

POLITISCHE GEMEINDE PFYN, Kt. THURGAU

BAUREGLEMENT

Ausgabe 2000

4.1 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse bei Regelbauten

Zonenart	vgl. Art. im BauR	Ausnützung		Gebäude- höhe	First- höhe	Gebäude- länge	Grenzabstand		Immissionen ES ⁶⁾
		az	bmz				klein	gross	
<i>vgl. Art. im BauR</i>		5.1.8		5.1.6	5.1.6	5.1.7	5.2.2		5.1.10
Städtlzone	St 3 *	vgl. Gestaltungsplanvorschriften					4 m	6 m	III
Dorfzone ¹⁾	D 2 *	0,60		7.5 m	12.0 m	30 m	4 m	6 m ⁵⁾	III
Wohnzone	W2 *	0,40		6.0 m	9.0 m	27 m	4 m	8 m	II
Wohn- und Gewerbezone WG2 *		0,50 ³⁾		6.5 m	10.0 m	40 m	4 m	8 m ⁵⁾	III
Gewerbezone I ²⁾	G I	-	3.0	8.5 m	13.0 m	50 m	5 m	5 m	III
Gewerbezone II	G II	-	4.0	12.0 m	16.0 m	50 m	6 m	6 m	IV
Zone für öff. Bauten	OeB		3.0	8.5 m	13.0 m	40 m	6 m	6 m	III
Zone für öff. Anlagen	OeA		-	3.5 m	5.0 m	25 m	3 m	3 m	III
Zone für Pferdesport	Ps	-	3.0	8.5 m	16.0 m	50 m	6 m	6 m	III
Landwirtschaftszone	Lw	-	-	10.0 m ⁴⁾	16.0 m	50 m	5 m	5 m	III

* Angabe der Geschosszahl ist ein gestalterischer Hinweis

1) in Dettighofen ist der Gestaltungsplan „Dorf“ massgebend (vgl. 4.2.2 Ziff..2 BauR)

2) Die Masse der G I gelten auch für die Gewerbezone in Dettighofen

3) Für reine Wohnbauten gilt 0,40

4) Für Bauten mit Wohnnutzungen gelten die Höchst- und Mindestmasse der WG2

5) Bei reinen Gewerbebauten gilt allseitig der kleine Grenzabstand

6) ES = Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV für lärmempfindliche Räume

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemein	1
1.1 Zweck und Geltungsbereich	1
1.2 Vorbehalt weiterer Vorschriften	1
1.3 Bestandteile der Bauordnung	1
1.4 Zuständigkeiten	1
2. Planung und Erschliessung	2
2.1 Richtplanung	2
2.2 Nutzungsplanung	2
2.2.1 Inhalt, Wirkung	2
2.3 Sondernutzungsplanung	2
2.3.1 Baulinienplan	2
2.3.2 Gestaltungsplan	3
2.4 Baulandumlegung und Grenzberreinigung	4
2.5 Erlass und Änderung von Nutzungsplänen	4
2.6 Planungszone	5
3. Erschliessung und Finanzierung	5
3.1 Durchführung	5
3.2 Beiträge und Gebühren	6
4. Zonenvorschriften	6
4.1 Höchst- und Mindestmasse	6
4.2 Bauzonen	6
4.2.1 Städtlizezone St	6
4.2.2 Dorfzone D	7
4.2.3 Wohnzone W2	7
4.2.4 Wohn- und Gewerbezone WG 2	7
4.2.5 Gewerbezone G I und G II	7
4.2.6 Zone für öffentliche Bauten OeB	8
4.2.7 Zone für öffentliche Anlagen OeA	8
4.2.8 Zone für Pferdesport Ps	8

4.2.9	Freihaltezone Fh	9
4.3	Nichtbauzonen	9
4.3.1	Landwirtschaftszone Lw	9
4.3.2	Landschaftsschutzzone Ls	9
4.3.3	Naturschutzzone Ns	9
4.3.4	Forstzone Fo	10
4.4	Übrige allgemeinverbindliche Inhalte	10
4.4.1	Hecken, Bach- und Ufergehölze	10
4.5	Überlagerte Zonen	10
4.5.1	Zone archäologischer Funde Ar	10
5.	Bauvorschriften	11
5.1	Begriffsdefinitionen	11
5.1.1	Baureife	11
5.1.2	Kleinbauten	11
5.1.3	Anbauten	11
5.1.4	Vorspringende Bauteile	11
5.1.5	Regelbauweise	11
5.1.6	Gebäude- und Firsthöhe	11
5.1.7	Gebäudelänge	12
5.1.8	Bauliche Dichte	12
5.1.9	Bauweise	13
5.1.10	Lärmimmissionen	13
5.2	Abstandsvorschriften	14
5.2.1	Strassenabstände	14
5.2.2	Grenzabstände	14
5.2.3	Näherbaurecht	15
5.2.4	Gebäudeabstand	15
5.2.5	Wald- und Ufergehölzabstände	15
5.2.6	Gewässerabstände	15
5.2.7	Abstände bei Nachisolation und vorspringenden Bau teilen	16
5.3	Äussere Gestaltungsvorschriften	16
5.3.1	Allgemein	16
5.3.2	Umgebungsschutz Dorf- und Städtlize	16

5.3.3	Farb- und Materialgebung	16
5.3.4	Riegelkonstruktionen	16
5.3.5	Dachgestaltung	17
5.3.6	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster	17
5.3.7	Mauer- und Fensterflächen, Fassaden	17
5.3.8	Antennenanlagen	17
5.3.9	Reklameanlagen	18
5.3.10	Silotürme	18
5.4	Umgebungsgestaltung	18
5.4.1	Terraingestaltung	18
5.4.2	Bepflanzungen, Einzäunungen	18
5.4.3	Kinderspielplätze	19
5.4.4	Abstellplätze, Einstellräume	19
5.4.5	Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen	19
5.4.6	Kehrichtbeseitigung	19
5.4.7	Ablagerungsverbot	20
5.4.8	Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	20
5.5	Sicherheit, Gesundheit	20
5.5.1	Regeln der Baukunde	20
5.5.2	Schneefänge	20
5.5.3	Feuerschutz	21
5.5.4	Belüftung und Besonnung von Räumen	21
5.5.5	Zustand von Bauten	21
5.5.6	Alternativenergieanlagen	21
5.5.7	Behinderte	21
5.6	Ausnahmen von den Bauvorschriften	21
5.6.1	Neue Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone	21
5.6.2	Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzone	22
5.6.3	Alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	22
5.6.4	Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone	22
6.	Bewilligungsverfahren	22
6.1	Baueingabe	22
6.1.1	Bewilligungspflicht	22
6.1.2	Vereinfachtes Verfahren	23

6.1.3	Baugesuchsunterlagen	23
6.1.4	Vorentscheid	24
6.1.5	Bauvisiere	24
6.2	Auflage, Einsprache und Baubewilligung	24
6.2.1	Auflage	24
6.2.2	Einsprache, Rekurs	24
6.2.3	Baubewilligung	25
6.2.4	Erlöschen / Widerruf	25
7.	Bauausführung, Baukontrolle	26
7.1	Beginn und Fortsetzung eines Bauvorhabens	26
7.2	Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle	26
7.2.1	Bauaufsicht	26
7.2.2	Meldepflicht / Baukontrolle	26
7.3	Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege	26
7.4	Bezug von Bauten	27
8.	Vollzug, Strafen, Gebühren	27
8.1	Vollzug	27
8.2	Strafen	27
8.3	Gebühren	27
9.	Schlussbestimmungen	28
9.1	Inkrafttreten	28
9.2	Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse	28
9.3	Übergangsbestimmungen	28
9.4	Rechtsmittel	28
ANHANG		29
•	Graphische Erläuterungen	
•	Schlagwortregister	
•	Abkürzungen	

Gestützt auf § 5 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau erlässt die Politische Gemeinde Pfyn das nachstehende

Baureglement

1. Allgemeines

1.1 Zweck und Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement bezweckt in Verbindung mit den Nutzungsplänen eine geordnete Besiedlung und haushälterische Nutzung des Bodens. Es erstrebt eine geordnete Planung, Erschliessung und Bebauung und regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Anliegen der Raumplanung, der Ästhetik, der Sicherheit, der Hygiene sowie des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes.
- 2 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 3 Es gilt für sämtliche Nutzungspläne, Bauten und Anlagen sowie für Terraingestaltung.

1.2 Vorbehalt weiterer Vorschriften

Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse des Bundes, des Kantons und der Gemeinde u.a. die Beitrags- und Gebührenordnung sowie Werkreglemente massgebend.

1.3 Bestandteile der Bauordnung

- 1 Die Bauordnung der Gemeinde Pfyn besteht aus Baureglement und Zonenplan, der Richtplanung mit dazugehörigem Textteil sowie nach Bedarf nachgeordneter Sondernutzungspläne.
- 2 Für die Dorfteile liegen zusätzlich zum Gesamtzonenplan 1:5000 auch Zonenplanausschnitte vor. Die verbindlichen Zonengrenzen für die Bauzonen sind diesen zu entnehmen.

1.4 Zuständigkeiten

- 1 Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.
- 2 Sie kann Aufgaben an eine durch sie bestellte Baukommission, an Gemeindeangestellte oder an Dritte delegieren.

2. Planung und Erschliessung

2.1 Richtplanung

- 1 In den kommunalen Richtplänen sind Planungsgrundsätze und Massnahmen für die längerfristige Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebietes sowie die vorgesehene Erschliessung fest. Sie sind Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen der Gemeinde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.
- 2 Richtplangebiete der Besiedelung (= künftige Baugebiete) gelten bis zur Einzonung als Landwirtschaftszone.
- 3 Die Entwürfe der Richtpläne sind, bevor darüber beschlossen wird, durch den Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich bekanntzumachen. Die Bekanntmachung hat im kantonalen Amtsblatt und in ortsüblicher Weise zu erfolgen. Die Veröffentlichung enthält den Namen der Gemeinde, die Art des Planes und das vom Plan betroffene Gebiet; den Ort, den Beginn und das Ende der Bekanntmachung sowie den Hinweis auf das Recht für jedermann, sich zu den Entwürfen zu äussern. Der Gemeinderat hat zu den Einwendungen Stellung zu nehmen.

2.2 Nutzungsplanung

2.2.1 Inhalt, Wirkung

- 1 Die Nutzungsplanung legt über das ganze Gemeindegebiet Art und Intensität der baulichen Bodennutzung grundeigentümerverbindlich fest.
- 2 Die Zonen des Baugebietes sind in definitive Bauzone und Reservebauzonen unterteilt.
- 3 Definitive Bauzonen stehen der Überbauung offen.
- 4 Reservebauzonen dienen der Etappierung der Erschliessung. Die Umwandlung von Reservebauzonen in definitive Bauzonen setzt eine Planung voraus, die eine systematische und rationelle Erschliessung gewährleistet. Die Gemeindebehörde bestimmt Gebiete und Zeitpunkt der Umwandlung. Die betroffenen Grundeigentümer können die Umwandlung beantragen.
- 5 Der Zonenplan wird bei Bedarf durch Sondernutzungspläne ergänzt.

2.3 Sondernutzungsplanung

2.3.1 Baulinienplan

- 1 Der Gemeinderat kann insbesondere in folgenden Fällen Baulinien festlegen:
 - a) zur Sicherung von Strassen, Wegen, Plätzen, Geleisen oder Leitungen;
 - b) zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren oder Aussenräumen;
 - c) zur Freihaltung von Arealen für öffentliche Bauten und Anlagen;

- d) für unterirdische Bauten oder einzelne Stockwerke;
 - e) zur Sicherung des Raumes bei Arkaden, Durchgängen, Unter- oder Überführungen;
 - f) entlang von Gewässern, Wald oder Ufergehölzen;
 - g) zum Schutz von Personen und Sachen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen.
- 2 Baulinien bestimmen die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen.
 - 3 Das Verfahren richtet sich nach Art. 2.5 BauR.

2.3.2 Gestaltungsplan

- 1 Der Gestaltungsplan dient der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugebiet der Landschaftsgestaltung.
- 2 Von der Regelbauweise und von den Vorschriften über den Wald- oder Gewässerabstand kann abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften betroffen werden.
- 3 Der Gestaltungsplan hat eine Kostenschätzung für die vorgesehenen Erschliessungsanlagen zu enthalten, sofern der Detaillierungsgrad der Erschliessung es zulässt.
- 4 Der Gemeinderat erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen oder in definitiven Bauzonen auch auf Begehren der Mehrheit von Grundeigentümern, der zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Gebietes gehört. Verlangen Eigentümer von Grundstücken in gestaltungsplanpflichtigen Nutzungszonen schriftlich einen Gestaltungsplan, muss er innert angemessener Frist aufgelegt werden.
Antragsberechtigte Eigentümer können dem Gemeinderat eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.
- 5 Der Beschluss, einen Gestaltungsplan zu erstellen, ist in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und den Eigentümern der einbezogenen und der angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen. In den gestaltungsplanpflichtigen Nutzungszonen gemäss Zonenplan sowie bei Deponie- oder Abbauzonen kann der Gemeinderat auf diesen Einleitungsbeschluss verzichten.
Einsprachen gegen den Einleitungsbeschluss oder gegen die Festlegung des einbezogenen Gebietes sind innert 20 Tagen beim Gemeinderat zu erheben. Der Gestaltungsplan selbst unterliegt dem ordentlichen Planverfahren (vgl. Art. 2.5 BauR).
- 6 Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und

Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

2.4 Baulandumlegung und Grenzberichtigung

- 1 Der Gemeinderat nimmt eine Landumlegung vor, wenn im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen Form und Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar sind oder wenn überbaute Gebiete nicht anders saniert werden können. Vor der Neuzuteilung sind die für öffentliche Anlagen und Werke erforderlichen Flächen auszuscheiden.
- 2 Behindert in einer Bauzone der ungünstige Verlauf der Grenze zwischen zwei Grundstücken die zweckmässige Überbauung oder eine andere Nutzung eines Grundstückes, nimmt der Gemeinderat von sich aus oder auf Antrag eines Eigentümers die Grenzberichtigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst.

2.5 Erlass und Änderung von Nutzungsplänen

- 1 Der Beschluss über den Erlass neuer sowie Änderungen von rechtskräftigen Plänen mit zugehörigen Vorschriften ist Sache des Gemeinderates.
- 2 Alle Pläne samt zugehörigen Vorschriften können vor der öffentlichen Planauflage und Reglemente vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht werden, soweit sie genehmigt werden müssen.
- 3 Neue und abgeänderte Pläne sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
Die Auflage kann durch eine schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer ersetzt werden, wenn eine Planänderung nur einzelne kleine Grundstücke betrifft und Nutzungsart und Nutzungsintensität nicht verändert werden. In diesen Fällen beträgt die Einsprachefrist 20 Tage.
Die ordentliche Auflage ist im kantonalen Amtsblatt zu publizieren, in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, schriftlich mitzuteilen, soweit Namen und Adressen bekannt sind.
- 4 Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben.
Die Einsprecher erhalten den Entscheid des Gemeinderates vor der definitiven Beschlussfassung über den Plan schriftlich und begründet. Nach Beschlussfassung über den Plan kann innert 20 Tagen beim Departement für Bau und Umwelt rekurriert werden.
Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Planes, so ist das Auflageverfahren zu wiederholen.
- 5 Obligatorisches Referendum: Zonenpläne und die zugehörigen Vorschriften sind der Gemeindeversammlung vorzulegen. Sie bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Änderungen von Zonenplänen oder zugehörigen Vorschriften, die keine übergeordneten Interessen berühren, sowie Baulinien- und Gestaltungspläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt.

Fakultatives Referendum: Baulinien- und Gestaltungspläne sind nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeversammlung zu unterbreiten, wenn dies während der Auflagefrist 10% der Stimmberechtigten verlangen.

2.6 Planungszone

- 1 Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann der Gemeinderat für eine Dauer bis zu drei Jahren Planungszone festlegen. Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.
- 2 Die Festlegung der Planungszone und die Verlängerung ihrer Geltungsdauer richten sich nach den Bestimmungen des Planungsverfahrens (Art. 2.5 BauR).
- 3 In der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung sind zusätzlich die Geltungsdauer sowie das planerische Ziel anzugeben.
- 4 Die Planungszone wird mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt wirksam.
- 5 Innerhalb der Planungszone werden neue Bauten und Anlagen nur bewilligt, wenn sie die vorgesehene Planung nicht erschweren oder beeinträchtigen. Die Ausführung bewilligter Bauten und Anlagen ist gestattet.
- 6 Die Planungszone fällt dahin mit dem Inkrafttreten der Massnahmen, zu deren Sicherstellung sie festgelegt wurde. Sie ist aufzuheben, wenn die Gründe weggefallen sind, aus denen sie festgelegt wurde. Die Aufhebung wird in gleicher Weise veröffentlicht, bekanntgemacht und mitgeteilt wie der Erlass.

3. Erschliessung und Finanzierung

3.1 Durchführung

- 1 Der Gemeinderat ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes. Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen (Strassen, Wege, Trottoirs, Strassenbeleuchtung, Plätze, Parkplätze) sowie Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung, für die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen.
- 2 Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Planes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird.

3.2 Beiträge und Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung des Baus und des Betriebs öffentlicher Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Betriebsgebühren.
- 2 Die Bemessungsfaktoren für die Beiträge sowie die Voraussetzungen, die Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren sind in der Beitrags- und Gebührenordnung (BGO) der Gemeinde geregelt.

4. Zonenvorschriften

4.1 Höchst- und Mindestmasse

Die Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise sind in der Tabelle (vgl. Reglementsinnendeckel) aufgeführt.

4.2 Bauzonen

4.2.1 Städtlizeone St

- 1 Die Städtlizeone bezweckt eine sinnvolle Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz im "Städtli", wobei Restaurierungen Neubauten vorzuziehen sind. Neu-, An- und Umbauten müssen sich gestalterisch in die bestehenden Baugruppen einfügen. Sie dürfen nicht den Charakter von Wohnblocks tragen.
- 2 Die Gemeindebehörde erlässt aufgrund des Hinweisinventars alter Bauten und Ortsbilder die ganze Städtlizeone deckende Gestaltungspläne zum Zeitpunkt, wo bauliche Vorkehrungen sie erfordern. Rechtskräftig ist der Gestaltungsplan „Städtli West“ vom 26. Nov. 1991 (RRB Nr. 1425).
- 3 Im Kulturobjekteplan (KO) sind die wertvollen Bauten und Anlagen grundeigentümerverbindlich geschützt.
- 4 In der Städtlizeone ist die gemischte bauliche Nutzung zu erhalten. Wenigstens ein Drittel der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten für Wohnnutzung vorzusehen (Ausnahme öffentliche Bauten).
- 5 Neubauten, Ersatzbauten sowie wesentliche Umbauten werden nur aufgrund eines rechtsgültigen Gestaltungsplanes und einer positiven Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege bewilligt. Für den Ersatz von durch ein Natur- oder Gewaltereignis zerstörten Bauten ist in der Regel kein Gestaltungsplan nötig.
- 6 Bestehende Bauten, die den Vorschriften hinsichtlich Geschosszahl und Grenzabständen nicht entsprechen, werden nach allfälliger Zerstörung durch ein Natur- oder Gewaltereignis in ihrem ursprünglichen Ausmass bewilligt, wenn nicht überwiegende Interessen dem Wiederaufbau entgegenstehen. Diese Bestimmung kann sinngemäss auch bei Umbauten bestehender Gebäude angewendet werden.

4.2.2 Dorfzone D

- 1 Die Dorfzone D bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzungen. Neu-, An- und Umbauten sind insbesondere bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in das bestehende Dorfbild einzuordnen. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die Detailgestaltung richtet sich nach den Art. 5.3 BauR.
- 2 Für die Dorfzone in Dettighofen gelten zusätzlich die Vorschriften des Gestaltungsplanes „Dorf“ vom 7. Februar 1989 (RRB Nr. 163).
- 3 Im Kulturobjekteplan (KO) sind die wertvollen Bauten und Anlagen grundeigentümerverbindlich geschützt.
- 4 Die Dorfzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende dörfliche Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- 5 Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Siedlungserneuerung kann die Gemeindebehörde bei Erweiterungen, Um- und Ersatzbauten Abweichungen von den Regelbauvorschriften unter Wahrung öffentlicher oder nachbarrechtlicher Interessen bewilligen oder anordnen. Nachbarbauten haben dabei lediglich den eigenen reglementsgemässen Grenzabstand einzuhalten.

4.2.3 Wohnzone W2

- 1 Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.
- 2 Die W2 soll ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, soweit sie mit dem Wohn- und Überbauungscharakter der Umgebung vereinbar sind.

4.2.4 Wohn- und Gewerbezone WG 2

- 1 In der Wohn- und Gewerbezone sind nutzungsmässig durchmischte Bauten und Anlagen mit höchstens zwei Geschossen für das Wohnen und für das Gewerbe zulässig.
- 2 Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein. Eine Ausweitung zu industriellen Betrieben ist nicht statthaft.
- 3 Für reine Wohnnutzung gilt eine reduzierte maximale Ausnutzungsziffer von 0,40.

4.2.5 Gewerbezone G I und G II

- 1 Die Gewerbezone G I ist für Bauten und Anlagen von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt. Es sind mässig störende Betriebe gestattet. Einzelne, den Betrieben zugeordnete Wohnungen oder Wohnbauten sind zulässig, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.

- 2 Die Gewerbezone G II ist für Kleinindustrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Es sind auch stark störende Betriebe zugelassen, soweit die zulässigen Immissionen in benachbarten Wohngebieten nicht überschritten werden. Wohnungen sind nur gestattet, soweit sie aus betrieblichen Gründen notwendig sind und die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können.

4.2.6 Zone für öffentliche Bauten OeB

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten erstellt werden. Sie dient der gemischten baulichen Nutzung.

4.2.7 Zone für öffentliche Anlagen OeA

- 1 Die Zone für öffentliche Anlagen ist für Anlagen bestimmt, die der Allgemeinheit für Sport, Freizeitgestaltung, Parkierung, Entsorgung usw. dienen.
- 2 Es sind nur unbewohnte Bauten zulässig, die dem Nutzungszweck der Anlage dienen.

4.2.8 Zone für Pferdesport Ps

- 1 In der Zone für Pferdesport sind Bauten und Anlagen, insbesondere Pferdeställe, Reithallen, Reitbahnen und Trainingsplätze zulässig. Betriebsunabhängige Wohn- und Gewerbenutzungen sind nicht gestattet.
- 2 Die Zone wird im Zonenplan differenziert behandelt:
 - a) für Bauten und Anlagen mit den Höchst- und Mindestmassen gemäss Tabelle (im Zonenplan flächig dargestellt);
 - b) für Anlagen (im Zonenplan schraffiert dargestellt); zulässig sind nur ebenerdige Anlagen, Unterstände, Pferdeeinrichtungen oder Hindernisse bis 2.5 m Höhe, mobile Einrichtungen.
- 3 Alle Bauten und Anlagen sind gut zu gestalten und mit einheimischer Bepflanzung zu versehen.

4.2.9 Freihaltezone Fh

- 1 Die Freihaltezone dient zur Gliederung des Siedlungsgebietes, zur Schaffung und Erhaltung von Grünräumen und zur Freihaltung der Aussicht auf das Städtli.
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Jedoch sind Freizeitanlagen wie Feuerstellen, Sitzbänke, Kinderspielplätze und dergleichen erlaubt.

4.3 Nichtbauzonen

4.3.1 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Die Landwirtschaftszone umfasst Land gemäss Art. 16 RPG. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und die darauf abgestützten Erlasse.
- 2 Es können Auflagen gemacht werden in Bezug auf Gestaltung, Materialwahl, Bepflanzung und Farbgestaltung, die sich auf die Vorschriften der Dorfzone stützen.
- 3 Geländeformationen wie Geländekanten, Überhöhungen, die das Landschaftsbild markant prägen, sind zu erhalten.
- 4 Terrainveränderungen und Massnahmen zum Zwecke der Bodenverbesserung sind möglich. Gehölze dürfen nicht gerodet und Waldränder nicht begradigt werden.

4.3.2 Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- 3 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung sowie geringfügige Terrainveränderungen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt.
- 4 Zum Eindecken von Bachläufen und Roden von Gehölzen und Hecken können in dieser Zone keine Bewilligungen erteilt werden. Die als Unterhalt notwendige Lichtung der Gehölze ist möglich und erwünscht.
- 5 Waldwiesen dürfen nicht aufgeforstet und Waldränder nicht begradigt werden.

4.3.3 Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt.
- 2 Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig. Die Gemeindebehörde holt vorgängig eine Stellungnahme bzw. eine Ausnahmbewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) ein.
- 3 In der Naturschutzzone gilt ein gänzlich Ablagerungs- und Deponieverbot. Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind untersagt.
- 4 Im Gebiet "Hinterriet" ist das Schlittschuhlaufen bei Einverständnis des Grundeigentümers erlaubt.
- 5 Weitgehende, auf den spezifischen Schutzzweck abgerichtete Bestim-

mungen, insbesondere die Bewirtschaftung, werden im Waldwirtschaftsplan (Betriebsplan) der Bürgergemeinden festgelegt.

4.3.4 Forstzone Fo

- 1 Die Forstzone umfasst den Wald sowie die Ufergehölze; die übergeordneten Waldgesetze sind massgebend.
- 2 Für die Bewirtschaftung des Thurauenwaldes ist der Waldwirtschaftsplan (Betriebsplan) der Bürgergemeinde Pfyn massgebend.

4.4 Übrige allgemeinverbindliche Inhalte

4.4.1 Hecken, Bach- und Ufergehölze

- 1 Hecken, Bach und Ufergehölze sind in ihrer Fläche, Eigenart und Zusammensetzung geschützt und zu erhalten. Machen gewichtige Vorhaben eine Entfernung unumgänglich, so ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 2 Normale Pflege und Unterhalt sind gestattet und erwünscht.
- 3 Im Naturobjekteplan (NO) sind teilweise diese Landschaftselemente grundeigentümerverschützt.

4.5 Überlagerte Zonen

4.5.1 Zone archäologischer Funde Ar

Die Zone archäologischer Funde bezweckt, anerkannte Fundstellen vor Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art sind innerhalb dieser Zonen dem kantonalen Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

5. Bauvorschriften

5.1 Begriffsdefinitionen

5.1.1 Baureife

Neubauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif:

- a) wenn es erschlossen ist;
- b) wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert;
- c) wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

5.1.2 Kleinbauten

Als Kleinbauten gelten unbewohnte freistehende Bauten von höchstens 40m² Grundfläche und höchstens 3,0 m Gebäudehöhe.

5.1.3 Anbauten

Als Anbauten gelten an einer Hauptbaute angebaute, offene oder geschlossene Kleinbauten. Anbauten sind bezüglich Abstandsvorschriften Kleinbauten gleichgestellt.

5.1.4 Vorspringende Bauteile

- 1 Als Vorbauten gelten vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Aussentreppen, nicht durchgehende Vordächer usw. von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (vgl. graphische Erläuterungen im Anhang).
- 2 Als Dachgesimse gelten durchgehende Vordächer sowie trauf- und giebelseitige Dachvorsprünge.

5.1.5 Regelbauweise

- 1 Die Regelbauweise ist definiert mit den Höchst- und Mindestmassen und der Bauweise wie sie in der Zonenordnung festgelegt ist, sowie mit den übrigen Bauvorschriften.
- 2 Von der Regelbauweise darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes (vgl. Art. 2.3.2 BauR), im Interesse des Ortsbildschutzes und der Siedlungserneuerung, oder im Rahmen von Ausnahmen abgewichen werden.

5.1.6 Gebäude- und Firsthöhe

- 1 Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Tabelle der Höchst- und Mindestmasse (vgl. Art. 4.1 BauR im Reglementsinnendeckel) in Metern festgelegt.
- 2 Als Gebäudehöhe gilt die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem ge-

wachsenen Terrain. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

- 3 Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.
- 4 Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen First und dem gewachsenen Terrain.
- 1 Die Geschosshöhen bei den Zonen (vgl. Tabelle der Höchst- und Mindesthöhe im Reglementsinnendeckel) sind einen gestalterischen Hinweis für Fassaden und das Erscheinungsbild der Gebäude.

5.1.7 Gebäudelänge

- 1 Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.
- 2 Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

5.1.8 Bauliche Dichte

- 1 Die zulässige bauliche Dichte eines Grundstückes wird durch die Ausnutzungsziffer (az) oder die Baumassenziffer (bmz) festgelegt (vgl. Art. 4.1 BauR).

- 2 **Ausnutzungsziffer :**

$$az = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (a BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (a LF)}}$$

- 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.

- 4 Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
 - a) alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
 - b) Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
 - c) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - d) nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
 - e) Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - f) offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;

- g) offene ein- und vorspringende Balkone;
 - h) unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
- 5 Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen. Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:
- a) noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
 - b) für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnützung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
 - c) die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für eigenen Bedarf.
- 6 Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden gerechnet:
- a) Wald und öffentliche Gewässer;
 - b) bestehende oder geplante öffentliche Verkehrsflächen, die im Gestaltungsplan vorgesehen oder im Strassenprojekt enthalten sind.
- 7 **Baumassenziffer :**

$$\text{bmz} = \frac{\text{oberirdische Bauvolumen (BV)}}{\text{anrechenbare Landfläche (a LF)}}$$

- 8 Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von § 69 des Gesetzes gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.

5.1.9 Bauweise

- 1 Es wird zwischen den folgenden Bauweisen unterschieden:
- a) Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen. Sie gilt in der Städtlize.
 - b) Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. Sie gilt in allen Zonen.
 - c) Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei. Sie gilt in allen Zonen ausser der Städtlize.

5.1.10 Lärmimmissionen

- 1 Die innerhalb der Bauzonen gültigen Empfindlichkeitsstufen von Lärmimmissionen gemäss Art. 43 LSV sind in der Tabelle der Bauweise und Immissionen (vgl. Art. 4.1 BauR im Reglementsinnendeckel) geordnet.

Es wird dabei unterschieden:

- a) Als nicht störend gelten Betriebe und Anlagen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen verursachen, als sie aus dem Wohnen entstehen, und die das ruhige

und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Bezüglich Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe I .

- b) Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, in der Regel auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, und nicht dauernd auftreten. Bezüglich Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe II .
 - c) Bauten, Anlagen und Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend. Bezüglich Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- 2 Für lärmempfindliche Räume ausserhalb der Bauzonen gilt generell die Empfindlichkeitsstufe II.
 - 3 Im übrigen gelten die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der darauf erlassenen Verordnungen (vgl. Art. 5.5.1 BauR).

5.2 Abstandsvorschriften

5.2.1 Strassenabstände

- 1 Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen beträgt 4.0 m, gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen 3.0 m.
- 2 Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departementes für Bau und Umwelt (Kantonsstrassen) oder des Gemeinderates (Gemeindestrassen) bis auf 0.5 m herabgesetzt werden. Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.
- 3 Kleine Anlagen dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 4 Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5.0 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8.0 m von der Strassengrenze betragen.

5.2.2 Grenzabstände

- 1 Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.
- 2 Der Grenz- bzw. Baulinienabstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von vorspringenden Gebäudeteilen von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (vgl. Art. 5.2.7 BauR).
- 3 Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden / Südwesten gerichteten Hauptwohnseite einer Baute. Im Zweifelsfall bestimmt die Gemeindebehörde die für den grossen Grenzabstand massgebende Gebäudeseite.

- 4 Bei Kleinbauten beträgt der minimale Grenzabstand 3.0 m.
- 5 Der Grenzabstand für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze beträgt minimal 0.5 m. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen oder wesentliche Immissionen aus, so beträgt der minimale Abstand 3.0 m.
- 6 Bezüglich Abstand von Böschungen, Einzäunungen, Mauern und Bepflanzungen vergleiche Art. 5.4.1 und 5.4.2 BauR.

5.2.3 Näherbaurecht

- 1 Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung des Gemeinderates herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.
- 2 Beim Näherbaurecht darf der minimale Gebäudeabstand (vgl. Art. 5.2.4 BauR) nicht unterschritten werden, ausgenommen bei unbewohnten Kleinbauten.

5.2.4 Gebäudeabstand

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.
- 2 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
- 3 Bei privatrechtlich herabgesetzten Grenzabständen (vgl. Art. 5.2.3 BauR) ist im Minimum ein Gebäudeabstand der Hauptbauten von allseitig 6.0 m einzuhalten.
- 4 Bei Kleinbauten beträgt der minimale Gebäudeabstand in der Regel 3.0 m.

5.2.5 Wald- und Ufergehölzabstände

- 1 Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25.0 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15.0 m. Der Gemeinderat kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.
- 2 Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach § 2 Abs. 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen.

5.2.6 Gewässerabstände

- 1 Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Weihern und Flüssen mindestens 30.0 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15.0 m. Der Gemeinderat kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen.
- 2 Der Abstand zu den Flüssen, Bächen, Kanälen und Weihern wird ab Oberkante der Böschung gemessen, beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen.

- 3 Als Bäche gelten ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen PP Durchmesser von mindestens 0.5 m aufweisen. Bei Fliessgewässern mit einer Sohlenbreite von weniger als 0.5 m beträgt der Abstand mindestens 5.0 m ab Oberkante Böschung oder Eindolung.

5.2.7 Abstände bei Nachisolation und vorspringenden Bauteilen

- 1 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.
- 2 Vorspringende Bauteile dürfen den vorgeschriebenen Abstand auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

5.3 Äussere Gestaltungsvorschriften

5.3.1 Allgemein

- 1 Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Form, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung in die Landschaft und Siedlung einzufügen.
- 2 Umbauten und Renovationen sind nach Möglichkeit baustilgerecht durchzuführen.
- 3 In der Dorf- und Städtlize sind die prägenden baulichen Merkmale zu erhalten und bei Neu- und Umbauten gebührend zu berücksichtigen.
- 4 An Aufwendungen der Eigentümer für besondere Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Restaurierung der erhaltenswerten Kulturobjekte, leistet die Gemeinde, gestützt auf § 15 NHG und nach §§ 25-31 NHV, Beiträge im Umfang der Kantonsbeiträge.

5.3.2 Umgebungsschutz Dorf- und Städtlize

- 1 In den im Übergangsbereich an die Dorf- oder Städtlize grenzenden Nutzungszonen kann nach den entsprechenden Zonenbestimmungen gebaut werden, sofern dadurch das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2 Für die Beurteilung dieser Bauvorhaben finden die Dorf- und Städtlizevorschriften sinngemäss Anwendung.

5.3.3 Farb- und Materialgebung

- 3 Fassaden- und Dachflächen sind mit unauffälligen matten Farben zu versehen.
- 4 Die Verwendung störender Materialien, wie spiegelnde oder metallglänzende Verkleidungen, ist nicht zulässig. Für Alternativenergieanlagen (vgl. Art. 5.5.6 BauR) sind Ausnahmen möglich.

5.3.4 Riegelkonstruktionen

Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen, sofern wirtschaftlich tragbar, sichtbar zu erhalten oder wieder sichtbar zu machen.

5.3.5 Dachgestaltung

- 1 Die Dachform und das Bedachungsmaterial ist auf die zonengerechten Bauten der näheren Umgebung abzustimmen. In der Dorf- und Städtlzone sind nur Ziegel, vorzugsweise Biberschwanzziegel, gestattet.
- 2 Hauptbauten sind mit Giebeldächern, vorzugsweise symmetrischen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 25° und 45° zu versehen; davon ausgenommen Bauten in der Gewerbezone.
- 3 Die Firstrichtung ist so festzulegen, dass sich die Baute in das Strassen- und Ortsbild einfügt. In Hanglagen soll die Hauptfirstrichtung in der Regel parallel zum Hang verlaufen.
- 4 Kleinbauten sind mit Giebeldächern zu versehen. Pult- und Flachdächer können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

5.3.6 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachfenster

- 1 Dachaufbauten (Bauteile, die über die Hauptdachfläche hinausragen) sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder SchlepPGAUBEN auszubilden. Einzelne Dachaufbauten dürfen, mit Ausnahme von Quergiebeln, 1/6, mehrere zusammen gesamthaft die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten; SchlepPGAUBEN dürfen max. 1/4 der Gebäudelänge sein und deren Dach nicht bis zum Dachfirst reichen.
- 2 Dachaufbauten sind im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken. Die Seitenwände sind in der Regel im Farbton des Daches zu halten.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Öffnungen, die unter die Dachkante reichen) müssen sich in das Dachbild der näheren Umgebung einordnen. Überproportionierte SchlepPGAUBEN und Giebellukarnen sowie grosse Dacheinschnitte sind zu vermeiden. In der Dorf- und Städtlzone sind Dacheinschnitte nicht zulässig.
- 4 In der Dorf- und Städtlzone sind ausnahmsweise vereinzelt Dachflächenfenster zum Zwecke der Belichtung untergeordneter Dachräume zugelassen. Das einzelne Dachflächenfenster darf 0,5 m² im Licht nicht übersteigen.

5.3.7 Mauer- und Fensterflächen, Fassaden

- 1 Die Fassadengliederung hat den Charakter des Quartiers zu berücksichtigen.
- 2 In der Dorf- und Städtlzone sind Fensteröffnungen bezüglich Proportion, Grösse, Leibungstiefe, Unterteilung und Achsmassen in den hergebrachten Formen zu erhalten bzw. zu erstellen. Sie haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine dem Charakter des Gebäudes entsprechende Sprosseneinteilung aufzuweisen. Nach Möglichkeit sind Fensterläden anzubringen.

5.3.8 Antennenanlagen

Die Anlage von Aussen- sowie Parabolantennen ist bewilligungspflichtig;

nach Möglichkeit sind Estrichantennen einzurichten. Aussen- sowie Parabolantennen (Lage der Montage, Farbe) dürfen das Landschafts-, Orts-, Strassen- oder Quartierbild nicht beeinträchtigen.

5.3.9 Reklameanlagen

- 1 Sämtliche Reklameanlagen, Lichtreklamen und Warenautomaten aller Art ausserhalb von Gebäuden sind bewilligungspflichtig; davon ausgenommen sind solche, die sich auf das Gewerbe beziehen, welches auf dem Grundstück ausgeübt wird, sofern die Reklameanlagen unbeleuchtet und nicht grösser als 1m^2 sind. Vorbehalten bleibt § 52 StrWG.
- 2 Reklameanlagen haben sich in Form, Farbe, Ausmass und Lichtstärke der baulichen Umgebung anzupassen. Sie dürfen das Strassen- und Ortsbild nicht verunstalten und die Sicherheit des Fussgänger- und Fahrzeugverkehrs nicht beeinträchtigen.

5.3.10 Silotürme

- 1 Silotürme sollen sich möglichst gut in die ländliche Umgebung einfügen. Auf geeignete Farbgebung und Bepflanzung ist besonders zu achten.
- 2 In der Dorf- und Städtlizon sind die Silos in einem Gebäude zu integrieren.

5.4 Umgebungsgestaltung

5.4.1 Terraingestaltung

- 1 Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden. Weitergehende Terrainveränderungen sind nur zulässig, sofern sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen und dem Geländeverlauf in der Umgebung angepasst werden.
- 2 Terrainabsätze und Stützmauern, insbesondere gegenüber Nachbargrundstücken, sind zu vermeiden. Für unumgängliche Mauern sind landschaftsgerechte Materialien zu verwenden.
- 3 Für Terraingestaltungen entlang von Strassen- und Wegen gelten die Bestimmungen von § 43 StrWG, entlang von Trottoirs des Kantons und sinngemäss auch der Gemeinde zusätzlich § 15 StrVV.
- 4 Ohne Zustimmung der Anstösser haben Böschungen einen minimalen Grenzabstand von 0.6 m einzuhalten.

5.4.2 Bepflanzungen, Einzäunungen

- 1 Bei Neubauten ist die Umgebung mit vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen angemessen zu bepflanzen. Sie sind dauernd unter Schnitt zu halten.
- 2 Baumpflanzungen können verlangt werden, sofern das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild dies erfordert.
- 3 Bei Neuanspflanzungen sind in Abweichung vom Gesetz über Flur und Garten in den Bauzonen folgende minimale Grenzabstände einzuhalten:

- für hochstämmige Bäume: 4.0 m
- für Büsche und niederstämmige Bäume: 2.0 m
- Lebhäge und Sträucher bis zu einer späteren Höhe von 1.2 m dürfen an die Grenze gepflanzt werden.

5 Für Einzäunungen gelten gegenüber Nachbarn die Vorschriften der §§ 3 und 4 des FIGG, wobei diese Vorschriften auch für baurechtlich relevante Einzäunungen anzuwenden sind.

5.4.3 Kinderspielplätze

1 Bei Mehrfamilienhäusern und im Rahmen von Sonderbauordnungen sind Spielplätze zu erstellen, auszustatten und zu unterhalten.

2 Voraussetzung, Höhe und Verwendungszweck der Ersatzabgabe sind in der Beitrags- und Gebührenordnung (BGO) der Gemeinde festgelegt.

5.4.4 Abstellplätze, Einstellräume

1 Abstellplätze, Einstellräume und Verkehrsflächen sind zu erstellen.

2 Vorzusehen sind:

- Bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 2 Abstellplätze, wovon 1/3 gedeckt. 1/6 der Plätze müssen als Besucherabstellplätze bezeichnet sein und dürfen nicht fest vermietet werden
- Für Einfamilienhäuser mindestens 1 Einstellraum und 1 Abstellplatz oder ausnahmsweise 2 Abstellplätze

3 Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze.

4 Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm.

5 Die Gemeindebehörde kann die Erstellungspflicht im Einzelfall ganz oder teilweise aufheben, insbesondere aus Ortsbildschutzgründen in der Dorf- oder Städtlize.

5.4.5 Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen

1 Ausfahrten von Einstellräumen und Abstellplätzen sind in Anlehnung an die entsprechenden SN-Normen zu gestalten.

2 Oberflächenwasser von Hof-, Autoabstellplätzen und Garagenzufahrten darf nicht über die Strassen-, bzw. Trottoirgrenze geleitet werden.

3 Die Zufahrt ist so anzulegen, dass die Übersicht nach beiden Seiten gewahrt bleibt und der Verkehrsablauf in keiner Weise behindert wird.

5.4.6 Kehrichtbeseitigung

1 Wo die örtlichen Verhältnisse es zulassen, sind bei Bauten und Anlagen mit erheblichem Anfall von Abfuhrgut in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrsraums auf privatem Grund ausreichende Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes einzurichten und dauernd freizuhalten.

2 Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen sind die erforderlichen

Kehrichtcontainer durch den Hauseigentümer zur Verfügung zu halten.

- 3 Die Container sind auf privatem Grund in geeigneten Abstellboxen für die Abfuhr des Kehrichts bereitzustellen.
- 4 Für Liegenschaften, die mit einer kurzen Stichstrasse erschlossen werden, ist ein gemeinsamer Sammelplatz am Anfang der Strasse vorzusehen.

5.4.7 Ablagerungsverbot

Das Ablagern oder Stehenlassen von ausgedienten Fahrzeugen, Schrott oder dergleichen im Freien ist auf öffentlichem wie auf privatem Grund verboten.

5.4.8 Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund

- 1 Die Grundeigentümer haben das Anbringen namentlich von Verkehrssignalen, öffentlichen Beleuchtungseinrichtungen, Hydranten oder Tafeln mit Strassennamen, Höhenbezeichnungen und Angaben über Werkleitungen an Bauten und Anlagen oder auf ihrem Grundstück zu dulden.
- 2 Die Grundeigentümer sind vorher anzuhören und haben Anspruch auf angemessene Berücksichtigung ihrer Wünsche sowie Ersatz von Schaden, der durch die Arbeiten entsteht.

