

Baureglement

Öffentliche Auflage

vom 01.02.2019 bis 20.02.2019

Von der Gemeindeversammlung erlassen

am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Martin Stuber

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 Dorfzonen Da und Db	7
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	8
Landwirtschaftszonen	8
Art. 15 Landwirtschaftszone Lw	8
Schutzonen	8
Art. 16 Landschaftsschutzzone Ls	8
Art. 17 Naturschutzzone Ns	8
Überlagernde Zonen	9
Art. 18 Zone für archäologische Funde AF	9
Art. 19 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	9
Art. 20 Gefahrenzone G	9
3. BAUVORSCHRIFTEN	10
Massvorschriften	10
Art. 21 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	10
Art. 22 Gebäudeabstände	10
Ausstattung	10
Art. 23 Parkierung für Fahrzeuge	10
Art. 24 Anforderungen Grundstückzufahrten	11
Art. 25 Parkierung für Zweiräder	11
Art. 26 Spiel- und Freizeitflächen	11
Art. 27 Kehrachtsammelstelle	11
Art. 28 Schneefänge	11
Weitere Bestimmungen	11
Art. 29 Haushälterische Bodennutzung	11
Art. 30 Nebennutzflächen	11
4. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	12
Allgemeine Gestaltungsvorschriften	12
Art. 31 Gesamtwirkung	12
Art. 32 Dachgestaltung	12

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzonen Da und Db	12
Art. 33 Grundsatz	12
Art. 34 Dachgestaltung Dorfzone Da	12
Art. 35 Fassadengestaltung Dorfzone Da	13
Art. 36 Dachgestaltung Dorfzone Db	13
Art. 37 Abbruchbewilligung	13
Umgebungsgestaltung	13
Art. 38 Terrainveränderungen	13
Art. 39 Bepflanzung und Vorgärten	13
Art. 40 Künstliche Beleuchtung	14
Art. 41 Sicht- und Schallschutzwände	14
5. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14
Art. 42 Inkrafttreten	14
Art. 43 Übergangsbestimmungen	14

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
Arbeitszone	A
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg	SAW
Spezialbauzone Villa Ulmberg	SVU
Freihaltezone	Fh
Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszone	Lw
Schutzzonen	
Landschaftsschutzzone	Ls
Naturschutzzone	Ns
Überlagernde Zonen	
Zone für archäologische Funde	AF
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	GP
Gefahrenzone	G
Weitere verbindliche Inhalte	
Gebiet mit Lärmvorbelastung	

Art. 5 Mastabelle

Zone	Baumassen- ziffer BMZ max. ¹⁾	Fassaden- höhe FH max. m ²⁾³⁾	Gesamt- höhe GH max. m ²⁾³⁾	Grenzab- stände GA min. m ⁴⁾	Gebäude- länge GL max. m	Gebäude- breite GB max. m	Lärm- schutz ES ⁷⁾
Bauzonen							
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							
Da	-	8.0	13.0	3.0	30	12.0	III
Db	2.0	8.0	13.0	4.0	30	-	III
Arbeitszone	-	16.0	16.0	4.0 ⁶⁾	60	-	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	-	12.0	15.0	4.0	60	-	III
Spezialbauzone Ausbildungszentrum Wolfsberg	-	12.0	15.0	5.0	80	-	II
Spezialbauzone Villa Ulmberg	1.3	12.0	12.0	5.0	25	-	II
Freihaltezone	-	-	-	-	-	-	II
Zonen des Nichtbaugebietes							
Landwirtschaftszone	-	8.0	12.0	4.0	-	-	III

1) Ausschliesslich 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 Mastabelle 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) Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m.

7) 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, 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 mit Seesicht dürfen sichtbehindernde Grenzvorrichtungen oder Pflanzungen eine Höhe von 1.10 m, gemessen ab Strassen- oder Wegniveau, nicht übersteigen und müssen für Kleintiere wie Kleinsäuger und Amphibien unten durchgängig sein. Geschlossene tote Einfriedigungen sind nicht gestattet. Damit die Seesicht in angemessener Weise erhalten bleibt, sind einzelne höhere Baum- oder Gebüschpflanzungen nur zulässig, wenn sie nicht als geschlossene Pflanzwände wirken.

³ Die Wohnzonen W2a und W2b dienen einer Bebauung für Ein- oder Reiheneinfamilienhäuser. 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 Dorfzonen Da und Db

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 mit Seesicht dürfen sichtbehindernde Grenzvorrückungen oder Pflanzungen eine Höhe von 1.10 m, gemessen ab Strassen- oder Wegniveau, nicht übersteigen und müssen für Kleintiere wie Kleinsäuger und Amphibien unten durchgängig sein. Geschlossene tote Einfriedigungen sind nicht gestattet. Damit die Seesicht in angemessener Weise erhalten bleibt, sind einzelne höhere Baum- oder Gebüschpflanzungen nur zulässig, wenn sie nicht als geschlossene Pflanzwände wirken.

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 Landschaftsschutzzonen 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 Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.

² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.

³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.

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 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. 20 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. 21 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. 22 Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände müssen mindestens 4.0 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. 23 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 Da und Db 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. 24 Anforderungen Grundstückzufahrten

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

Art. 25 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. 26 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. 27 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. 28 Schneefänge

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

Weitere Bestimmungen**Art. 29 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. 30 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. 31 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. 32 Dachgestaltung

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

² Die Dachfläche des Attikageschosses darf 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 die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzonen Da und Db

Art. 33 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. 34 Dachgestaltung Dorfzone Da

¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern herkömmlicher, quartierüblicher Neigung von 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 Biberschwanzfalzziegeln mit Rundschnitt einzudecken.

³ Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Schlepplukarnen 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 1.40 m 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 Vereinzelte Dachflächenfenster sind zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf in der Regel 0.5 m² Glasfläche nicht übersteigen.

Art. 35 Fassadengestaltung Dorfzone Da

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.

Art. 36 Dachgestaltung Dorfzone Db

¹ Hauptbauten sind mit symmetrischen Giebedächern 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 Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² Glasfläche nicht übersteigen.

Art. 37 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.

Umgebungsgestaltung

Art. 38 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.

⁵ Terrainveränderungen sind zu visieren.

Art. 39 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 seeseitigen Vorgärten und Freiflächen entlang der Oberen und Unteren Seestrasse (Schiffländestrasse bis unterer Bachweg) sind aus Gründen des Ortsbildschutzes zu erhalten. Insbesondere sind Umnutzungen zu Autoabstellflächen nicht zugelassen.

Art. 40 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. 41 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. 42 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. 43 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
TVA	Technische Verordnung über Abfälle	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

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 Veloparkieranlagen (Ausgabe 2011)
SN 640 281	Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen (Ausgabe 2006)
SN 640 291a	Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen (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
TVA	Eidg. Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VKF	Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute