

# Baureglement

## Auflage

---

### Öffentliche Auflage

vom ... bis ...

---

### Von der Gemeindeversammlung erlassen

am: ...

---

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

---

Sonja Wiesmann Schätzle

Robin Geisser

---

### Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

Entscheid Nr. ... vom

---

### Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

am:

# Inhalt

<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	4
Art. 3 Zuständigkeiten	4
<b>II. ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>5</b>
<b>A. Allgemeines</b>	<b>5</b>
Art. 4 Zoneneinteilung	5
Art. 5 Masstabelle	6
<b>B. Bauzonen</b>	<b>7</b>
Art. 6 Wohnzonen W	7
Art. 7 Dorfzone D	7
Art. 8 Weilerzone Wz	7
Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA	7
Art. 10 Arbeitszonen A	7
Art. 11 Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö	7
Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	8
Art. 13 Golfplatzzone Gz	8
Art. 14 Spezialbauzone Schloss Altenklingen SPA	8
Art. 15 Freihaltezone Fh	8
<b>C. Landwirtschaftszonen</b>	<b>9</b>
Art. 16 Landwirtschaftszone Lw	9
Art. 17 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf	9
<b>D. Schutzzonen</b>	<b>9</b>
Art. 18 Landschaftsschutzzone Ls	9
Art. 19 Naturschutzzone Ns	9
<b>E. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone</b>	<b>9</b>
Art. 20 Erholungszone Eh	9
<b>F. Überlagernde Zonen</b>	<b>9</b>
Art. 21 Zone für archäologische Funde AF	9
Art. 22 Ortsbildschutzzone OS	10
Art. 23 Umgebungsschutzzone US	10
Art. 24 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	10
Art. 25 Naturschutzzone im Wald NsW	10
Art. 26 Gefahrenzone GF	10
<b>III. BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
<b>A. Massvorschriften</b>	<b>11</b>
Art. 27 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	11
Art. 28 Grenzabstände Bepflanzungen	11
<b>B. Ausstattung</b>	<b>11</b>
Art. 29 Parkierung für Fahrzeuge	11
Art. 30 Anforderungen Grundstückzufahrten	12
Art. 31 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen	12
Art. 32 Spielplätze und Freizeitflächen	12
Art. 33 Kehrachtsammelstellen	12
Art. 34 Antennenanlagen	12
<b>C. Weitere Bauvorschriften</b>	<b>12</b>
Art. 35 Haushälterische Bodennutzung	12

Art. 36 Nebennutzflächen	13
<b>IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
<b>A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften</b>	<b>13</b>
Art. 37 Gesamtwirkung	13
Art. 38 Dachgestaltung	13
<b>B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen</b>	<b>13</b>
Art. 39 Einpassung in Bestand	13
Art. 40 Dachgestaltung	13
Art. 41 Fassadengestaltung	13
Art. 42 Abbruchbewilligung	14
<b>C. Umgebungsgestaltung</b>	<b>14</b>
Art. 43 Terrainveränderungen	14
Art. 44 Bepflanzungen	14
Art. 45 Künstliche Beleuchtung	14
<b>V. WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>14</b>
Art. 46 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	14
<b>VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>15</b>
Art. 47 Inkrafttreten	15
Art. 48 Übergangsbestimmungen	15

## **Anhang**

Liste der wichtigsten Rechtsgrundlagen, Normen und Richtlinien

Abkürzungsverzeichnis

Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

## **Ingress:**

Die Politische Gemeinde Wigoltingen erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG) das nachfolgende Baureglement.

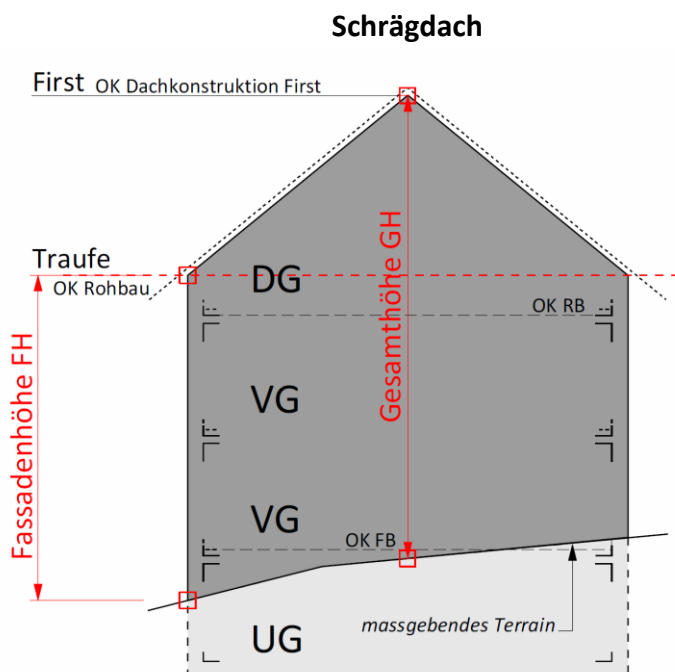
<b>I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	
<b>Art. 1 Zweck und Geltungsbereich</b> <sup>1</sup> Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde. <sup>2</sup> Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Wigoltingen.	§ 17, 18 PBG
<b>Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung</b> Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).	
<b>Art. 3 Zuständigkeiten</b> <i>Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.</i>	§ 4 PBG

II. ZONENVORSCHRIFTEN		
A. Allgemeines		
<b>Art. 4 Zoneneinteilung</b>		§ 17-19 PBG, § 5ff PBV
Der Zonenplan der Politischen Gemeinde Wigoltingen enthält folgende Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):		
	Abk.	ES
<b>Bauzonen</b>		
Wohnzonen	W	II
Dorfzone	D	III
Weilerzone	Wz	III
Wohn- und Arbeitszonen	WA	III
Arbeitszonen	A	IV
Spezielle Arbeitszone Mösli	SAMö	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	III
Golfplatzzone	Gz	III
Spezialbauzone Schloss Altenklingen	SPA	III
Freihaltezone	Fh	III
<b>Landwirtschaftszonen</b>		
Landwirtschaftszone	Lw	III
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau	LwbN Pf	III
<b>Schutzzonen</b>		
Landschaftsschutzzone	Ls	
Naturschutzzone	Ns	
<b>Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone</b>		
Erholungszone	Eh	
<b>Überlagernde Zonen</b>		
Zone für archäologische Funde	AF	
Ortsbildschutzzone	OS	
Umgebungsschutzzone	US	
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	GP	
Naturschutzzone im Wald	NsW	
Gefahrenzone	GF	

**Art. 5 Masstabelle**

Zone	Geschossflächenziffer GFZ	Fassadenhöhe FH	Gesamthöhe GH	Vollgeschosse VG	Grenzabstand GA		Gebäuelänge GL	Bauweise	
					klein min. m	gross min. m			
<b>Bauzonen</b>									
Wohnzonen	W2	0.65	-	-	2	4.0	6.0	30.0	offen / halboffen
	W3	0.90	-	-	3	4.0	8.0	40.0	
Dorfzone	D2	-	-	-	2	3.0	5.0	40.0	
Weilerzone	Wz	-	-	-	2	3.0	5.0	40.0	
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	0.95	-	-	2	4.0	6.0	40.0	
	WA3	1.10	-	-	3	4.0	8.0	60.0	
Arbeitszonen	Aa	-	-	18.5	-	4.0 <sup>2)</sup>	4.0 <sup>2)</sup>	170.0	
	Ab	-	-	26.5	-	4.0 <sup>2)</sup>	4.0 <sup>2)</sup>	200.0	
Spezielle Arbeitszone Mösli	SAMö	-	12.0	16.0	-	4.0	4.0	70.0	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	-	-	-	3	4.0 <sup>2)</sup>	4.0 <sup>2)</sup>	60.0	
Golfplatzzone	Gz	-	-	-	-	-	-	-	
Spezialbauzone Schloss Altenklingen	SPA	-	-	-	-	-	-	-	
Freihaltezone	Fh	-	-	-	-	4.0	4.0	-	
<b>Landwirtschaftszonen</b>									
Landwirtschaftszone	Lw	-	-	-	2	4.0	4.0	25 <sup>3)</sup>	
Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau	LwbN Pf	-	10.0	14.5	-	4.0	4.0	180.0	

- 1) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der talseitigen Traufseite gemessen.
- 2) Gegenüber angrenzenden Parzellen in Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m.
- 3) Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und -anlagen max. 100 m



<b>B. Bauzonen</b>	
<p><b>Art. 6 Wohnzonen W</b></p> <p><sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten.</p> <p><sup>3</sup> Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 2 Vollgeschossen.</p> <p><sup>4</sup> Es gilt die offene oder halboffene Bauweise.</p>	§ 5 PBV
<p><b>Art. 7 Dorfzone D</b></p> <p><sup>1</sup> Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.</p> <p><sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.</p> <p><sup>3</sup> Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Gemeinderat zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.</p> <p><sup>4</sup> Hauptbauten müssen 2 Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen.</p>	§ 6 PBV  § 92 PBG
<p><b>Art. 8 Weilerzone Wz</b></p> <p><sup>1</sup> Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.</p> <p><sup>2</sup> Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.</p>	§ 56a PBV
<p><b>Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA</b></p> <p><sup>1</sup> Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.</p>	§ 7 PBV
<p><b>Art. 10 Arbeitszonen A</b></p> <p><sup>1</sup> Arbeitszonen A umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.</p> <p><sup>2</sup> In der Arbeitszone gilt gegenüber Zonen mit Wohnnutzung ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.00 m.</p> <p><sup>3</sup> Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.</p>	
<p><b>Art. 11 Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö</b></p> <p><sup>1</sup> Die Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö dient der Erstellung und Betreuung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eines Zwischenlager-, Umschlags- und Aufbereitungsortes für Kies- und Steinmaterialien sowie mineralische Bauabfälle</li> <li>- eines Lager- und Aufbereitungsortes von Energieholz (Holzschnitzel, Pellets, etc.)</li> </ul>	

- von Werkhöfen (inkl. Magazine) für land- oder forstwirtschaftliche Maschinen und Baumaschinen

<sup>2</sup> Zulässig sind nur gewerblich genutzte Bauten und Anlagen gemäss Absatz 1. Eine Wohnnutzung ist nur in Form einer einzelnen Wohnung möglich, sofern diese Wohnung vom Arealwart des Gebiets „Mösli“ bewohnt wird.

#### **Art. 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA**

§ 9 PBV

<sup>1</sup> Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.

<sup>2</sup> Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

#### **Art. 13 Golfplatzzone Gz**

§ 10 PBV

<sup>1</sup> Die Golfplatzzone Gz dient der Anlage und dem Betrieb eines Golfplatzes mit den notwendigen Spielbahnen und „Greens“. Die Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Darin sind auch Terrainveränderungen, Platz- und Wegbauten, Autoabstellplätze, landschaftliche Gestaltungen, Schutzmassnahmen und allfällige Umnutzungen bestehender Bauten zu regeln.

<sup>2</sup> Die Trennung der Spielbahnen erfolgt durch die Anlage natürlicher Hindernisse wie Bäume, Büsche, Hecken, Weiher und dergleichen. Die Anlage von unbefestigten Wegen und Plätzen ist erlaubt.

<sup>3</sup> Die Neuerstellung von Bauten ist untersagt.

<sup>4</sup> Zur Sicherstellung der Landesversorgung in Krisenzeiten ist der Golfplatz zu schliessen und das gesamte Areal wieder landwirtschaftlich zu nutzen.

