

# Baureglement

## Auflage

Korrekturen und Ergänzungen gegenüber dem von der Gemeindeversammlung am 17.11.2014 beschlossenen Baureglements sind rot markiert.

### Öffentliche Auflage:

vom 10.06.2016 bis 29.06.2016

### Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

### Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt

Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am: \_\_\_\_\_

## Inhaltsverzeichnis:

### I Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Zweck und Geltungsbereich
- Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung
- Art. 3 Zuständigkeiten

### II Zonenvorschriften

#### A Allgemeines

- Art. 4 Zoneneinteilung und Masstabelle → Änderungen

#### B Bauzonen

- Art. 5 Wohnzonen
- Art. 6 Dorfzone
- Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen
- Art. 8 Zentrumszone
- Art. 9 Arbeitszonen
- Art. 10 Gartenbauzone
- Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Art. 12 Spezialbauzone Chastel
- Art. 13 Spezialbauzone Schlosspark
- Art. 14 Kleingartenzone
- Art. 15 Freihaltezone

#### C Landwirtschaftszonen

- Art. 16 Landwirtschaftszone
- Art. 17 Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau

#### D Schutzzonen

- Art. 18 Landschaftsschutzzone
- Art. 19 Naturschutzzone und Naturschutzzone im Wald → Änderung

#### E Überlagernde Zonen

- Art. 20 Zone archäologischer Funde
- Art. 21 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
- Art. 22 Zone mit Gestaltungsplanpflicht
- Art. 23 Zone mit Gewerbeanteilspflicht
- Art. 24 Gefahrenzone

### III Bauvorschriften

#### A Massvorschriften

Art. 25 Grenzabstände → Präzisierungen, Ergänzung

Art. 26 Gebäudeabstände

~~(Art. 27) Bauen an Hanglagen~~ → Streichen

#### B Ausstattung

Art. 27 Parkierung für Fahrzeuge → Korrektur, Ergänzung

Art. 28 Parkierung für Zweiräder

Art. 29 Spielplätze und Freizeitflächen → Änderung

Art. 30 Kehrachtsammelstellen → Ergänzung

Art. 31 Schneefänge

#### C Weitere Bauvorschriften

Art. 32 Haushälterische Bodennutzung

~~(Art. 34) Höhere Häuser~~ → Streichen

Art. 33 Nebennutzflächen

Art. 34 Reklameanlagen

### IV Gestaltungsvorschriften

#### A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

~~(Art. 37) Grundsätze~~ → in Anhang verschoben

Art. 35 Gesamtwirkung

Art. 36 Dach- und Fassadengestaltung → Präzisierung Abs. 2, Ergänzung

#### B Umgebungsgestaltung

Art. 37 Terrainveränderungen

Art. 38 Bepflanzungen

Art. 39 Künstliche Beleuchtung

Art. 40 Sicht- und Schallschutzwände

### V Weitere Bestimmungen

~~(Art. 44) Immissionsmass~~ → Streichen

Art. 41 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes und Einrichtungen

~~(Art. 46) Mobilfunkanlagen~~ → Streichen

### VI Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 42 Inkrafttreten

Art. 43 Übergangsbestimmungen

# I. Allgemeine Bestimmungen

## Art.1 Zweck und Geltungsbereich

§ 17, 18 PBG

- <sup>1</sup> Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Tägerwilen.

## Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

§ 8 PBG

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan und den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne sowie Schutzplan NHG).

## Art. 3 Zuständigkeiten

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.
- <sup>2</sup> Die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse werden an die Bauverwaltung delegiert: Beratung, Vorbereitung der Baubewilligung und Durchführung der Baukontrollen.

## II Zonenvorschriften

### A Allgemeines

#### Art. 4 Zoneneinteilung und Masstabelle

§ 17-19 PBG  
§ 5ff PBV

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan 1 : 5'000 in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

Wohnzonen	W1.4
	W1.6
	W2.3
Dorfzone	D
Wohn- und Arbeitszone	WA1.8
	WA2.5
	WA3.2
Zentrumszone	Z
Arbeitszonen	A1
	A2
Gartenbauzone	Gb
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Spezialbauzone Chastel	SC
Spezialbauzone Schlosspark	SS
Kleingartenzone	Kg
Freihaltezone	Fh
Landwirtschaftszone	Lw
Landwirtschaftszone für besondere Nutzung	LwbN
Landschaftsschutzzone	Ls
Naturschutzzone	Ns
Naturschutzzone im Wald	NsW
Zone archäologischer Funde	ZA
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	OU
Gestaltungsplanpflicht	GP
Gewerbeanteilspflicht	GA
Gefahrenzone	G

## Masstabelle

Zone	Baumassenziffer BMZ max. 1)	Fassadenhöhe Flachdach FH FD max. m 2b)	Fassadenhöhe Schrägdach FH SD max. m 2a) 2c)	Gesamthöhe Schrägdach GH SD max. m 2a) 3)	Grenzabstände		Gebäude- länge GL max. m	Lärmschutz ES 6)
					GA klein min. m	GA gross min. m		
<b>Bauzonen</b>								
Wohnzonen								
W1.4	1.4	9.50	7.00	11.00	4.00	8.00	30.00	II
W1.6	1.6	9.50	7.00	11.50	4.00	8.00	30.00	II
W2.3	2.3	13.00	10.50	15.00	5.00	10.00	40.00	II
Dorfzone	-	-	10.50	16.00	4.00	8.00	30.00	III
Wohn- und Arbeitszonen								
WA1.8	1.8	10.50	8.00	12.50	4.00	8.00	40.00	III
WA2.5	2.5	13.00	10.50	15.00	5.00	10.00	50.00	III
WA3.2	3.2	16.00	13.50	18.00	5.00	10.00	50.00	III
Zentrumszone	-	16.00	13.50	18.00	4.00	6.00	40.00	III
Arbeitszonen								
A1	-	15.50	13.00	17.50	5.00	5.00	100.00	IV
A2	-	16.50	14.00	18.50	5.00	5.00	120.00	IV
Gartenbauzone	-	9.50	7.00	11.50	5.00	5.00	40.0 5)	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	15.00	12.50	17.00	5.00	5.00	-	III
Spezialbauzone Chastel	-	-	10.50	15.00	5.00	10.00	40.00	II
Spezialbauzone Schlosspark	-	-	-	-	-	-	-	II
Kleingartenzone	-	-	-	-	-	-	-	III
Freihaltezone	-	-	-	-	-	-	-	II
<b>Zonen des Nichtbaugbietes</b>								
Landwirtschaftszone	-	9.5	7.00 4)	11.50	-	-	-	III
Landwirtschaftszone f. bes. Nutzung Pf	-	-	7.00	11.50	5.00	5.00	-	III

1) Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

2) a. Für Schrägdachbauten SD gilt die Fassadenhöhe FH für Schrägdächer an der Traufseite und die Gesamthöhe GH. Die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe FH an der Traufseite und der Gesamthöhe GH darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassadenhöhe FH für Schrägdächer und der Gesamthöhe GH nicht überschreiten.

b. Für Flachdachbauten FD gilt die Fassadenhöhe FH für Flachdächer. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe FH sind nur im Bereich eines

Attikageschosses gem. § 29 PBV i.V.m. Ziff. 6.4 IVHB anwendbar.

c. Bei Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe FH für Schrägdächer an der Traufseite. Die Höhendifferenz zwischen First und Traufe darf max. 3.50 m betragen.

3) ~~Hanglagezuschläge-vgl. Art. 27 BauR~~

4) Für Wohnbauten

5) Für Gewächshäuser gilt eine Gebäudehöhe von max. 200 m

6) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

## B Bauzonen

### Art. 5 Wohnzonen

§5 PBV

- <sup>1</sup> Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- <sup>2</sup> In der Wohnzone W1.4 sind nur Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser zulässig. Terrassenhäuser gemäss § 39 PBV sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> In der Wohnzone W1.6 sind Einfamilien-, Doppel­einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig. Terrassenhäuser gemäss § 39 PBV sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> In der Wohnzone W2.3 sind nur Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 Vollgeschossen zulässig. Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

### Art. 6 Dorfzone

§6 PBV

- <sup>1</sup> Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- <sup>2</sup> Neubauten haben mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen.
- <sup>3</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Gemeinderat zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften und Plänen bewilligen.

### Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen

§7 PBV

- <sup>1</sup> Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- <sup>2</sup> Für ausschliesslich gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.
- <sup>3</sup> In den Wohn- und Arbeitszonen WA2.5 und WA3.2 sind Einfamilienhäuser nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Bei Neubauten sind in der WA2.5 mindestens 2 Vollgeschosse und in der WA3.2 mindestens 3 Vollgeschosse zu erstellen.

**Art. 8 Zentrumszone**

§7 PBV

- <sup>1</sup> Zentrumszonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.
- <sup>2</sup> Im Erdgeschoss von Neubauten sind strassenseitig keine Wohnungen zulässig.
- <sup>3</sup> Es sind nur Geschäfts- und Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 Vollgeschossen zulässig. Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

**Art. 9 Arbeitszonen**

§8 PBV

- <sup>1</sup> Die Arbeitszonen A1 und A2 umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.
- <sup>2</sup> Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

**Art. 10 Gartenbauzone**

- <sup>1</sup> Die Gartenbauzone dient der gewerblichen gartenbaulichen Nutzung.
- <sup>2</sup> Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, insbesondere Treibhäuser, die der Produktion, der Lagerung und dem Vertrieb von Pflanzen dienen.
- <sup>3</sup> Einfache Unterkünfte für saisonales Betriebspersonal sind zugelassen.

**Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

§9 PBV

- <sup>1</sup> Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.
- <sup>2</sup> Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

**Art. 12 Spezialbauzone Chastel**

- <sup>1</sup> Die Spezialbauzone Chastel ist bestimmt für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Schloss Chastel. Bauten dürfen nur erstellt werden, wenn sie ausgewiesen zum Betrieb und zur Erhaltung des Schlosses Chastel notwendig sind und deren Zweck in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Schlosses steht.
- <sup>2</sup> Für Neu- und Umbauten, welche eine massgebliche Veränderung des Ortsbildes zur Folge haben, besteht die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes.

### **Art. 13 Spezialbauzone Schlosspark**

- <sup>1</sup> Die Spezialbauzone Schlosspark dient der Erhaltung des Schlossparks in seiner Eigenart als in sich ruhender, von der Aussenwelt abgeschirmter Landschaftspark sowie als wichtiger Bestandteil der Schlossanlage Gottlieben.
- <sup>2</sup> Es sind nur Parkanlagen zulässig sowie Bauten, die für Unterhalt und Pflege erforderlich sind.

### **Art. 14 Kleingartenzone**

- <sup>1</sup> Die Kleingartenzone dient dem Anlegen von Schreber- und Familiengärten.
- <sup>2</sup> Zulässig sind nur eingeschossige Fahrnisbauten und Anlagen, die der Aufbewahrung von Gartengeräten dienen. Sie dürfen nicht unterkellert sein und höchstens eine Grundfläche von 14 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **Art. 15 Freihaltezone**

§ 10 PBV

- <sup>1</sup> Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.
- <sup>2</sup> Sie bezwecken insbesondere:
- a) die Gliederung der Bauzonen;
  - b) die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

## **C Landwirtschaftszonen**

### **Art. 16 Landwirtschaftszone**

RPG, RPV,  
§ 11 PBV

- <sup>1</sup> Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzugliedern.

### **Art. 17 Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau**

RPG, RPV, KRP

- <sup>1</sup> Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse in den Bereichen des Pflanzenbaus dient.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen.

## D Schutzzonen

### Art. 18 Landschaftsschutzzone

NHG,  
§13 PBV

- <sup>1</sup> Landschaftsschutzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.
- <sup>2</sup> Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.
- <sup>4</sup> Markante, landschaftsprägende Geländeformen wie Terrassen und Böschungen sind zu erhalten.

### Art. 19 Naturschutzzone und Naturschutzzone im Wald

NHG,  
§14 PBV

- <sup>1</sup> Naturschutzonen sowie Naturschutzzone im Wald umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.
- <sup>3</sup> Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> ~~Weitergehende Vorschriften betreffend Unterhalt, Pflege und Aufsicht werden durch privatrechtliche Verträge oder Grundbucheinträge geregelt.~~

## E Überlagernde Zonen und Gebiete

### Art. 20 Zone für archäologische Funde

§ 17/19 PBG, §  
18 PBV

- <sup>1</sup> Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.
- <sup>2</sup> Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

### Art. 21 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

§ 17/19 PBG, §  
19 PBV

- <sup>1</sup> Ortsbild- und Umgebungsschutzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.
- <sup>2</sup> ~~Abbrüche sind nur zulässig, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz nicht zumutbar oder nicht sinnvoll ist und gleichzeitig die Baubewilligung für einen Neubau erteilt werden kann oder die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört.~~
- <sup>2</sup> Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

**Art. 22 Zone mit Gestaltungsplanpflicht**§ 23ff PBG, §  
20 PBV

- <sup>1</sup> Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.
- <sup>3</sup> Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

**Art. 23 Zone mit Gewerbeanteilspflicht**

§ 17/19 PBG

In Gebieten mit Gewerbeanteilspflicht hat mindestens 25 % der neu erstellten Hauptnutzfläche gewerblichen Zwecken zu dienen. Die gewerbliche Nutzung ist dauernd zu erhalten.

**Art. 24 Gefahrenzone**§ 20 PBG,  
§ 21 PBV

- <sup>1</sup> In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.
- <sup>2</sup> Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

## III Bauvorschriften

### A Massvorschriften

§ 18 PBG

#### Art. 25 Grenzabstände

- <sup>1</sup> In den Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die massgebende Gebäudeseite. Für angebaute, eingeschossige Gebäudeteile mit einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup> gilt der grosse Grenzabstand nicht.
- <sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten sowie über dem massgebenden Terrain liegende Teile von Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen **und Fahrradunterstände** mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen **mit einer maximalen Länge von 4.0 m** bis 0.5 m an die Grenze gebaut werden.
- <sup>3</sup> **Ebenerdige** Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge, **und** Spielplätze, Tiefgaragenzufahrten, **Verteilkabinen, Entsorgungsplätze und Unterflurcontainer** dürfen direkt an **die der** Grenze erstellt werden.
- <sup>4</sup> Aufschüttungen, Abgrabungen, **Sichtschutzwände** und Stützbauwerke haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten. Anlagen von mehr als 2.00 m Höhe haben die Abstände für Kleinbauten einzuhalten.
- <sup>5</sup> Für über dem massgebenden Terrain liegende Teile von unterirdischen Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m.
- <sup>6</sup> Schwimmbäder, Schwimmteiche und Biotope sowie wärmetechnische Anlagen müssen einen min. Grenzabstand von 3 m aufweisen. Anlagen grösser als 40 m<sup>2</sup> müssen 4 m Grenzabstand aufweisen.

#### Art. 26 Gebäudeabstände

Die minimalen Gebäudeabstände richten sich nach den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF).

#### ~~Art. 27 Bauen an Hanglagen~~

§ 18 PBG, § 26PBV

- ~~<sup>1</sup> In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhe auf der um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden.~~
- ~~<sup>2</sup> Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % in der Falllinie zwischen der Tal- und Bergfassade im Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinie gemessen.~~

siehe Skizze im Anhang

## B Ausstattung

### Art. 27 Parkierung für Fahrzeuge

§ 18, 88 PBG  
VSS-Norm

- <sup>1</sup> Bei Wohnbauten sind Parkfelder in angemessener Zahl zu erstellen:
- Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit. Pro Einliegerwohnung ist zusätzlich ein Parkfeld zu erstellen.
  - Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Parkfelder je Wohnung, wovon die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen.
  - Pro 4 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.
  - Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet
- <sup>2</sup> Ab 30 Kundenparkplätzen müssen mindestens die Hälfte davon im Hauptbau oder unterirdisch untergebracht werden.
- <sup>3</sup> Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen richtet sich nach der gültigen VSS-Norm (SN 640 281).
- <sup>4</sup> Gegen die Strasse gerichtete Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen müssen mindestens einen Abstand von ~~5.50 m~~ 5.00 m ab der Strassengrenze aufweisen.
- <sup>5</sup> Grundstückszufahrten sind auf einer Tiefe von mind. 5 m so zu befestigen, dass eine Verschmutzung der Strasse/Trottoir vermieden wird. Im Übrigen gelten die Anforderungen gemäss VSS-Norm SN 640 050.
- <sup>6</sup> Bei Parkierungsanlagen verkehrsintensiver Einrichtungen, öffentlichen Parkplätzen sowie in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Dabei ist jeweils für 30 Parkplätze mindestens eine Lademöglichkeit mit einer Mindestleistung von 11 kW zu erstellen.

Ersatzabgabe  
gem. § 89 PBG  
und BGO

### Art. 28 Parkierung für Zweiräder

§ 88 PBG

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen (SN 640 065).

### Art. 29 Spielplätze und Freizeitflächen

§ 18, 86 PBG

~~Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen über 4 Zimmer sind mindestens 10 % der Hauptnutzflächen als Spiel- oder Freizeitflächen zu erstellen, auszustatten und dauernd zu unterhalten.~~

Ersatzabgabe  
gem. § 87 PBG  
und BGO

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Regel 15 % der Hauptnutzflächen als Spiel- oder Freizeitflächen zu erstellen, auszustatten und dauernd zu unterhalten.

### Art. 30 Kehrichtsammelstellen

§ 91 PBG

- <sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen Flächen für Kehrichtcontainer oder bei Bedarf die erforderliche Fläche für die Installation eines Unterflurcontainers an gut zugänglicher Lage durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten.

<sup>2</sup> Die Plätze müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

### Art. 31 Schneefänge

§ 82 PBG

Bei Dächern ab 30°-Neigung, die auf die Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

## C Weitere Bauvorschriften

§ 18 PBG

### Art. 32 Haushälterische Bodennutzung

RPG,  
§ 18 PBG

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 30 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück in Zukunft die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

### ~~Art. 34 Höhere Häuser~~

§ 18 PBG,  
§ 38 PBV

~~Die Erstellung von höheren Häusern setzt einen geeigneten Standort voraus. Als Grundlage ist die Studie der Gemeinde Tägerwilen 'Studie zu den Gebäudehöhen' von 2010 zu beachten. Für höhere Häuser ist ein Projektwettbewerb erforderlich.~~

### Art. 33 Nebennutzflächen

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume vorzusehen.

### Art. 34 Reklameanlagen

Auf dem gesamten Gemeindegebiet ist das Anbringen von fest installierten Werbeträgern für Fremdwerbungen untersagt.

## IV Gestaltungsvorschriften

### A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

#### ~~Art. 37 Grundsätze~~

~~Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen und im Rahmen der Bauberatung sind die folgenden Grundsätze angemessen zu berücksichtigen:~~

- ~~a) Gutes Einordnen in die Landschaft und die Siedlung;~~
- ~~b) Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raums;~~
- ~~c) Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;~~
- ~~d) Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;~~
- ~~e) Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;~~
- ~~f) Fördern und Vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft~~
- ~~g) Verwenden einheimischer Gewächse und Pflanzen.~~

→ Verschiebung des Artikels an den Anfang des Anhangs

## Art. 35 Gesamtwirkung

§ 18, 78 PBG

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

- a) die bestehende Bebauung,
- b) Stellung, Form und Proportionen,
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen und Reklamen,
- d) die topografische Einbettung.
- e) der Siedlungsrand

## Art. 36 Dach- und Fassadengestaltung

§ 18, 78 PBG

- <sup>1</sup> Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m<sup>2</sup> Fläche sind gesamthaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Energieproduktion genutzt werden.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die anrechenbare Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.
- <sup>3</sup> In der Dorfzone sowie der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone sind für Hauptbauten nur symmetrische Giebeldächer zulässig. ~~Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig.~~ **Dacheinschnitte sind in der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone nicht zulässig.** Dachaufbauten sind baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schlepptgauben auszubilden und anzuordnen.
- <sup>4</sup> Der Leitfaden der Schweizerischen Vogelwarte Sempach 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' ist bei der Fassadengestaltung zu beachten.

## B Umgebungsgestaltung

### Art. 37 Terrainveränderung

§ 18, 79 PBG

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- <sup>2</sup> Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.5 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m Rücksprung zu versehen.
- <sup>3</sup> Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.
- <sup>4</sup> Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

**Art. 38 Bepflanzungen**

§ 18, 78 PBG

- <sup>1</sup> In allen Zonen ist der bestehende Baum- und Heckenbestand nach Möglichkeit zu schonen.
- <sup>2</sup> Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

**Art. 39 Künstliche Beleuchtung**

§ 18 PBG, USG

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die SIA-Norm 491 ist verbindlich.

**Art.40 Sicht- und Schallschutzwände**

§ 18 PBG

Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

**V Weitere Bestimmungen****~~Art. 44 Immissionsmass~~**

- ~~<sup>1</sup> Als 'nicht störend' gelten Immissionen, welche ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen, nicht andauernd auftreten und nicht mehr Auswirkungen entfalten, als in Wohnquartieren üblich ist.~~
- ~~<sup>2</sup> Als 'mässig störend' gelten Immissionen, welche im Rahmen herkömmlicher Gewerbe, Dienstleistungs-, Gastwirtschafts- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, nicht dauernd auftreten und abgesehen von einzelnen Ausnahmen auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt bleiben.~~
- ~~<sup>3</sup> Weitergehende Immissionen gelten als 'stark störend'.~~

**Art. 41 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes und Einrichtungen**

§34 StrWG

- <sup>1</sup> Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Es sind die erforderlichen Massnahmen hinsichtlich Verkehrs- und Fussgängersicherheit sowie zum Schutz von Bepflanzungen zu treffen. Die benutzte Fläche ist ständig sauber zu halten.
- <sup>2</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets leicht zugänglich sein.
- <sup>3</sup> Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen. Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigen-

tümers auf Kosten der Bauherrschaft wieder instand zustellen.

### **Art. 46 Mobilfunkanlagen**

- ~~<sup>1</sup> Mobilfunkanlagen und insbesondere deren Antennen sind optisch so zu kaschieren, dass sie nicht als solche erkenntlich sind und sie haben sich nicht störend in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Es gelten zudem die Einordnungsvorschriften gemäss Art. 37 und Art. 38 des Baureglements.~~
- ~~<sup>2</sup> Natur- und Heimatschutzobjekte sowie deren massgebliche Umgebung sind von Mobilfunkanlagen frei zu halten.~~
- ~~<sup>3</sup> Mobilfunkanlagen in Wohnzonen, der Dorfzone, der Zentrumszone sowie den gemischten Wohn- und Arbeitszonen dürfen nur das betreffende Quartier versorgen. Anlagen in anderen Zonen sind hauptsächlich für die Versorgung des Gemeindegebietes bzw. Teilen davon zulässig.~~
- ~~<sup>4</sup> Für Anlagen in den Wohnzonen, der Dorfzone, der Zentrumszone sowie den gemischten Wohn- und Arbeitszonen, haben die Mobilfunkanbieter den Nachweis zu erbringen, dass in den anderen Zonen kein geeigneter Standort möglich ist.~~
- ~~<sup>5</sup> Die Mobilfunkanbieter haben den Baugesuchen, neben anderen vorgeschriebenen Unterlagen, zumindest auch noch folgende detaillierten und überprüfbaren funktechnischen Unterlagen beizulegen:~~
- ~~a) aktuelle Versorgungskarten für Tägerwilen und die angrenzenden Gemeindegebiete~~
  - ~~b) Karten mit vollständigen Versorgungsprognosen für die geplante Anlage~~

→ Neuformulierung evtl. als Teilrevision des Baureglements zu einem späteren Zeitpunkt

## **VI Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 42 Inkrafttreten**

§ 6 PBG

- <sup>1</sup> Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt auf einen durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
- <sup>2</sup> Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 30.4.2001 mit RRB Nr. 407 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

### **Art. 43 Übergangsbestimmungen**

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den bei ihrer Einreichung geltenden Vorschriften zu beurteilen.

**Abkürzungen:**

Gesetznummer Abk.

210	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
450.1/450.11	NHG TG	Gesetz zum Schutz / zur Pflege der Natur und der Heimat
700	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
700	PBG	Planungs- und Baugesetz ab 1.1.2013
700.1	RPV	Raumplanungsverordnung
700.1	PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz ab 1.1.2013
730.0/730.01	EnG/EnV	Energiegesetz mit Verordnung
725.1/725.10	StWG	Gesetz über Strassen und Wege
814.01	USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen
913.1	FIGG	Gesetz über Flur und Garten
814.20/814.201	GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung
814.41	LSV	Lärmschutzverordnung
814.318	LRV	Luftreinhalte-Verordnung
814.600	TVA	Technische Verordnung über Abfälle
	SN	Schweizer Norm
	VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
	SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
	KRP	Kantonaler Richtplan
	IVHB	Interkant. Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe





# Anhang zum Baureglement

---

---

## Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB

Nicht Gegenstand einer Beschlussfassung und/oder Genehmigung



## Inhalt

### Ingress

#### A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

##### 1. Terrain

- 1.1. Massgebendes Terrain

##### 2. Gebäude

- 2.1. Gebäude
- 2.2. Kleinbauten
- 2.3. Anbauten
- 2.4. Unterirdische Bauten
- 2.5. Unterniveaubauten

##### 3. Gebäudeteile

- 3.1. Fassadenflucht
- 3.2. Fassadenlinie
- 3.3. Projizierte Fassadenlinie
- 3.4. Vorspringende Gebäudeteile

##### 4. Längenmasse

- 4.1. Gebäudelänge
- 4.2. Gebäudebreite

##### 5. Höhenmasse

- 5.1. Gesamthöhe
- 5.2. Fassadenhöhe
- ~~Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen~~
- 5.3. Lichte Höhe

##### 6. Geschosse

- 6.1. Attikageschosse

##### 7. Abstände

- 7.1. Grenzabstand
- 7.2. Gebäudeabstand

##### 8. Nutzungsziffern

- 8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche
- 8.2. Baumassenziffer
- 8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten

##### 9. Dachaufbauten

#### B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

- Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz
- Abstand gegenüber Gewässern

#### C. Schlagwortregister

## Ingress

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen und im Rahmen der Bauberatung sind die folgenden Grundsätze angemessen zu berücksichtigen:

- a) Gutes Einordnen in die Landschaft und die Siedlung;
- b) Sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raums;
- c) Besondere Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sowie von Betagten und Behinderten;
- d) Boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- e) Verwenden umweltverträglicher und langlebiger Baumaterialien;
- f) Fördern und Vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft
- g) Verwenden einheimischer Gewächse und Pflanzen.

