

Gemeinde Eschlikon

Baureglement 2017

Änderungen 2023 in rot ohne Anhänge

I. Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	5
Art. 3 Zuständigkeiten	5
II Zonenvorschriften	6
A Allgemeines	6
Art. 4 Zoneneinteilung	6
Art. 5 Masstabelle	7
B Bauzonen	8
Art. 6 Wohnzonen W	8
Art. 7 Dorfzone D /Weilerzone Wz	8
Art. 7 ^{bis} Zentrumszone Z	8
Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA	8
Art. 9 Arbeitszonen AG1 /AG2 /AI	9
Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	9
Art. 11 Zone für Sportanlagen Sp	9
Art. 12 Kleingartenzone Kg	9
Art. 13 Freihaltezone Fh	10
Art. 14 ^{bis} Erhaltungszone Ez	10
C Landwirtschaftszonen	10
Art. 14 Landwirtschaftszone Lw	10
Art. 15 Rebbauzone Rb	10
D Schutzzonen	11
Art. 16 Landschaftsschutzzone Ls	11
Art. 17 Naturschutzzone Ns	11
E Überlagernde Zonen und Gebiete	11
Art. 18 Zone für archäologische Funde AF	11
Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU	11
Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	12
Art. 21 Gefahrenzone G	12
III Bauvorschriften	12
A Massvorschriften	12
Art. 22 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	12
Art. 23 Gebäudeabstände	13
Art. 24 Bauen an Hanglagen	13
B Ausstattung	13
Art. 25 Parkierung für Fahrzeuge	13
Art. 26 Anforderungen Abstellplätze und Grundstückszufahrten	13
Art. 27 Parkierung für Zweiräder	14
Art. 28 Spielplätze und Freizeitflächen	14
Art. 29 Kehrichtsammelstellen	14
Art. 30 Schneefänge	14
C Weitere Bauvorschriften	14
Art. 31 Haushälterische Bodennutzung	14

Art. 32 Nebennutzflächen	14
Art. 33 Wohnhygienische Anforderungen	14
Art. 34 Reklameanlagen	15
IV Gestaltungsvorschriften	15
A Allgemeine Gestaltungsvorschriften	15
Art. 35 Gesamtwirkung	15
Art. 36 Dachgestaltung	15
B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Dorfzonen sowie in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen	15
Art. 37 Dachgestaltung	15
Art. 38 Fassadengestaltung	16
Art. 39 Fenstergestaltung	16
C Umgebungsgestaltung	16
Art. 40 Terrainveränderung	16
Art 40 ^{bis} Umgebungsfläche	16
Art. 41 Bepflanzungen	16
Art. 42 Vorgärten	17
Art. 43 Künstliche Beleuchtung	17
Art. 44 Sicht- und Schallschutzwände	17
V Übergangs- und Schlussbestimmungen	17
Art. 45 Inkrafttreten	17
Art. 46 Übergangsbestimmungen	17

Abkürzungen:

Gesetznummer Abk.

210	ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
450.1/450.11	NHG TG	Gesetz zum Schutz / zur Pflege der Natur und der Heimat
700	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
700	PBG	Planungs- und Baugesetz ab 1.1.2013
700.1	RPV	Raumplanungsverordnung
700.1	PBV	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz ab 1.1.2013
700.3	KSV	Kleinsiedlungsverordnung
730.0/730.01	EnG/EnV	Energiegesetz mit Verordnung
725.1/725.10	StWG	Gesetz über Strassen und Wege
814.01	USG	Umweltschutzgesetz mit Verordnungen
913.1	FIGG	Gesetz über Flur und Garten
814.20/814.201	GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz mit Verordnung
814.41	LSV	Lärmschutzverordnung
814.318	LRV	Luftreinhalte-Verordnung
814.600	TVA	Technische Verordnung über Abfälle
	SN	Schweizer Norm
	EN	Europäische Norm
	VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
	SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
	KRP	Kantonaler Richtplan
	IVHB	Interkant. Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Hinweis:

Kursiv geschriebene Textstellen sind Zitate aus der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV (Stand 1.5.2014)

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

§ 17, 18 PBG

- 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 Gebiet der Politischen Gemeinde Eschlikon.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

§ 8 PBG

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan und den Rahmennutzungsplan sowie, soweit erforderlich, Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften. Diese sind periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen.

