

# Revision Zonenplan und Baureglement

## Planungsbericht

### Auflage



## Verfassung

Bearbeitung	Christoph Brugger, Projektleitung
Projektnummer	6083.01
Datum   Entwurf	07.01.2022
Datum   Auflage	24.01.2022   Beschluss GR
Datum   Genehmigung	
Ablage	P:\6083 Ermatingen, Ortsplanung\6083.0.0001 Revision Ortsplanung\22_Auflage 2022\05_PB-Revision ZP_BauR-4.4_2021.01.12.docx
Titelbild	Orthophoto, ThurGIS

Auftraggeber  
Politische Gemeinde Ermatingen  
Hauptstrasse 88  
8272 Ermatingen

© 2022 bhateam ingenieure ag

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Anlass	5
1.3	Arbeitsgruppe	5
1.4	Planungsablauf	6
1.5	Zuständigkeit und Umfang einer Ortsplanung	6
1.6	Grundlagen	6
<b>2</b>	<b>Analyse und Planungsziele</b>	<b>7</b>
2.1	Analyse	7
2.2	Ziele	7
<b>3</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemein	8
3.2	Zonenkatalog	8
3.3	Umzonung bestehender Bauzonen	9
3.4	Auszonungen	16
3.5	Einzonungen	17
3.6	Fazit Um-, Aus- und Einzonungen	17
3.7	Überlagernde Zonen	18
3.8	Wald	20
<b>4</b>	<b>Gefahrenzone</b>	<b>21</b>
4.1	Allgemein	21
4.2	Methodik Umsetzung Gefahrenkarte	22
4.3	Evaluation Konfliktgebiete	23
<b>5</b>	<b>Baureglement</b>	<b>32</b>
5.1	Allgemeine Bestimmung	33
5.2	Zonenvorschriften	33
5.3	Bauvorschriften	37
5.4	Ausstattung	38
5.5	Weitere Bestimmungen	39
5.6	Gestaltungsvorschriften	39
<b>6</b>	<b>Überprüfung der Planung</b>	<b>41</b>
6.1	Planungsziele der Gemeinde	41
6.2	Vorgaben des kantonalen Richtplans	41
6.3	Sachpläne und Konzepte Bund	42
6.4	Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG	42
<b>7</b>	<b>Mitwirkung und Rechtsverfahren</b>	<b>43</b>
7.1	Mitwirkung der Bevölkerung	43
7.2	Ergebnisse der Vorprüfungen	43
7.3	Einsprachen	43
7.4	Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat	43

**Anhang I**

A	Auszug aus dem Amtsblatt	I
B	Masstabelle Baureglement (Vergleich alt-neu)	II
C	Auswertung der Vorprüfung und Vernehmlassung	III
D	Änderungstabelle Zonenplan	III

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Revision der Ortsplanung bestehend aus kommunalem Richtplan, Zonenplan und Baureglement wurde 2014/2015 gestartet und am 20.11.2019 wurde der Zonenplan und das Baureglement der Gemeindeversammlung zum Erlass unterbreitet. Die Gemeindeversammlung wies auf Antrag eines Stimmberechtigten die Ortsplanung zur Überarbeitung zurück. In der Folge wurde der Zonenplan und das Baureglement nochmals genau überprüft und überarbeitet. Der kommunale Richtplan wurde mit Bekanntmachung vom 01.02.2019 und 20.02.2019 aufgelegt und seither nicht mehr überarbeitet (siehe dazu separater Planungsbericht kommunaler Richtplan). Da der Gemeinderat die Überarbeitung des Zonenplans und Baureglement rasch erledigen wollte, sollte die gesamte Ortsplanungsrevision zur Genehmigung eingereicht werden. Aufgrund der Wechsel im Gemeinderat, der Covid-Pandemie und weiteren erforderlichen Abklärungen konnte der Zonenplan und das Baureglement allerdings erst anfangs 2022 finalisiert werden und vom 11.02.2022 bis 02.03.2022 öffentlich aufgelegt werden. Der vom Gemeinderat am 26.11.2018 beschlossene kommunale Richtplan erweist sich auch aufgrund der Verzögerungen immer noch aktuell und wird zusammen mit dem Zonenplan und dem Baureglement zur Genehmigung eingereicht.

## 1.2 Anlass

### 1.2.1 Revisionsgrund

Die letzte Revision der Ortsplanung fand zwischen 2000 und 2004 statt. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat nur marginale Änderungen an Zonenplan und Baureglement vorgenommen, so dass eine ordentliche Ortsplanungsrevision im Rahmen des üblichen Rhythmus von 10-15 Jahren sinnvoll ist. Die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG haben sich in verschiedener Hinsicht verändert.

- Hohes Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren durch Zuwanderung
- Revision des Kantonalen Richtplans 2017
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG mit Verordnung PBV, 1.1.2013
- Revision Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV, 1.5.2014
- Neue Grundlagen wie Uferplanung usw.
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion

Der Gemeinderat GR von Ermatingen hat deshalb entschieden, die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde gesamthaft zu revidieren.

## 1.3 Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe setzt sich aus Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung sowie den Vertretern der Bürgergemeinde, dem lokalen Gewerbe und der lokalen Bevölkerung zusammen:

- Martin Stuber, Gemeindepräsident
- Pascal Lüthy, Gemeindeschreiber / Bauverwalter
- Hans Ulrich Hug, Gemeinderat
- Ernst Kreis, Präsident Bürgergemeinde
- Carl Leuch, Bauberater
- Jörg Singer, Bauberater
- Urs Rindlisbacher, Vertreter Gewerbe
- Thomas Plüer, Vertreter Landwirtschaft
- Stefan Braun, Einwohner
- Hansjörg Ernst, Einwohner

Am 10.02.2020 wurde die Arbeitsgruppe aufgelöst und durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus dem Gemeinderat, Mitgliedern der Baukommission (C. Leuch und J. Singer) sowie der Bauverwaltung ersetzt.

## 1.4 Planungsablauf

Der nachfolgende Arbeitsumfang wurde definiert:

- Grundlagenanalyse
- Einführung der Arbeitsgruppe, Erwartungen aus der Arbeitsgruppe, Zielfindung
- Richtplan Siedlung, Verkehr, Landschaft
- Zonenplan, Umsetzung aus dem Richtplan
- Erschliessungsprogramm, Erhebungen über den Stand der Erschliessung
- Baureglement, revidierte gesetzliche Grundlagen PBG, PBV, IVHB

## 1.5 Zuständigkeit und Umfang einer Ortsplanung

### 1.5.1 Planungsbehörde

Die Ortsplanung obliegt der Gemeinde gestützt auf § 4 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG. Sie wird von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt.

### 1.5.2 Genehmigungsinstanz, Berichterstattung

Damit die Ortsplanung genehmigt werden kann, muss gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde und unter Berücksichtigung von Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz RPV über die Planung Bericht erstattet werden:

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

## 1.6 Grundlagen

Die Auflistung beinhaltet die wichtigsten Grundlagen (nicht abschliessend).

### 1.6.1 Übergeordnete Grundlagen

- Kantonaler Richtplan 2009 / 2017
- Raumplanungsgesetz RPG und Verordnung RPV 2014
- Sachpläne Bund
- Uferplanung Untersee und Rhein 2012
- Planungs- und Baugesetz PBG 2013
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV 2014
- Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege
- Gefahrenkarte

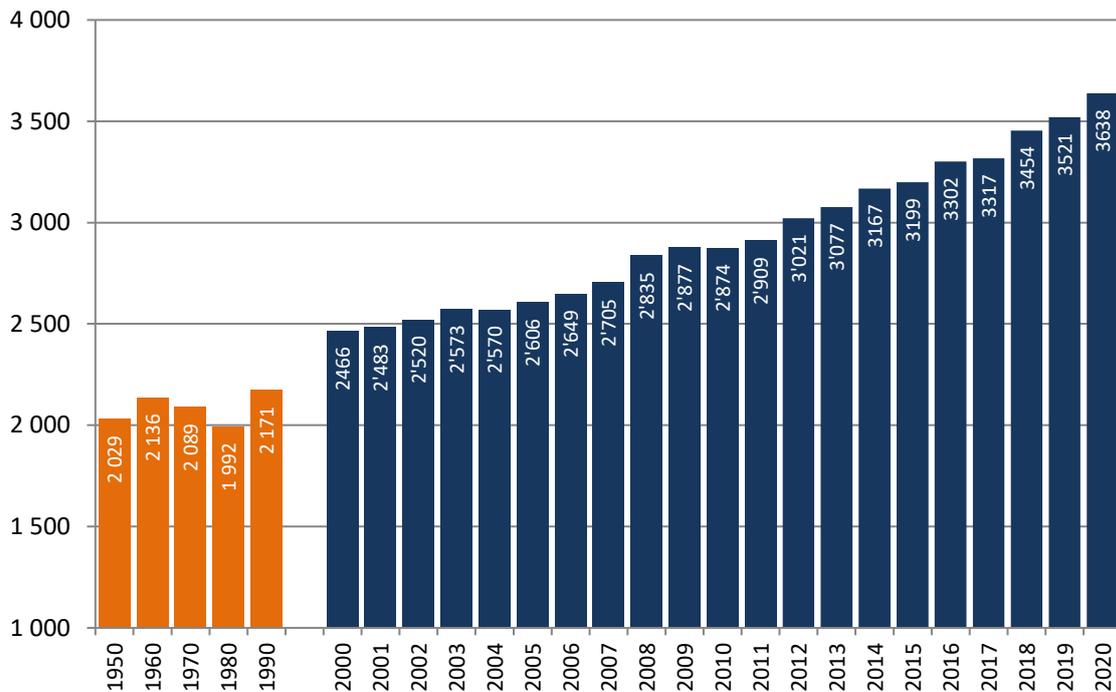
### 1.6.2 Kommunale Grundlagen

- Zonenplan und Baureglement 2004
- Richtplanung (Siedlung, Verkehr, Landschaft) 1999
- Schutzplan 2004 / Revision 2016

## 2 Analyse und Planungsziele

### 2.1 Analyse

Zu Beginn der Revision – im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans – wurde eine vertiefte Grundlagenanalyse vorgenommen (siehe Planungsbericht zum kommunalen Richtplan). Seit der Analyse von 2018 hat sich der Wachstumstrend fortgeführt und die Bevölkerung ist auch in den letzten Jahren um durchschnittlich 3 % jährlich gewachsen



Bevölkerungswachstum 1950 bis 1990 (10-Jahresschritte) und 2000 bis 2020  
(Quelle: Dienststelle für Statistik TG, BFS)

Gestützt auf die Berechnung der Raumnutzerdichte und der Auslastung in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ erreicht die Gemeinde die kantonalen Vorgaben der Nutzerdichte knapp. Die Auslastung der WMZ liegt bei 92 %, so dass keine neuen WMZ Bauzonen ausgeschieden werden können.

### 2.2 Ziele

Anhand der Grundlagenanalyse wurden in der Arbeitsgruppe die Ziele für die Ortsplanungsrevision festgelegt (siehe Planungsbericht zum kommunalen Richtplan).

### 3 Zonenplan

#### 3.1 Allgemein

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Der Arbeitsgruppe war es bei der Überarbeitung des Zonenplans ein Anliegen, die Bauzonen möglichst im bisherigen Umfang beizubehalten. Umzonungen wurden nach den folgenden Grundsätzen diskutiert:

- Bevölkerungswachstum
- Verdichtungsmöglichkeiten
- Anreize für Veränderungen, Umnutzungen usw.
- Anpassung an bestehende Situation

#### 3.2 Zonenkatalog

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk, den sogenannten Rahmennutzungsplan. Mit der Revision des PBG und der dazugehörigen Verordnung PBV werden Zonenbezeichnungen und / oder Zonenabkürzungen verändert (z.B. Wohn- und Gewerbezone wird zu Wohn- und Arbeitszone, ZöBA wird zu Oe usw.). Die bisherigen Wohnzonen werden neu definiert. Die bisherige Zone für öffentliche Anlagen ZöA wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zugewiesen.

Folgende Änderungen werden sowohl im Baureglement wie auch im Zonenplan vereinheitlicht:

Bezeichnung neu		Bezeichnung bisher		Zuweisung Kantonalen Zonenkatalog
<b>Bauzonen</b>				
Wohnzone	W1	Wohnzone eingeschossig am See	W1S	1101 Wohnzone 1
Wohnzone	W2a	Wohnzone zweigeschossig in Hanglage 'Berg'	W2HB	1102 Wohnzone 2 tiefere Dichte
Wohnzone	W2b	Wohnzone zweigeschossig in Hanglage	W2H	1102 Wohnzone 2 tiefere Dichte
Wohnzone	W2c	Wohnzone zweigeschossig	W2	1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
Wohnzone	W3	Wohnzone dreigeschossig	W3	1104 Wohnzone 3
Wohn- und Arbeitszone	WA2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	WG2	1302 Wohn- und Arbeitszone 2
Wohn- und Arbeitszone	WA3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WG3	1303 Wohn- und Arbeitszone 3
Wohn- und Arbeitszone Möbelfabrik	WAM	Wohn- und Gewerbezone Möbelfabrik	WGM	1303 Wohn- und Arbeitszone 3
Dorfzone	D	Dorfkernzone	Dk	1406 Dorfzone 2
Arbeitszone	AG	Gewerbezone	G	1202 Arbeitszone Gewerbe
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-	-	Zone für öffentliche Anlagen	ZöA	-
Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg	SAW	Zone Ausbildungszentrum Wolfsberg	AZW	1901 Objektbezogene Spezialbauzone
Spezialbauzone Villa Ulmberg	SVU	Zone Villa Ulmberg	VU	1901 Objektbezogene Spezialbauzone
Freihaltezone	Fh	Freihaltezone	Fh	1601 Freihaltezone
<b>Landwirtschaftszonen</b>				
Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszone	Lw	2101 Landwirtschaftszone
<b>Schutzzonen</b>				
Landschaftsschutzzone	Ls	Landschaftsschutzzone	Ls	3101 Landschaftsschutzzone
Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone	Ns	3102 Naturschutzzone
-	-	Forstzone	Fo	-
<b>Überlagernde Zonen</b>				
Zone für archäologische Funde	Ar	Zone archäologischer Funde	Ar	5901 Zone für archäologische Funde
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	OU			5101 Ortsbildschutzzone
Gestaltungsplanpflicht	Gp			6201 Gestaltungsplanpflicht

Gefahrenzone Ng	Gebiete mit Hochwasserschutz Hs	5301 Gefahrenzone
Weitere Überlagernde Zone		
Gebiet mit Lärmvorbelastung	Lärmvorbelastung Lb	5902 Aufstufung LSV

### Zweigeschossige Wohnzonen

Die bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen W2HB, W2H und W2 werden zur besseren Verständlichkeit neu definiert. Die Wohnzone zweigeschossig in Hanglage „Berg“ (W2HB) und die Wohnzone zweigeschossig in Hanglage (W2H) werden zusammengefasst. Sie bilden neu die Wohnzone W2a. Die bestehende Wohnzone W2 wird neu in die Wohnzonen W2b und W2c aufgeteilt. Grund für die Aufteilung der W2 sind die bisherigen Einfamilienhausgebiete in der Zone W2 (Gebiete Hofacker, Rietstrasse, Westerfeldstrasse und Blauort). Diese sollen in ihrem Charakter erhalten werden und nicht mit Mehrfamilienhäuser bebaut werden. Entsprechend wird für diese Einfamilienhausgebiete die Wohnzone W2b eingeführt. In dieser sind nur Einfamilien-, Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser zulässig.

