



**Bitte beachten:**

**Ab 1. Januar 2023 gelten nach Artikel 122, Abs. 4 PBG für Nutzungsziffern und Höhenmasse die vom Regierungsrat festgelegten Umrechnungswerte. Zur Umrechnung der Nutzungsziffern ist die Tabelle auf der nachfolgenden Seite zu verwenden.**

## Übergangsbestimmungen gemäss § 122 Abs. 4 PBG ab 01.01.2023

### § 57 Abs. 1 PBV Nutzungsziffer

Anstelle der Ausnutzungsziffer gemäss § 9 aPBV gilt ab 01.01.2023 die Geschossflächenziffer gemäss Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB.

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB). Die Geschossfläche richtet sich nach der SIA Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden». Danach ist die Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen (Erläuterungen zur IVHB).

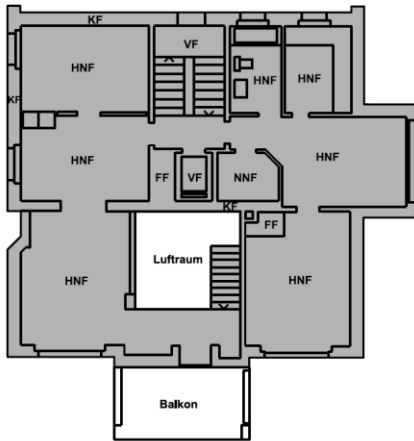
Bei der Berechnung der Geschossflächenziffer müssen Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt, nicht angerechnet werden (§ 32 IVHB).

Die zulässigen Geschossflächenziffern sind der nachfolgenden Umrechnungstabelle zu entnehmen. Als Basis für die Umrechnung gelten die Ausnutzungsziffern der jeweiligen Bauzonen gemäss den Art. 3.1 bis 3.4 BauR.

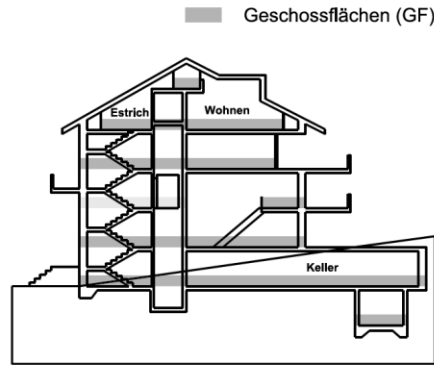
Ausnutzungsziffer (AZ)	Geschossflächenziffer (GFZ)
0.25	0.40
0.30	0.50
0.35	0.60
0.40	0.65
0.45	0.70
0.50	0.80
0.55	0.85
0.60	0.95
0.65	1.00
0.70	1.05
0.75	1.15
0.80	1.20
0.85	1.30
0.90	1.35
0.95	1.40
1.00	1.45

Beispiel: zulässige AZ Wohnzone W2 gemäss Art. 3.3 BauR = 0.40  $\cong$  zulässiger GFZ 0.65

**Grundriss 1. Obergeschoss:**



**Schnitt:**



Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die Geschossflächenziffer geltend gemacht werden (§ 34 Abs. 1 PBV).

Für unterirdische Parkieranlagen kann zusätzlich die Differenz zwischen der zulässigen Geschossflächenziffer für das Bauwerk samt Parkieranlage und der Geschossflächenziffer des Bauwerks ohne Parkieranlage als Nutzungsbonus geltend gemacht werden (§ 34 Abs. 2 PBV).

Für energieeffizientes Bauen wird auf die festgelegte Geschossflächenziffer ein Bonus von 20 % gewährt für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten (§ 35 Abs. 1 PBV).

### **§ 57 Abs. 2 PBV Höhenmasse**

Anstelle der Bestimmungen gemäss § 8 Abs. 2 aPBV betreffend die Gebäudehöhe nach Geschossen gelten ab 01.01.2023 folgende Bestimmungen.

Legt die Gemeinde die Höhe der Bauten nach der Geschoszahl fest, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt 3.20 m nicht überschreiten (§ 26 Abs. 2 PBV). Die Geschosshöhe ist die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden (§ 26 Abs. 3 PBV).

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse (Ziff. 6.1 Anhang 1 IVHB).

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziff. 6.2 Anhang 1 IVHB). Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden (Mass b gemäss Figur 6.2 Anhang 2 IVHB) höchstens 0.80 m über die Fassadenlinie hinausragen (§ 27 PBV).

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten (Ziff. 6.3 Anhang 1 IVHB). Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von 1.00 m und die grosse Kniestockhöhe von 4.00 m nicht überschreiten. Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von 4.50 m nicht überschreiten (§ 28 PBV).

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein (Ziff. 6.4 Anhang 1 IVHB). Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens 1/3 der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein (§ 29 PBV).

Anstelle der Gebäudehöhe gemäss § 8 Abs. 1 aPBV gilt ab 01.01.2023 die auf der Talseite gemessene Fassadenhöhe gemäss Ziff. 5.2 Anhang 1 IVHB.

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Ziff. 5.2 Anhang 1 IVHB). Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziff. 3.2 Anhang 1 IVHB).

Bei der Oberkante der Dachkonstruktion handelt es sich um die Oberkante der das Dach tragenden Konstruktion wie beispielsweise die Dachsparren, eine Beton- oder Metallkonstruktion etc. ohne darüberliegende Schichten wie Dachhaut Dämmungen etc. (Erläuterungen zur IVHB).

Bei Bauten, die einen Minergie-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal 20 cm nicht mitgezählt (§ 26 Abs. 6 PBV).

Die zulässigen Fassadenhöhen entsprechen den Gebäudehöhen der jeweiligen Bauzonen gemäss den Art. 3.1 bis 3.6 BauR.

#### Abkürzungen:

BauR	Baureglement
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVHB	Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
aPBV	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996

Kanton Thurgau

Politische Gemeinde  
Hauptwil-Gottshaus

---

# **Baureglement**

---

Oktober 1998

---

Widmer, Pfister + Partner AG  
Architekten und Raumplaner NDS HTL  
Mittlere Gasse 9, 8590 Romanshorn

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>BAUREGLEMENT</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Allgemeines</b>	
1.1 Zweck, Inhalt	3
<b>2.0 Zonenübersicht</b>	3
<b>3.0 Zonen des Baugebietes</b>	
3.1 Dorfzone	4
3.2 Weilerzone	6
3.3 Wohnzone	7
3.4 Wohn- und Gewerbezone	8
3.5 Industrie- und Gewerbezone	8
3.6 Öffentliche Zone	9
3.7 Freihaltezone	10
3.8 Spezialzone Kaufhausareal	10
<b>4.0 Zonen des Nichtbaugebietes</b>	
4.1 Landwirtschaftszone	11
4.2 Landschaftsschutzzone	11
4.3 Naturschutzzone	12
<b>5.0 Weitere Bezeichnungen</b>	
5.1 Gestaltungsplanpflicht	12
5.2 Wald	12
<b>6.0 Kommunale Bauvorschriften</b>	13
<b>7.0 Schlussbestimmungen</b>	15
<b>8.0 Beschluss- und Genehmigungsvermerk</b>	16

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau erlässt die Gemeinde Hauptwil-Gottshaus das nachstehende

# Baureglement

---

## 1.0 ALLGEMEINES

**Art. 1.1**  
Zweck, Inhalt

- 1 Die Ortsplanung umfasst Richtplan, Zonenplan und Baureglement.
- 2 Baureglement, Zonenplan, Baulinien- und Gestaltungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften bilden die kommunale Bau- und Nutzungsordnung. Sie ordnet das Bauwesen in der Gemeinde und gewährleistet eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung.
- 3 Weiter sind die einschlägigen Erlasse von Kanton und Bund sowie der Anhang zum kommunalen Baureglement zu beachten.

## 2.0 ZONENÜBERSICHT

### Baugebiet

Dorfzone	D
Weilerzone	WZ
Wohnzone	W2
Wohn- und Gewerbezone	WG2 + WG3
Industrie- und Gewerbezone	I und G
Öffentliche Zone	Öz
Freihaltezone	F
Spezialzone Kaufhausareal	

### Nichtbaugebiet

Landwirtschaftszone	LW
Landschaftsschutzzone	LS
Naturschutzzone	NS

### Weitere Bezeichnungen

Gestaltungsplanpflicht  
Wald

### 3.0 ZONEN DES BAUGEBIETES

#### Art. 3.1

#### Dorfzone D

Zweck	Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden wertvollen Dorfbilder. Sie dient der Nutzung mit Wohn- und Gewerbebauten.	
Baudichte	Ausnützungsziffer $a = 0.50$	
Zulässige Nutzung	Bestehende Bauten dürfen, unabhängig von der Ausnützungsziffer, voll ausgebaut werden. Dabei müssen insbesondere die Gestaltungsvorschriften sowie die übrigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden und keine anderen gewichtigeren Interessen entgegenstehen.	
Zulässige Immissionen	Empfindlichkeitsstufe (Lärm) Übrige Immissionen	III höchstens mässig störend
Grenzabstände für Bauten	kleiner Grenzabstand grosser Grenzabstand	4.0 m 8.0 m
	Zwischen reinen Gewerbebauten sind nur die kleinen Grenzabstände einzuhalten.	
für Anlagen	Siehe Art. 6.3 Baureglement	
Gebäudeabstand	Siehe Art. 6.5 Baureglement	
Gebäudelänge	max. 30.0 m	
Gebäudetiefe	max. 12.0 m	
Gebäudehöhe	2 Geschosse, Kniestock max. 50 cm	
Bauweise	Im Rahmen der vorgeschriebenen Höchst- und Mindestmasse ist offene und halboffene Bauweise für alle möglichen Bautypen zugelassen.	



## Gestaltung

- 1 Neu-, An- und Umbauten sowie Renovationen müssen sich bezüglich Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Bauten, Dachform und -neigung, Dachaufbauten und -fenster, Material- und Farbwahl sowie Fassadengestaltung und Befensterung sorgfältig in die bestehende Struktur der Bauten, Strassenräume, Plätze und Freiflächen eingliedern. Dasselbe gilt für die Gestaltung der Umgebung, insbesondere der Vorgärten und -plätze sowie für Einfriedungen.
- 2 Der Nachweis der guten Eingliederung ist durch die Bauherrschaft zu erbringen.
- 3 Hauptbauten müssen 2-geschossig in Erscheinung treten. Dachaufbauten dürfen max. 1/6 der Fassadenlänge messen. Gesamthaft dürfen sie max. 1/3 der Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.  
2 Dachflächenfenster bis 0.5 m<sup>2</sup> sind pro Dachfläche zugelassen.  
Bei Dächern von besonders wertvollen Bauten kann der Gemeinderat Dachaufbauten und Dachfenster gänzlich verbieten.
- 4 Der Gemeinderat kann Unter- und Überschreitungen der Höchst- und Mindestmasse zulassen oder vorschreiben, wenn dadurch ortsbaulich oder architektonisch bessere Resultate erzielt werden und keine anderen gewichtigen Interessen entgegenstehen.
- 5 Baugesuche für den Neubau von Hauptbauten haben die Umriss- und Ansicht der umliegenden Liegenschaften in Grundriss und Ansicht mitdarzustellen. Als Bewertungsgrundlage dient das Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege. Daraus sind auch die besonders wertvollen Bauten zu entnehmen, bei denen eventuelle Umbauten und Restaurierungen vorgängig mit der kantonalen Denkmalpflege zu besprechen sind.

## Kulturgüterschutz

- 1 Bestehende Hauptbauten sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- 2 Für folgende Bauten gilt ein integraler Schutz:  
Schloss Hauptwil und Nahumgebung wie Torturm, Schlosstaverne zur Traube, Schlossterrasse, das alte Spritzenhaus, Spittel (Riegelhaus), Hotel Löwen, ehem. Kaufhaus, ehem. Gerichtsherrenschloss und protestantische Kirche.
- 3 Der Gemeinderat sorgt für einen sachgerechten Schutz der weiteren wertvollen und erhaltenswerten Bauten im

Rahmen der Umsetzung des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG).

Baumschutz

Dem Baumschutz sowie den Büschen und Hecken entlang dem Sorenbach ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken (siehe Art. 3.7 Abs. 4). Auch hochstämmige Bäume dürfen in Abweichung vom Flurgesetz bis auf 1 m an die Grenze gepflanzt werden.

## **Art. 3.2**

### **Weilerzone WZ**

Zweck

Die Weilerzone dient dem Erhalt bestehender landwirtschaftlich geprägter Weiler, ohne eine Neubautentwicklung zuzulassen.

Baudichte  
best. Bauten

Bestehende Wohnbauten dürfen innerhalb ihres Volumens voll ausgebaut werden. In andere bestehende Gebäude und Gebäudeteile, welche umgenutzt werden, dürfen max. 2 Wohnungen eingebaut werden.

Neubauten

Neubauten sind zugelassen, wenn sie der Landwirtschaft dienen. Kleine Bauten wie Garagen, Sitzplätze usw. sind zugelassen, sofern sie sich gut einfügen.

Ersatzbauten

Ersatzbauten sind zugelassen im Elementarschadenfall sowie bei bestehenden Bauten, deren Zustand einen Erhalt nicht mehr rechtfertigt. Die Stellung sowie das Volumen der ursprünglichen Baute ist einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig insbesondere, wenn dadurch auch ortsbauliche Verbesserungen erzielt werden. Die Ausnützung gilt analog bestehender Bauten. Der Gemeinderat entscheidet über eine Neubaumöglichkeit.

Zulässige Nutzung

Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie weilergerechtes, höchstens mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Bauten.

Zulässige Immissionen

Empfindlichkeitsstufe (Lärm)  
Übrige Immissionen

III  
höchstens mässig störend

Gestaltung	Bei Um- und Neubauten ist auf das bestehende Ortsbild besondere Rücksicht zu nehmen. Es gelten die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone.					
<b>Art. 3.3</b>	<b>Wohnzone W2</b>					
Zweck	Die Wohnzone soll gute Wohnverhältnisse gewährleisten.					
Baudichte	Ausnutzungsziffer:	<table border="0"> <tr> <td>offene Bauweise</td> <td>a = 0.40</td> </tr> <tr> <td>halboffene Bauweise</td> <td>a = 0.45</td> </tr> </table>	offene Bauweise	a = 0.40	halboffene Bauweise	a = 0.45
offene Bauweise	a = 0.40					
halboffene Bauweise	a = 0.45					
Zulässige Nutzung	Neben Wohnungen sind Läden und Kleingewerbe zulässig, soweit sie bezüglich Erscheinung, Immissionen und Art der Nutzung nicht störend auf die Wohnumgebung einwirken.					
Zulässige Immissionen	Empfindlichkeitsstufe (Lärm) Übrige Immissionen	II nicht störend				
Grenzabstände für Bauten	kleiner Grenzabstand grosser Grenzabstand	4.0 m 8.0 m				
für Anlagen	Siehe Art. 6.3 Baureglement					
Gebäudeabstand	Siehe Art. 6.5 Baureglement					
Gebäudelänge	offene Bauweise halboffene Bauweise	max. 20.0 m max. 30.0 m				
Gebäudetiefe	max. 12.0 m					
Gebäudehöhe	2 Geschosse					
Bauweise	Es sind offene und halboffene Bauweisen zugelassen (Ein-, Zwei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Etagenwohnbauten).					
Dachaufbauten	Dachaufbauten und -einschnitte von Dächern bis zu 1/3 der Fassadenlänge sind erlaubt.					

**Art. 3.4****Wohn- und Gewerbezone WG**

Zweck

In der Wohn-Gewerbezone soll eine gemischte wohn-gewerbliche Nutzung erzielt werden.

Baudichte

Ausnützungsziffer	WG2	a = 0.50
	WG3	a = 0.70

Zulässige Nutzung

Zugelassen sind Wohn- und Gewerbebauten.

Zulässige Immissionen

Empfindlichkeitsstufe (Lärm)	III
Übrige Immissionen	höchstens mässig störend

Grenzabstände  
für Bauten

kleiner Grenzabstand	WG2	4.0 m
	WG3	5.0 m
grosser Grenzabstand	WG2	8.0 m
	WG3	10.0 m

Zwischen reinen Gewerbebauten sind nur die kleinen Grenzabstände einzuhalten.

für Anlagen

Siehe Art. 6.3 Baureglement

Gebäudeabstand

Siehe Art. 6.5 Baureglement

Gebäudelänge

max. 30.0 m

Gebäudehöhe

WG2	2 Geschosse
WG3	3 Geschosse

Bauweise

Offene und halboffene Bauweise.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte von Dächern bis 1/3 der Fassadenlänge sind erlaubt.

**Art. 3.5****Industrie- und Gewerbezone I und G**

Zweck

Die Industrie- und die Gewerbezone sind bestimmt für gewerbliche Bauten.

Baudichte	Baummassenziffer BM = 4.0
Zulässige Nutzung	Gewerbenutzung. Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.
Zulässige Immissionen	Empfindlichkeitsstufe (Lärm) III Übrige Immissionen mässig störend
Grenzabstände für Bauten	Allseits 5.0 m Gegenüber angrenzenden Zonen mit Wohnnutzung ist ein Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten. Für Gewerbebauten unter sich kann der Gebäudeabstand auf 6.0 m reduziert werden.
für Anlagen	allseits 50 cm
Gebäudelänge	max. 40.0 m
Gebäudehöhe	max. 10.0 m
Gestaltung	Gewerbebauten und deren Umgebung haben sich bestmöglich ins Landschaftsbild und ins Ortsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und Bepflanzung abzuschirmen. Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft zu erbringen.
<b>Art. 3.6</b>	<b>Öffentliche Zone Öz</b>
Zweck	Die Zone für öffentliche Bauten ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.
Baudichte	Ausnutzungsziffer nicht festgelegt.
Zulässige Immissionen	Empfindlichkeitsstufe (Lärm) III Übrige Immissionen höchstens mässig störend
Grenzabstände für Bauten	kleiner Grenzabstand min. 4.0 m grosser Grenzabstand 8.0 m
für Anlagen	allseits 50 cm

Gebäudelänge max. 40.0 m

Gebäudehöhe 3 Geschosse

### **Art. 3.7**

#### **Freihaltezone F**

Zweck

- 1 Freihaltezonen dienen zur Trennung von Baugebieten sowie zur Erhaltung der prächtigen Parklandschaften, Baumbestände und Alleen im Baugebiet.
- 2 Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
- 3 Hauszufahrten und Kieswege sind zugelassen.
- 4 Es besteht ein absoluter Baumschutz. Die bestehenden prächtigen Bäume, Baumgruppen, Hecken und Büsche müssen erhalten, gepflegt und erneuert werden. Neupflanzungen (auch Hochstämme) dürfen auf die Grenze gepflanzt werden.

### **Art. 3.8**

#### **Spezialzone Kaufhausareal**

Zweck

- 1 Die Spezialzone Kaufhausareal dient der möglichst weitgehenden Freihaltung des historischen Parks, einer denkmalpflegerischen verträglichen Umgestaltung des bestehenden Kaufhauses sowie des bestehenden Gärtnerhauses.
- 2 Zugelassen ist die bauliche Weiter- resp. Umnutzung der bestehenden Bauten sowie die Erstellung der erforderlichen Garagen und die dafür nötigen Zufahrten. Lage und Gestaltung der Garagen und Zufahrten erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege.
- 3 Es besteht ein absoluter Baumschutz wie in der Freihaltezone nach Art. 3.7.

(Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26.1.2000)

## 4.0 ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES

### Art. 4.1

#### Landwirtschaftszone LW

Zweck	Die Landwirtschaftszone dient der landwirtschaftlichen Nutzung.
Zulässige Nutzung	Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.
Zulässige Immissionen	Empfindlichkeitsstufe (Lärm) III für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen  übrige Immissionen mässig störend
Gestaltung der Bauten	Der Eingliederung der Bauten in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies gilt insbesondere für die Übergangsbereiche zu Dorfzonen. Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.
Schutz der Naturobjekte	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Bachläufe dürfen nicht eingedeckt werden. Die bestehenden Gewässer sowie deren Uferbereiche müssen in ihrer natürlichen Erscheinung erhalten bleiben. Ufer- und Feldgehölze sowie Hecken dürfen nicht zerstört werden. Das Zurückschneiden zur Pflege ist erlaubt.</li> <li>2 Markante Baumgruppen und Einzelbäume dürfen nicht ersatzlos beseitigt werden.</li> <li>3 Bestehende natürliche Geländestrukturen wie Erhebungen, Tobel, Hänge, Mulden usw., sowie gewachsene Strukturen wie Terrassierungen und Wellenäcker dürfen nicht zerstört werden.</li> </ol>
Terraingestaltung	Eingreifende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

### Art. 4.2

#### Landschaftsschutzzone LS

Zweck	Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
Zulässige Nutzung	Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch diese Zonenvorschrift nicht berührt. Massnahmen zum Zweck der

Bodenverbesserung sowie geringfügige Terrainveränderungen sind möglich, aber bewilligungspflichtig.

Zulässige Bauten

Bauten und Anlagen sind untersagt, sofern sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Zugelassene Bauten müssen sich besonders gut der Landschaft anpassen.

Schutz der Naturobjekte

Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

### **Art. 4.3**

### **Naturschutzzone NS**

Zweck

Die Naturschutzzone schützt die einzigartige Weiherlandschaft und deren Nahbereich und sichert den notwendigen Raum für die Pflanzen- und Tierwelt im Uferbereich.

Nutzung

Bauten und Anlagen werden nur zugelassen, sofern sie der Wartung des Gebietes im öffentlichen Interesse dienen. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle ein.

## **5.0 WEITERE BEZEICHNUNGEN**

### **Art. 5.1**

### **Gestaltungsplanpflicht**

In den im Zonenplan bezeichneten, ortsbaulich besonders heiklen Bauzonen ist zur Baureife ein Gestaltungsplan erforderlich, welcher die ortsbaulichen und architektonischen überdurchschnittlichen Qualitäten einer Überbauung garantiert.

### **Art. 5.2**

### **Wald**

Der Wald untersteht den Bestimmungen des Waldgesetzes.

## **6.0 KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN**



**Art. 6.1****Strassenabstände**

Siehe Kantonales Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) §§44-46

- Kantonsstrassen: 4.0 m Strassenabstand
- Gemeindestrassen: 3.0 m Strassenabstand
- Garagen: 5.0 m (bei grösseren Motorfahrzeugen: 8.0 m)

**Art. 6.2****Grosser Grenzabstand**

Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite einer Baute und ist in der Regel nach Süd-Südwesten orientiert. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat gegenüber welcher Fassade der grosse Grenzabstand einzuhalten sei.

**Art. 6.3****Grenzabstand für bauliche Anlagen**

Für bauliche Anlagen wie befestigte Plätze und Garagenzufahrten beträgt der Grenzabstand 0.50 m.

Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen aus, kann der Grenzabstand je nach der Einwirkung bis auf 3.0 m erhöht werden.