# A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

## 1. Terrain

### 1.1. Massgebendes Terrain

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

## 2. Gebäude

### 2.1. Gebäude

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

### 2.2. Kleinbauten

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

#### § 22 PBV

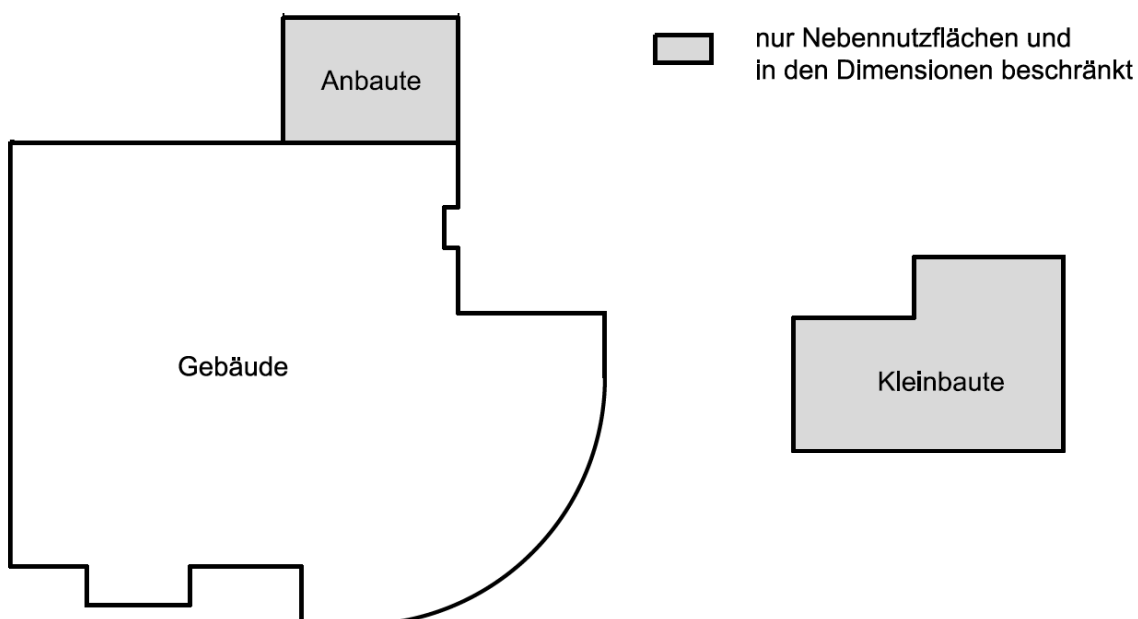
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

### 2.3. Anbauten

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

#### § 22 PBV

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



## 2.4. Unterirdische Bauten

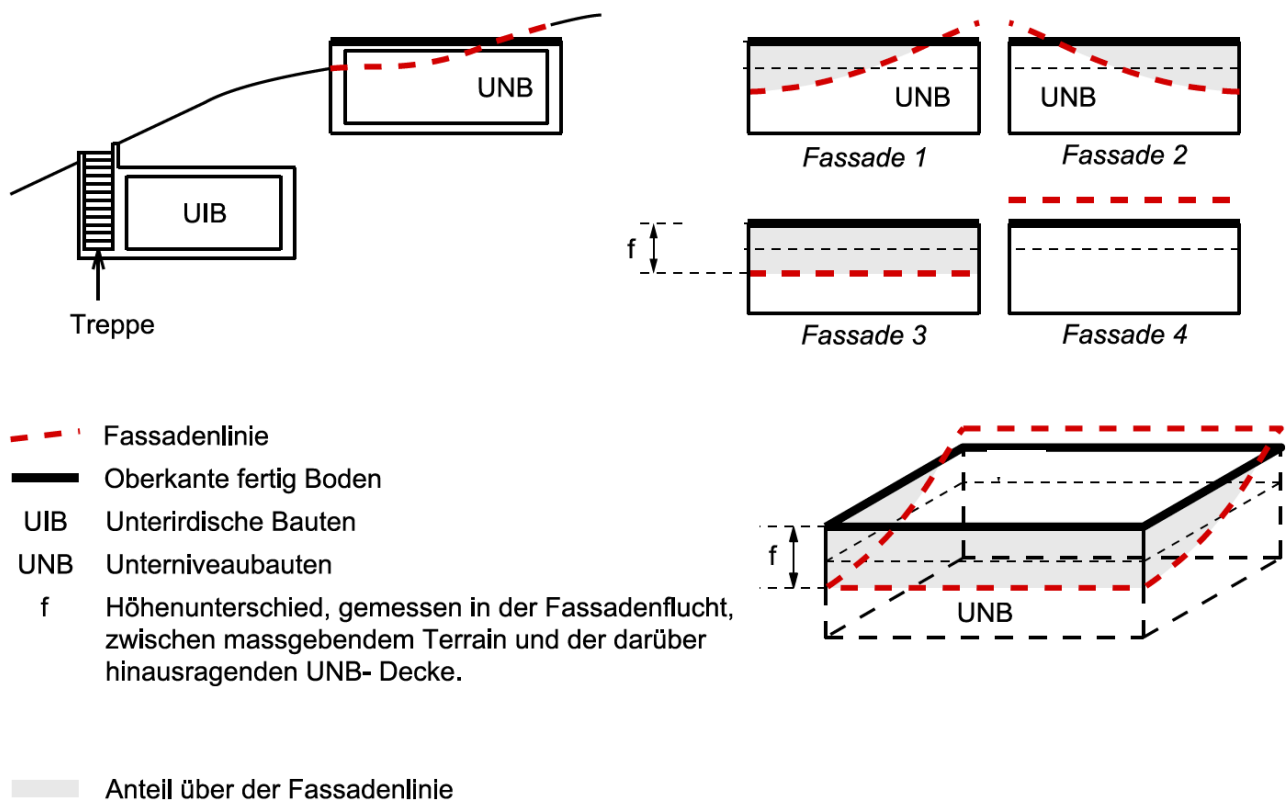
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

## 2.5. Unterniveaubauten

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

### § 23 PBV

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



### 3. Gebäudeteile

#### 3.1. Fassadenflucht

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

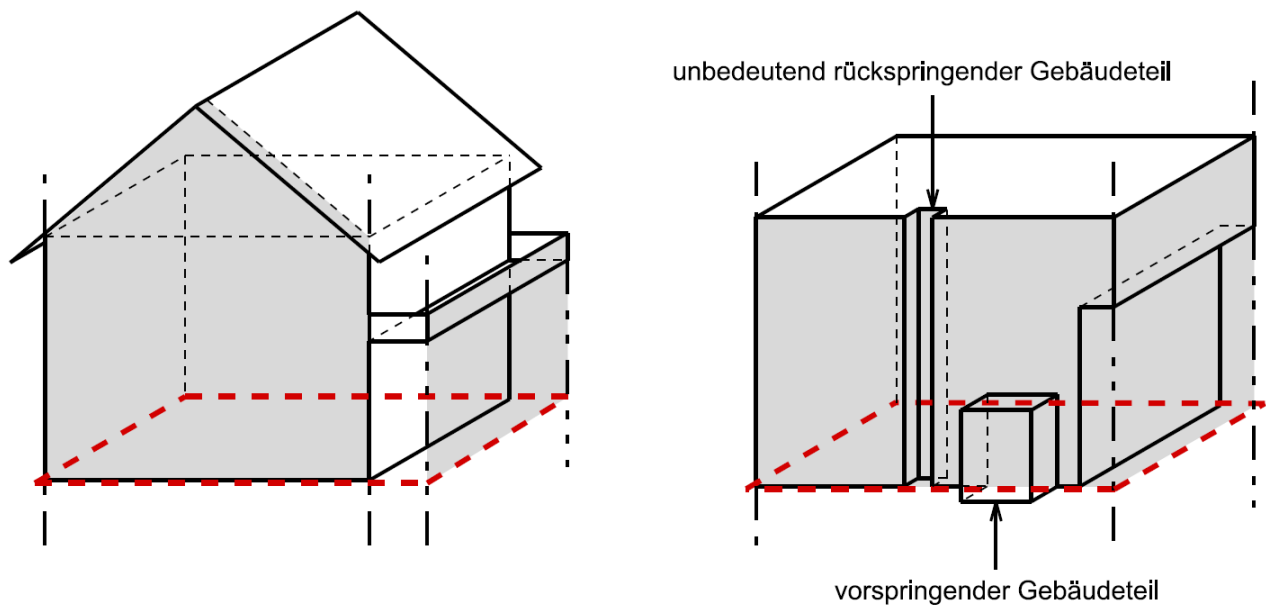
#### 3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

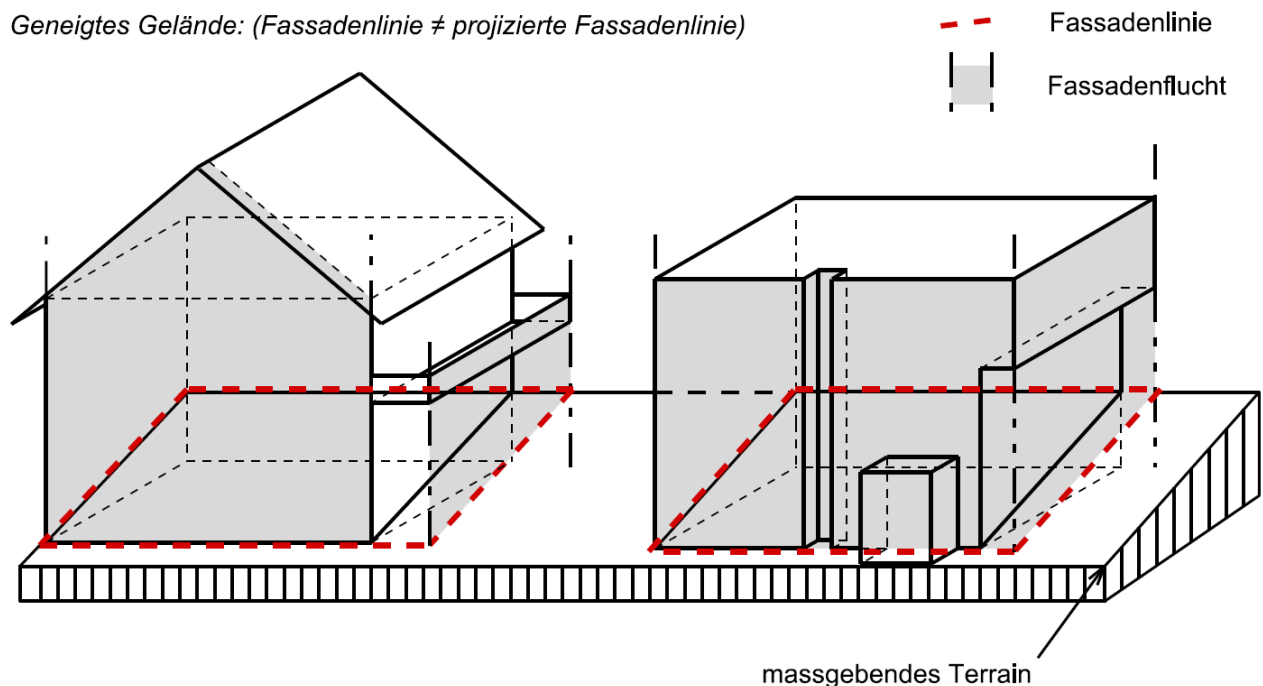
#### 3.3. Projizierte Fassadenlinie

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

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



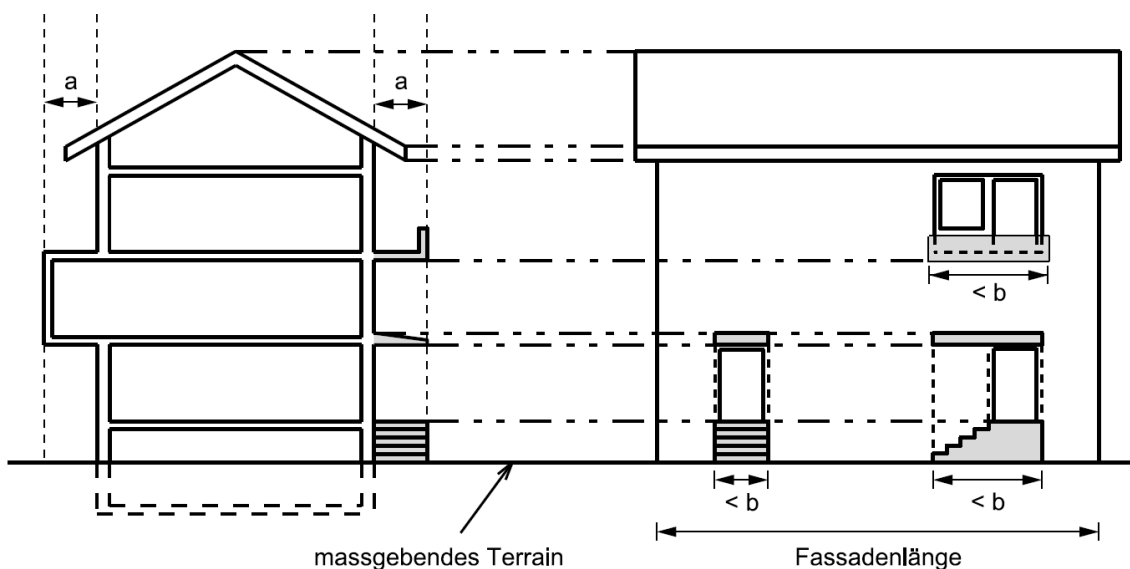
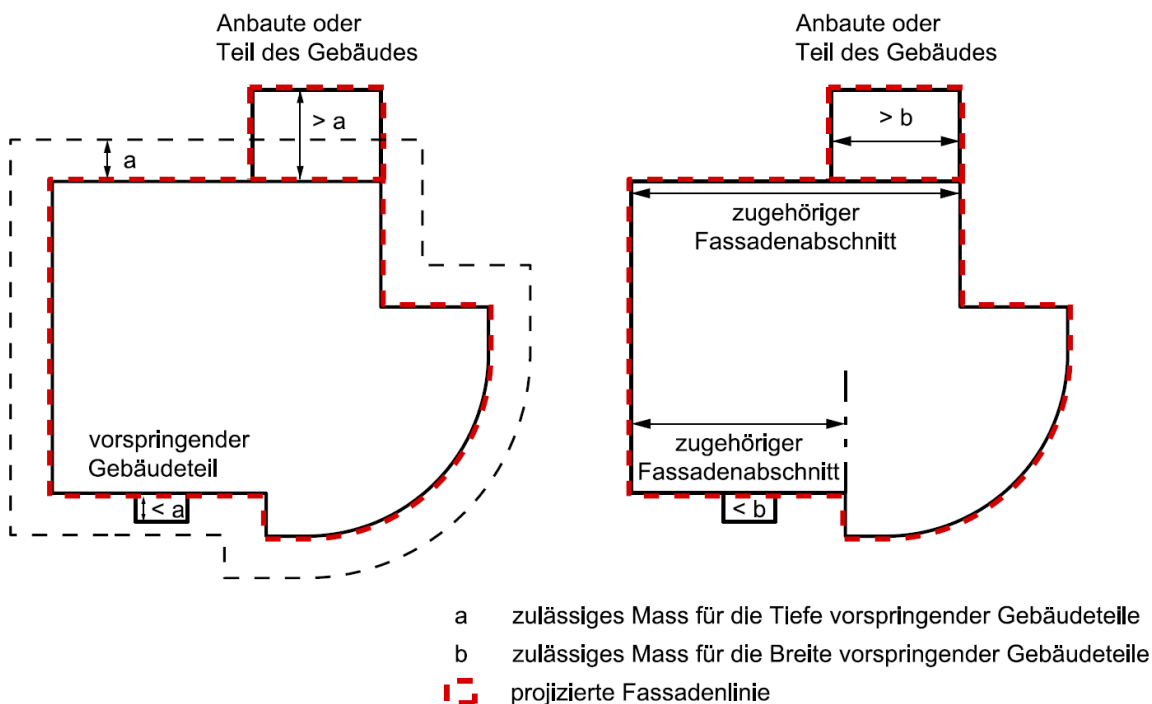
### 3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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

§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

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



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

## 4. Längenmasse

### 4.1. Gebäudelänge

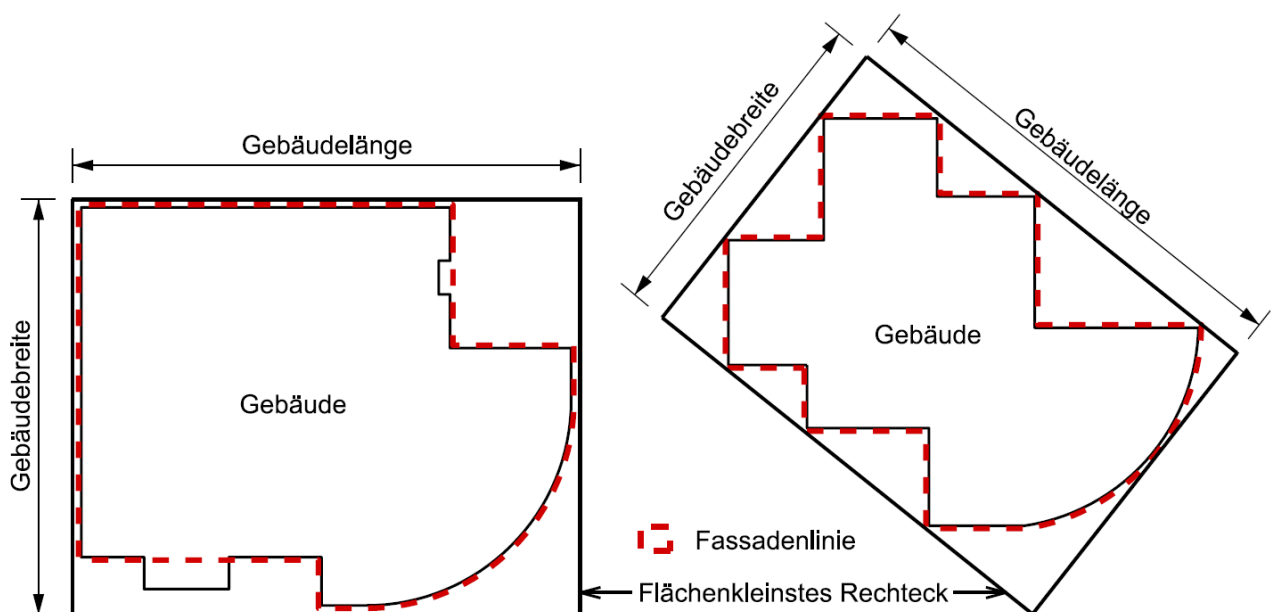
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

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

### 4.2. Gebäudebreite

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



## 5. Höhenmasse

### 5.1. Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

§ 26 Abs. 1/6 PBV

<sup>1</sup> Die Gemeinde legt die Höhe der Bauten in Metern oder nach der Zahl der Vollgeschosse fest.

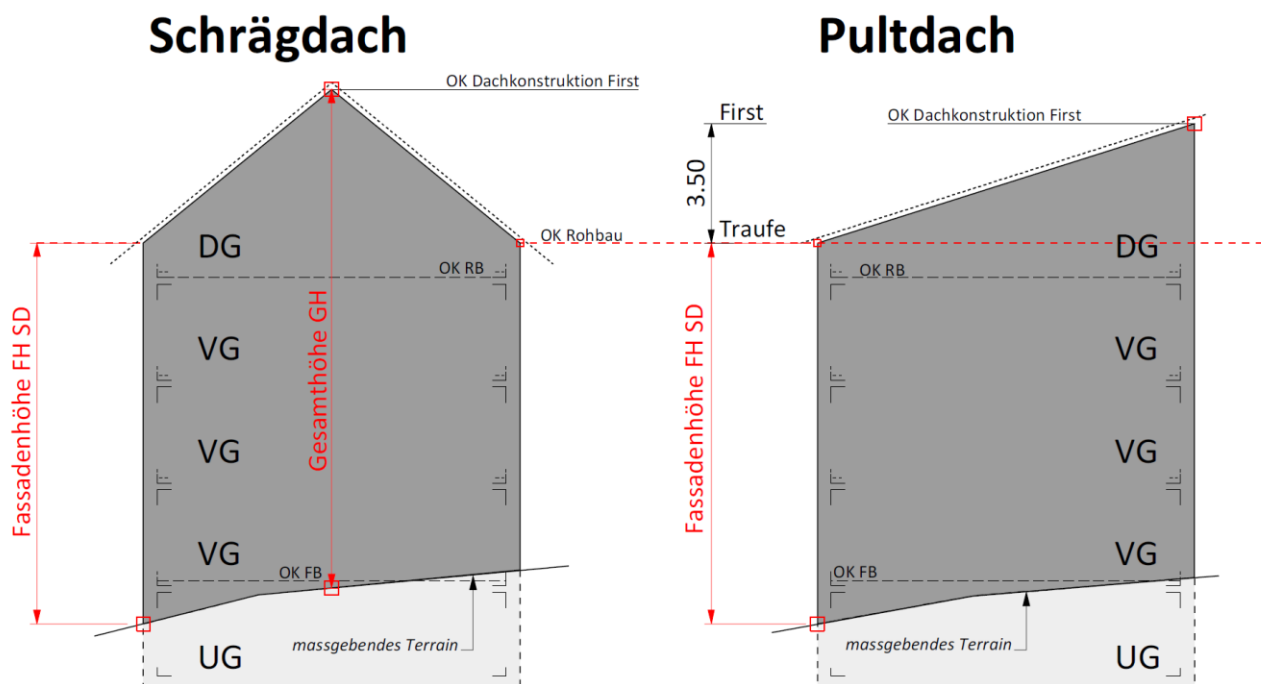
<sup>6</sup> Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal **20 cm** nicht mitgezählt.

### 5.2. Fassadenhöhe

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

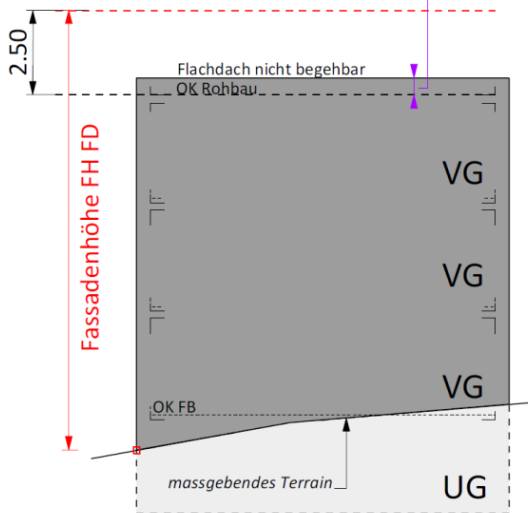
Art. 4, Fussnote 2 BauR

- 2) a. Für Schrägdachbauten SD gilt die Fassadenhöhe FH für Schrägdächer an der Traufseite und die Gesamthöhe GH. Die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe FH an der Traufseite und der Gesamthöhe GH darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassadenhöhe FH für Schrägdächer und der Gesamthöhe GH nicht überschreiten.
- b. Für Flachdachbauten FD gilt die Fassadenhöhe FH für Flachdächer. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe FH sind nur im Bereich eines Attikageschosses gem. § 29 PBV i.V.m. Ziff. 6.4 IVHB anwendbar.
- c. Bei Pultdachbauten gilt die Fassadenhöhe FH für Schrägdächer an der Traufseite. Die Höhendifferenz zwischen First und Traufe darf max. 3.50 m betragen.

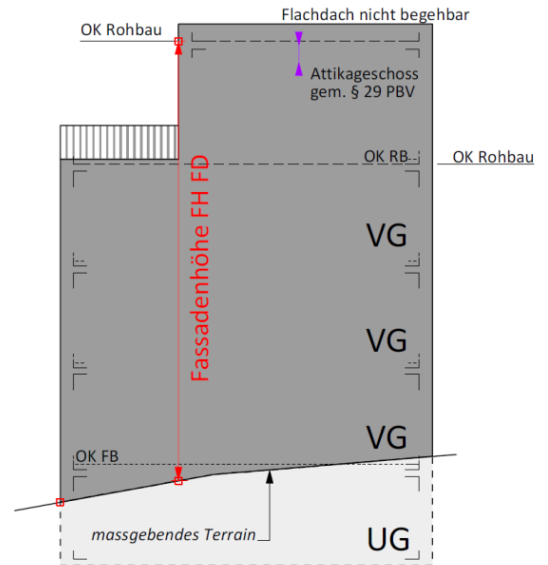


## Flachdach ohne Attikageschoss

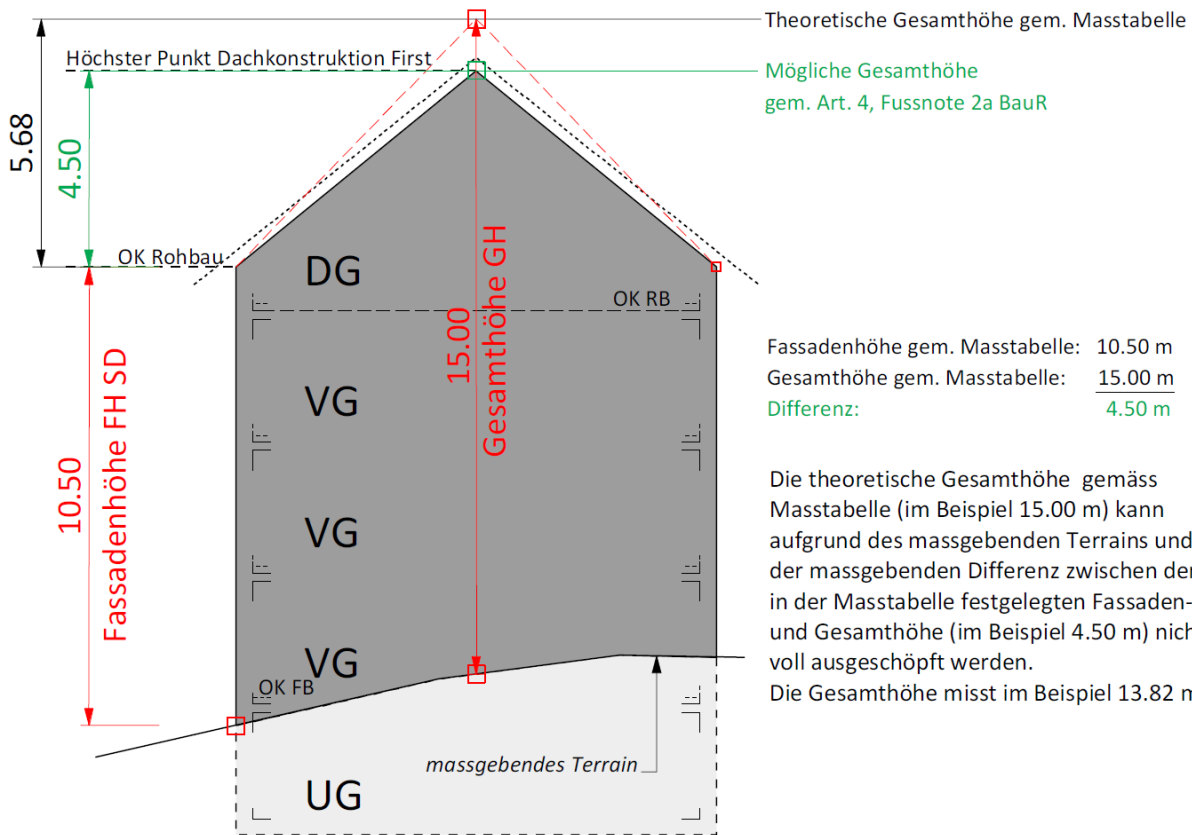
Die Brüstungshöhe ab Oberkante Fassadenhöhe ist auf das nötige, funktionelle Mass zu beschränken. Richtmass 0.50 m



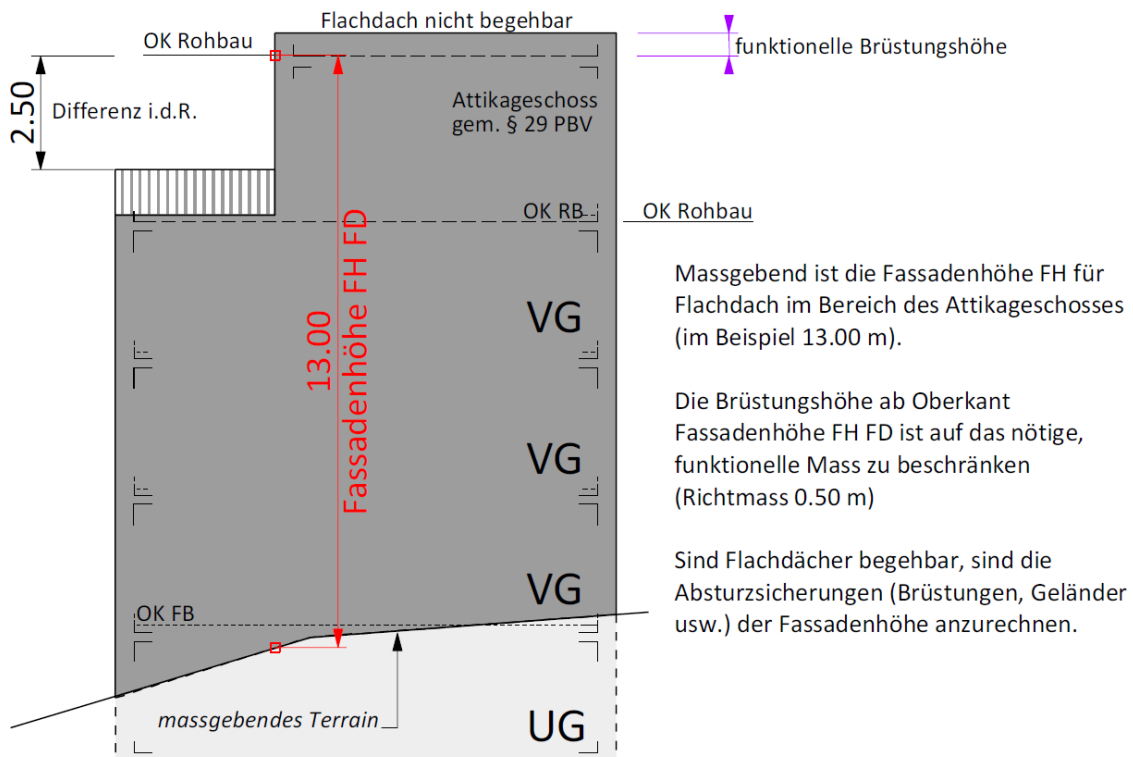
## Flachdach mit Attikageschoss gem. § 29 PBV relevant ist die Fassadenhöhe im Bereich des Attikageschosses



Massgebende Höhen gemäss Art. 4 Fussnote 2a) BauR  
 Beispiel WA2.5, Schrägdach



Massgebende Höhen gemäss Art. 4 Fussnote 2b) BauR  
 Beispiel WA2.5; Flachdach



### Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen

Art. 27 BauR, Bauen an Hanglagen

<sup>4</sup> In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhe auf der Talseite sowie die Gesamthöhe um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden.

<sup>2</sup> Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % in der Falllinie zwischen der Tal- und Bergfassade, gemessen im Mittelpunkt des flächenkleinsten Rechtecks.

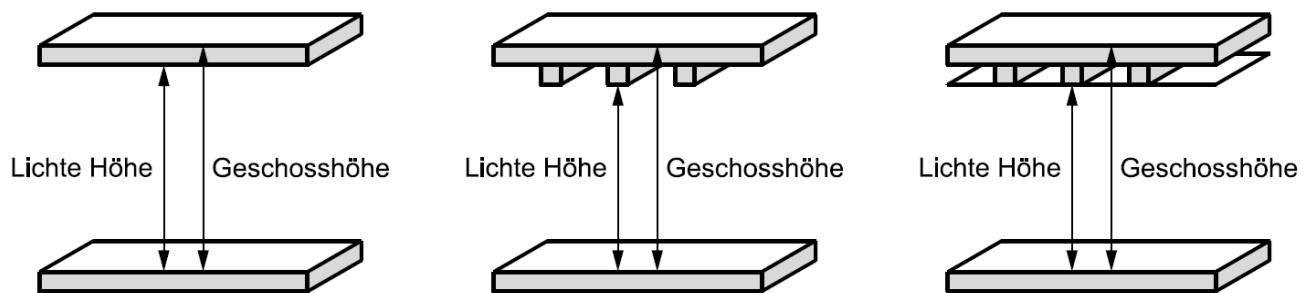
### 5.3. Lichte Höhe

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

§ 26 Abs. 4/5 PBV

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

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



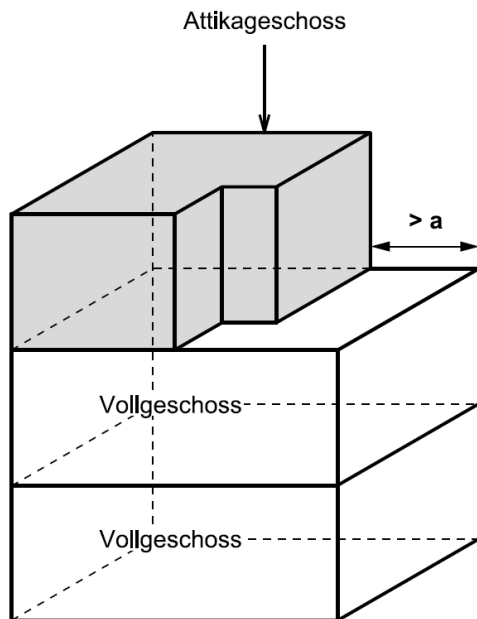
## 6. Geschosse

### 6.1. Attikageschosse

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

§ 29 PBV

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



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

## 7. Abstände

### 7.1. Grenzabstand

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

§ 31 PBV

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

<sup>2</sup> \_

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

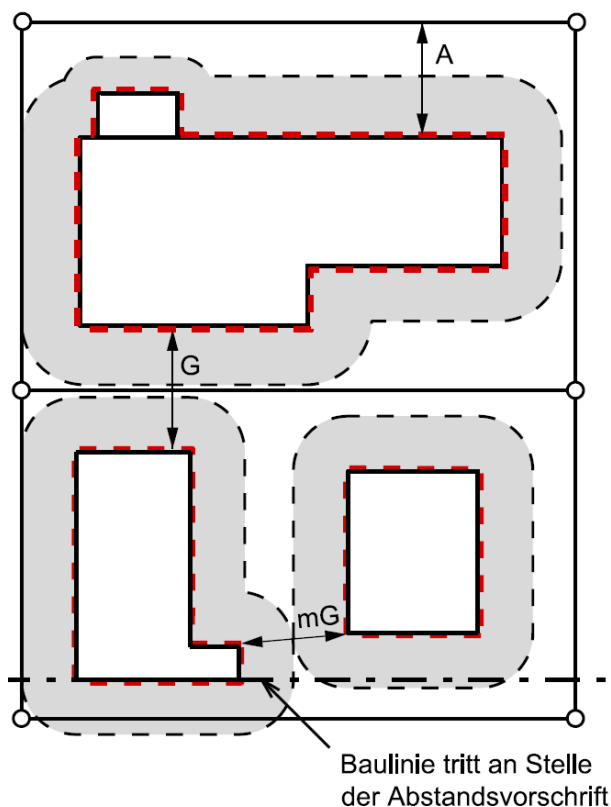
### 7.2. Gebäudeabstand

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

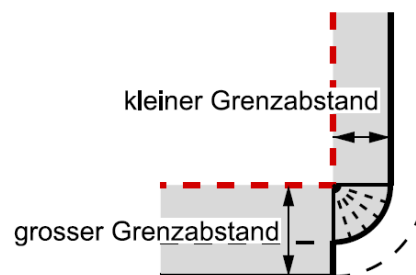
§ 30 PBV







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

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



### Kleiner und grosser Grenzabstand



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

## 8. Nutzungsziffern

### 8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche

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

### 8.2. Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

#### § 33 PBV

Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse im Sinne von Ziffer 8.3 Anhang 1 IVHB umgrenzt sind, nicht angerechnet.

#### § 34, Abs. 1

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

#### § 35 PBV

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

1. **5 %** bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,15 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1,0 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.
2. **10 %** bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,12 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0,8 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.



### 8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten

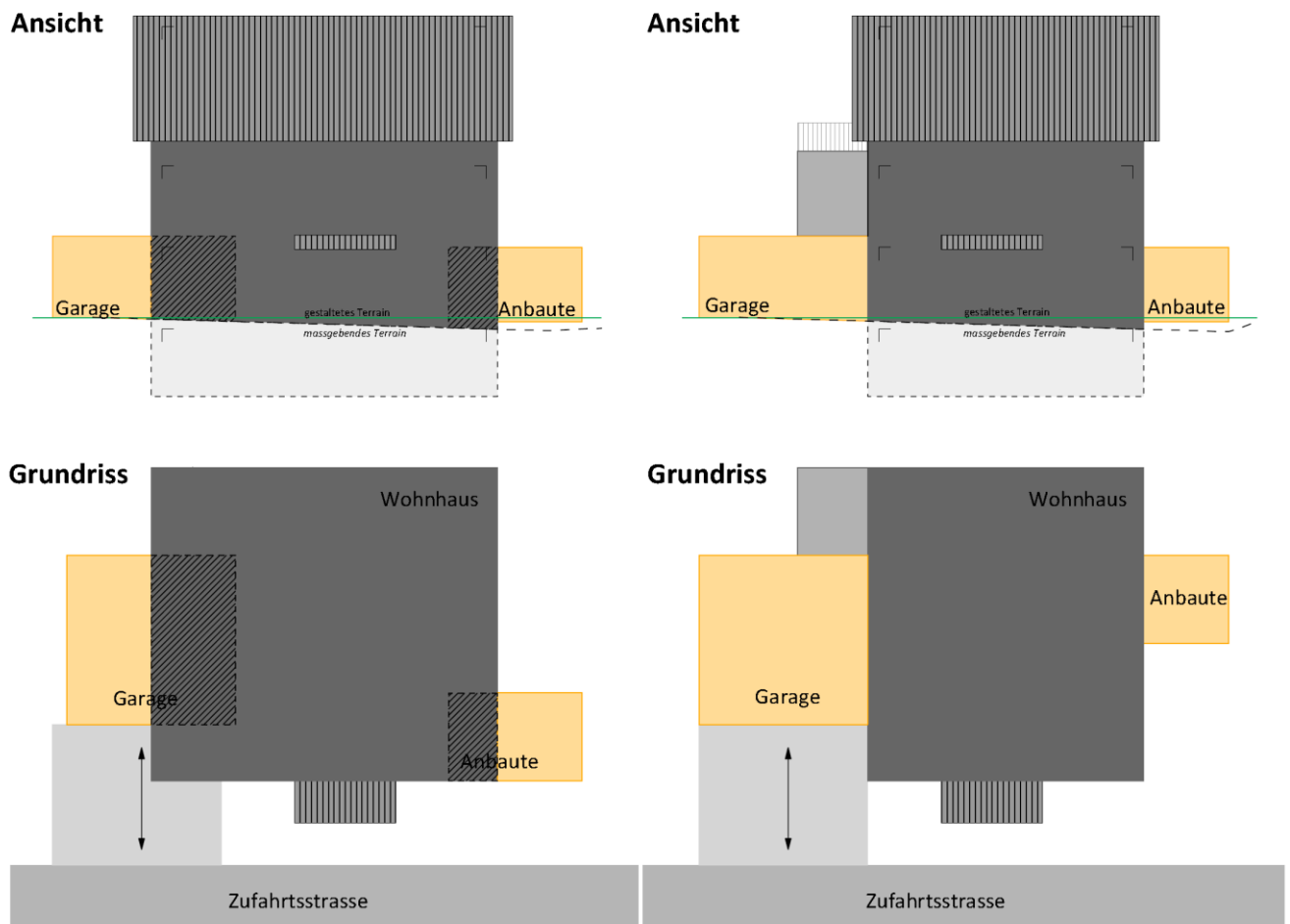
Art. 4, Fussnote 1 BauR

Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von  $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

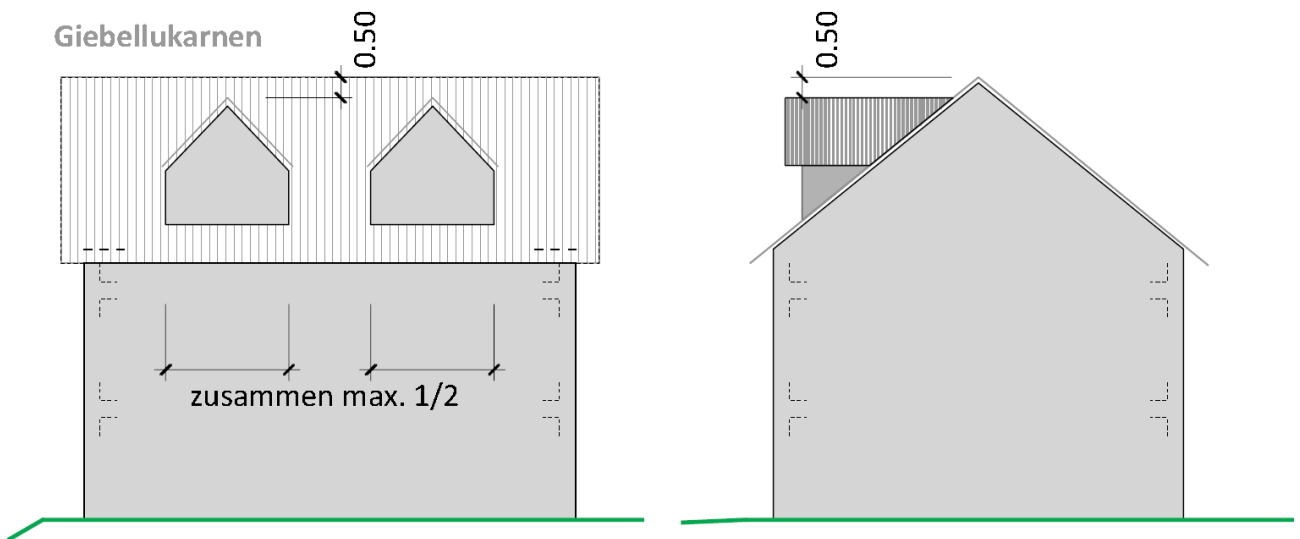
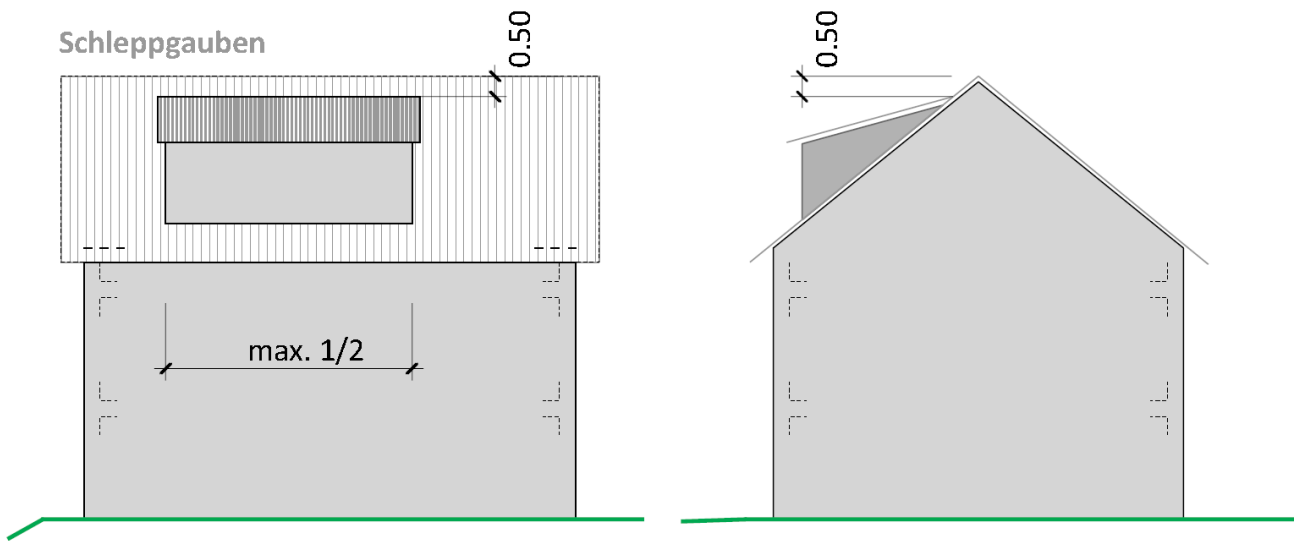
An- und Kleinbauten, welche in den Kubus des Hauptgebäudes hineinragen sind der Baumasse des Hauptgebäudes anzurechnen.

#### Anrechenbarkeit Klein- und Anbauten

-  Baumasse Gebäude
-  Baumasse für Klein- und Anbauten



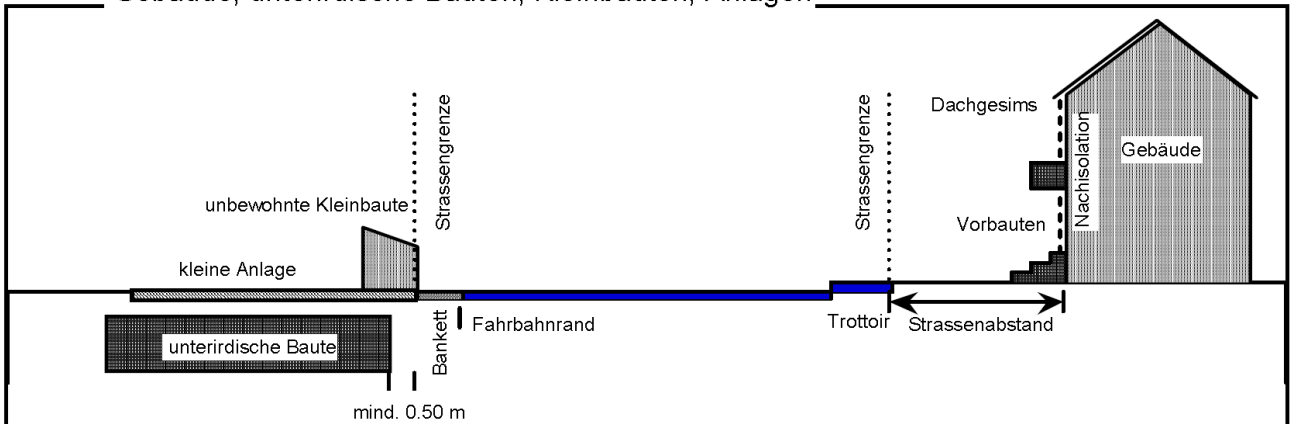
## 9. Dachaufbauten



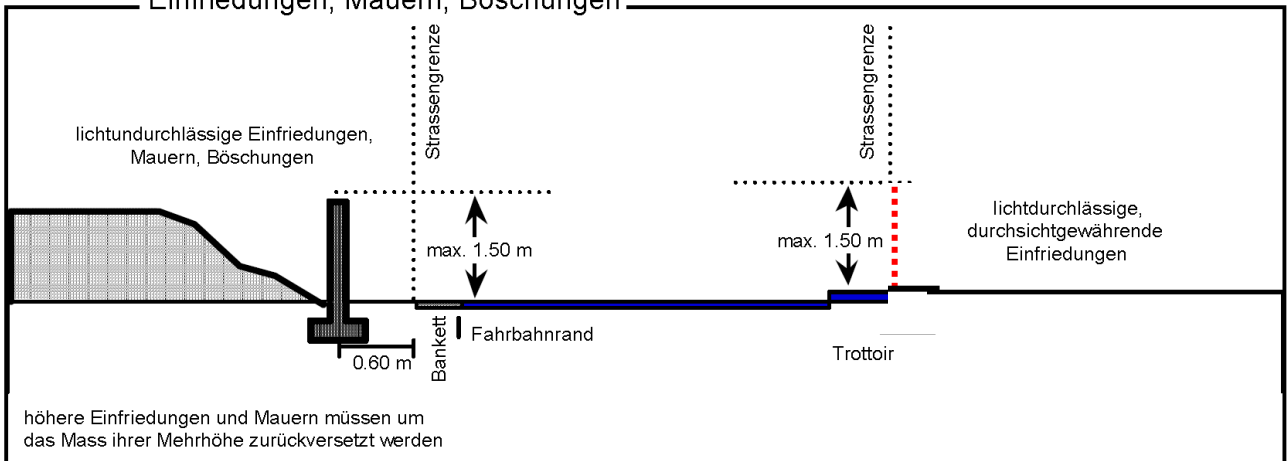
## B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

### Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen

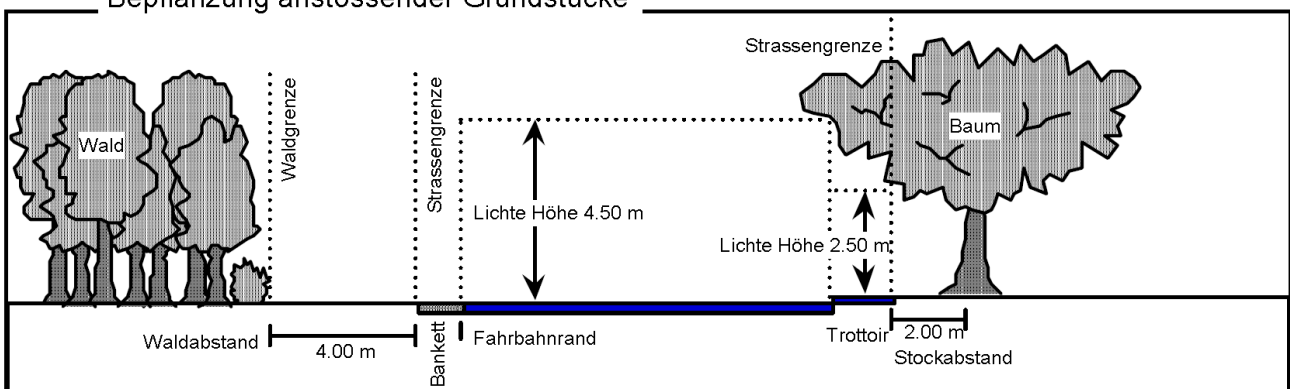
#### Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

