

Baureglement

Ausgabe 2019

Genehmigungsexemplar

1. Öffentliche Auflage vom	10. Juni 2016 bis: 29. Juni 2016
2. Öffentliche Auflage vom	13. April 2018 bis: 02. Mai 2018
Vom Gemeinderat genehmigt am	18. Juni 2018
An der Urne beschlossen am	23. September 2018

Der Gemeindepräsident
Kurt Baumann

Die Gemeindeschreiberin
Beatrix Kesselring

Departement für Bau und Umwelt
des Kantons Thurgau genehmigt

Entscheid Nr. 42 vom 16. Juli 2019

Vom Gemeinderat mit Beschluss
vom 30.09.2019 in Kraft gesetzt:

per 01. November 2019

Inhaltsverzeichnis:

I Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	4
Art. 3 Zuständigkeiten	4
II Zonenvorschriften	5
A Allgemeines	5
Art. 4 Zoneneinteilung und Masstabelle	5
B Bauzonen	7
Art. 5 Wohnzonen	7
Art. 6 Dorfzonen	7
Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen	7
Art. 8 Arbeitszonen	8
Art. 9 Pflanzenbauzone	8
Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
Art. 11 Zone für Freizeitgestaltung	8
Art. 12 Spitalzone Littenheid	9
Art. 13 Freihaltezone	9
C Landwirtschaftszonen	9
Art. 14 Landwirtschaftszone	9
D Schutzzonen	9
Art. 15 Landschaftsschutzzone	9
Art. 16 Naturschutzzone	10
E weitere Zonen	10
Art. 17 Abbauzone	10
Art. 18 Deponiezone	10
F Überlagernde Zonen	11
Art. 19 Zone archäologischer Funde	11
Art. 20 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	11
Art. 21 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	11
Art. 22 Gefahrenzone	12
III Bau- und Gestaltungsvorschriften	
A Allgemeines	12
Art. 23 Haushälterische Bodennutzung	12

B Massvorschriften	13
Art. 24 Regelbauweise	13
Art. 25 Grenzabstände	13
Art. 26 Gebäudeabstände	13
Art. 27 Bauen an Hanglagen	13
Art. 28 Höhere Häuser und Hochhäuser	13
C Allgemeine Gestaltungsvorschriften	14
Art. 29 Gesamtwirkung	14
Art. 30 Dachgestaltung	14
D Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	15
Art. 31 Dachgestaltung	15
Art. 32 Fassadengestaltung	15
E Umgebungsgestaltung	15
Art. 33 Terrainveränderungen	15
Art. 34 Bepflanzungen	16
Art. 35 Künstliche Beleuchtung	16
F Ausstattung	16
Art. 36 Pflichtparkfelder für Autos	16
Art. 37 Reduktion Pflichtparkfelder	16
Art. 38 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen	17
Art. 39 Kehrrechtbeseitigung	17
Art. 40 Wohnhygienische Anforderungen	17
Art. 41 Schneefänge und Dachentwässerung	17
Art. 42 Antennenanlagen	17
Art. 43 Kaskadenmodell Mobilfunk- Antennenanlagen	18
Art. 44 Reklamanlagen und Warenautomaten	18
Art. 45 Sicht- und Schallschutzwände	18
IV Übergangs- und Schlussbestimmungen	19
Art. 46 Inkrafttreten	19
Art. 47 Übergangsbestimmungen	19

Abkürzungen

Anhang zum Baureglement

I. Allgemeine Bestimmungen

Art.1 Zweck und Geltungsbereich

§ 17, 18 PBG

- ¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen.
- ² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Gemeinde Sirnach.
- ³ Die ergänzenden Hinweise und Anhänge besitzen informativen Charakter und sind nicht Bestandteil des Reglements; sie gelten in der jeweils aktuellen Fassung.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

§ 8 PBG

Die Kommunalplanung umfasst:

- a) Richtpläne
- b) Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan)
- c) Sondernutzungspläne (Schutz-, Gestaltungs- und Baulinienpläne)

Art. 3 Zuständigkeiten

§ 4 PBG

- ¹ Die Baupolizei ist Sache des Gemeinderates.
- ² Das Baubewilligungsverfahren wird durch die vom Gemeinderat gewählte Baukommission durchgeführt, welche erstinstanzlich abschliessend entscheidet.

II Zonenvorschriften

A Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung und Masstabelle

§ 17-19 PBG

§ 5ff PBV

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

Wohnzonen	W2
	W3
	W4
Dorfzonen	D2
	D3
	D4
Wohn- und Arbeitszonen	WA2
	WA3
	WA4
Arbeitszonen	AG
	AI
Pflanzenbauzone	Pb
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Zone für Freizeitgestaltung	Fg
Spitalzone Littenheid	SL
Freihaltezone	Fh
Landwirtschaftszone	Lw
Landschaftsschutzzone	Ls
Naturschutzzone	Ns
Abbauzone	Ab
Deponiezone	Dp
Zone für archäologischer Funde	ZA
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	OU
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp
Gefahrenzone	G

Masstabelle

Masstabelle

Zone	Flachdach max. m	Fassadenhöhen ⁵⁾⁸⁾ (FH)		Baumassen- ziffer (BMZ) max. ¹⁾²⁾	Grenzabstände (GA)		Gebäudelänge (GL) max. m	Lärmschutz (LS) ES ⁶⁾	Bauweise
		traufseitige FH max. m	Schrägdach giebelseitige FH max. m		GA klein	GA gross			
Bauzonen									
Wohnzonen	W2	10.50	8.00	12.50	1.4	4.00	6.00	II	halboffen
	W3	13.50	11.00	15.50	2.4	5.00	10.00	II	halboffen
	W4	16.50	14.00	18.50	3.0	6.00	12.00	II	halboffen
	D2	10.50	8.00	12.50	1.8	4.00	4.00	III	halboffen
Dorfzonen	D3	13.50	11.00	15.50	2.6	4.00	4.00	III	halboffen
	D4	16.50	14.00	18.50	3.4	4.00	4.00	III	halboffen
	WA2	11.50	9.00	13.50	1.6 ³⁾	4.00	6.00	III	halboffen
Wohn- und Arbeitszonen	WA3	14.50	12.00	16.50	2.6 ³⁾	5.00	10.00	III	halboffen
	WA4	17.50	15.00	19.50	3.2 ³⁾	6.00	12.00	III	halboffen
	AG	14.50	12.00	16.50	-	8.00 ⁷⁾	8.00 ⁷⁾	III	halboffen
Arbeitszonen	AI	19.50	17.00	19.50	-	8.00 ⁷⁾	8.00 ⁷⁾	IV	halboffen
	Pb	11.50	9.00	13.50	-	4.00	6.00	III	halboffen
Pflanzenbauzone	Oe	16.50	14.00	18.50	-	5.00	10.00	II	halboffen
	Fg	13.50	11.00	15.50	-	4.00	8.00	III	halboffen
Spitalzone Littenheid	SL	18.50	16.00	20.50	-	6.00	6.00	II	halboffen
Freihaltezone	Fh	10.50	8.00	8.00	1.4	4.00	6.00	II	halboffen
Landwirtschaftszonen									
Landwirtschaftszone	Lw	13.50	11.00 ⁴⁾	15.50 ⁴⁾	-	4.00	4.00	III	halboffen

1) Klein- und Anbauten sind bis zu einer BMZ von 0.2 zusätzlich möglich. Diese zusätzliche BMZ gilt auch für Teilflächen bis max. 40m² von anderen Bauten, wenn diese Teilflächen die Anforderungen an eine Klein- bzw. Anbaute erfüllen.

2) Es gilt ein Mindestmass der jeweiligen Baumassenziffer: vgl. Art. 24 BauR.

3) Die maximale Baumassenziffer kann erst ab einem Gewerbeanteil >30% beansprucht werden: vgl. Art. 7 BauR.

4) Für landwirtschaftliche Bauten ohne Wohnanteil +3.0 m zulässig.

5) Hanglagenzuschläge: vgl. Art. 28 BauR.

6) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV.

7) Innerhalb der Arbeitszonen und gegenüber Nichtbauzonen beträgt der allseitige Grenzabstand 4.0 m.

8) a. Für Schrägdachbauten gilt die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe. Die Differenz zwischen der projektierten traufseitigen Fassadenhöhe und der giebelseitigen Fassadenhöhe darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe nicht überschreiten.

b. Für Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe (FH).

Die obersten 2.5m der festgelegten Fassadenhöhe sind nur im Bereich eines Attikageschosses gemäss §29 PBV i. V. m. Ziff. 6.4 IVHB anwendbar.

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

Bei Pultdächern in Hanglage ist der First parallel zur Bergeseite auszurichten.

B Bauzonen

Art. 5 Wohnzonen

§5 PBV

- ¹ 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.
- ² Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser von max. 6 Einheiten bestimmt.
- ³ Die Wohnzonen W3 und W4 sind nur für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
- ⁴ In den Wohnzonen ist die Erstellung von Terrassenhäusern gemäss §39 PBV untersagt.

Art. 6 Dorfzonen

§6 PBV

- ¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen, bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- ² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen, namentlich bezüglich Stellung, Volumen, Fassadengliederung, Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung, Fenstereinteilung und Umgebungsgestaltung.
- ³ 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.

§ 92 PBG

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen

§7 PBV

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- ³ In Abhängigkeit des Gewerbeanteils, bezogen auf das oberirdische Bauvolumen, gilt folgende Baumassenziffer:
- | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|
| • Gewerbeanteil | WA2 | WA3 | WA4 |
| • 0-10% | 1.3 | 2.2 | 2.7 |
| • 10-20% | 1.4 | 2.3 | 2.9 |
| • 20-30% | 1.5 | 2.5 | 3.0 |
| • >30% | 1.6 | 2.6 | 3.2 |

Art. 8 Arbeitszonen

§8 PBV

- ¹ Arbeitszonen Gewerbe umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.
- ² Arbeitszonen Industrie umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe mit stark störenden Auswirkungen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.
- ³ *Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet und in die Betriebsbauten zu integrieren.*

Art. 9 Pflanzenbauzone

- ¹ Die Pflanzenbauzone ist für die Produktion von Pflanzen sowie die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf von gartenbaulichen bzw. landwirtschaftlichen Produkten sowie den Handel mit Gartenartikeln bestimmt. Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet und in die Betriebsbauten zu integrieren.
- ² Sämtliche Bauten und Anlagen dürfen die Gesamtwirkung des Landschaftsbildes nicht stören.
- ³ Für Treibhäuser/Plastiktunnels gilt eine Gesamthöhe von 7.0 m. Im Übrigen gelten die Höchst- und Mindestmasse der WA2.

Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

§9 PBV

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

Art. 11 Zone für Freizeitgestaltung

- ¹ Die Zone für Freizeitgestaltung ist bestimmt für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen sowie Tierhaltung.
- ² Die Zone wird im Zonenplan differenziert behandelt:
 - a) Fg 1 für Bauten und Anlagen mit den Höchst- und Mindestmassen gemäss Masstabelle;
 - b) Fg 2 für Anlagen; zulässig sind nur ebenerdige Anlagen, Unterstände und mobile Einrichtungen bis 2.5 m Fassadenhöhe.
- ³ Alle Einrichtungen müssen sich dem Orts- und Landschaftsbild unterordnen und dürfen die unmittelbare Umgebung nicht stören.

Art. 12 Spitalzone Littenheid

¹ Die Spitalzone Littenheid dient dem Betrieb der psychiatrischen Klinik. Gestattet sind nebst den Spitalbauten alle dazugehörigen gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen.

² Es sind ruhige Verhältnisse zu garantieren und die Bauzone ist gut zu durchgrünen.

Art. 13 Freihaltezone

§ 10 PBV

¹ Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung, oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.

² Sie bezwecken insbesondere:

a) die Gliederung der Bauzonen

b) die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung

³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.

C Landwirtschaftszonen**Art. 14 Landwirtschaftszone**RPG, RPV,
§ 11 PBV

¹ Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.

² Für Hauptbauten mit Wohnanteil gelten die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone WA2.

³ Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Erschliessung, Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

D Schutzzonen**Art. 15 Landschaftsschutzzone**NHG,
§13 PBV

¹ Landschaftsschutzzone umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.

² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Sie haben sich hinsichtlich Standort, Stellung und Gestaltung gut in die Landschaft einzufügen.

³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

⁴ Markante, landschaftsprägende Geländeformen wie Terrassen und Böschungen sind zu erhalten.

Art. 16 Naturschutzzone18 NHG,
§14 PBV

- ¹ *Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.*
- ² *Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.*
- ³ *Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.*

E Weitere Zonen**Art. 17 Abbauzone**§ 17/19 PBG, §
16 PBV

- ¹ *Abbauzonen umfassen Gebiete, die der Gewinnung von Bodenmaterialien aller Art dienen.*
- ² *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie zur Gewinnung oder Verarbeitung des vor Ort gewonnenen Materials notwendig sind. Sie werden nur befristet bewilligt und sind nach beendetem Abbau durch den Gesuchsteller oder den Eigentümer zu entfernen.*
- ³ *Abbaugebiete sind in der Regel nach Vorgaben eines Gestaltungsplans etappiert abzubauen und fachgerecht zu rekultivieren.*
- ⁴ *Hat die Abbauzone ihren Zweck erfüllt, ist das Abbaugebiet einer sachgerechten Zone zuzuweisen.*

Art. 18 Deponiezone

- ¹ *Deponiezone umfassen Gebiete, die für die Ablagerung von Abfällen gemäss Verordnung über Abfälle (VVEA) bestimmt sind.*
- ² *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie für den Deponiebetrieb notwendig sind. Sie werden nur befristet bewilligt und sind nach beendeter Ablagerung durch den Gesuchsteller oder den Eigentümer zu entfernen.*
- ³ *Deponien sind in der Regel nach Vorgaben eines Gestaltungsplans etappiert aufzufüllen und fachgerecht zu rekultivieren.*
- ⁴ *Deponiezone sind nach Abschluss der Endgestaltung einer sachgerechten Zone zuzuweisen.*

F Überlagernde Zonen

Art. 19 Zone für archäologische Funde

§ 17/19 PBG, §
18 PBV

¹Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.

²Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 20 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

§ 17/19 PBG, §
19 PBV

¹Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristischer Umgebung.

²Bei Neubauten und Ersatzbauten ist in der Regel die äussere Gesamtform beizubehalten. Bedeutende Abweichungen von der bisherigen Gesamtform sind möglich, wenn eine bessere Lösung in ortsbaulicher und architektonischer Hinsicht nachgewiesen wird.

³Die Bauten haben sich in Proportion, Grösse, Höhe und Charakter dem ortstypischen Massstab unterzuordnen. Die Bauten sind so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Art. 21 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

§ 23ff PBG, §
20 PBV

¹Zonen 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.

²Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.

³Einzelne Baubewilligungen für Umbauten, Erweiterungen oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 22 Gefahrenzone§ 20 PBG,
§ 21 PBV

¹Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt.

²In 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.

³Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.

III Bau- und Gestaltungsvorschriften

A Allgemeines

§ 18 PBG

Art. 23 Haushälterische Bodennutzung

¹Für die Erteilung einer Baubewilligung in der Dorf-, Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen müssen mindestens 70 % der jeweiligen Baumassenziffer erreicht werden. Die Wohnzone W2 ist von dieser Regelung befreit.

²Bei Unterschreitung der Mindestnutzung ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Baumassenziffer ausgeschöpft werden kann.

³Abweichungen von der Mindestnutzung sind dort möglich, wo aufgrund spezieller topographischer Verhältnisse oder aufgrund der Parzellenform die Einhaltung der Mindestnutzung dazu führen würde, dass die Überbauung eines Grundstücks verunmöglicht oder stark beeinträchtigt wird.

B Massvorschriften

Art. 24 Regelbauweise

Die Masstabelle ist Bestandteil des Baureglements und setzt die Regelbauweise fest.

Art. 25 Grenzabstände

§§ 18, 77 PBG
§31 PBV

¹In den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen gilt auf der Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt die Baukommission die massgebende Gebäudeseite.

²Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Dasselbe gilt, wenn von einer anderen Baute eine Teilfläche von max. 40 m² in den Bereich zwischen ordentlichem und reduziertem Grenzabstand ragt und wenn diese Teilfläche die Anforderungen an eine An- oder Kleinbaute erfüllt.

³Für Unterniveaubauten, unterirdische Bauten und Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

⁴Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.

⁵Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten. Anlagen von mehr als 2.0 m Höhe haben die Abstände für Kleinbauten einzuhalten.

Art. 26 Gebäudeabstände

§ 18 PBG
§§ 30, 31 PBV

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

Art. 27 Bauen an Hanglagen

§ 18 PBG
§ 26 PBV

¹In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden.

²Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % zwischen Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.

Art. 28 Höhere Häuser und Hochhäuser§ 18 PBG
§ 38 PBV

¹*Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten.*

²*Für höhere Häuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan.*

Der Richtplan bezeichnet die Gebiete, in welchen die Errichtung von höheren Häusern vorgesehen ist.

³Der Gemeinderat kann zur Sicherung einer inhaltlich genügenden Qualität der Gestaltungspläne Modelle oder Wettbewerbsverfahren verlangen.

⁴Die Erstellung von Hochhäusern ist untersagt.

C Allgemeine Gestaltungsvorschriften**Art. 29 Gesamtwirkung**

§ 18, 78 PBG

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 sowie Proportionen
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Solaranlagen, Antennen und Reklamen
- d) die topografische Einbettung
- e) der Siedlungsrand

Art. 30 Dachgestaltung

§ 18, 78 PBG

¹Nicht begehbare Flachdächer mit mehr als 40 m² Fläche sind gesamthaft extensiv zu begrünen, soweit die energetische Nutzung dem nicht entgegensteht.

²Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.

³Technisch bedingte Dachaufbauten zählen nicht zur Fassadenhöhe. Massiv in Erscheinung tretende Installationen sind unter einem Winkel von 45° von der Fassade zurückzusetzen.

D Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

§ 18 PBG

Art. 31 Dachgestaltung

§ 18 PBG

¹Die Dächer von Hauptbauten sind in der Regel mit dunklen Tonziegeln einzudecken. Gewerbebauten, Klein- und Anbauten sowie landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude können mit anderen dunklen Materialien eingedeckt werden. Hauptbauten sind in der Regel mit symmetrischen Giebeldächern mit einer Dachneigung von 40°- 45° zu versehen.

²Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Gesamtlänge einen Drittel, der einzelne Bauteil einen Sechstel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden, wie das Hauptdach einzudecken und es sind die Seitenwände im Farbton des Daches zu halten. Kreuzgiebel gelten nicht als Dachaufbauten.

³Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie in Anzahl, Form und Grösse die Dachlandschaft nicht erheblich beeinträchtigen.

Art. 32 Fassadengestaltung

§ 18 PBG

Fenster und ihre Teilung haben sich dem Charakter des Gebäudes anzupassen. Das Verhältnis zwischen den Mauer- und Fensterflächen ist demjenigen der Bauten der näheren Umgebung anzupassen.

E Umgebungsgestaltung**Art. 33 Terrainveränderungen**

§ 18, 79 PBG

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

²Künstliche 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.

³Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

⁴Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 34 Bepflanzung

§ 18, 78 PBG

In den Arbeitszonen kann die Behörde gegenüber Zonen mit Wohnnutzungen und an exponierten Lagen eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

Art. 35 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, Zeitschalteinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

F Ausstattung**Art. 36 Pflichtparkfelder für Autos**§ 18, 88 PBG
VSS-Normen

¹Bei Wohnbauten sind Parkfelder in angemessener Zahl zu erstellen:

- a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohnung.
- b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld je Wohnung, wovon mindestens die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein muss. Pro 2 Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.

²Bei anderen Bauten und Anlagen ist der Bedarf von Parkfeldern, unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

³In Arbeitszonen muss ab 30 Parkfeldern mindestens die Hälfte im Hauptbau oder unterirdisch untergebracht werden.

⁴In den Arbeitszonen ist pro 4 offene Parkfelder in deren Nähe ein Laubbaum zu pflanzen.

Art. 37 Reduktion Pflichtparkfelder

§ 88 PBG

¹Die Anzahl von Pflichtparkfeldern kann in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen wie folgt reduziert werden:

- a) ÖV-Güteklasse A: bis zu 50%
- b) ÖV-Güteklasse B: bis zu 40%
- c) ÖV-Güteklasse C: bis zu 30%
- d) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20%

²Für Bauten und Anlagen innerhalb der ÖV-Güteklasse A-D kann mit einem Mobilitätskonzept eine weitere Reduktion der Pflichtparkfelder bewilligt werden. Die Höhe der Reduktion ist von der Qualität und der Verbindlichkeit des Mobilitätskonzeptes abhängig.

³Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund spezieller Nutzungen kann die Baukommission die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.

Art. 38 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen

§ 88 PBG

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind in leicht zugänglicher Lage ausreichende Einstellräume oder gedeckte Abstellflächen für Zweiräder und Kinderwagen bereitzustellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen zu bestimmen.

Art. 39 Kehrichtbeseitigung

§ 91 PBG

Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG, soweit keine öffentlichen Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind. Die Plätze müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Art. 40 Wohnhygienische Anforderungen§ 83 PBG
§ 42 PBV

Sämtliche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen in der Regel je mindestens 10 m² Fläche und eine direkt ins Freie führende Fensteröffnung von wenigstens 10 % der Grundfläche des betreffenden Raumes aufweisen.

Art. 41 Schneefänge und Dachentwässerung

Auf Dächern sind die notwendigen Dachrinnen und Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Art. 42 Antennenanlagen

§ 98, 99 PBG

¹Jegliche Aussenantennen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Die Anlagen sind farblich der Umgebung anzupassen.

²Vorbehalten bleiben die Vorschriften über Mobilfunkanlagen.

Art. 43 Kaskadenmodell Mobilfunk-Antennenanlagen

¹ Diese Regelung gilt für Mobilfunkantennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

² Die Standortwahl der visuell wahrnehmbaren Mobilfunk-Antennenanlagen hat nach folgenden Prioritäten zu erfolgen:

- a) In erster Priorität sind Antennen in den Arbeitszonen, der Zone für Freizeitgestaltung und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu erstellen.
- b) In zweiter Priorität sind Antennen in den Wohn- und Arbeitszonen und Dorfzonen zu erstellen.
- c) In dritter Priorität sind Antennen in den Wohnzonen und der Spitalzone Littenheid zu erstellen. In den Wohnzonen und der Spitalzone Littenheid sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet und unauffällig zu gestalten.

³ Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

⁴ Die Betreiberin hat den Nachweis zu erbringen, dass an bestehenden Standorten und in Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Art. 44 Reklameanlagen und Warenautomaten

§ 98 PBG

Reklameanlagen und feste Einrichtungen mit kommerziellem Verwendungszweck (z.B. Warenautomaten) dürfen die Umgebung nicht beeinträchtigen und haben sich namentlich in Lage, Grösse, Farbe und Lichtstärke dem Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen.

Art. 45 Sicht- und Schallschutzwände

§ 18 PBG

¹ Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege dürfen die Umgebung nicht beeinträchtigen und haben sich namentlich in Lage, Grösse und Farbe den Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild anzupassen.

² Die Baukommission kann Auflagen hinsichtlich Einheitlichkeit, Gestaltung und Materialisierung machen.

IV Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 46 Inkrafttreten

§ 6 PBG

¹Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

²Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 11. September 2001 mit RRB-Nr. 774, und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 47 Übergangsbestimmungen

Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Baugesuche sind nach altem Recht zu beurteilen.