Für tote Einfriedungen bis 1.20 m Höhe gelten §3 Abs. 2 und §4 des Gesetzes über Flur und Garten.

Für tote licht- und luftdurchlässige Einfriedungen über 1.20 m Höhe beträgt der Abstand min. die Hälfte der Höhe. Für tote, nicht transparente Anlagen (Mauern) über 1.20 m Höhe gelten die baurechtlichen Bestimmungen, wobei Anlagen bis 2.0 m Höhe einen Abstand von min. 3.0 m einzuhalten haben.

**Art. 6.4****Grenzabstand für kleine Bauten**

Kleine unbewohnte Bauten mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von max. 3.0 m können mit einem verminderten Grenzabstand von allseits 3.0 m erstellt werden.

**Art. 6.5****Gebäudeabstand**

- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Bei anderen Bauten gilt diese Regel sinngemäss.
- 2 Der Gebäudeabstand ist gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
- 3 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Abstand, wie er sich bei einer dazwischen liegenden Grenze ergäbe.
- 4 Bei kleinen Bauten lt. Art. 6.4 unter sich sowie zwischen Klein- und Hauptbau auf demselben Grundstück beträgt der Gebäudeabstand 3.0 m.
- 5 Ist bei vor dem 1. April 1979 bestehenden Gebäuden und Grenzen ohne Vereinbarung eines Näherbaurechtes der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.
- 6 Der Gemeinderat kann eine Herabsetzung des Gebäudeabstandes erlauben, wenn keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen, eine bessere architektonische und ortsbauliche Situation erreicht wird und wohngyienisch keine Nachteile daraus erwachsen.

**Art. 6.6****Terraingestaltung**

- 1 Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden.
- 2 Weitergehende Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie einer guten Umgebungsgestaltung dienen.
- 3 Die Terraingestaltung hat sich dem Geländeverlauf in der Umgebung anzupassen.

**Art. 6.7****Fahrzeug-Einstellräume und Abstellplätze**

Die erforderliche Zahl von Einstellräumen und Abstellplätzen beträgt:

- Bei Wohnbauten: 1½ pro Wohnung
- Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der SNV-Normen.

Der Gemeinderat kann in der Dorf- und Weilerzone zum Schutz der Vorgärten die vorgeschriebene Zahl der Autoabstellplätze reduzieren.

**Art. 6.8****Definition der Immissionsmasse**

Massgebend sind die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung, für den Lärm gelten die zugeordneten Empfindlichkeitsstufen.

Als nicht störend gelten Betriebe, die keine grösseren Auswirkungen entfalten als eine übliche Wohnnutzung selbst.

Als mässig störend gelten in der Regel Betriebe, deren Immissionen sich im Rahmen des herkömmlichen Handwerks und Gewerbes halten, sich auf die übliche Arbeitszeit beschränken und nur vorübergehend auftreten.

Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als störend.

**7.0 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Die vorliegende kommunale Bau- und Nutzungsordnung ersetzt die bisherigen Baureglemente der ehemaligen Ortsgemeinden Hauptwil und Gottshaus.

Mit Annahme des vorliegenden Baureglementes werden ausser Kraft gesetzt:

Baureglemente von:

Hauptwil	vom 31.10.1983	RRB Nr. 1829
Gottshaus	vom 4.4.1989	RRB Nr. 491

**8.0 BESCHLUSS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK**

Öffentliche Auflage des Baureglements vom 15.12.1998 bis 13.01.1999.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. Januar 1999.

Der Gemeindeamman  
gez. W. Luginbühl

Der Gemeindeschreiber  
gez. U. Frauenknecht

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 286 am 28. März 2000 genehmigt.

Öffentliche Auflage Art. 3.8 (Spezialzone Kaufhausareal) vom 19.11.1999 bis 20.12.1999.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. Januar 2000.

Der Gemeindeamman  
gez. W. Luginbühl

Der Gemeindeschreiber  
gez. U. Frauenknecht

Vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 17 am 23. März 2000 genehmigt.

Stand Reglementsfassung: Nachgeführt i.S. von RRB Nr. 286 vom 28. März 2000,  
DBU Entscheid Nr. 17 vom 23. März 2000.

Kanton Thurgau

Politische Gemeinde  
Hauptwil-Gottshaus

---

**Anhang zum  
Baureglement**

---

Oktober 1998

---

Widmer, Pfister + Partner AG  
Architekten und Raumplaner NDS HTL  
Mittlere Gasse 9, 8590 Romanshorn

# Politische Gemeinde Hauptwil-Gottshaus

## Anhang zum Baureglement

---

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1.0 Abkürzungen	3
2.0 Begriffe und Messweisen	4
3.0 Planungsverfahren	11
4.0 Baubewilligungsverfahren	14
5.0 Ausnahmen	17

## 1.0 Abkürzungen

### *Gesetze und Verordnungen*

ABauR	Vorliegender Anhang zum Baureglement
BauR	Baureglement
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995
VPBG	Verordnung des Regierungsrates vom 26. März 1996 zum Planungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 2. Okt. 1989
StrWG	Kantonales Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992
StrWV	Verordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 zum Gesetz über Strassen und Wege
WEG	Bundesgesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 4. Oktober 1974
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 17. Oktober 1983
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986
EnG	Energiegesetz vom 22. Dezember 1986
NHG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8. April 1992
VNHG	Verordnung des Regierungsrates zum NHG TG vom 29. März 1994
WG	Waldgesetz vom 14. September 1994
VWG	Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz vom 26. März 1996
GFG	Gesetz über Flur und Garten vom 7. Februar 1996
VRG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege

### *Normen*

SNV	Schweiz. Normenverband
SIA	Schweiz. Architekten- und Ingenieurverein

## 2.0 Begriffe und Messweisen

### 2.1 Baureife

(PBG §60)

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

1. wenn es erschlossen ist,
2. wenn es nach Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit für die zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allenfalls nötige Landumlegung oder Grenzberichtigung nicht wesentlich erschwert wird,
3. wenn, wo nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vorliegt. Einzelne Baubewilligungen können jedoch erteilt werden, sofern sie die Planung nicht präjudizieren.

### 2.2 Grenzabstände

**Grenzabstand**  
(BauV §4)

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 Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

**Vorbauten**  
(BauV §5)

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

**Abstände  
Ausnahmen**  
(VPBG §6)

- 1 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.
- 2 Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

**Näherbaurecht**  
(PBG §65)

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.



## 2.3 Strassenabstände

### **Abstände für Gebäude** (StrG §44)

- 1 Der Abstand bei der Erstellung oder Erweiterung von Gebäuden oder Gebäudeteilen richtet sich nach dem StrG §44.
- 2 Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departementes oder der Gemeindebehörde bis auf 50 cm herabgesetzt werden.
- 3 Vorbehalten bleiben durch Baulinien festgelegte Abstände.

### **Kleinbauten, kleinere Anlagen** (StrG §45)

Unbewohnte Kleinbauten oder kleinere 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.

### **Abstellplätze und Garagen** (StrG §46)

- 1 Zu- und Wegfahrten bei Abstellplätzen für Motorfahrzeuge an öffentlichen Strassen und Wegen sind so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.
- 2 Sind die Einfahrtsöffnungen bei Einstellräumen gegen die Strasse gerichtet, muss der Abstand mindestens 5 m, für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge mindestens 8 m von der Strassengrenze betragen.

## 2.4 Wald- und Gehölzabstände

### **Abstände** (PBG §63)

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gegenüber Wald mindestens 25 m, gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen. (Ausnahmen im Einzelfall siehe PBG §80).

### **Messweise** (VPBG §15<sup>1</sup>)

Der Waldabstand und der Abstand gegenüber Ufergehölzen werden ab der nach §2 Absatz 4 des Waldgesetzes festgelegten Waldgrenze gemessen.

### **Unterschreitung**

Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände

(VPBG §15<sup>2</sup>)

nach §63 des Gesetzes entscheidet das Kantonsforstamt. Ist gleichzeitig eine Zustimmung nach §64 erforderlich, entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft im Einvernehmen mit dem Kantonsforstamt.

## 2.5 Gewässerabstände

**Abstände**  
(PBG §64)

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien andere Abstände vorsehen. (Ausnahmen im Einzelfall siehe PBG §80).

**Messweise**  
(VPBG §16)

- 1 Der Abstand gegenüber 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.
- 2 Flüsse im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind jene gemäss §2 des Gesetzes über den Wasserbau.
- 3 Bäche im Sinne des Planungs- und Baugesetzes sind ober- oder unterirdische Fliessgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0.5 m aufweisen. Das Departement bezeichnet diese.
- 4 Der Abstand gegenüber nicht unter Absatz 3 fallenden ober- oder unterirdischen Fliessgewässern beträgt mindestens 5.0 m ab Oberkante der Böschung oder Eindolung.
- 5 Über Zustimmungen zur Unterschreitung der Abstände nach §64 des Gesetzes entscheidet das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft.

## 2.6 Gebäudelänge

**Gebäudelänge**  
(VPBG §7)

- 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.

## 2.7 Gebäudehöhe

### Messweise in Meter (VPBG §8<sup>1</sup>)

Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

### Geschosszahl (VPBG §8<sup>2</sup>)

- 1 Wird die Höhe von Gebäuden nach der Zahl der Geschosse festgelegt, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse:
  1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0.5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aussenwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird;
  2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene oder im Sinne von §69 des Gesetzes gestaltete Terrain herausragen;
  3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.
- 2 Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.
- 3 Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

## 2.8 Ausnützung

### Ausnützungsziffer (VPBG §9)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche oder der anrechenbaren Landfläche.

### Anrechenbare Bruttogeschossfläche (VPBG §10)

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

- 2 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.
- 3 Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
  1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
  2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
  3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlageanlagen;
  4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
  5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
  6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
  7. offene ein- und vorspringende Balkone;
  8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
  9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnützungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

**Anrechenbare  
Landfläche**  
(VPBG §11)

- 1 Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.
- 2 Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:
  1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
  2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
  3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

- 3 Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

**Baumassenziffer**  
(VPBG §12)

- 1 Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Landfläche.
- 2 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.

## 2.9 Bauweise

(VPBG §13)

- 1 Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen.
- 2 Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden.
- 3 Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei.
- 4 Bei verdichteter Bauweise sind Bauten mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen funktionellen und räumlichen Qualität der Aussenräume zusammengefügt.

## 2.10 Spielplätze

(PBG §70 Abs. 1)

Bei Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Massgabe von Zahl und Art der Wohnungen Spielplätze an geeigneter Lage zu erstellen und zu unterhalten.

## 2.11 Immissionen

Siehe Luftreinhalteverordnung  
Lärmschutzverordnung  
Verordnung zum Energiegesetz

## 2.12 Vollzug

### **A. Massnahmen**

#### **Grundsatz** (PBG §100)

Wird ein Zustand geschaffen, der dieses Gesetz oder die gestützt darauf erlassenen Pläne, Bauvorschriften oder Verfügungen verletzt, trifft die Gemeindebehörde die zur Herstellung des gesetzmässigen Zustandes erforderlichen Massnahmen.

#### **Einstellung** (PBG §101)

- 1 Werden Arbeiten an Bauten und Anlagen widerrechtlich begonnen oder fortgesetzt, ordnet die Gemeindebehörde deren Einstellung an. Die Anordnung ist sofort vollstreckbar.
- 2 Kann der Mangel nicht durch eine nachträgliche Bewilligung behoben werden, hat die Gemeindebehörde dem Grundeigentümer oder der Bauherrschaft eine angemessene Frist zur Beseitigung oder Anpassung der widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen anzusetzen und die Ersatzvornahme im Sinne von §86 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes anzudrohen.