5.5 Sicherheit, Gesundheit

5.5.1 Regeln der Baukunde

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und sachgemäss zu unterhalten.
Bauten und Anlagen müssen den Anforderungen entsprechen, die zum Schutz der Gesundheit notwendig sind. Sie sind mit den erforderlichen Nebenräumen und sanitären Einrichtungen zu versehen. Werden in einer Baute ständige Arbeitsplätze für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer eingerichtet, so hat diese den Anforderungen der Arbeitnehmerschutzbestimmungen (ArG, UVG) zu entsprechen.
- 2 Bauten und Anlagen sind unzulässig, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benutzung bei Anwendung der nach dem Stand der Technik möglichen Massnahmen übermässige Einwirkungen auf die Umgebung auftreten: namentlich durch Lärm, Abgase, Rauch, Staub, üble Gerüche, Erschütterungen, Licht und Strahlungen. Dabei sind die Bestimmungen des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes mit den dazugehörigen Verordnungen (LSV, LRV) massgebend.
- 3 Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten und mit genügend Parkplätzen auszustatten.

5.5.2 Schneefänge

Bei Dächern, die auf Strassen, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

5.5.3 Feuerschutz

Es gelten das Gesetz über den Feuerschutz, die Verordnung zum Feuerschutzgesetz, das Feuerschutzreglement der Gemeinde sowie die gestützt darauf erlassenen technischen Wegleitungen.

5.5.4 Belüftung und Besonnung von Räumen

- 1 Alle Räume, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen, müssen unmittelbar von aussen genügend Luft und Licht erhalten.
- 2 Gefangene Aborte und Badezimmer sind zu vermeiden oder aber in technisch einwandfreier Art künstlich zu entlüften.

5.5.5 Zustand von Bauten

- 1 Ganz oder teilweise zerstörte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen, wenn sie nicht innert angemessener Frist wieder aufgebaut oder neu erstellt werden.
- 2 Wenn durch den Zustand einer Baute oder einzelner Teile davon Menschen oder fremdes Eigentum gefährdet werden, oder das Ortsbild verunstaltet wird, so kann die Gemeindebehörde den Eigentümer anhalten, die nötigen Vorkehrungen innert angemessener Frist zu treffen.
- 3 Missachtet der Eigentümer die gesetzte Frist, so kann die Gemeindebehörde auf dessen Kosten die vorgeschriebenen Massnahmen anordnen.

5.5.6 Alternativenergieanlagen

Soweit nicht besondere Anforderungen an den Schutz des Ortsbildes bestehen, sind bewilligungspflichtige Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Windgeneratoren, Wärmepumpen und dergleichen) zugelassen, sofern allfällige Immissionen durch geeignete technische Massnahmen möglichst klein gehalten sind.

5.5.7 Behinderte

Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind in der Regel behindertengerecht zu gestalten.

5.6 Ausnahmen von den Bauvorschriften

5.6.1 Neue Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone

Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann der Gemeinderat nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Bauvorschriften bewilligen:

- a) bei ausserordentlichen Verhältnissen, insbesondere wenn eine unzumutbare Härte, eine unverhältnismässige Erschwernis oder ein sinnwidriges Ergebnis entstünde oder wenn durch die Abweichung eine bessere Lösung im Sinn der Raumplanung erreicht werden kann;
- b) für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vor-

schriften;

c) für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.

5.6.2 Besitzstandsgarantie innerhalb der Bauzone

- 1 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen nicht entsprechen, dürfen zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.
- 2 Diese Bauten und Anlagen sind bei Änderungen den geltenden Vorschriften soweit möglich sinnvoll und zumutbar anzupassen.

5.6.3 Alle Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

- 1 Sämtliche Vorhaben bedürfen einer Bewilligung des Amtes für Raumplanung. Für den Vollzug ist die Gemeinde zuständig.
- 2 Die Bewilligungsvoraussetzungen für nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).

5.6.4 Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone

- 1 Ausserhalb der Bauzone dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die weder zonenkonform noch standortgebunden sind, erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, sofern eine Bewilligung des Amtes für Raumplanung vorliegt. Für den Vollzug ist die Gemeinde zuständig.
- 2 Die Identität der Bauten und Anlagen (äusseres Erscheinungsbild, bauliche Grundstruktur) ist dabei in den wesentlichen Zügen zu wahren.
- 3 Ein Wiederaufbau ist nur gestattet, sofern die Baute oder Anlage bis zum Zeitpunkt des Abbruchs oder der Zerstörung bestimmungsgemäss nutzbar war und das Baugesuch innert zwei Jahren nach dem Abbruch oder der Zerstörung eingereicht wird.
- 4 Die Ausnahmegewilligung kann verlangen, dass Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Zustand insbesondere bezüglich Lage und Gestaltung vorgenommen werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt.

6. Bewilligungsverfahren

6.1 Baueingabe

6.1.1 Bewilligungspflicht

Einer Bewilligung bedürfen alle ober- oder unterirdischen Bauten und Anlagen, Neu- und Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten, insbesondere:

1. provisorische Bauten und Anlagen,
2. Fahrnisbauten,
3. Zweckänderungen bewilligungspflichtiger Bauten und Anlagen,
4. bauliche Veränderungen von Fassaden oder Dachaufbauten,

5. der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
6. eingreifende Terrainveränderungen,
7. der Abbau von Bodenschätzen,
8. Aussenantennen,
9. Reklameanlagen.

6.1.2 Vereinfachtes Verfahren

- 1 Der Gemeinderat kann Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen.
- 2 Die Baubewilligung ist auch den Anstössern zu eröffnen, sofern von ihnen noch keine schriftliche Zustimmung vorliegt.

6.1.3 Baugesuchsunterlagen

- 1 Die Baugesuchsformulare sind auf der Gemeindeverwaltung zu beziehen. Das Baugesuchsformular enthält die für die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben über Grösse, Ausführungsart und Zweck, soweit sich diese Angaben nicht aus den Plänen ergeben.

Das Baugesuch und die Baugesuchsunterlagen sind zu datieren und vom Bauherrn und vom Projektverfasser zu unterzeichnen. Pläne sind im Format A4 zu falten. Der Gemeinderat kann den Nachweis der Bauberechtigung verlangen.

- 2 Das Baugesuch ist auf dem kantonalen Formular mit den notwendigen Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung vierfach einzureichen. Folgende Unterlagen sind beizulegen:
 - a) Situationsplan (Katasterplan), mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
 - b) Alle Geschossgrundrisse, 1:100 oder 1:50, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
 - c) Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
 - d) Schnitt- und Fassadenpläne, 1:100 oder 1:50, mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufes bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagenzufahrten;
 - e) Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
 - f) detaillierter Nachweis der Ausnützungsziffer;
 - g) Formular "Deklaration für Erdarbeiten";
 - h) Kanalisationseingabe;
 - i) Schutzraumeingabe;
 - k) Emissionserklärung nach Art. 12 LRV des USG;

- l) Angaben nach Art. 34 der LSV des USG;
- m) Energietechnischer Nachweis gemäss der Verordnung zum Energiegesetz.

3 In besonderen Fällen können zusätzliche Unterlagen verlangt werden insbesondere ein Modell, Angaben über Farbgebung und Materialien oder zu gegebener Zeit Farbmuster und Materialmuster, Angaben über den täglichen Wasserverbrauch und den Anschlusswert für elektrische Energie, Angaben über die Umgebungsgestaltung und die Ausstattung von Kinderspielplätzen.

4 Der Nullhorizont ist als absolute Höhe in Meter über Meer anzugeben.

5 Die Kosten für sämtliche Unterlagen gehen zu Lasten des Bauherrn.

6.1.4 Vorentscheid

1 Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.

2 Der Vorentscheid ist während eines Jahres verbindlich, sofern während dieser Frist kein abweichendes Baugesuch eingereicht wird.

6.1.5 Bauvisiere

1 Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.

2 Die Oberkante des Erdgeschosses ist an den Bauvisieren zu markieren. Ebenso sind Firstgiebel (vgl. Art. 5.1.6 BauR) und im Falle von Aufschüttungen das zukünftige Terrain zu visieren.

3 In besonderen Fällen kann die Gemeindebehörde die Erstellung weiterer Visiere verlangen.

4 Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

5 Falls das Baugesuch abgelehnt wird, sind die Visiere innert einem Monat nach Ablauf der unbenutzten Rechtsmittelfrist zu entfernen.

6.2 Auflage, Einsprache und Baubewilligung

6.2.1 Auflage

Die Baueingabe ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen. Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt.

6.2.2 Einsprache, Rekurs

1 Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erheben. Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an den Bauherrn weiterzuleiten. Will dieser am Baugesuch festhalten, hat er dies dem Gemeinderat innert der Verwirkungsfrist von 20 Tagen mitzuteilen, sonst wird der Verzicht auf das Baugesuch angenommen.

Der Gemeinderat entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

- 2 Gegen den Entscheid der Gemeindebehörde kann bei öffentlich-rechtlichen Einsprachen innert 20 Tagen beim Departement für Bau und Umwelt Rekurs erhoben werden.
- 3 Will ein Einsprecher an seiner Einsprache festhalten, soweit sie privatrechtlicher Natur ist und nicht den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betrifft, hat er dies innert 20 Tagen dem Gemeinderat schriftlich mitzuteilen und innert 30 Tagen auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen. Beide Fristen sind Verwirkungsfristen. Sie beginnen mit der Zustellung des Entscheides, durch den das Bauvorhaben erstinstanzlich bewilligt wird; sie werden durch die Gerichtsferien nicht verlängert.
Der Baustreit ist direkt beim Bezirksgericht Steckborn anhängig zu machen.

6.2.3 Baubewilligung

- 1 Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.
Die Baubewilligung kann mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit die Umstände es erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehrungen verlangt werden.
- 2 Die Gemeindebehörde kann nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller auf dessen Kosten Fachgutachten erstellen lassen.
- 3 Verfügungen, die den Adressaten belasten, sowie Entscheide, die Gesuche ganz oder teilweise abweisen, sind den Beteiligten schriftlich und begründet zu eröffnen. Sie sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen, sofern dagegen ein ordentliches Rechtsmittel gegeben ist. Auf Verwirkungsfristen ist speziell hinzuweisen.
- 4 Die Gemeindebehörde kann auf begründetes Gesuch im vereinfachten Verfahren erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen jeweils um ein Jahr verlängern. Vorbehalten bleibt der Widerruf der Baubewilligung.
- 5 Gegen den Entscheid der Gemeindebehörde kann innert 20 Tagen beim Departement für Bau und Umwelt des Kt. Thurgau Rekurs erhoben werden.

6.2.4 Erlöschen / Widerruf

- 3 Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.
- 2 Der Widerruf der Baubewilligung richtet sich nach den Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

7. Bauausführung, Baukontrolle

7.1 Beginn und Fortsetzung eines Bauvorhabens

Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch den Gemeinderat fortgesetzt werden. Das Bauvorhaben ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen. Gemäss § 95 Abs.2 PBG kann der vorzeitige Baubeginn bewilligt werden.

7.2 Bauaufsicht, Meldepflicht, Baukontrolle

7.2.1 Bauaufsicht

Die Gemeindebehörde oder der durch sie beauftragte Fachmann führt die Bauaufsicht.

7.2.2 Meldepflicht / Baukontrolle

- 1 Die auf der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind der Gemeindebehörde oder dem beauftragten Fachmann mindestens zwei Arbeitstage im voraus zur Kontrolle zu melden.
- 2 Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind dem Gemeinderat folgende Bauvorgänge zur Kontrolle zu melden:
 - a) die Erstellung des Schnurgerüsts;
 - b) die Fertigstellung der Fundamente;
 - c) die Vollendung des Rohbaus;
 - d) die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
 - e) die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
 - f) die Fertigstellung des Bauvorhabens.
- 3 Die Gemeindebehörde führt die Kontrollen beförderlich durch, teilt der Bauherrschaft Beanstandungen unverzüglich mit und bestätigt diese schriftlich. Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.

7.3 Inanspruchnahme öffentlicher Strassen und Wege

- 1 Die vorübergehende Benützung öffentlicher Strassen und Wege zur Ausführung von Bauarbeiten ist, soweit es die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, mit Bewilligung der Gemeindebehörde, bei Kantonsstrassen des Departementes für Bau und Umwelt, möglich.
- 2 Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen und Entwässerungen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht

zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden. Für allfällige Schäden haftet der Bauherr.

- 3 Strassenschächte und Kanalisationsleitungen im Bereich von Baustellen sind nach Bauvollendung durch den Bauherrn zu reinigen.

7.4 Bezug von Bauten

- 1 Bauten, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst nach Abnahme (vgl. Art. 7.2.2 Abs.2 lit.f) bezogen werden.
- 2 Treppen- und Balkongeländer haben montiert und das Gebäude hat genügend trocken zu sein. Die Heizungs- und Energieversorgungsanlagen müssen funktionieren und andere überwiegende Interessen dürfen nicht entgegenstehen.

8. Vollzug, Strafen, Gebühren

8.1 Vollzug

- 1 Der Vollzug der Bauordnung bestehend aus dem Baureglement, Zonenplan und allfälligen nachgeordneten Erlassen ist Sache der Gemeindebehörde.
- 2 Werden Arbeiten an Bauten oder Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, hat der Gemeinderat deren Einstellung anzuordnen. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.
- 3 Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat der Gemeinderat dem Grundeigentümer oder Bauherrn eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinn von § 86 des VRG anzudrohen.

8.2 Strafen

Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften oder den gestützt darauf erlassenen Plänen oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit einer Busse bis zu Fr. 20 000 bestraft.

8.3 Gebühren

- 1 Die Gemeindebehörde erhebt Gebühren für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die Baukontrollen.
- 2 Ansätze und Berechnungsfaktoren sind in der Beitrags- und Gebührenordnung (BGO) der Gemeinde geregelt.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Inkrafttreten

Die Ortsplanung, bestehend aus Baureglement, Zonen- und Richtplan mit Textteil, sowie Revisionen, treten mit Datum der jeweiligen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

9.2 Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Reglementes treten alle ihm widersprechenden Erlasse und Bestimmungen ausser Kraft, insbesondere die rechtskräftigen Ortsplanungen der ehemaligen Ortsgemeinden.
- 2 Bereits genehmigte Sonderbauordnungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie mit den vorliegenden Vorschriften vereinbar sind. Sofern erhebliche Abweichungen vorliegen, ist eine Änderung der Sonderbauordnungen einzuleiten.

9.3 Übergangsbestimmungen

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten noch nicht entschieden hat, sind nach den bei ihrer Einreichung geltenden Vorschriften zu beurteilen.

