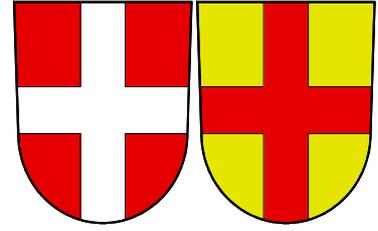




Kanton
Thurgau



Politische Gemeinde
Tobel-Tägerschen

Baureglement

Öffentliche Auflage vom 06. Februar 2009 bis 25. Februar 2009
und vom 19. Februar 2010 bis 10. März 2010

Vom Gemeindeversammlung beschlossen am 23. Juni 2009
und am 10. Februar 2010

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Roland Kuttruff

Ursula Siegenthaler

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. 41 vom 08. Juni 2010

Tabelle Höchst- und Mindestmasse, Immissionen, Bauweise						
Zonenart	Max. Ausnützungsziffer AZ	Max. Gebäudehöhe (m)	Min. Grenzabstand (m)		Max. Gebäudelänge (m)	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV
			klein	gross		
W 2	0.40 ¹⁾	7.5 ²⁾	4	8	30.0 ²⁾	II
W 3	0.55 ³⁾	10.5	4	8	40.0	II
WA 2	0.40 ⁴⁾	7.5 ²⁾	4	8	40.0 ⁵⁾	III
WA 3	0.55 ^{3) 4)}	10.5	4	8	60.0 ⁵⁾	III
D 3	0.60 ⁶⁾	8.5	4	8	40.0	III
We	-	8.5	4	8	40.0	III
A 1	-	12.0	⁷⁾	⁷⁾	60.0	III
A 2	-	12.0	⁷⁾	⁷⁾	100.0	IV
Oe	-	12.0	4	8	40.0	II
SH	-	12.0	⁷⁾	⁷⁾	100.0	IV
SK	-	9.0	4	8	55.0	III
ST	-	-	⁷⁾	⁷⁾	-	IV
Lw	-	12.0 ⁵⁾	5	5	60.0 ⁵⁾	III

- 1) Bei einer Bebauung in verdichteter Bauweise (vgl. Art. 27 BauR) kann die ordentliche AZ um 0.1 erhöht werden.
- 2) Die Gebäudehöhe kann bei verdichteter Bauweise (vgl. Art. 27 BauR) auf max. 9 m und die Gebäudelänge auf max. 40 m erhöht werden.
- 3) Neubauten sind mit einer minimalen AZ von 0.4 zu erstellen.
- 4) Für kombinierte Wohn- und Gewerbebauten mit einem Gewerbeanteil von mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche pro Parzelle, bei reinen Gewerbebauten oder bei verdichteter Bauweise (vgl. 7 BauR) kann die ordentliche AZ um insgesamt 0.1 erhöht werden.
- 5) Für reine Wohngebäude gilt in der **WA 2** eine max. Gebäudelänge von 30 m und in der **WA 3** eine max. Gebäudelänge von 40 m. In der **Lw** gelten für reine Wohngebäude eine max. Gebäudehöhe von 7.5 m und eine max. Gebäudelänge von 40 m.
- 6) Gilt nur für Bauten, die nach dem 01.04.1979 erstellt wurden (Art. 6 Abs. 5 BauR).
- 7) Innerhalb **Arbeitszonen** resp. innerhalb der **SH** und der **ST** bzw. gegenüber diesen sowie gegenüber **Nichtbauzonen** beträgt der min. Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4 m. Gegenüber **Wohnzonen** und **gemischten Zonen** beträgt der min. Grenzabstand 8 m (Art. 30 Abs. 3).

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
I. Allgemeines	6
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	6
Art. 2 Bestandteile der Bauordnung.....	6
II. Zonenvorschriften	7
A. Zonenarten	7
Art. 3 Zonenarten.....	7
B. Bauzonen	8
Art. 4 Wohnzone W 2 und W 3.....	8
Art. 5 Wohn- und Arbeitszone WA 2 und WA 3	8
Art. 6 Dorfzone D 3.....	8
Art. 7 Weilerzone We	9
Art. 8 Arbeitszone A 1 und A 2	9
Art. 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe.....	9
Art. 10 Sonderbauzone für Holzverarbeitung SH	10
Art. 11 Sonderbauzone Tanklager ST.....	10
Art. 12 Sonderbauzone Komturei SK.....	10
Art. 13 Grünzone Komturei GK.....	10
Art. 14 Grünzone G.....	10
C. Nichtbauzonen	11
Art. 15 Landwirtschaftszone Lw.....	11
Art. 16 Naturschutzzone Ns.....	11
Art. 17 Abbau- und Deponiezone AD	11
D. Zonenüberlagerungen	12
Art. 18 Archäologische Fundstelle Ar	12
Art. 19 Bereich mit Höhenbeschränkung Hb.....	12
Art. 20 Bereich mit Gestaltungsplanpflicht Gp.....	12
Art. 21 Überlagernde Ortsbildschutzzzone Os	12
E. Informationsinhalt	13
Art. 22 Wald und Ufergehölze	13
Art. 23 Gewässer.....	13
Art. 24 Bahnareal.....	13
III. Schutz von Kultur- und Naturobjekten	13
Art. 25 Geschützte Natur- und Kulturobjekte.....	13
IV. Bauvorschriften	14
A. Begriffsdefinitionen	14
Art. 26 Kleinbauten	14
Art. 27 Verdichtete Bauweise	14

Art. 28	Gebäudeschwerpunkt	14
Art. 29	Emissionen	15
B.	Abstandsvorschriften	15
Art. 30	Grenzabstände.....	15
C.	Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet	16
Art. 31	Grundsatz.....	16
D.	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in den Dorf- und Weilerzonen	16
Art. 32	Grundsatz.....	16
Art. 33	Fassaden	16
Art. 34	Dachgestaltung/Dachaufbauten.....	17
E.	Umgebungsgestaltung	18
Art. 35	Terraingestaltung	18
Art. 36	Einzäunungen und Bepflanzungen	20
Art. 37	Vorgärten und Freiflächen	20
Art. 38	Abstellplätze, Garagen und Parkierung	20
Art. 39	Gestaltung von Grundstückszufahrten.....	21
V.	Baubewilligungsverfahren	21
Art. 40	Grundsatz.....	21
Art. 41	Bauvisiere	21
Art. 42	Baukontrolle, Meldepflicht.....	21
Art. 43	Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten.....	22
VI.	Vollzug und Verfahren	22
Art. 44	Vollzug	22
Art. 45	Verfahrensbestimmungen.....	22
VII.	Schlussbestimmungen	23
Art. 46	Inkrafttreten.....	23
Art. 47	Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse	23
Anhang zum Baureglement		24
1.	Stichwortverzeichnis	24
2.	Graphische Erläuterungen	31
1.	Kleinbauten	32
2.	Vorbauten	33
3.	Dachaufbauten in der Dorf- und Weilerzone	34
4.	Grenzabstände	35
5.	Gebäudelänge	36
6.	Gebäudehöhe.....	37
7.	Ausnutzungsziffer und Bruttogeschossfläche.....	38
8.	Anrechenbare Landfläche.....	40

Abkürzungsverzeichnis

BauR	Baureglement der Politischen Gemeinde Tobel-Tägerschen
BehiG	Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2002 (SR 151.3)
Brevi	Gesetz betreffend der Umsetzung des Projektes Brevi vom 21. November 2001
EnergienutzungG	Gesetz über die Energienutzung vom 10. März 2004 (RB 731.1)
EnergienutzungV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Energienutzung 15. Februar 2005 (RB 731.11)
FIGG	Gesetz über Flur und Garten vom 07. Februar 1996 (RB 913.1)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
LRV	Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NHG TG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 08. April 1992 (RB 450.1)
NHV TG	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29. März 1994 (RB 450.11)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16. August 1995 (RB 700)
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 26. März 1996 (RB 700.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNV	Schweizerische Normenvereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992 (RB 725.1)
StrWV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15. Dezember 1992 (RB 725.10)
AbfallbewirtschaftungG	Gesetz über Abfallbewirtschaftung 04. Juli 2007 (RB 814.04)
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07. Oktober 1983 (SR 814.01)
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 04. Oktober 1991 (SR 921.0)
WaldG	Waldgesetz vom 14. September 1994 (RB 921.1)
WaldV	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996 (RB 921.11)
WBG	Gesetz über den Wasserbau vom 25.04.1983 (RB 721.1)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907

Hinweis: Die erwähnten Gesetze und Verordnungen können während den Bürozeiten auf der Gemeindekanzlei eingesehen oder im Internet unter www.rechtsbuch.tg.ch (Kanton Thurgau) oder unter www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html (Bund) herunter geladen werden.

Gestützt auf § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 16. August 1995 erlässt die Politische Gemeinde Tobel-Tägerschen das folgende

Baureglement

Hinweise

Aussagen und Definitionen aus übergeordnetem Recht sind im Anhang zum Baureglement sowie über das Stichwortverzeichnis am Schluss des Reglements zu finden.

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit den Plänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen. Es erstrebt eine geordnete Planung, Erschliessung und Besiedlung und regelt die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen.
- ² Das Baureglement gilt im ganzen Gemeindegebiet und ist für jedermann verbindlich.

Hinweis

§ 1 PBG
Art. 3 RPG

Art. 2 Bestandteile der Bauordnung

Die Bauordnung der Gemeinde Tobel-Tägerschen umfasst das vorliegende Baureglement und den Zonenplan im Massstab 1 : 5000 über das ganze Gemeindegebiet. Weiter gelten nach Bedarf nachgeordnete Erlasse wie Schutz-, Baulinien- und Gestaltungspläne, der Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte, die Beitrags- und Gebührenordnung und die Werkreglemente.