### **B. Strafen**

#### **Arten** **Verfolgungsverjährung** (PBG §103)

- 1 Wer als Grundeigentümer, Bauherr oder sonstiger Berechtigter, Projektverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder für die Ausführung von Arbeiten Verantwortlicher vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieses Gesetzes oder den gestützt darauf erlassenen Plänen, Vorschriften oder Verfügungen zuwiderhandelt, wird mit Busse bis zu 20 000 Franken bestraft.
- 2 In schweren Fällen oder bei Rückfall kann auf Haft oder Busse bis zu 100 000 Franken erkannt werden. Wird die Widerhandlung aus Gewinnsucht begangen, ist die Höhe der Busse unbeschränkt.
- 3 Die Verfolgungsverjährung beträgt drei Jahre.

## **3.0 Planungsverfahren**

#### **Planaufgabe** (PBG §29)

- 1 Neue und abgeänderte Pläne (Zonenplan, Gestaltungsplan, Baulinienplan) sowie die zugehörigen Vorschriften sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
- 2 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.

**Eröffnung**  
(PBG §30)

- 1 Die Auflage ist im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen, in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und den betroffenen Grundeigentümern, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, schriftlich mitzuteilen, soweit Namen und Adresse bekannt sind.
- 2 Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung enthalten:
  1. den Namen der Gemeinde, in welcher der Plan aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Plans und das vom Plan betroffene Gebiet,
  2. den Ort, den Beginn und das Ende der Auflage,
  3. den Hinweis auf das Recht zur Einsprache während der Auflagefrist.

**Gestaltungsplan  
Einleitungsbeschluss**  
(PBG §22)

Der Beschluss, einen Gestaltungsplan zu erstellen, ist in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen und den Eigentümern der einbezogenen und der angrenzenden Grundstücke schriftlich mitzuteilen.

**Einsprache**  
(PBG §31)

- 1 Wer durch Pläne oder die zugehörigen Vorschriften berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.
- 2 Die Einsprache ist direkt beim Departement zu erheben, wenn dieses anstelle einer Gemeinde Planungsmassnahmen trifft.
- 3 Bewirkt die Gutheissung von Einsprachen erhebliche Änderungen des aufgelegten Planes, ist das Auflageverfahren zu wiederholen. Sind nur einzelne kleine Grundstücke betroffen und werden Nutzungsart und -intensität nicht verändert, kann nach §29 Absatz 2 verfahren werden.

**Gemeindebeschluss**  
(PBG §5)

- 1 Die Gemeinde (Gemeindeversammlung) beschliesst das Baureglement und den Zonenplan.
- 2 Geringfügige Änderungen und Anpassungen von Baureglement und Zonenplan können durch die Gemeindebehörde beschlossen werden.
- 3 Die Gemeindebehörde erlässt Richt-, Baulinien- und Gestaltungspläne und trifft die zur Erschliessung not-

wendigen Massnahmen. Neue und abgeänderte Baulinien- und Gestaltungspläne sowie Änderungen gemäss Absatz 2 sind mit Ausnahme der in §29 Abs. 2 erwähnten Fälle nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein durch die Gemeindeordnung festzulegender Anteil der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt. Wird keine Zahl festgelegt, beträgt das Quorum fünf Prozent.

**Kant. Genehmigungsinstanz (PBG §32)**

- 1 Zonenpläne und die zugehörigen Vorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Regierungsrat.
- 2 Änderungen von Zonenplänen oder zugehörigen Vorschriften, die keine übergeordneten Interessen berühren, sowie Baulinien- und Gestaltungspläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch das Departement.

**Bekanntmachung der Richtpläne (PBG §2)**

- 1 Vor der Beschlussfassung sind Richtpläne während mindestens 30 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme bereitzuhalten. Die Einsichtsmöglichkeit ist im kantonalen Amtsblatt, bei Richtplänen der Gemeinden zudem in ortsüblicher Weise bekanntzumachen.
- 2 Die Bekanntmachung enthält:
  1. die Art des Plans und das vom Plan betroffene Gebiet;
  2. den Ort, den Beginn und das Ende der Einsichtsmöglichkeit;
  3. den Hinweis auf das Recht für jedermann, sich zu den Entwürfen zu äussern.

**Planungszone (PBG §25-28)**

- 1 Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen oder der Erschliessung kann die zuständige Behörde für eine Dauer bis zu drei Jahren Planungszone festlegen.
- 2 Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.
- 3 Sind bei Ablauf der Fristen die Planung betreffende Rechtsmittel hängig, verlängert sich die Geltungsdauer der Planungszone bis zur rechtskräftigen Erledigung.
- 4 Die Festlegung der Planungszone und die Verlängerung ihrer Geltungsdauer richten sich nach den Bestimmungen des Planauflageverfahrens.



- 5 In der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung sind zusätzlich die Geltungsdauer sowie das planerische Ziel anzugeben.
- 6 Die Planungszone wird mit der Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt wirksam.
- 7 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 nicht gestattet.
- 8 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.
- 9 Die Aufhebung wird in gleicher Weise veröffentlicht, bekanntgemacht und mitgeteilt wie der Erlass.

#### **Umwandlung von Reservebauzonen** (PBG §36)

- 1 Die Umwandlung von Reservebauzonen in definitive Bauzonen setzt eine Planung voraus, die eine systematische und rationelle Erschliessung gewährleistet (Gestaltungsplan).
- 2 Die Gemeindebehörde bestimmt Gebiet und Zeitpunkt der Umwandlung. Die betroffenen Grundeigentümer können die Umwandlung beantragen.
- 3 Die Umwandlung ist öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen.
- 4 Verfahren: Beschluss Gemeindebehörde mit Rechtsmittel, d.h. Rekurs an das Departement für Bau und Umwelt innert 20 Tagen (§4 VRG)

### **4.0 Baubewilligungsverfahren**

#### **Bewilligungspflicht** (PBG §86)

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

### **Baugesuch und Unterlagen** (VPBG §18)

- 1 Das Baugesuch ist mit dem ausgefüllten kantonalen Formular unter Beilage der weiteren notwendigen Unterlagen in der Regel vierfach bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinden können daneben ein kommunales Formular mit weiteren Angaben vorsehen.
- 2 Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:
  1. Situationsplan (Katasterplan) mit den eingetragenen Massen der Bauten und Anlagen oder den beabsichtigten Änderungen sowie allen Grenzabständen, Zufahrten und Abstellplätzen;
  2. alle Geschossgrundrisse, vermasst, mit Angabe der Zweckbestimmung der Räume;
  3. Umgebungsgestaltung einschliesslich Parkplätze, Wege, Spielplätze usw. mit Höhenkoten des bestehenden und des gestalteten Terrains sowie Bepflanzung;
  4. Schnitt- und Fassadenpläne mit Angabe des gestalteten und gewachsenen Terrainverlaufs bis über die Grundstücksgrenzen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der öffentlichen Strassen, der Geschosskoten und des Längenprofils von Garagezufahrten;
  5. Baubeschrieb, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
  6. detaillierter Nachweis der Ausnützungs- oder Bau-massenziffer;
  7. Formular "Deklaration für Erdarbeiten";
  8. Kanalisationseingabe;
  9. Schutzraumeingabe;
  10. Emissionserklärung nach Artikel 12 der Luftreinhalteverordnung;
  11. die Angaben nach Artikel 34 der Lärmschutzverordnung;
  12. energietechnischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz.

### **Koordination**

- 1 Bedarf die Realisierung einer Baute oder einer Anlage

(VPBG §19)

neben der Baubewilligung weiterer Bewilligungen oder Zustimmungen kantonalen Behörden, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung einzureichen.

- 2 Das Amt für Raumplanung koordiniert die kantonalen Stellungnahmen oder Entscheide und übermittelt diese der Gemeinde.
- 3 Die Gemeindebehörde entscheidet über das Baugesuch nach Vorliegen weiterer erforderlicher Stellungnahmen oder Entscheide. Sie eröffnet dem Gesuchsteller den Entscheid über die Baubewilligung zusammen mit den weiteren erforderlichen Stellungnahmen oder Entscheiden.

**Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone**  
(VPBG §20)

- 1 Die Auflage von Gesuchen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, mit Ausnahme geringfügiger Um- oder Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und die Nutzungsordnung, ist rechtzeitig im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.
- 2 Allfällige Einsprachen gegen solche Vorhaben sind dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.
- 3 Das Amt für Raumplanung entscheidet über Ausnahmegewilligungen nach Artikel 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

**Visierpflicht**  
(PBG §88)

- 1 Vor Einreichung des Baugesuchs sind Visiere aufzustellen, die den Standort und das Ausmass des Vorhabens bezeichnen.
- 2 Die Visiere sind bis zum rechtskräftigen Entscheid über das Baugesuch zu belassen.

**Auflage**  
(PBG §89)

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

**Einspracheverfahren**  
(PBG §90)

- 1 Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben.
- 2 Die Einsprachen sind zur Stellungnahme an die Bauherrschaft weiterzuleiten. Will diese am Baugesuch festhalten, hat sie dies der Gemeindebehörde innert der

Verwirkungsfrist von 20 Tagen mitzuteilen, sonst wird der Verzicht auf das Baugesuch angenommen.

- 3 Die Gemeindebehörde entscheidet nach Durchführung des Einspracheverfahrens gleichzeitig über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

### **Vereinfachtes Verfahren** (PBG §94)

- 1 Die Gemeindebehörde 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.
- 3 Rekursmöglichkeit innert 20 Tagen an das Departement für Bau und Umwelt.

### **Vorentscheid** (PBG §98)

- 1 Grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben können Gegenstand eines Vorentscheides sein.
- 2 Die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sind sinngemäss anwendbar.
- 3 Der Vorentscheid ist während eines Jahres verbindlich, sofern während dieser Frist kein abweichendes Baugesuch eingereicht wird.

### **Baukontrolle** (VPBG §21)

Ohne abweichende Regelung in der Baubewilligung sind der Gemeindebehörde folgende Bauvorgänge rechtzeitig zur Kontrolle zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüstes;
2. die Fertigstellung der Fundamente;
3. die Vollendung des Rohbaues;
4. die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
5. die Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen;
6. die Fertigstellung des Bauvorhabens.

## **5.0 Ausnahmen**

**Ausnahmen von  
kommunalem Recht**  
(PBG §79)

**a. Ausnahmegewilligung**

Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von den Vorschriften in Baureglement oder Zonenplan bewilligen:

1. 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;
2. für Bauten und Anlagen zur Erfüllung gesetzlicher Aufgaben oder Vorschriften;
3. für befristet bewilligte Bauten und Anlagen.

**Ausnahmen von  
kantonalem Recht**  
(PBG §80)

Das Unterschreiten der Abstände gemäss den §§63 + 64 (Wald-, Gehölz- und Gewässerabstand) kann im Einzelfall mit Zustimmung des Kantons bewilligt werden, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

**b. Besitzstandsgarantie**

**Bauten und Anlagen  
in der Bauzone**  
(PBG §81)

- 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 so weit möglich, sinnvoll und zumutbar anzupassen.

**Bauten und Anlagen  
ausserhalb der Bauzone**  
(PBG §82)

- 1 Ausserhalb der Bauzone dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die weder zonenkonform noch standortgebunden sind, erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.
- 2 Die Identität der Bauten und Anlagen ist dabei in den wesentlichen Zügen zu wahren.
- 3 Der Wiederaufbau ist nur gestattet, sofern die Baute oder Anlage bis zum Zeitpunkt des Abbruchs oder der Zerstörung bestimmungsgemäss nutzbar war und das

Baugesuch innert zweier Jahre 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.