### Dorfzone

Die bisher Dorfkernezone Dk wird neu Dorfzone D bezeichnet.

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Um die Anzahl Zonentypen möglichst gering zu halten, wird die bisherige Zone für öffentliche Anlagen ZöA neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zugewiesen. Eine Unterscheidung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) und einer Zone für öffentliche Anlagen (OeA) ist aufgrund der Zuständigkeiten und der öffentlichen Interessen in diesen Zonen nicht nötig.

## 3.3 Umzonung bestehender Bauzonen

Rund 87.7 ha der heutigen Bauzone werden aus folgenden Gründen neu benannt bzw. einer neuen Nutzungszone zugewiesen:

- Anpassung an bestehende Gegebenheiten (z.B. Parzellierung, Nutzung)
- Erweiterungsmöglichkeiten schaffen
- Erhöhung der Nutzungsintensität aufgrund zentraler Lage und hohem Umnutzungs- bzw. Erneuerungspotenzials
- Definierung neuer Zonentypen (Wohnzone, Dorfzone)

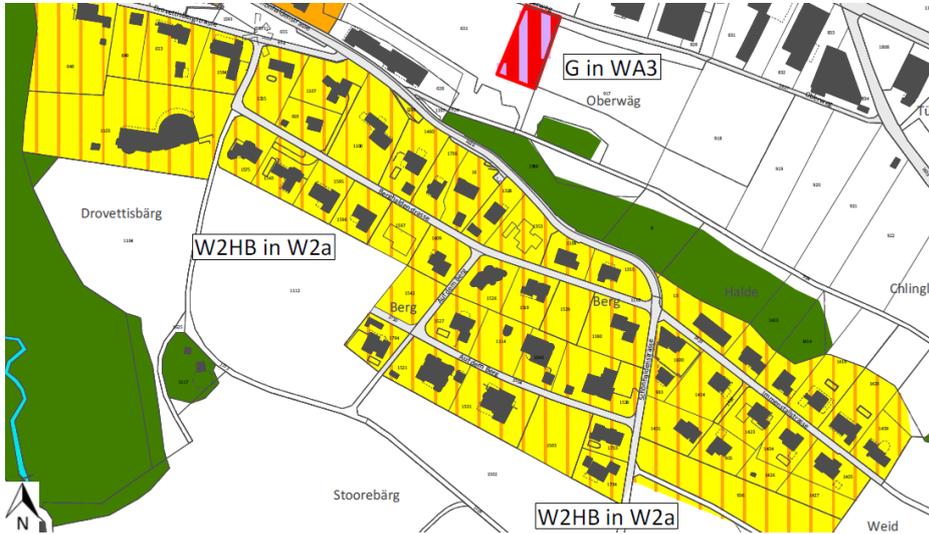
Nr.	Ort (Parzellen-Nr.)	Fläche m <sup>2</sup>	Zone bisher	Zone neu	Begründung
U1	div. Teilgebiete in Ermatingen + Triboltingen	147'639	W2H	W2a	Zusammenfassung der Zonen W2H + W2HB, entspricht bisheriger Zone W2H
U2	Berg	73'947	W2HB	W2a	Zusammenfassung der Zonen W2H + W2HB, Anpassung der max. Dichte
U3	Hofacker, Riedstrasse, Westerfeldstrasse, Blauort	74'523	W2	W2b	Aufteilung der Zone W2, Schutz der EFH-Gebiete, Ausschluss von MFH
U4	div. Teilgebiete in Ermatingen	225'150	W2	W2c	Aufteilung der Zone W2, entspricht bisheriger Zone W2
U5	Badi, Friedhof, Bootsplätze, Seezugänge, etc.	49'076	ZöA	Oe	Zusammenfassung öffentlicher Zonen (weniger Zonentypen)
U8	Westerfeldstrasse (401, 402, 403, 1408, 1764)	5'652	Dk	W2c	Anpassung an bestehende Bauten (Gestaltung) und Lage des Gebietes
U9	Oberwäg (631)	1'329	G	WA3	Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze
U10	Westerfeldstrasse (391)	511	W1S	Oe	Anpassung an bestehende Nutzung (Abwasserpumpwerk)

Nr.	Ort (Parzellen-Nr.)	Fläche m <sup>2</sup>	Zone bisher	Zone neu	Begründung
U11	östlicher Bereich des Park- platzes Hornstrasse (342)	566	Fh	Oe	Anpassung an bestehende Nutzung (Parkplatz)
A12	→ siehe Auszonungen Kap. 4.4				
U13a	Westerfeld (663, 1279)	470	Fh	Strasse in Bauzone	Anpassung an bestehende Nutzung (Zufahrten)
U13b	Westerfeld (663)	143	W1S	Strasse in Bauzone	Anpassung an bestehende Nutzung (Zufahrten)
U14a	Westerfeld (660)	41	Fh	W1	Anpassung aufgrund Gebäudebestand
U14b	Westerfeld (662)	58	Fh	W1	Anpassung an bestehende Bebauung
U15	Reichenauweg (795) , Salen- steinerstrasse (1650)	802	W2	Strasse in Bauzone	Anpassung an bestehende Nutzung (Zufahrt, Trottoir)
U16	Oberstadgasse (1749)	705	Dk	Strasse in Bauzone	Anpassung an bestehende Nutzung (Zufahrt)
U17	Anpassung Einfahrt	69	W2	Strasse in Bauzone	Arrondierung aufgrund GP
U18	Weg Parz. 1449	319	Strasse	W2c	Weg im Zusammenhang mit GP anders geführt.
U19	Weg zw. Salenstei- nerstrasse/Lilienbergweg	395	Strasse	W2c	Weg ist nicht erstellt, Grundstücke werden an- grenzenden Grundstücken zugewiesen.
A20	→ siehe Auszonungen Kap. 4.4				
U21	Parz. 635 Fruthwilerstrasse	641	WG2	D	Anpassung an gleiches Gebäude Parz 634
U22	-				
U23	Hofackerstrasse	4'076	W3	W2b	Anpassung an bestehende Nutzung (GP beste- hend)
U24	Hofackerstrasse	812	W2	W3	Ergänzung bestehende MFH Bebauung
E25	→ siehe Einzonungen Kap. 4.5				
U26	Parz. 3059 Triboltingen	1'562	Dk	W2a	Das Grundstück wurde nach den Vorschriften der W2H bebaut
U27	Parz. 3059 Triboltingen	37	Dk	W2a	Anpassung an Parzellengrenze
U28	Parz. 1651	36	W2a	Strasse in Bauzone	Anpassung an Strassenausbau
U29	Parz. 1651	317	W2c	Strasse in Bauzone	Anpassung an Strassenausbau
U30	-				
U31	Parz. 441	153	Dk	W2c	Anpassung an Parzellengrenze
U32	Parz. 405, 406, 1487, 1842	294	W2	D	Anpassung an Parzellengrenze
U33	Parz. 1711	505	W2	D	Anpassung an Parzellengrenze

Mit den Umzonungen in der bestehenden Bauzone erfolgen verschiedene Bereinigungen.

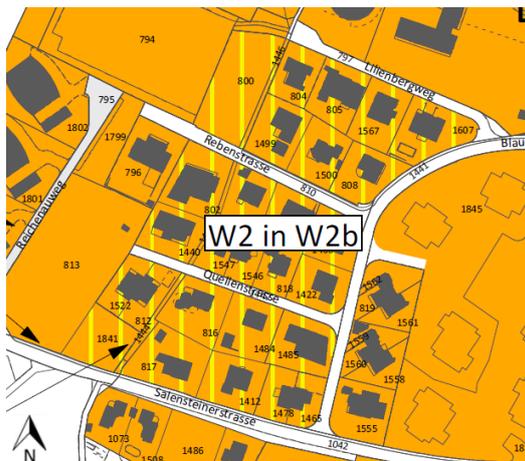
### Umzonung Nr. U1 + U2

Die beiden Wohnzonen W2H und W2HB werden zusammengelegt und kommen in die neu benannte Wohnzone W2a zu liegen. Zu einer wesentlichen Änderung führt dies nicht. Einzig für das heutige W2HB-Gebiet bedeutet die Umzonung eine leichte Erhöhung der max. Nutzungsdichte. Diese 'Umzonungen' betreffen die Teilgebiete Berg in Ermatingen und die Wohnzone in Triboltingen.



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Gebiet 'Berg' von W2HB in W2a

### Umzonung Nr. U3 + U4



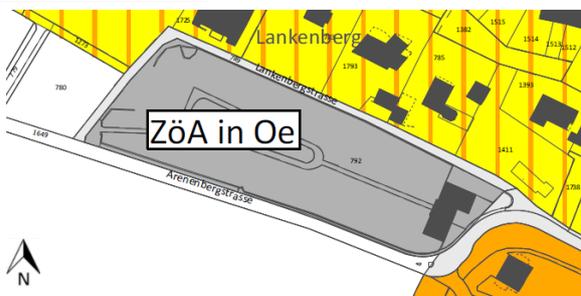
Ausschnitt Differenzplan; Umzonung EFH-Gebiet 'Blauort'

Die Wohnzone W2 wird in die neuen Wohnzonen W2b und W2c aufgeteilt. Zu wesentlichen Änderungen führt dies aber nicht.

Neu ist in den W2b-Gebieten (besonders charakteristische EFH-Gebiete) die Erstellung von Mehrfamilienhäusern nicht zulässig. Von diesen 'Umzonungen' sind folgende Teilgebiete in Ermatingen betroffen:

- Hofacker
- Rietstrasse
- Westerfeldstrasse Nord
- Blauort

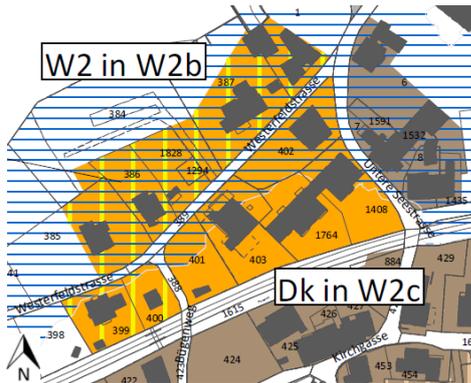
### Umzonung Nr. U5



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Friedhof

Die bisherige Zone für öffentliche Anlagen ZöA wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zugewiesen. Zu einer wesentlichen Änderung führt dies nicht. Von den Umzonungen sind die Teilgebiete Friedhof, Badi, Usserdorf, Stad, Understad, Horn und Espe betroffen.

### Umzonung Nr. U8



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Wohngebiet

Das Gebiet zwischen Westerfeldstrasse und Bahngleis beinhaltet Flachdachbauten und hat auch aufgrund der Lage wenig mit einer Dorfkernzone zu tun. Die Parzellen Nrn. 401, 402, 403, 1408 und 1764 werden daher von der Dorfkernzone in die Wohnzone W2c umgezont. Diese entspricht der Nutzung (Mehrfamilienhäuser) und schafft einen guten Übergang von der Dorfzone Da in die Wohnzone W2b.

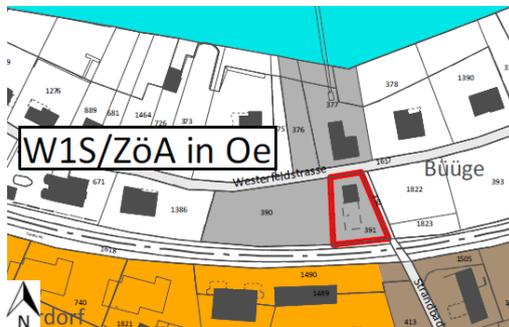
### Umzonung Nr. U9



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung in Mischgebiet

Die Parzelle Nr. 631 liegt grösstenteils in der Wohn- und Arbeitszone WA. Eine kleine Fläche der Parzelle liegt noch in der Gewerbezone. Diese wird nun in die WA3-Zone umgezont, da aufgrund der Grenzabstände eine für Betriebe attraktive Baute in diesem Teilbereich kaum erstellt werden könnte.

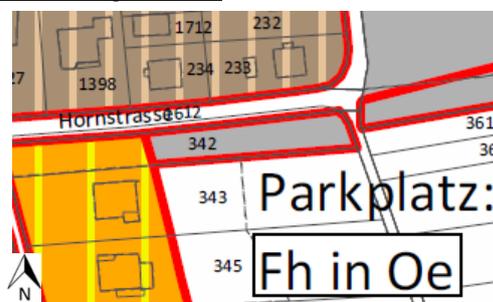
### Umzonung Nr. U10



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Abwasserpumpwerk

Auf den Parzellen Nrn. 390 und 391 befinden sich ein Bootslegerplatz und das Abwasserpumpwerk. Die Parzelle Nr. 390 befindet sich entsprechend in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe. Die Parzelle Nr. 391 liegt jedoch in der Wohnzone W1S. Sie wird entsprechend umgezont und kommt in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zu liegen. Damit entspricht die Zone der tatsächlichen Nutzung.

### Umzonung Nr. U11



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Parkplatz

Der östliche Bereich des Parkplatzes Hornstrasse befindet sich derzeit in der Freihaltezone Fh. Damit der Teilbereich der Parzelle Nr. 342 dessen Nutzung entspricht, wird dieser der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

### Umzoning Nr. U13 + U14

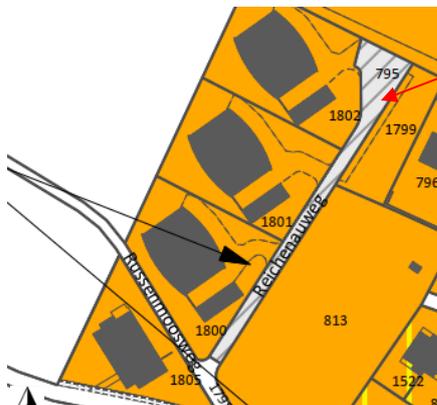


↑ schnitt Differenzplan; Umzoning  
N

Die bestehenden, parzellierten Zufahrten im Gebiet Westerfeld werden von der Wohnzone W1S (U13b) und der Freihaltezone Fh (U13a) in 'Strasse in Bauzone' umgezont. Dadurch entspricht die Zone der bestehenden Nutzung. Die Umzoning beinhaltet die Parzellen Nrn. 663 und 1279.

Ein Teil der Gebäude liegt heute in der Fh. Dies wird mit den Umzonungen U14a und U14b korrigiert.

### Umzoning Nr. U15



↑ N.schnitt Differenzplan; Umzoning Zufahrt und Trottoir

Die bestehende Zufahrt der Mehrfamilienhäuser im Gebiet Blauort sowie das bestehende Trottoir an der Salensteinerstrasse werden von der Wohnzone W2 in 'Strasse in Bauzone' umgezont. Dadurch entspricht die Zone der bestehenden Nutzung. Die Umzoning beinhaltet die Parzelle Nr. 795 (Reichenauweg) und Parzellen Nr. 1650 (Salensteinerstrasse).

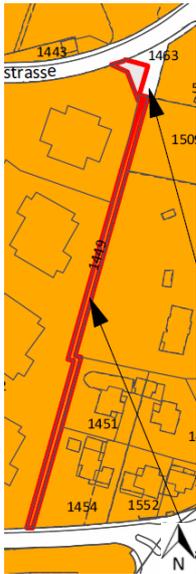
### Umzoning Nr. U16



↑ Ausschnitt Differenzplan; Umzoning bestehender Zufahrt

Die Erschliessungsstrasse des Gebietes Oberstad befindet sich derzeit in der Dorfkerzone. Die Oberstadgasse (Parz. Nr. 1749) wird in 'Strasse in Bauzone' umgezont. Dadurch entspricht die Zone der bestehenden Nutzung.

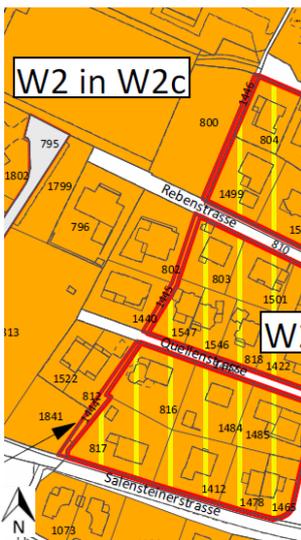
### Umzonung Nr. U17+U18



Ausschnitt Differenzplan;  
Umzonung Wegparzelle und Zufahrten

Gemäss Gestaltungsplan Seevruga (DBU Nr. 22, 15.03.2012) wird die Fusswegverbindung zwischen Salensteiner- und Blauortstrasse durch das Quartier geführt. Damit wird die Wegparzelle Nr. 1449 hinfällig und kann einer W2c zugewiesen werden. Ebenso kann infolge der Zufahrtsgestaltung ein Teil der Parz. Nr. 1463 von der W2 zur 'Strasse in Bauzone' zugewiesen werden.

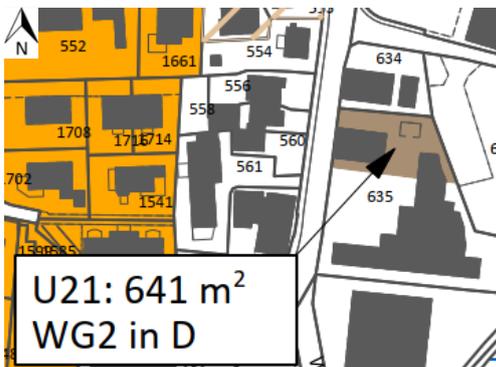
### Umzonung Nr. U19



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Wegparzellen

Die Wegparzellen Nr. 1444, 1445 und 1446 (Teilparzelle) werden nicht als Fussweg gebraucht. Es ist geplant die Parzellen aufzuheben und den angrenzenden Grundstücken zuzuweisen.

### Umzonung Nr. U21

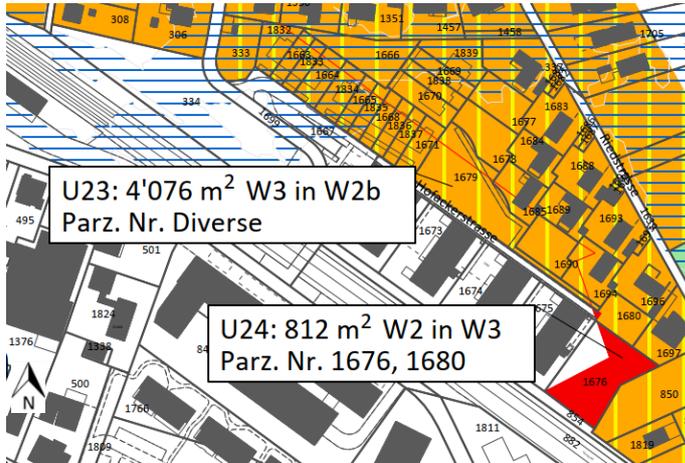


Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Wegparzellen

Die Gebäude auf Parzellen 634 und 635 sind identisch. Damit die gleichen Voraussetzungen hinsichtlich Umzonung/Pflege/Erhalt haben, wird ein Teil der Parzelle 635 der Da zugewiesen.

Nr. 22: entfällt

Umzonung Nr. U23 +24

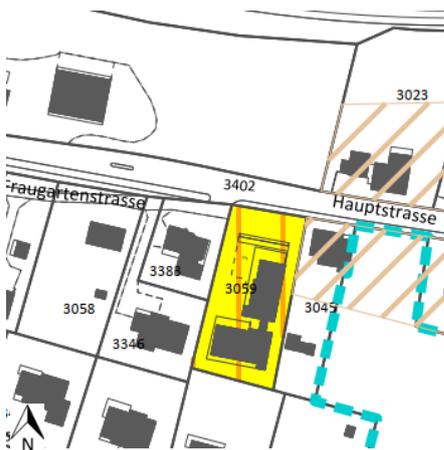


Ausschnitt Differenzplan; Umzonung

Die Parzellen an der Hofackerstrasse sind gemäss Gestaltungsplan bebaut und die Nutzweise entspricht einer W2b (Nr. U23)

Damit die bestehende MFH Bebauung an der Bahnlinie ergänzt werden kann, wird die Parz. 1676 vollständig der W3 zugewiesen (Nr. U24)

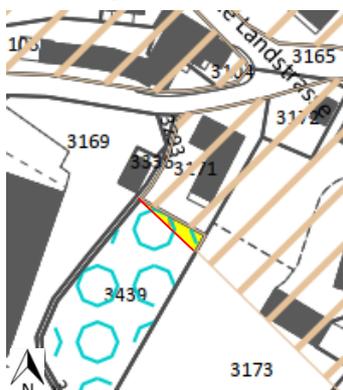
Umzonung Nr. U26



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung

Die Parzelle wurde nach den Bauvorschriften der W2H bebaut und wird daher von der Dk in die W2a umgezont.

Umzonung Nr. U27



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung

Bei dieser Umzonung handelt es sich lediglich um eine Anpassung an die Zonenengrenze (rot bisherige Zonenabgrenzung).

Umzonung Nr. U28 und U29

Bei diesen Umzonungen handelt es sich um Anpassungen aufgrund der Sanierung der Hauptstrasse am Dorfeingang von Ermatingen West.

**Umzoning Nr. U31, U32 und U33**



Ausschnitt Differenzplan; Umzoning

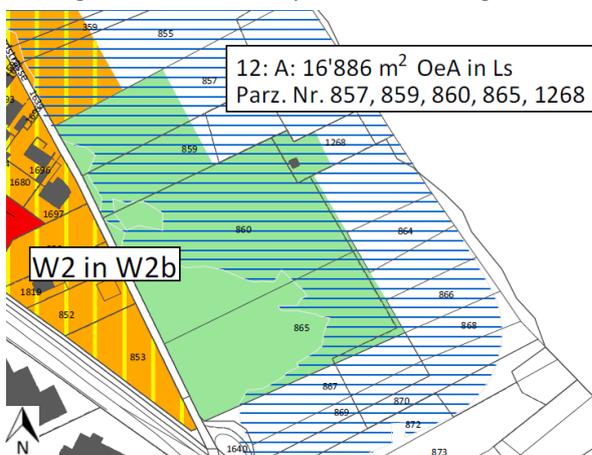
Bei diesen Umzonungen handelt es sich lediglich um Anpassungen an die Parzellengrenze.

**3.4 Auszonungen**

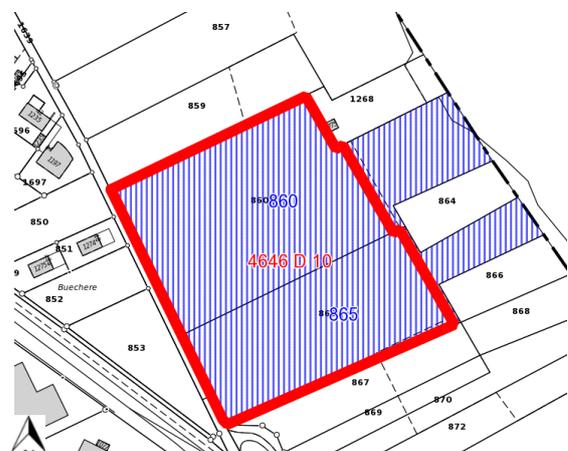
Nr.	Ort (Parzellen-Nr.)	Fläche m <sup>2</sup>	Zone bisher	Zone neu	Begründung
A12	Riedstrasse (857, 589, 860, 865, 1268)	16'886	ZöA	Landschaftsschutzzone Ls	Kein Bedarf, Sicherung Seesicht, belasteter Standort, Seehochwassergefährdung
A20	Salensteinerstrasse	87	W2	Strasse ausserhalb Bauzone	Anpassung an bestehende Nutzung (Trottoir)

**Auszonung Nr. A12**

Die bis anhin ungenutzte Fläche in der Zone für öffentliche Anlagen (einst Fussballplatz geplant) wird der Landschaftsschutzzone zugeteilt. Dadurch kann die Sicht zum Seerhein vom Seeweg 'Riedstrasse' sichergestellt werden. Weiter besteht im Gebiet eine geringe/mittlere Gefährdung aufgrund Seehochwasser (siehe Kap. 5) und die Parzellen Nrn. 860 und 865 sind belastet (Kehrichtablagerung). Die Auszonung des Gebiets entspricht einem Legislaturziel des Gemeinderates.

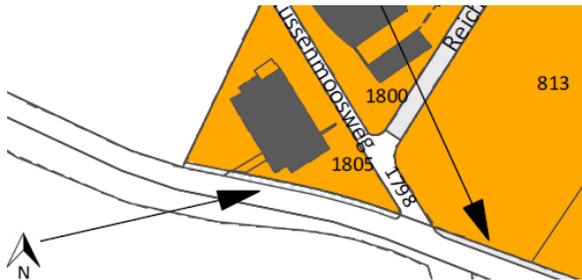


Ausschnitt Differenzplan; Auszonung in Ls



Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte

Auszonung Nr. A20



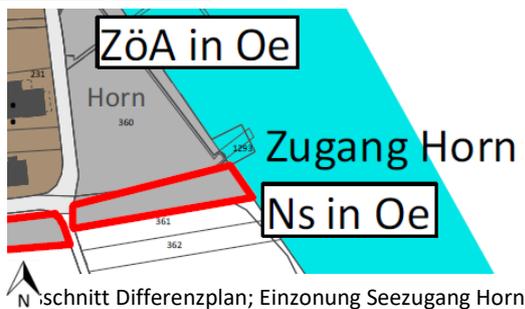
Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Trottoir

Das bestehende Trottoir an der Salensteinerstrasse (Parzellen Nr. 1650) kommt von der Wohnzone W2 neu in 'Strasse ausserhalb Bauzone' zu liegen.

**3.5 Einzonungen**

Nr.	Ort (Parzellen-Nr.)	Fläche m <sup>2</sup>	Zone bisher	Zone neu	Begründung
E25	Seezugang Horn (360)	597	Ns	Oe	Anpassung an bestehende Nutzung (Seezugang)

Einzonung Nr. E25



Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Seezugang Horn

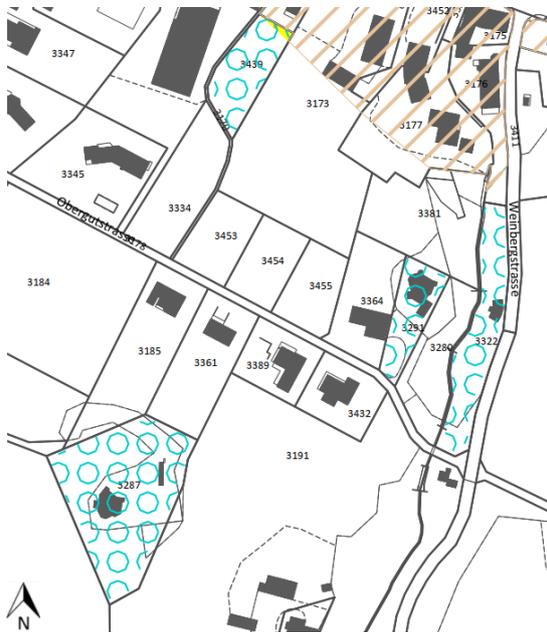
Der Seezugang Horn inkl. Bootslagerplatz befindet sich derzeit in der Naturschutzzone. Dieser südliche Bereich der Parzelle Nr. 360 soll nun wie der restliche Parzellenbereich in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe eingezont werden. Dadurch entspricht die Zone der langjährigen, bestehenden Nutzung und die Zonengrenze verläuft entlang der Parzellengrenze.

**3.6 Fazit Um-, Aus- und Einzonungen**

Insgesamt wird die Bauzone von Ermatingen um **1.64 ha reduziert**. Namentlich die Auszonung der öffentlichen Zone Ried trägt massgeblich zur Reduktion der Bauzone bei. Auch die Flächen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) reduzieren sich um 528 m<sup>2</sup>, die Arbeitszone um 1'329 m<sup>2</sup> und die Spezialzonen um 1'135 m<sup>2</sup>. Diese Reduktionen sind grossmehrheitlich darauf zurückzuführen, dass die Strassenflächen innerhalb der Bauzonen um 1'828 m<sup>2</sup> vergrössert werden (siehe Zonenplanänderungstabelle in der Beilage)

### 3.7 Überlagernde Zonen

#### 3.7.1 Zone für archäologische Funde



Ausschnitt Differenzplan; Überlagerung Zone für archäologische Funde

Zu den bereits bestehenden Zonenüberlagerungen sind nach dem Amt für Archäologie verschiedene weitere, kleinräumige Bereiche in den Zonenplan zu übernehmen. Es handelt sich dabei insbesondere um militärische Anlagen des Festungsgürtels Kreuzlingen.