II. Zonenvorschriften

A. Zonenarten

Art. 3 Zonenarten

BAUZONEN

W 2	Wohnzone
W 3	Wohnzone
WA 2	Wohn- und Arbeitszone
WA 3	Wohn- und Arbeitszone
D 3	Dorfzone
We	Weilerzone
A 1	Arbeitszone
A 2	Arbeitszone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
SH	Sonderbauzone für Holzverarbeitung
SK	Sonderbauzone Komturei
ST	Sonderbauzone Tanklager
GK	Grünzone Komturei
G	Grünzone

NICHTBAUZONEN

Lw	Landwirtschaftszone
Ns	Naturschutzzone
AD	Abbau- und Deponiezone

ZONENÜBERLAGERUNGEN

Gp	Bereich mit Gestaltungsplanpflicht
Ar	Archäologische Fundstelle
Hb	Bereich mit Höhenbeschränkung
Os	überlagernde Ortsbildschutzzone

INFORMATIONSIHALT

Wald und Ufergehölze
Gewässer und Bachverlauf
Bahnareal
Strassen

B. Bauzonen

Art. 4 Wohnzone W 2 und W 3

- ¹ Die Wohnzone W 2 bezweckt die Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern und die Wohnzone W3 mit Mehrfamilienhäusern.
- ² Die Wohnzone W 2 und W 3 soll ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Baucharakter der Umgebung vereinbar sind.
- ³ Es gilt die offene oder halboffene Bauweise.

Art. 5 Wohn- und Arbeitszone WA 2 und WA 3

- ¹ In den Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA 3 sind nutzungsmässig durchmischte Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe zulässig.
- ² Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein. Eine Ausweitung zu stark störenden oder industriellen Betrieben ist nicht statthaft.

Art. 6 Dorfzone D 3

- ¹ Die Dorfzone D 3 dient dem Schutz von Baustruktur und der Eigenart der erhaltenswerten alten Dorfteile.
- ² Die Dorfzone D 3 ermöglicht eine gemischte bauliche Nutzung. Zulässig sind Wohngebäude, wenig störende Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- ³ Die Dorfzone D 3 bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzungen. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- ⁴ In der Dorfzone sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss erlaubt. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter- und Dachgeschosse. In der Dorfzone darf das Dachgeschoss die Kniestockhöhe von 0.8 m nicht überschreiten.
- ⁴ Die Gestaltungsvorschriften richten sich nach Art. 32 ff. BauR.
- ⁵ Die bestehenden, vor dem 01. April 1979 erstellten Bauten, dürfen innerhalb ihres Volumens – unabhängig von der Regelbauweise (Höchst- und Mindestmasse) – vollständig ausgebaut werden.

Art. 7 Weilerzone We

- ¹ Die Weilerzone We bezweckt die Erhaltung und Pflege des Weilers unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers, als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude. Art. 33 RPG
- ² In der Weilerzone We sind grundsätzlich nur Ersatzbauten und Bauten zur Verstärkung des Weilerbildes zulässig.
- ³ Die Weilerzone We dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohngebäude, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe.
- ⁴ Die Detailgestaltung für die Weilerzone We richtet sich nach Art. 32 ff. BauR.

Art. 8 Arbeitszone A 1 und A 2

- ¹ Die Arbeitszone A 1 dient der Erstellung von Bauten und Anlagen, die gewerblich, kleinindustriell sowie von Dienstleistungsunternehmen genutzt werden. Die Arbeitszone A 2 dient der Aufnahme von Grossbetrieben. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
- ² An den Übergängen der Arbeitszone kann der Gemeinderat zum Schutz der angrenzenden Zonen betreffend Gebäudelänge, Firsthöhe und Fassadengestaltung Auflagen erlassen.
- ³ Aus Gründen des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes oder zur Berücksichtigung der Nachbargrundstücke kann der Gemeinderat für die Bebauung der Arbeitszone die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans fordern.

Art. 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

- ¹ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe dürfen nur öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- ² Neu- und umfassende Umbauten von öffentlichen Bauten und Anlagen und sind so zu gestalten, dass bei deren Benutzung Menschen mit Behinderungen nicht benachteiligt werden. Die Bauvorschriften richten sich nach den Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) für öffentliche Bauten und Anlagen. BehiG

Art. 10 Sonderbauzone für Holzverarbeitung SH

- ¹ Diese Sonderbauzone ist für holzverarbeitende Betriebe (Sägerei, Zimmerei, Schreinerei, etc.) und deren Holzlagerung bestimmt.
- ² Wohngebäude oder andere gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.
- ³ Aus Gründen des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes oder zur Berücksichtigung der Nachbargrundstücke kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans fordern.

Art. 11 Sonderbauzone Tanklager ST

- ¹ Die Sonderbauzone Tanklager ST dient dem Betrieb des Stehtanklagers. Es sind Erneuerungen, Umbauten und Sanierungen der Bauten und Anlagen in den bestehenden Dimensionen erlaubt.
- ² Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht dem Zonenzweck entsprechen oder nicht für die Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind.

Art. 12 Sonderbauzone Komturei SK

- ¹ Die Sonderbauzone Komturei SK dient der Erhaltung und der baulichen Weiterentwicklung des Kultur- und Baudenkmals Komturei mit den zugehörigen Bauten sowie deren Umgebung. Es gilt die Gestaltungsplanpflicht.
- ² Zulässige Nutzungen sind: Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe.
- ³ Der Gestaltungsplan gemäss Abs. 1 dient der guten Einordnung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Er regelt mindestens:
 - Lage, Grösse und Nutzung der Bauten und Anlagen
 - Umgebung (Freiflächen, Gartenanlagen, Zufahrten, Parkierung)
 - Schutzanordnungen im Sinne von § 10 NHG TG

Art. 13 Grünzone Komturei GK

- ¹ Die Grünzone Komturei dient der Gliederung des Siedlungsgebiets, dem Umgebungsschutz der Komturei und zur Schaffung von Erholungs- und Grünanlagen.
- ² Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht dem Zonenzweck entsprechen oder nicht für die Bewirtschaftung des Gebiets notwendig sind.

Art. 14 Grünzone G

- ¹ Die Grünzone G bezweckt den Erhalt von Frei- und Grünräumen innerhalb des Baugebiets. Sie dient der Gliederung einzelner Quartiere und Zonen sowie dem Schutz von Waldrändern, Bächen und Flussläufen, dem Umgebungsschutz von kulturgeschichtlich wertvollen Bauten und der Freihaltung von Grünflächen und Spazierwegen.
- ² Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht dem Zonenzweck entsprechen oder nicht für die Bewirtschaftung bzw. Wartung des Gebiets notwendig sind.

C. Nichtbauzonen

Art. 15 Landwirtschaftszone Lw

- ¹ Die Landwirtschaftszone Lw umfasst Land, das für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, den produzierenden Gartenbau und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird, oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.
- ² Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzugliedern.
- ³ Geländeformationen, insbesondere Geländekanten, Böschungen, Kuppen und Mulden, die das Landschaftsbild markant prägen, sind in der Regel zu erhalten.

Art. 16 Naturschutzzone Ns

- ¹ Die Naturschutzzone Ns bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Struktur mit der dazugehörenden Pflanzen- und Tierwelt.
- ² Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Unterhalt und Pflege im üblichen Rahmen sind gestattet, wenn sie der Verbesserung und Förderung des Naturschutzgebietes dienen. Andere Eingriffe sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) ein.

Art. 17 Abbau- und Deponiezone AD

- ¹ Die Abbau- und Deponiezone AD dient der Ausbeutung von Bodenmaterialien aller Art sowie der Deponierung von Abfällen mit Inertstoff-Qualität gemäss TVA.
- ² Für die Abbau- und Deponiezone AD besteht eine Gestaltungsplanpflicht.
- ³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie zur Gewinnung oder Verarbeitung des an Ort und Stelle gewonnenen Materials sowie zur Deponierung von Abfällen notwendig sind. Sie sind, sofern sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden, durch den Eigentümer oder Halter auf eigene Kosten zu entfernen.

D. Zonenüberlagerungen

Art. 18 Archäologische Fundstelle Ar

- ¹ Die Kennzeichnung der Archäologischen Fundstellen bezweckt, bekannte sowie vermutete Fundstellen – vor ihrer Zerstörung oder Veränderung – der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbebewegungen aller Art innerhalb dieser Fundstellen sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen. § 14 PBG
- ² Der Gemeinderat ist in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Archäologie befugt, Massnahmen zur Sicherstellung der Fundstätten und Anordnungen über die Ausgrabungsarbeiten zu treffen.

Art. 19 Bereich mit Höhenbeschränkung Hb

Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Firsthöhe bzw. Dachfläche) von Bauten im Bereich mit Höhenbeschränkung Hb darf 532.0 m. ü. M. nicht überschreiten. Ausnahmen davon sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lift- und Lüftungsanlagen. § 14 PBG

Art. 20 Bereich mit Gestaltungsplanpflicht Gp

- ¹ Die Bewilligung zur Erstellung von Bauten und Anlagen erfolgt in Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans. § 14, 61 PBG
- ² Einzelne Baubewilligungen können erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

Art. 21 Überlagernde Ortsbildschutzzone Os

Die Ortsbildschutzzone umfasst eine Fläche mit Gebäudegruppen, Strassenräumen, Plätzen, Freiräumen, Parkanlagen und Umgebungsbereichen, welche als wichtige Elemente des charakteristischen Ortsbildes in ihrer Substanz bzw. als Gesamtbild zu erhalten oder zu verbessern sind.

E. Informationsinhalt

Art. 22 Wald und Ufergehölze

Für Wald und Ufergehölze gelten die gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton.

Art. 23 Gewässer

Für Gewässer gelten die gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton.

Art. 24 Bahnareal

¹ Dieses Areal umfasst die bestehenden Bahnanlagen.

² Für Bauten und Anlagen, die vorwiegend Eisenbahnzwecken dienen, gelten die entsprechenden eidgenössischen Vorschriften.

III. Schutz von Kultur- und Naturobjekten

Art. 25 Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Die geschützten Kultur- und Naturobjekte sind im Schutzplan über die Natur- und Kulturobjekte bezeichnet.