9.4 Rechtsmittel

Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt, 8500 Frauenfeld, schriftlich und begründet rekuriert werden. Im Rekursverfahren trägt in der Regel die unterliegende Partei die Verfahrenskosten.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 13. Januar 2000

Der Gemeindeammann:

Die Gemeindeschreiberin:

Kurt Helg

Melanie Rickenmann

Vom Regierungsrat genehmigt am 27. Juni 2000 mit RRB Nr. 603

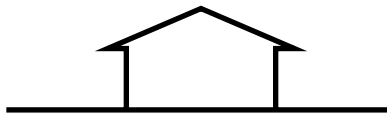
ABKÜRZUNGEN DER GESETZE / VERORDNUNGEN

ArG	Bundesgesetz über Arbeit, Industrie, Gewerbe und Handel (Arbeitsgesetz) vom 13. März 1964
BauR	Baureglement der Gemeinde Pfyn
BGO	Beitrags- und Gebührenordnung der Gemeinde Pfyn
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16. August 1995 (RB 700)
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 (RB 700.1)
EnergieG	Kantonales Energiegesetz vom 22. Dezember 1986 (RB 731)
EnergieV	Verordnung des Regierungsrates zum Energiegesetz vom 8. März 1988 (RB 731.1)
FIGG	Kantonales Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996 (RB 913.1)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1992 (SR 814.2)
LRV	Eidg. Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
TG NHG	Kantonales Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992
TG NHV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und Heimat vom 29. März 1994
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
UVG	Bundesgesetz über die Unfallversicherung vom 20. März 1981
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Eidg. Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989 (SR 700.1)
SN	Schweizerische Normenvereinigung
StrWG	Kantonales Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
StrWV	Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über Strassen und Wege vom 5. Dezember 1992
VRG	Kantonales Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (RB 170.1)
WaG CH	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)
WaldG	Kantonales Waldgesetz vom 14. September 1994
WaldV	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996

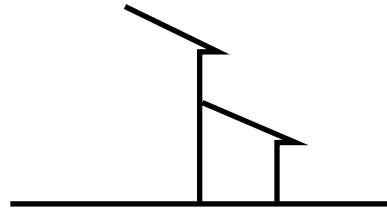
Kleinbauten

Gemeinderecht

Als unbewohnte Kleinbauten im Sinne des Baureglementes gelten freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Gebäudefläche und höchstens 3.00 m Gebäudehöhe.

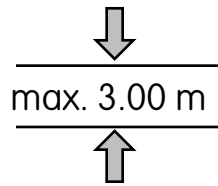
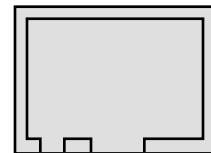


1. freistehend



angebaut

2. Gebäudehöhe:

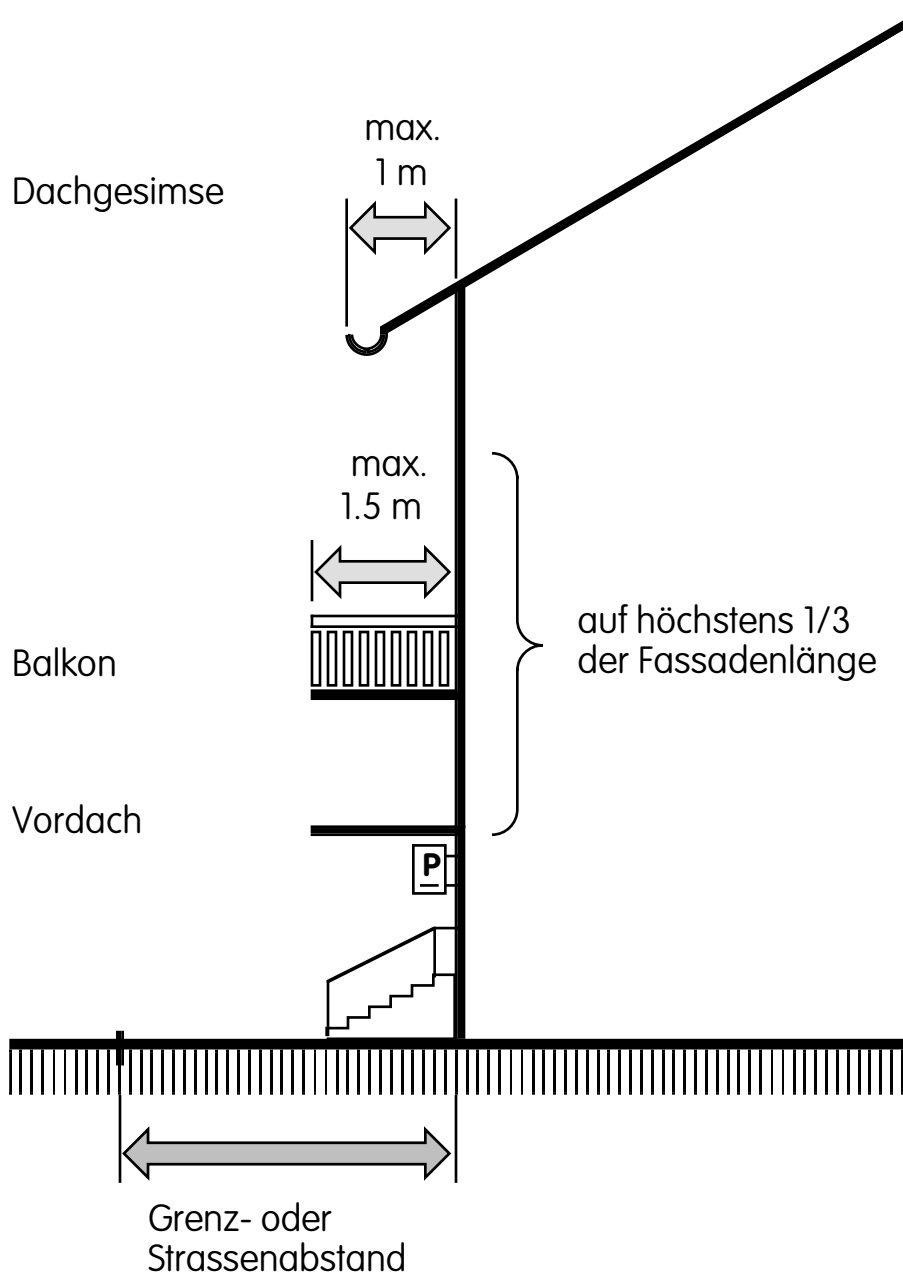
3. Grundfläche
kleiner als 40 m²

Grenz- und Strassenabstand von Vorbauten

§ 4 - 6 PBV

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

Vorbauten dürfen die vorgeschriebenen Abstände (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald- und Gewässerabstand) wie folgt unterschreiten:



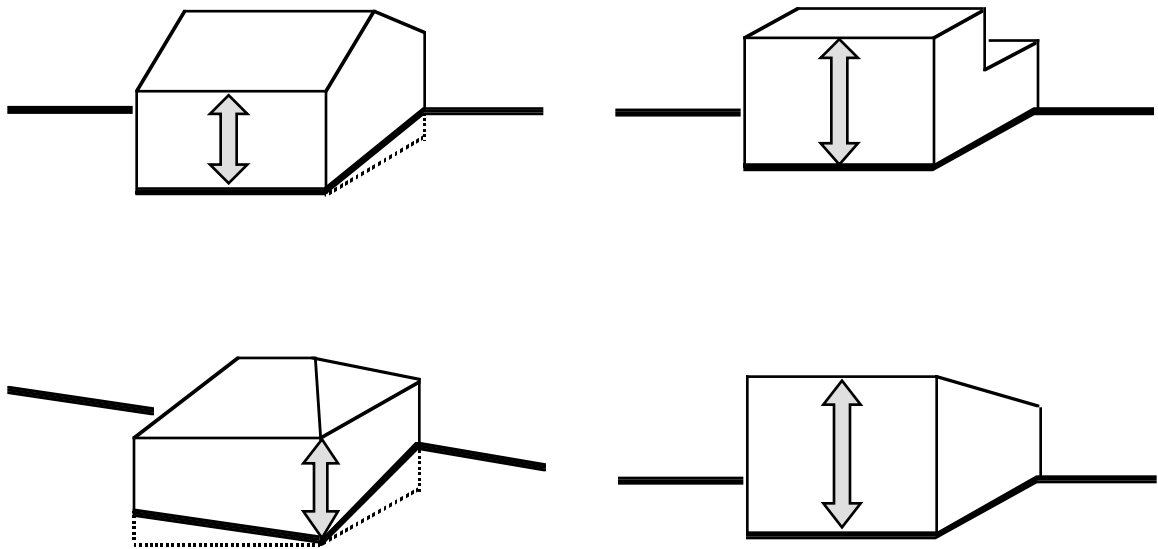
Gebäudehöhe in Metermassen**(Messweise)**

§ 8 Abs. 1 PBV

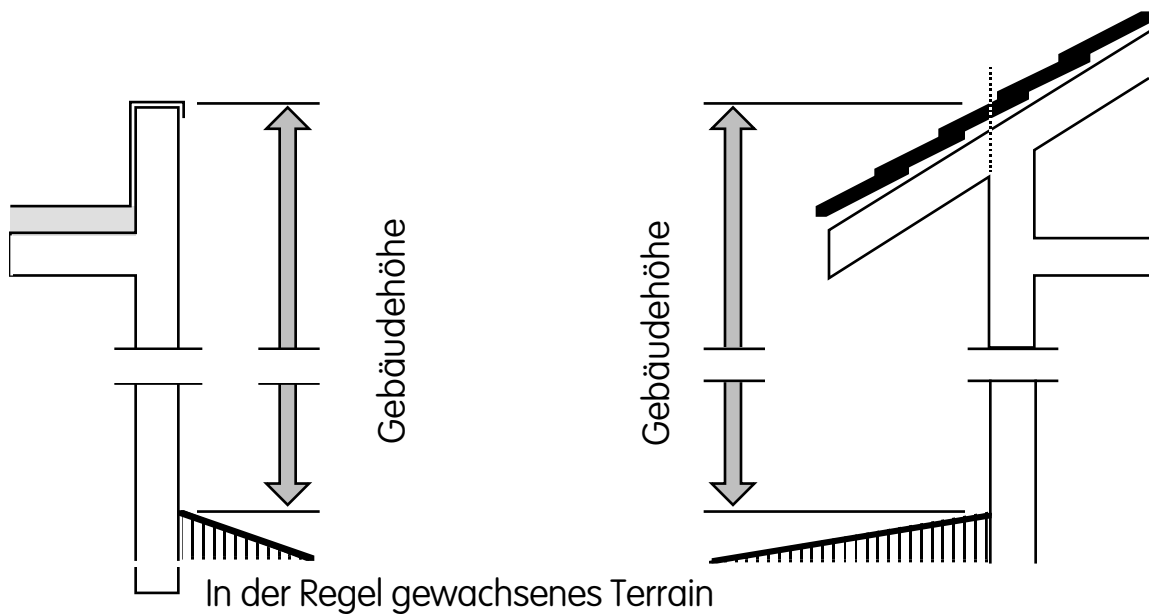
Als Gebäudehöhe gilt die maximale Höhendifferenz zwischen

- der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche
- und in der Regel dem gewachsenen Terrain

Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.



Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche:



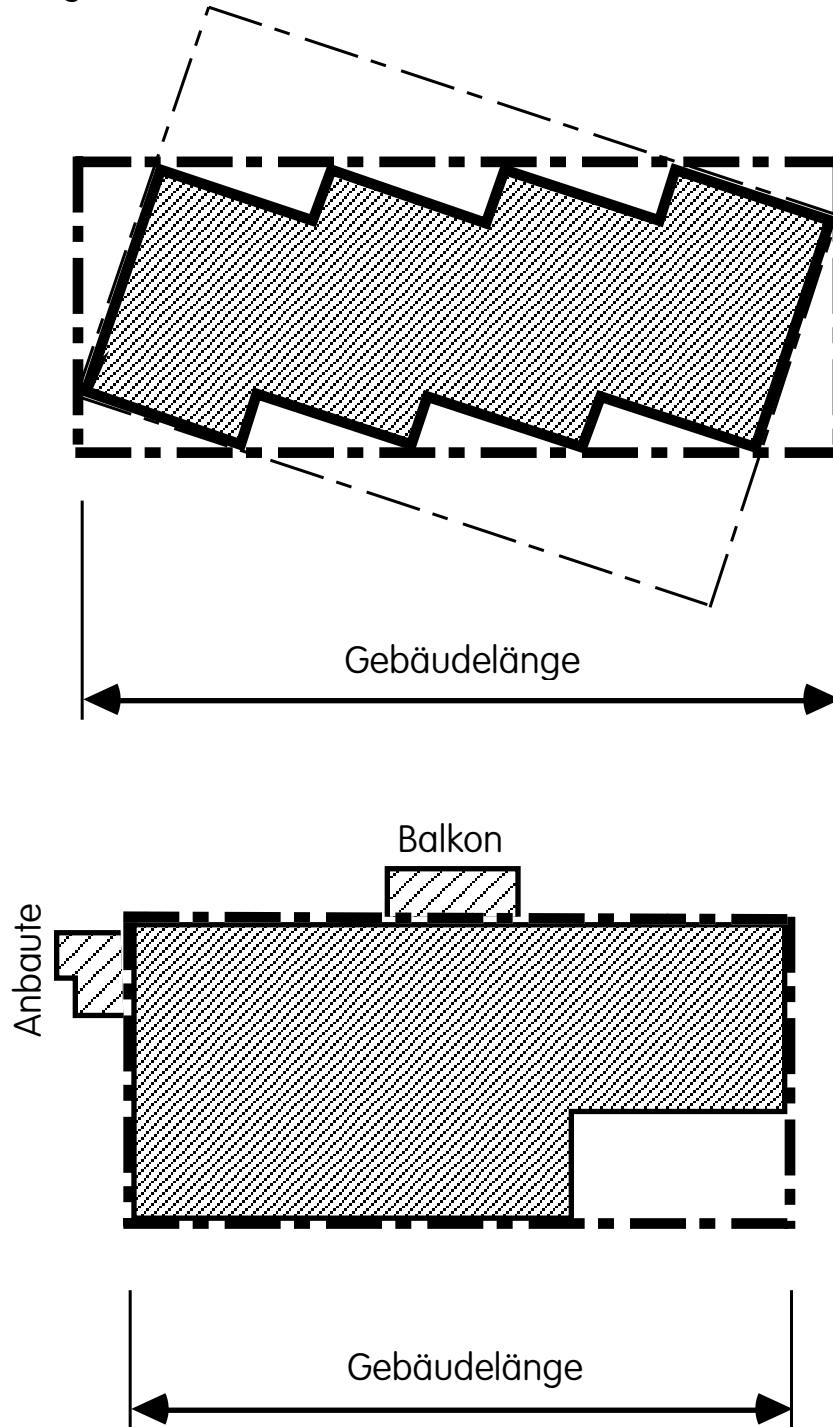
Gebäudelänge

(Messweise)

§ 7 PBV

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

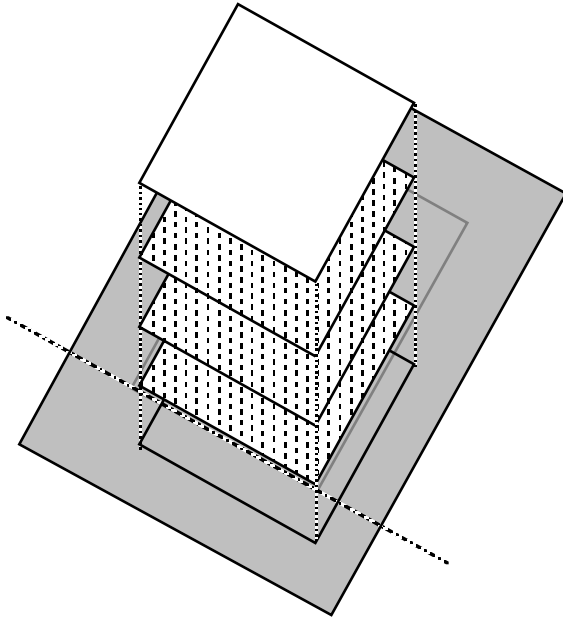
Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.