#### **Art. 14 Spezialbauzone Schloss Altenklingen SPA**

<sup>1</sup> Die Spezialbauzone Schloss Altenklingen SPA dient der Erhaltung und der Pflege der kulturhistorisch wertvollen Schlossanlage, ihrer Anxbauten und der Umgebung.

<sup>2</sup> Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Ausstattungen, Einrichtungen usw. haben sich sorgfältig in die Schlossanlage einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Gestaltungselemente sind zu respektieren. Jede bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Beurteilung eines Baugesuches erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege.

#### **Art. 15 Freihaltezone Fh**

§ 10 PBV

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

<sup>2</sup> Sie bezwecken insbesondere:

1. die Gliederung der Bauzonen;
2. die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.



<b>C. Landwirtschaftszonen</b>	
<p><b>Art. 16 Landwirtschaftszone Lw</b></p> <p><sup>1</sup> <i>Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.</i></p> <p><sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.</p>	§ 11 PBV
<p><b>Art. 17 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf</b></p> <p><sup>1</sup> <i>Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Art. 16a Abs. 3 RPG entsprechen.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen.</i></p>	§ 12 PBV
<b>D. Schutzzonen</b>	
<p><b>Art. 18 Landschaftsschutzzone Ls</b></p> <p><sup>1</sup> <i>Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.</i></p>	§ 13 PBV
<p><b>Art. 19 Naturschutzzone Ns</b></p> <p><sup>1</sup> <i>Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.</i></p> <p><sup>3</sup> <i>Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.</i></p>	NHG, § 14 PBV
<b>E. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone</b>	
<p><b>Art. 20 Erholungszone Eh</b></p> <p><sup>1</sup> <i>Erholungszonen erfassen Gebiete, die der Freizeitnutzung und der Naherholung der Bevölkerung dienen.</i></p> <p><sup>2</sup> <i>Bauten und Anlagen, insbesondere für Sport und Freizeit, sowie Terrainveränderungen sind untersagt.</i></p>	
<b>F. Überlagernde Zonen</b>	
<p><b>Art. 21 Zone für archäologische Funde AF</b></p> <p><sup>1</sup> <i>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.</i></p>	§ 18 PBV

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

#### **Art. 22 Ortsbildschutzzone OS**

NHG, § 19 PBV

<sup>1</sup> Ortsbildschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder.

<sup>2</sup> Alle Bauten und baulichen Veränderungen, Reklamen, Ausstattungen und Einrichtungen haben sich ins historische Ortsbild einzufügen. Die Eigenart der Gebäude, Strassen und Plätze darf nicht beeinträchtigt werden. Die bauliche Erneuerung hat grundsätzlich unter Wahrung der bestehenden Gebäudeform und unter möglicher Schonung der bestehenden Substanz zu erfolgen.

<sup>3</sup> Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

<sup>4</sup> Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein.

#### **Art. 23 Umgebungsschutzzone US**

NHG, § 19 PBV

<sup>1</sup> Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der charakteristischen Umgebung von schutzwürdigen Ortsbildern.

VISOS Art. 9 Abs. 4 lit. a, WISOS Art. 23 Abs. 1 lit. a

<sup>2</sup> Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein.

#### **Art. 24 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP**

§ 20 PBV

<sup>1</sup> 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.

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

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

#### **Art. 25 Naturschutzzone im Wald NsW**

<sup>1</sup> Es gilt die Waldgesetzgebung von Bund und Kanton.

<sup>2</sup> Die überlagernde Naturschutzzone im Wald dient dem integralen Schutz, der Pflege und Erhaltung seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere. Die Bewirtschaftung und eine allfällige Holznutzung dienen diesem Zweck.

<sup>3</sup> Ökologisch wertvolle Strukturen und Totholz sind zu belassen.

<sup>4</sup> Es sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Baumarten zu fördern.

<sup>5</sup> Die Naturverjüngung ist vorzuziehen.

<sup>6</sup> Invasive Neophyten sind zu bekämpfen.

<sup>7</sup> Die Zwischenlagerung von Holz sowie Ablagerungen, Deponierungen oder Entwässerungen sind nicht gestattet.

<sup>8</sup> Sämtliche Holzschläge sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen. Eingriffe sind generell in Absprache zwischen der kantonalen Fachstelle für Natur und Landschaft sowie dem Revierförster festzulegen.

#### **Art. 26 Gefahrenzone GF**

§ 21 PBV

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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

### III. BAUVORSCHRIFTEN

#### A. Massvorschriften

##### Art. 27 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

§ 31 PBV

<sup>1</sup> Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung, und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

<sup>2</sup> Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 0.50 m an die Grenze gebaut werden.

<sup>3</sup> Für Unterniveaubauten, unterirdische Bauten und Spielplätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.

<sup>4</sup> Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge, Verteilkabinen, Entsorgungsplätze und Unterflurcontainer dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.

<sup>5</sup> Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotop sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 1.50 m.

<sup>6</sup> Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.

<sup>7</sup> Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten.

##### Art. 28 Grenzabstände Bepflanzungen

FIGG, § 96 PBG

Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Es gilt keine Beschränkung in der Höhe.

#### B. Ausstattung

##### Art. 29 Parkierung für Fahrzeuge

§ 88 PBG

<sup>1</sup> 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.
- c. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.

<sup>2</sup> Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

<sup>3</sup> Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

### **Art. 30 Anforderungen Grundstückzufahrten**

Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

### **Art. 31 Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen**

§ 88 PBG

<sup>1</sup> Es ist genügend Abstellplatz für Zweiräder zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze für Zweiräder müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden. Sie sind mehrheitlich oberirdisch und gedeckt auszuführen.

<sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und genügend grosse Abstellräume für Kinderwagen vorzusehen.

### **Art. 32 Spielplätze und Freizeitflächen**

§ 86, 87 PBG

Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 10 % der Hauptnutzflächen zu betragen.

### **Art. 33 Kehrichtsammelstellen**

§ 91 PBG

Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden. Kehrichtsammelplätze müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

### **Art. 34 Antennenanlagen**

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen (Antennen) im Sinne dieses Artikels gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Mobilfunksignalen u.a. dienen, ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können.

<sup>2</sup> Jegliche Aussenantennen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Die Anlagen sind farblich der Umgebung anzupassen.

<sup>3</sup> Die Standortwahl der visuell wahrnehmbaren Mobilfunk-Antennenanlagen hat nach folgenden Prioritäten zu erfolgen:

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

<sup>4</sup> Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

<sup>5</sup> Die Betreiberin hat den Nachweis zu erbringen, dass an bestehenden Standorten und in Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

## **C. Weitere Bauvorschriften**

### **Art. 35 Haushälterische Bodennutzung**

§ 18 PBG

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

**Art. 36 Nebennutzflächen**

In Mehrfamilienhäusern sind individuelle Abstellräume im Estrich, Keller oder innerhalb der Wohnung von mindestens 10 % der Hauptnutzflächen bereitzustellen.

**IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN****A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

§ 18 PBG

**Art. 37 Gesamtwirkung**

§ 18, 78 PBG

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,
- b. Stellung, Form und Proportionen,
- c. die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen,
- d. die topografische Einbettung,
- e. der Siedlungsrand.

**Art. 38 Dachgestaltung**

§ 18, 78 PBG

<sup>1</sup> Für Hauptbauten sind in der Regel symmetrische Giebeldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 45° oder Pultdächer zulässig. Hiervon ausgenommen sind Arbeitszonen.

<sup>2</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

**B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen**

§ 18 PBG

**Art. 39 Einpassung in Bestand**

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

**Art. 40 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Bauten sind mit symmetrischen Giebeldächern und quartierüblicher Dachneigungen (Richtwert 30-45°) zu versehen. Die kleine Kniestockhöhe darf 1.0 m nicht überschreiten. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.

<sup>2</sup> Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.

<sup>3</sup> Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

<sup>4</sup> Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

<sup>5</sup> Vereinzelte, hochliegende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 1.00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

**Art. 41 Fassadengestaltung**

<sup>1</sup> Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und die Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

<sup>3</sup> Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

#### **Art. 42 Abbruchbewilligung**

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

### **C. Umgebungsgestaltung**

§ 18 PBG

#### **Art. 43 Terrainveränderungen**

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

<sup>2</sup> Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.50 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m Rücksprung zu versehen.

<sup>3</sup> Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

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

#### **Art. 44 Bepflanzungen**

<sup>1</sup> Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

<sup>2</sup> Die Umgebung ist angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

#### **Art. 45 Künstliche Beleuchtung**

§ 18 PBG, USG

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

### **V. WEITERE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 46 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes**

<sup>1</sup> Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.

<sup>2</sup> Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets zugänglich sein.

<sup>3</sup> Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.

<sup>4</sup> Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zustellen.

**VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 47 Inkrafttreten**

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 19. Juli 2002 mit DBU-Entscheid Nr. 81 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

**Art. 48 Übergangsbestimmungen**

<sup>1</sup>Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

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

<sup>3</sup>Die bisherigen Vorschriften zu den Kultur- und Naturobjekten bleiben bis zur Inkraftsetzung eines Schutzplans mit zugehörigem Reglement anwendbar.

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

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

**Kantonales Recht**

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



## Normen und Richtlinien

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

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

## Abkürzungsverzeichnis

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



---

## Gemeinde Wigoltingen

---

### Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Anhang zum Baureglement



## Inhalt

### A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

- 1. Terrain**
  - 1.1. Massgebendes Terrain
- 2. Gebäude**
  - 2.1. Gebäude
  - 2.2. Kleinbauten
  - 2.3. Anbauten
  - 2.4. Unterirdische Bauten
  - 2.5. Unterniveaubauten
- 3. Gebäudeteile**
  - 3.1. Fassadenflucht
  - 3.2. Fassadenlinie
  - 3.3. Projizierte Fassadenlinie
  - 3.4. Vorspringende Gebäudeteile
  - 3.5. Rückspringende Gebäudeteile
- 4. Längenmasse**
  - 4.1. Gebäudelänge
  - 4.2. Gebäudebreite
- 5. Höhenmasse**
  - 5.1. Gesamthöhe
  - 5.2. Fassadenhöhe
  - 5.3. Kniestockhöhe
  - 5.4. Lichte Höhe
  - 5.5. Geschosshöhe
- 6. Geschosse**
  - 6.1. Vollgeschosse
  - 6.2. Untergeschosse
  - 6.3. Dachgeschosse
  - 6.4. Attikageschosse
- 7. Abstände**
  - 7.1. Grenzabstand
  - 7.2. Gebäudeabstand
  - 7.3. Baulinien
  - 7.4. Baubereich
- 8. Nutzungsziffern**
  - 8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche
  - 8.2. Geschossflächenziffer

### B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

## A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

### 1. Terrain

#### 1.1. Massgebendes Terrain

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

### 2. Gebäude

#### 2.1. Gebäude

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

#### 2.2. Kleinbauten

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

§ 22 PBV

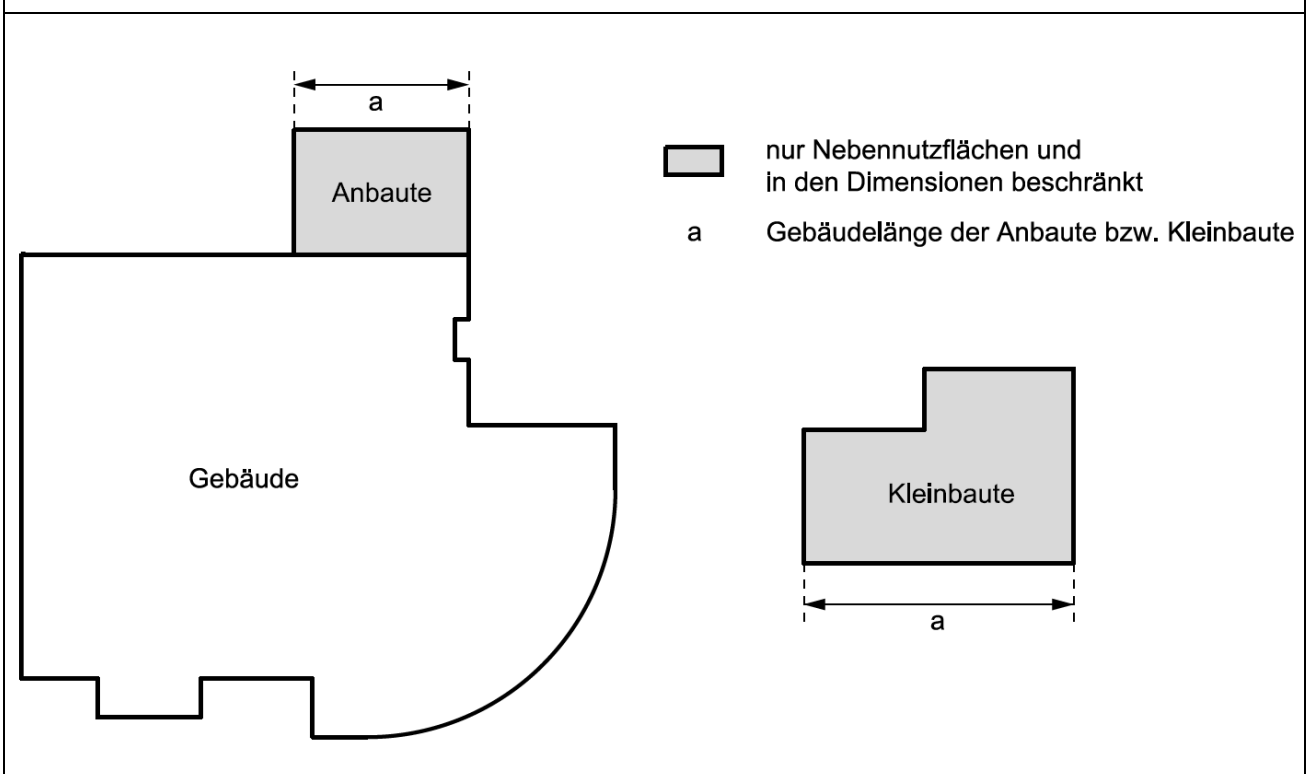
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

#### 2.3. Anbauten

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

§ 22 PBV

Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.



## 2.4. Unterirdische Bauten

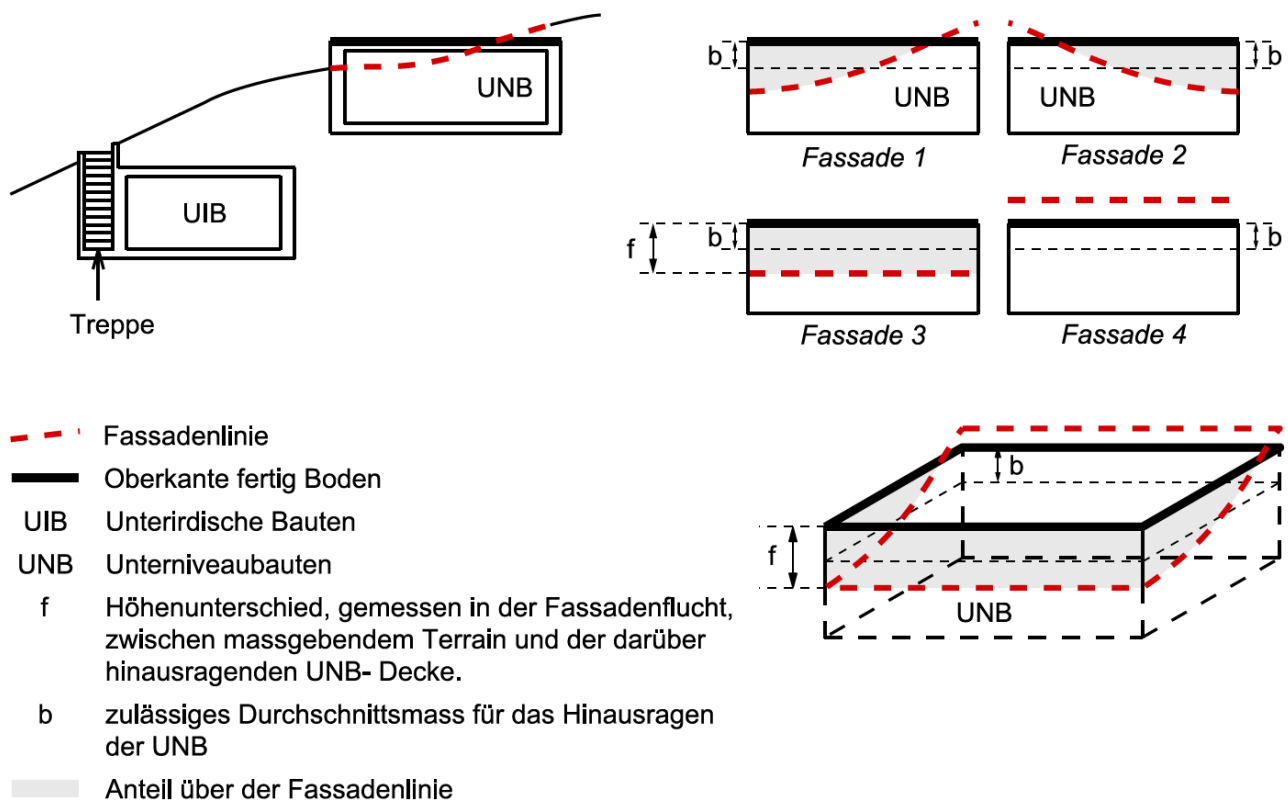
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

## 2.5. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

### § 23 PBV

Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute, um nicht mehr als **f = 1.00 m** überschreiten.



### 3. Gebäudeteile

#### 3.1. Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

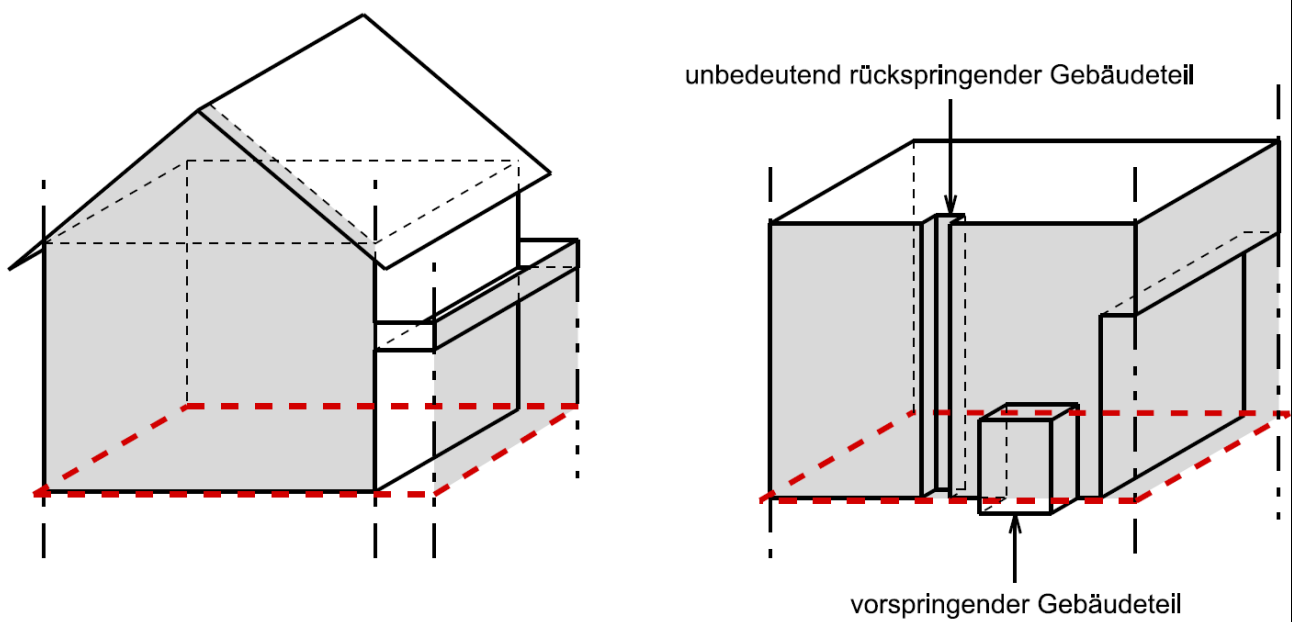
#### 3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### 3.3. Projizierte Fassadenlinie

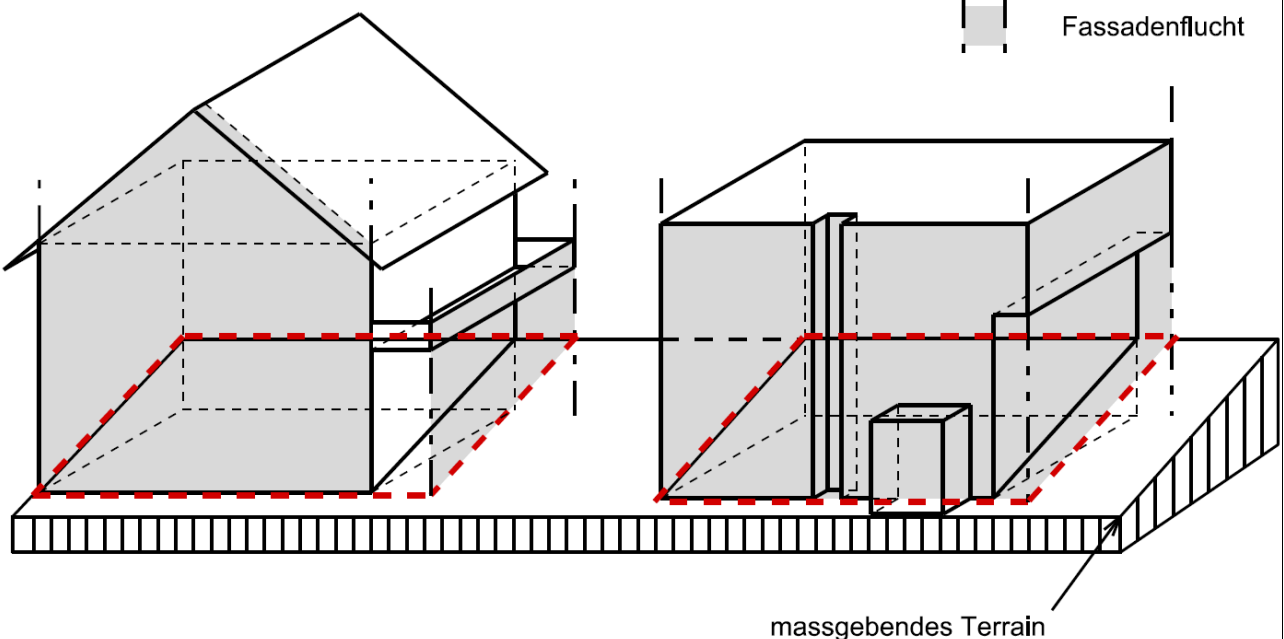
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

--- Fassadenlinie  
 ■ Fassadenflucht



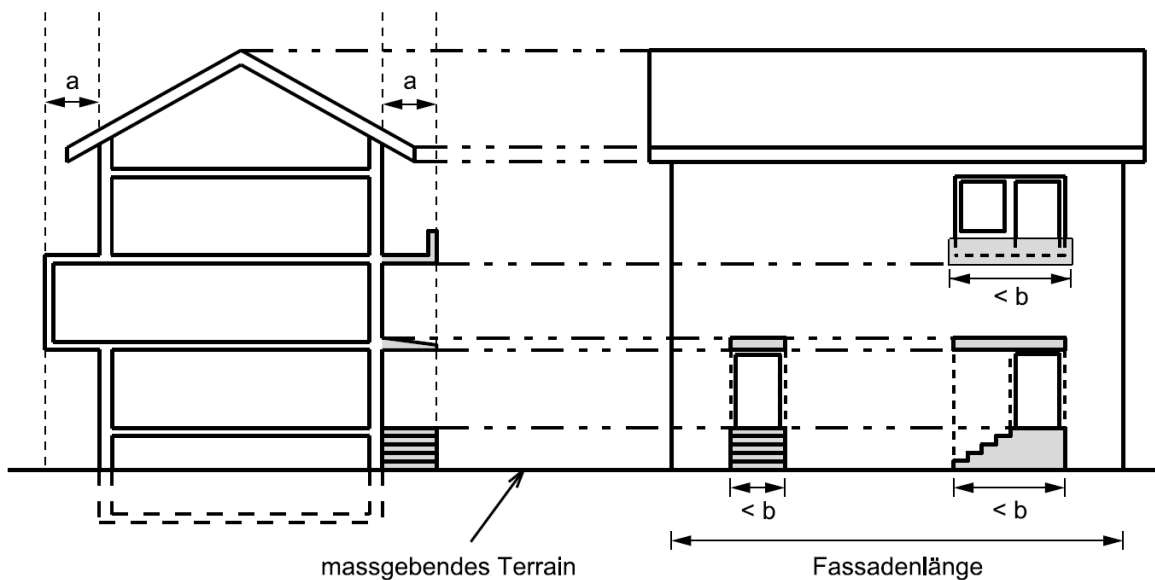
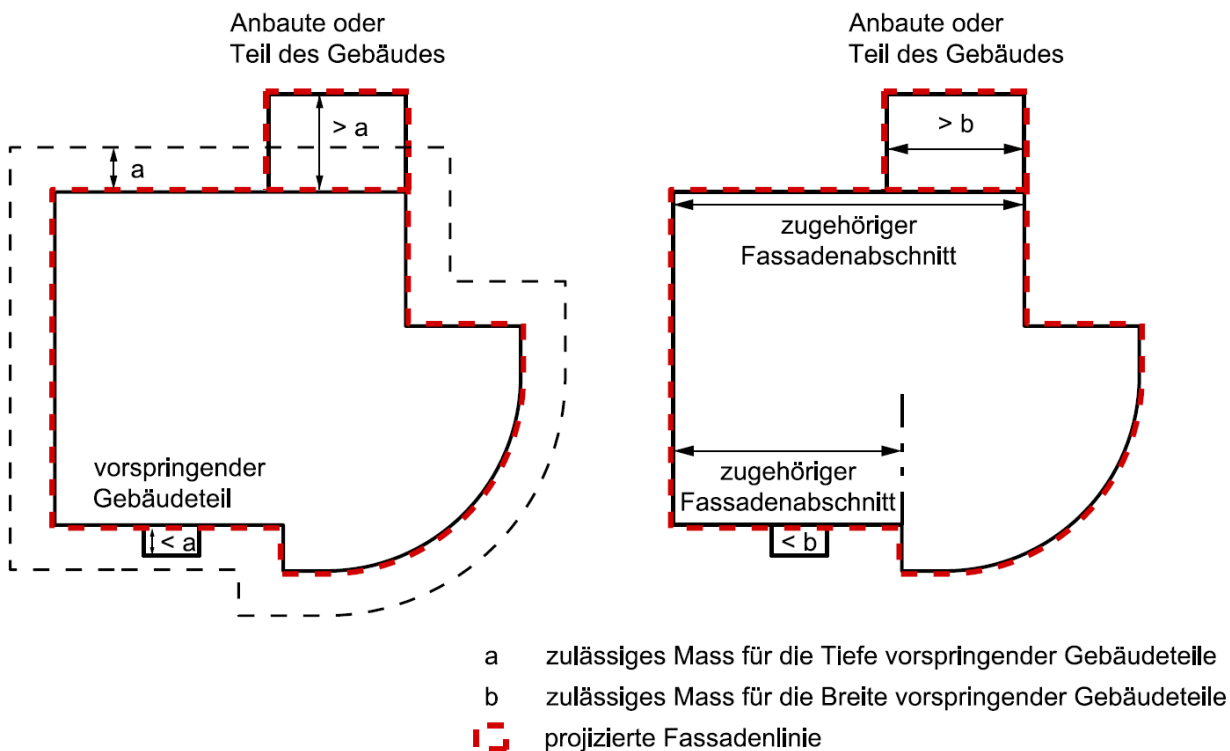
### 3.4. Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

1. ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal **3.00 m**;
2. innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal **1.50 m**.



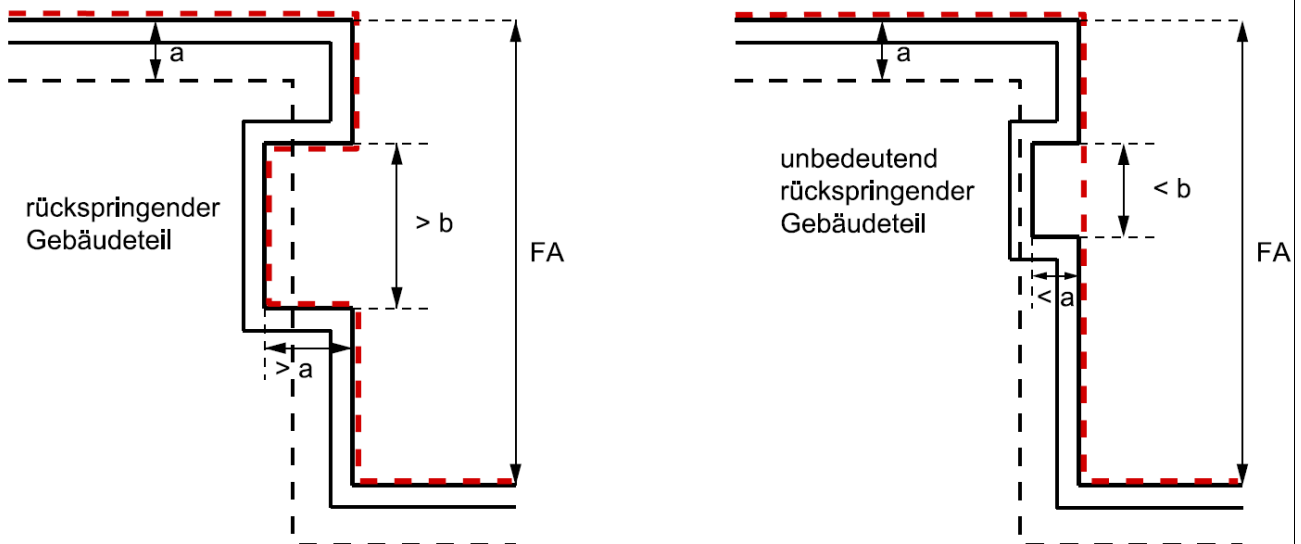




### 3.5. Rückspringende Gebäudeteile

*Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.*

§ 24 Abs. 2 PBV

Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von **1.00 m** und eine maximale Breite von **1.00 m** aufweisen.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

## 4. Längenmasse

### 4.1. Gebäudelänge

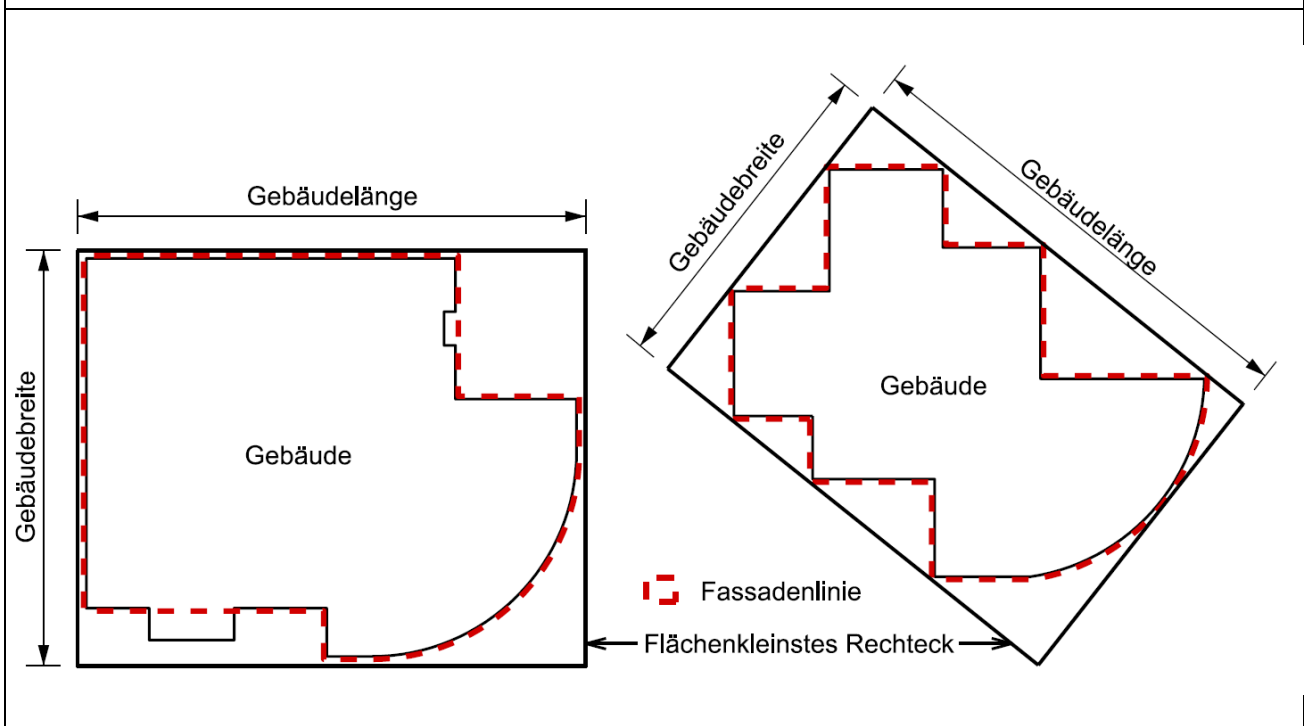
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

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

### 4.2. Gebäudebreite

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



## 5. Höhenmasse

### 5.1. Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

§ 26 Abs. 1/6 PBV

<sup>1</sup> Die Gemeinde legt die Höhe der Bauten in Metern oder nach der Zahl der Vollgeschosse fest.

