



Bau- und Zonenordnung

Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 26.8.2014

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Schreiberin:

M. Zuber

K. Straub

Genehmigt von der Baudirektion am 18.6.2015

Für die Baudirektion:

M. Kägi

In Kraft getreten am 24.2.2018

	Seite
1. Zonen und Zonenplan	4
Art. 1 Zonen	4
Art. 2 Massgebende Grundlagen	4
2. Kernzonen	5
2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K I und K II	5
Art. 3 Zweck und Nutzweise	5
Art. 4 Einordnungsanforderungen	5
Art. 5 Um- und Ersatzbauten	6
Art. 6 Neubauten	7
Art. 7 Stellung	8
Art. 8 Fassadengestaltung	8
Art. 9 Balkone und Lauben	8
Art. 10 Verglaste Vorbauten	9
Art. 11 Dächer	9
Art. 12 Umgebungsgestaltung	10
Art. 13 Bewilligungspflicht für Abbrüche	11
Art. 14 Erleichterungen für besonders gute Projekte	11
Art. 15 Beratung	11
2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone K I	12
Art. 16 Fassaden	12
Art. 17 Dachgestaltung	13
Art. 18 Umgebung	13
3. Wohnzonen	14
Art. 19 Grundmasse	14
Art. 20 Nutzweise	14
Art. 21 Grosser und kleiner Grundabstand	14
Art. 22 Mehrlängenzuschlag	15
Art. 23 Geschlossene Bauweise	15
Art. 24 Dächer	15
Art. 25 Umgebungsgestaltung	15
Art. 26 <i>leer</i>	15
4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16
Art. 27 Grundmasse	16

	Seite
5. Ergänzende Bestimmungen	17
Art. 28 Gestaltungsplanpflicht	17
Art. 29 Waldabstandslinien	17
Art. 30 Medienempfangsanlagen, Energiegewinnung	17
Art. 31 Fahrzeugabstellplätze	18
Art. 32 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen	18
Art. 33 Begrünung und Bepflanzung	18
Art. 34 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden	18
6. Schlussbestimmungen	19
Art. 35 Inkraftsetzung	19

Die Gemeinde Waltalingen erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seit-herigen Änderungen und unter Vorbehalt von vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung:

1. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen

Zoneneinteilung Das nicht von übergeordneten Zonen, Wald und Gewässern erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und den folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

1. Bauzonen	Zone	ES
a) Kernzonen		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	K II	III
b) Wohnzonen		
- Wohnzone a	Wa	II
- Wohnzone b	Wb	II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA	II
2. Weitere Zonen		
a) Freihaltezone	F	- ¹⁾
b) Reservezone	R	

1) Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gilt ES II.

Art. 2 Massgebende Grundlagen

Massgebende Pläne

¹ Folgende Pläne sind massgebend:

- a. der Zonenplan im Massstab 1:5000
- b. der Ergänzungsplan im Massstab 1:1000 für die Waldabstandslinien
- c. die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 für die Kernzonen in Waltalingen und Guntalingen

Rechtsverbindlichkeit

² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehr-anforderungen gemäss § 5 KVAV).

Einsehbarkeit

³ Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2. Kernzonen

2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K I und K II

Art. 3 Zweck und Nutzweise

- | | |
|--|--|
| <p>¹ Die Kernzone K I bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Ortskerne von Waltalingen und Guntalingen in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Aussenräumen in ihrer Erscheinung zu wahren.</p> | <p>Zweck Kernzone K I</p> |
| <p>² Die Kernzone K II bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten in den an die Ortskerne angrenzenden Bereichen.</p> | <p>Zweck Kernzone K II</p> |
| <p>³ In den Kernzonen sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe gestattet.</p> | <p>Zulässige Nutzungen</p> |
| <p>⁴ Auf den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen sind nur nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit den betriebszugehörigen Wohnungen zulässig.</p> | <p>Kernzone K II, nur Gewerbe zulässig</p> |

Art. 4 Einordnungsanforderungen

- | | |
|--|------------------|
| <p>¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p> | <p>Grundsatz</p> |
| <p>² Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.</p> | |

Art. 5 Um- und Ersatzbauten

Rot bezeichnete Bauten	¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.
Übrige bestehende Bauten	² Die übrigen bestehenden Bauten können ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 7-18 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zum Gewässerraum.
Nutzung zweites Dachgeschoss	³ Das zweite Dachgeschoss darf genutzt werden, soweit es über die Giebelseiten unter Beachtung von Art. 8, Abs. 3 belichtet werden kann. Bei besonders guten Projekten gemäss Art. 14 ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich.
Abweichungen	⁴ Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können im Rahmen der Gestaltungsvorschriften von Art. 7-18 sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch aus Verkehrssicherheitsgründen oder im Interesse des Gewässerraums bewilligt oder angeordnet werden.
Erweiterungen	⁵ Bestehende Bauten dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade (vorbehältlich § 270 Abs. 3 PBG) und die Überbauungsziffer für Neubauten sind hingegen einzuhalten.
Unterschutzstellungen	⁶ Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 6 Neubauten

¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	Kernzonen I und II
- Überbauungsziffer	max. 24 %
- Vollgeschosse max.	2
- anrechenbare Dachgeschosse max.	2 ¹⁾
- anrechenbare Untergeschosse	-
- Gebäudehöhe max. m	7.5
- Gebäudelänge max. m	30.0
- Grenzabstand min. m	3.5

Grundmasse
Neubauten

1) Für das 2. Dachgeschoss gilt dieselbe Regelung wie in Art. 5, Abs. 3.

² Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG und landwirtschaftlich genutzter Ökonomiegebäude auf 28% erhöht werden.

Erhöhung
Überbauungsziffer

³ Neue Hauptgebäude haben mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.

Geschossigkeit

⁴ Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zu höchstzulässigen Gebäudelänge zulässig. Besondere Gebäude, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5% der massgeblichen Grundfläche überdecken, werden bei der Berechnung der Gebäudelänge angerechnet.

Gebäudelänge

⁵ Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abparzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch auf der Neubauparzelle einzuhalten.

Teilweise überbaute
Grundstücke,
Abparzellierungen

⁶ In der Kernzone KII darf für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude die Überbauungsziffer auf 36% und die Gebäudelänge auf 35 m erhöht werden. Ein zweites nichtgewerbliches Vollgeschoss bleibt auf die Grundmasse beschränkt. Gewerbebauten, die diese Erleichterung beanspruchen, sind der Baubehörde zum Vorentscheid einzureichen.

Erhöhung
Gebäudelänge für
gewerblich genutzte
Gebäude

Art. 7 Stellung

- Fassadenlinien ¹ Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.
- Strassenabstand ² Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.

Art. 8 Fassadengestaltung

- Materialien ¹ Die Fassaden sind in herkömmlichen Materialien auszuführen. Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien zu verwenden.
- Gliederung ² Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.
- Fenster ³ Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

Art. 9 Balkone und Lauben

- Grundsatz ¹ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausreichen. Sie sind in der Kernzone I traufseitig anzuordnen.
- Rückwärtige Gebäudeseiten ² Auf der von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.
- Eingezogene Loggien ³ Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch eingezogene Loggien zulässig.

Art. 10 Verglaste Vorbauten

Verglaste Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.

Verglaste
Vorbauten

Art. 11 Dächer

¹ Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.

Hauptfirstrichtung

² *(nicht genehmigt gemäss Verfügung der Baudirektion vom 18.6.2015)*

Kreuzfirste

³ Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beiderseits gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 45° (alter Teilung) zulässig. Aufschieblinge sind gestattet. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig, sofern sie sich einwandfrei einordnen.

Dachneigung

⁴ Die Dächer sind mit unglasierten, rötlich bis braunen Tonziegeln einzudecken. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zugelassen werden.

Dacheindeckung

⁵ Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Dachvorsprünge sind in der herkömmlichen Art und auf der Giebelseite kleiner als auf der Traufseite auszubilden.

Dachvorsprünge

⁶ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben bewilligt werden. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Schleppgauben dürfen die Dachfläche höchstens um 1.0 m überragen. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als $\frac{1}{4}$ der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone I) bzw. $\frac{1}{3}$ der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone II). Ihre Dachabschlüsse sind schlank zu gestalten.

Dachaufbauten

⁷ Vereinzelte Dachflächenfenster werden zugelassen, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören. Die Grösse je Dachflächenfenster darf 0.5 m² Glaslichtfläche nicht überschreiten.

Dachflächen-
fenster

Glasziegel ⁸ Das Einsetzen von Glasziegeln in vorspringende Dachflächen ist zulässig, sofern diese zur Belichtung von darunter liegenden Fenstern dienen. Die verglaste Fläche ist auf das zur Belichtung notwendige Mass zu beschränken.

Dacheinschnitte ⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

Grundsatz ¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflästerte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. Ferner ist § 238 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen.

Höhenlage von Gebäuden ² Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, dass sie der herkömmlichen Bauweise entspricht und am gewachsenen Boden möglichst wenig Änderungen nötig werden. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.

Parkierung ³ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.

Reklamen und Beschriftung ⁴ Es sind nur nicht selbstleuchtende Eigenreklamen bis 2 m² Grösse zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen.

Bepflanzung ⁵ Grössere Bauten und Lagerflächen sind durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.

Art. 13 Bewilligungspflicht für Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.

Abbruch

Art. 14 Erleichterungen für besonders gute Projekte

Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 8-12 und 16-18 bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

Fachbeurteilung

Art. 15 Beratung

¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft.

Beratung

² Bei Bauvorhaben, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen.

Frühzeitige
Kontaktaufnahme
mit Baubehörde

2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone K I

Art. 16 Fassaden

Materialien und Farben	¹ Mauerwerk ist zu verputzen und in hellen, gebrochenen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist in ortsüblichem Farbton zu halten. Holzverschalungen sind Natur zu belassen oder mit lasierenden, nicht glänzenden Anstrichen in ortsüblichem Farbton zu versehen. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.
Fachwerkbauweise	² Wo Art und Charakter bestehender Bauten es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu erhalten.
Fenster	³ Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind unter Beachtung von Art. 8 Abs. 3 auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.
Schaufenster und Reihenfenster	⁴ Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.
Fensterläden	⁵ Fensterläden sind in herkömmlichen Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig.
Türen und Tore	⁶ Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Metalltüren, Ganzglas-türen usw. sind nicht zulässig. Garagentore sind bei bestehenden Bauten möglichst in herkömmlicher Erscheinung auszubilden.
Aussentreppen	⁷ Aussentreppen sind in herkömmlich wirkenden Formen und Materialien auszuführen.

Art. 17 Dachgestaltung

- ¹ Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten. Kamine
- ² Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten auf Dächern sowie Anbauten an Fassaden sind nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärentlüftungen und dergleichen. Technische Auf- und Anbauten

Art. 18 Umgebung

- ¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten Besonderen Aussenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen. Besondere Aussenräume
- ² Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Freiräume
- ³ Zum Schutze der Aussicht und des Rebhanges Chliwingerten sind an den im Kernzonenplan bezeichneten Lagen eine Gebäudehöhe von 6.5 m sowie eine Firsthöhe von 4 m einzuhalten. Aussichtsschutz
- ⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. Markante Bäume
- ⁵ Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen. Brunnen

3. Wohnzonen

Art. 19 Grundmasse

Grundmasse	¹ Es gelten folgende Grundmasse:		
		Wa	Wb
	- Ausnützungsziffer max. %	30	30
	- Vollgeschosse max.	2	2
	- anrechenbare Dachgeschosse max.	-	1
	- anrechenbare Untergeschosse max.	-	-
	- Gebäudehöhe max. m	5.5	6.5
	- Firsthöhe max. m	4.0	4.0
	- Gebäudelänge max. m	25.0	25.0
	- Kleiner Grundabstand min. m	4.0	4.0
	- Grosser Grundabstand min.	7.0	7.0

Sonderregelung für Hanglagen ² In Hanglagen ab 15 % Neigung dürfen in der Wohnzone Wa Teile entweder des Dach- oder des Untergeschosses ausgebaut werden. Die Geschossflächen in derart ausgebauten Dach- oder Untergeschossen sind an die Ausnützungsziffer anrechenbar.

Mindestausnützung ³ Neubauten müssen mindestens 70 % der zulässigen Ausnützungsziffer konsumieren. Wird dieser Wert unterschritten, kann ein Nachweis für eine spätere Verdichtungsmöglichkeit verlangt werden.

Art. 20 Nutzweise

Zulässige Nutzungen Zulässig ist Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe bis zu einem Anteil von $\frac{1}{3}$ der anrechenbaren Geschossfläche. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre betriebliche Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.

Art. 21 Grosser und kleiner Grundabstand

Grosser Grundabstand ¹ Der grosse Grundabstand gilt auf der am meisten gegen Süden gerichteten Hauptwohnseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Kleiner Grundabstand ² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 22 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei Fassadenlängen über 20 m erhöht sich der Grundabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlängen.

Mehrlängen-
zuschlag

² Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 5.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

Mehrlängen-
zuschlag bei
Näherbaurechten

Art. 23 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Geschlossene
Bauweise

Art. 24 Dächer

¹ Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer in Form von Terrassen zulässig.

Dachformen

² Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.

Dacheindeckung

³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.

Dachaufbauten

Art. 25 Umgebungsgestaltung

Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.

Terrain-
veränderungen

Art. 26

(nicht genehmigt gemäss Verfügung der Baudirektion vom 18.6.2015)

Gestaltung
angrenzend an
Kernzonen

4. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 27 Grundmasse

Grundmasse

Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem kantonalen Recht. Ohne Gestaltungsplan sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

5. Ergänzende Bestimmungen

Art. 28 Gestaltungsplanpflicht

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans. Grundsatz

² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen: Zielsetzungen

Gebiet zwischen Tröttli und Dorfstrasse in Guntalingen:

- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit einwandfreier Integration in das Ortsbild
- b. Respektierung der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume
- c. Gute, an die besonderen topographischen Verhältnisse angepasste Umgebungsgestaltung
- d. Zurückhaltende Feinerschliessung, Abstellplätze möglichst zusammenfassen und unterirdisch anordnen.

Gebiet Hinterweg in Waltalingen:

- a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit einwandfreier Integration ins Ortsbild.
- b. Respektierung des Schlosses Schwandegg und des umgebenden Freiraums
- c. Zurückhaltende Höhenentwicklung der Überbauung
- d. Erschliessung vom Hangfuss aus über die Schosshalde, Abstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenfassen.

Art. 29 Waldabstandslinien

¹ Für Neubauten auf Parzellen mit Waldabstandslinien gilt ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m. Minimaler Strassenabstand

² Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen im Waldabstandsbereich erstellt werden, wobei sie einen minimalen Waldabstand von 10 m einzuhalten haben. Ausnahme für besondere Gebäude

Art. 30 Medienempfangsanlagen, Energiegewinnung

¹ Medienempfangsanlagen sollen unauffällig in Erscheinung treten. Dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu erreichen. Medienempfangsanlagen

² Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden. Energiegewinnung

Art. 31 Fahrzeugabstellplätze

- Abstellplätze bei Wohnungen ¹ Für Wohnbauten ist mindestens ein Abstellplatz je Wohnung erforderlich. Für jeweils 3 Wohnungen ist zusätzlich 1 Abstellplatz für Besucher verfügbar zu halten. Teilflächen sind aufzurunden.
- Garagenvorplätze ² Garagenvorplätze können als Abstellplätze angerechnet werden, sofern ihre Breite mehr als 4.0 m beträgt.
- Abstellplätze bei anderen Nutzungen ³ Für Bauten anderer und gemischter Nutzung, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der „Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs“ der Baudirektion.
- Reduktion der Anzahl Abstellplätze ⁴ In den Kernzonen und bei besonderen örtlichen und betrieblichen Verhältnissen kann die vorgeschriebene Zahl der Abstellplätze gemäss § 242 Abs. 2 PBG begrenzt werden.
- Anforderungen ⁵ Abstellplätze sind ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes in die Umgebung einzuordnen und möglichst so herzurichten, dass das Meteorwasser versickert. Grössere, offene Abstellflächen sind angemessen zu bepflanzen und womöglich zu beschatten.

Art. 32 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen

- Abstellflächen bei Wohnungen Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind genügend grosse, gut zugängliche und gedeckte Abstellflächen für Motorfahrräder, Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen.

Art. 33 Begrünung und Bepflanzung

- Begrünung ¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen und die versiegelten Flächen auf Zufahrten und Zugänge zu beschränken (vgl. § 238 Abs. 3 PBG).
- Bepflanzung ² Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.

Art. 34 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden

- Keine Abstandsverschärfung Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

6. Schlussbestimmungen

Art. 35 Inkraftsetzung

¹ Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft. Inkrafttreten

² Mit dem Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Waltalingen vom 24. November 1995 aufgehoben. Aufhebung

Von der Gemeindeversammlung am 26. August 2014 festgesetzt.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Die Gemeindeschreiberin:

Martin Zuber Kerstin Straub

Genehmigt von der Baudirektion am: 18. Juni 2015