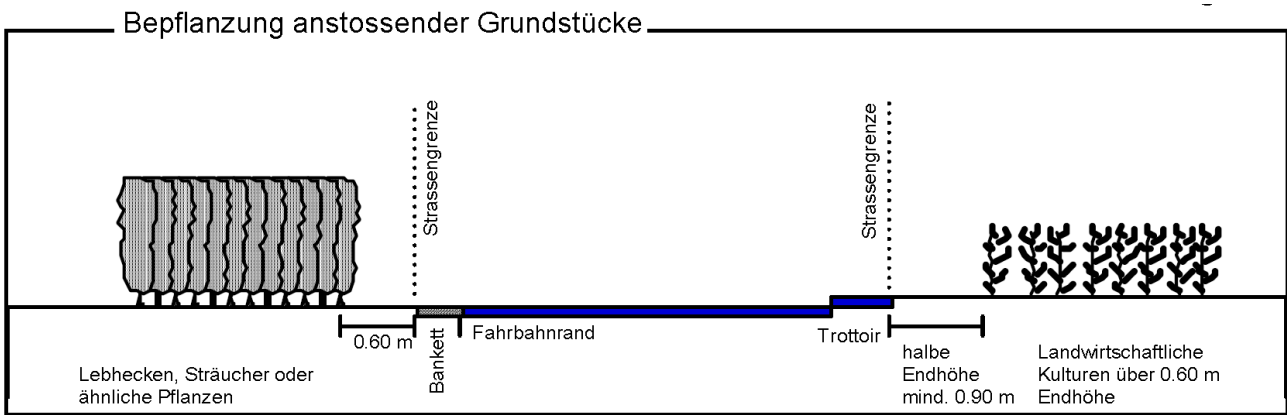


#### Einfriedungen, Mauern, Böschungen



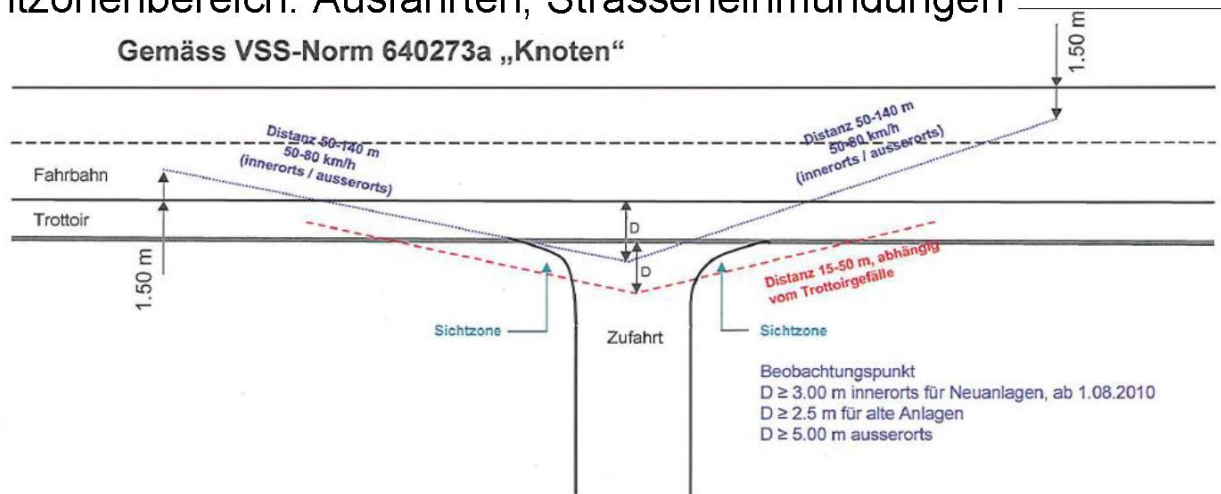
#### Bepflanzung anstossender Grundstücke





## Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

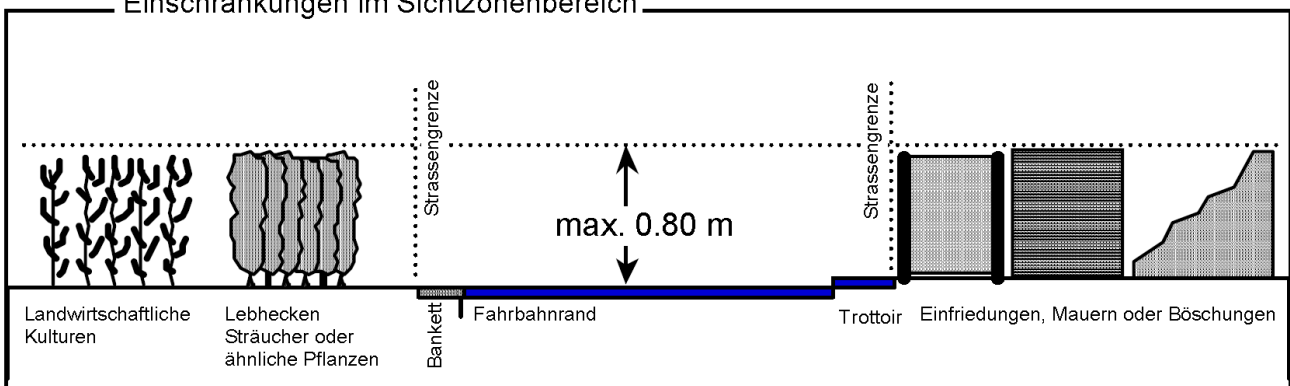
Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“



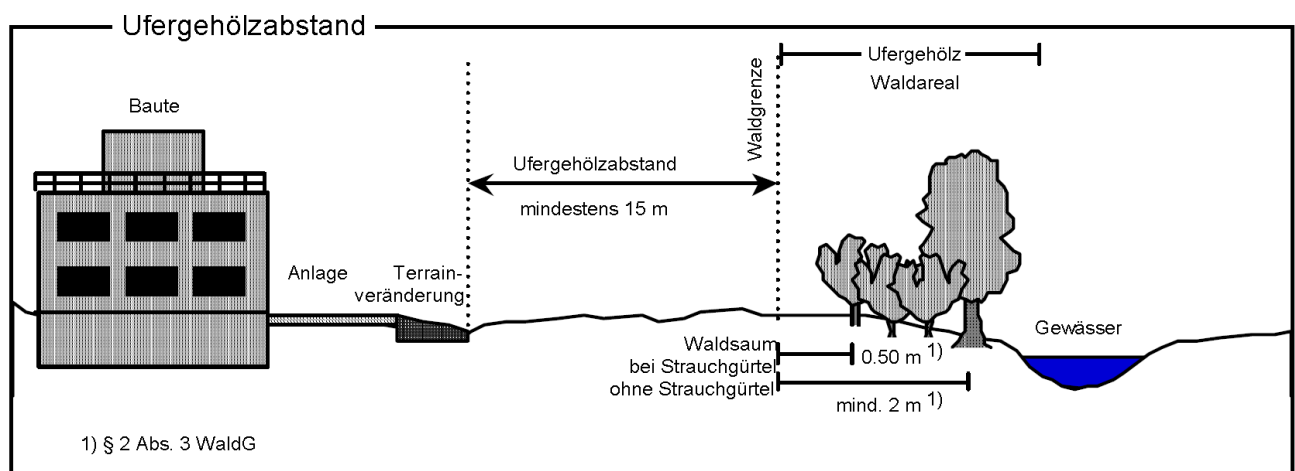
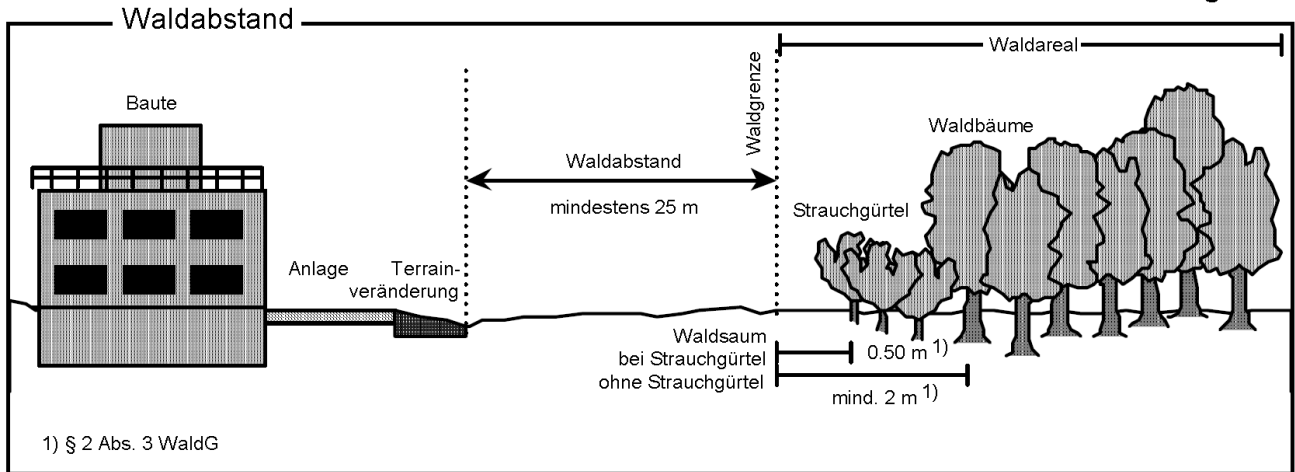
-Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens **80 cm** ab Strassenhöhe erreichen.

-Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen durchzusetzen.

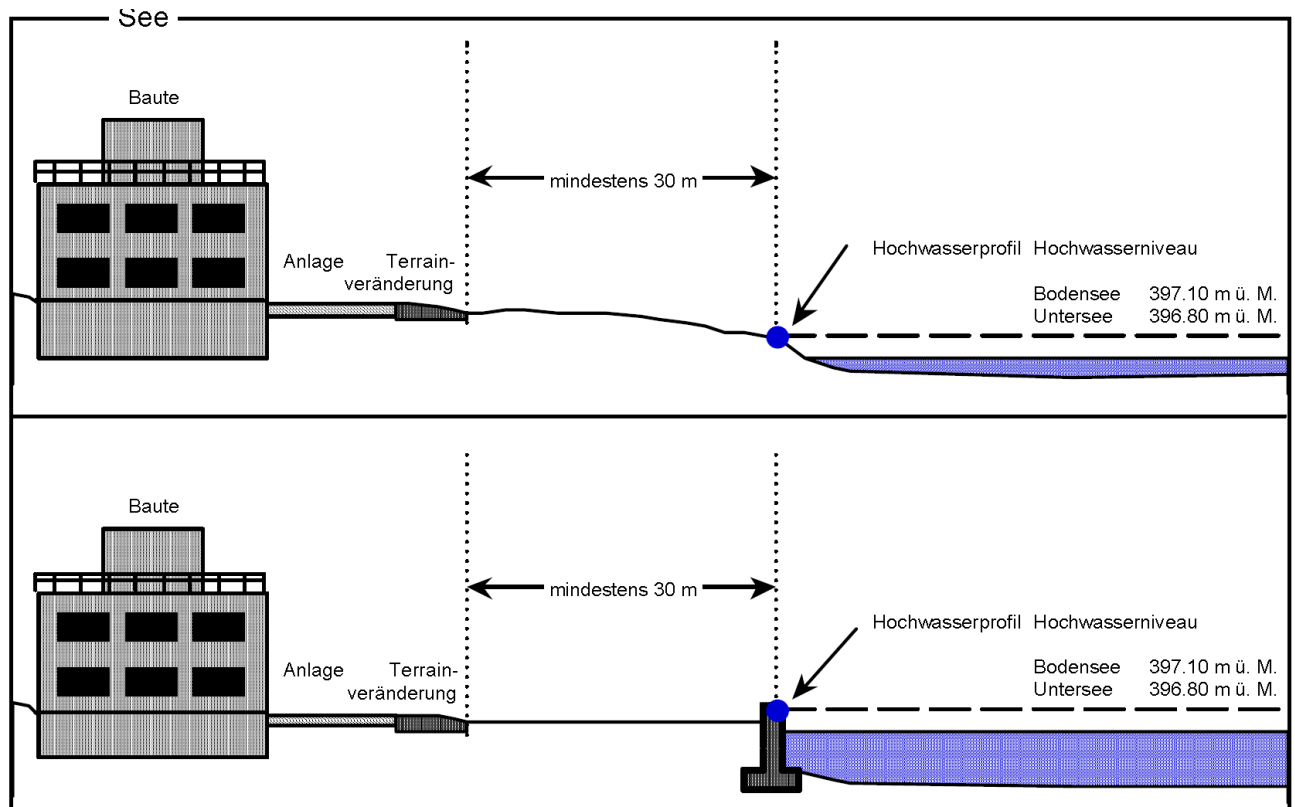
### Einschränkungen im Sichtzonenbereich

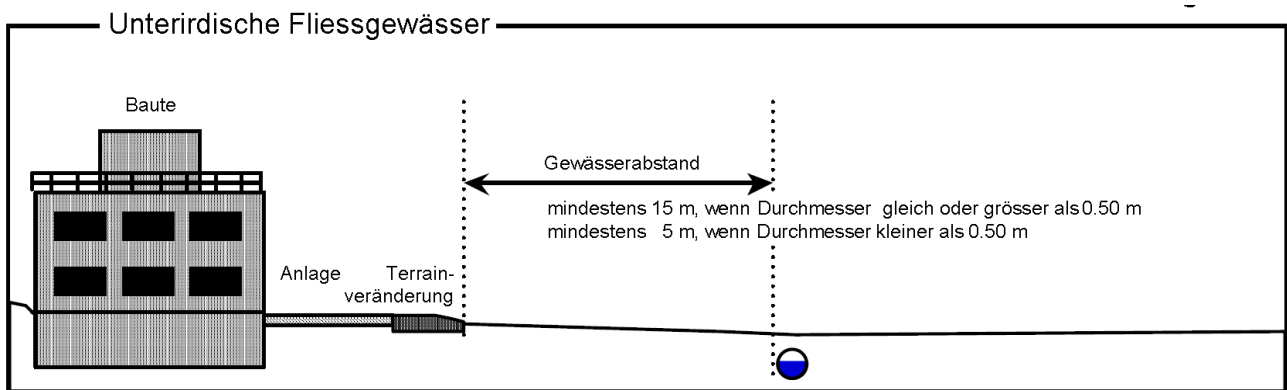
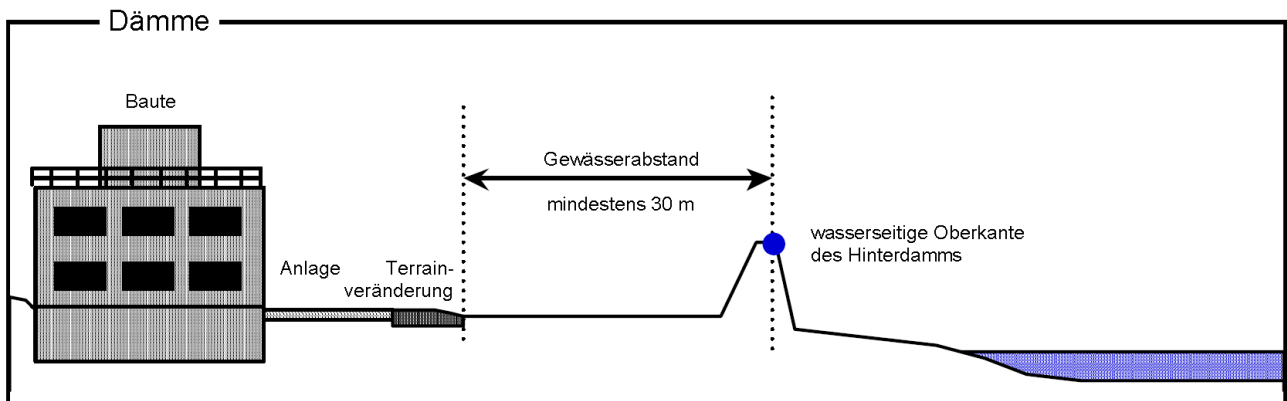
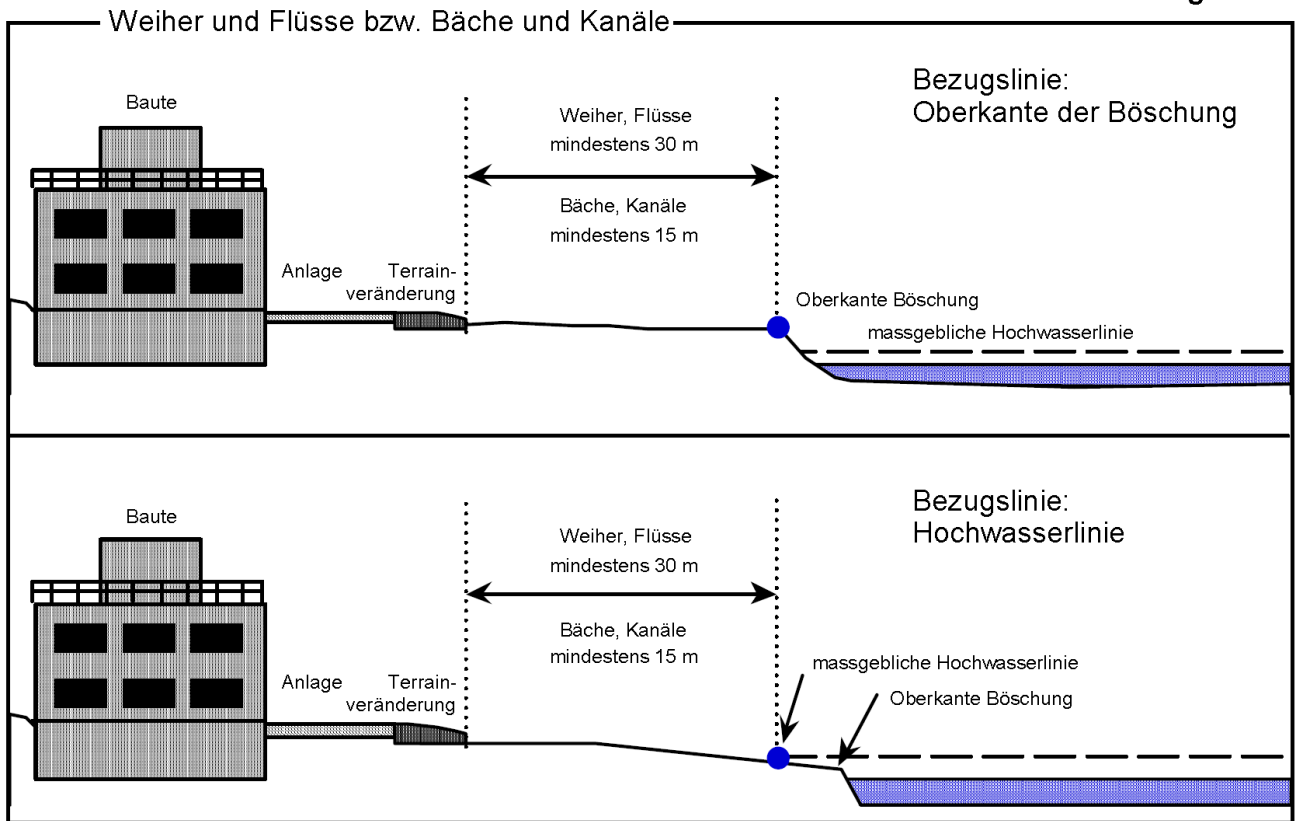


**Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz**



**Abstand gegenüber Gewässern**





## C. Schlagwortregister

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
<b>A</b>				
Abbauzone		17, 19	16	RPV
Abbruch		98, 107	45, 51	
Ablagerungsverbot		97		
Abstandsvorschriften (Grenzabstände)	25	25, 74-77	36	44 StrWG
Abstellplätze				46 StrWG
Amtsblatt		5, 30, 33	3, 53	
Anschlussgebühren		38, 49, 50		BGO
Anstösser		92, 102, 107		
Antennenanlagen (Aussenantennen)		98, 99		
Arbeitszone	9	21	8	
Auflageverfahren		31, 33		
Aufschüttungen	25			
Ausnahmebewilligung		92, 93	53	24 RPG, 31 LSV
<b>B</b>				
Bachabstand		76	44	
Bauaufsicht (Kontrolle)	3	111	54	
Baubeginn		110	54	
Baubewilligungsverfahren	3	98-109	51-55	22 RPG
Baugebiet		17, 80	45	
Baugesuch		99ff, 108, 121	51, 52	
Baukontrolle	3	111	54	
Baulinienplan		25		
Baumassenziffer	4		32	
Baureife		72		19 RPG
Baueinstellung		115		
Bauweise		18	36	
Bauzonen	5-15	17, 99	5-10	15 RPG
Behinderte (Hindernisfreies Bauen)		84		
Bekanntmachung der Richtpläne		28	3	
Benützung von öffentlichem Grund				34, 35 StrWG
Besitzstandsgarantie		94		
Bestehende Bauten (innerhalb Bauzone)		94		
Bestehende Bauten (ausserhalb Bauzone)				24 RPG
Bewilligungspflicht		98		
<b>D</b>				
Dachaufbauten		98		
Dacheinschnitte				
Dachflächenfenster				
Dorfzone			6	

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
<b>E</b>				
Einfriedung (gegenüber Strassen )				43 StrWG
Einzäunungen				4 FIGG
Einsprache		103		
Einstellräume	27	88		
Einwirkungen				LSV/LRV
Empfindlichkeitsstufen	4			43 LSV
Energienutzung				EnG/EnV
Erschliessung		36,37		19 RPG
Erschliessungsbeiträge		43		BGO
<b>F</b>				
Fahrnisbauten		98		
Fakultatives Referendum		4		
Farbgebung	36		51	
Fassadengestaltung	36			
Fassadenhöhe	4			
Fenster	36			
Freihaltezone	15		10	
Freizeitflächen	29	86		
<b>G</b>				
Garagen	25, 27	40		40,46 StrWG
Gebäudeabstand			30	
Gesamthöhe	4		26	
Gebäuelänge	4		25	
Gesamtwirkung	35	78		
Geschosse			26-29	
Gebühren (Baubewilligungsverfahren)		119		
Gebühren (Erschliessung)		49, 50		BGO
Gefahrenzone	24	20	21	
Genehmigung durch Regierungsrat (Pläne und Vorschriften)		5		
Gestaltung von Bauten		78		
Gestaltungsplan		23	20	
Gesundheit		83	42	
Gewässerabstand		76	44	41a GSchV
Gewerbezone (Arbeitszone)	9	21	8	
Grenzabstand	7, 25	18, 24	51	
Grenzbereinigung		59,60		
Grundstückszufahrten	27			40, 41, 46 StrWG
<b>H</b>				
Halboffene Bauweise			36	
Hindernisfreies Bauen		84		
Höhere Häuser, Hochhäuser		72	38	

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
<b>I</b> Immissionen Isolation von Bauten				USG, LSV, LRV EnG/EnV
<b>K</b> Kehrichtsammelstelle Kleinbauten, Anbauten Kommunalplanung Künstliche Beleuchtung	30 25  39	91  8	22	
<b>L</b> Landschaftsschutzzone Landumlegung Landwirtschaftszone Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau Lärmschutz Luftreinhaltung	18  16, 17 17	51-58	13  11, 12 12	17 RPG 20 RPG 16 RPG  LSV LRV
<b>M</b>  Masstabelle Mehrfamilienhäuser  Mehrwertabgabe Meldepflicht (- Bauvorgänge) Mitwirkung Mobilfunkanlagen	4 5, 8, 25, 27, 28, 29, 30, 33	63-66 111 9,10	45-50	5 RPG  4 RPG USG
<b>N</b> Näherbaurecht Naturschutzzone Nutzungsplanung	19	77 17-22	14	17 RPG 14-20 RPG
<b>O</b> Öffentliche Auflage (Pläne) Öffentliche Auflage (Baugesuche) Öffentliche Zone Offene Bauweise Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Ortsplanung (Kommunalplanung)	11  21	29-30 102 78 8	36 19	33 RPG  17 RPG
<b>P</b> Parkfelder Pflanzungen	27, 28 38	88 96		5 FIGG, 42 StrWG

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
Planänderung				21RPG
Planaufgabe		29, 30		33 RPG
Plangenehmigung		5		26 RPG
Planungsgrundsätze		1		3 RPG
Planungskosten		8		
Planungszone		32-35		27 RPG
Provisorische Bauten		98		
<b>R</b>				
Rechtsmittelbelehrung (Entscheid)				18 VRG
Regelbauweise		24	36	
Regionalplanung		3		
Reiheneinfamilienhaus	5			
Reklameanlagen	34	98		
Rekurs (-verfahren)		104		35 - 53 VRG
Richtplan		12-16	3, 4	6-12 RPG
<b>S</b>				
Sammelstelle für Abfälle	30	74		
Schallschutz				32, 33 LSV
Schneefänge	31			
Sicherheit	31	82		
Sondernutzungspläne		23-31		
Spielplätze	29	86		
Strafen		117, 118		
Strassenabstände				44 StrWG
<b>T</b>				
Terraingestaltung (Terrainveränderung)	37	79		
Terrassenhäuser	5			
<b>U</b>				
Überlagernde Zonen	20-24	17	18-21	
Ufergehölz (- Abstand)		75	43	
Umgebungsgestaltung	37 ff			
Unterirdische Bauten	25			44 StrWG
Unterniveaubauten	25			
<b>V</b>				
Verbindlichkeit der Richtpläne		15		
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren		107		
Verdichtete Bauweise		23	20, 36	
Visierpflicht		101		
Vorprüfung		11, 120	55	
Vorentscheid		108		

Begriff	BauR	PBG	PBV	Weitere
<b>W</b>				
Wald-und Ufergehölze		75	43	
Waldareal				2 WaG CH 2 WaG TG
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen		115		
Wohn- und Arbeitszonen	7, 25		7	
Wohnzone	5, 25		5	
Werkleitungen	42	36		
<b>Z</b>				
Zerstörte Bauten		78		
Zentrumszone	8			
Zone für archäologische Funde	20		18	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11		9	
Zonen (Bauzonen)	5-15		5-11	
Zonen (Schutzzonen)	18, 19		13, 14	
Zonen (Überlagernde Zonen)	20-24	19	18-21	
Zonenplan	1, 4, 43	17	5-21	14 RPG
Zufahrten und Zugänge	25, 28			40/41/46 StrWG
Zuständigkeiten	3			