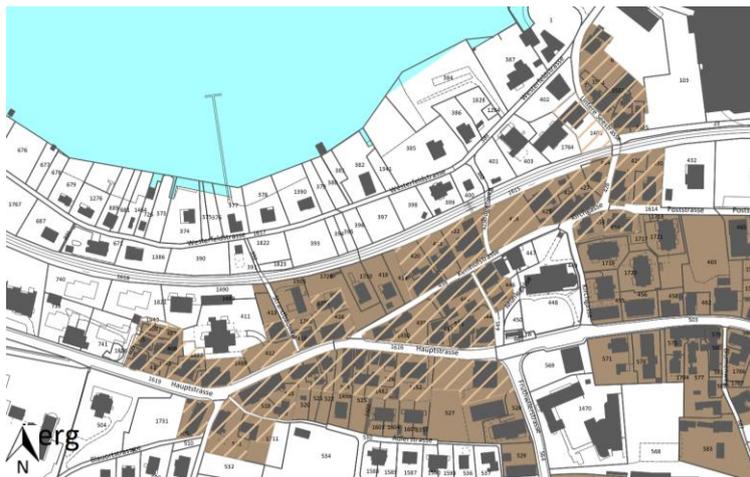
#### 3.7.2 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Ermatingen und Tribolingen sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz ISOS als Dorf von nationaler Bedeutung mit dem Ziel 'Erhalten der Substanz' aufgeführt.

Damit die bestehende Substanz im Baubewilligungsprozess hinreichend beachtet wird, werden in den Gebieten Stad, Ausserdorf und Triboltingen eine Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU festgelegt. Für diese Gebiete werden im Baureglement erhöhte Anforderungen bei Um- und Neubauten gefordert. Die Abgrenzung der überlagerten Zone richtet sich nach den im ISOS ausgeschiedenen Bereiche mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz).



Überlagerung Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Stad



Überlagerung Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Ausserdorf



Überlagerung Ortsbild- und Umgebungsschutzzone Triboltingen

### 3.7.3 Gestaltungsplanpflicht



Ausschnitt Differenzplan; Überlagerung GP-Pflicht

In Triboltingen bestehen verschiedene Potenziale im Zwischenbereich der Hauptstrasse und der W2a. Damit eine gute dem Ort entsprechende Bebauung gewährleistet werden kann, sind westlich und östlich der Kirchgasse zwei Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Auf den Gebieten Ulmberg, Wolfsberg und des ehemaligen Schlosses Hard wird gemäss den Bestimmungen des bisherigen und neuen Baureglements eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan eingetragen.

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

Die bestehenden Gebiete mit Lärmvorbelastungen werden beibehalten. Einerseits ist eine Zonenzuweisung zu einer Wohn-/Arbeitszone aufgrund der topographischen und erschliessungstechnischen Bedingungen, andererseits aufgrund des Ortsbildes nicht zweckmässig. Es ist unerwünscht an den Dorfeingängen im Westen von Ermatingen und Triboltingen gewerbliche Betriebe anzuordnen. Dals Tiefbauamt hat im November 2014 für die Gemeinde Ermatingen ein Lärmsanierungsprojekt LSP vorgelegt. In den betroffenen Gebieten Lilien- und Lankenberg sowie Fraugarten werden die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss den Prognosewerten 2034 überschritten. Das LSP hat zudem untersucht, ob die Gebiete mit Lärmschutzwänden besser vor Lärm geschützt werden könnten. Das LSP verneint diese Lärmschutzmassnahmen aufgrund ungenügender Wirksamkeit. Eine Lärmschutzmassnahme direkt an der Quelle in Form eines lärmarmen Belags war 2014 noch nicht absehbar. Gemäss Strassenlärmmemissionskataster SLEK wurde jedoch bereits 2016 ein lärmarmen Belag am Dorfeingang West von Ermatingen realisiert. Allerdings liegen die Lärmwerte gemäss rechnerischer Überprüfung auch heute rund 4 bis 5 dB (A) über dem IGW für die ES II. Es ist daher nach wie vor zweckmässig die lärmvorbelasteten Gebiete wie bestehend auch im neuen Zonenplan auszuweisen.

### 3.8 Wald

Aufgrund der neu definierten statischen Waldgrenzen erfährt der Zonenplan verschiedene geringfügige Anpassungen im Bereich des Waldes und der Nichtbauzonen. Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan verteilen sich im ganzen Gemeindegebiet und werden im Differenzplan aufgezeigt. Wo sich der Wald zurückgebildet hat, werden die Flächen der Nichtbauzonen (Landschaftsschutzzone, Landwirtschaftszone) zugewiesen, wo sich der Wald ausgedehnt hat, werden die Flächen als Wald definiert.

## 4 Gefahrenzone

### 4.1 Allgemein

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Beurteilungssperimeters detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) durch Hochwasser und Rutschungen in welchem Masse bedroht sind.

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümergebunden festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, und Auszonung) Risiken minimiert werden können.

#### **Wichtige Begriffe**

##### erhebliche Gefährdung (Rot):

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

##### mittlere Gefährdung (Blau):

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden sind möglich, plötzliche Gebäudezerstörungen sind aber nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das Schadensausmass kann je nach Naturgefahr sehr unterschiedlich sein.

##### geringe Gefährdung (Gelb):

Personen sind kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen zu rechnen. In Gebäuden können erhebliche Schäden auftreten.

##### Restgefährdung (Gelbweiss):

Die gelb-weiße Gefahrenstufe zeigt Gefährdungen mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit.

##### keine Gefährdung (Weiss):

Nach aktuellem Wissensstand besteht innerhalb der beurteilten Fläche keine Gefährdung. Ausserhalb des Beurteilungssperimeters wurde die Gefährdung nicht beurteilt. Es ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

##### Rutschungen:

Rutschungen sind hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Hangbereichen aus Lockergestein und/oder Fels. Es wird unterschieden zwischen flachgründigen (Gleitfläche bis 2 m unter Terrainoberfläche), mittelgründigen (2-10 m u. T.) und tiefgründigen Rutschungen (mehr als 10 m u. T.). Permanente Rutschungen sind kontinuierliche und gleichmässige Rutschungen über lange Zeiträume. Von spontanen Rutschungen spricht man bei Lockergesteinsmassen, die plötzlich und schnell abgleiten.

**Hochwasser:**

Überschwemmung oder Überflutung, d.h. vorübergehende Bedeckung einer Landfläche ausserhalb des Gewässerbettes mit Wasser, oft auch begleitet von Feststoffablagerungen.

**Häufigkeit / Eintretenswahrscheinlichkeit:**

Die Häufigkeit gibt an, in welchem Zeitraum mit einem Naturereignis von bestimmtem Ausmass gerechnet werden muss. Die Eintretenswahrscheinlichkeit zeigt, dass auch bei einer relativ seltenen Häufigkeit (300 Jahre) die Gefährdung nicht vernachlässigbar ist.

Häufigkeit		Eintretenswahrscheinlichkeit	
in Worten	in Jahren	in Worten	in 50 Jahren
häufig (T30 / HQ30)	1 bis 30	hoch	100 bis 82%
mittel (T100 / HQ100)	30 bis 100	mittel	82 bis 40%
selten (T300 / HQ300)	100 bis 300	gering	40 bis 15%
sehr selten	mehr als 300	sehr gering	15 bis 0%

**Intensität:**

Ausmass, mit der eine Naturgefahr an einem bestimmten Ort einwirkt.

Intensität am Beispiel Hochwasser	Wassertiefe	Fließgeschwindigkeit (Meter pro Sekunde; m/s)
Schwach	weniger als 0,5 m	langsam (weniger als 0,5 m/s)
Mittel	zwischen 0,5 und 2 m	mittel (zwischen 0,5 m/s und 2 m/s)
Stark	mehr als 2 m	schnell (mehr als 2 m/s)

**4.2 Methodik Umsetzung Gefahrenkarte**

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgt in mehreren Schritten. Als erstes werden die Konfliktgebiete (Gefahrengebiete im bestehenden resp. neuen Baugebiet) definiert. Diese Konfliktgebiete werden nach Gefahrenart und möglichen Auswirkungen analysiert. Dadurch wird ersichtlich, für welche Konfliktgebiete eine detaillierte Analyse der Gefahr und der betroffenen Nutzung notwendig ist. Das betrifft insbesondere Gebiete mit grossen Baulandreserven, etc.

**Konfliktgebiete erkennen**

Es sind Gebiete, in denen eine Verminderung oder Vermeidung von Risiken durch raumplanerische Massnahmen geprüft werden sollen. Nach folgenden Kriterien wurden die Konfliktgebiete bestimmt:

- unbebautes Bauland mit Gefahrenstufungen
- bebaute Fläche mit einer Gefahrenstufung „hoch“ (rot) oder „mittel“ (blau)
- Einzelfallentscheid bei bebauten Fläche mit einer Gefahrenstufung „gering“ (gelb)

**Analyse Konfliktgebiete**

Es werden die Gefahren charakterisiert und die betroffenen Objekte/Nutzungen beschrieben.

**Raumplanerische Massnahmen**

Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerische Massnahmen eine zweckmässige Risikoreduktion möglich ist resp. keine neuen Risiken geschaffen werden und die Anwendung verhältnismässig ist. Folgende Fragen sind bei der Erörterung der raumplanerischen Massnahmen zu beachten:

- Ist eine Auszonung resp. Einzonung notwendig / sinnvoll?
- Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

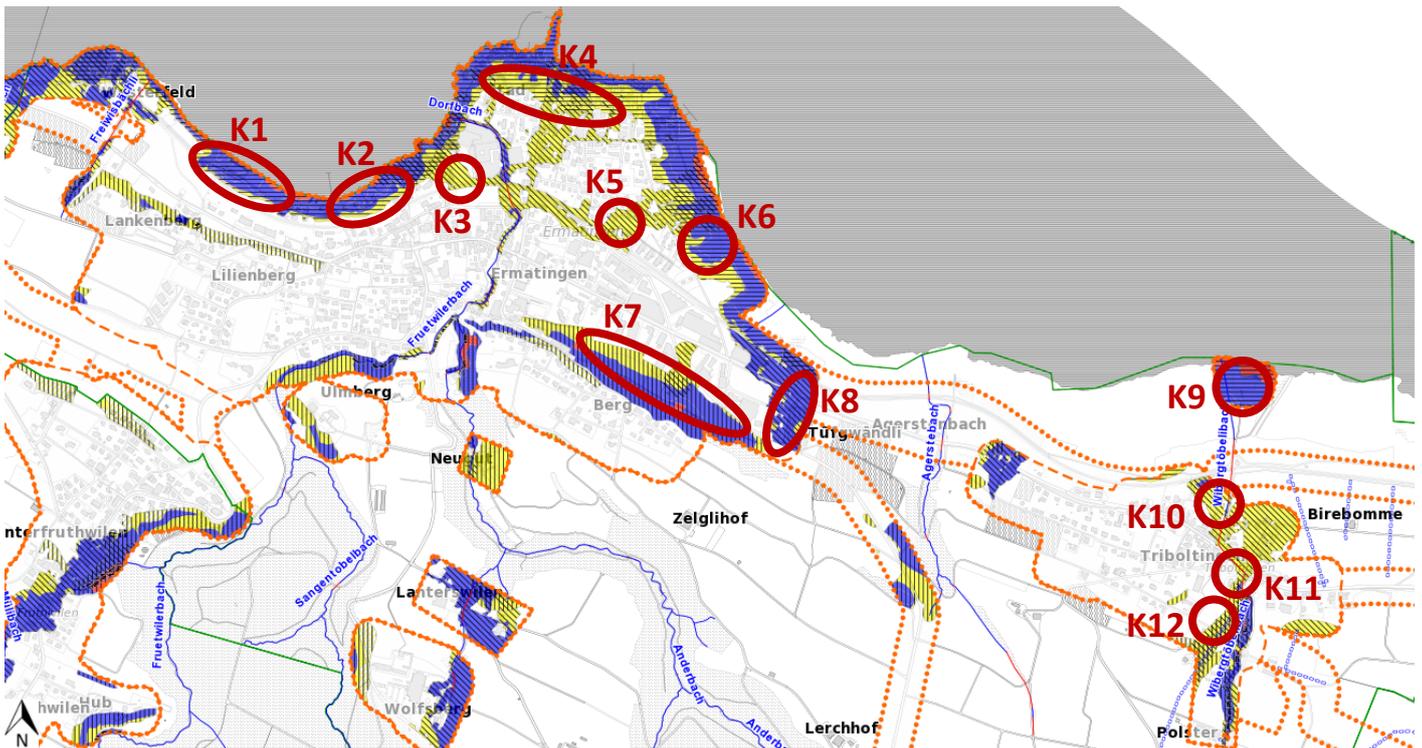
**Weitere Massnahmen**

Kann das Risiko nicht mit raumplanerischen Massnahmen reduziert und neue Risiken nicht vermieden werden, sind andere Massnahmen im Bereich Objektschutz, Notfallkonzept, Wasserbau, Rutschungs-

verbau, etc. in Betracht zu ziehen. Im Rahmen der Ortsplanung werden nur mögliche weiteren Massnahmen aufgezählt, welche für eine Gefahren- und/oder Risikoreduktion in Betracht kommen. Die Machbarkeit und Umsetzung der Massnahmen erfolgt ausserhalb der Raumplanung. Aufgrund der Erkenntnisse zu bestehenden Gefährdungen, wird die Gemeinde oder Dritte durch entsprechende Fachspezialisten die Planung von Hochwasserschutzprojekten oder Rutschungsverbauungen in Auftrag geben können. Ebenfalls ist die Erstellung einer Notfallplanung zu bedenken.

### 4.3 Evaluation Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet Ermatingen wurden 12 Konfliktgebiete untersucht.



Übersicht Gefahrenkarte mit Konfliktgebieten

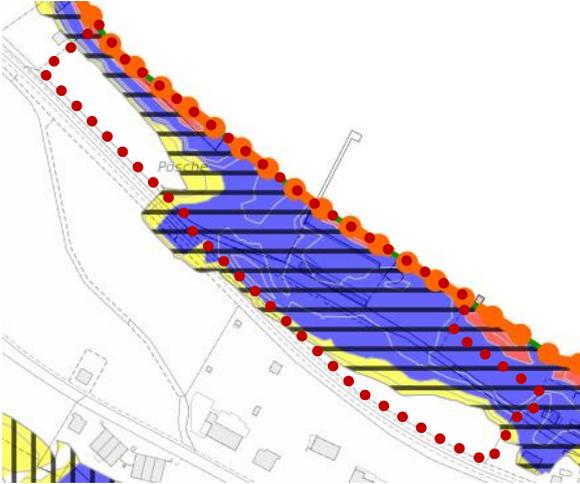
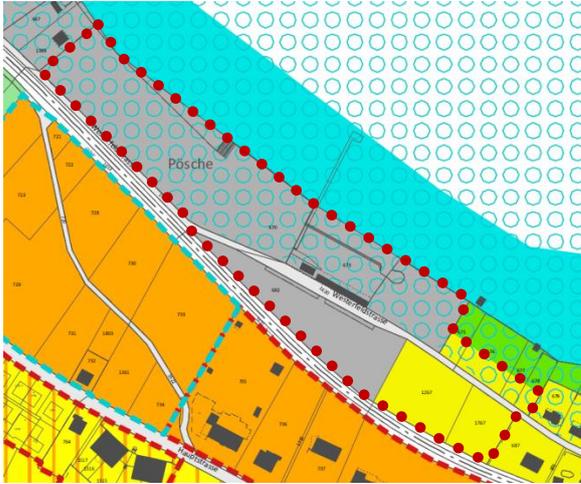
Im Gemeindegebiet bestehen folgende Gefährdungen:

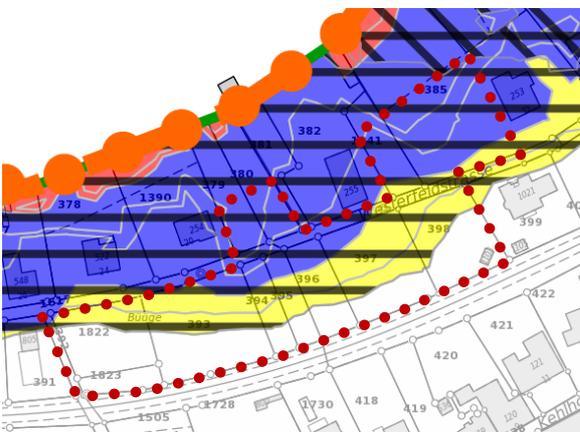
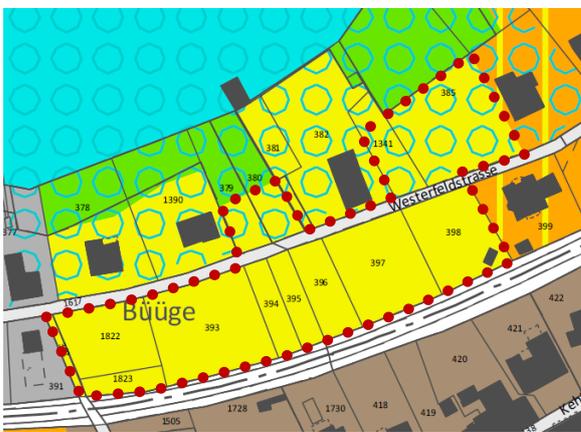
- Entlang des Seeufers durch Hochwasser Untersee
- Entlang der zum See führenden Gewässer Fruetwiler-/Ander-/Dorfbach
- Entlang des Wibergtöbelibachs
- Rutschungen an sehr exponierten und steilen Hanglagen

Mit einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der Bäche können mit einfachen Massnahmen im Oberlauf die effektivsten Schutzmassnahmen erreicht werden. Zudem ist der Bachunterhalt von grosser Bedeutung. Gegen das Seehochwasser sind indes meist Objektschutzmassnahmen geeignet. Grossflächige Massnahmen lassen sich kaum umsetzen.

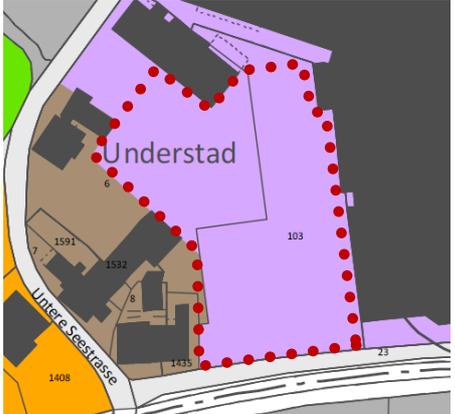
Einzelne Gebiete sind durch Hangrutschungen betroffen. Wie sich aufgrund der bereits bebauten Parzellen zeigt, können mit geeigneten statischen Massnahmen die Hänge stabilisiert werden, so dass die Gefährdung reduziert wird.

Bei den betrachteten Gebieten handelt es sich um weitgehend überbaute Bauzone, so dass planerische Massnahmen wie Um- und Auszonungen oder die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wenig sinnvoll und sehr oft unverhältnismässig sind. Aufgrund der bereits bebauten Umgebung lässt sich schliessen, dass auch die noch unbebauten Grundstücke mit den geeigneten Objektschutzmassnahmen (Nachweis im Baubewilligungsverfahren) bebauen lassen.

Gebiet K1; Badi und Wohngebiet Westerfeldstrasse West	
<p><b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b></p> 	<p><b>Planausschnitt Zonenplan</b></p> 
<p><b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b></p>	<p><b>Hochwasser (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebautes Baugebiet (Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)</li> <li>• Nutzung: Badi, Landwirtschaft</li> <li>• Mittlere bis geringe Gefahr infolge Seehochwasser</li> </ul>
<p><b>Raumplanerische Massnahmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, aufgrund Nutzung als Badi</li> <li>• Auszonung Parz. Nrn. 1267 (Baueingabe erfolgt) und 1767 nicht sinnvoll, da nur gering betroffen und unverhältnismässig</li> <li>• Parz. Nrn. 675-678 sind Kleingrundstücke und für Wohngebäude nicht geeignet (Seezugang). Auszonung unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Auflage in Baubewilligung gem. Art. 20 BauR</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<p><b>Technische und organisatorische Massnahmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<p><b>Ausführliche Beurteilung</b></p>	<p>Nein</p>

Gebiet K2; Wohngebiet Westerfeldstrasse Ost	
<p><b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b></p> 	<p><b>Planausschnitt Zonenplan</b></p> 
<p><b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b></p>	<p><b>Hochwasser (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils unbebautes Baugebiet (Wohnzone)</li> <li>• Nutzung: Gartenanlage, Grünfläche</li> <li>• Mittlere und geringe Gefahr infolge Seehochwasser</li> </ul>

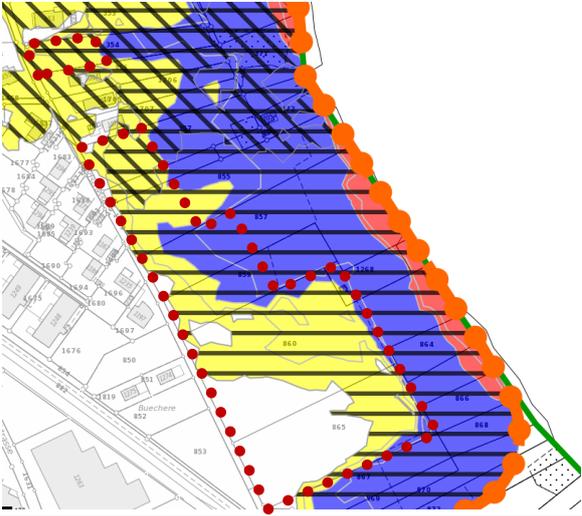
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da Parzellen südlich der Westerfeldstrasse nur gering betroffen sind und unverhältnismässig</li> <li>• Parz. Nrn. 379, 380, 385 und 1341 sind Kleingrundstücke und für Wohngebäude nicht geeignet (Seezugang). Auszonung unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Auflage in Baubewilligung gem. Art. 20 BauR</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

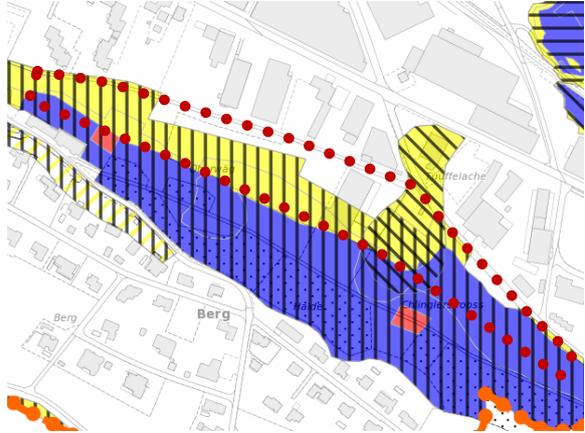
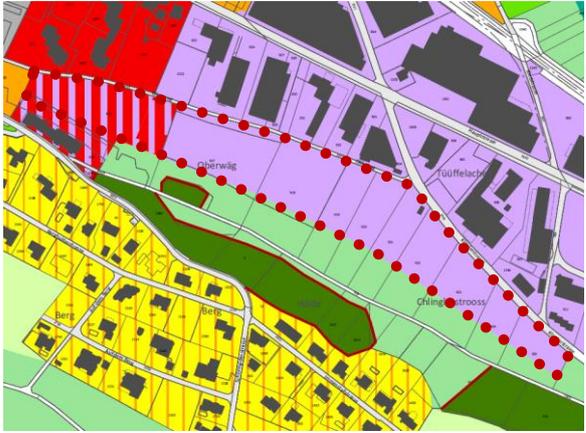
<b>Gebiet K3; Dosenfabrik</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Hochwasser (Gefährdung gering)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulücke (Arbeitszone Gewerbe)</li> <li>• Nutzung: Grünfläche</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Überschwemmung durch Dorfbach</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da nur gering betroffen</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> <li>• Ausbau der Gerinnkapazität beim Durchlass Poststrasse, Durchlass SBB und der Brücke Frühmessstrasse bis See (4646-W006)</li> <li>• Ergänzung mit Leitstrukturen (4646-W007)</li> <li>• Ausbau Abschnitt unterhalb Berggasse (4646-W005)</li> <li>• Erstellung Rechen vor Eindolung (4646-W008).</li> <li>• Ausbau Kapazität Eindolung (4646-W009) und/oder Leitstrukturen Lanterschwil (4646-W010, 4646-W011)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

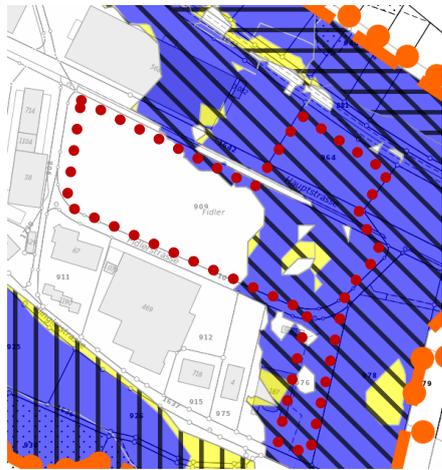
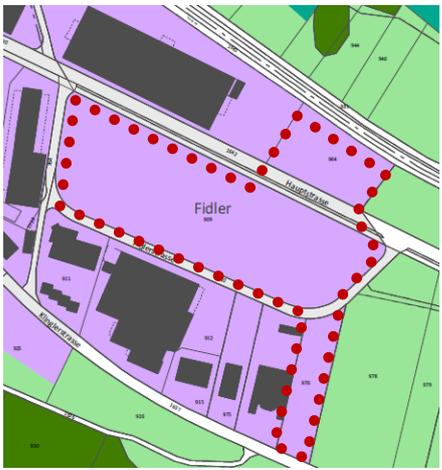
<b>Gebiet K4; Dorfzone Stad</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Hochwasser (Gefährdung gering/mittel)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulücken (Dorfzone)</li> <li>• Nutzung: Grünfläche</li> <li>• Geringe und teilweise mittlere Gefahr infolge Seehochwasser und Überschwemmung durch Dorfbach</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da grösstenteils bebaut und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Auflage in Baubewilligung gem. Art. 20 BauR</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> <li>• Ausbau der Gerinnkapazität beim Durchlass Poststrasse, Durchlass SBB und der Brücke Frühmessstrasse bis See (4646-W006)</li> <li>• Ergänzung mit Leitstrukturen (4646-W007)</li> <li>• Ausbau Abschnitt unterhalb Berggasse (4646-W005)</li> <li>• Erstellung Rechen vor Eindolung (4646-W008).</li> <li>• Ausbau Kapazität Eindolung (4646-W009) und/oder Leitstrukturen Lanterschwil (4646-W010, 4646-W011)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K5; Hofacker</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Hochwasser (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils bebautes Baugebiet (Wohnzone, Wohn- und Arbeitszone)</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Seehochwasser und Überschwemmung durch Dorfbach</li> </ul>

<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, aufgrund zentraler Lage, mitten im Baugebiet und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> <li>• Ausbau der Gerinnkapazität beim Durchlass Poststrasse, Durchlass SBB und der Brücke Frühmessstrasse bis See (4646-W006)</li> <li>• Ergänzung mit Leitstrukturen (4646-W007)</li> <li>• Ausbau Abschnitt unterhalb Berggasse (4646-W005)</li> <li>• Erstellung Rechen vor Eindolung (4646-W008).</li> <li>• Ausbau Kapazität Eindolung (4646-W009) und/oder Leitstrukturen Lanterenschwil (4646-W010, 4646-W011)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

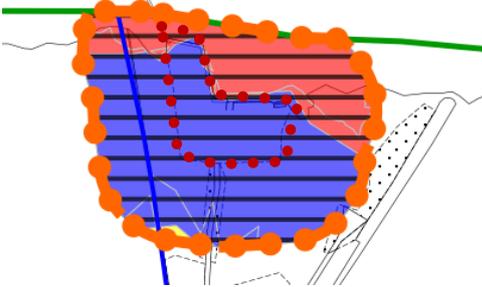
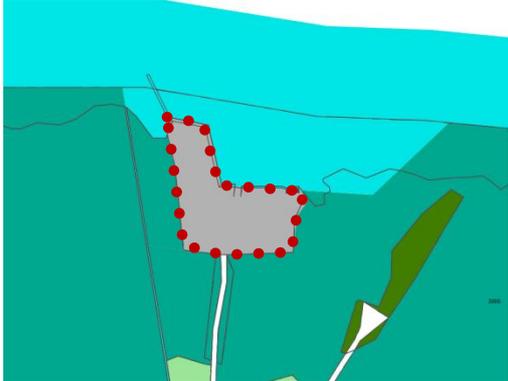
<b>Gebiet K6; Riedstrasse</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Hochwasser (Gefährdung gering/mittel)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebautes Baugebiet am Siedlungsrand (Wohn-, Freihaltezone)</li> <li>• Nutzung: Landwirtschaft, Grünfläche</li> <li>• Geringe bis mittlere Gefahr infolge Seehochwasser und Überschwemmung durch Dorfbach</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung der Wohnzone nicht sinnvoll, da nur geringe Gefährdung und grösstenteils bebaut und unverhältnismässig</li> <li>• Parz. Nrn. 857, 859, 860 und 865 werden von der Zone für öffentliche Anlagen in die Freihaltezone umgezont</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> <li>• Ausbau der Gerinnkapazität beim Durchlass Poststrasse, Durchlass SBB und der Brücke Frühmessstrasse bis See (4646-W006)</li> <li>• Ergänzung mit Leitstrukturen (4646-W007)</li> <li>• Ausbau Abschnitt unterhalb Berggasse (4646-W005)</li> <li>• Erstellung Rechen vor Eindolung (4646-W008).</li> <li>• Ausbau Kapazität Eindolung (4646-W009) und/oder Leitstrukturen Lanterenschwil (4646-W010, 4646-W011)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

Gebiet K7; Arbeitszone Gewerbe	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Rutschung (Gefährdung gering/mittel)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebautes Baugebiet (Arbeitszone Gewerbe, Wohn- und Arbeitszone)</li> <li>• Nutzung: Landwirtschaft, Grünfläche</li> <li>• Mittlere und geringe Gefährdung infolge Hangrutschung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zur Hangstabilisierung nachzuweisen.</li> <li>• Situation könnte effizient durch Überbauung (insbesondere ganzer Steilhang im südöstlichen Teil Parz. 628) entschärft werden (Massnahme 4646-R011)</li> <li>• Verhinderung von Meteorwasser-Eintrag in den Steilhang im Ereignisfall (4646-R013, Parz. Nr. 1397)</li> <li>• Stellenweise Stabilisierung der Schönhaldenstrasse</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

Gebiet K8; Fidler	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Hochwasser (Gefährdung mittel)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils unbebautes Baugebiet (Arbeitszone Gewerbe)</li> <li>• Nutzung: Landwirtschaft, Lagerplatz</li> <li>• Gefahr infolge Überflutung durch Bächli von Immestall</li> </ul>

<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung Parz. Nr. 909 nicht sinnvoll, da nur kleiner Teil betroffen ist und die Parzelle gut erschlossen ist</li> <li>• Auszonung Parz. 964 nicht sinnvoll, da als Lagerplatz genutzt</li> <li>• Auszonung der Parz. 976 nicht sinnvoll, da grösstenteils bebaut</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> <li>• Leitstrukturen für oberflächlich abfliessendes Wasser (4646-W012)</li> <li>• Bachöffnung als Fanggraben (4646-W013)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

**Gebiet K9; Seezugang Triboltingen**

<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	

<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Hochwasser (Gefährdung mittel)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebautes Baugebiet (Zone für öffentliche Bauten + Anlagen)</li> <li>• Nutzung: Seezugang, Grünfläche</li> <li>• Gefahr infolge Seehochwasser</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, aufgrund Nutzung als Seezugang</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

**Gebiet K10; Seestrasse West**

<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	

<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Hochwasser (Gefährdung gering)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulücke (Dorfzone)</li> <li>• Nutzung: Landwirtschaft, Grünfläche</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Überschwemmung durch Wibergtöbelibach</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da Gebiet grösstenteils bebaut und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> <li>• Schwemmholzrechen (mit Geschieberückhalt) vor Einlauf in Eindolung Triboltingen (4646-W017)</li> <li>• Leitstrukturen entlang Strasse zum Abführen des ausgetretenen Wassers (4646-W018)</li> <li>• Hochwasserrückhalt prüfen (4646-W019) oder Ausbau Eindolung (4646-W020)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K11; Alte Landstrasse</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Hochwasser (Gefährdung gering)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulücke (Dorfzone)</li> <li>• Nutzung: Gartenanlage</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Überschwemmung durch Wibergtöbelibach</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> <li>• Schwemmholzrechen (mit Geschieberückhalt) vor Einlauf in Eindolung Triboltingen (4646-W017)</li> <li>• Leitstrukturen entlang Strasse zum Abführen des ausgetretenen Wassers (4646-W018)</li> <li>• Hochwasserrückhalt prüfen (4646-W019) oder Ausbau Eindolung (4646-W020)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K12; Obergutstrasse</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Hochwasser/Rutschung (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebaute Parzelle (Wohnzone)</li> <li>• Nutzung: Landwirtschaft</li> <li>• Geringe Gefahr infolge Überschwemmung durch Wibergtöbelibach und Hangrutschung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz und Hangrutschung nachzuweisen.</li> <li>• Oberflächenabfluss durch leichte Geländeanpassungen grossräumig umleiten und den Raum dafür sichern (4646-W200)</li> <li>• Kontrollierte Ableitung von Meteorwasser (von Dächern, Plätzen, Strassen und Brunnen) sicherstellen (4646-R016)</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

## 5 Baureglement

Basierend auf dem bisherigen Baureglement (DBU-Entscheid Nr. 29 vom 04. März 2004 und DBU-Entscheid Nr. 129 vom 10. Dezember 2004) wurde unter Beachtung der gültigen Gesetzgebung und Rechtsprechung ein neues Baureglement (BauR) erarbeitet. Aufgrund der Bewilligungspraxis wurden einzelne Vorschriften angepasst oder neu erlassen. Insbesondere wurden aber die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB aufgenommen, was zu Anpassungen einzelner Massvorschriften führte. Ebenfalls wurde der Zonenkatalog der revidierten PBV und basierend auf der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster angepasst. Die Gliederung des BauR wird weitgehend beibehalten. Es wurde aber versucht, das BauR möglichst schlank zu halten. Zentrale Herausforderungen bilden dabei:

- die Gewährleistung und Überführung des Bestandes in einen rechtmässigen Zustand;
- die Wahl und die Umsetzung der Nutzungsziffer (Ablösung der Ausnützungsziffer);
- eine zweckmässige / verständliche Regelung der Höhen und Flächen von Bauten, unter Beachtung einer guten Gestaltung;
- eine zweckmässige Vereinheitlichung und Vereinfachung der übrigen Bauvorschriften.

Die wesentlichen Änderungen zwischen dem alten und revidierten BauR sind nachfolgend aufgeführt:

Abschnitt/Artikel im BauR	Grundlage	Änderung
<b>1. Allgemeine Bestimmungen</b>	PBG	Neu formuliert, Neu: Kompetenzen von Baukommission und Bauverwaltung
<b>2. Zonenvorschriften</b> Allgemeines (Masstabelle)	PBV / IVHB	Zonenbezeichnungen, Zoneneinteilung gemäss Beschrieb PBV Neues Dichtemass: Baumassenziffer; neue Höhenmasse: Fassadenhöhe und Gesamthöhe
Bauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Diverse Präzisierungen neue Aufteilung der Wohnzonen, Streichung Zone für öffentliche Anlagen
Landwirtschaftszonen	RPG / RPV / PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
Schutzzonen	PBG / PBV / NHG	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
Überlagernde Zonen und Gebiete	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen Ersetzung Gebiet mit Hochwasserschutz durch Gefahrenzone
<b>3. Bauvorschriften</b>		
Massvorschriften	PBV / IVHB	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen Neu: Gebäudeabstände
Ausstattung	PBG / PBV / SN-Normen	Änderung der Anzahl Parkfelder Präzisierung von Kehrtrichtersammelstellen Neu: Parkierung für Zweiräder, Spiel- oder Freizeitflächen, Schneefänge
Weitere Bestimmungen		Neu: Haushälterische Bodennutzung, Nebennutzflächen, Reklameanlagen
<b>4. Gestaltungsvorschriften</b>		
Allgemeine Gestaltungsvorschriften	PBG / PBV	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen
Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone	PBG / PBV	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen
Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	PBG / PBV	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen
C. Umgebungsgestaltung	PBG / PBV	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen Neu: Künstliche Beleuchtung, Sicht- und Schallschutzwände
<b>5. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b>		Redaktionelle Anpassungen

RPG: Gesetz über die Raumplanung; RPV: Raumplanungsverordnung; PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau; PBV: Verordnung zum Planungs- und Baugesetz; IVHB: Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe; NHG: Gesetz über den Natur- und Heimatschutz; SN-Norm: Schweizer Norm, z.B. VSS-Normen (Vereinigung Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute); SIA-Normen (Schweizer Ingenieur- und Architektenverein)

## 5.1 Allgemeine Bestimmung

Die allgemeinen Bestimmungen werden auf das Wesentliche reduziert.

Die Zuständigkeiten werden in Art. 3 detailliert geregelt. Dabei werden auch der Bauverwaltung verschiedene Kompetenzen delegiert.

Die Kapitel 'Planung' und 'Erschliessung' des alten Baureglements werden nicht mehr aufgeführt. Die Kapitel behandelten die Themen Richtplanung, Zonenplan, Sondernutzungspläne, öffentliche Erschliessung und Landumlegung/Grenzberichtigung. Der Zweck und die Zuständigkeiten dieser Planungsinstrumente und Verfahren sind abschliessend im Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt.

## 5.2 Zonenvorschriften

### 5.2.1 Zoneneinteilung

Die bisherige Zoneneinteilung unterschied nur Zonen des Baugebietes, Nichtbaugebietes und Zonenüberlagerungen. Neu wurde die Zoneneinteilung entsprechend den Zonenbezeichnungen gemäss den Vorgaben des PBG und der PBV angepasst.

### 5.2.2 Masstabelle

In der Masstabelle sind die Nutzungsziffern, Höhenmasse (Fassaden- und Gesamthöhe), Grenzabstände sowie Gebäudelängen und -breiten der Bauten und Anlagen übersichtlich zusammengefasst.

Die Bestimmungen zur Nutzungsziffer und Massen wurde unter Berücksichtigung von Umrechnungsfaktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und der bisherigen Masse vorgenommen. Dabei wurde tendenziell so gerundet, dass möglichst keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Regelungen entstehen.

#### Dichtemass

Im Rahmen der Einführung der IVHB wurde die Ausnutzungsziffer AZ durch andere Dichteziffern ersetzt. Im Vordergrund stehen die Geschossflächenziffer GFZ und die Baumassenziffer BMZ. Weitere Dichteziffern wie die Überbauungs- und Grünflächenziffer kommen in Wohn- und Mischzonen eher weniger zum Einsatz.

Die Gemeinde Ermatingen hat sich dazu entschieden, die Ausnutzungsziffer (AZ) in den Wohnzonen, den Wohn- und Arbeitszonen sowie in der Spezialbauzone Villa Ulmberg durch die Baumassenziffer (BMZ) gemäss IVHB zu ersetzen. In den übrigen Bauzonen wird die Bebauungsdichte durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt.

In der Dorfzone D wird auf die Festlegung der Nutzungsdichte verzichtet, weil sie weitgehend überbaut ist, die Gebäudemasse eine hinreichende Begrenzung der realisierbaren Nutzung ergeben und sie den Nachbarschutz gewährleistet. Wenn die Gebäudemasse eine höhere Nutzung ermöglichen als mit einer Nutzungsbeschränkung, ist das im Sinne der inneren Verdichtung nur erwünscht und soll erlaubt sein. Der Erhalt und die schonende Weiterentwicklung, d.h. die konkrete Form und Stellung von Bauten werden höher gewichtet als eine Nutzungsziffer. In der Dorfzone Db wird hingegen eine max. Nutzungsdichte vorgeschrieben, da diese Gebiete viele Baulücken aufweisen.

In den übrigen Bauzonen entfallen die Nutzungsziffern. Die Bebauungsdichte wird dort durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt. Die Arbeitszonen sollen so bebaut werden, dass die Funktionalität der Bauten und Anlagen dem Betrieb entspricht und die Bauzone künftig besser genutzt wird.

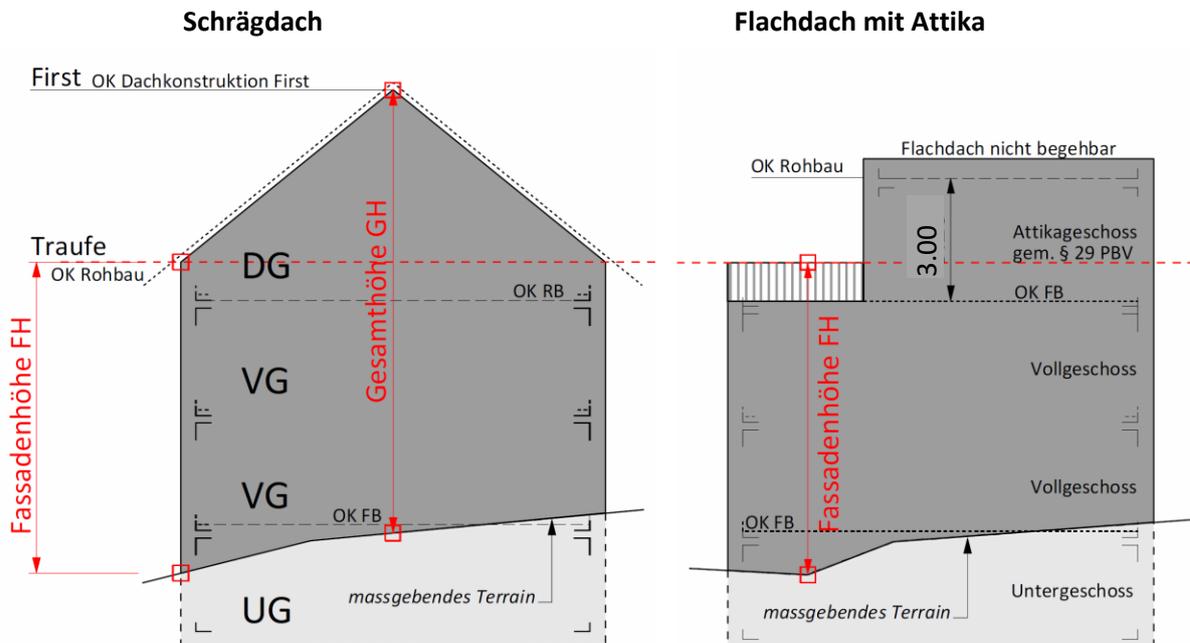
## Höhenmasse

Die bekannten Masse der Gebäude- und Firsthöhe werden mit der Einführung der IVHB durch die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe ersetzt. Die Problematik bei den Höhenregelungen der IVHB sind,

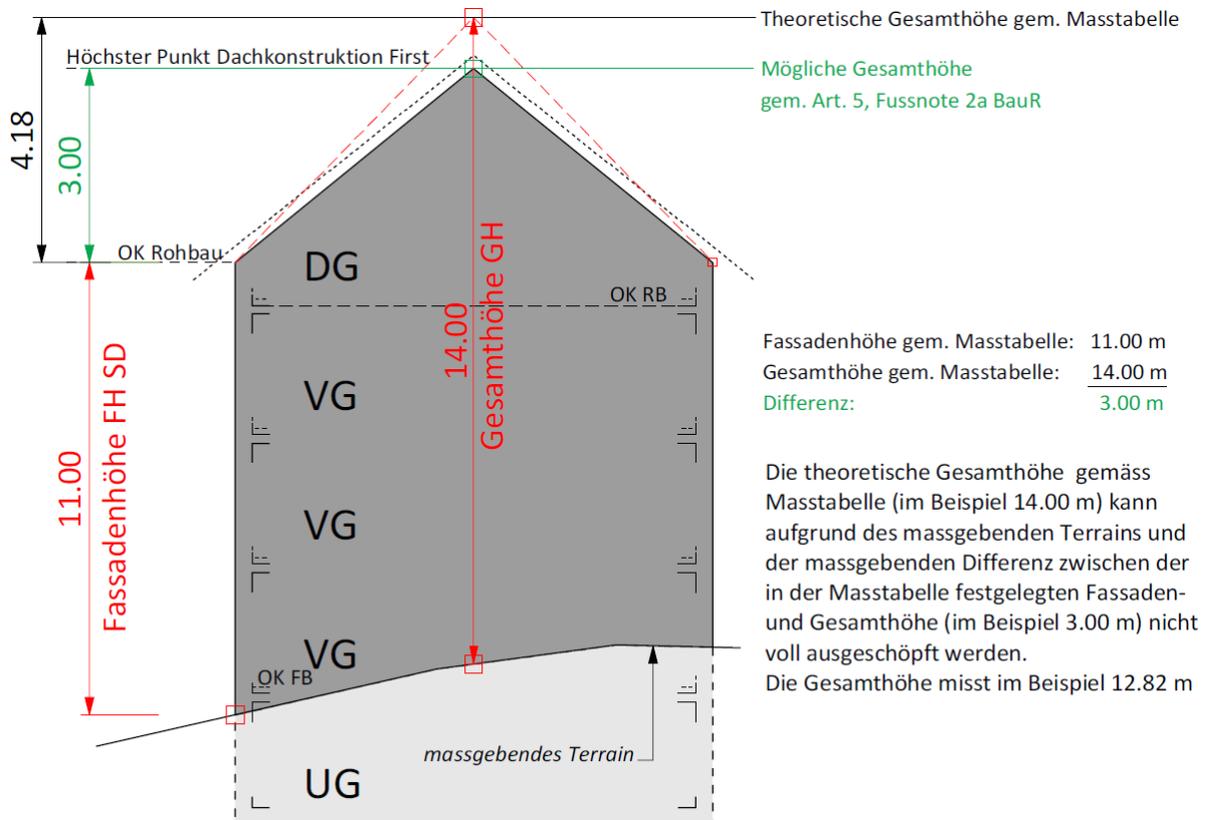
- dass es so viele verschiedene Kombinationen (differenziert nach Dachform: Schrägdach, Flachdach, Pultdach) gibt;
- dass man bei der Messweise Fassadenhöhe und Gesamthöhe nicht vom gleichen Messpunkt ausgeht;
- dass die Auswirkungen auf die architektonische Gestaltung nicht absehbar sind.

Insbesondere das architektonisch wertvolle Verhältnis von Fassade zu Dachfläche (geregelt mit Gebäude- und Firsthöhe) wird mit der IVHB-Regelung der Fassaden- und Gesamthöhe aufgehoben. Aufgrund des unterschiedlichen Messpunktes wird die Bauform stark vom massgebenden Terrain abhängig, was zu unerwünschten Auswirkungen führen kann.

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.00 m nicht überschreiten.



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.



Bei Pultdächern gilt die Fassadenhöhe an der Traufseite. Die Mögliche Bauhöhe ist aufgrund der kleinen und grossen Kniestockhöhe definiert.

Aus den nachfolgend aufgeführten Skizzen, welche auch im Anhang des BauR zu finden sind, ist die Anwendung und Auslegung der Messweise erläutert und sollen der Bauverwaltung bei der Prüfung von Baugesuchen zur Hilfe stehen.

### Grenzabstände

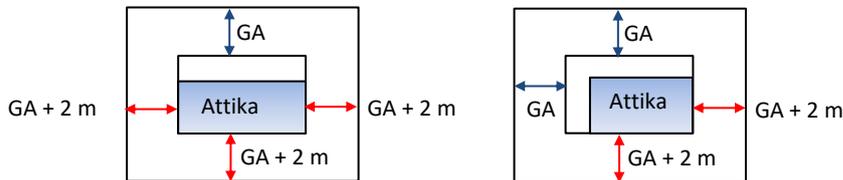
Die bestehenden Grenzabstände variieren zwischen 4.0 bis 6.0 m. Die Abstände wurden überprüft und teilweise neu festgelegt, um die Abstände zu vereinheitlichen und zweckmässige Masse festzulegen.

Nachfolgend sind die Änderungen aufgeführt:

Zone	Grenzabstand bisher		Grenzabstand neu	
	WG2	5.0 m	WA2	4.0 m
Wohn- und Arbeitszone				
Arbeitszone	G	5.0 m	A	4.0 m
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ZöBA	3.0 m	Oe	4.0 m

Bei der Arbeitszone gilt zudem: 'Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m. So kann weiterhin ein grösserer Grenzabstand gegenüber Wohnzonen sichergestellt werden.

Da das Attikageschoss gemäss IVHB nun an einer gesamten Fassadenlänge keinen Rücksprung mehr aufweisen muss, wurde für diese Fälle eine Vergrösserung des Grenzabstandes definiert: 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.



### Gebäudelängen

Mit Ausnahme der Wohnzone W2c und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bleiben die maximalen Gebäudelängen bestehen. Die Gebäudelänge der Wohnzone W2c wird von 25 m auf 30 m erhöht, da in dieser Zone Mehrfamilienhäuser zugelassen sind. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird von 50 m auf 60 m vergrössert. Damit können betrieblich notwendige Bauten entsprechend dem Bedarf und der Funktionalität umgesetzt werden.

### **5.2.3 Bauzonen**

Im Sinne einer optimalen Nutzung der Innenentwicklungspotenziale ist es generell wichtig, dass die zonengemässen Nutzungspotenziale im Grundsatz genutzt werden. Ziel der Bauzonenvorschriften ist es daher, insbesondere auch auf eine Mindestnutzung gemäss jeweiligem Zonenzweck hinzuwirken. Es geht dabei darum, eine Mindestdichte zu gewährleisten und eine zongerechte Volumetrie sicherzustellen.

Da aufgrund der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, vom 1.5.2014), die Siedlungsentwicklung in Zukunft viel stärker innerhalb des Bestandes und nicht mehr auf der "grünen Wiese" zu erfolgen hat, haben sich die baulichen Anforderungen in einzelnen Zonen stärker am Bestand zu orientieren.

### Wohnzonen

Aufgrund der neuen Aufteilung der Wohnzonen (siehe Kap. 4.2) sind die Artikel redaktionell sowie teilweise auch inhaltlich geändert worden.

Folgende inhaltliche Änderungen wurden vorgenommen:

- Die Gebiete in der bisherigen Zone W2HB erfahren mit der Einteilung in die Zone W2a eine geringe Erhöhung der Dichte.
- In den Gebieten der neuen Wohnzone W2b sind für den Schutz deren EFH-Charakter keine Mehrfamilienhäuser gestattet.

### Wohnzone W1

Die Wohnzone W1 ist ein sensibler Bereich. Daher gelten hier bestimmte zusätzliche Anforderungen, welche der besonderen Lage gerecht werden. In der W1 ist wichtig, dass das Zwischenlagern von Fahrzeugen, Baumaterialien, Containern usw. auf maximal 30 Tage beschränkt ist. Weiter hat sich gezeigt, dass der Durchblick zum See angemessen zu gewährleisten ist. Dieses öffentliche Interesse wird höher gewichtet als die privaten Interessen einer möglichst guten Abgrenzung durch Sichtschutzmassnahmen. In der Diskussion mit der Baukommission, der Bevölkerung und dem Gemeinderat hat sich gezeigt, dass sich kein absolutes Mass festschreiben lässt. Daher wurde im Anhang zum Baureglement die Absicht der Regelung dokumentiert.

### Dorfzonen

Die Dorfzonen weisen eine Schutzfunktion auf, in welcher vor allem der Bestand und das Ortsbild massgebend sind. Die bauliche Dichte und Einpassung von Neu- und Umbauten hat sich daher am Bestand zu orientieren. Das zulässige Volumen ist aufgrund der konkreten Situation vor Ort und unter Berücksichtigung des Umfeldes über die Masse im BauR zu regeln. Durch die Gebäudelänge sowie die Fassadenhöhe ist die Nutzungsdichte / das Volumen zusammen mit der Zonenvorschrift ausreichend geregelt. Bereits heute besteht in der Dorfzone D kein Dichtemass, was so beibehalten wird. Die Hauptbauten in den Dorfzonen müssen neu mindestens 2 Vollgeschosse aufweisen.

### Wohn- und Arbeitszonen

Auf den bis anhin erhaltenen Bonus bei Bauten mit Gewerbeanteil von mind. 1/3 wird verzichtet. In der Vergangenheit haben sich immer wieder Situationen ergeben in welchen der Bonus zwar gewährt, in der Ausführung der Gewerbeanteil aber nicht eingehalten wurde.

### Arbeitszone A

Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Mit der Baueingabe ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Wohnnutzung gestützt auf § 8, Abs. 3 PBV erforderlich ist.

### Freihaltezone Fh

Gemäss § 10 PBV umfassen Freihaltezone Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen. Die Erstellung von Gartensitzplätzen entlang des Seeuferbereichs soll aber möglich sein. § 10 PBV besagt, dass die Freihaltezone insbesondere die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung bezweckt, und unterstützt grundsätzlich dieses Vorhaben. Damit aber der Durchblick dieser Seebereiche gewährleistet ist, wie es die Freihaltezone vorschreibt, werden zusätzliche Vorschriften betreffend Pflanzungen, Mauern und Einzäunungen analog wie in der W1 gemacht.

### Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU

Der Anteil der Dorfzone ist hoch und der beabsichtigte Schutzzumfang je nach Gebiet unterschiedlich. Diesem Umstand wollte der Gemeinderat Rechnung tragen, indem mit der überlagernden Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU diejenigen Gebiete bezeichnet sind, die massgeblich für das Ortsbild sind. Als Grundlage für die Abgrenzung diente das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS. Gemäss dem Inventar sind Teile der Dörfer Ermatingen und Triboltingen von nationaler Bedeutung mit dem Ziel 'Erhalten der Substanz' aufgeführt.

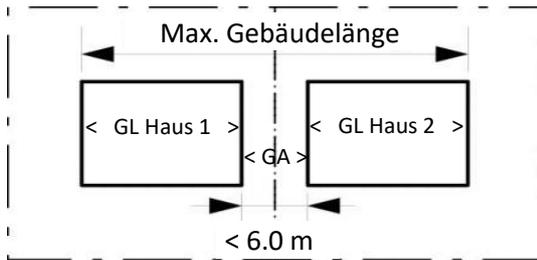
## **5.3 Bauvorschriften**

### **5.3.1 Grenzabstände**

Die Regelungen betreffend Grenzabstände sind detaillierter und dadurch für Bauherren wie auch für die Gemeindebehörde verständlicher bzw. besser umzusetzen. Die unterschiedlichen Bauten und Anlagen weisen anhand ihres Einflusses auf die Nachbarparzelle verschieden grosse Grenzabstände auf.

### **5.3.2 Gebäudeabstände**

Neu wird ein minimaler Gebäudeabstand von 6 m vorgeschrieben. Ist aus feuerpolizeilicher Sicht ein grösserer Gebäudeabstand nötig, ist dieser einzuhalten. Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudeabstände darf die addierte Gebäudelänge inklusive der reduzierten Gebäudeabständen der betroffenen Bauten die maximale Gebäudelänge gemäss Mastabelle nicht überschreiten.



## 5.4 Ausstattung

### 5.4.1 Parkierung für Fahrzeuge

Die minimale Anzahl Parkierung für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser werden von 3 Abstellplätzen pro EFH auf 2 Parkfelder je Wohnung geändert. Dafür gelten Garagenvorplätze nicht mehr als Parkplätze. Damit soll die minimale Pflichtanzahl zu Gunsten der Bauherren gesenkt werden. Neu wird bei Mehrfamilienhäusern verlangt, dass pro 4 Wohnungen zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen ist.

Um eine nicht von Parkierungsanlagen dominierte Siedlungsstruktur zu erhalten, sind Parkierungen ab 10 Parkfeldern in der Regel unterirdisch oder unter Niveau zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

Aufgrund der grösser werdenden Nachfrage nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind bei verkehrsintensiven Einrichtungen, öffentlichen Parkplätzen und in Arbeitszonen Lademöglichkeiten vorzusehen.

### 5.4.2 Parkierung für Zweiräder

Um den Fahrradverkehr zu fördern, werden bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder gefordert.

### 5.4.3 Spiel- oder Freizeitflächen

Damit klar wird in welchem Ausmass Spielplätze und Freizeitflächen anzuordnen sind, wird das BauR gegenüber der Bestimmung § 86 PBG präzisiert. So sind bei Mehrfamilienhäusern in der Regel 10 % der Hauptnutzflächen als Spiel- oder Freizeitflächen zu erstellen, auszustatten und dauernd zu unterhalten. Die Baubewilligungsbehörde legt dabei den Ausbaustandard der Spielplätze fest.

### 5.4.4 Kehrachtsammelstelle

Für Kehrachtsammelstellen werden die Anforderungen erhöht, in dem sie sich optisch gut in die Umgebung einzuordnen haben.

### 5.4.5 Schneefänge

Aus Sicherheitsgründen wird verlangt, dass bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, Schneefänge anzubringen sind.

## 5.5 Weitere Bestimmungen

### 5.5.1 Haushälterische Bodennutzung

Die Raumplanung ist eines der zentralen Handlungsfelder zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung. Für das Bauwesen sind besonders die Haushälterische Nutzung des begrenzt verfügbaren Bodens und die ressourcenschonende Bauweise von Bedeutung. Daher wird der Artikel 'Haushälterische Bodennutzung' neu festgelegt: *„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.“* Mit diesem Artikel soll vermieden werden, dass eine momentane Unternutzung permanent bleibt, weil die spätere Nachverdichtung auf Grund einer ungünstigen Platzierung im Grundstück später gar nicht mehr möglich ist.

