

Baureglement

Öffentliche Auflage

Vom 18.02.2022 bis 09.03.2022

Von der Gemeindeversammlung erlassen

am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Urs Tobler

Pascal Lüthy

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. vom

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN | 4 |
| Art. 1 Zweck und Geltungsbereich | 4 |
| Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung | 4 |
| Art. 3 Zuständigkeiten | 4 |
| 2. ZONENVORSCHRIFTEN | 4 |
| Art. 4 Zoneneinteilung | 4 |
| Art. 5 Masstabelle | 5 |
| Bauzonen | 6 |
| Art. 6 Wohnzonen W | 6 |
| Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen WA | 6 |
| Art. 8 Wohn- und Arbeitszone Möbelfabrik WAM | 6 |
| Art. 9 Dorfzone D | 6 |
| Art. 10 Arbeitszone A | 7 |
| Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe | 7 |
| Art. 12 Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg SAW | 7 |
| Art. 13 Spezialbauzone Villa Ulmberg SVU | 7 |
| Art. 14 Freihaltezone Fh | 7 |
| Landwirtschaftszonen | 8 |
| Art. 15 Landwirtschaftszone Lw | 8 |
| Schutzonen | 8 |
| Art. 16 Landschaftsschutzzone Ls | 8 |
| Art. 17 Naturschutzzone Ns | 8 |
| Überlagernde Zonen | 8 |
| Art. 18 Zone für archäologische Funde AF | 8 |
| Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzonen OU | 8 |
| Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP | 9 |
| Art. 21 Gefahrenzone G | 9 |
| 3. BAUVORSCHRIFTEN | 9 |
| Massvorschriften | 9 |
| Art. 22 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen | 9 |
| Art. 23 Gebäudeabstände | 9 |
| Ausstattung | 10 |
| Art. 24 Parkierung für Fahrzeuge | 10 |
| Art. 25 Anforderungen Grundstückzufahrten | 10 |
| Art. 26 Parkierung für Zweiräder | 10 |
| Art. 27 Spiel- und Freizeitflächen | 10 |
| Art. 28 Kehrachtsammelstelle | 10 |
| Art. 29 Schneefänge | 10 |
| Weitere Bestimmungen | 11 |
| Art. 30 Haushälterische Bodennutzung | 11 |
| Art. 31 Nebennutzflächen | 11 |
| 4. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN | 11 |
| Allgemeine Gestaltungsvorschriften | 11 |
| Art. 32 Gesamtwirkung | 11 |
| Art. 33 Dachgestaltung | 11 |

| | |
|---|-----------|
| Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone D | 11 |
| Art. 34 Grundsatz | 11 |
| Art. 35 Dachgestaltung Dorfzone D | 12 |
| Art. 36 Abbruchbewilligung | 12 |
| Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU | 12 |
| Art. 37 Dachgestaltung Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU | 12 |
| Art. 38 Fassadengestaltung Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU | 12 |
| Umgebungsgestaltung | 12 |
| Art. 39 Terrainveränderungen | 12 |
| Art. 40 Bepflanzung und Vorgärten | 13 |
| Art. 41 Künstliche Beleuchtung | 13 |
| Art. 42 Sicht- und Schallschutzwände | 13 |
| 5. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 13 |
| Art. 43 Inkrafttreten | 13 |
| Art. 44 Übergangsbestimmungen | 13 |

Anhang

Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Abkürzungsverzeichnis

Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

Ingress:

Die politische Gemeinde Ermatingen erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG) und die Gemeindeordnung das nachfolgende Baureglement.

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde.

² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Ermatingen.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

¹ Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne).

² Im Weiteren umfasst die Kommunalplanung Reglemente oder Nutzungspläne nach Planungs- und Baugesetz zum Schutz und zur Pflege erhaltenswerter Objekte nach § 10 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG).

Art. 3 Zuständigkeiten

¹ Die Gemeindebehörde ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei.

² Die Baukommission berät den Bauverwalter und den Gemeinderat.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 4 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan 1 : 5'000 in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

| | Abk. |
|---|------|
| Bauzonen | |
| Wohnzonen | W |
| Wohn- und Arbeitszonen | WA |
| Dorfzonen | D |
| Arbeitszonen | A |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Oe |
| Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg | SAW |
| Spezialbauzone Villa Ulmberg | SVU |
| Freihaltezone | Fh |
| Landwirtschaftszonen | |
| Landwirtschaftszonen | Lw |
| Schutzzone | |
| Landschaftsschutzzone | Ls |
| Naturschutzzone | Ns |
| Überlagernde Zonen | |
| Zone für archäologische Funde | AF |
| Ortsbild- und Umgebungsschutzzone | OU |
| Zone mit Gestaltungsplanpflicht | GP |
| Gefahrenzone | G |

Weitere verbindliche Inhalte

Gebiet mit Lärmvorbelastung gem. Art. 43 Abs. 2 LSV

Art. 5 Masstabelle

| Zone | Baumassenziffer BMZ max. 1) | Fassadenhöhe FH max. m 2) 3) | Gesamthöhe GH max. m 2) 3) | Grenzabstände GA min. m 4) | Gebäudelänge GL max. m | Lärmschutz ES 8) |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Wohnzonen | | | | | | |
| W1 | 0.5 | 5.0 | 8.0 | 5.0 | 12 | II |
| W2a | 1.6 | 6.0 | 10.0 | 4.0 5) | 20 | II |
| W2b | 1.6 | 8.0 | 12.0 | 4.0 5) | 25 | II |
| W2c | 1.8 | 8.0 | 12.0 | 4.0 | 30 | II |
| W3 | 2.1 | 11.0 | 14.0 | 6.0 | 40 | II |
| Wohn- und Arbeitszonen | | | | | | |
| WA2 | 1.8 | 8.0 | 12.0 | 4.0 | 40 | III |
| WA3 | 2.3 | 11.0 | 14.0 | 6.0 | 60 | III |
| Möbelfabrik | 2.4 | 11.0 | 14.0 | 5.0 | 40 | III |
| Dorfzonen | | | | | | |
| D | - | 8.0 | 13.0 | 6) | 30 | III |
| Arbeitszonen | | | | | | |
| A | - | 16.0 | 16.0 | 4.0 7) | 60 | IV |
| Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen | | | | | | |
| Oe | - | 12.0 | 15.0 | 4.0 | 60 | III |
| Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg | | | | | | |
| SAW | - | 12.0 | 15.0 | 5.0 | 80 | II |
| Spezialbauzone Villa Ulmberg | | | | | | |
| SVU | 1.3 | 12.0 | 12.0 | 5.0 | 25 | II |
| Freihaltezonen | | | | | | |
| Fh | - | - | - | - | - | II |

Zonen des Nichtbaugesbietes

| | | | | | | |
|----------------------|---|-----|------|-----|---|-----|
| Landwirtschaftszonen | | | | | | |
| Lw | - | 8.0 | 12.0 | 4.0 | - | III |

- 1) Ausschlüsslich für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m³/m².
- 2) a. Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.
 b. Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.
 c. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.00 m nicht überschreiten.
- 3) Bei Hanglagen ab 15 % Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen. Zu beachten ist Art. 6 Abs. 3 BauR.
- 4) Bei Bauten mit Attikageschoss ist der Grenzabstand zu denjenigen Fassadenfluchten um 2 m zu erhöhen, bei denen das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist.
- 5) In Hanglagen mit Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % ist nach Norden ein Grenzabstand von mind. 8.0 m einzuhalten (Art. 6 Abs. 3 BauR).
- 6) Grenzabstand allseitig die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m
- 7) Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m.
- 8) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W

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 Für die Wohnzone W1 gilt:

- a. Es ist eine aufgelockerte Überbauung und Bepflanzung, die das Landschaftsbild ausreichend schont und angemessene Durchblicke auf den See freilässt, zulässig.
- b. Das Abstellen von Fahrzeugen und Deponieren von Gegenständen aller Art von mehr als 30 Tagen ist untersagt.
- c. Entlang von öffentlichen Strassen und Wegen am See mit Seesicht sind Baum- und Gebüschpflanzungen möglich. Diese sind so anzuordnen und zu unterhalten, dass sie in angemessener Weise den Ausblick zum See gewähren. Sichtbehindernde Grenzvorrichtungen dürfen die Höhe von 1.10 m. nicht übersteigen und müssen für Kleintiere wie Kleinsäuger und Amphibien unten durchgängig sein.