§ 10 NHG TG

IV. Bauvorschriften

A. Begriffsdefinitionen

Art. 26 Kleinbauten

Kleinbauten (vgl. Ziff. 1 der grafischen Erläuterungen) sind freistehende oder angebaute, unbewohnte Nebenbauten von höchstens 40 m² Grundfläche mit einer max. Gebäudelänge von 8.0 m und einer max. Gebäudehöhe von 3.5 m.

Art. 27 Verdichtete Bauweise

¹ Die verdichtete Bauweise bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens in den Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen. Soweit nicht besondere Vorschriften gelten, sind die Bestimmungen über die Regelbauweise anwendbar. § 13 Abs. 4 PBV

² Überbauungen in verdichteter Bauweise haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- das Projekt hat mindestens 10 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise zu umfassen;
- die Bauten haben eine räumliche und architektonische Einheit zu bilden und sich optimal in die Umgebung einzufügen;
- eine hohe Wohnqualität mit gut besonnten Wohnungen mit variablen Grundrisstypen, grosszügigen Nebenräumen und gesicherter Privatsphäre ist nachzuweisen;
- eine möglichst flächensparende öffentliche Erschliessung ist anzustreben;
- Abstell- und Garagenplätze sind an den Rändern der Überbauungen oder unter Terrain zusammenzufassen;
- eine optimale Energienutzung, insbesondere durch eine entsprechende Orientierung der Bauten, kurze Fassadenabwicklungen und gute Isolation oder der Einsatz erneuerbarer Energie sind nachzuweisen.

Art. 28 Gebäudeschwerpunkt

¹ Als Gebäudeschwerpunkt (siehe Skizze unter Art. 35 BauR) gilt der auf das gewachsene Terrain projizierte Schnittpunkt der Diagonalen des flächenkleinsten Rechtecks, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

² Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Festlegung dieses Rechtecks nicht zu berücksichtigen.

Art. 29 Emissionen

Das Mass der zulässigen Emissionen wird durch die Zonenordnung bestimmt. Es wird dabei unterschieden:

- a) Empfindlichkeitsstufen I und II (Art. 43 Abs. 1 lit. a und b LSV): Als nicht störend gelten Betriebe und Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Emissionen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.
- b) Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV): Als mässig störend gelten Betriebe mit Emissionen, die sich im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bewegen und in der Regel auf die branchenüblichen Arbeitszeiten beschränkt sind und nicht regelmässig auftreten.
- c) Empfindlichkeitsstufe IV (Art. 43 Abs. 1 lit. d LSV): Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend.

B. Abstandsvorschriften

Art. 30 Grenzabstände

- ¹ Der Grenzabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach der Zonenordnung und der PBV. § 4 PBV
- ² Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden/Südwesten gerichteten Hauptwohnseite eines Gebäudes. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
- ³ Innerhalb der Arbeitszonen A 1 sowie A 2 und innerhalb der Sonderbauzonen Holzverarbeitung SH sowie Tanklager ST und gegenüber diesen sowie gegenüber Nichtbauzonen beträgt der minimale Grenzabstand die Hälfte der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4.0 m. Gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen beträgt der minimale Grenzabstand 8.0 m.
- ⁴ Für Mauern bis 2.5 m Höhe und einer maximalen Länge von 6.0 m sowie Kleinbauten gemäss Art. 26 BauR gilt ein Grenzabstand von 3.0 m.
- ⁵ Für Mauern bis 1.5 m gilt ein Grenzabstand von deren halben Höhe. §§ 3 und 4 FIGG
- ⁶ Für ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Sport- und Spielanlagen etc. ohne wesentliche Immissionen gilt ein Abstand von 0.5 m. Für alle übrigen Anlagen gilt der zonengemässe Grenzabstand.
- ⁷ Der Grenzabstand für unterirdische Bauten und Anlagen beträgt 0.5 m.
- ⁸ Beim Grenzabstand für tote Anlagen und Einzäunungen, die baurechtlich relevant sind, gelten die Regelungen von § 3 Abs. 2 und § 4 des Gesetzes über Flur und Garten (vgl. Art. 35).
- ⁹ Für das Näherbaurecht gilt das PBG. § 65 PBG

C. Gestaltungsvorschriften im ganzen Gemeindegebiet

Art. 31 Grundsatz

- ¹ Bauten und Anlagen haben sich insbesondere bezüglich Grösse, Proportionen, Dachform, Gestaltung, Stellung und Farbgebung gut ins Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen.
- ² Der Gemeinderat kann Material- und Farbmuster am Rohbau verlangen.

D. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in den Dorf- und Weilerzonen

Art. 32 Grundsatz

- ¹ Zur Erhaltung und Erneuerung der Dorf- und Weilerzone gelten zusätzliche Gestaltungsvorschriften.
- ² Die prägenden Merkmale der Bauten und ihrer Umgebung sind zu erhalten und bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.
- ³ Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig zu gestalten und haben sich harmonisch in das bestehende Dorfbild einzuordnen.
- ⁴ Ein Gebäudeabbruch bedingt in der Regel ein bewilligtes Baugesuch für einen Neubau an diesem Standort. Vorbehalten bleibt der Schutz erhaltenswerter Bauten.

Art. 33 Fassaden

- ¹ Die Gliederung, die Materialwahl, die Verhältnisse der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden und insbesondere von Fenstern, Fensterläden und Türen haben der herkömmlichen, quartierüblichen Bauweise zu entsprechen.
- ² Der Gemeinderat kann bei Umbauten und Renovationen den Erhalt der Fachwerkbauweise (Riegelbau) verlangen.

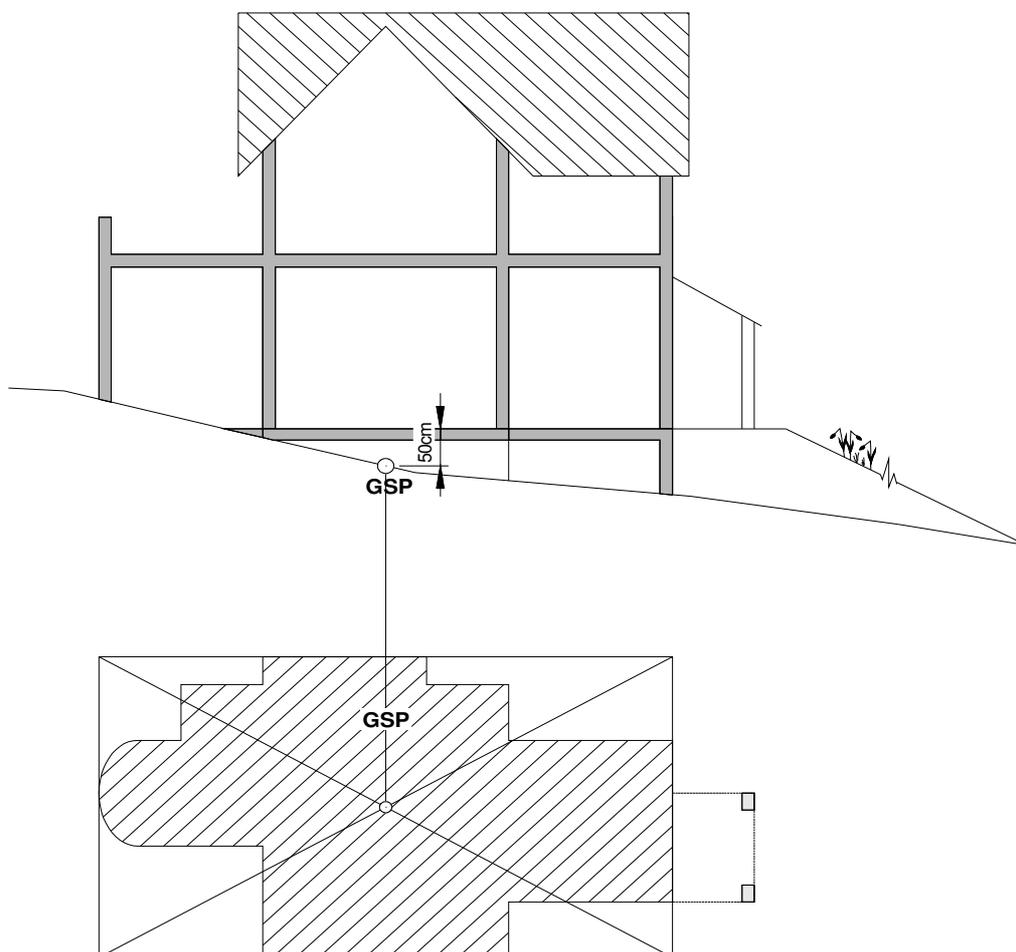
Art. 34 Dachgestaltung/Dachaufbauten

- ¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 40-50°) zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdachs darf bei Dachgauben nicht unterbrochen werden.
- ² Die Dächer der Bauten sind mit matten Ziegeln (in historisch baustilgerechter Farbgebung) einzudecken. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat andere Bedachungsmaterialien bewilligen.
- ³ Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich das Gebäude in das Strassen- und Ortsbild einfügt.
- ⁴ Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden. Für SchlepPGAuben gilt eine Länge von max. 3 m und für Giebellukarnen eine solche von max. 1/6 der Gebäudelänge. Mehrere Dachaufbauten dürfen zusammen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (vgl. Ziff. 3 der graphischen Erläuterungen).
- ⁵ Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Pro Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbau zulässig. Zwischen Dachaufbau und First muss mindestens ein Abstand von 0.5 m eingehalten werden.
- ⁶ Dachflächenfenster dürfen insgesamt höchstens 4% der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Ein Dachflächenfenster darf max. 1 m² gross sein.

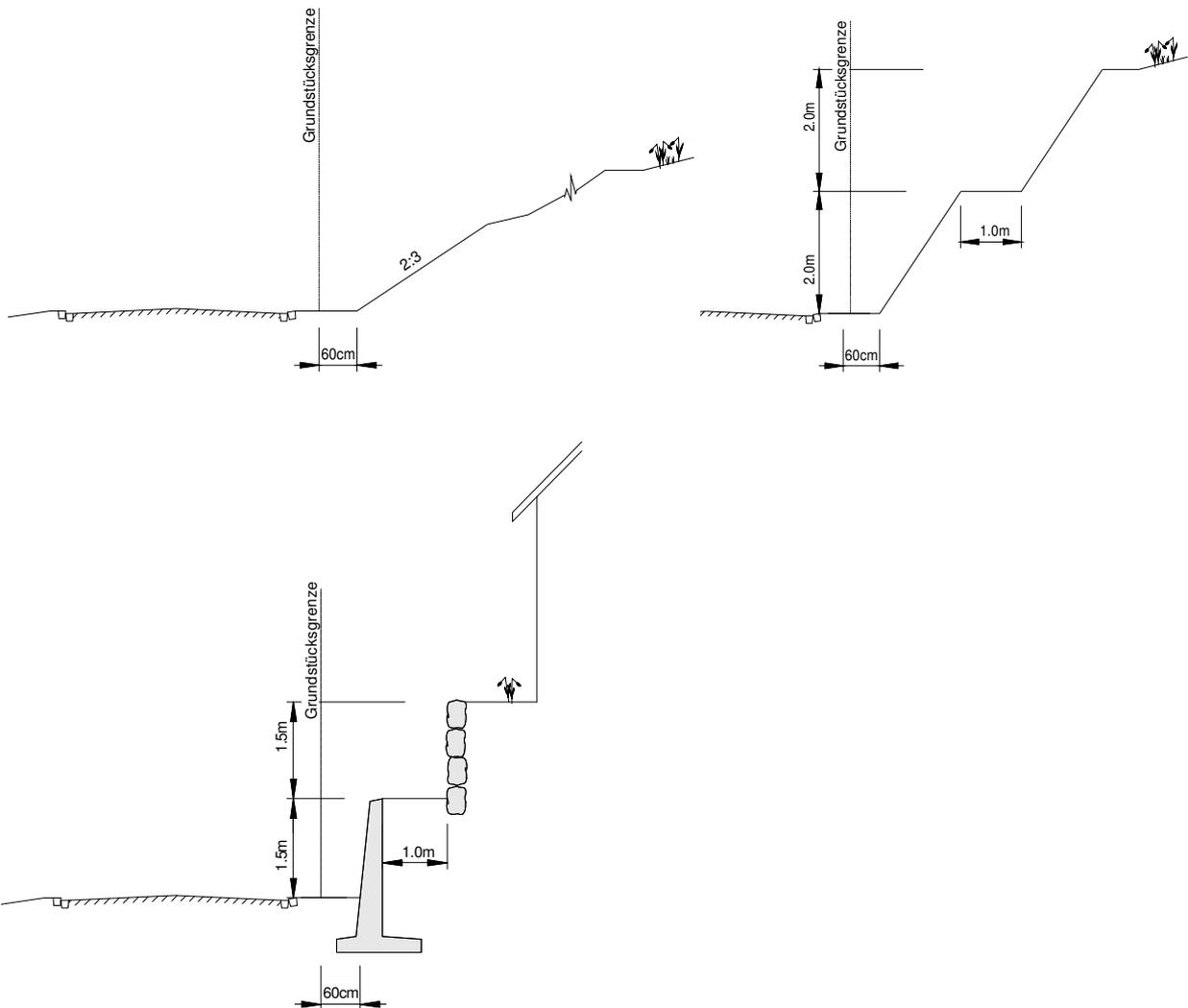
E. Umgebungsgestaltung

Art. 35 Terraingestaltung

- ¹ Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. Terrainveränderungen haben sich dem natürlichen Geländeverlauf der Umgebung anzupassen.
- ² Bei neuen Bauten darf der Abstand zwischen dem Gebäudeschwerpunkt GSP (siehe Art. 28 BauR) und der Oberkante des fertigen Bodens des Erdgeschosses in der Regel nicht mehr als 50 cm betragen.



- 3 Aufschüttungen und Abgrabungen, die das gewachsene Terrain verändern, sind zu visieren und bewilligungspflichtig.
- 4 Terrainabsätze, Böschungen und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind soweit als möglich zu vermeiden. Böschungen ab 2.0 m (sofern steiler als 2:3) und Stützmauern ab 1.5 m Höhe sind mit Zwischenbermen von 1.0 m zu versehen.
- 5 Bei Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern (bis 1.5 m Höhe) auf einem Grundstück ist ein Grenzabstand von mindestens 60 cm einzuhalten. Stützmauern über 1.5 m sind wie Mauern zu betrachten (siehe Art. 30 Abs. 3).



Art. 36 Einzäunungen und Bepflanzungen

- ¹ Einzäunungen und Bepflanzungen dürfen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu Sichtbehinderungen führen. §§ 40 ff. StrWG
- ² Einzäunungen und Bepflanzungen gegenüber Nachbarparzellen richten sich nach §§ 4 bzw. 5 des Gesetzes über Flur und Garten. Einzäunungen und Bepflanzungen gegenüber Strassen richten sich nach §§ 40 ff. des Gesetzes über Strassen und Wege. §§ 4 und 5 FIGG §§ 40 ff. StrWG

Art. 37 Vorgärten und Freiflächen

- ¹ Die bestehenden Vorgärten, Frei- und Grünflächen sind in der Regel zu erhalten.
- ² Bei neuen Anlagen soll nach Möglichkeit die Hälfte der Fläche zwischen der Gebäudeflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche ortsbildgerecht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Verkehrsübersicht ist zu gewährleisten.

Art. 38 Abstellplätze, Garagen und Parkierung

- ¹ Bei allen Neubauten und der wesentlichen Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen gilt betreffend Abstellplätzen und Garagen für Motorfahrzeuge der Benutzer und Besucher der § 72 Abs. 1 PBG. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
- ² Bestimmung für die Parkierungsflächen:
 - 1 Abstell- oder Garagenplatz für Wohnungen bis 3 Zimmern
 - 2 Abstell- oder Garagenplätze für Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern
 - 2 Abstell- oder Garagenplätze für Einfamilienhäuser
- ³ Der Parkierungsflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich nach der gültigen SNV-Norm. SNV 640290
- ⁴ Werden in der Dorfzone durch die Erstellung der geforderten Abstellplätze und Garagen die Anliegen des Ortsbildschutzes erheblich beeinträchtigt, so entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall über die notwendige Anzahl.
- ⁵ Wer die erforderlichen Abstellplätze oder Garagen nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe für den Bau und Betrieb einer in zumutbarer Fussdistanz zum entsprechenden Grundstück liegenden Parkierungsanlage zu leisten. § 73 Abs. 2 PBG
- ⁶ Eine Ersatzabgabe ist nicht geschuldet, wenn die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen und Garagen in der Bau- und Nutzungsordnung oder aufgrund wichtiger öffentlicher Interessen aufgehoben wird.

Art. 39 Gestaltung von Grundstückszufahrten

- ¹ Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen dürfen den Verkehr nicht gefährden.
- ² Oberflächenwasser von Hof-, Autoabstellplätzen und Garagenzufahrten darf nicht über die Strassen- bzw. Trottoirgrenze geleitet werden.
- ³ Die Gestaltung der Grundstückszufahrt hat gemäss gültiger SNV-Norm zu erfolgen. Die maximale Längsneigung innerhalb von 5 m ab Strassenrand darf
 - bei Kantonsstrassen nicht mehr als $\pm 5\%$
 - bei Gemeindestrassen nicht mehr als $- 8\%$ bzw. $+ 10\%$betragen.
- ⁴ Für Zufahrten und Zugänge sind die Bestimmungen gemäss StrWG einzuhalten. §§ 40 f. StrWG

V. Baubewilligungsverfahren

Art. 40 Grundsatz

Das Baubewilligungs- und Kontrollverfahren richtet sich nach den PBG und PBV. §§ 86-99 PBG
§§ 18-21 PBV

Art. 41 Bauvisiere

- ¹ Die Visiere bezeichnen den Standort und das Ausmass des Bauvorhabens. § 88 PBG
- ² Die Oberkante des Erdgeschosses ist mit absoluter Höhe über Meer an den Bauvisieren zu markieren.
- ³ Firsthöhen und Terrainveränderungen sind zu visieren.
- ⁴ In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Aufstellung von weiteren Visieren verlangen.

Art. 42 Baukontrolle, Meldepflicht

- ¹ Der Gemeinderat oder der durch ihn beauftragte Fachmann führt die Baukontrolle durch.
- ² Die in der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind dem Gemeinderat oder dem beauftragten Fachmann mindestens zwei Arbeitstage im Voraus zur Kontrolle zu melden. § 21 PBV

Art. 43 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten

- ¹ Die vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist, soweit es die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, mit Bewilligung des Gemeinderates (bei Staatsstrassen des Departements für Bau und Umwelt) möglich.
- ² Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Grenzzeichen, Strassenrinnen und Entwässerungen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

VI. Vollzug und Verfahren

Art. 44 Vollzug

- ¹ Der Vollzug der Bauordnung, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und allfälligen nachgeordneten Erlassen, ist Sache des Gemeinderates.
- ² Massnahmen und Strafen richten sich nach dem PBG.

Art. 45 Verfahrensbestimmungen

Die besonderen Verfahrensbestimmungen bezüglich Koordination von weiteren Bewilligungen richten sich nach dem PBG.

§§ 106 PBG

VII. Schlussbestimmungen

Art. 46 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt zusammen mit der Zonenplanung mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

Art. 47 Ausserkrafttreten und Änderungen bisheriger Erlasse

Mit Inkrafttreten dieses Baureglements und des zugehörigen Zonenplans werden das Baureglement und der Zonenplan (inkl. erfolgten Änderungen) der ehemaligen Ortsgemeinden Tobel und Tägerschen ausser Kraft gesetzt:

- Zonenplan und Baureglement der ehemaligen Ortsgemeinde Tobel (RRB Nr. 174 vom 12.02.1991)
- Zonenplan und Baureglement der ehemaligen Ortsgemeinde Tägerschen (RRB Nr. 1131 vom 28.09.1993)

* * *

Anhang zum Baureglement

1. Stichwortverzeichnis

Schlagwörter	BauR	Graphische Erläuterungen	PBG	Andere Erlasse
A				
Abbau- und Deponiezone	Art. 17			
Abbruch von Bauten	Art. 32		§ 86	
Abgrabungen	Art. 35			
Ablagerungsplätze			§ 85	
Abstandsvorschriften	Art. 30 Art. 35 Seite 2	Ziff. 4, 2		
Abstellplätze	Art. 27 Art. 30 Art. 38		§ 72+73	
Anbauten		Ziff. 1		
Antennenanlagen			§ 86	
Arbeitszone 1 und 2	Art. 8			
Archäologische Fundstellen	Art. 18		§ 14	Art. 724 ZGB § 2 NHG TG
			§§ 25-31 + §§ 46-50 NHV	
Auflageverfahren			§§ 29 ff. § 89	§ 20 PBV
Aufschüttungen	Art. 35			
Ausfahrten	Art. 39			§ 40, 41 StrWG
Ausgrabungen	Art. 18			
Ausnahmebewilligung	Seite 2		§ 79 + 80	Art. 24 RPG
Ausnützungsziffer	Seite 2	Ziff. 7		§ 9 PBV
Ausserkrafttreten	Art. 47			
B				
Bäche	Art. 14 Art. 23			GSchG
Bahnareal	Art. 24			
Balkon		Ziff. 2		§§ 5 f. PBV
Baubeginn	Art. 42		§ 95	
Baubewilligung	Art. 40 Art. 32		§§ 86+93	
Baugesuchsunterlagen				§ 18 PBV
Baukontrolle	Art. 42		§ 99	§ 21 PBV
Baulandumlegung			§§ 39-46	Art. 20 RPG
Baulinien	Art. 2	Ziff. 4	§ 17	
Bauordnung	Art. 2 Art. 44			
Baureife			§§ 60-61	
Bauten, bewilligungspflichtig			§ 86	

Schlagwörter	BauR	Graphische Erläuterungen	PBG	Andere Erlasse
Bauten und Anlagen			§ 86	
- unterirdische	Art. 30		§ 86	
Bauvisiere	Art. 41 Art. 35		§ 88	
Bestandesgarantie			§§ 81 + 82	
Bauweise	Seite 2, Art. 4 Art. 27			§ 13 PBV
- geschlossene				§ 13 Abs. 1 PBV
- halboffene	Art. 4			§ 13 Abs. 2 PBV
- offene	Art. 4			§ 13 Abs. 3 PBV
- verdichtet	Art. 27			§ 13 Abs. 4 PBV
Bauzonen	Art. 4 ff.		§ 13	
Bedachungsmaterial	Art. 34			
Beiträge	Art. 38		§§ 52, 58	BGO
Bepflanzung	Art. 36 Art. 37			§ 41-43 StrWG
Bereich mit Gestaltungsplanpflicht	Art. 20		§§ 14, 61	
Bereich mit Höhenbeschränkung	Art. 19		§ 14	
Besitzstandsgarantie			§§ 81 + 82	
Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen	Art. 35		§ 106	
Bewilligungsverfahren	Art. 40 ff.			
Böschungen	Art. 35			
Bruttogeschossfläche		Ziff. 7		§ 10 PBV
C				
Containerplätze			§ 74	
D				
Dach				
-aufbauten	Art. 34	Ziff. 3		
-einschnitte	Art. 34			
-first	Art. 34 Art. 41	Ziff. 3		
-form	Art. 31 Art. 34	Ziff. 3		
-gauben	Art. 34	Ziff. 3		
-gesimse		Ziff. 2		§ 6 PBV
-gestaltung	Art. 34	Ziff. 3		
-lukarnen	Art. 34	Ziff. 3		
-neigung	Art. 34			
Deponie	Art. 17			
Dienstleistungsbetriebe	Art. 4-8 Art. 12			
Dorfzone	Art. 6 Art. 32 ff.	Ziff. 3	§ 13	

Schlagwörter	BauR	Graphische Erläuterungen	PBG	Andere Erlasse
E				
Einfriedungen	Art. 30			§ 41-43 StrWG
Einsprachen			§§ 90-92	
Einzelbäume	Art. 25			§ 10 NHG TG
Emissionen	Art. 29			
Empfindlichkeitsstufen	Seite 2			§ 43 LSV
Erlöschen einer Baubewilligung			§ 97	
Ersatzabgaben	Art. 38		§§ 71 + 73	
Erschliessung, öffentlich und privat	Art. 1 Art. 15 Art. 27		§ 35-38	Art. 19 RPG
Erschliessungsprogramm			§ 111 ^{bis}	Art. 19 RPG
F				
Fahrnisbauten			§ 86	Art. 677 ZGB
Farbgebung	Art. 31-Art. 34 Art. 15			
Fassaden	Art. 33			
Feldgehölze	Art. 25			§ 10 NHG TG
Fenster	Art. 33			
Firstrichtung	Art. 31 Art. 34			
Freiflächen	Art. 37			
G				
Garagenplätze	Art. 27 Art. 38		§§ 72+73	
Gartenbau	Art. 15			
Gauben	Art. 34			
Gebäudehöhe	Seite 2	Ziff. 6		§ 8 PBV
Gebäudelänge	Seite 2	Ziff. 5		§ 7 PBV
Gebäudeschwerpunkt	Art. 28 Art. 35			
Gebühren	Art. 2		§§ 105, 47-59	
Geländeformationen	Art. 15 Art. 18 Art. 35			
Geländegestaltung	Art. 35			
Geländeänderungen	Art. 15 Art. 18			
Gestaltungsplan	Art. 20 Art. 8 Art. 12		§§ 18-24	
Gestaltungsplanpflicht	Art. 20		§§ 60-61	
Gestaltungsvorschriften allg.	Art. 31			
Gestaltungsvorschriften Dorfzone	Art. 32 ff.	Ziff. 3		
Gestaltungsvorschriften Weilerzone	Art. 32 ff.	Ziff. 3		

Schlagwörter	BauR	Graphische Erläuterungen	PBG	Andere Erlasse
Gesundheit			§§ 75-78	
Gewässer	Art. 23 Art. 14			§ 16 PBV
Gewässerabstand				§ 16 PBV
Gewerbeanteil	Seite 2			
Giebeldächer	Art. 34			
Giebellukarnen	Art. 34	Ziff. 3		
Grenzabstände	Seite 2 Art. 30	Ziff. 4		§ 4 PBV
Grenzbereinigung			§ 39-46	
Grundstückszufahrten	Art. 39			
Grundwasserschutzzone				kommunaler Richtplan, GSchG
Grünflächen	Art. 37			
Grünzonen	Art. 13 Art. 14			
H				
Hecken	Art. 25			§ 10 NHG TG
Höhenbeschränkung	Art. 19		§ 14	
Höchst- und Mindestmasse	Seite 2		§ 12	
Holzverarbeitung	Art. 10			
I				
Immissionen	Seite 2, Art. 29 ff.		§ 12	Art. 43 LSV
Inkrafttreten	Art. 46			
Isolationen				§ 6 PBV

Schlagwörter	BauR	Graphische Erläuterungen	PBG	Andere Erlasse
K				
Kehrichtbeseitigung			§ 74	
Kleinbauten	Art. 26 Art. 30	Ziff. 1		
Kniestock	Seite 2			
Komturei	Art. 12 f.			
Kontrollen			§ 99	21 PBV
Kulturobjekte	Art. 25			§ 10 NHG TG
L				
Lagerplätze			§ 85	
Landfläche, anrechenbare		Ziff. 8		§ 11 PBV
Landumlegung			§§ 39 ff.	
Landwirtschaftliche Betriebe	Art. 6 f. Art. 15			
Landwirtschaftszone	Art. 15		§ 13	Art. 16 RPG
Lärmimmissionen	Seite 2, Art. 29			LSV
Luftreinhaltung				LRV
Lukarnen	Art. 34			
M				
Mastbetriebe	Art. 15		§ 65	
Materialien	Art. 31 ff. Art. 15			
Mauern	Art. 30			
Meldepflicht	Art. 42			§ 21 PBV
Modelle				§ 18 PBV
N				
Nachbarn (Berücksichtigung)	Art. 6 Art. 8 Art. 10 Art. 30 Seite 2			
Naturobjekte	Art. 14 Art. 16			§ 10 NHG TG
Naturschutzzone	Art. 16		§ 13	§ 10 NHG TG
Näherbaurecht			§ 65	
Nebenbauten	Art. 26	Ziff. 1		
Nichtbauzone	Art. 15 ff.		§13	Art. 16 RPG

Schlagwörter	BauR	Graphische Erläuterungen	PBG	Andere Erlasse
O				
Ortsbild	Art. 6 Art. 31 ff.			
Ortsbildschutzzone, überlagernde	Art. 21			
Öff. Einrichtungen auf Privatgrund			§ 83	
Öffentlicher Grund, Inanspruchnahme	Art. 43			
P				
Parkierungsflächen	Art. 38 f. Art. 30		§§ 72+73	
Planaufgabe			§§ 29-33	
Planungszonen			§§ 25-28	
Q				
Quergiebel	Art. 34	Ziff. 3		
R				
Reklameanlagen			§ 86	
Richtplanung			§§ 10+11	§ 2 PBV
Riegelkonstruktion	Art. 33			
S				
Schallschutz				§ 32, 33 LSV
Schleppgauben	Art. 34			
Schützenswerte Bauten	Art. 25			§ 10 NHG TG
Sicherheit	Art. 43		§§ 75-78	
Sonderbauzone für Holzverarbeitung	Art. 10			
Sonderbauzone Komturei	Art. 12			
Sonderbauzone Tanklager	Art. 11			
Spielplätze			§§ 70 + 71	
Stichwortverzeichnis	Anhang			
Strafen	Art. 44		§§ 100 + 105	
Strassenabstand		4		§ 43-47 StrWG
T				
Terraingestaltung	Art. 35		§ 69	§ 22 FIG
Trauflinie	Art. 34			
Treppenaufgang		Ziff. 2		§§ 5 f. PBV

Schlagwörter	BauR	Graphische Erläuterungen	PBG	Andere Erlasse
U				
Ufergehölze	Art. 22		§ 63	WaldG
Umgebungsgestaltung	Art. 35 ff.			
Umgebung (Rücksicht)	Art. 14			
Unterirdische Bauten	Art. 30		§ 86	
V				
Verdichtete Bauweise	Seite 2, Art. 27			
Visiere	Art. 35 Art. 41		§ 88	
Vollzug	Art. 44			
Vorbauten		Ziff. 2		§§ 5 f. PBV
Vordach		Ziff. 2		§§ 5 f. PBV
Vorgärten	Art. 37			
W				
Wald	Art. 22			WaldG + WaldV
Waldabstand			§ 15	§ 7 BauV
Wärmeschutz				§ 16 EnV
Weilerzonen	Art. 7		§ 13	Art. 33 RPG
Werkleitungen			§§ 35, 58, 83	
Wertvolle Bauten	Art. 25			§ 10 NHG TG
Wohn- und Arbeitszonen	Art. 5			
Wohnzonen	Art. 4		§ 13	
Z				
Zäune	Art. 36			§§ 40 ff. StrWG
Zerstörte Bauten			§ 78	
Ziegel	Art. 34			
Zone für öffentliche Bauten u. Anlagen	Art. 9		§ 13	
Zonenarten	Art. 3 ff.		§§ 13 f.	
Zonenplanung	Art. 2		§§ 12 + 13	§ 2 RRV RPG
Zonenüberlagerungen	Art. 18 ff.		§ 14	
Zonenvorschriften	Art. 3 ff.			
Zufahrten	Art. 39			
Zusammenbau			§ 14	
Zweck der Planung	Art. 1		§ 1	Art. 3 RPG

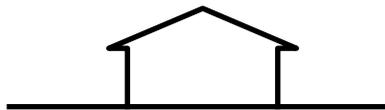
2. Graphische Erläuterungen

Nr.	Gegenstand
Nr. 1	Kleinbauten
Nr. 2	Vorbauten
Nr. 3	Dachaufbauten in der Dorf- und Weilerzone
Nr. 4	Grenzabstände
Nr. 5	Gebäudelänge
Nr. 6	Gebäudehöhe
Nr. 7	Ausnützungsziffer und Bruttogeschossfläche
Nr. 8	Anrechenbare Landfläche

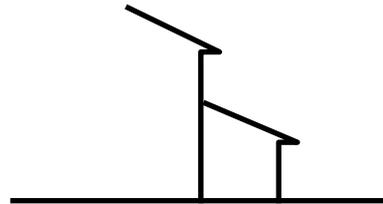
1. Kleinbauten

Art. 26 BauR

Kleinbauten sind freistehende oder angebaute unbewohnte Nebenbauten von höchstens 40 m² Grundfläche mit einer max. Gebäudelänge von 8.0 m und einer max. Gebäudehöhe 3.5 m.

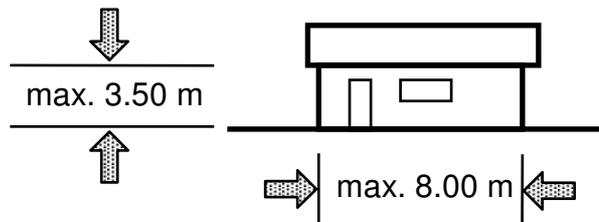


1. freistehend

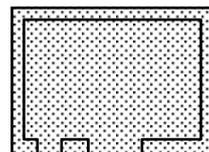


angebaut

2. Gebäudehöhe / -länge



3. Grundfläche von max. 40 m²



2. Vorbauten

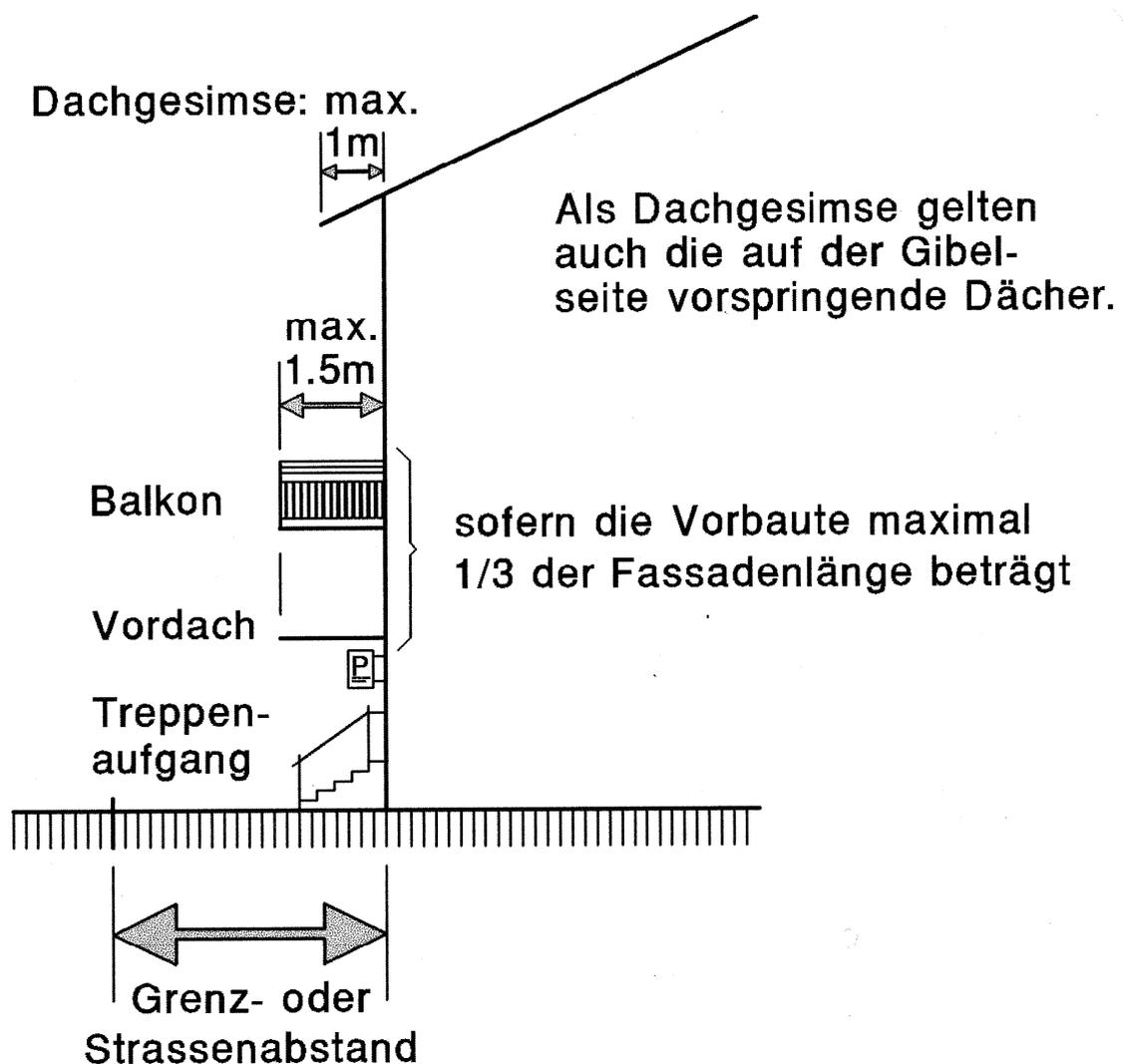
§ 5 PBV

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (z.B. Treppen zu Hauseingängen, Vordächer, offene Balkone, Kellerabgänge).

§ 6 PBV

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.

Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

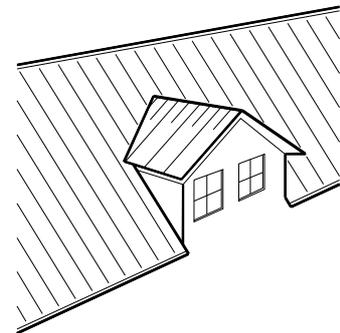
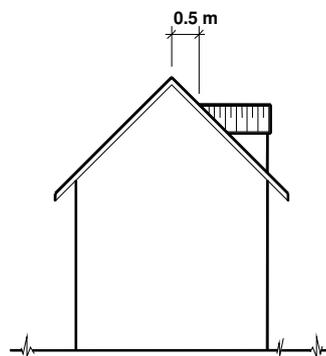


3. Dachaufbauten in der Dorf- und Weilerzone

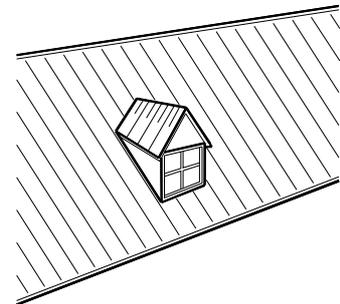
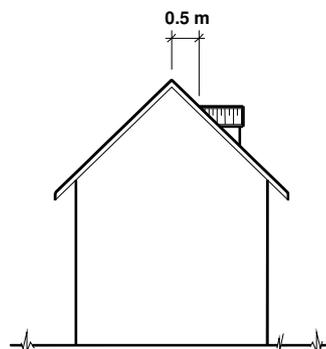
Art. 34 Abs. 4 und 5 BauR

- ⁴ Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder SchlepPGAuben auszubilden. Für SchlepPGAuben gilt eine max. Länge von 3 m und für Giebellukarnen eine solche von max. 1/6 der Gebäudelänge. Mehrere Dachaufbauten dürfen zusammen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- ⁵ Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Zwischen Dachaufbau und First muss mindestens ein Abstand von 0.5 m eingehalten werden.

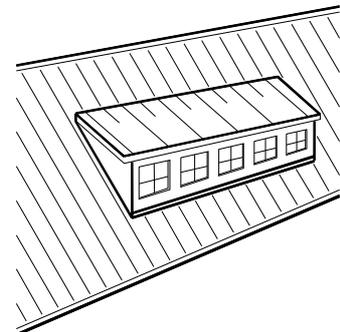
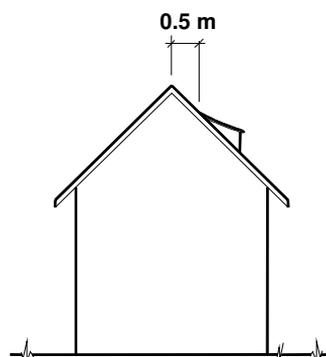
Quergiebel:



Giebellukarne:



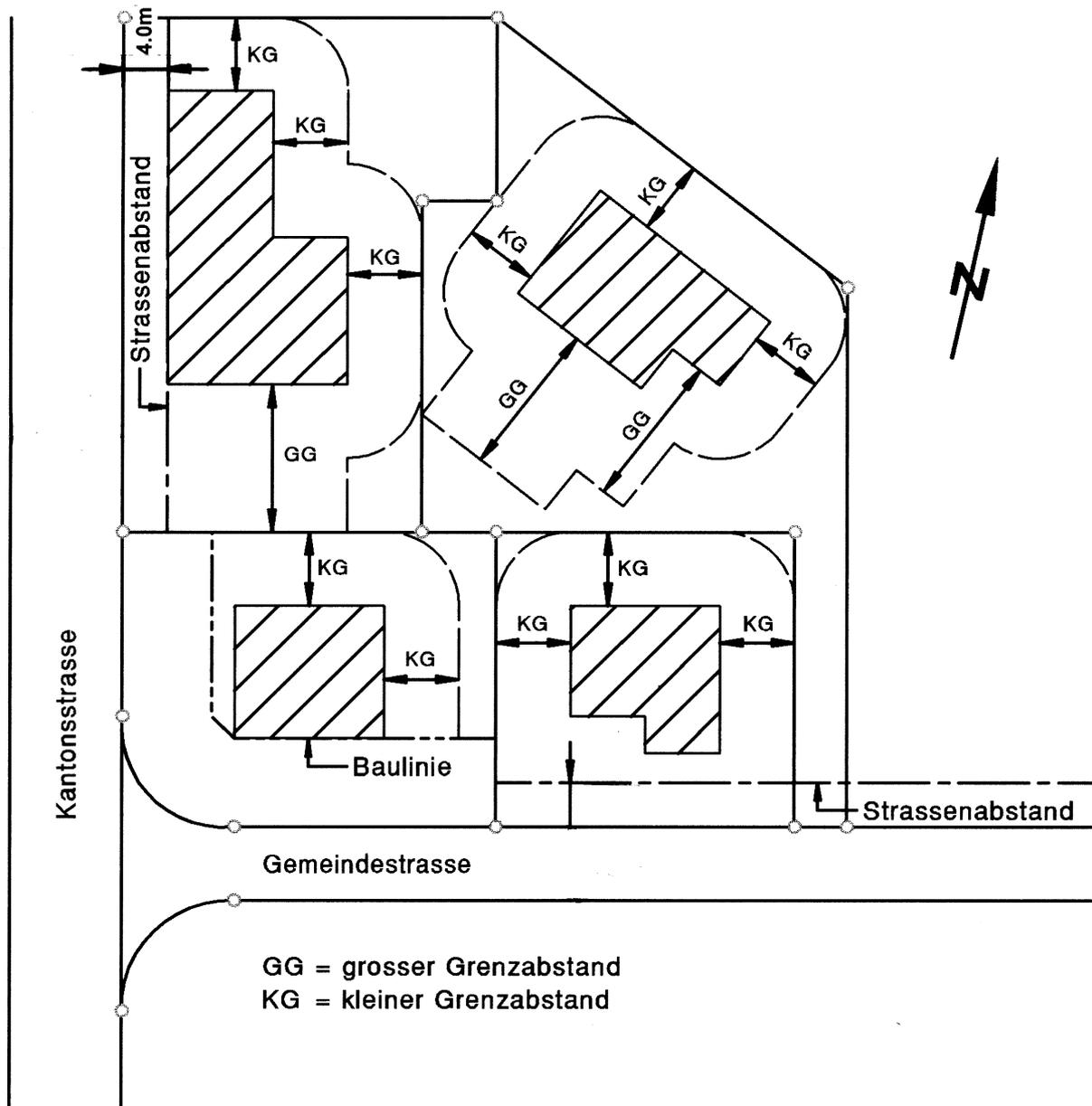
SchlepPGAube:



4. Grenzabstände

§ 4 PBV

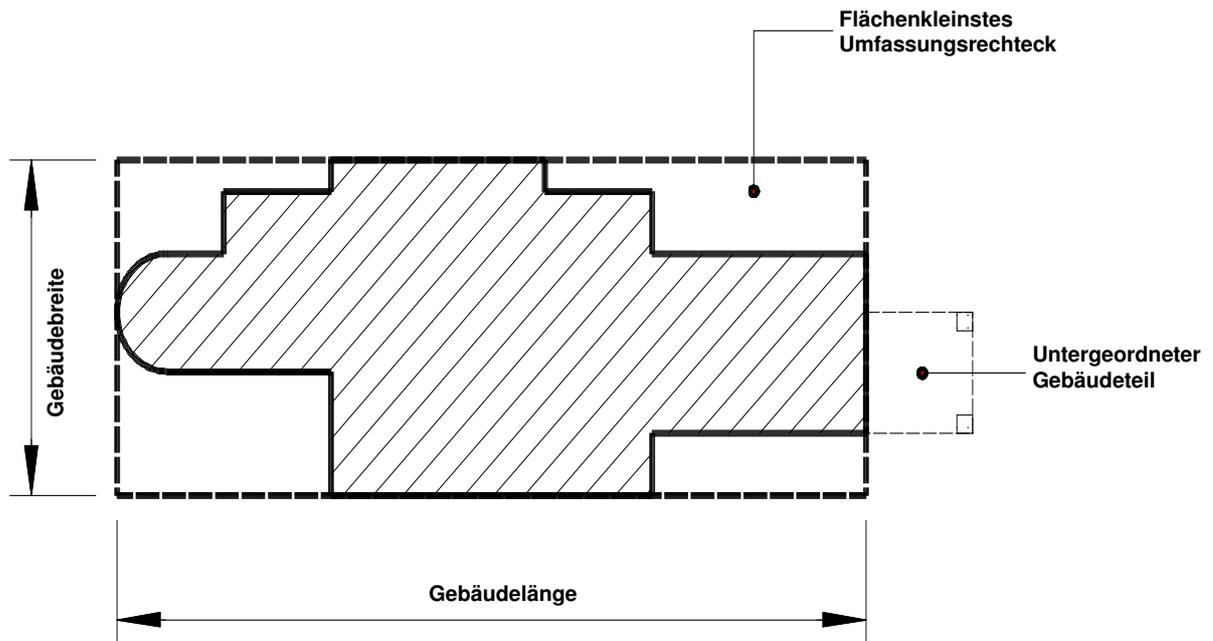
Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest.



5. Gebäudelänge

§ 7 PBV

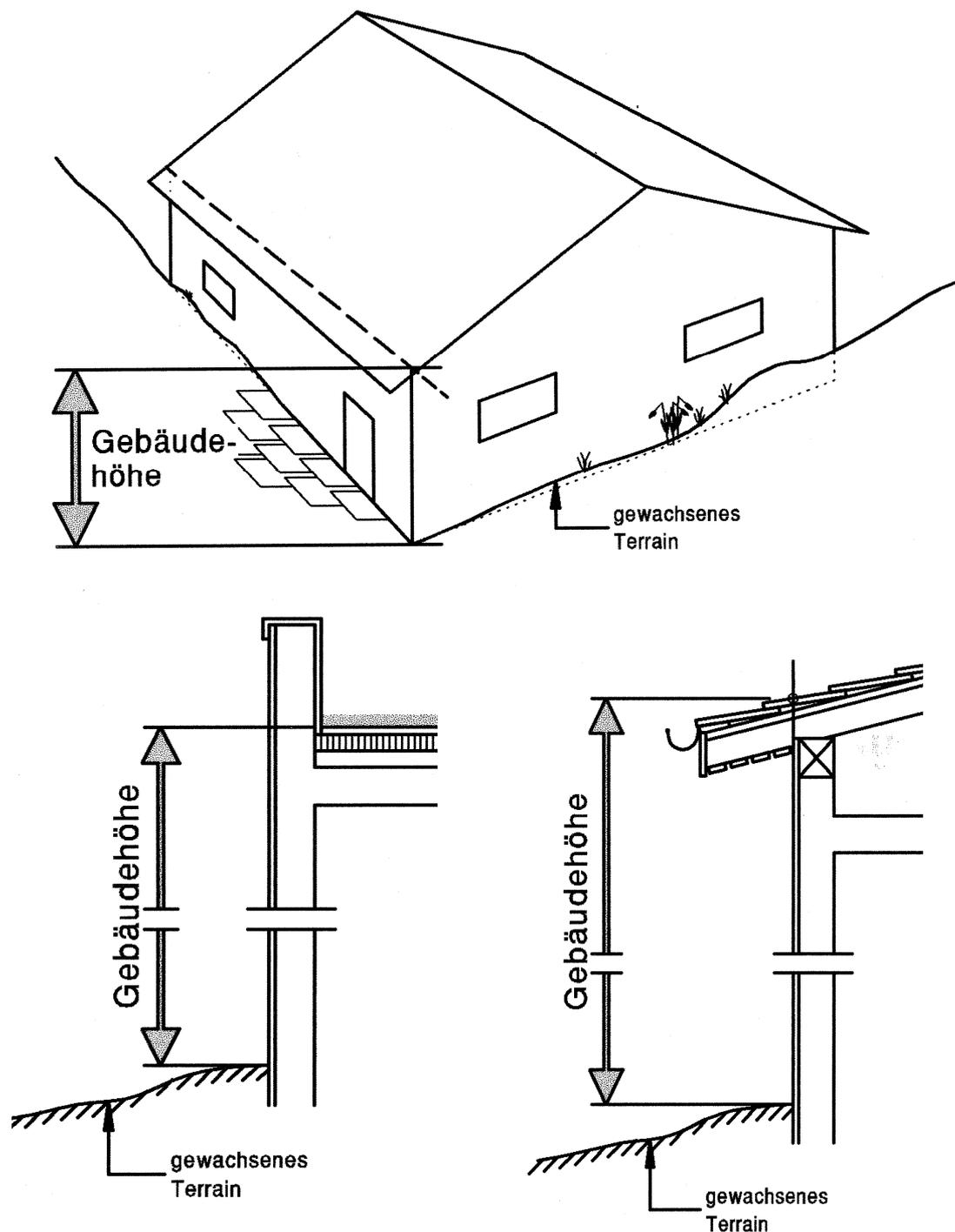
Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.



6. Gebäudehöhe

§ 8 PBV

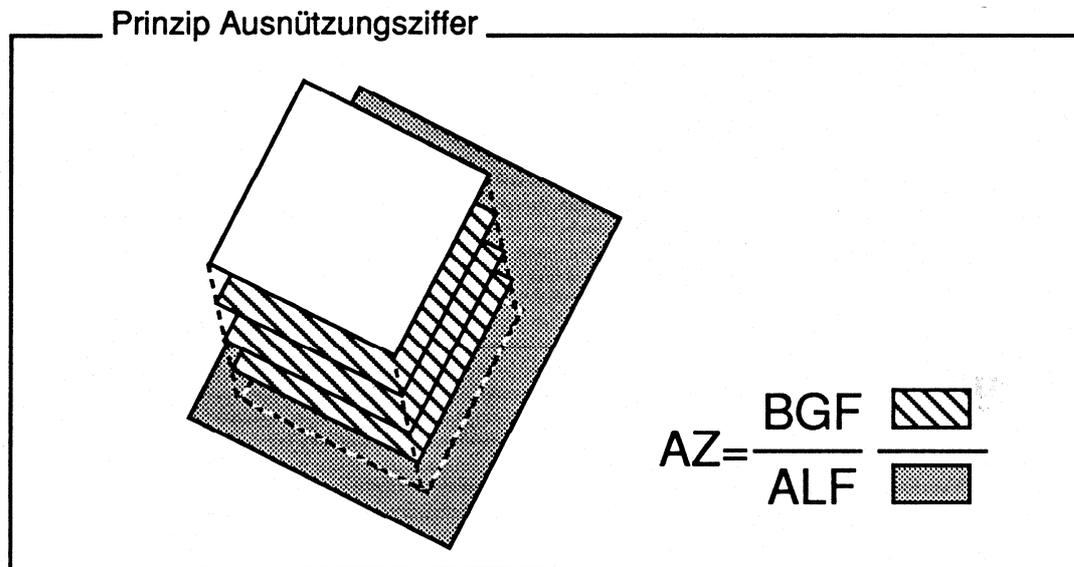
Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.



7. Ausnutzungsziffer und Bruttogeschossfläche

§ 9 PBV

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.



§ 10 PBV

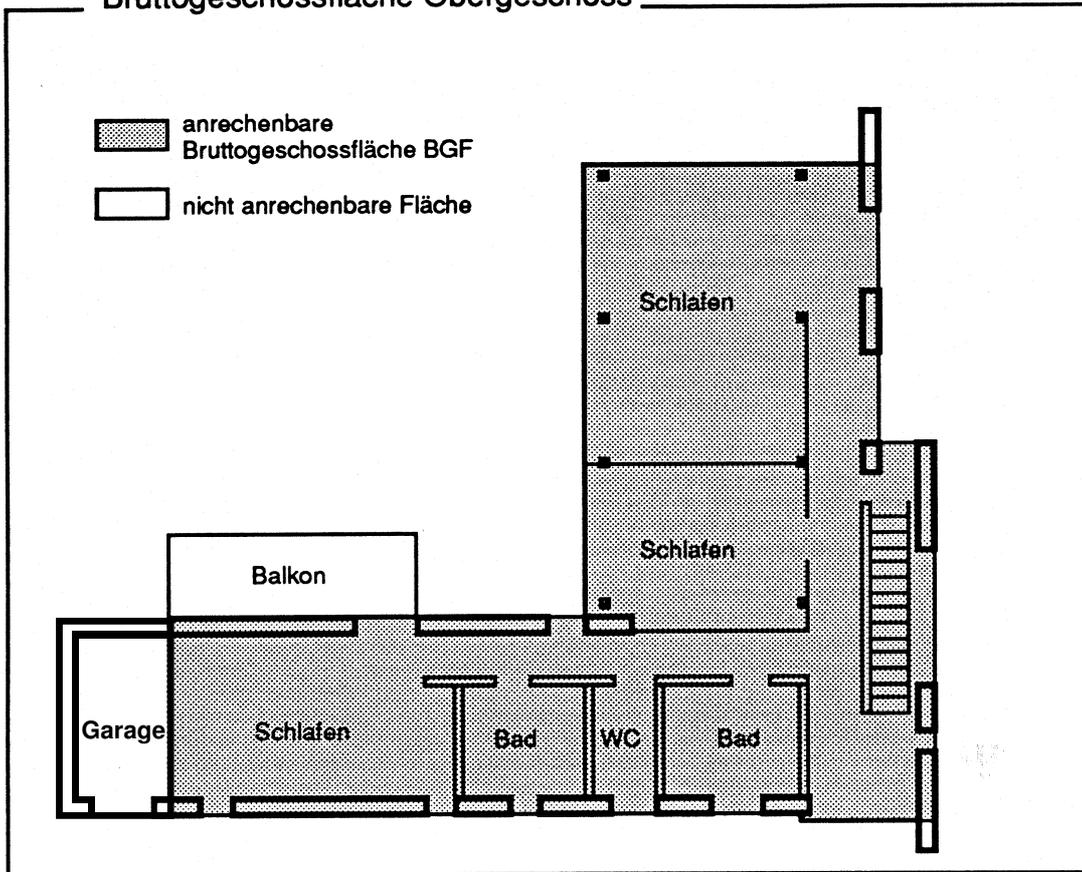
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

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

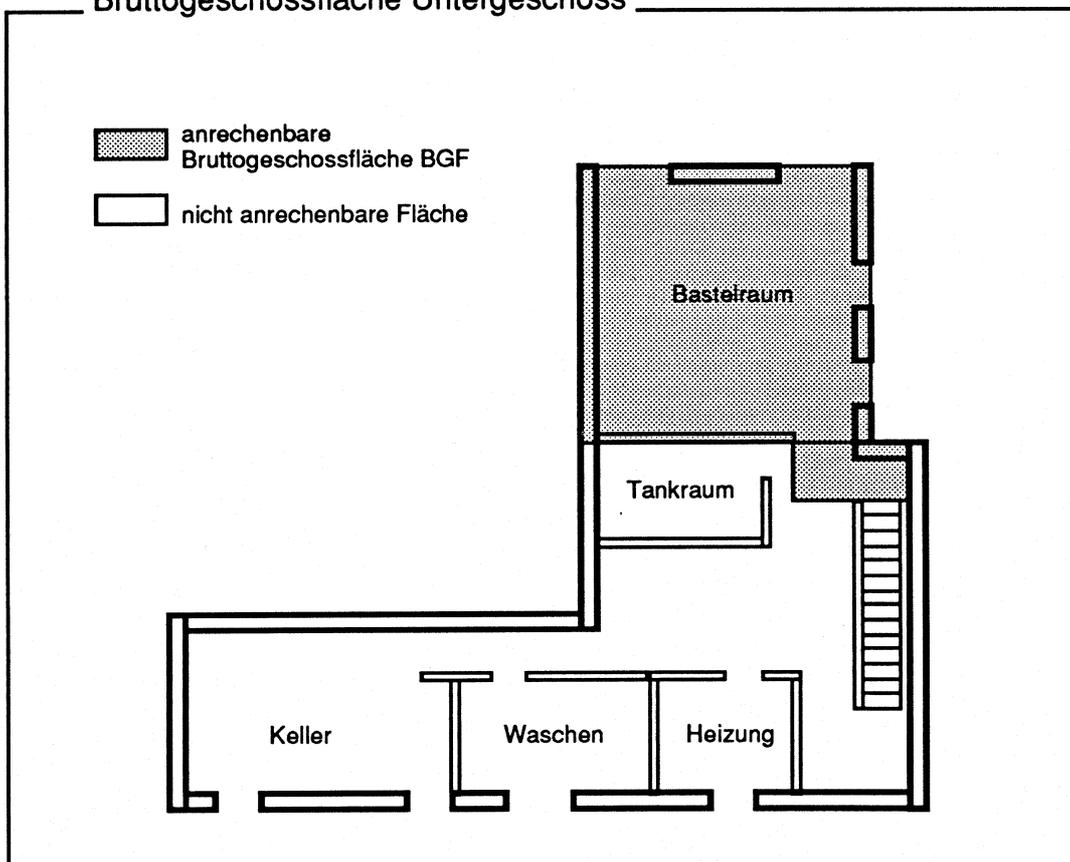
Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Garagenflächen für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte, offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

Bruttogeschossfläche Obergeschoss



Bruttogeschossfläche Untergeschoss



8. Anrechenbare Landfläche

§ 11 PBV

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

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

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

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