### 5.5.2 Nebennutzflächen

Um qualitativ gute Wohnverhältnisse zu schaffen, werden bei Wohnungen gut zugängliche Nebennutzflächen sowie Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorgeschrieben. Die Grösse der festgelegten Nebennutzflächen wurden aufgrund effektiver Bauvorhaben verifiziert und bei verschiedenen Beispielen geprüft.

## 5.6 Gestaltungsvorschriften

### 5.6.1 Gesamtwirkung

Das Baureglement muss auch Grundsätze zur Einordnung und Gestaltung enthalten. Auch wenn Art. 32 hauptsächlich sensibilisierende Wirkung aufweist, können damit der Baubewilligungsbehörde, aber auch den Bauherrschaften wichtige zu beachtende Grundsätze bewusstgemacht werden.

### 5.6.2 Dachgestaltung

Detaillierte Bestimmungen zu Flachdächern, Attikageschossen und Dachaufbauten wurden neu festgelegt.

### 5.6.3 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone

In der Dorfzone wurden gegenüber den bisherigen Bestimmungen der Dorfkernzone Dk die Vorschriften leicht gelockert. Ziel ist es insbesondere, dass auch zeitgenössische Architektur das Ortsbild ergänzen kann und nicht nur rein denkmalpflegerische Aspekte zum Tragen kommen. Mit den gewählten Bestimmungen kann gewährleistet werden, dass Neubauten eine verträgliche Dichte aufweisen und das Ortsbild doch adäquat geschont werden kann. Bei der Beurteilung der Baugesuche hat die Baukommission und der Gemeinderat die Aspekte der inneren Verdichtung und des Ortsbildschutzes jeweils gut abzuwägen.

### 5.6.4 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Für die Ortsbild- und Umgebungsschutzzone gelten zusätzlich zu den Vorschriften der Dorfzone weitere Gestaltungsvorschriften bzw. detailliertere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, um eine besonders sorgfältige Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild gewährleisten zu können. Insbesondere sind die baulichen Veränderungen (Neubauten, Umbauten, Anbauten) im Kontext zum Erhalt des Ortsbildes zu beurteilen. Bei den Gebiete Ulmberg und Wolfsberg wird keine OU überlagert, da in beiden Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht besteht.

### 5.6.5 Umgebungsgestaltung

Die Anforderungen an die Terraingestaltung wurden präzisiert und ergänzt. Insbesondere sollen sich Stützbauwerke besser einordnen und Abgrabungen zurückhaltend angewendet werden. In der Arbeitszone an am Oberweg und der Klinglerstrasse weist das Terrain teilweise grössere Hangneigungen auf. Damit die Anliegen gut funktionierender Gewerbebauten gewährleistet werden können, sind in diesem Gebiet – sofern aus betrieblichen Gründen erforderlich – grössere Abgrabungen bzw. Stützbauwerke bis zu einer Höhe von maximal 2.0 m möglich.

Die Gesamtwirkung des Freiraumes ist ebenso bedeutend wie die Gestaltung der Bauten an sich und bedarf einer sorgfältigen Projektierung und Pflege. Insbesondere die Zwischenräume können durch entsprechende Ausgestaltung und Bepflanzung, Begrünung etc. ökologische Funktionen übernehmen und massgebend zur Wohn- und Lebensqualität beitragen. Daher muss bei Neubauten eine gewisse Begrünung erfolgen.

### 5.6.6 Künstliche Beleuchtung

Lichtimmissionen stellen heute immer mehr eine lästige Beeinträchtigung für die Umgebung dar. Es ist daher angezeigt, eine mögliche Beeinträchtigung durch Massnahmen an der Quelle vorsorglich zu begrenzen. Die SIA-Norm 491 bildet dafür eine gute und anerkannte Grundlage.

### 5.6.7 Sicht- und Schallschutzwände

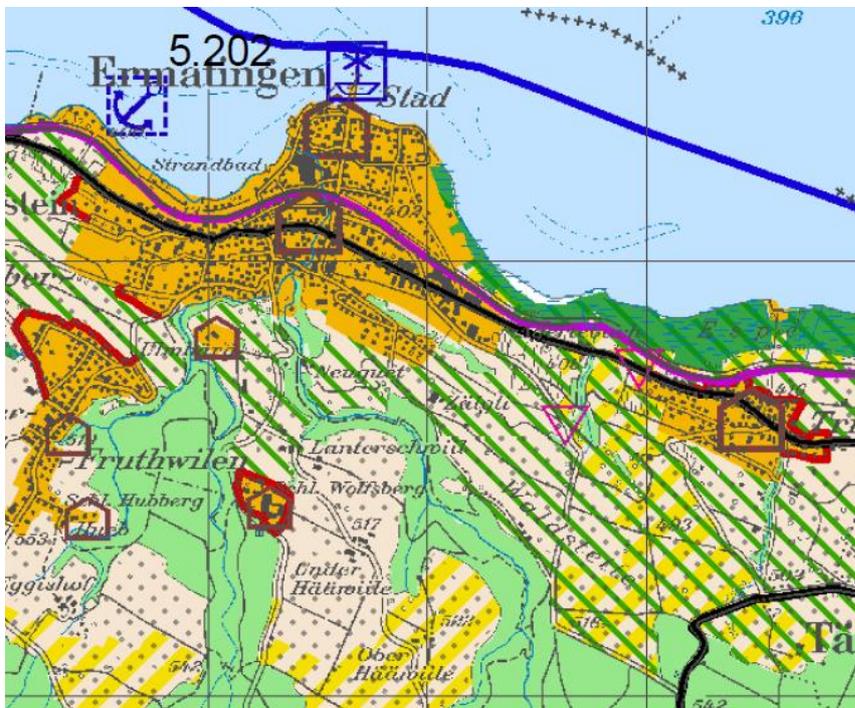
Wandelemente für Sicht- und Schallschutz sind gut einzuordnen. Insbesondere sollen schluchtartige Strassen- und Wegräume vermieden werden.

## 6 Überprüfung der Planung

### 6.1 Planungsziele der Gemeinde

Die Überarbeitung von Zonenplan und Baureglement hält die Planungsgrundsätze gemäss Planungsbericht zum kommunalen Richtplan vom 26.11.2018 ein. Ermatingen ist in den letzten Jahren überdurchschnittlich gewachsen. In der Gemeinde bestehen deshalb unterschiedliche, sich stark divergierende Interessen bezüglich Verdichtung, Ortsbildschutz, Nachbarschutz, Wachstum, Erhalt der besonderen Lage am See usw. In der mehrjährigen Diskussion der Planungs- und Baukommission und des Gemeinderates mit der Bevölkerung hat sich gezeigt, dass nicht in allen Punkten Konsenslösungen möglich sind. Mit dem vorliegenden Zonenplan können aber die wesentlichen Anliegen zum Ortsbildschutz erfüllt und Entwicklungsmöglichkeiten in der Dorfzone gewährleistet werden. Auch im Baureglement konnten Anliegen zum Erhalt der Seesicht und der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht werden.

### 6.2 Vorgaben des kantonalen Richtplans



Ausschnitt Kantonalen Richtplan

Die Planung befolgt die folgenden übergeordneten Festlegungen vollständig:

- **Kompakter Siedlungsraum / Kulturlandschaft:**  
Gemäss der Berechnung des ARE von 2018 liegt die Auslastung der Bauzone bei 92 %. Diese dürfte sich in den vergangenen drei Jahren aufgrund des jährlichen Wachstums von rund 3 % erhöht haben. Die Raumnutzerdichten lagen 2018 noch knapp unter den kantonalen Vorgaben, dürften aber 2022 die erforderlichen Werte erreicht haben.  
Der revidierte Zonenplan weist eine Reduktion der Bauzone von 1.64 ha aus
- **Ortsbildschutzgebiete:**  
Der Zonenplan berücksichtigt mit der Einführung der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone die gemäss ISOS als Ortsbilder von nationaler Bedeutung ausgewiesenen Ortsteile. Wesentliche auf das Ortsbild wirkende Baugebiete sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (Triboltingen Kirchweg, Pöschen, Hard). Ebenfalls sind die Gebiete Ulmberg und Wolfsberg einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt, so dass bauliche Veränderungen dem Ortsbildschutz Rechnung zu tragen haben.

- Siedlungsbegrenzungen: → im Zonenplan respektiert
- Gebiete Vorrang Landschaft: → im Zonenplan/Baureglement berücksichtigt (Landschaftsschutzzonen)
- Naturschutzgebiete: → im Zonenplan/Baureglement berücksichtigt (Naturschutzzonen)
- Gebiete Vernetzungsfunktion: → im Zonenplan/Baureglement berücksichtigt (Landschaftsschutzzonen)
- Gewässer: → im Zonenplan erfasst

### **6.3 Sachpläne und Konzepte Bund**

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes wurden bei der Bearbeitung des Zonenplans berücksichtigt. Es gibt keine Konfliktpunkte mit den übergeordneten Plänen.

### **6.4 Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG**

Die Ziele und Vorgaben des Raumplanungsgesetzes werden durch die Ortplanungsrevision befolgt. Aufgrund von Um- und Auszonungen wird die bebaubare Fläche im Gemeindegebiet marginal verkleinert. Grössere Einzonungen bzw. eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets können aufgrund der Auslastung nicht erfolgen. Damit kann dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und Beschränkung der Bauzonenfläche nachgelebt werden. An geeigneten Orten wird durch Umzonungen eine höhere Nutzungsdichte möglich. Mit diesen Massnahmen kann das prognostizierte Bevölkerungswachstum in der bestehenden Bauzone weitgehend abgedeckt werden, so dass die Bauzone effizient genutzt werden kann.

Für die wirtschaftliche Entwicklung stehen in der Gemeinde weiterhin grössere zusammenhängende Flächen in der Arbeitszone zur Verfügung.

## **7 Mitwirkung und Rechtsverfahren**

### **7.1 Mitwirkung der Bevölkerung**

Sowohl nach Art. 4 RPG als auch nach § 8 PBG haben die Gemeindebehörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informiert wird und ihr auch Gelegenheit gegeben wird, in geeigneter Art und Weise an der Planung mitzuwirken. Dieser Gesetzesbestimmung wurde wie folgt nachgekommen:

- Aufruf für Einreichung Begehren / Bevölkerungsbefragung
- Orientierungen an den Gemeindeversammlungen über den Stand der Ortsplanungsrevision.
- Orientierungsveranstaltung am 28.03.2017 mit anschliessender Vernehmlassung von 2 Monaten
- Orientierungsveranstaltung 23.01.2019
- Orientierungsveranstaltung 18.08.2021 mit Vernehmlassung bis 21.09.2021

#### **7.1.1 Vernehmlassung**

Während der Vernehmlassung vom 18.08.2021 bis 21.09.2021 gingen 34 Begehren ein. Diese wurden von der Baukommission und dem Gemeinderat behandelt und mit Schreiben vom 12.01.2022 schriftlich beantwortet.

### **7.2 Ergebnisse der Vorprüfungen**

Siehe Anhang

### **7.3 Einsprachen**

#### **7.3.1 Auflagen und Bekanntmachung**

Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements erfolgte vom 18.02.2022 bis 09.03.2022 (Auszug Amtsblatt im Anhang).

#### **7.3.2 Einsprachen zur Ortsplanungsrevision**

Während der öffentlichen Auflage wurden \_\_ Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingereicht. Die Einsprachen wurden durch den Gemeinderat am \_\_ erledigt.

### **7.4 Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat**

#### **7.4.1 Erlass des Baureglements und des Zonenplans**

Am \_\_ sind das neue Baureglement sowie der revidierte Zonenplan den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Ermatingen zur Abstimmung unterbreitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Baureglement und dem Zonenplan zu (Protokoll siehe Anhang).

## **Anhang**

### **A Auszug aus dem Amtsblatt**

## B Masstabelle Baureglement (Vergleich alt-neu)

Zone	neu	bisher	Baumassen- ziffer BMZ max. 1)	AZ	Fassaden- höhe max. m 2) 3)	Gebäude- höhe bisher	Gesamthöhe Schrägdach max. m 2) 3)	Firsthöhe bisher	Grenzabstände		Gebäudelänge		Lärm- schutz ES 8)
									GA min. m 4)	bisher allseitig	GL max. m	bisher	
<b>Bauzonen</b>													
Wohnzonen	W1	W1S	0.5	0.10	5.00	5.0	8.00	8.0	5.0	5.0	12	12	II
	W2a	W2HB W2H	1.6	0.35 0.45	6.00	6.0	10.00	10.0	4.0 <sup>5)</sup>	4.0	20	20	II
	W2b	W2	1.6	0.45	8.00	8.0	12.00	12.0	4.0 <sup>5)</sup>	4.0	25	25	II
	W2c	W2	1.8	0.45	8.00	8.0	12.00	12.0	4.0	4.0	30	25	II
	W3	W3	2.1	0.60	11.00	11.0	14.00	14.0	6.0	6.0	40	40	II
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	WG2	1.8	0.45	8.00	8.0	12.00	12.0	4.0	5.0	40	40	III
	WA3	WG3	2.3	0.60	11.00	11.0	14.00	14.0	6.0	6.0	60	60	III
	WAM	WGM	2.4	0.70	11.00	11.0	14.00	14.0	5.0	5.0	40	40	III
Dorfzonen	D	Dk	-	-	8.00	8.0	13.00	13.0	6)	6)	30	30	III
Arbeitszone	A	G	-	-	16.00	16.0	16.00	16.0	4.0 <sup>7)</sup>	5.0	60	60	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	Z6BA	-	-	12.00	11.0	15.00	14.0	4.0	3.0	60	50	III
	SAW	AZW	-	-	12.00	GP	12.00	GP	5.0	GP	80	GP	II
Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg	SVU	VU	1.3	0.35	12.00	465 mi/m	12.00	-	5.0	5.0	25	25	II
Freihaltezone	Fh	Fh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	II
<b>Zonen des Nichtbaugebietes</b>													
Landwirtschaftszone	Lw	Lw	-	-	8.00	8.0	12.00	12.0	4.0	4.0	-	-	III

- Ausschliesslich für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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).
- Grenzabstand allseitig die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3.0 m
- Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m.
- ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

## **C     **Auswertung der Vorprüfung und Vernehmlassung****

siehe separate Beilage

## **D     **Änderungstabelle Zonenplan****

siehe separate Beilage