Abkürzungen:

Gesetznummer	Abk.	
210	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
450.1/450.11	NHG TG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat
700	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
700	PBG	Planungs- und Baugesetz
700.1	RPV	Raumplanungsverordnung
700.1	PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
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

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV	23
1. Terrain	23
1.1. Massgebendes Terrain	23
2. Gebäude	23
2.1. Gebäude	23
2.2. Kleinbauten	23
2.3. Anbauten	23
2.4. Unterirdische Bauten	24
2.5. Unterniveaubauten	24
3. Gebäudeteile	25
3.1. Fassadenflucht	25
3.2. Fassadenlinie	25
3.3. Projizierte Fassadenlinie	25
3.4. Vorspringende Gebäudeteile	26
4. Längenmasse	27
4.1. Gebäudelänge	27
4.2. Gebäudebreite	27
5. Höhenmasse	28
5.1. Fassadenhöhe	28
5.2. Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen	28
5.3. Lichte Höhe	29
6. Geschosse	29
6.1. Attikageschosse	29
7. Abstände	31
7.1. Grenzabstand	31
7.2. Gebäudeabstand	31
8. Nutzungsziffern	32
8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche	32
8.2. Baumassenziffer	32
8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten	33
9. Dachaufbauten	34
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer	35
Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen	35
Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz	37
Abstand gegenüber Gewässern	37
C. Schlagwortregister	39

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

1. Terrain

1.1. Massgebendes Terrain

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

2. Gebäude

2.1. Gebäude

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

2.2. Kleinbauten

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

§ 22 PBV

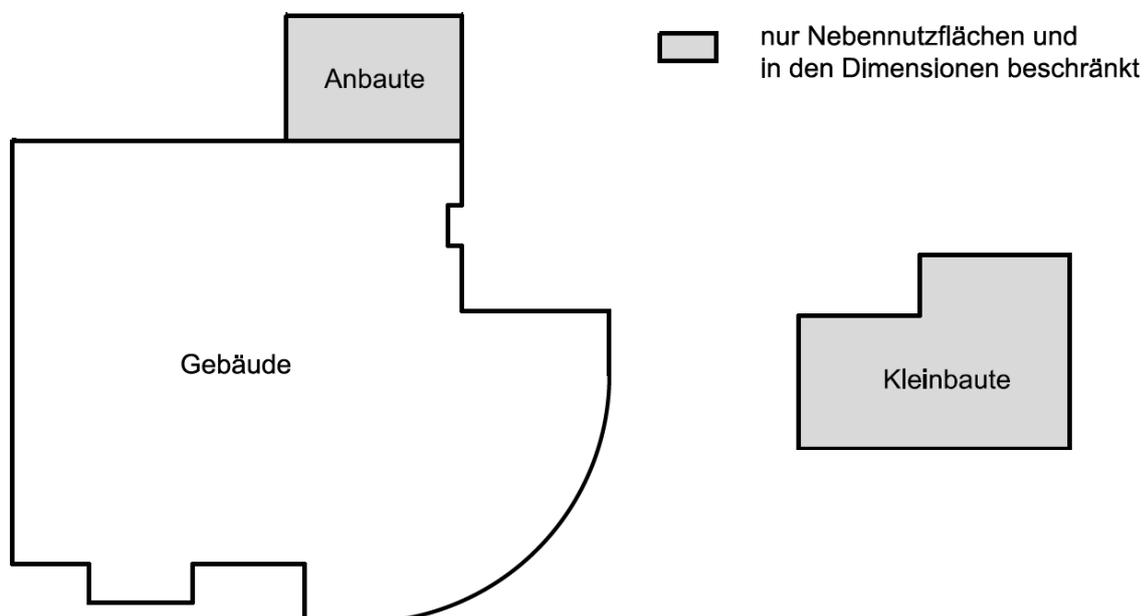
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

2.3. Anbauten

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

§ 22 PBV

Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.



2.4. Unterirdische Bauten

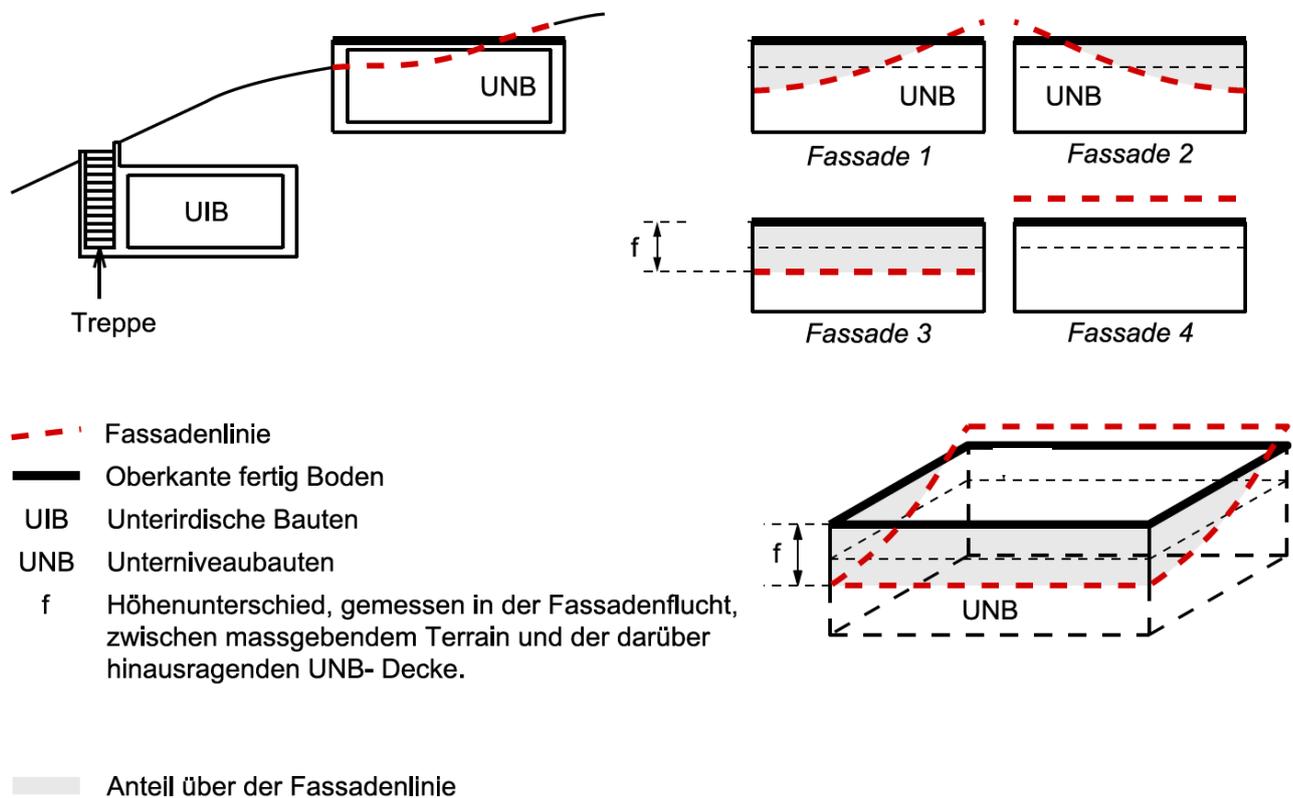
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

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.

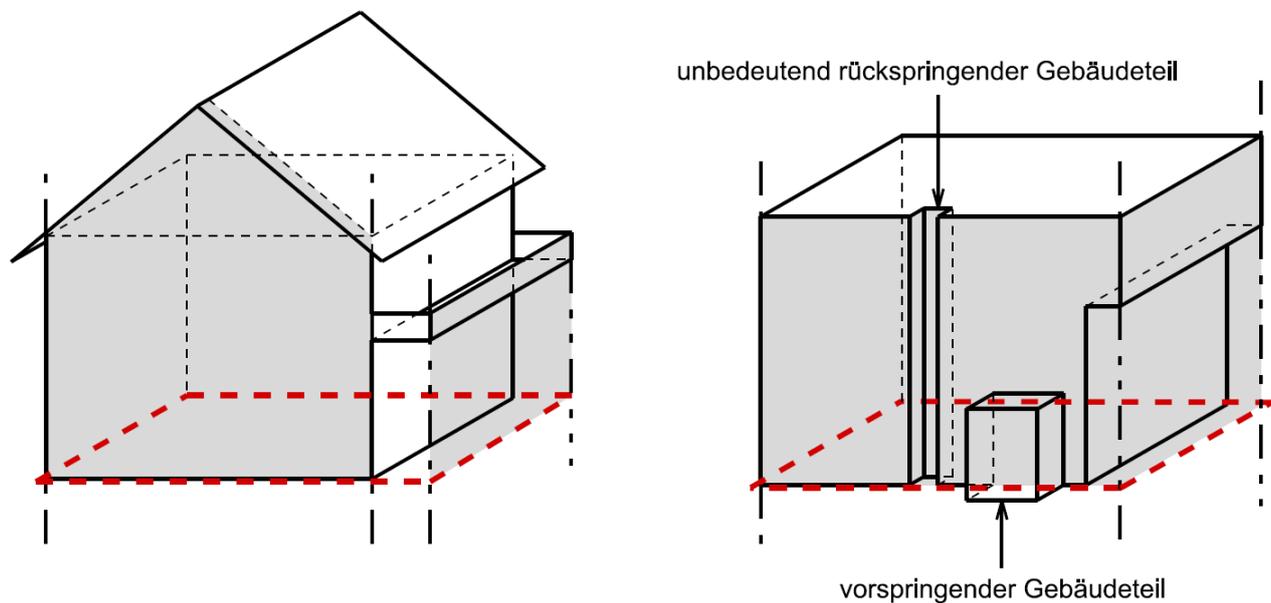
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

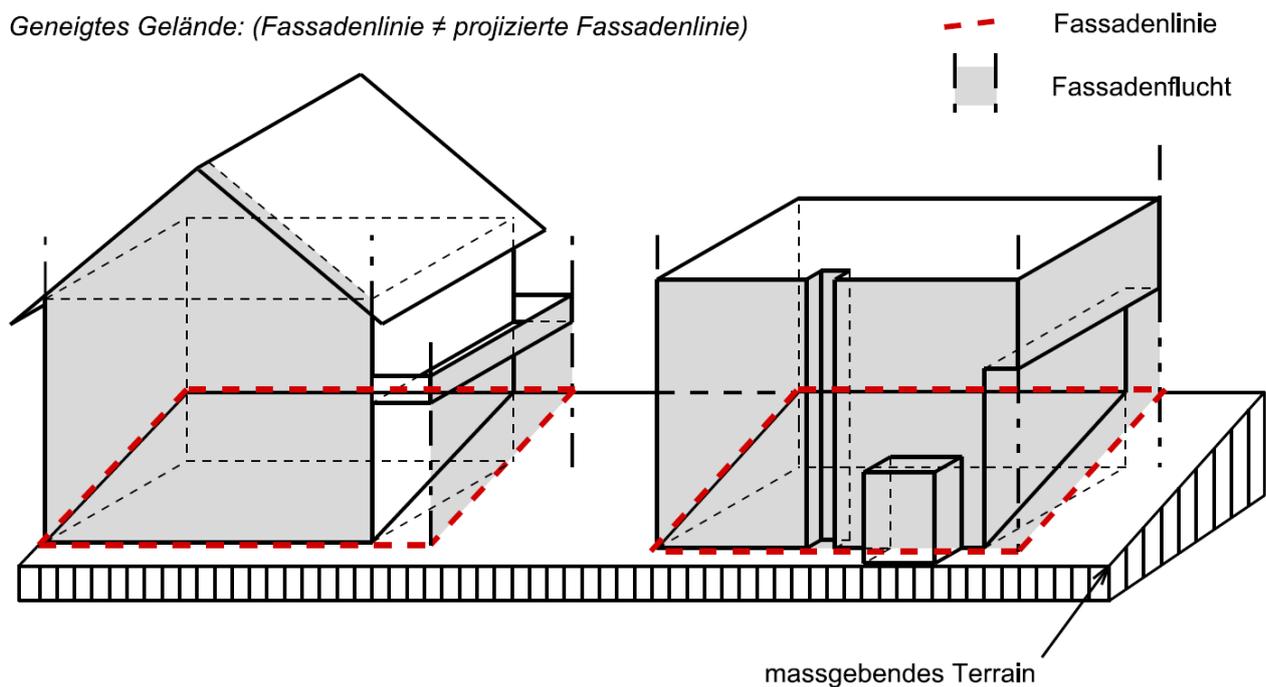
3.3. Projizierte Fassadenlinie

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

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



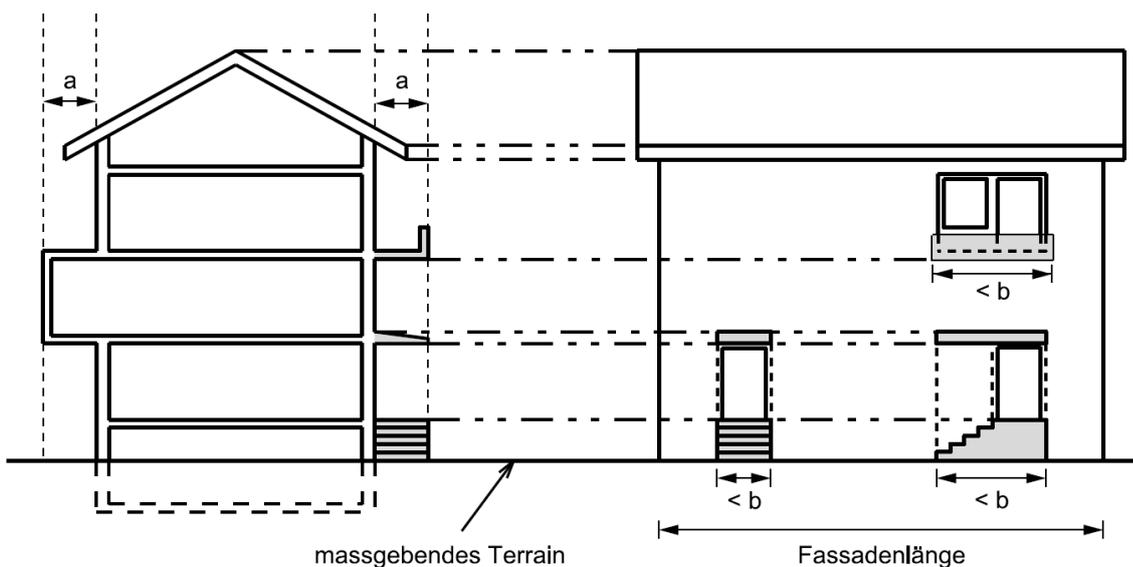
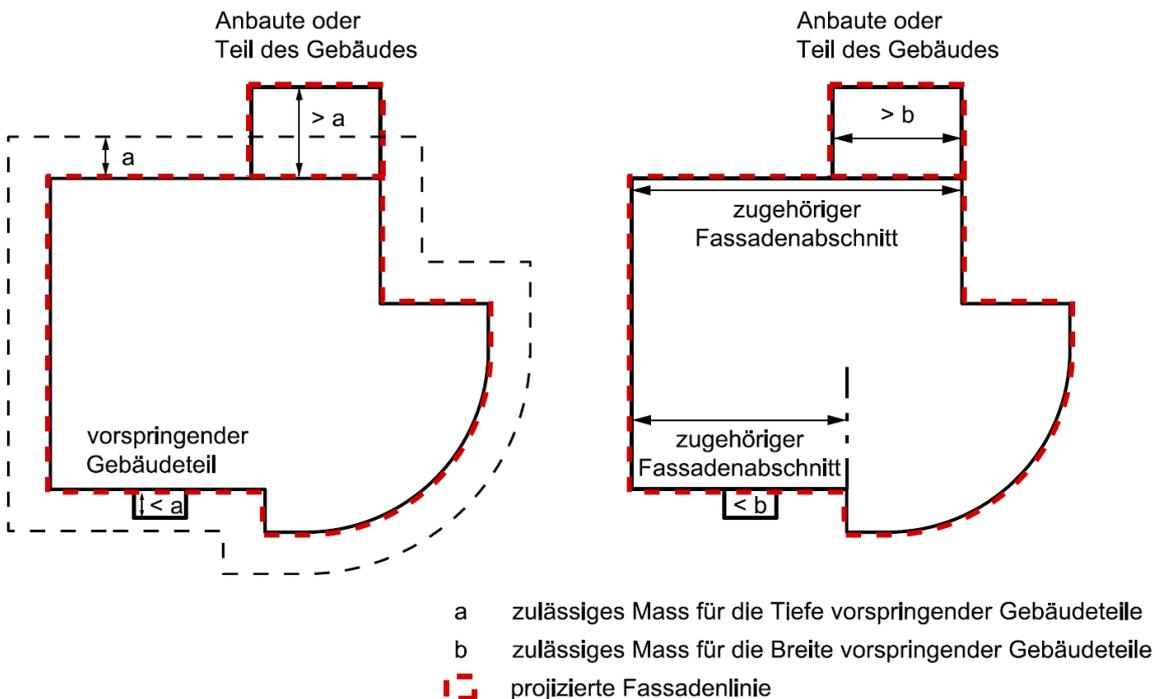
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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**.



4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge

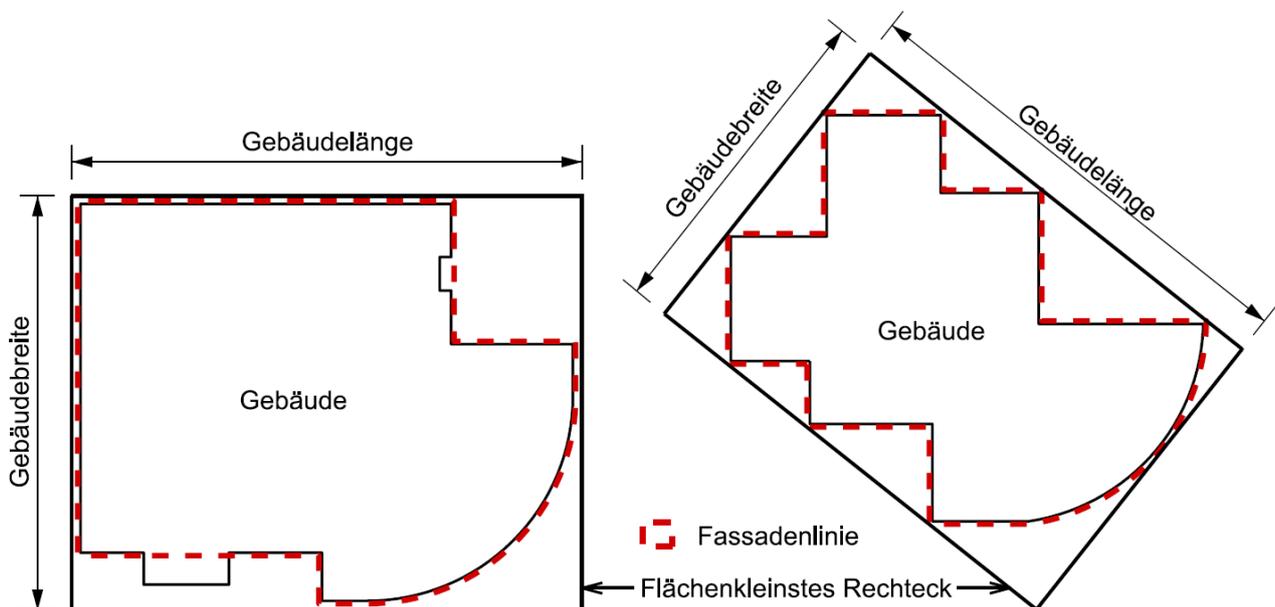
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

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

4.2. Gebäudebreite

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



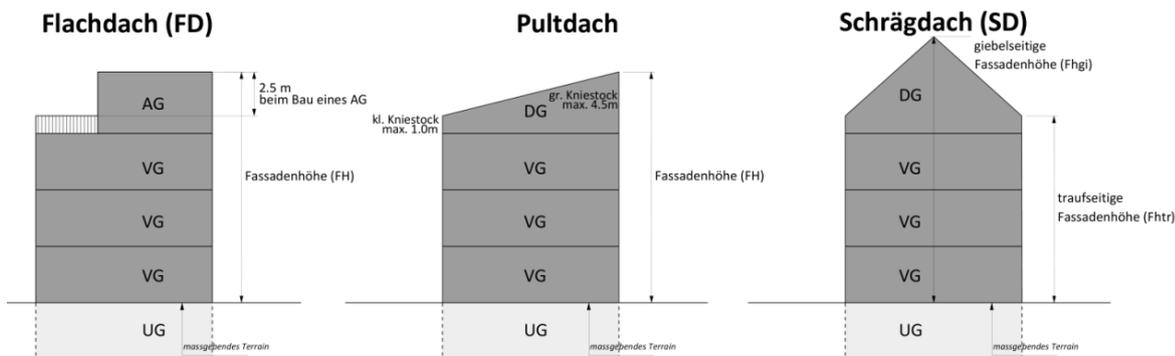
5. Höhenmasse

5.1. Fassadenhöhe

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

Art. 4, Fussnote 8 und 9 BauR

- Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur für ein Attikageschoss nutzbar.
- Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Die Differenz zwischen der projektierten traufseitigen Fassadenhöhe und der giebelseitigen Fassadenhöhe darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten die traufseitige und die giebelseitige Fassadenhöhe nicht überschreiten.
- Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.

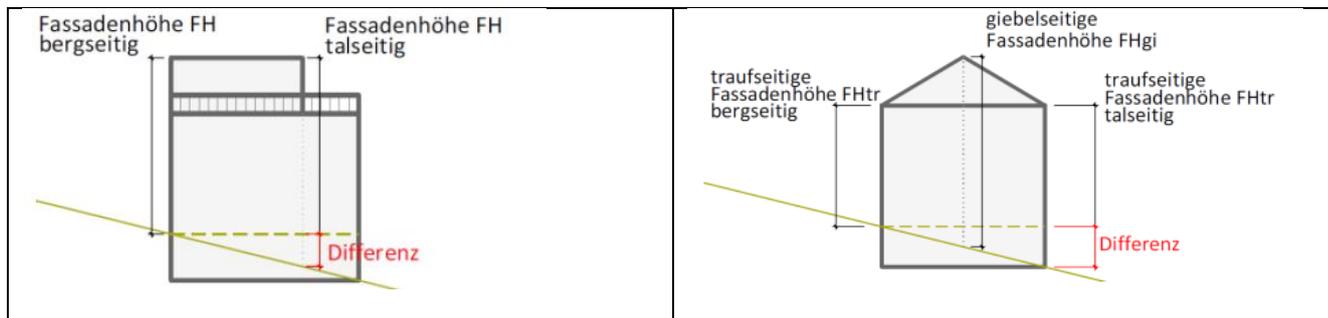


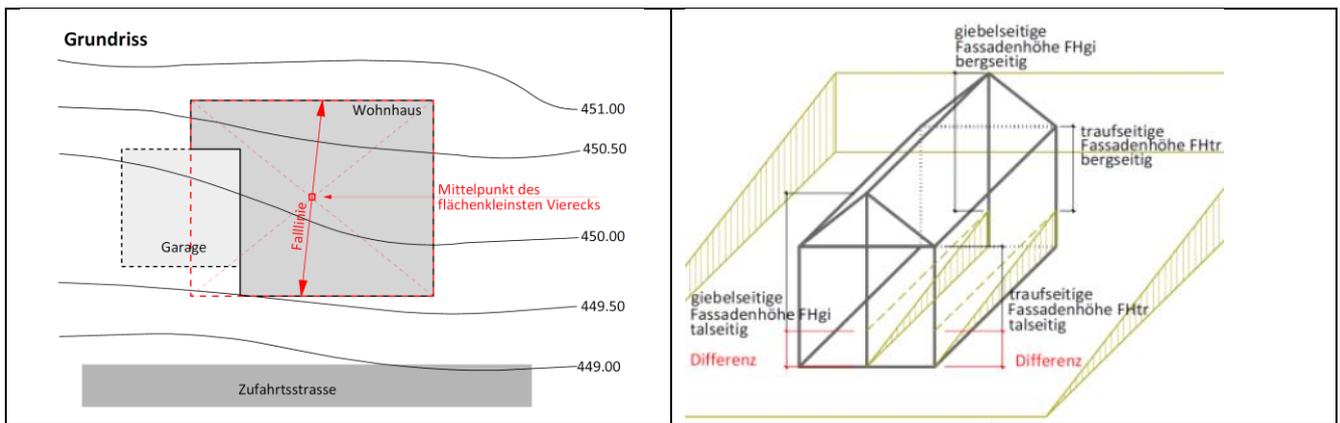
5.2. Zuschlag der Fassadenhöhe an Hanglagen

Art. 27 BauR, Bauen an Hanglagen

¹ In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhen auf der Talseite um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden.

² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % gemessen in der Falllinie zwischen Tal- und Bergfassade im Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks innerhalb der projizierten Fassadenlinie.





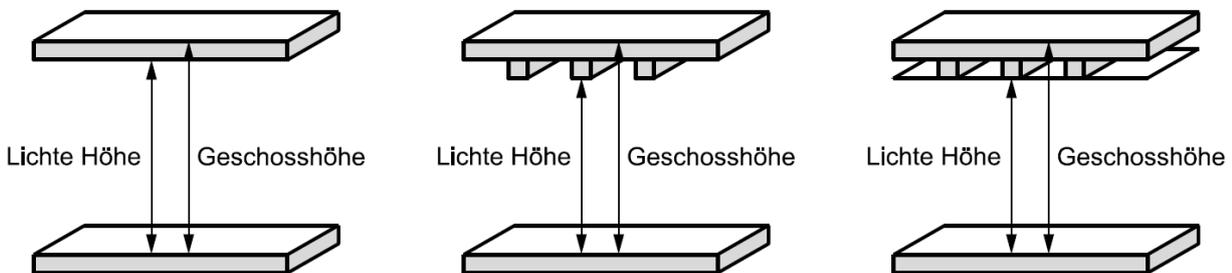
5.3. Lichte Höhe

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

⁴ PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.

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



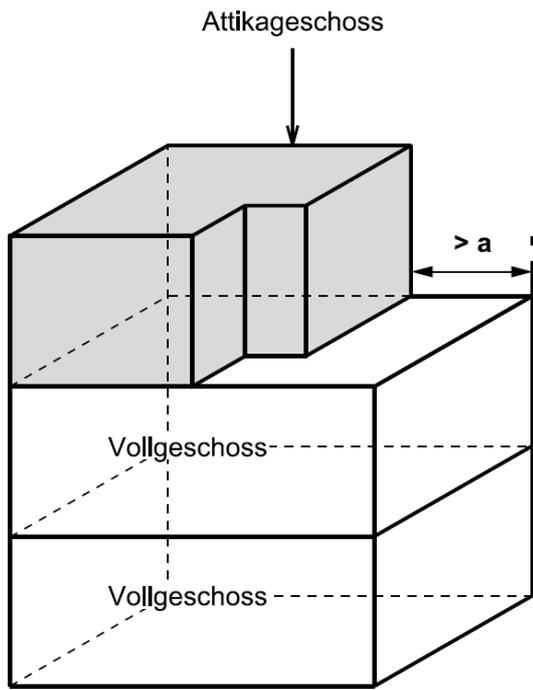
6. Geschosse

6.1. Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden 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

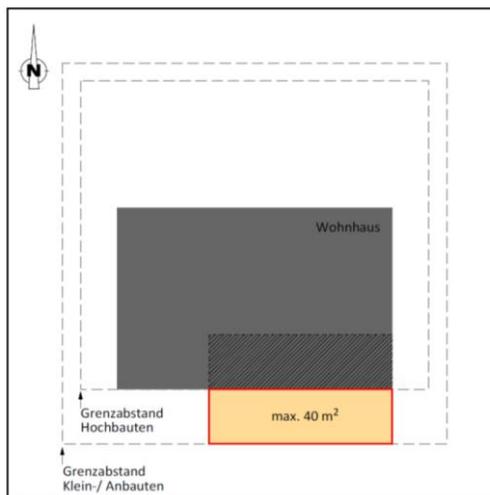
¹ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.

² _

³ Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal 1.00 m unterschreiten.

Art. 25 Abs. 2 BauR Grenzabstand von Klein- und Anbauten

Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Dasselbe gilt, wenn von einer anderen Baute eine Teilfläche von max. 40 m² in den Bereich zwischen ordentlichem und reduziertem Grenzabstand ragt und wenn diese Teilfläche die Anforderungen an eine An- oder Kleinbaute erfüllt.



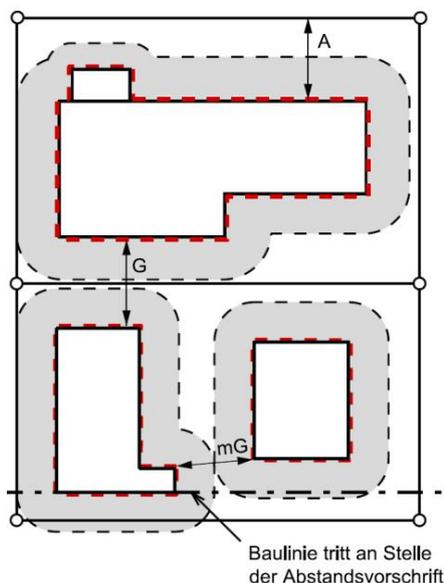
7.2. Gebäudeabstand

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

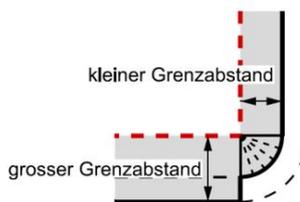
§ 30 PBV

¹ Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

² Enthält das Baureglement keine besonderen 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

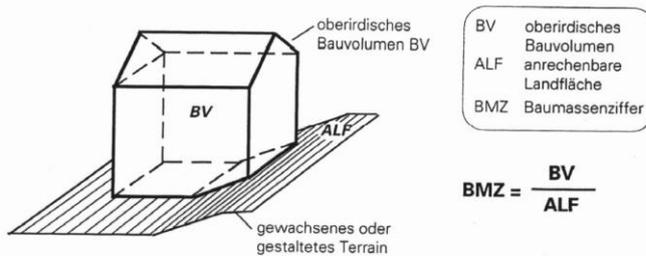
Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

8.2. Baumassenziffer

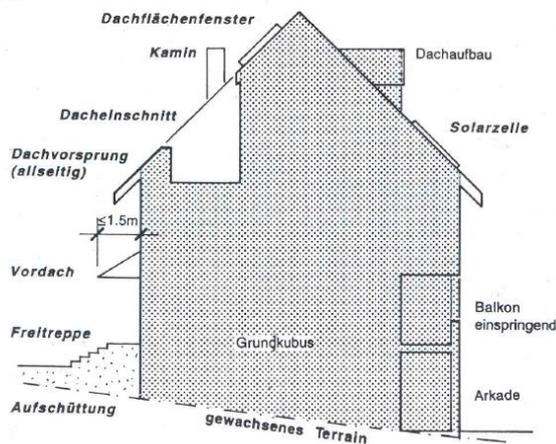
Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Das Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch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

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

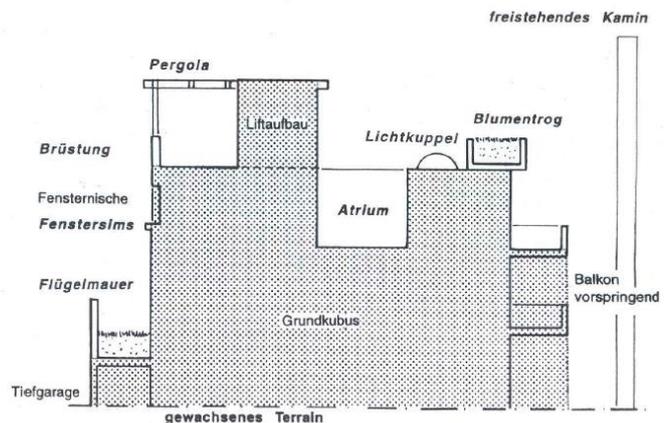
Prinzip der Baumassenziffer



Beispiel Schrägdach:



Beispiel Flachdach:



§ 33 PBV

Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumene 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/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1,0 W/m²K 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/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0,8 W/m²K oder weniger einhalten.

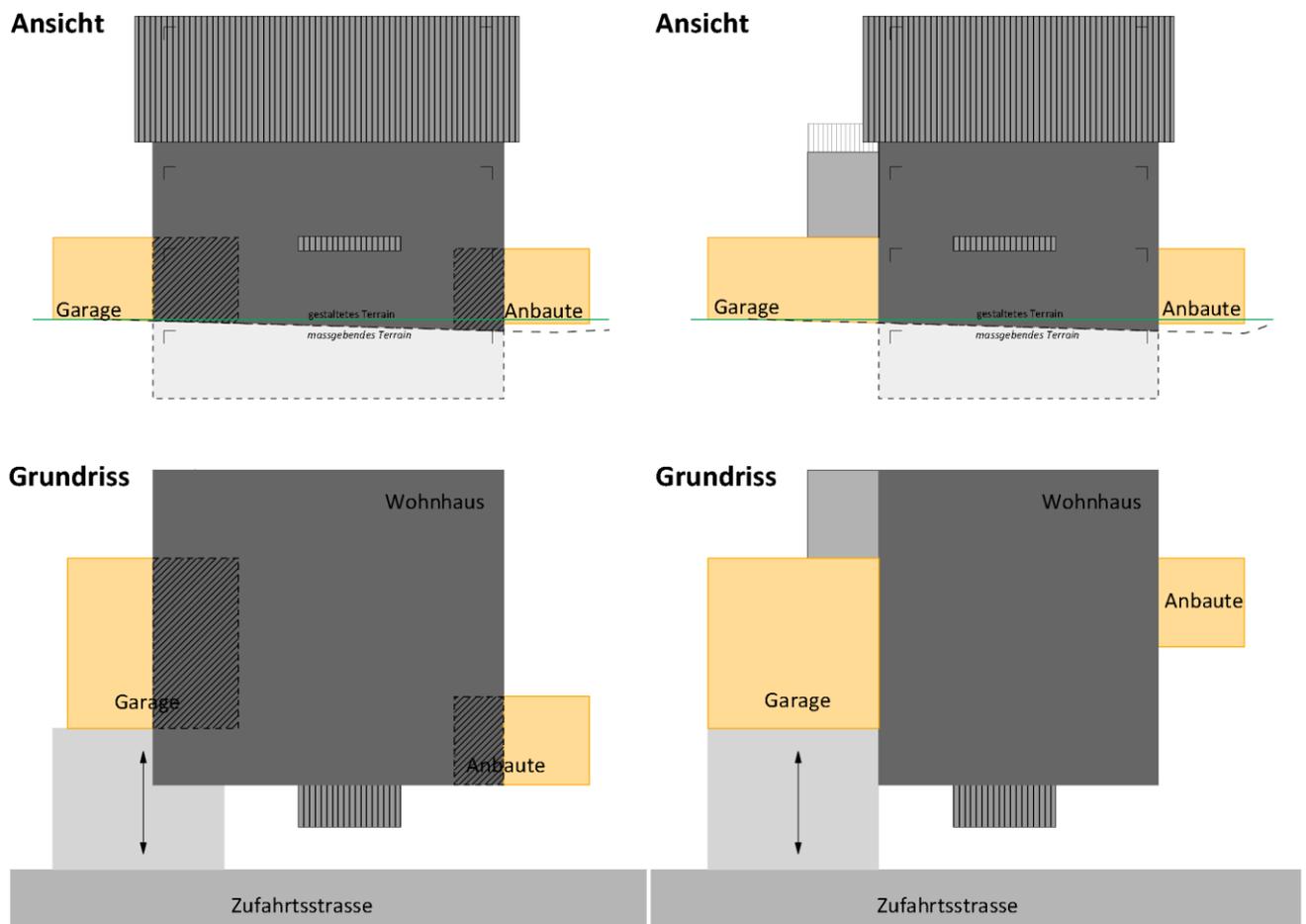
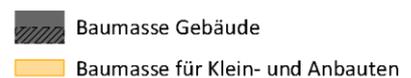
8.3. Anrechenbarkeit von Klein- und Anbauten

Art. 4, Fussnote 1 BauR

Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².

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

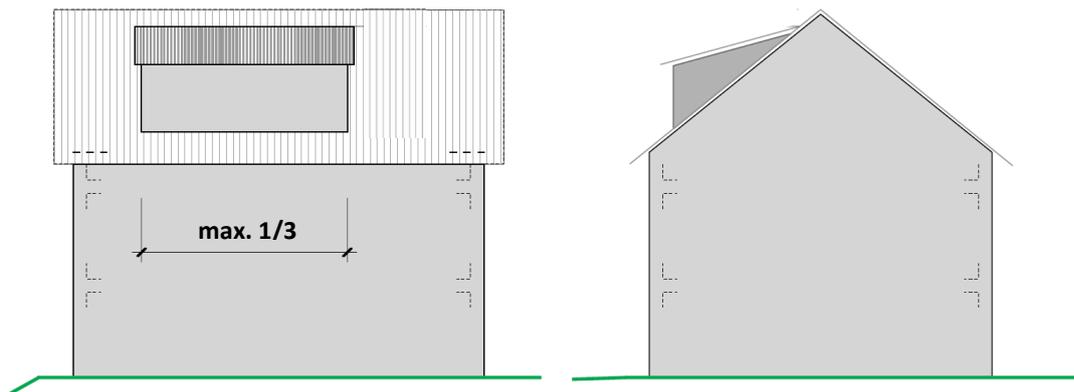
Anrechenbarkeit Klein- und Anbauten



9. Dachaufbauten

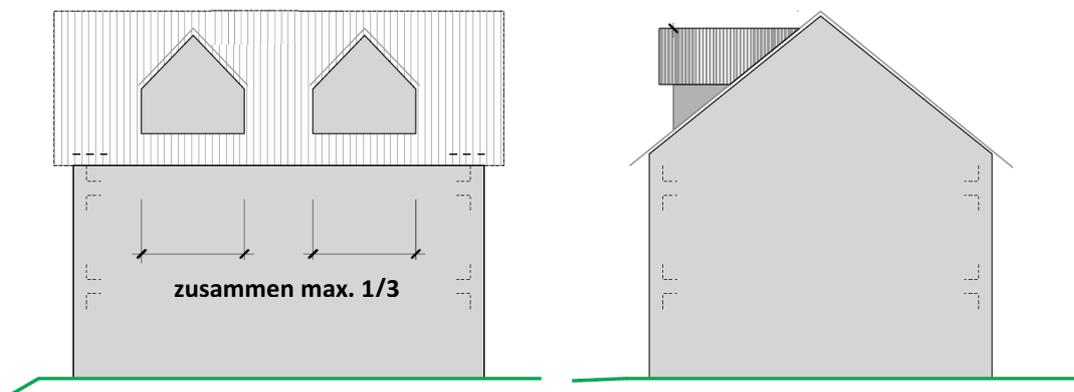
Art. 30 Abs. 2

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens einen Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen.



Art. 31 Abs. 2

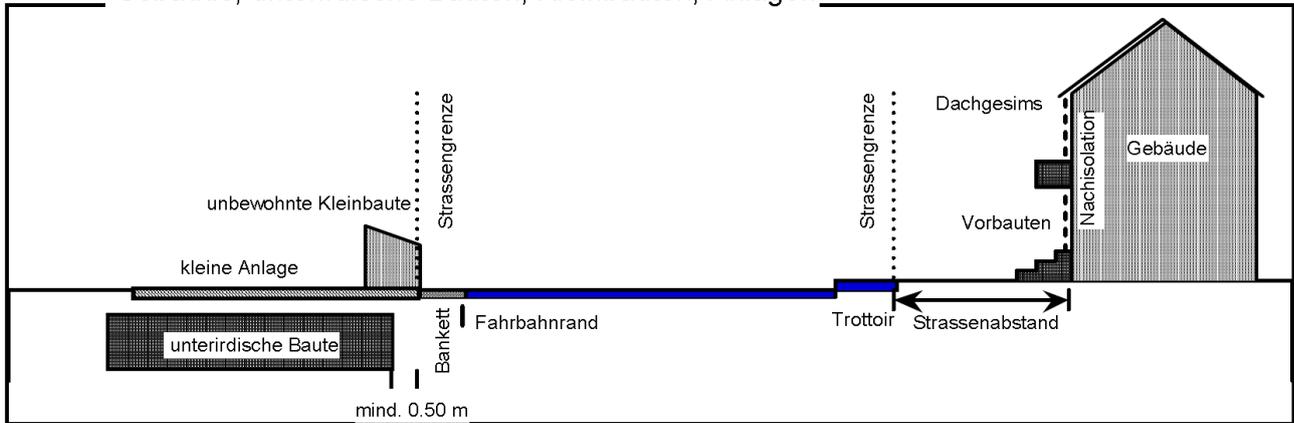
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Gesamtlänge einen Drittel, der einzelne Bauteil einen Sechstel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.



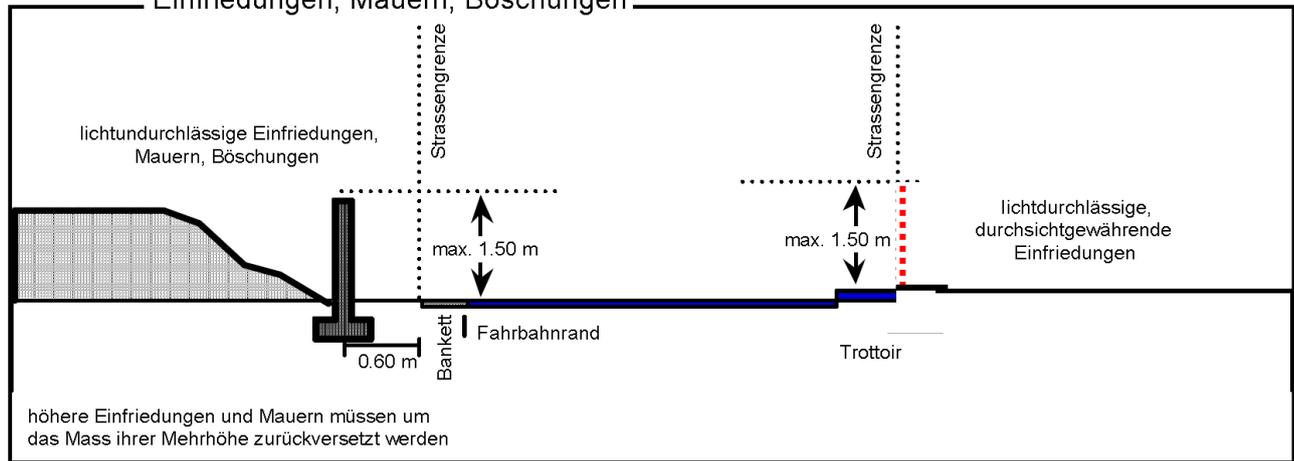
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen

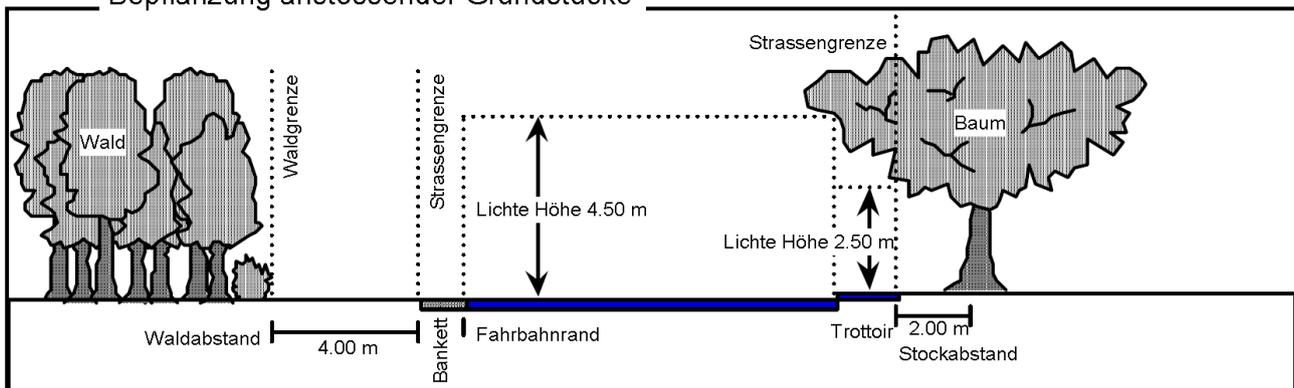
Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

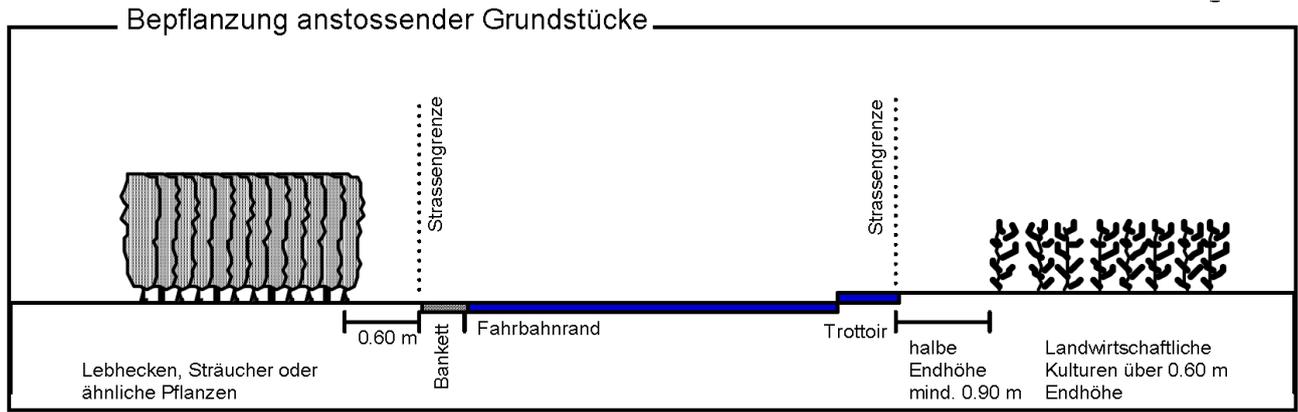


Einfriedungen, Mauern, Böschungen



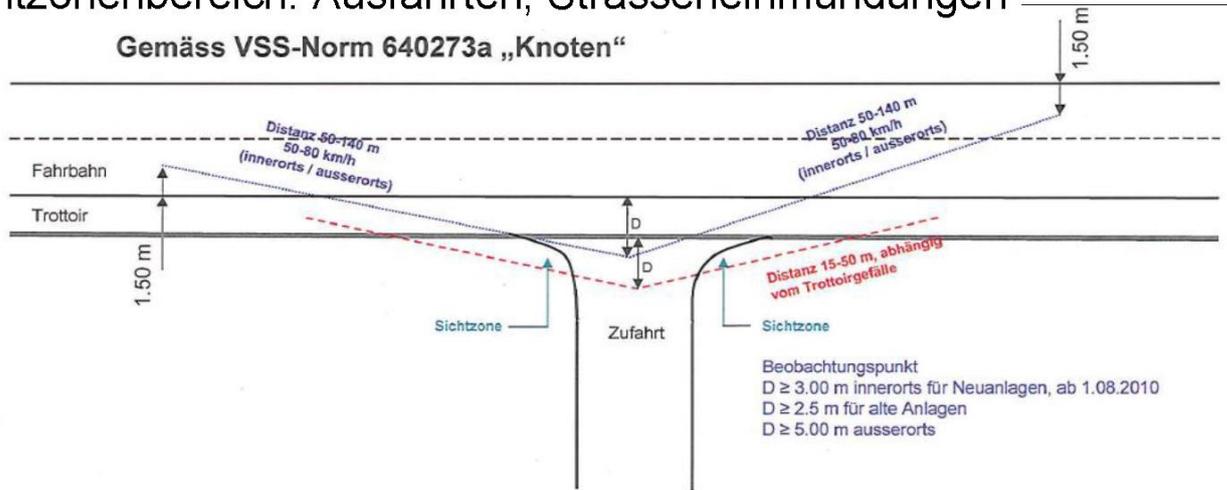
Bepflanzung anstossender Grundstücke





Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

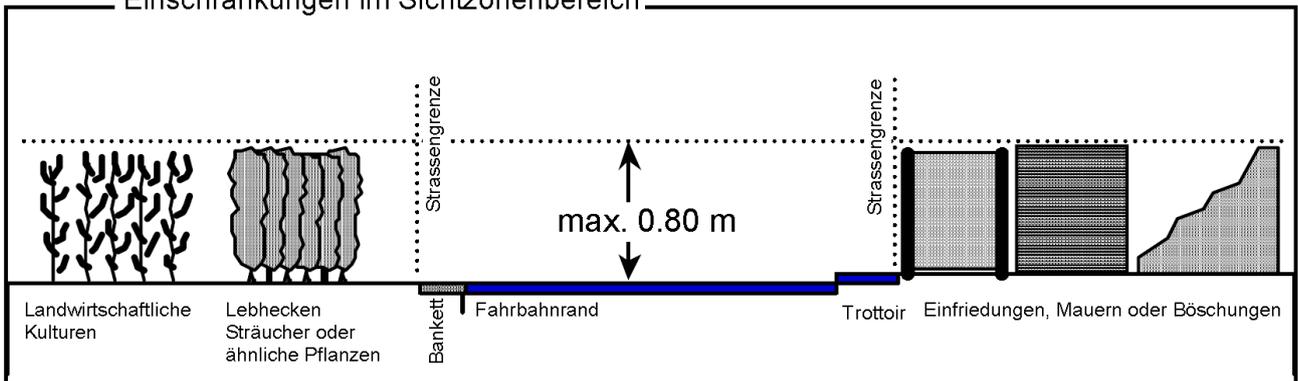
Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“



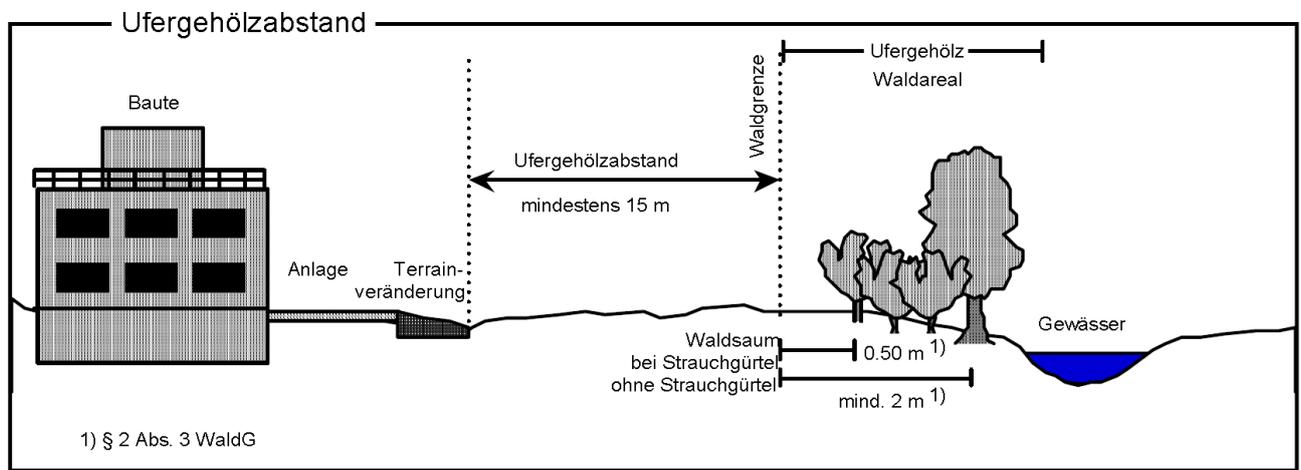
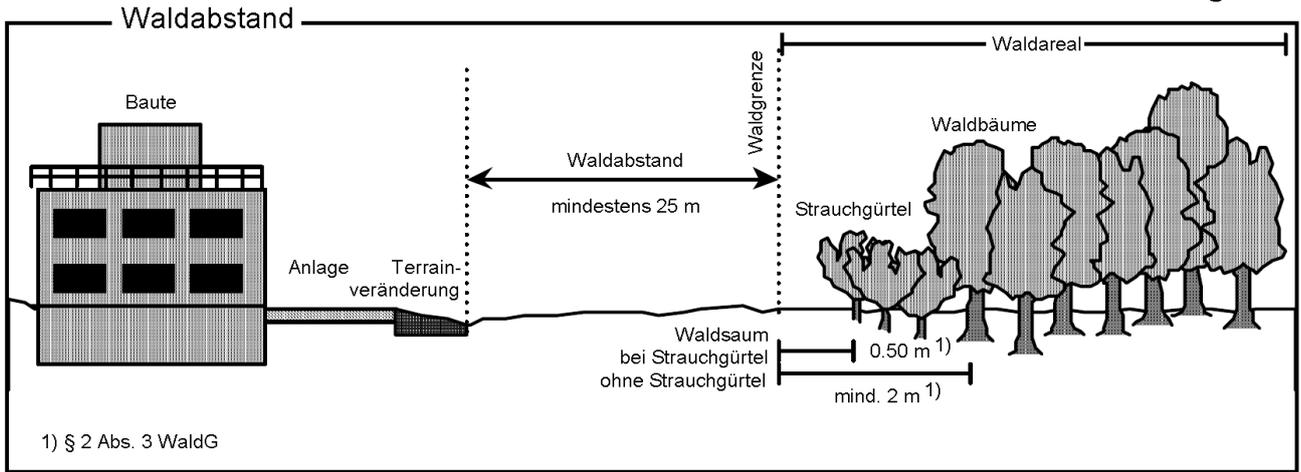
-Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens **80 cm** ab Strassenhöhe erreichen.

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

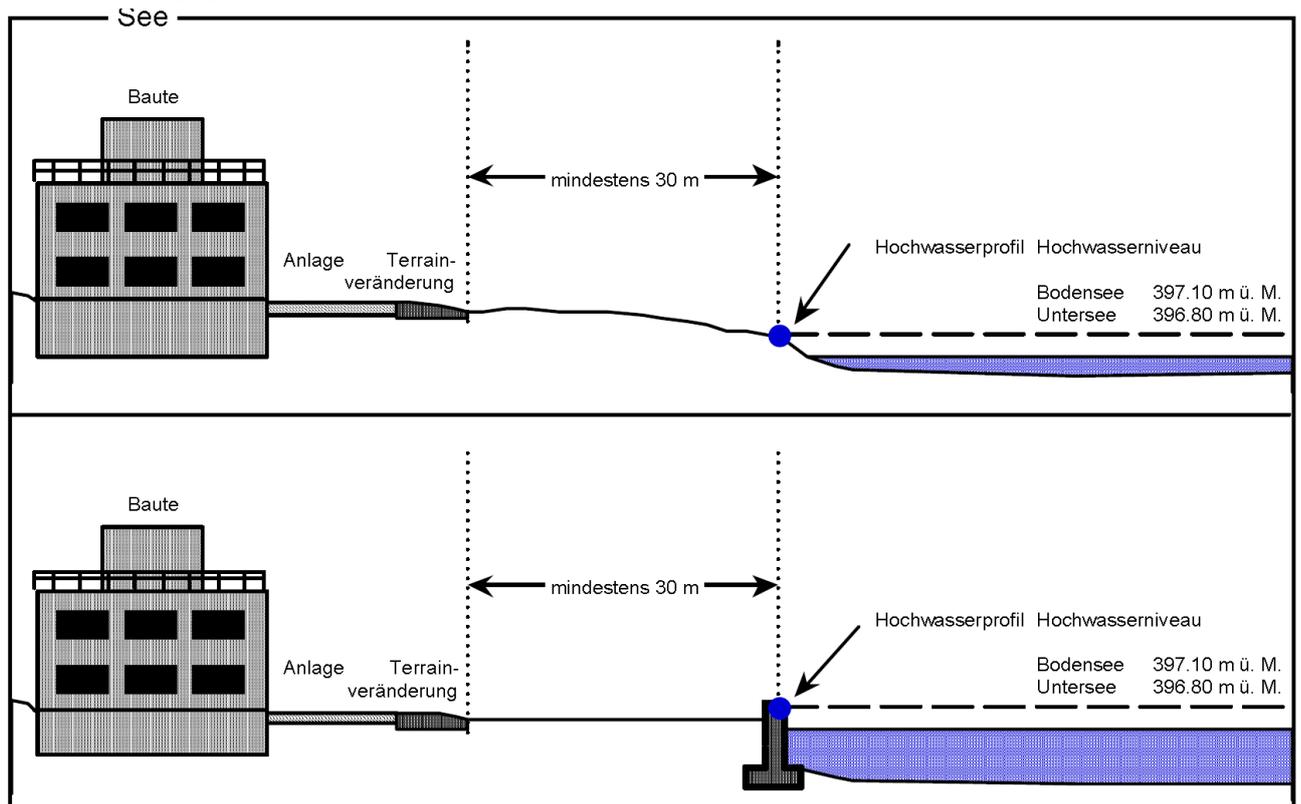
Einschränkungen im Sichtzonenbereich

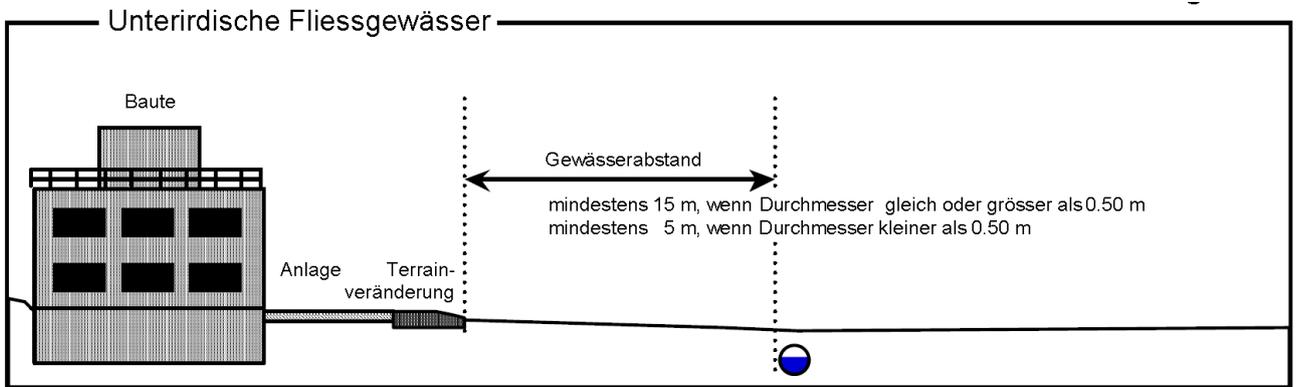
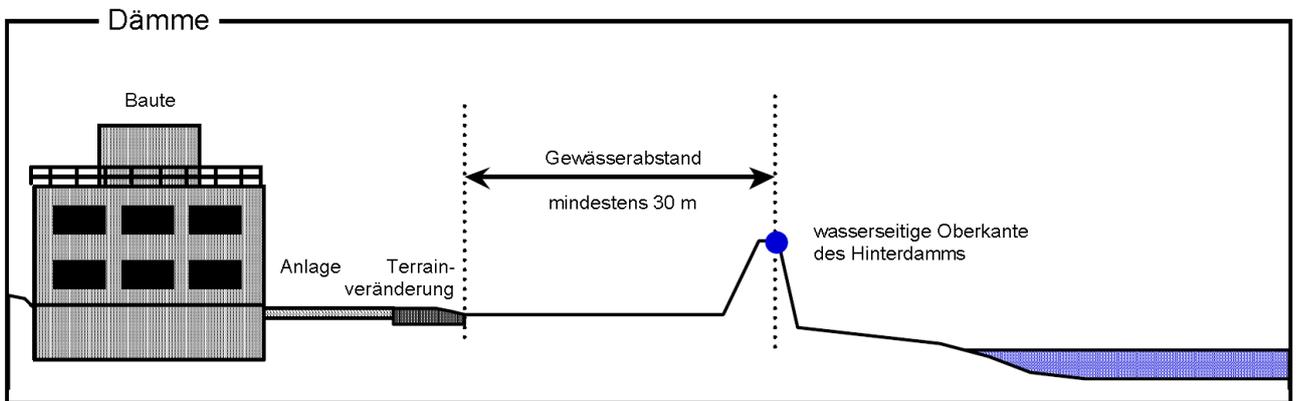
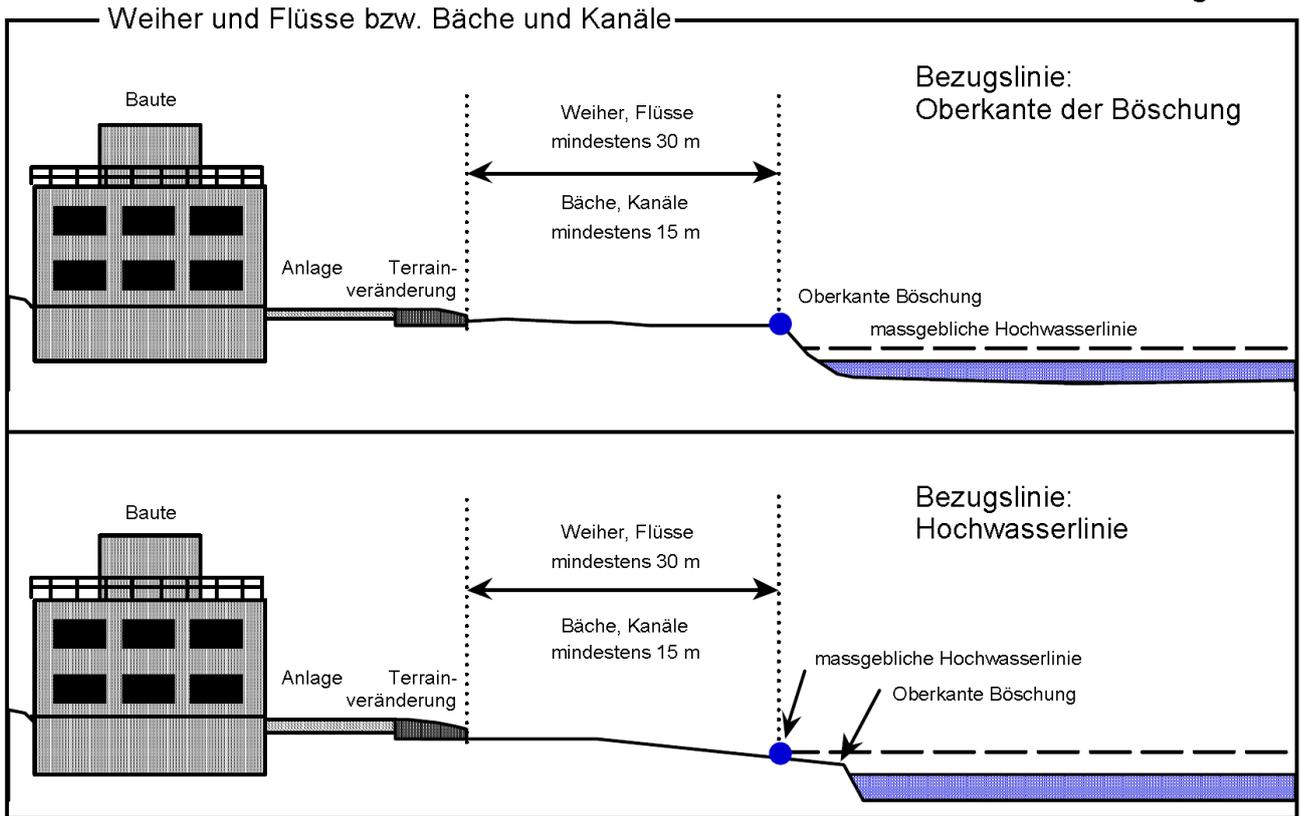


Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz



Abstand gegenüber Gewässern





C. Schlagwortregister

Begriff	BauR (Art.)	PBG (§)	PBV (§)	Weitere (Art./§)
A				
Abbauzone	17	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)	42	98, 99		
Arbeitszone	8, 34, 36	21	8	
Auflageverfahren		31, 33		
Aufschüttungen	25			
Ausnahmebewilligung		92, 93	53	24 RPG, 31 LSV
B				
Bachabstand		76	44	
Bauaufsicht (Kontrolle)		111	54	
Baubeginn		110	54	
Baubewilligungsverfahren	3	98-109	51-55	22 RPG
Bauen an Hanglagen	27			
Baugebiet		17, 80	45	
Baugesuch	23, 48	99ff, 108, 121	51, 52	
Baukontrolle	3	111	54	
Baulinienplan		25		
Baumassenziffer	4, 7, 23		32	
Baupolizei	3			
Baureife		72		19 RPG
Baueinstellung		115		
Bauweise	24	18	36	
Bauzonen	5-13	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		
D				
Dachaufbauten	29, 30, 31	98		
Dacheinschnitte	30, 31			
Dachentwässerung	41			

Begriff	BauR (Art.)	PBG (§)	PBV (§)	Weitere (Art./§)
Dachflächenfenster	30, 31			
Deponiezone	18	17, 19	17	RPV
Dorfzone (Kernzone)	6, 31, 32		6	
E				
Einfriedung (gegenüber Strassen)				43 StrWG
Einzäunungen				4 FIGG
Einsprache		103		
Einstellräume	38	88		
Einwirkungen				LSV/LRV
Empfindlichkeitsstufen	4			43 LSV
Energienutzung				EnG/EnV
Erschliessung		36, 37		19 RPG
Erschliessungsbeiträge		43		BGO
F				
Fahrnisbauten		98		
Fakultatives Referendum		4		
Farbgebung	6, 9, 29, 32		51	
Fasadengestaltung	32			
Fassadenhöhe	4, 11, 27			
Fenster	6, 30-32, 40			
Freihaltezone	13		10	
Freizeitflächen		86		
G				
Garagen	36	40		40,46 StrWG
Gebäudeabstand			30	
Gesamthöhe			26	
Gebäudelänge	4		25	
Gesamtwirkung	9, 20, 29	78		
Geschosse	28		26-29	
Gebühren (Baubewilligungsverfahren)		119		
Gebühren (Erschliessung)		49, 50		BGO
Gefahrenzone	21, 22	20	21	
Gemeindeabstimmung				GO Sirnach
Genehmigung durch Regierungsrat (Pläne und Vorschriften)		5		
Gestaltung von Bauten		78		
Gestaltungsplan (pflicht)	17, 18, 21, 28	23	20	
Gesundheit		83	42	
Gewässerabstand		76	44	41a GSchV
Gewerbezone (Arbeitszone 1)	8, 34, 36	21	8	
Grenzabstand	7, 24	18, 24	51	
Grenzbereinigung		59,60		
Grundstückszufahrten				40, 41, 46 StrWG
Grundwasserschutzzone				20 GschG

Begriff	BauR (Art.)	PBG (§)	PBV (§)	Weitere (Art./§)
H				
Halboffene Bauweise	24		36	
Haushälterische Bodennutzung	23			
Hindernisfreies Bauen		84		
Höhere Häuser, Hochhäuser	28	72	38	
Höhenvorschriften	4, 7		26	
I				
Immissionen				USG, LSV, LRV
Industriezone (Arbeitszone 2)	8, 34, 36	21	8	
Isolation von Bauten				EnG/EnV
K				
Kaskadenmodell(Mobilfunkantennen)	43			
Kehrichtbeseitigung	39	91		
Kernzone (Dorfzone)	6, 31, 32		6	
Kleinbauten, Anbauten	25, 30, 31		22	
Kommunalplanung	2, 13	8		
Künstliche Beleuchtung	35			
L				
Landschaftsschutzzone	15		13	17 RPG
Landumlegung		51-58		20 RPG
Landwirtschaftszone	14		11, 12	16 RPG
Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau			12	
Lärmschutz				LSV
Luftreinhaltung				LRV
M				
Masstabelle	4, 11, 24			
Mehrfamilienhäuser	5, 36, 38			
Mehrwertabgabe		63-66	45-50	5 RPG
Meldepflicht (- Bauvorgänge)		111		
Mindestnutzung (Bauland)	23			
Mitwirkung		9,10	2	4 RPG
Mobilfunk-Antennenanlagen	43			
N				
Näherbaurecht		77		
Naturschutzzone	16		14	17 RPG
Nutzungsplanung		17-22		14-20 RPG
O				

Begriff	BauR (Art.)	PBG (§)	PBV (§)	Weitere (Art./§)
Öffentliche Auflage (Pläne)		29-30		33 RPG
Öffentliche Auflage (Baugesuche)		102		
Öffentliche Zone	10			
Offene Bauweise			36	
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	20, 31, 32	78	19	17 RPG
Ortsplanung (Kommunalplanung)		8		
P				
Parkfelder	36, 37	88		
Pflanzenbauzone	9			
Pflanzungen	34	96		5 FIGG, 42 StrWG
Plakat(wände)	44	98		
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		
R				
Rechtsmittelbelehrung (Entscheid)				18 VRG
Regelbauweise	24	24	36	
Regionalplanung		3		
Reiheneinfamilienhaus	5			
Reklamanlagen	44	98		
Rekurs (-verfahren)		104		35 - 53 VRG
Richtplan		12-16	3, 4	6-12 RPG
S				
Sammelstelle für Abfälle		74		
Schallschutz	45			32, 33 LSV
Schneefänge	41			
Sicherheit		82		
Sondernutzungspläne	2	23-31		
Spielplätze	25	86		
Spitalzone Littenheid	12			
Strafen		117, 118		
Strassenabstände				44 StrWG
Strassenbild	29, 42, 44, 45			
T				
Terraingestaltung (Terrainveränderung)	19, 33	79		
Terrassenhäuser	5			

Begriff	BauR (Art.)	PBG (§)	PBV (§)	Weitere (Art./§)
U				
Überlagernde Zonen	19-22	17	18-21	
Ufergehölz (- Abstand)		75	43	
Umgebungsgestaltung	6, 33-35			
Unterirdische Bauten	25			44 StrWG
Unterniveaubauten	25			
V				
Verbindlichkeit der Richtpläne		15		
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren		107		
Verdichtete Bauweise		23	20, 36	
Visierpflicht		101		
Vorentscheid		108		
Vorprüfung		11, 120	55	
W				
Wald-und Ufergehölze		75	43	
Waldareal				2 WaG CH 2 WaG TG
Warenautomaten	44			
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen		115		
Wohn- und Arbeitszonen	7, 23, 25		7	
Wohnzonen	5, 23, 25		5	
Werkleitungen		36		
Z				
Zerstörte Bauten		78		
Zone für Freizeitgestaltung	11			
Zone für archäologische Funde	19		18	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10		9	
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	21	23	20	
Zonen (Bauzonen)	5-13		5-11	
Zonen (Schutzzone)	15, 16		13, 14	
Zonen (Überlagernde Zonen)	19-22	19	18-21	
Zonen (weitere Zonen)	17, 18			
Zonenplan	1, 2, 4, 11, 47	17	5-21	14 RPG
Zufahrten und Zugänge	25			40/41/46 StrWG
Zuständigkeiten	3			