Art. 3 Zuständigkeiten

- ¹ Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.
- ² Der Gemeinderat überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an die Baukommission:
 - a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen;
 - b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinn von § 4 Abs. 4 zweiter Satz PBG über Gesuche, die im vereinfachten Verfahren erfolgen oder die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.

II Zonenvorschriften

A Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

§ 17-19 PBG
§ 5ff PBV

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

Bauzonen

Wohnzonen	W2a
	W2b
	W3
Dorfzone	D
Weilerzone	Wz
Zentrumszone	Z
Wohn- und Arbeitszone	WA2
	WA2D
	WA3
Arbeitszonen	AG1
	AG2
	AI
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe
Zone für Sportanlagen	Sp
Kleingartenzone	Kg
Freihaltezone	Fh

Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	Lw
Rebbauzone	Rb
Erhaltungszone	Ez

Schutzzonen

Landschaftsschutzzone	Ls
Naturschutzzone	Ns

Überlagernde Zonen

Zone archäologischer Funde	AF
Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	OU
Gestaltungsplanpflicht	GP
Gefahrenzone	G

Art. 5 Masstabelle

Zone	Zone	Baumassen- ziffer BMZ		Fassadenhöhe FH max. m ^{4) 5)}	Gesamthöhe GH max. m ^{4) 5)}	Grenzabstände		Gebäude- länge GL max. m	Lärmschutz ES ⁸⁾
		min. ^{1) 2)}	max. ^{1) 2)}			GA klein min. m	GA gross min. m		
Wohnzonen	W2a	1.2	1.5	7.00	11.00	4.00	6.00	22.00	III
	W2b	1.4	1.7	8.00	12.00	4.00	6.00	25.00	II
	W3	1.8	2.3	12.50	15.50	5.00	8.00	35.00	II
Dorfzone	D	-	-	8.50	13.50	3.00	3.00	35.00	III
Zentrumszone	Z	2.2	2.7	12.50	15.50	3.00	3.00	40.00	III
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	1.4	1.7 ³⁾	8.50	12.50	4.00	8.00	30.00	III
	WA2D	1.4	1.7	8.50	12.50	4.00	8.00	30.00	III
	WA3	1.8	2.3 ³⁾	11.00	15.50	5.00	8.00	40.00	III
Arbeitszonen	AG1	-	-	12.00 ⁶⁾	12.00 ⁶⁾	4.00	4.00	60.00	III
	AG2	-	-	10.50 ⁶⁾	10.50 ⁶⁾	3.00	3.00	60.00	IV
	AI	-	-	15.00	18.00	3.00	3.00	100.00	IV
Zone für öffentl. Bauten & Anlagen	Oe	-	-	12.50	15.50	5.00	5.00	60.00	III
Zone für Sportanlagen	Sp	-	-	12.50	15.50	3.00	3.00	60.00	III
Landwirtschaftszone ⁷⁾	LW	-	-	10.50	-	5.00	5.00	60.00	III
Erhaltungszone	Ez	-	-	8.00	12.50	4.00	4.00	35.00	III

1) Für Klein- und Anbauten gilt eine zusätzliche BMZ von 0.2 m³/m².

2) Bei Sattel- und Walmdächer ab 18 Grad Dachneigung kann einen Zuschlag der BMZ um 0.2 in Anspruch genommen werden.

3) Für Bauten mit einem Gewerbestandteil von mehr als 25% der Hauptnutzfläche gelten die Baumassenziffer gemäss Art. 8.

4) a. Die Fassadenhöhe wird auf der Traufseite (Schrägdächer und Pultdächer) bzw. an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

b. Die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe darf die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassadenhöhe FH und Gesamthöhe GH nicht überschreiten.

c. Bei Hanglängen ab 5% Neigung ist der First von Pultdächern bergseitig und der Rücksprung des Attikageschosses talseitig anzuordnen.

5) Hanglängenzuschläge: vgl. Art. 24 BauR

6) In den Zonen AG1 und AG2 sind über der Fassadenhöhe kein Dach- und Attikageschosse zulässig.

7) Für Wohnbauten gelten die Regelbauvorschriften der WA2-Zone.

8) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV: ES gelten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen.

B Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W

§5 PBV

- 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 In der Wohnzone W2a gilt die offene Bauweise; in allen anderen Wohnzonen die offene und halb offene Bauweise.
- ³ In der Wohnzone W3 sind nur Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 Vollgeschossen zulässig. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

Art. 7 Dorfzone D ~~/Weilerzone Wz~~

§6 PBV

- ¹ ~~Die Dorfzonen erhalten-Dorf- und Weilerzonen~~ 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 in der Dorfzone zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen.

Art. 7^{bis} Zentrumszone Z

§ 6 PBV

- ¹ Die Zentrumszonen umfasst Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion und publikumswirksamer Nutzung.
- ² Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten. Dabei darf der Anteil der Wohnbauten maximal 75% der Baumasse betragen und darf nicht im Erdgeschoss angeordnet sein.
- ³ Bei einem Gewerbe- und Dienstleistungsanteil von über 75% gilt eine Baumassenziffer von 3.4 m³/m².
- ⁴ Neuüberbauungen müssen eine hochwertige Architektur und Gestaltung aufweisen und sich gut in die ortsbauliche Struktur einfügen.
- ⁵ Zwischen dem Gebäude und dem Strassenraum soll eine Vorzone erstellt werden, die dem öffentlichen Charakter des Zentrums gerecht wird.

Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA

§7 PBV

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen WA umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- ² Es gilt die offene und halb offene Bauweise.
- ³ In der Wohn- und Arbeitszone WA2D darf der Gewerbeanteil nur durch Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Zudem haben sich diese von ihrer äusseren Erscheinungsform in den Charakter des Quartiers einzufügen.

- ⁴ In den Wohn- und Arbeitszonen WA3 sind Einfamilienhäuser nicht zulässig. Bei Neubauten sind mindestens 2 Vollgeschosse zu erstellen.
- ⁵ Für Bauten mit einem Gewerbeanteil gelten folgende Baumassenziffern:

Zone	Baumassenziffer für Bauten mit Gewerbeanteil in % der Hauptnutzfläche		
	< 25 %	> 25 %	> 50 %
Wohn- und Arbeitszone WA2	1.7 m ³ /m ²	2.1 m ³ /m ²	2.3 m ³ /m ²
Wohn- und Arbeitszone WA3	2.3 m ³ /m ²	2.7 m ³ /m ²	3.2 m ³ /m ²

Art. 9 Arbeitszonen AG1 /AG2 /AI

§8 PBV

- ¹ Die Arbeitszone **Gewerbe** AG1 umfasst Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.
- ² Die **Spezielle** Arbeitszone AG2 dient hauptsächlich der Kies- und Betonaufbereitung sowie dem Tief- und Gartenbau. Zulässig sind nur gewerbliche Betriebe, welche im direkten Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen oder Betriebe für welche keine zusätzliche Erschliessung erforderlich wird. Wohnbauten sind nicht zugelassen.
- ³ Die Arbeitszone AI umfasst Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.
- ⁴ Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Pro Gebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

§9 PBV

- 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. 11 Zone für Sportanlagen Sp

- ¹ Die Zone für Sportanlagen ist für die Erstellung von grossflächigen öffentlichen und privaten Sportanlagen mit den spezifisch notwendigen Bauten und Anlagen sowie den zugehörigen Nebeneinrichtungen bestimmt. Wohnbauten sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal zugelassen. Die Sportanlagen dürfen höchstens mässig stören.
- ² Die Anlagen sind durch geeignete Bepflanzungen gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen.

Art. 12 Kleingartenzone Kg

- ¹ Die Kleingartenzone dient der Schaffung und Erhaltung von zusammenhängenden Pflanzanlagen für Kleingärten. Es gilt das Immissionsmass mässig störend.
- ² Für eine zusammenhängende Pflanzanlage sind die nachfolgenden Bauten zulässig:
- Eine nicht unterkellerte Gemeinschaftsbaute mit einer Gebäudegrundfläche von max. 60 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3.50 m für die notwendige Infrastruktur. Der Grenzabstand beträgt allseitig 3.00 m;
 - Nicht unterkellerte Geräte- und Gartenhäuser in Leichtbauweise mit max. 10 m² Gebäudegrundfläche inklusive überdecktem Platz und 3.00 m Firsthöhe. Die Bauten haben untereinander einen Gebäudeabstand von 4.00 m und gegenüber Nachbargrundstücken einen Grenzabstand von 3.00 m einzuhalten.

- ³ Eine Baubewilligung kann nur für eine zusammenhängende Pflanzanlage aufgrund eines Gesamtkonzepts mit dazugehörigem Benützungsreglement erteilt werden.

Art. 13 Freihaltezone Fh

§ 10 PBV

- 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.

Art. 14^{bis} Erhaltungszone Ez

§ 5 KSV

- ¹ *Erhaltungszonen im Sinne von Art. 33 RPV dienen der Erhaltung und Pflege von Kleinsiedlungen unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich ihres Charakters der ganzen Kleinsiedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude.*
- ² *Bestehende Bauten dürfen erneuert, umgenutzt und teilweise geändert werden, wenn die Charakteristik der Gebäude im Wesentlichen erhalten bleibt.*
- ³ *Ersatzbauten sind zulässig. Sie sind grundsätzlich an gleicher Stelle, mit gleichem Volumen und gleicher Charakteristik zu erstellen.*
- ⁴ *Neubauten sind zulässig, wenn sie landwirtschaftlich begründet oder standortgebunden sind. Sie haben sich in Stellung, Volumen und Charakteristik den bestehenden Bauten anzupassen.*
- ⁵ *An- und Kleinbauten sind zulässig, wenn sie nicht in bestehende Bauten integriert werden können und der Charakter sowie die Eigenart der Kleinsiedlung nicht beeinträchtigt werden.*

C Landwirtschaftszonen

Art. 14 Landwirtschaftszone Lw

RPG, RPV,
§ 11 PBV

- 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 auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen und sind insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionen, Gestaltung, Materialisierung und Bepflanzung sorgfältig ins Landschaftsbild einzugliedern.

Art. 15 Rebbauzone Rb

Die Rebbauzone dient der Erhaltung des Rebberges am Stutz. Die Vorschriften der Landwirtschaftszone gelten sinngemäss.

D Schutzzonen

Art. 16 Landschaftsschutzzone Ls

NHG,
§13 PBV

- 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.*
- ³ *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.*

Art. 17 Naturschutzzone Ns

NHG,
§14 PBV

- 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.*

E Überlagernde Zonen und Gebiete

Art. 18 Zone für archäologische Funde AF

§ 17/19 PBG,
§ 18 PBV

- ¹ *Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.*
- ² *Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.*

Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OU

§ 17/19 PBG,
§ 19 PBV

- ¹ *Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.*
- ² *Das Erscheinungsbild ist auf Grund der spezifischen Ortsbildqualität zu erhalten. Bestehende Bauten, welche aufgrund ihrer Volumetrie und Typologie die Siedlungsstruktur prägen, sind möglichst zu erhalten. Von bisherigen Bauten abweichende Lösungen werden nur bewilligt, wenn sie für das Ortsbild besser oder im Vergleich zur ortstypischen Gestaltung zumindest gleichwertig sind.*
- ³ *Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern, Einfriedungen und Belägen, der örtlichen Situation anzupassen. Dabei sind bestehende Vorgärten möglichst zu erhalten oder neu auszubilden, wo sie zum Charakter der Baute gehören. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsplan einzureichen.*
- ⁴ *Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.*

Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

§ 23ff PBG, §
20 PBV

- ¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.
- ² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.
- ³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 21 Gefahrenzone G

§ 20 PBG,
§ 21 PBV

- ¹ Gefahrenzonen sind überlagernde 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.

III Bauvorschriften

A Massvorschriften

§ 18 PBG

Art. 22 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite, in der Regel auf der am stärksten nach Süden bis Westen ausgerichteten Gebäudeseite, einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite.
- ² Für Bauten und Anlagen gelten folgende Grenzabstände:
 - 2.5 m für An- und Kleinbauten;
 - 1.5 m für Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m;
 - 3.0 m für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärme- und elektrotechnische Anlagen sowie über dem massgebenden Terrain liegende Gebäudeteile von Unterniveaubauten sowie Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von Unterniveaubauten;
 - 0.5 m für Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze sowie über dem massgebenden Terrain liegende Teile wie Erschliessungen, Geländer und Brüstungen von unterirdischen Bauten
- ³ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.5 m, einzuhalten.

Art. 23 Gebäudeabstände

Die minimalen Gebäudeabstände richten sich nach den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF).

Art. 24 Bauen an Hanglagen

- ¹ In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.00 m erhöht werden.
- ² Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks.

§ 18 PBG, § 26PBV

Skizze im Anhang

Skizze im Anhang

B Ausstattung

Art. 25 Parkierung für Fahrzeuge

- ¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder in angemessener Zahl zu erstellen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit. Pro Einliegerwohnung ist zusätzlich ein Parkfeld zu erstellen.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmer, wovon die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen.
Pro 4 Wohneinheiten ist an gut zugänglicher Lage zusätzlich ein Parkfeld als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.
- ² Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.
- ³ Bei **nachgewiesenem geringen Bedarf an Abstellplätzen anhand eines Mobilitätskonzepts** ~~nachgewiesener Mehrfachnutzung von Abstellplätzen~~ oder bei besonders guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel kann die Bewilligungsbehörde die Pflichtzahl angemessen reduzieren.
- ⁴ Im Interesse des Ortsbildes kann die Erstellung unterirdischer Abstellplätze verlangt sowie die Zahl der realisierbaren Plätze beschränkt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden.

§ 18, 88 PBG
VSS-Norm

SN 640 281

Art. 26 Anforderungen Abstellplätze und Grundstückszufahrten

- ¹ Abstellplätze sowie Zu- und Wegfahrten sind so anzuordnen, dass möglichst viel Grünfläche erhalten bleibt und ein niedriger Versiegelungsgrad erreicht wird. Abstellplätze sind in der Regel mit einem sickerfähigen Belag auszuführen.
- ² Grundstückszufahrten sind auf einer Tiefe von mind. 5 m so zu befestigen, dass eine Verschmutzung der Strasse/Trottoir vermieden wird. Grundstückszufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

SN 640 050

Art. 27 Parkierung für Zweiräder

§ 88 PBG

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

SN 640 065

Art. 28 Spielplätze und Freizeitflächen

§ 18, 86 PBG

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

SN EN 1176

² Für die Ausführung ist die Norm SN EN 1176 richtungsweisend.

Art. 29 Kehrrechtsammelstellen

§91 PBG

Die Einrichtung und Freihaltung von Kehrrechtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG, soweit keine öffentlichen Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind. Die Plätze müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Art. 30 Schneefänge

§ 82 PBG

¹ Bei Dächern ab 30°-Neigung, die auf die Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

² Bei Dächern mit Solaranlagen, die auf die Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen sind Schneefänge ab 20°-Neigung anzubringen.

C Weitere Bauvorschriften

§ 18 PBG

~~Art. 31 Haushälterische Bodennutzung~~~~RPG,
§ 18 PBG~~

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

Art. 32 Nebennutzflächen

¹ Für jede Wohneinheit sind im Dach-, Untergeschoss oder innerhalb der Wohnung individuelle Abstellräume im Ausmass von mindestens 10 % der Hauptnutzfläche bereitzustellen. Bei Umbauten kann die Bewilligungsbehörde in begründeten Fällen die Fläche angemessen reduzieren.

² In Mehrfamilienhäusern sind angemessen dimensionierte Trocknungsräume sowie ein treppenfrei zugänglicher, trockener Einstellraum vorzusehen, welcher auch für Kinderwagen geeignet ist.

Art. 33 Wohnhygienische Anforderungen

Bei Neubauten haben Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer eine Bodenfläche von mindestens 10 m² und eine Fensterfläche von wenigstens 10 % der entsprechenden Raumfläche aufzuweisen.

Art. 34 Reklameanlagen

- ¹ Reklameanlagen haben sich bezüglich ihrer Lage, Grösse, Farbe und Leuchtstärke in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- ² Der öffentliche Plakatanschlag ist an Bauten und Anlagen in der Ortsbildschutzzone sowie an öffentlichen Bauten, Anlagen und Bäumen nicht gestattet.

IV Gestaltungsvorschriften

A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 35 Gesamtwirkung

§ 18, 78 PBG

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

- a) die bestehende Bebauung,
- b) **eine Abstimmung von Freiraum und Erschliessung,**
- c) Stellung, Form und Proportionen,
- d) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen,
- e) die topografische Einbettung,
- f) der Siedlungsrand.

Art. 36 Dachgestaltung

§ 18, 78 PBG

- ¹ Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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 anrechenbare Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens 1/3 der jeweiligen Dachlänge betragen. Davon ausgenommen sind Kreuzfirste.
- ² Dachflächenfenster dienen hauptsächlich der Belichtung und Belüftung untergeordneter Räume. Sie sind deshalb zurückhaltend einzusetzen.
- ³ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung über 40 m² Fläche sind **so extensiv** zu begrünen, **dass ein ökologischer Mehrwert entsteht.**

Skizze im Anhang

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften in Dorfzonen sowie in Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Art. 37 Dachgestaltung

- ¹ **Die Dächer von Hauptbauten sind als Steildächer auszubilden.**
- ² Dachaufbauten sind vorzugsweise in historischen Formen zu halten und in Anzahl, Grösse, Proportionen und Materialien den Fassaden und der Dachfläche anzupassen. Alle Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten und farblich auf die Dachfläche abzustimmen.
- ³ Dachflächenfenster sind auf wenig einsehbare Dachflächen zu begrenzen. Das einzelne Dachfenster darf ein maximales Lichtmass von 0.60 m² aufweisen.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- ⁵ **Bei Neben-, An- und Kleinbauten sind Flachdächer zulässig.**

Art. 38 Fassadengestaltung

Die historischen Fassadenmaterialien wie Fachwerke, Sichtbacksteine, Bretter- und Schindelschirme sowie Verputze und ihre zugehörigen Dekorationselemente wie Lisenen, Gurte, Fenster- und Türgewände sind möglichst stilgerecht zu erhalten.

Art. 39 Fenstergestaltung

- ¹ Neue Fensterkonstruktionen sind als stehende Rechteckformen **in Proportion zur Fassade** mit Unterteilungen auszubilden, ~~mit Sprossen zu unterteilen~~ und in Holz auszuführen. Andere Materialien sind zulässig, wenn die Feinheit der Detailgestaltung der Holzkonstruktion erreicht wird. Andere Interpretationen sind bei einer guten Integration und Gestaltung möglich.
- ² Bei Bauten mit bestehenden Fensterläden sind diese zu erhalten oder nötigenfalls zu ersetzen. Der Ersatz durch Rollläden ist nicht zulässig. ~~Neue Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen.~~

C Umgebungsgestaltung

Art. 40 Terrainveränderung

§ 18, 79 PBG

- 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 Zwingend erforderliche Böschungssicherungen sind in naturnaher Bauweise vorzunehmen. Notwendige Stützmauern und Anschüttungen sind ab 1.50 m Höhe **gestaffelt zu gestalten und mit einem Versatz von min. 1.00 m zu versehen.** ~~zu beschränken.~~
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.

Art 40^{bis} Umgebungsfläche

§ 18, 78 PBG

- ¹ Die Umgebung von Neu- und Umbauten ist so zu gestalten, dass neben der zur Erschließung notwendigen Verkehrsfläche (Zu- Ausfahrten, Zugängen etc.) ein möglichst hoher Grünanteil zugunsten eines durchgrüneten Ortsbildes entsteht. Eine ökologisch wertvolle gestaltete Umgebung soll zur Biodiversität beitragen.
- ² Die Versiegelung des Bodens soll auch auf den Verkehrsflächen zugunsten einer guten Retention und Versickerung von Regenwasser minimiert werden.
- ³ Die Umgebungsgestaltung soll mit einem möglichst grossen Grünvolumen und Bäumen zur Verbesserung des Dorfklimas beitragen. Steingärten sind aufgrund der negativen Wirkung auf das Klima und die Artenvielfalt auf das Minimum zu reduzieren.

Art. 41 Bepflanzungen

§ 18, 78 PBG

- ¹ In allen Zonen ist der bestehende Baum- und Heckenbestand zu schonen.
- ² Bei Neu- und Umbauten und bei industriellen-gewerblichen Anlagen wie Parkplätze und Lagerflächen ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen sowie Grünflächen zu gestalten. **Dafür ist in der Regel pro 100 m² nicht bebaute Fläche ein Baum einer einheimischen, standortgerechten Art zu wählen.**

Art. 42 Vorgärten

- ¹ Bestehende Vorgärten sind in ihrer Struktur zu erhalten. Bei Neubauten **und massgebende Umbauten** ist in der Regel der Bereich zwischen öffentlicher Strasse und Fassade als Vorgarten auszubilden.
- ² Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Abstellplätze sind nur soweit gestattet, wie entlang der öffentlichen Verkehrsanlage eine weitgehend geschlossene Grünfläche erhalten bleibt.

Art. 43 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, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die SIA-Norm 491 ist richtungweisend.

Art. 44 Sicht- und Schallschutzwände

§ 18 PBG

Sicht- und Schallschutzwände haben sich gut in die Umgebung einzuordnen. Einzelne Wandelemente dürfen eine Länge von 6.0 m nicht überschreiten und haben untereinander einen Abstand von mindestens 2.0 m aufzuweisen. Durchgehend geschlossene Wände sind nur zulässig, wenn sie aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich sind.

V Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 45 Inkrafttreten

§ 6 PBG

- ¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt auf einen durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
- ² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 23.12.2003 mit RRB Nr. 116 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 46 Übergangsbestimmungen

- ¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach neuem Recht zu beurteilen.
- ² Für Sondernutzungspläne, die noch nicht gemäss § 122 Abs. 1 PBG dem neuen Recht angepasst sind, gelten subsidiär weiterhin die Bestimmungen von Baureglement und Zonenplan vom 23.12.2003.

Inkrafttreten Baureglement 2017

1. Auflage 11.11.2016 bis 30.11.2016

2. Auflage 10.02.2017 bis 01.03.2017

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 21.05.2017

Vom Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt

Beschluss Nr. 51 vom 11.12.2017

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am: 01.01.2018

Änderungen 2023

Änderungen 2023 von der Gemeindeversammlung erlassen am xxx

Änderungen 2023 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am xxx

Änderungen 2023 vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am xxx