³ Die Wohnzonen W2a und W2b dienen einer Bebauung für Ein- oder Reiheneinfamilienhäuser oder Gebäuden mit maximal 2 Wohnungen. In Hanglagen mit Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % ist nach Norden ein Grenzabstand von mind. 8.0 m einzuhalten. Massgebend ist die Hangneigung zwischen der Tal- und Bergfassade, gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinie.

⁴ Die Wohnzone W2c dient einer Bebauung für Einfamilien-, Reiheneinfamilien- oder Mehrfamilienhäuser.

⁵ In der Wohnzone W3 sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig, welche mindestens 2 Vollgeschosse aufweisen.

⁶ In der W1 gilt die offene Bauweise und in der W2a, W2b, W2c und W3 die offene oder halboffene Bauweise.

Art. 7 Wohn- und Arbeitszonen WA

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 der WA3 sind mindestens 2 Vollgeschosse zu erstellen.

Art. 8 Wohn- und Arbeitszone Möbelfabrik WAM

¹ Die Wohn- und Arbeitszone Möbelfabrik dient der Erhaltung des Gebäudes und der Umgebung der ehemaligen Möbelfabrik. Die bestehende Fassadenhöhe sowie die Fassaden- und Dachstruktur dürfen nicht wesentlich verändert werden.

² Im Bau der ehemaligen Möbelfabrik sind mindestens $\frac{1}{4}$, höchstens $\frac{3}{4}$ der anrechenbaren Hauptnutzfläche für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

³ Neue Wohn- oder Gewerbebauten sind in einem maximalen Abstandsbereich von 60 m ab der südlichen Staatsstrasse erlaubt.

⁴ Bei diesen neuen Bauten muss der Gewerbeanteil mindestens $\frac{1}{3}$ der anrechenbaren Hauptnutzfläche betragen.

⁵ Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein.

Art. 9 Dorfzone D

¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.

² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.

³ Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.

⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.

⁵ Neue Hauptbauten müssen mindestens 2 Vollgeschosse aufweisen.

⁶ Auf dem Gebiet des ehemaligen Schlosses Hard sind erhebliche bauliche Eingriffe nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zu bewilligen.

Art. 10 Arbeitszone A

¹ Arbeitszonen umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.

² Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung von gesamthaft $\frac{1}{4}$ der Haupt- und Nebennutzflächen, bis maximal 150 m² zulässig. Mit der Baueingabe ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Wohnnutzung erforderlich ist.

Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

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. 12 Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg SAW

¹ In der Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg sind Bauten, die diesem Zwecke dienen, insbesondere Schulungs- und Kongressbauten sowie zugehörige Wohnbauten, gestattet.

² Erhebliche bauliche Eingriffe, insbesondere Neu- und Anbauten, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zu bewilligen.

Art. 13 Spezialbauzone Villa Ulmberg SVU

¹ Die Spezialbauzone Villa Ulmberg dient zur Erhaltung und Weiterentwicklung der schützenswerten Villa und der ihr zugeordneten Bauten und deren Umgebung. Die Restaurierung der Villa hat nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

² In dieser Zone sind Neubauten für Wohnen und Dienstleistungen gestattet, sofern sie hohe gestalterische Anforderungen erfüllen und in funktionalem Zusammenhang mit der Villa stehen.

³ Im Gestaltungsplan ist nachzuweisen, dass die Bauten unter sich und zur Villa in angemessenem volumetrischen Bezug stehen. Die Dominanz der Villa ist zu wahren und Neubauten haben sich gut in die Landschaft und Umgebung einzupassen.

⁴ Die Beurteilung eines Baugesuchs erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.

Art. 14 Freihaltezone Fh

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.

⁴ Entlang von öffentlichen Strassen und Wegen am See mit Seesicht sind Baum- und Gebüschpflanzungen möglich. Diese sind so anzuordnen und zu unterhalten, dass sie in angemessener Weise den Ausblick zum See gewährleisten. Sichtbehindernde Grenzvorrichtungen dürfen die Höhe von 1.10 m. nicht übersteigen und müssen für Kleintiere wie Kleinsäuger und Amphibien unten durchgängig sein.

Landwirtschaftszonen

Art. 15 Landwirtschaftszone Lw

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

² Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung. Markante Geländeformationen, insbesondere Geländekanten und Überhöhungen, sind zu erhalten.

Schutzzonen

Art. 16 Landschaftsschutzzone Ls

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. Für diese gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

³ Insbesondere zu erhalten sind markante, landschaftsprägende Geländeformen wie Terrassen, Böschungen, Senken und Hochäcker.

⁴ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 17 Naturschutzzone Ns

¹ Naturschutzzone 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.

Überlagernde Zonen

Art. 18 Zone für archäologische Funde AF

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

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

Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen OU

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

² Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.

³ Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone.

Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.

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

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

Art. 21 Gefahrenzone G

¹ Gefahrenzonen 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 und enthalten die zur Gefahrenprävention und –abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.

² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.

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

3. BAUVORSCHRIFTEN**Massvorschriften****Art. 22 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen**

¹ Für An- und Kleinbauten sowie über dem massgebenden Terrain liegende Teile von Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.0 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen und Fahrradunterstände mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.5 m an die Grenze gebaut werden.

² Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

³ Für Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge, Spielplätze, Tiefgaragenzufahrten, Verteilkabinen, Entsorgungsplätze und Unterflurcontainer, unterirdischen Bauten und über dem massgebenden Terrain liegende Teile von unterirdischen Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m.

⁴ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten.

⁵ Bei Bauten mit Attikageschoss ist der Grenzabstand zu denjenigen Fassadenfluchten um 2 m zu erhöhen, bei denen das Attikageschoss nicht auf der ganzen Länge um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt ist.

Art. 23 Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände müssen mindestens 6.0 m betragen. Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudeabstände darf die addierte Gebäudelänge inklusive der reduzierten Gebäudeabstände der betroffenen Bauten die maximale Gebäudelänge gemäss Masstabelle nicht überschreiten.

Ausstattung

Art. 24 Parkierung für Fahrzeuge

¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:

- a. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohnung.
- b. Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung unter 3 Zimmern und 2 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmer.
- c. Bei Mehrfamilienhäuser ist pro 4 Wohnungen zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.

² Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS Norm (SN 640 281) zu bestimmen.

³ Die Parkierung ist ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch oder unter Niveau zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.

⁴ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

⁵ Werden in der Dorfzone D durch die Erstellung der geforderten Abstellplätze und Einstellräume die Anliegen des Ortsbildschutzes erheblich beeinträchtigt, so entscheidet der Gemeinderat über die notwendige Anzahl im Einzelfall.

⁶ Bei Parkierungsanlagen verkehrsintensiver Einrichtungen, öffentlichen Parkplätzen sowie in Arbeitszonen sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge zu erstellen. Dabei ist jeweils für 30 Parkfelder mindestens eine Lademöglichkeit mit einer Mindestleistung von 11 kW zu erstellen.

Art. 25 Anforderungen Grundstückzufahrten

Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm (SN 640 050) auszugestalten.

Art. 26 Parkierung für Zweiräder

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen (SN 640 065).

Art. 27 Spiel- und Freizeitflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Regel 10 % der Hauptnutzflächen als Spiel- oder Freizeitflächen zu erstellen, auszustatten und dauernd zu unterhalten.

² Die Gemeindebehörde legt den Ausbaustandard der Spielplätze fest.

Art. 28 Kehrichtsammelstelle

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

² Die Plätze müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Art. 29 Schneefänge

Bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

Weitere Bestimmungen

Art. 30 Haushälterische Bodennutzung

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

Art. 31 Nebennutzflächen

¹ Bei Wohnungen sind mindestens 5 % der Hauptnutzfläche der Wohnung als gut zugängliche Nebennutzflächen zu realisieren.

² In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind in der Nähe des Eingangs mindestens 8 m² grosse, gemeinsame Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen.

4. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 32 Gesamtwirkung

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

- a. die bestehende Bebauung und Freiflächen,
- b. Stellung, Form und Proportionen der Baukörper,
- c. die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- d. Art und Grösse von Dachaufbauten, Antennen und Reklamen,
- e. die topografische Einbettung,
- f. der Siedlungsrand

Art. 33 Dachgestaltung

¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind gesamthaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden.

² Die Dachflächen von Attikageschossen und von Dachaufbauten dürfen nicht für den Aufenthalt von Personen genutzt werden.

³ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Zwischen Dachaufbau und First muss mindestens ein Abstand von 0.5 m eingehalten werden. Die anrechenbare Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens ½ des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone D

Art. 34 Grundsatz

¹ Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise der Dorfzonen, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumetrie, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, zu orientieren.

² Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Gemeinderat ein Fachgremium beiziehen.

Art. 35 Dachgestaltung Dorfzone D

¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebeldächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen.

² Die Dächer sind mit Tonziegeln einzudecken.

³ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden und dürfen in der Regel $\frac{1}{3}$, mehrere zusammen gesamthaft $\frac{1}{2}$ des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbau und First muss in der Regel mindestens ein Abstand von 1.0 m eingehalten werden.

⁴ Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

⁵ Vereinzelt Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² Glasfläche nicht übersteigen.

⁶ Bei Neubauten sind Kehlgeschosse (2. Dachgeschoss) über die Giebelfassade zu belichten.

Art. 36 Abbruchbewilligung

Eine Abbruchbewilligung gemäss § 98 PBG wird nur erteilt, wenn die Erstellung des Ersatzbaues gleichzeitig bewilligt wird oder wenn sich der Abbruch auf das Ortsbild nicht ungünstig auswirkt.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU**Art. 37 Dachgestaltung Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU**

¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung (Richtwert 40°-50°) zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

² Die Dächer der Bauten sind mit Biberschwanz- oder Biberfalzziegeln, mit rundem Schnitt, einzudecken. Beim Ersatz der Ziegel kann die bisherige Ziegelform und -art wieder verwendet werden.

³ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Schleppegauben oder Ochsenaugen auszubilden. Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in der Regel $\frac{1}{4}$, mehrere zusammen gesamthaft $\frac{1}{2}$ des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Die Erscheinungshöhe der Dachaufbauten darf in der Regel 1.40 m nicht überschreiten. Zwischen Dachaufbau und First muss in der Regel mindestens ein Abstand von 1.0 m eingehalten werden.

⁴ Ausnahmsweise sind vereinzelt Dachflächenfenster zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel 0.5 m² Glasfläche nicht übersteigen.

Art. 38 Fassadengestaltung Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU

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.

Umgebungsgestaltung**Art. 39 Terrainveränderungen**

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

² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m Rücksprung zu versehen.

³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

⁴ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen. In der Arbeitszone sind Abgrabungen bis 2.0 m oder Mauern bis zu 2.0 m zulässig, wenn sie betrieblich notwendig sind und die Abstufung mit maximal 2.0 m in Erscheinung tritt.

⁵ Terrainveränderungen sind zu visieren.

Art. 40 Bepflanzung und Vorgärten

¹ Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind grösstenteils einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Der Nachweis ist mit dem Umgebungsplan im Baugesuch zu erbringen.

² Der Baumbestand ist in allen Zonen zu schonen.

³ Die Pflanzung von Arten mit invasivem oder potentiell invasivem Ausbreitungspotenzial ist verboten.

⁴ Die Vorgärten und Freiflächen entlang der Oberen und Unteren Seestrasse (Horn bis unterer Bachweg) sind aus Gründen des Ortsbildschutzes zu erhalten.

Art. 41 Künstliche Beleuchtung

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

Art. 42 Sicht- und Schallschutzwände

Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 2 lit. c und Art. 14 Abs. 4 BauR.

5. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 43 Inkrafttreten

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

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 04. März 2004 mit DBU-Entscheid Nr. 29 und am 10. Dezember 2004 mit DBU-Entscheid Nr. 129 sowie alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 44 Übergangsbestimmungen

¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen.

² Für Gestaltungspläne, welche noch nicht an das neue Recht angepasst wurden, gilt integral das bisherige Recht.

Abkürzungen:**Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien****Bundesrecht**

| | | |
|---------------|--|------------------|
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch | 210 |
| NHG / NHV | BG über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung | 451 / 451.1 |
| BZG | Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz | 520.1 |
| RPG / RPV | Raumplanungsgesetz mit Verordnung | 700 / 700.1 |
| EnG / EnV | Energiegesetz mit Verordnung | 730.0 / 730.01 |
| USG | Umweltschutzgesetz mit Verordnungen | 814.01 |
| UVPV | Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung | 814.011 |
| StfV | Störfallverordnung | 814.012 |
| VVEA | Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen | 814.600 |
| LRV | Luftreinhalte-Verordnung | 814.318 |
| LSV | Lärmschutz-Verordnung | 814.41 |
| NISV | Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung | 814.710 |
| GSchG / GSchV | Gewässerschutzgesetz mit Verordnung | 814.20 / 814.201 |
| ArG | Arbeitsgesetz | 822.11 |
| BauAV | Bauarbeiten Verordnung | 832.311 |
| LwG | Landwirtschaftsgesetz | 910.1 |
| WaG / WaV | Waldgesetz mit Verordnung | 921.0 / 921.01 |

Kantonales Recht

| | | |
|---------------|--|-----------------|
| GemG | Gesetz über die Gemeinden | 131.1 |
| VRG | Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege | 170.1 |
| NHG / NHV | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat mit Verordnung | 450.1 450.11 |
| PBG / PBV | Planungs- und Baugesetz mit Verordnung | 700 / 700.1 |
| | Gesetz über den Feuerschutz mit Verordnung | 708.1 / 708.11 |
| | Gesetz über den Wasserbau mit Verordnung | 721.1 / 721.11 |
| StrWG / StrWV | Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung | 725.1 / 725.10 |
| ENG / ENV | Energienutzungsgesetz mit Verordnung | 731.1 / 731.11 |
| | Verordnungen zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung | 814.0-8 |
| FIGG | Gesetz über Flur und Garten | 913.1 |
| WaldG / WaldV | Waldgesetz mit Verordnung | 921.1 / 921.11 |

Inventare

| | |
|------|---|
| BLN | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler |
| ISOS | Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz |
| IVS | Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz |

Normen und Richtlinien

Bei der Planung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen und Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung zu beachten:

| | |
|-------------|---|
| SN 521 500 | Hindernisfreie Bauten (Ausgabe 2009) |
| SN 592 000 | Liegenschaftsentwässerung (Ausgabe 2012) |
| SN 640 066 | Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen (Ausgabe 2011) |
| SN 640 281 | Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006) |
| SN 640 291a | Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen (Ausgabe 2006) |
| SN 640 050 | Grundstückzufahrten (Ausgabe 1993) |
| SIA 112/1 | Nachhaltiges Bauen - Hochbau |
| SIA 118 | Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten |
| SIA 180 | Wärme- und Feuchteschutz im Hochbau |
| SIA 181 | Schallschutz im Hochbau |
| SIA 358 | Geländer und Brüstungen |
| SIA 380/1 | Thermische Energie im Hochbau |
| SIA 384/1 | Heizungsanlagen in Gebäuden |
| VKF | Brandschutznorm |
| bfu / Suva | Sicherheitsempfehlungen der Beratungsstelle für Unfallverhütung und der Suva |
| EKAS | Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------------|---|
| ASTRA | Bundesamt für Strassen |
| BAFU | Bundesamt für Umwelt |
| DBU | Departement für Bau und Umwelt (Thurgau) |
| FIGG | Gesetz über Flur und Garten |
| GO | Gemeindeordnung |
| IVHB | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |
| LSV | Eidg. Lärmschutz-Verordnung |
| LwG | Bundesgesetz über die Landwirtschaft |
| NHG / NHV | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz mit Verordnung |
| PBG / PBV | Planungs- und Baugesetz mit Verordnung |
| RPG / RPV | Eidg. Raumplanungsgesetz mit Verordnung |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein |
| SN | Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung (SNV) |
| SR | Systematische Sammlung des Bundesrechts |
| StrWG / StrWV | Gesetz über Strassen und Wege mit Verordnung |
| USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz |
| VVEA | Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen |
| VKF | Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen |
| VSS | Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute |