Horizontlinien nicht überschreiten

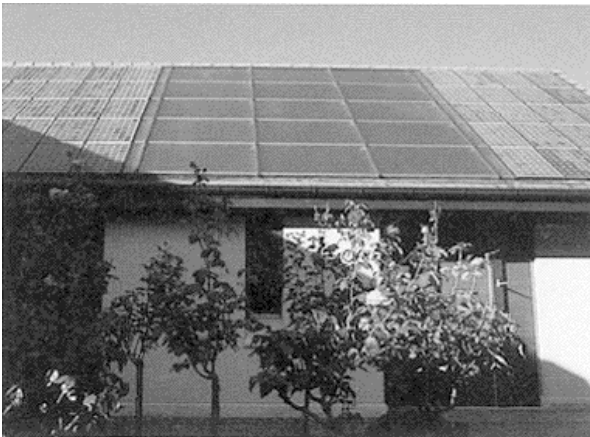
Die Firstziegel schliessen das Haus nach oben optisch ab. Diese Begrenzung sollte respektiert werden.

Empfehlung 4: Kollektoren in einem Feld zusammenfassen

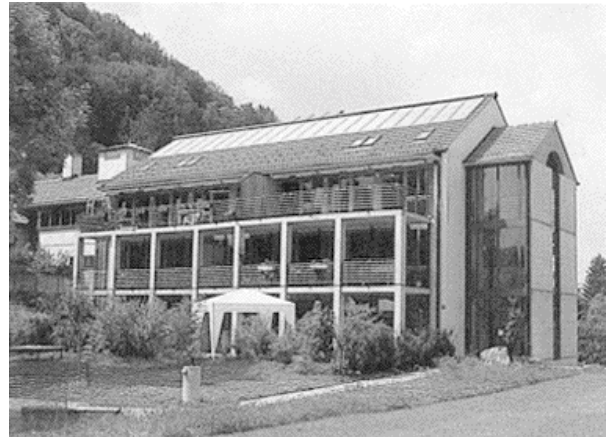
Anlagen, welche auf mehrere Flächen aufgeteilt werden, erzeugen eine „unruhige“ Wirkung

Empfehlung 5: Parallele Flächen und parallele Linien

Kollektoren sollten die gleiche Orientierung und Neigung aufweisen wie Dachkanten und Dachflächen, Hauskanten und Fassaden.



Gute Integration, Empfehlungen eingehalten



Gute Integration, Empfehlungen eingehalten



Aufgesetzte Konstruktion wirkt störend



Die nicht rechteckige Form wirkt störend

	Art. Nr.		Art. Nr.
A		B	
<hr/>		<hr/>	
Abbauzone	39	Bauarbeiten	
Abbruch		- Beginn	86
- Dorfzonen	30	- Einstellung	91
Abbruch von Ruinen	75	- Kontrolle	87
Ablagerung		- Meldepflicht	87
- Verbot	77	Baubewilligung	
Abstände		- Erteilung	83
- Gebäudeabstand	54	- Pflicht	78
- Grenzabstand	53	- Verantwortung	90
- Gewässerabstand	57	- Vereinfachtes Verfahren	83
- Strassenabstand	55	- Vorentscheid	84
- Waldabstand	56	- Ausnahmbewilligung	85
Abstandsvorschriften	53ff	Baubewilligungsverfahren	78ff
Abstellplätze	71	- Zuständigkeit	4
Auflage		Baugesuch	
- Pläne und Vorschriften	13	- Auflage	81
Ausfahrten	72	- Einsprache	82
Ausnahmbewilligung	85	- Unterlagen	79
Ausnützungsziffer	46	Baukontrolle	87
		Baulinien	51
Baulinienplan		Baufahrten	72
- Erlass	8	Ausnützungsziffer	46
Baumassenziffer	46		
Baupolizei			
- Gebühren	93		
- Zuständigkeit	4		
Baureglement	6		
- Änderung	4		
- Geltungsbereich	1		
- Vollzug	91		
- Zweck	1		
Baureife	45		
- Gestaltungsplanpflicht	45		
Bauten			
- Kleinbauten	50		
- Vorbauten	52		
Bauvorschriften	45ff		
Bauweisen	47		
Bauzonen	25ff		
Bezug von Bauten	89		
		D	
		<hr/>	
		Dachaufbauten	64
		Dacheinschnitte	64
		Dachflächenfenster	64
		- Dorfzonen auch	26
		Dachgestaltung	63
		- Farbgebung	62
		- Dorfzonen auch	26
		- Wohnzonen auch	31
		Dorfzonen	25ff
		E	
		<hr/>	
		Einsprache	14, 82
		Einzäunungen	69
		Erschliessung	17ff
		- Ausgaben	19
		- Finanzierung	22
		- Planung	19
		- Pflicht	17, 40, 45
		- Programm	18

	Art. Nr.		Art. Nr.
F		K	
Fakultatives Referendum	4, 15	Kehrichtbeseitigung	73
Farbgebung	62	Kinderspielplätze	70
Fassaden		Kleinbauten	50
- Farbgebung	62	Kreuzgiebel	63
- Dorfzonen auch	27		
Feldgehölze	42	L	
Fenster		Landschaftsschutzzone	36
- Dorfzonen	28	Landumlegung	20
Fertigstellung	75	Landwirtschaftszone	35
Forstzone	43		
Freihaltezone	34	M	
		Meldepflicht	87
		Mindestmasse	24
G		N	
Garagen	71	Naturschutzzone	38
Gebäudeabstand	54	Nichtbauzonen	35ff
Gebühren	93		
Genehmigung		O	
- Pläne und Vorschriften	16	Ortsbildschutz	59
Geschosse			
- Definition	48	P	
- Messweise	48	Planungsverfahren	13ff
- Höhe	48	Planungszone	12
Gestaltungsplan		Privaterschliessung	18
- Erlass	4, 11		
- Inhalt	10	Q	
- Verfahren	11	Quergiebel	64
- Zweck	9		
Gestaltungsvorschriften	58ff	R	
- Erläuterungen	Anhang	Rebbauzone	37
Gesundheit	74	Richtplan	5
Gewässer	44		
Gewässerabstand	57	S	
Gewerbezone	32	Schleppgauben	64
Giebellukarnen	64	Schutzplan	7
Grenzabstand	53	Strafen	92
Grenzbereinigung	21	Strassenabstand	55
H			
Hecken	42		
Höchstmasse	24		
I			
Immissionen	49		

	Art. Nr.		Art. Nr.
T		W	
Terrainveränderung	68	Waldabstand	56
Türen, Tore		Werkvorschriften	22
- Dorfzonen	28	Wohnzonen	31
U		Z	
Überlagerte Zonen	40ff	Zäune	69
Umgebungsgestaltung	68ff	Zone archäologischer Funde	41
- Dorfzonen auch	29	Zone für Öff. Bauten und Anlagen	33
Umgebungsschutz	60	Zonen	25ff
		- Bauzonen	25ff
		- Nichtbauzonen	35ff
		- Überlagerte Zonen	40ff
V		Zonenordnung	23
Visierpflicht	80	Zonenplan	6
Vorbauten	52	- Änderung	4
Vorentscheid	84	Zonenvorschriften	23ff
Vorprüfung	16	- Masse	24

¹⁾ Fassung vom 21. Mai 2010

²⁾ Vom DBU mit Entscheid Nr. 83 nicht genehmigter Wortlaut der Fassung vom 21. Mai 2010:
"Für ihre Gestaltung sind die Richtlinien im Anhang des BauR massgebend."

³⁾ Eingefügt am 21. Mai 2010

⁴⁾ Aufgehoben am 21. Mai 2010