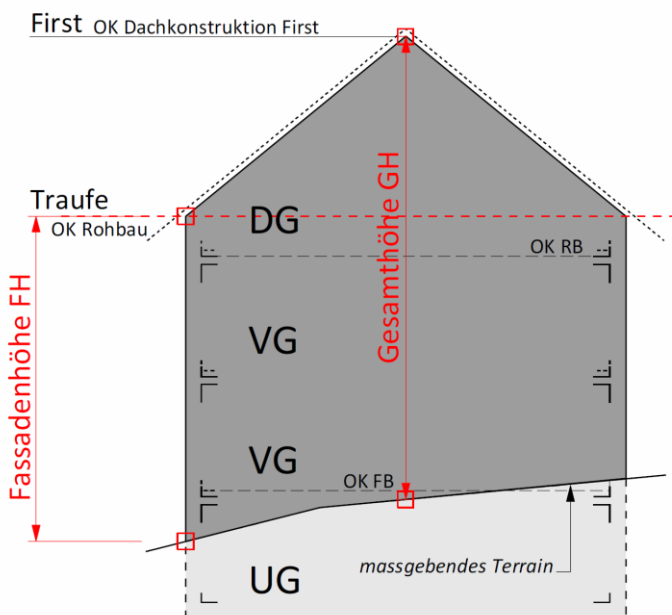
<sup>6</sup> Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal **20 cm** nicht mitgezählt.

### 5.2. Fassadenhöhe

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

Art. 5, Fussnote 1 BauR

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der talseitigen Traufseite gemessen.



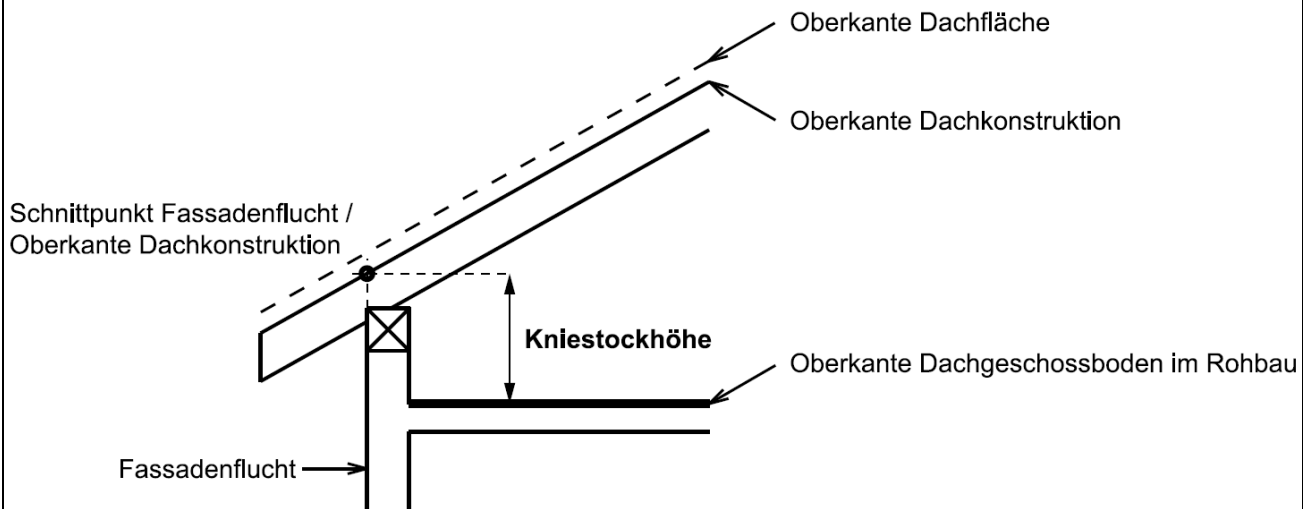
### 5.3. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 28 PBV

<sup>1</sup> Dachgeschosse dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von 4.00 m nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



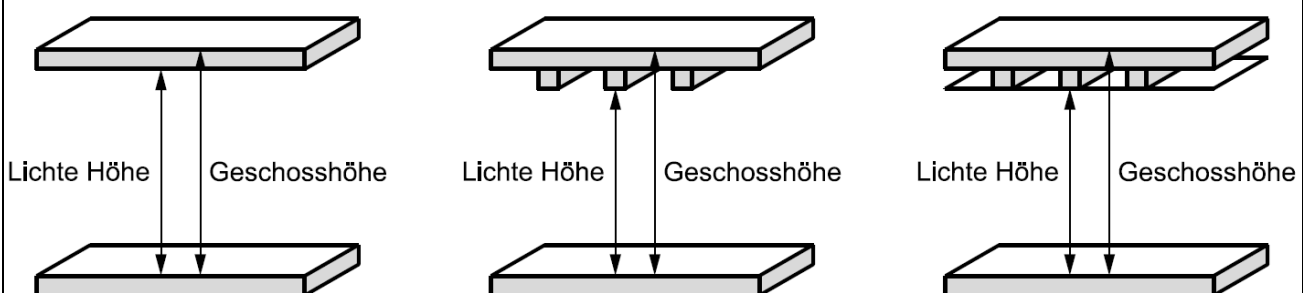
### 5.4. Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

§ 26 Abs. 4/5 PBV

<sup>4</sup> PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.

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



### 5.5. Geschosshöhe

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante des fertigen Bodens.

§ 26 Abs.2/3 PBV

<sup>2</sup> Legt die Gemeinde die Höhe der Bauten nach der Geschoszahl fest, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt **3.20 m** nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Die Geschosshöhe ist die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

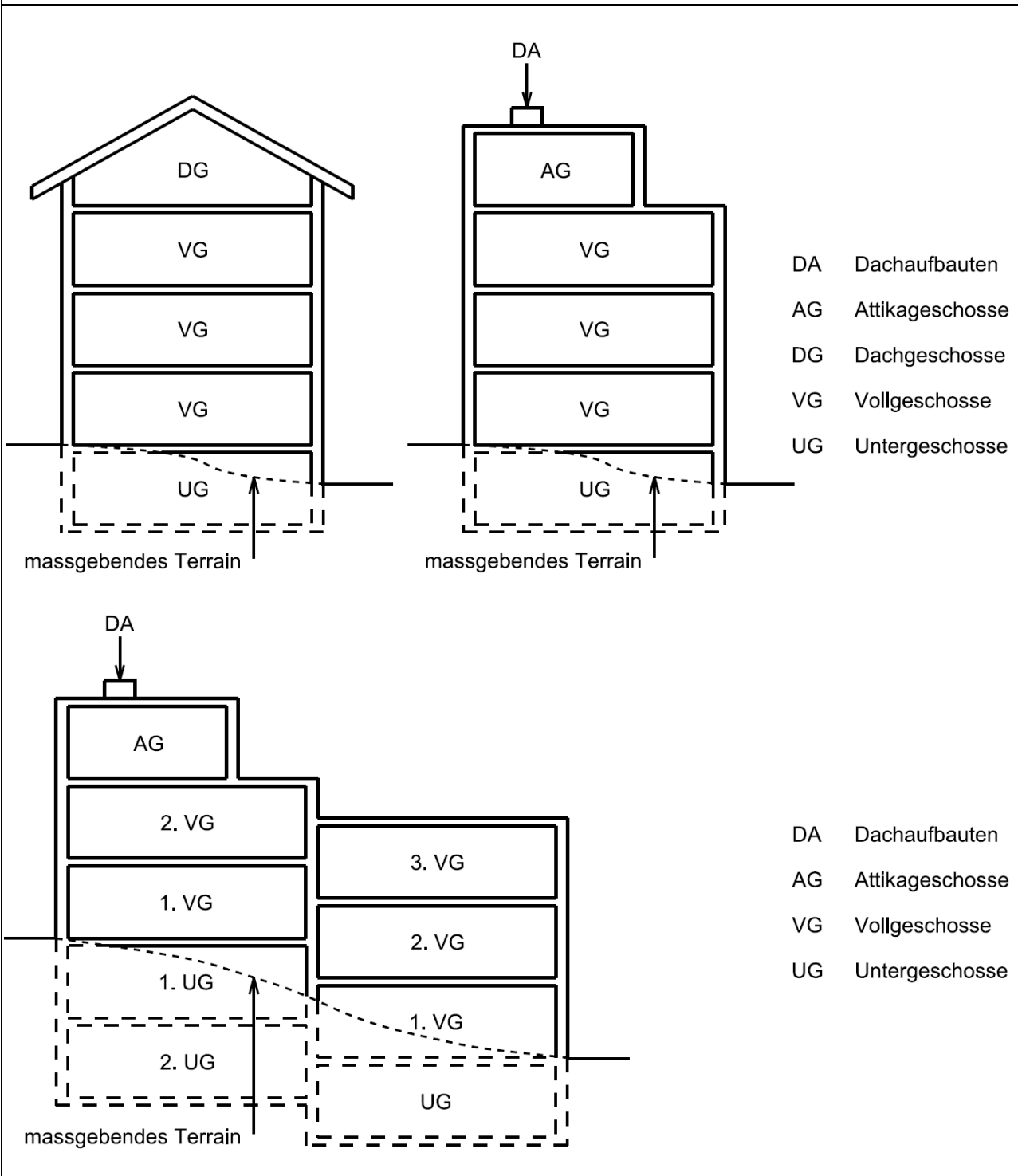
## 6. Geschosse

### 6.1. Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

#### § 39 PBV

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudestufen, bei welchen das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit pro Gebäudestufe mindestens 1:3 beträgt. Dabei muss das Gefälle des massgebenden Terrains grösser sein als 10 %.



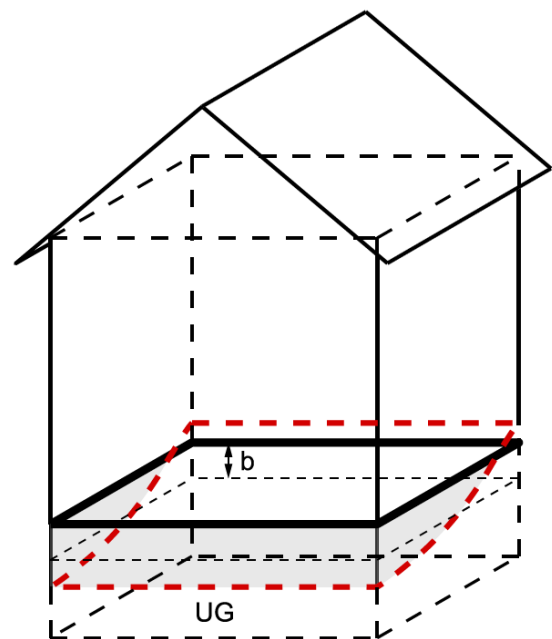
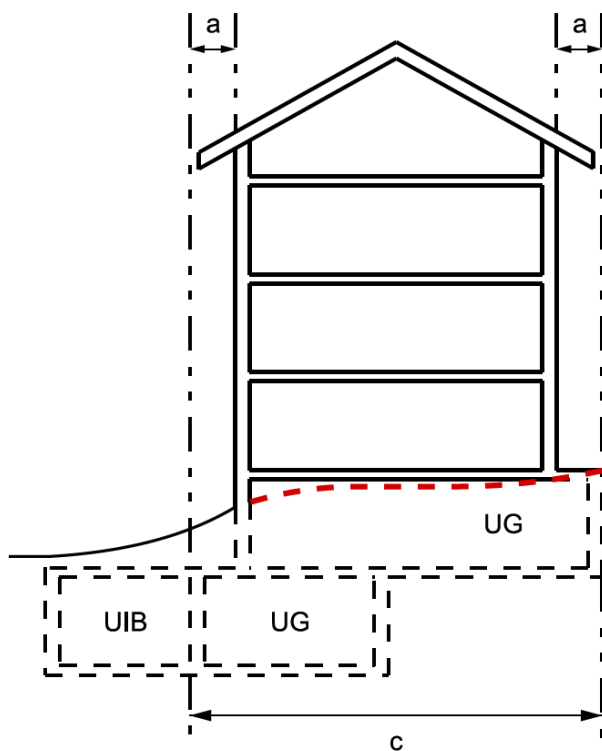
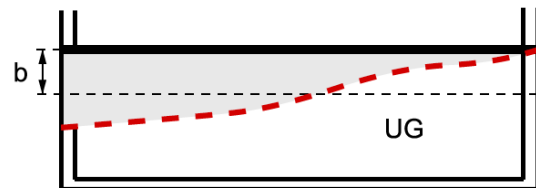
## 6.2. Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

§ 27 PBV

Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden höchstens **0.80 m** (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.

- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



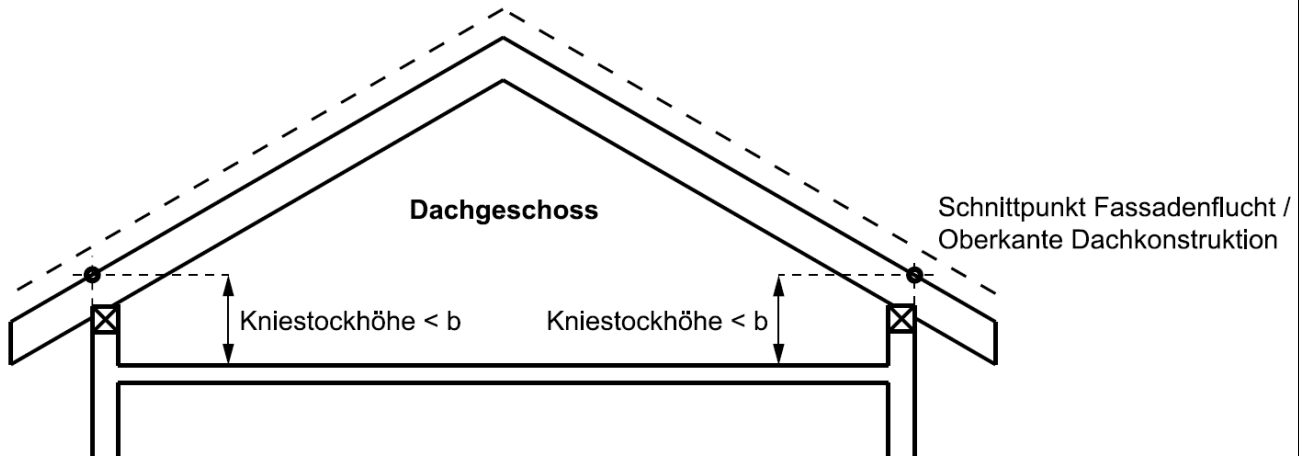
### 6.3. Dachgeschosse

*Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.*

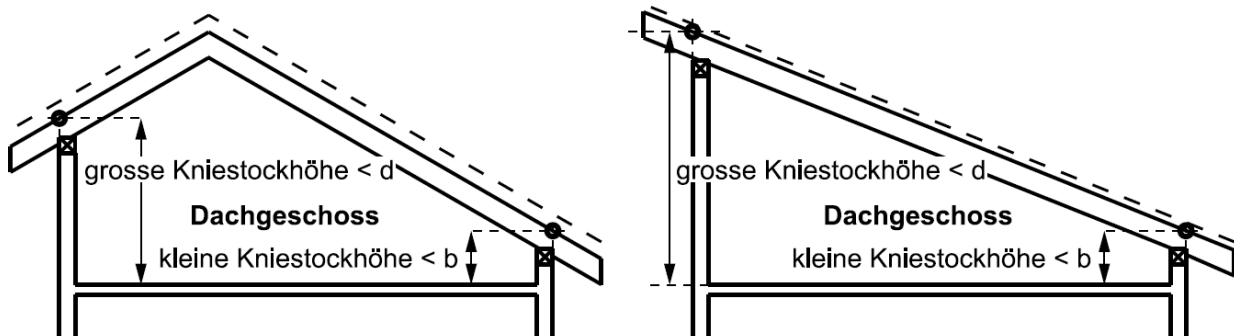
§ 28 PBV

1 Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.

2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.

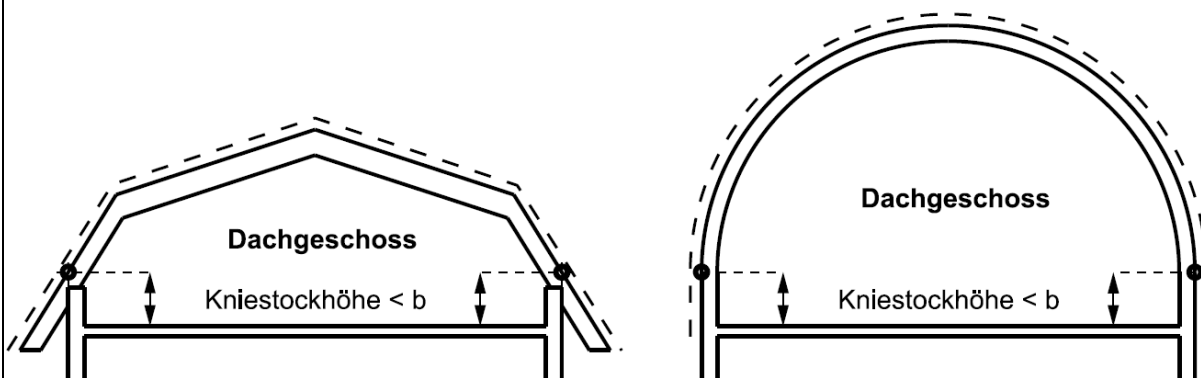


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



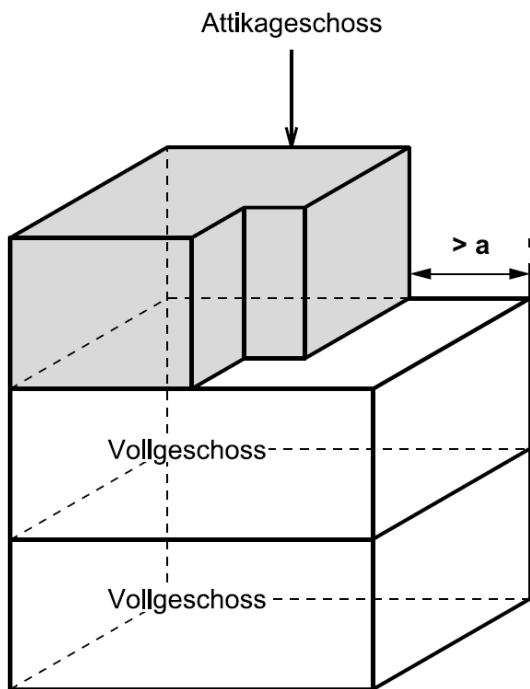
b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

#### 6.4. Attikageschosse

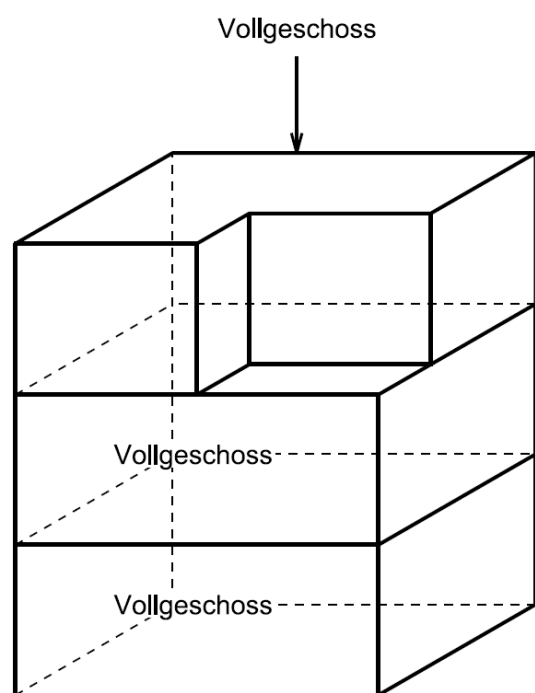
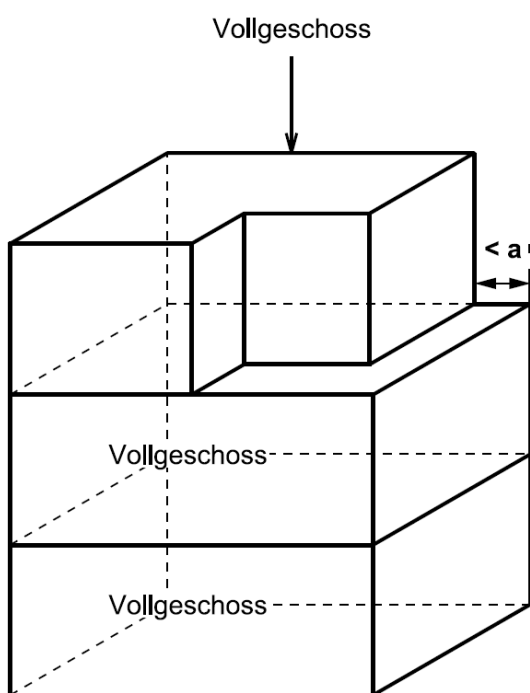
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV

Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens  $1/3$  der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses





## 7. Abstände

### 7.1. Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

§ 31 PBV

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

<sup>2</sup> -

<sup>3</sup> Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal **1.00 m** unterschreiten.

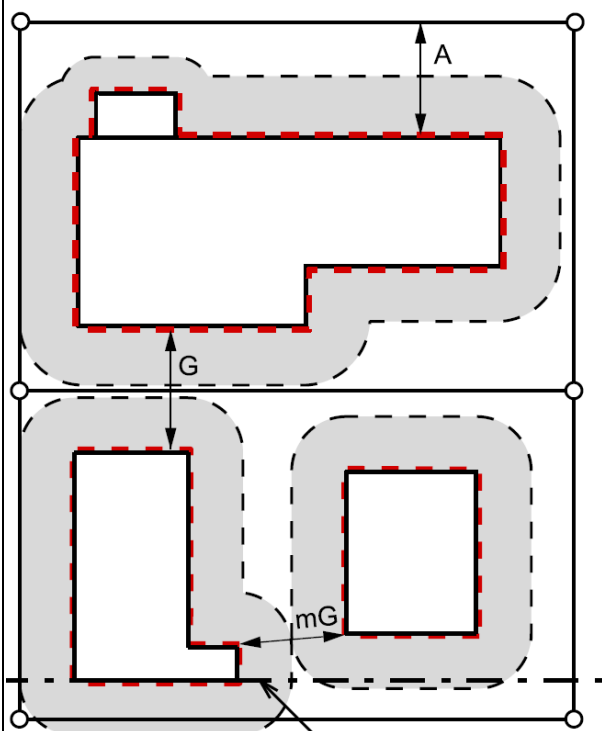
### 7.2. Gebäudeabstand

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

§ 30 PBV

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

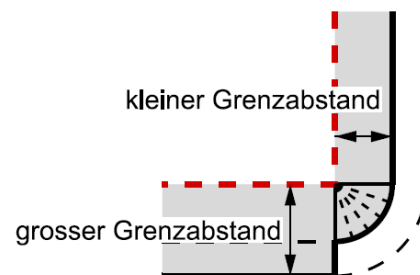
<sup>2</sup> Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

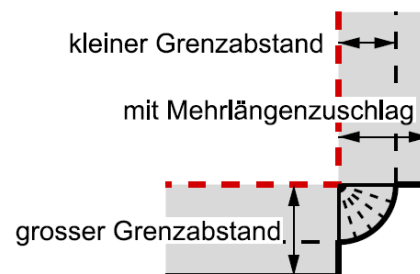
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

#### Kleiner und grosser Grenzabstand



- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

#### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



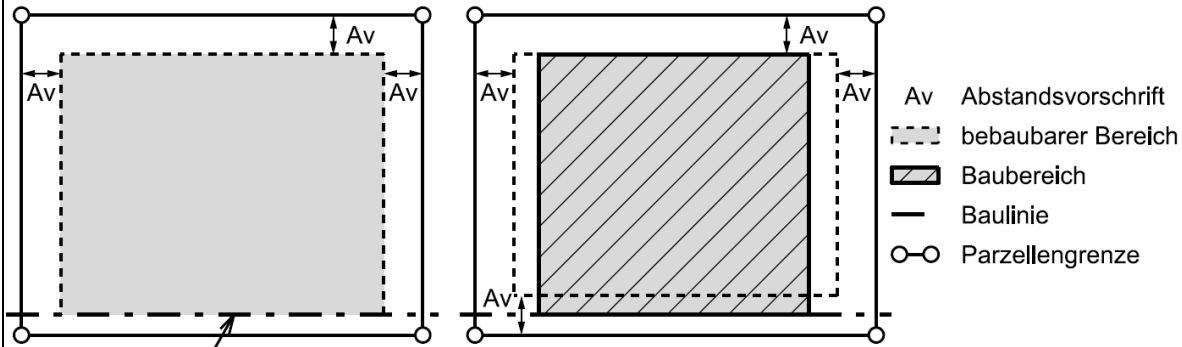
- ▭ mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

**7.3. Baulinien**

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

**7.4. Baubereich**

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

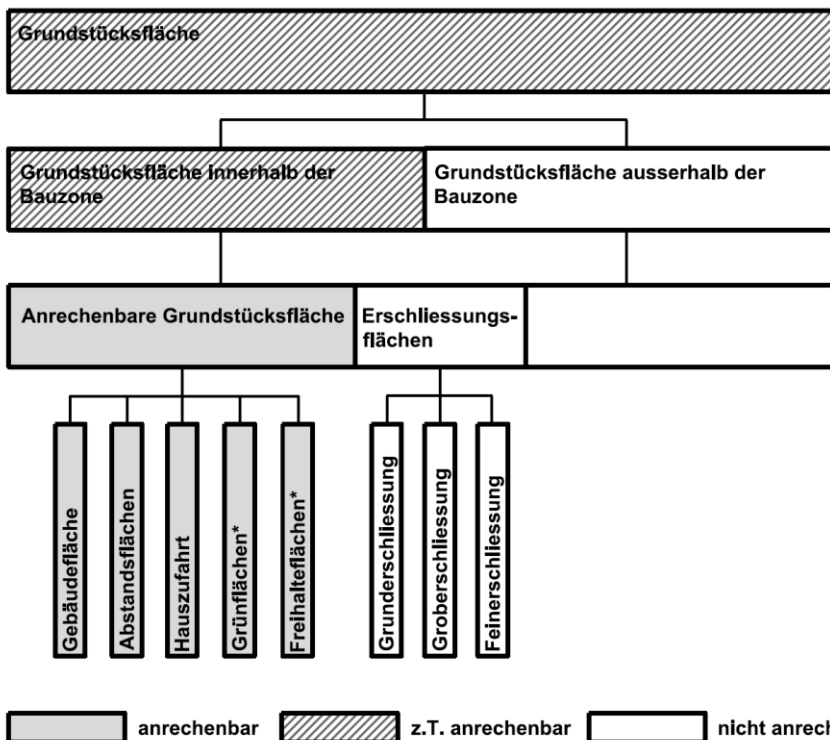


Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

**8. Nutzungsziffern**

**8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche**

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



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

## 8.2. Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Nebennutzflächen NNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF
- Funktionsflächen FF

Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\Sigma \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

### § 32 PBV

Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer müssen Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt, nicht angerechnet werden.

### § 34 PBV

<sup>1</sup> Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

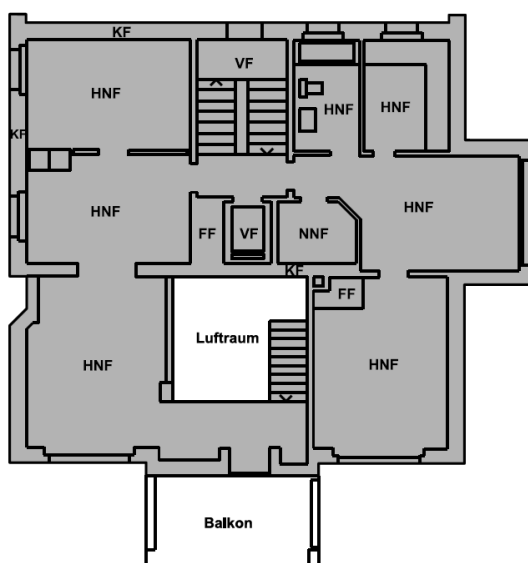
<sup>2</sup> Ist als Nutzungsziffer die Geschossflächenziffer festgelegt, kann für unterirdische Parkieranlagen zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkieranlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkieranlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden.

### § 35 PBV

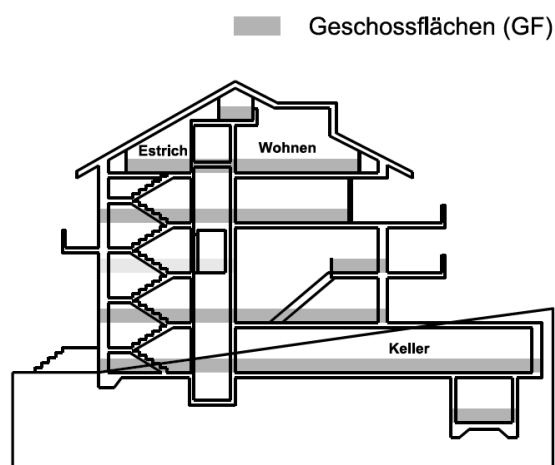
Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegten Nutzungsziffern folgende Zuschläge gewährt:

1. **10 %** bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,15 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1,0 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten. → aufgehoben per 01.07.2020
2. **20 %** bei der Geschossflächenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,12 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0,8 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.

**Grundriss 1. Obergeschoss:**



**Schnitt:**



**Die Geschossflächen nach Definitionen der Norm SIA 416****Geschossfläche GF**

Die Geschossfläche GF ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss.

Die Geschossfläche GF gliedert sich in

**A. Nettogeschossfläche NGF**

Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Nettogeschossfläche NGF gliedert sich in

- Nutzfläche NF,
- Verkehrsfläche VF und
- Funktionsfläche FF.

**B. Nutzfläche NF**

Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient. Die Nutzfläche NF gliedert sich in:

**C. Hauptnutzfläche HNF**

Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.

**D. Nebennutzfläche NNF**

Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.

Zu den Nebennutzflächen gehören z. B. im Wohnungsbau

- Waschküchen
- Estrich- und Kellerräume,
- Abstellräume,
- Fahrzeugeinstellräume,
- Schutzräume und
- Kehrträume.

**Verkehrsfläche VF**

Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z. B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.

**Funktionsfläche FF**

Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie

- Räume für Haustechnikanlagen,
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen,
- Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und
- Tankräume.

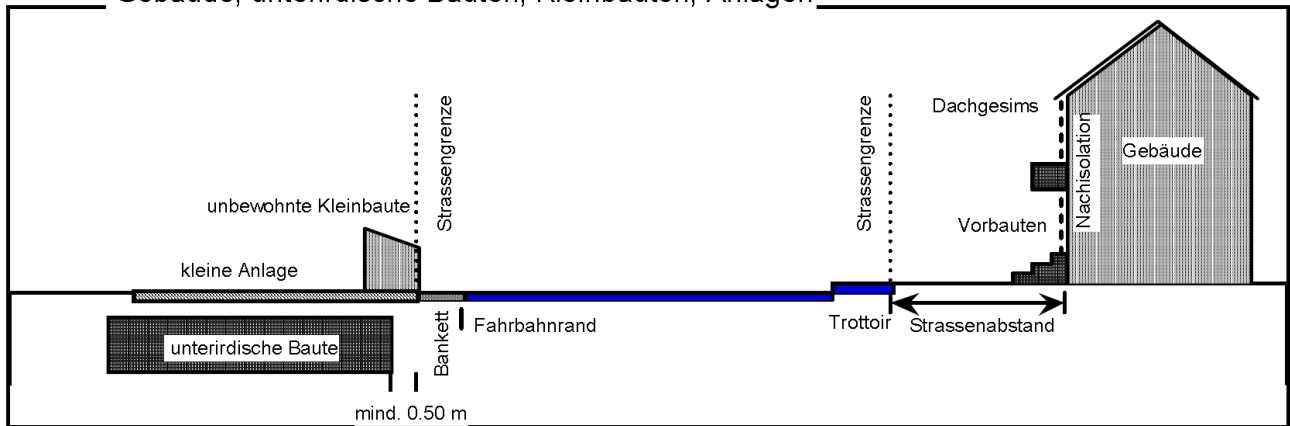
**Konstruktionsfläche KF**

Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm.

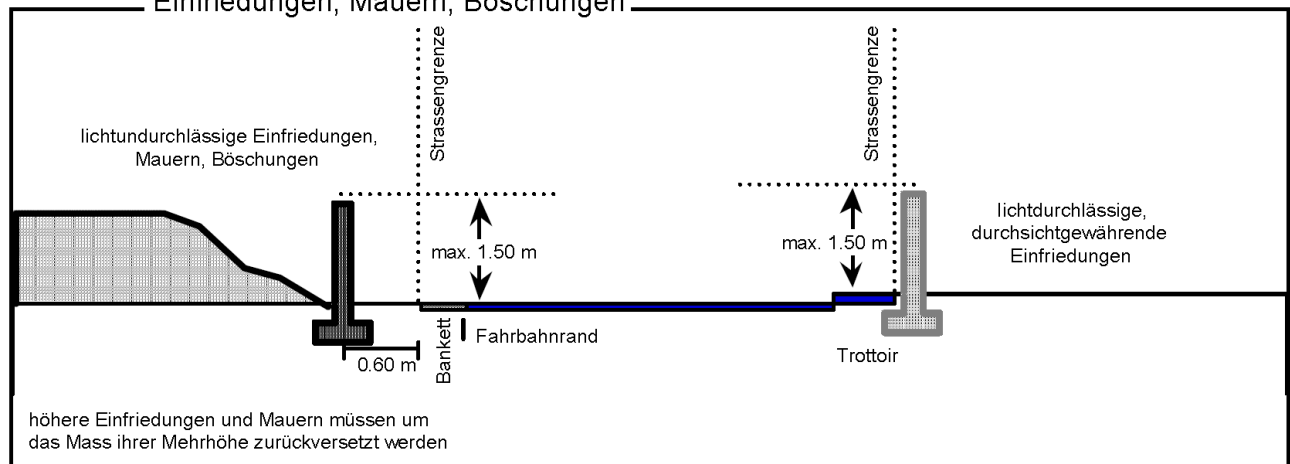
## B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

### Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

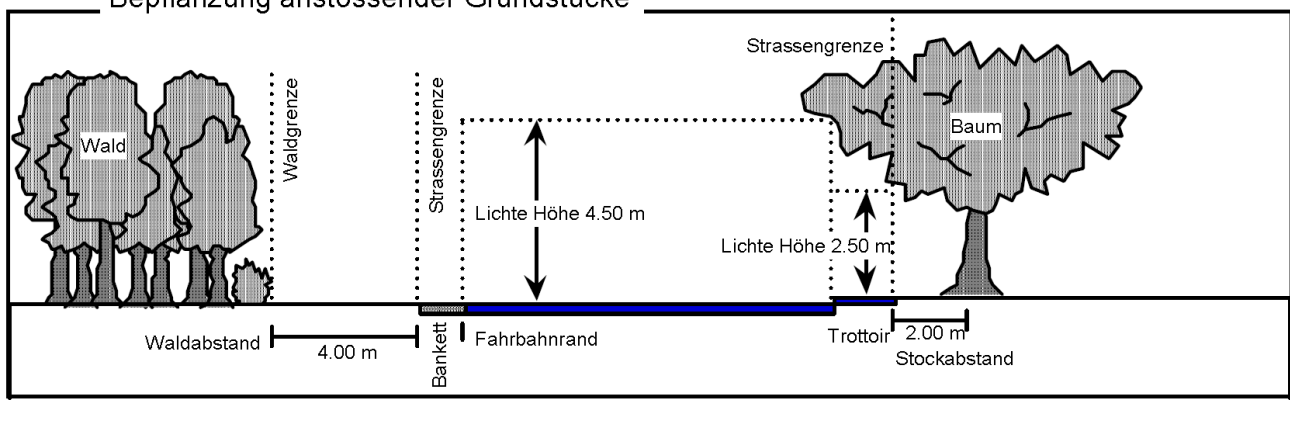
#### Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

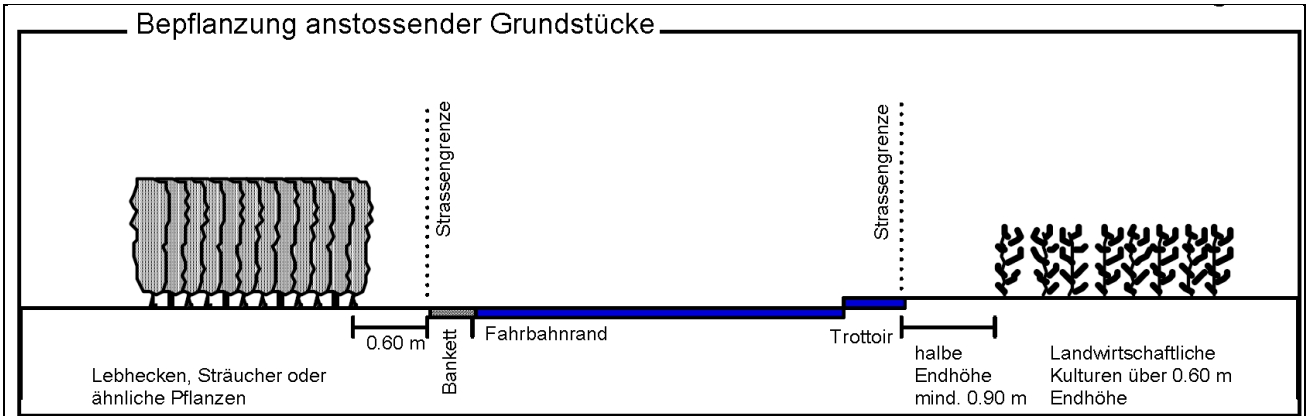


#### Einfriedungen, Mauern, Böschungen



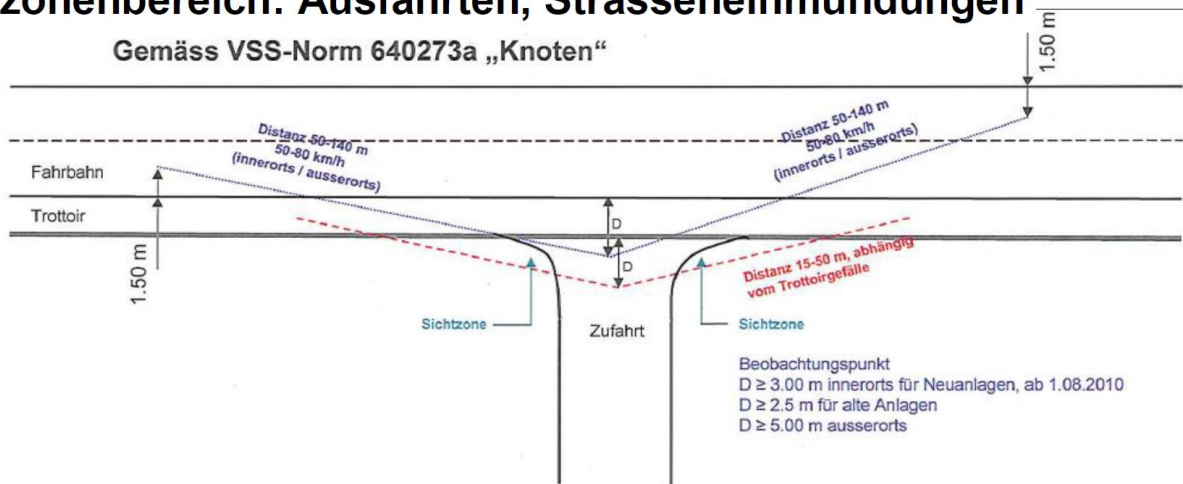
#### Bepflanzung anstossender Grundstücke





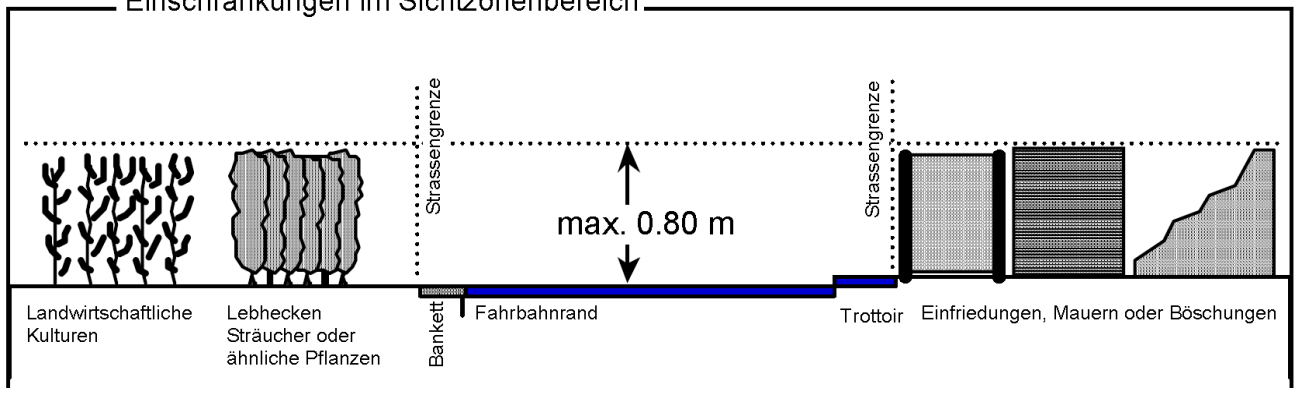
## Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

Gemäss VSS-Norm 640273a „Knoten“

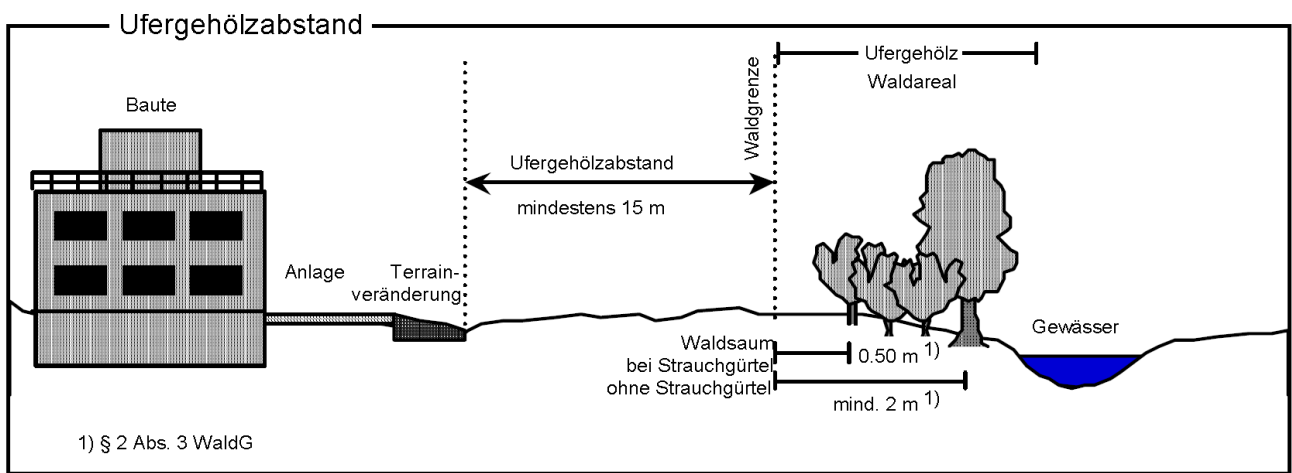
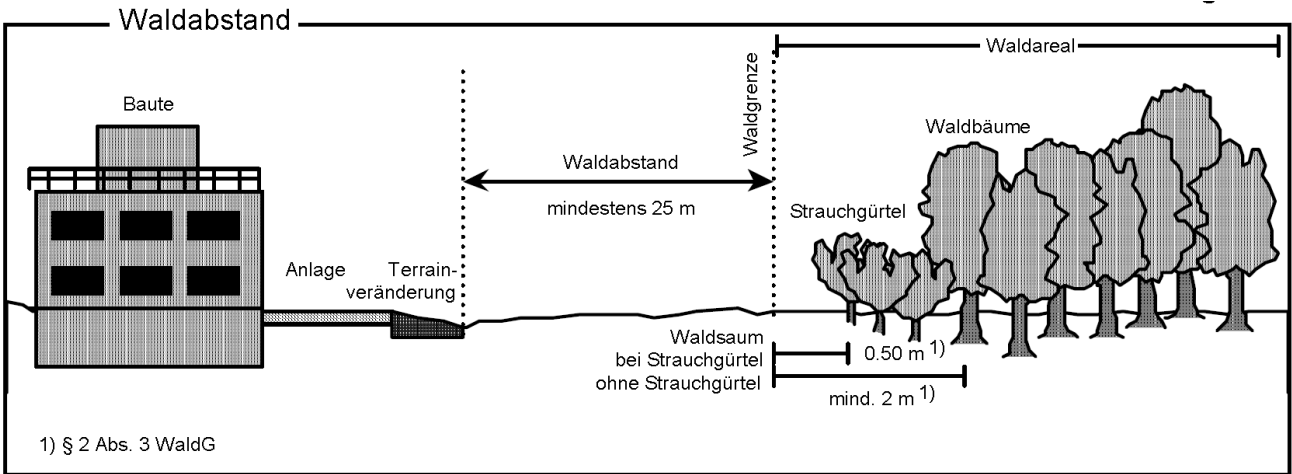


- Im Sichtzonenbereich dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftliche Kulturen höchstens **80 cm** ab Strassenhöhe erreichen.
- Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen durchzusetzen.

### Einschränkungen im Sichtzonenbereich



**Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)**



**Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)**