Ausnützungsziffer

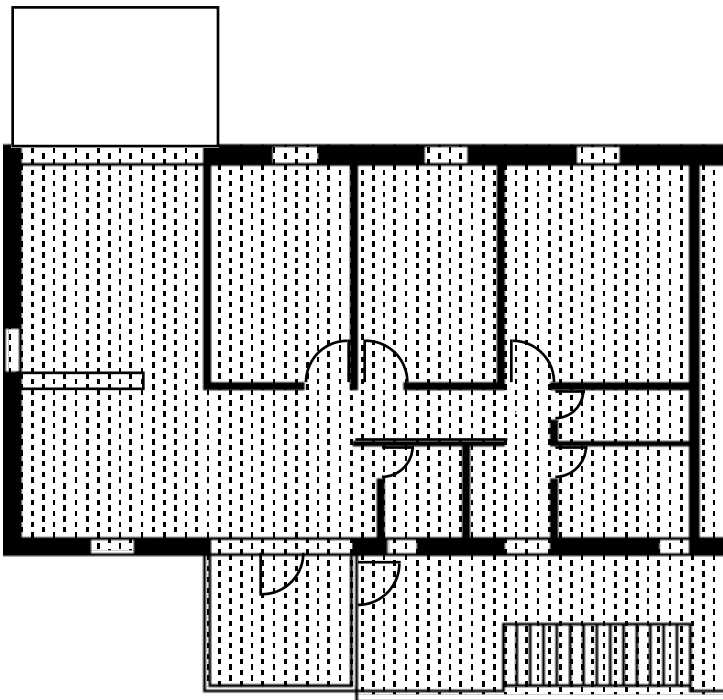
§ 9 und 10 PBV

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Baute und der anrechenbaren Landfläche (AL).



$$AZ = \frac{BGF}{AL} = \frac{\text{[Dotted Area]}}{\text{[Grey Area]}}$$

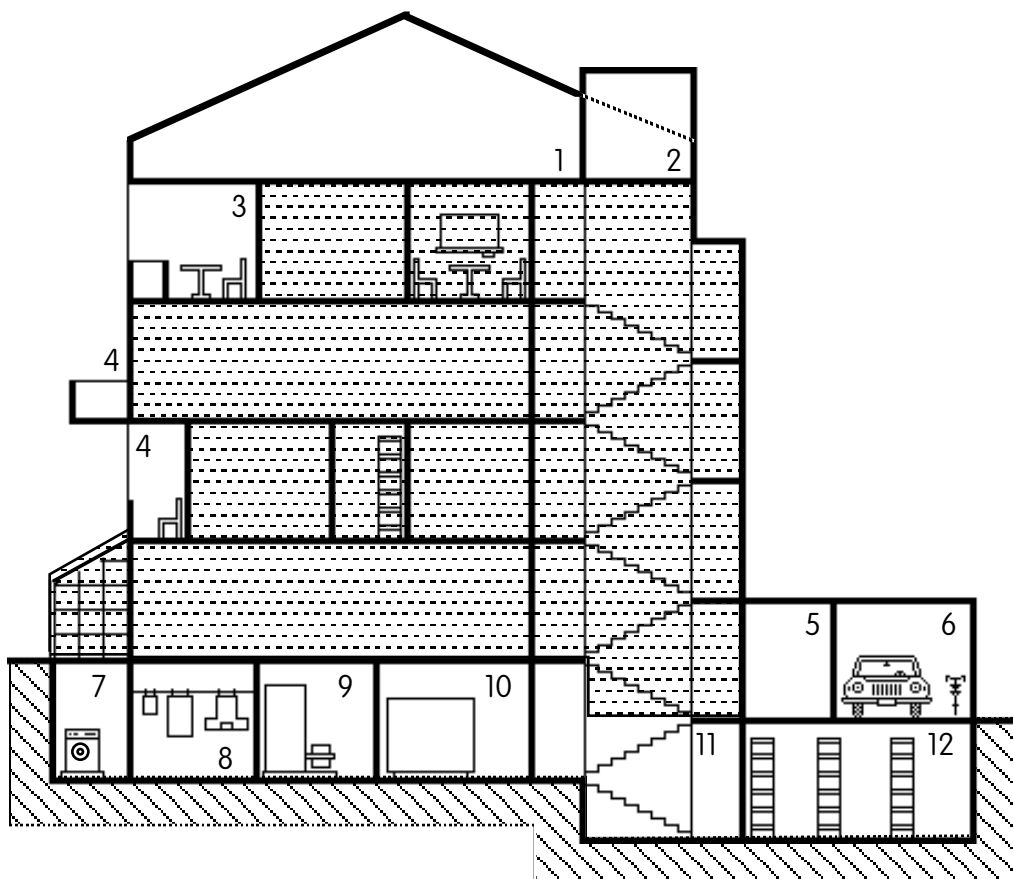
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.



Nicht anrechenbare Geschossfläche

§ 10 Abs. 3 PBV

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
Alle nicht dem Wohnen und Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen.



- 1 Estrich und Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.50 m
- 2 Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage
- 3 Überdeckte, offene Dachterrassen
- 4 Offene ein- und vorspringende Balkone
- 5 Offene Erdgeschosshallen
- 6 Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- 7 Waschräume
- 8 Trockenräume
- 9 Heizräume
- 10 Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume
- 11 Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen
- 12 Keller und unterirdische Lageflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören

Lärmimmissionen

USG / LSV

Art. 43 LSV Empfindlichkeitsstufen

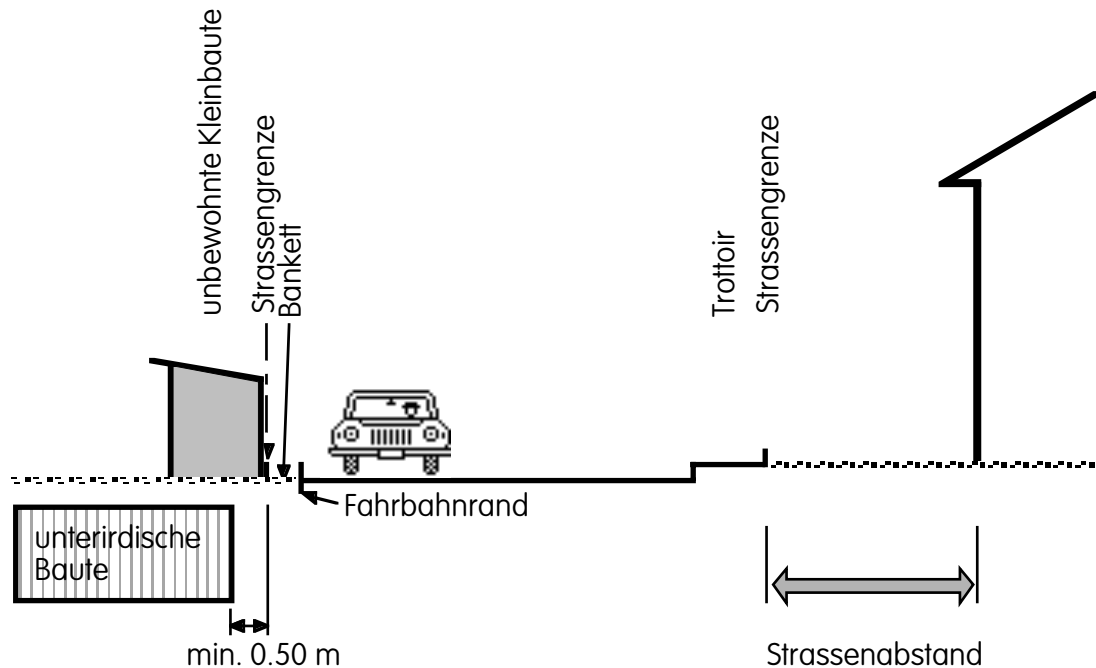
In Nutzungszonen nach Artikel 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. Die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich Erholungszonen;
- b. Die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c. Die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. Die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB (A)		Lr in dB (A)		Lr in dB (A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Strassenabstand

§ 62 PBG, §§ 44 - 46 StrG



Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem kant. Gesetz über Strassen und Wege. Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

1. Gebäude oder Gebäudeteile

Abstand gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen:	4.00 m
Abstand gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen:	3.00 m
Abstand gegenüber Flurstrassen (§ 20 Flurgesetz):	3.00 m

Vorbauten (Dachgesimse, Balkone, Erker, etc.)

Vorbauten dürfen den Strassenabstand auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.50 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.00 m unterschreiten (§6 PBV).

2. Unterirdische Bauten und Anlagen

Der Abstand kann bis auf 0.50 m herabgesetzt werden.

Bei Staatsstrassen ist die Bewilligung des Departementes für Bau und Umwelt erforderlich.

3. Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere Anlagen

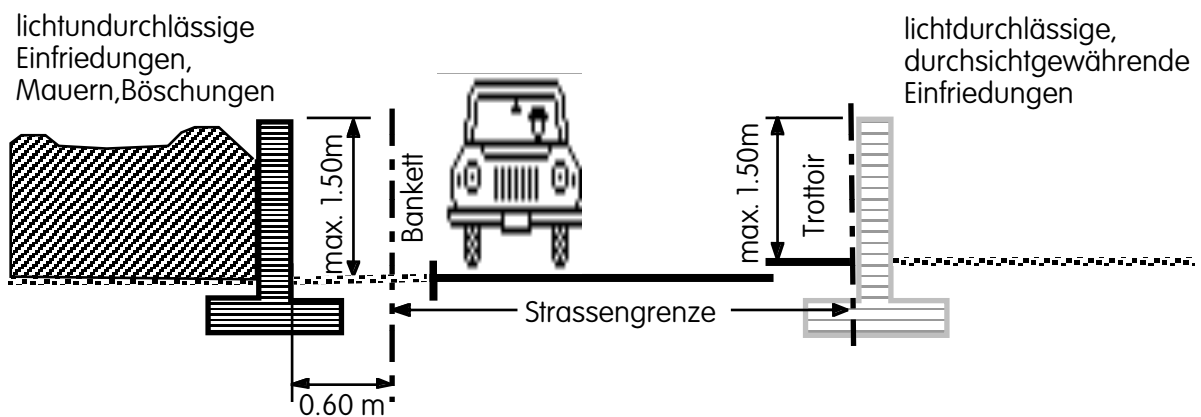
(z.B. Gartenhäuser, Lauben, Telefonkabinen, Plakatsäulen)

Unbewohnte Kleinbauten oder kleine Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen (StrWG §45).

Strassenabstand**(Fortsetzung)**4. Abstellplätze und Garagen

Entlang öffentlicher Strassen sind Zu- und Wegfahrten von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.

Einstellräume (PW) mit Einfahrtsöffnung strassenseitig:	min. 5.00 m
Einstellräume für grössere Motorfahrzeuge u. landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Einfahrtsöffnung gegen die Strasse:	min. 8.00 m

5. Einfriedungen, Mauern, Terraingestaltung (§43 StrWG)

- Abstand 0.00 m: ^{1) 2)}
Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1.50 m Höhe.
- Abstand 0.60 m: ^{1) 2)}
Andere Einfriedungen, Mauern bis 1.50 m Höhe sowie Böschungen.
- Abstand 0.60 m + Mehrhöhe: ²⁾
Höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.

1) Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist.

2) Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Kurven, Kreuzungen) können durch das DBU bzw. die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügt werden. (§ 47 Abs.2 StrWG)

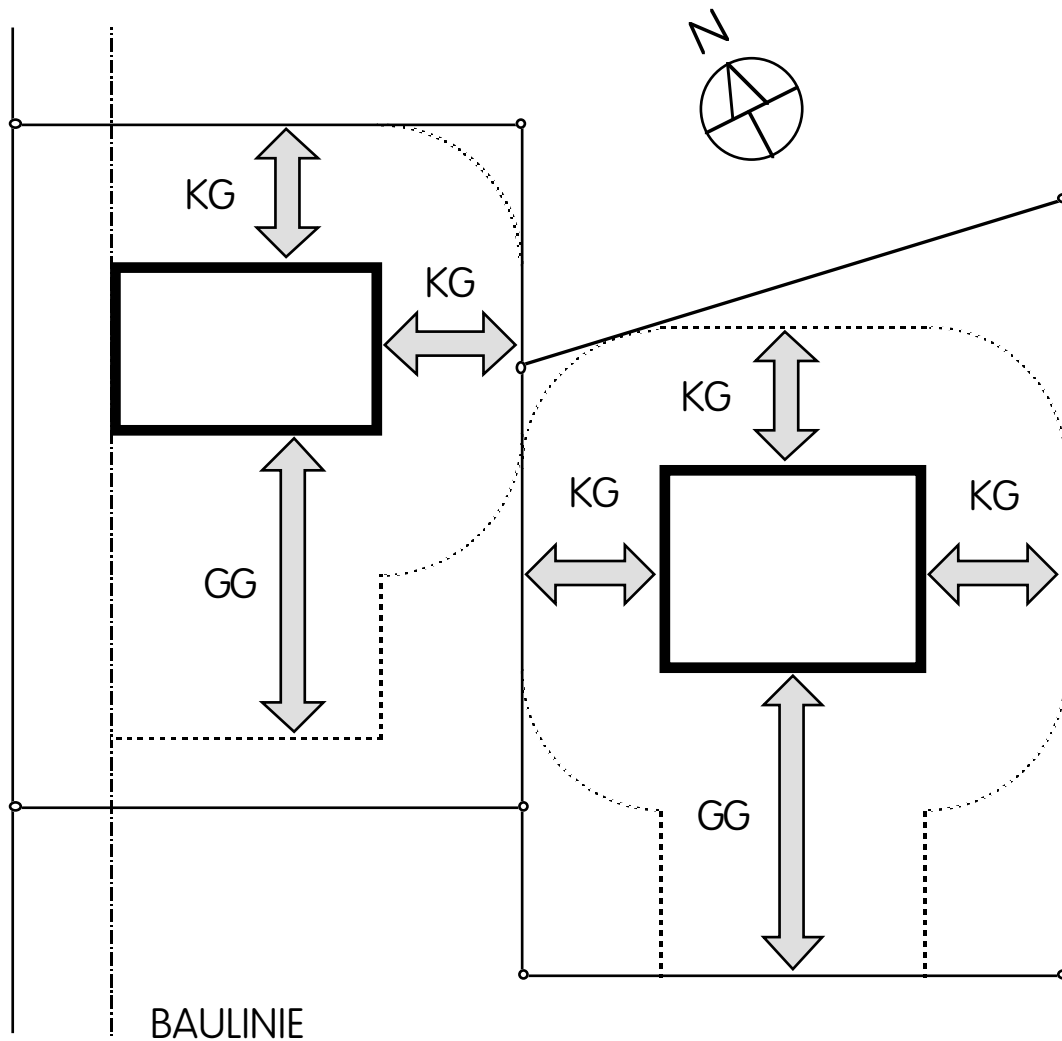
6. Pflanzungen: § 42 StrWG7. Ausnahmen (StrWG § 47)

Die Gemeindebehörde kann im Einzelfall Unterschreitungen der obengenannten Strassenabstandsvorschriften bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt. Ausnahmebewilligungen von Gemeindebehörden im Bereich von Kantonsstrassen bedürfen der Genehmigung des Departementes für Bau und Umwelt.

Grenzabstand**(Messweise)**

§ 4 PBV

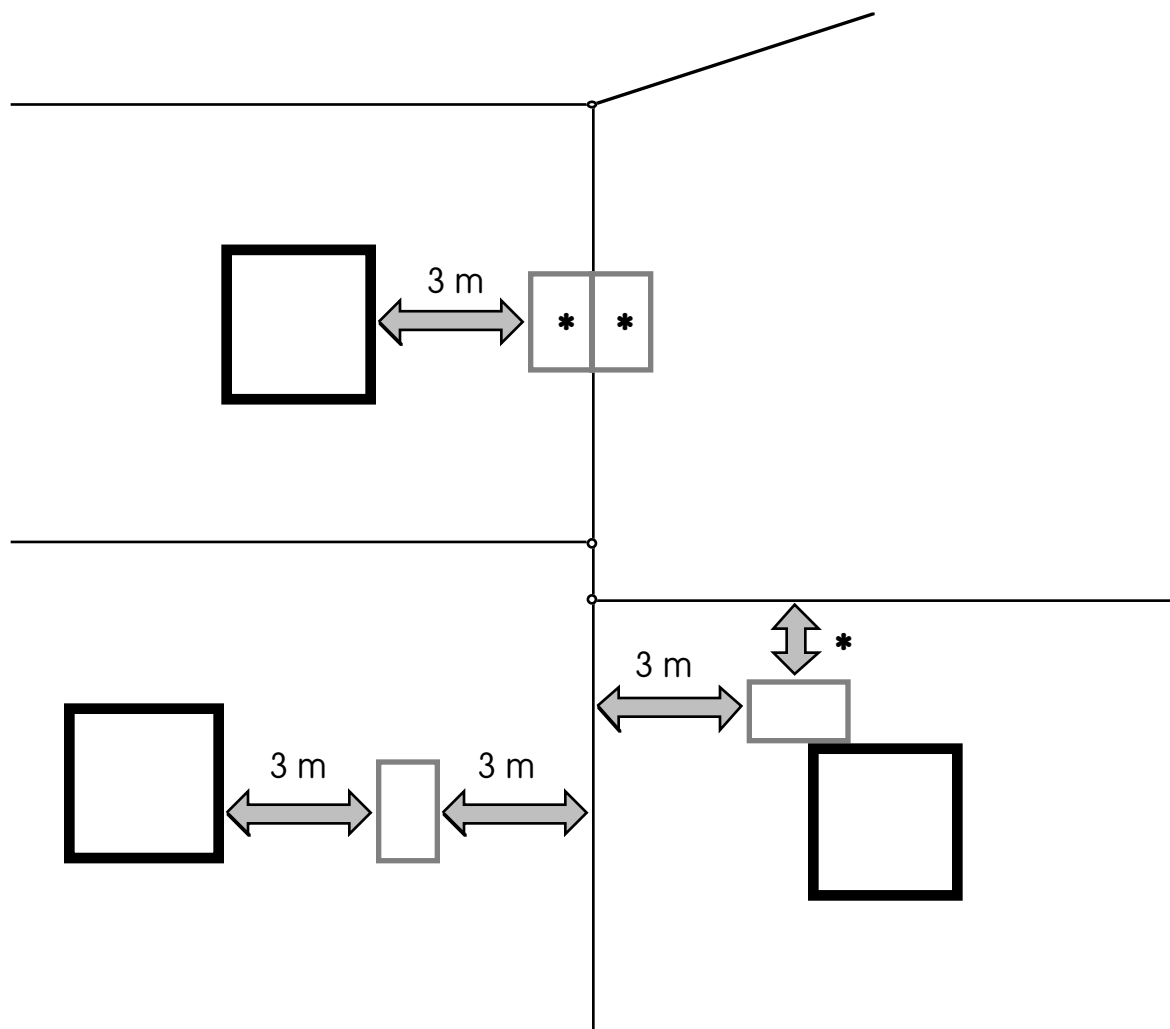
Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Gebäudeteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

Legende:GG: grosser Grenzabstand
KG: kleiner Grenzabstand

Grenz- und Gebäudeabstand von Kleinbauten

Gemeinderecht

Der Grenz- und Gebäudeabstand beträgt für unbewohnte Kleinbauten 3 m.



* mit Zustimmung des Nachbarn

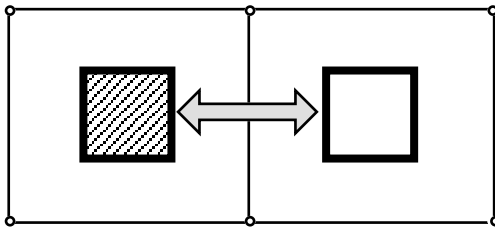
Unbewohnte Kleinbauten dürfen mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde an die Grenze gestellt werden. Solche Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

Gebäudeabstand

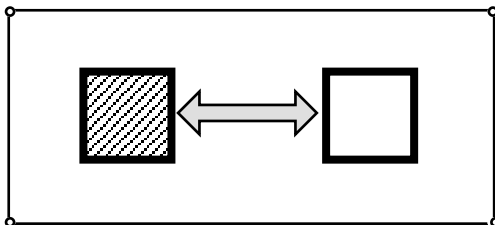
Gemeinderecht

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

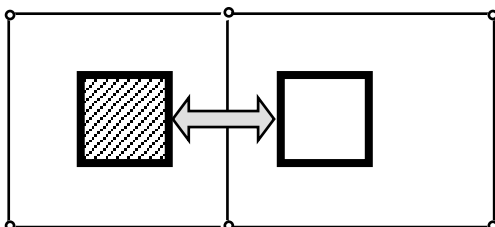
bestehend neu



Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der Grenzabstände.



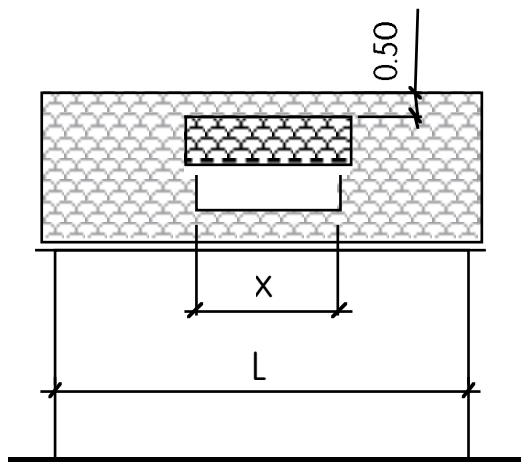
Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.



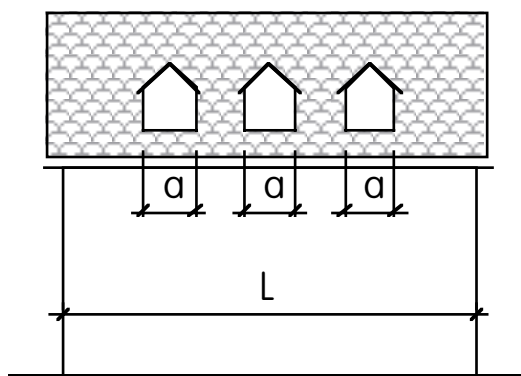
Bei Naherbaurecht ist im Minimum ein Gebäudeabstand von 6.00 m einzuhalten.

Dachaufbauten

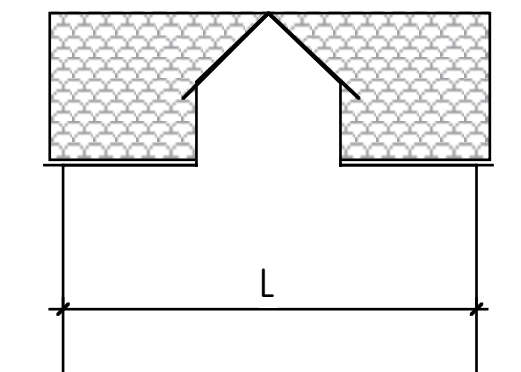
Gemeinderecht



$x = \text{maximal } 1/4 L$



$a = 1/6 L$
Summe $a = \text{maximal } 1/2 L$



Kreuz- oder Quergiebel

SCHLAGWORTREGISTER

MIT HINWEISEN ZUM PBG UND ZUR PBV

Schlagwörter	Baureglement 99 Art.	PBG 1996 §	PBV 1996 §
--------------	-------------------------	---------------	------------------

A

Abbaubetriebe	6.1.1 Ziff.7	86 Ziff.7	-
Abbruch	5.5.5; 6.1.1 Ziff.5	82; 86 Ziff.5	-
Abfallcontainer	5.4.6	74	-
Ablagerung aller Art	4.3.3 Ziff.3; 5.4.7	85	-
Abstandsvorschriften	5.2	62 - 65	4; 15; 16
Abstellplätze für Fahrzeuge	5.4.4	72	-
Abwasserbeseitigung	5.1.1; 6.1.3 Ziff.2 lit.h	60	-
Alternative Energieanlagen	5.3.3 Ziff.2; 5.5.6	66	-
Amtsblatt	2.5	28; 30	20
Anbauten	5.1.3	-	-
Anrechenbare Bruttogeschossfläche	5.1.8 Ziff. 2- 4	-	10
Anrechenbare Landfläche	5.1.8 Ziff. 2+ 5+ 7	-	11
Anschlussgebühren	3.2 > BGO	58 + 59	-
Anstösser	6.1.2; 6.2.1	89	-
Antennenanlagen	5.3.8; 6.1.1 Ziff.8	67	-
Archäologische Funde Ar	4.5.1	14	-
Arkadenbaulinie	2.3.1Ziff.1 lit e	17 Ziff.5	-
Auflage Baugesuch	6.2.1	89	-
Auflageverfahren Planungen	2.5 Ziff.3	29 + 30	-
Aufschüttungen (Terrainveränderung)	4.3.1 Ziff.4; 5.4.1; 6.1.1 Ziff.6	69	-
Ausfahrten	5.2.1 Ziff.4; 5.4.5	-	-
Ausnahmen			
- innerhalb Bauzone	2.3.2; 5.6.1	79 + 80	
- ausserhalb Bauzone	5.6.3	82	20
Ausnützungsziffer	5.1.8 Ziff.2, Tabelle	-	9 - 11
Ausnützungstransfer	5.1.8 Ziff.5 lit.a	-	11
Aussenantennen	5.3.8; 6.1.1 Ziff.8	67	-
Äussere Gestaltungsvorschriften	5.3 ff	66 ff	-
Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse	9.2	111 - 115	23

B

Bachabstand	5.2.6	64	16 Abs.2+4
Bachgehölz	4.4.1	63	-
Bachläufe	4.3.2 Ziff.4; 5.2.6	-	-
Bauabrechnung	3.2 > BGO	52 - 57	-
Bauaufsicht	7.2.1	99	21 Abs.1+2
Bauausführung	7.2.2	99	-
Baueingabe	6.1	-	-
Baubeginn	7.1	95	-
Baubewilligung (Pflicht)	6.1.1	86	-
Baubewilligung		106	
- Erteilung	6.2.3	93	
- Erlöschen / Widerruf	6.2.4	96; 97 Abs.1	
- Erstreckung	6.2.3 Ziff.3	97 Abs.2	
Baueingabe	6.1.3	87	18
Baugebiet	4.2 ff	13 Ziff.1	-

Schlagwörter	Baureglement 99 Art.	PBG 1996 §	PBV 1996 §
Baugesuch	6.1.3	87	18
- innerhalb Bauzone	5.6.3; 6.1.3		
- ausserhalb Bauzone			
Baugesuchunterlagen	6.1.3 Ziff.2	87	18
Baukontrolle	7.2.2	99	21
Baulanderschliessung	3.1	35-38; 52-57	-
Baulandumlegung	2.4 ff	39 - 44	-
Bauliche Dichte	5.1.8	-	9 11
Baulinienplan	2.3.1	17	-
Baulinien			
- gegenüber Strassen	2.3.1 Ziff.1 lit.a; 5.2.1	17 Ziff.1	-
- gegenüber Wald	2.3.1 Ziff.1 lit.f; 5.2.5	17 Ziff.4	
- gegenüber Gewässern	2.3.1 Ziff.1 lit.f; 5.2.6	17 Ziff.4	
Baumassenziffer	5.1.8 Ziff. 7+8	-	12
Baupolizei	1.4 Ziff.1; 7.2 ff	-	21
Baureglement	1.1	12	-
Baureife	5.1.1	60	-
Baustopp > Planungszone	2.6; 8.1 Ziff. 2 + 3	25ff, 101	-
Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr	5.5.1 Ziff.3; 5.5.7	77	-
Bauvorhaben ausserhalb	4.3ff; 5.6.3	-	20
Bauvorschriften	5 ff > Tabelle	60 - 85	-
Bauvisierpflicht	6.1.5	88	-
Bauweise	5.1.9	-	13
Bauzonen	4.2 ff	13	-
Beginn der Arbeiten	7.1 ff	95	-
Behinderte	5.5.1 Ziff.3; 5.5.7	77	-
Beiträge		58 + 59	-
- an Erschliessung	3.2 ff > BGO		
- an Planungen	2.3.2 Ziff.6	24	
- an erhaltenswerte Bauten	5.3.1 Ziff.4		
Bekanntmachung der Richtpläne	2.1 Ziff.3	11	2
Benützung von öffentlichem Grund	7.3 ff	-	-
Bepflanzung	5.4.2	-	-
Besitzstandsgarantie			
- innerhalb Bauzone	5.6.2	81	
- ausserhalb der Bauzone	5.6.4	82	
Besonnung	5.5.4	-	-
Bestehende Bauten			
- innerhalb Bauzone	5.6.2	81	
- ausserhalb der Bauzone	5.6.4	82	
Bewilligungspflicht	6.1.1	86	-
Bezug von Bauten	7.2.2 Ziff.2 lit h; 7.4	-	21
Bonus bei Gestaltungsplan	2.3.2 Ziff.2	19 Abs. 2	-
Bruttogeschossfläche	5.1.8 ff	-	10

D

Dachaufbauten	5.3.6	-	-
Dachflächenfenster	5.3.6 Ziff.4	-	-
Dachgestaltung	5.3.5; 5.3.6	-	-
Dachgesimse	5.1.4; 5.2.2 Ziff.2	-	6 Abs. 2
Definitive Bauzonen	2.2.1 Ziff. 2+3	35	-
Deklaration für Erdarbeiten	6.1.3 Ziff.2 lit g	-	-
Dorfzone D2	4.2.2, Tabelle	13 Ziff.1 lit b	-

E

Einordnung in die Umgebung	5.3.1	66 ff	-
----------------------------	-------	-------	---

Schlagwörter	Baureglement 99 Art.	PBG 1996 §	PBV 1996 §
Einsprache gegen Pläne und Vorschriften	2.5 ff	31; 107	-
Einsprache gegen Gestaltungsplaneinzugsgebiet	2.3.2 Ziff.5	22 Abs. 3	-
Einsprache gegen Bauvorhaben	6.2.2 ff	90; 107	-
Einstellräume	5.4.4 Ziff.2	72	-
Einwendungen gegen den Richtplan	2.1 Ziff.3	11	-
Einwirkungen	5.5.1; 5.1.10	-	-
Einzäunung	5.4.2	84	-
Einzelbauweise	5.1.9 Ziff.1 lit.c	-	-
Empfindlichkeitsstufen LSV	5.1.10 Ziff.1, Tabelle 6.1.3 Ziff.2 lit k	-	-
Energie	5.1.1 lit c;	14	-
Energienutzung, -nachweis	6.1.3 Ziff.2 lit m	19 Abs. 1 Ziff.10	-
Entlüftung	5.5.4	-	-
Entsorgungseinrichtungen	5.4.6	74	-
Erdkollektoren	5.2.2 Ziff.4	-	-
Erlöschen einer Baubewilligung	6.2.4	97 Abs.1	-
Erneuerung von Bauten	4.2.1; 4.2.2	81; 82	-
Ersatzvornahme	5.5.5; 6.2.3 Ziff.1; 8.1 Ziff.3	101	-
Erschliessung	3.1 ff	35 - 38	-
Erschliessungsbeiträge	3.2 ff > BGO	52 - 57	-
Erschliessungspflicht	3.1 ff; 5.1.1	60	-
Erweiterung zonenfremder Betriebe	5.6.2; 5.6.4	81	-

F

Fahrnisbauten	6.1.1 Ziff.2	86 Ziff.2	-
Fakultatives Referendum	2.5 Ziff.5	5 Abs. 3	-
Farbgebung	5.3.3	-	18 Abs. 4
Fassadengestaltung	5.3.4; 5.3.7	-	-
Fenster	5.3.7	-	-
Fensterläden	5.3.7 Ziff.2	-	-
Feuerschutz	5.5.3	-	-
Finanzierung der Erschliessung	3 ff > BGO	47 - 59	-
Firsthöhe	5.1.6; 6.1.5 Ziff.2	-	-
Flachdach	5.3.5	-	-
Forstzone Fo	4.3.4	-	-
Freihaltezone Fh	4.2.9	13 Ziff.1 lit h	-
Fremdreklamen	5.3.10 Ziff.3; 6.1.1 lit.9	68	-

G

Garagen	5.4.4 Ziff.2	-	-
- Erforderliche Zahl	5.1.8 Ziff.4 lit d		
- Ausnützungsziffer	5.2.1 Ziff.4		
- Ausfahrten			
Gebäudeabstand	5.2.4		-
Gebäudehöhe	5.1.6, Tabelle	12 Abs.2 Ziff.7	8
Gebäuelänge	5.1.7, Tabelle	12 Abs.2 Ziff. 6	7
Gebäudemasse	5.1.5 ff, Tabelle	-	-
Gebäudeunterhalt	5.5.1; 5.5.5;		
- Abbruch	6.1.1 Ziff.5	82; 86 Ziff.5	-

Schlagwörter	Baureglement 99 Art.	PBG 1996 §	PBV 1996 §
Gebühren			
- Erschliessung	3.2 > BGO	58 + 59	-
- im Baupolizeiwesen	8.3	105	
Gebundene Ausgaben	3.1 Ziff.2	38	-
Gemeindeabstimmung	2.5 Ziff.2+ 4	5	-
Genehmigung von Plänen	2.5 Ziff. 5+ 6	33	-
Gestaltung von Bauten	5.3	66 ff	-
Gestaltungsplan	2.3.2	18 - 24	-
Geschlossene Bauweise	5.1.9 lit.a	-	13 Abs. 2
Geschosszahl	5.1.6 Ziff.5, Tabelle	-	-
Gestaffelte Bauten	5.1.6 Ziff.3	-	8 Abs.4
Gesundheit	5.5 ff	76	-
Gewässerabstand	5.2.6	64	16
Gewerbezone G I und G II	4.2.5, Tabelle	13 Ziff.1 lit e	-
Grenzabstand	5.2.2, Tabelle	12	4
Grenzbereinigung	2.4 Ziff. 2+ 3	45	-
Grosser Grenzabstand	5.2.2 Ziff.3, Tabelle	-	5; 6

H

Halboffene Bauweise	5.1.9 lit.b	-	13 Abs. 2
Hecken	4.4.1	-	-
Höchstmasse	4.1 ff, Tabelle	-	-
Höhenlage von Bauten	6.1.3 Ziff.4	-	-
Höhenvorschriften	5.1.6, Tabelle	12 Abs.2 Ziff.7	8

I

Immissionen	5.1.10, Tabelle	-	-
Inkrafttreten des Baureglementes	9.1	116	24
Instandstellung	5.5.5	78	-
Isolation von Bauten	5.2.7	-	6 Abs.1

K

Kanalisation	5.1.1; 6.1.3 lit.h	8	-
Kehrichtbeseitigung	5.4.6	15	-
Kellergeschoss	5.1.8 Ziff.4 lit h	-	8 Abs.2 Ziff.2
Kinderspielplätze	5.4.3	70; 71	-
Kleinbauten	5.1.2; 5.2.4 Ziff.4; 5.3.5 Ziff.4	-	-
Kleiner Grenzabstand	5.2.2 Ziff.4, Tabelle	-	-
Kleines Planverfahren	2.5 Ziff.3	29 Abs.2	-
Kulturobjekte KO	4.2.1 Ziff.3; 4.2.1 Ziff.2	-	

L

Landschaftsbild	5.3.1 Ziffg.1	66 ff	-
Landschaftsschutzzone Ls	4.3.2	13 Ziff.2 lit b	-
Landumlegung (Baulandumlegung)	2.4; 5.1.1 lit b	39 - 46	-
Landwirtschaftszone Lw	4.3.1	13 Ziff.2 lit a	-
Lärm	5.1.10; 5.5.1 Ziff.2 Tabelle	-	-
Lärmempfindlichkeitsstufen (LSV)	5.1.10; 6.1.3 Ziff.2 lit l, Tabelle	-	-
Luftreinhaltung	5.5.1 Ziff.2, 6.1.3 Ziff.2 lit k	-	-

Schlagwörter	Baureglement 99 Art.	PBG 1996 §	PBV 1996 §
--------------	----------------------	------------	------------

M

Massnahmen	8.1	100 ff	-
Materialgebung	5.3.3	-	-
Mehrfamilienhäuser - Abstellplätze	5.4.4 Ziff.2	-	-
Meldepflicht (Bauvorgänge)	7.2.2	-	21
Mindestmasse	4.1 ff, Tabelle	-	-

N

Nachisolation	5.2.7	-	6 Abs.1
Näherbaurecht		65	-
- Hauptbauten	5.2.3; 5.2.4		
- bei Kleinbauten	5.2.3 Ziff.2		
Naturobjekte NO	4.4.1 Ziff.3	-	-
Naturschutzzone Ns	4.3.3	13 Ziff.2 lit e	-
Nebenräume	5.1.8 Ziff.4	76	-
Neue Bauten und Anlagen	5.1.1	60	-
Neuzuteilung	2.4 Ziff.1	42	-
Nullhorizont	6.1.3 Ziff.4	-	-
Nutzung öffentlicher Flächen	7.3	-	-
Nutzungsintensität	5.1.8	12 Abs.2 lit.b	9 - 12
Nutzungsplanung	2.2 ff	7 - 9	-

O

Öffentliche Auflage			
- Pläne	2.5 Ziff.3	29 – 30	-
- Baugesuche	6.2.1	89	-
Öffentliche Bekanntmachung	2.1 Ziff.3	11	-
Öffentliche Einrichtungen auf Privatgrund	5.4.8	83	-
Öffentliche Erschliessung	3	35 - 38	-
Öffentliche Zone für Bauten OeB	4.2.6, Tabelle	13 Ziff.1 lit f	-
Öffentliche Zone für Anlagen OeA	4.2.7, Tabelle	13 Ziff.1 lit f	-
Offene Bauweise	5.1.9 lit.c	-	13 Abs. 3
Ortsbild	5.3.1	66 ff	-

P

Parabolantennen	5.3.8; 6.1.1 Ziff.8	67; 86 Ziff.8	-
Parkplätze	5.4.4; 5.4.5	72	-
Pferdesportzone Ps	4.2.8	-	-
Plakatwände	5.3.9; 6.1.1 Ziff.9	68	-
Planänderung	2.5 Ziff.3 ff	7 Abs. 2	-
Planaufgabe	2.5	29 - 30	-
Plangenehmigung	2.5	32 + 33	-
Planungskosten	2.3.2 Ziff.6	18 - 24	-
Planungsverfahren	2.5	-	-
Planungszone	2.6	25 - 28	-
Plastiktunnels	4.3.1 Ziff.1	-	-
Privatrechtliche Einsprache	6.2.2 Ziff.3	91	-
Provisorische Bauten	6.1.1 Ziff.1	86 Ziff.1	-

R

Raumplanung	1.1 Ziff.1	1	-
Rechtsmittel	9.4	-	-

Schlagwörter	Baureglement 99 Art.	PBG 1996 §	PBV 1996 §
Referendum - fakultativ - obligatorisch	2.5 Ziff.5 2.5 Ziff.5	6 Abs. 3 29	-
Regelbauweise	5.1.5, Tabelle	19 Abs. 2	-
Regeln der Baukunde	5.5.1	75	-
Reklameanlagen	5.3.9; 6.1.1 Ziff.9	68	17
Rekurs (-verfahren)	2.5 Ziff.4; 6.2.2 Ziff.2 6.2.3 Ziff.5	31; 92	-
Renovationen	5.3.1; 5.3.4; 6.1.1	-	-
Reservebauzone	2.2.1 Ziff.4	36	-
Riegelkonstruktionen	5.3.4	-	-
Richtplan (Gemeinde)	2.1	10 + 11	2

S

Sammelplätze	5.4.6	74	-
Schallschutz	5.1.10; 5.5.1 Ziff.2	-	-
Schneefänge	5.5.2	-	-
Schutzgebiete	4.3.2 ff	14	-
Schutzwürdige Bauten	4.2.1; 4.2.2	-	-
Sicherheit	5.5 ff	75	-
Silos	5.3.10	-	-
Sonderbauweise	2.3.2	-	-
Sondernutzungspläne	2.3 ff	17 + 18	-
Sonnenkollektoren	5.5.6	-	-
Spielplätze	5.4.3	70	-
Städtlzone St3	4.2.1	13	-
Staffelung von Bauten	5.1.6 Ziff.3	-	8 Abs.4
Strafen	8.2	103 + 104	-
Strassenabstände	5.2.1	62	-
Sträucher im Baugebiet	4.4.1; 5.4.2; 5.4.5 Ziff.3	84	-

T

Terraingestaltung	5.4.1	69	-
Tiefgaragen	5.1.8 Ziff.5 lit.c	-	-
Treibhäuser	4.3.1 Ziff.1	-	--

U

Überbauungsmasse	Tabelle	12 Abs. 2	-
Übergangsbestimmungen	9.3	-	-
Überlagerte Zonen	4.5	14	-
Ufergehölz	4.3.4; 4.4.1; 5.2.5	63	-
Umbauten	6.1.1	-	-
Umgebungsgestaltung	5.4 ff	19	-
Umgebungsschutz	5.3.2	-	-
Umwandlung	2.2.1 Ziff.4	36	-
Unterirdische Bauten	5.2.1 Ziff.2; 5.2.2 Ziff.4	-	-

V

Verbindlichkeit der Richtpläne	2.1 Ziff.1	10 Abs. 2	-
Vereinfachtes Verfahren	2.5 Ziff.1; 6.1.2	29 Abs.2	-
Verfahren	2.5 ff; 6.2 ff	29 - 33	-
Verkehrsanlagen	5.1.8 Ziff.6 lit.b; 5.4.4; 5.4.5; 7.3	-	-
Visierpflicht	6.1.5	88	-
Vollzug	8 ff	100 - 102	-
Vorbauten	5.1.4; 5.2.2 Ziff.2	86	5; 6 Abs.2

Schlagwörter	Baureglement 99 Art.	PBG 1996 §	PBV 1996 §
Vorentscheid	6.1.4	98	-
Vorspringende Bauteile	5.1.4; 5.2.2 Ziff.2	86	5; 6 Abs.2

W

Waldabstand	5.2.5	63	15
Wärmeschutz	6.1.3 Ziff.2 lit.m	-	-
Werkleitungen	5.1.1	35 Abs. 2	-
Widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen	8.1 Ziff.2	101	-
Widerruf (Baubewilligung)	6.2.4	96	-
Wohnzone W2	4.2.3, Tabelle	13 Ziff.1 lit a	-
Wohn- und Gewerbezone WG2	4.2.4, Tabelle	13 Ziff.1 lit b	-

Z

Zerstörte Bauten	5.5.5 Ziff.1	78	-
Zone archäologischer Funde Ar	4.5.1	-	-
Zone für öffentliche Bauten OeB	4.2.6, Tabelle	13 Ziff.1 litf	-
Zone für öffentliche Anlagen OeA	4.2.7, Tabelle	13 Ziff.1 litf	-
Zone für Pferdesport Ps	4.2.8	-	-
Zonen			
- des Baugebietes	4.2 ff, Tabelle	13 Ziff.1	
- des Nichtbaugebietes	4.3 ff	13 Ziff.2	
- Überlagerte Zonen	4.5	14	
Zonenfremde Bauten	5.6.2; 5.6.4	81 + 82	-
Zonenplan	1.3; 2.2 ff	13	-
Zonenvorschriften	4 ff; Tabelle	-	-
Zustand von Bauten	5.5.5	-	-
Zweckänderungen	6.1.1 Ziff.3	82	-

Die Tabelle befindet sich vorne auf der Innenseite des Reglementsdeckels

