



**GEMEINDE
SULGEN**

Baureglement

1. Oktober 2020

überarbeitet 1. Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	1
Art. 3 Zuständigkeiten	1
II. ZONENVORSCHRIFTEN	2
A Allgemeines	2
Art. 4 Zoneneinteilung	2
Art. 5 Masstabelle	3
B Bauzonen	4
Art. 6 Wohnzonen W2a, W2b, W3	4
Art. 7 Dorfzone D	4
Art. 8 Weilerzone Wz	4
Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3	4
Art. 10 Zentrumszone Z	5
Art. 11 Arbeitszonen AG, AI	5
Art. 12 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA	5
Art. 13 Zone für Pferdesportanlagen Pf	5
Art. 14 Freihaltezone Fh	6
C Landwirtschaftszonen	6
Art. 15 Landwirtschaftszone Lw	6
Art. 16 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf	6
Art. 17 Rebbauzone Rb	6
D Schutzzonen	7
Art. 18 Landschaftsschutzzone Ls	7
Art. 19 Naturschutzzone Ns, NsW, NsGw	7
E Überlagernde Zonen	7
Art. 20 Zone für archäologische Funde AF	7
Art. 21 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	7
Art. 22 Gefahrenzone GF	8
III. BAUVORSCHRIFTEN	8
A Massvorschriften	8
Art. 23 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	8
Art. 24 Grenzabstände Bepflanzungen	8
Art. 25 Mehrlängenzuschläge	9
Art. 26 Bauen an Hanglagen	9

B	Ausstattung	9
Art. 27	Parkierung für Fahrzeuge	9
Art. 28	Reduktion der Pflichtparkfelder	9
Art. 29	Anforderungen Grundstückzufahrten	10
Art. 30	Parkierung für Zweiräder	10
Art. 31	Spielplätze und Freizeitflächen	10
Art. 32	Kehrichtsammelstellen	10
Art. 33	Schneefänge	10
C	Weitere Bauvorschriften	10
Art. 34	Haushälterische Bodennutzung	10
Art. 35	Nebennutzflächen	10
IV.	GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	11
A	Allgemeine Gestaltungsvorschriften	11
Art. 36	Gesamtwirkung	11
Art. 37	Dachgestaltung	11
B	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen	11
Art. 38	Einpassung in Bestand	11
Art. 39	Dachgestaltung	11
Art. 40	Fassadengestaltung	12
Art. 41	Fenstergestaltung	12
C	Umgebungsgestaltung	12
Art. 42	Terrainveränderungen	12
Art. 43	Bepflanzungen	12
Art. 44	Künstliche Beleuchtung	12
Art. 45	Sicht- und Schallschutzwände	12
V.	WEITERE BESTIMMUNGEN	13
Art. 46	Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	13
VI.	ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13
Art. 47	Inkrafttreten	13
Art. 48	Übergangsbestimmungen	13
VII.	VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN	15

Die Politische Gemeinde Sulgen erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 21.12.2011 und § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat das nachfolgende

BAUREGLEMENT

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde.
- ² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Sulgen.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).

Art. 3 Zuständigkeiten

Die Baubehörde ist eine Kommission mit selbständiger Entscheidungsbefugnis. Sie führt anstelle der Gemeindebehörde das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungs- und überlagernde Zonen eingeteilt:

Bauzonen

Wohnzonen W2a, W2b, W3

Dorfzone D

Weilerzone Wz

Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3

Zentrumszone Z

Arbeitszonen AG, AI

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA

Zone für Pferdesportanlagen Pf

Freihaltezone Fh

Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone Lw

Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf

Rebbauzone Rb

Schutzzonen

Landschaftsschutzzone Ls

Naturschutzzonen Ns, NsW, NsGw

Überlagernde Zonen

Zone für archäologische Funde AF

Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

Gefahrenzone GF

Art. 5 Masstabelle

Zone		Geschoss- flächenziffer GFZ [1] max.	Grenzabstand ^{a)}		Gebäude- länge [m] max.	Fassaden- höhe ^{b)} [m] max.	Gesamt- höhe ²⁾ [m] max.	ES ^{c)}	Bauweise
			GA klein [m] min.	GA gross [m] min.					
Wohnzonen	W2a	0.70	4.0	6.0	30.0	7.5	11.0	II	offen, halboffen
	W2b	0.85	4.0	6.0	35.0	8.0	11.5	II	offen, halboffen
	W3	1.05	5.0	8.0	50.0	11.0	14.5	II	offen, halboffen
Dorfzone	D	--	4.0	5.0	40.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Weilerzone	Wz	0.90	4.0	5.0	35.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	0.95	4.0	6.0	40.0	8.5	12.5	III	offen, halboffen
	WA3	1.05	5.0	8.0	50.0	11.5	15.5	III	offen, halboffen
Zentrumszone	Z	--	5.0	5.0	60.0	14.5	18.5	III	offen, halboffen
Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistungen	AG	--	4.0 ¹⁾	4.0 ¹⁾	80.0	12.0	16.0	III	offen, halboffen
Arbeitszone Industrie	AI	--	4.0 ¹⁾	4.0 ¹⁾	160.0	25.0	25.0	IV	offen, halboffen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	--	4.0	4.0	120.0 ³⁾	--	16.0	III	offen, halboffen
Landwirtschafts-, Landschaftsschutzzone	Lw, Ls	--	4.0	4.0	--	10.0	15.0	III	offen, halboffen
LwbN Pflanzenbau	LwbN Pf	--	4.0	4.0	--	9.5	12.0	III	offen, halboffen

a) Grenzabstand gilt für Hauptbauten, Mehrlängenzuschlag vgl. Art. 25 BauR, übrige Grenzabstände vgl. Art. 23 BauR

b) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen, wobei Brüstungen die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückspringen, nicht mitgemessen werden.

Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

c) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

1) Zuschlag gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gemäss Art. 11 BauR

2) Für Holzbauten wird ein Höhenzuschlag von 10 % gewährt, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Mehrhöhe aus konstruktiven Gründen benötigt wird. Ab dem Parterre ist die Baute zu 80 % in Holzbauweise auszuführen.

3) Bei Gebäudelängen ab 80 m wird eine besonders sorgfältige Fassadengestaltung verlangt.

B Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W2a, W2b, W3

- ¹ *Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.*
- ² *Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.*
- ³ Die **Wohnzone W2a** dient einer Bebauung mit Ein- bis Dreifamilienhäusern.
- ⁴ Die **Wohnzone W2b** dient einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten mit 2 Vollgeschossen.
- ⁵ Die **Wohnzone W3** dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens 3 Vollgeschossen.

Art. 7 Dorfzone D

- ¹ *Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.*
- ² *Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen*
- ³ *Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.*
- ⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Sie holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.
- ⁵ Hauptbauten müssen in der Regel 2 Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen.

Art. 8 Weilerzone Wz

- ¹ *Weilerzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.*
- ² *Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.*
- ³ *Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.*

Art. 9 Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3

- ¹ *Wohn- und Arbeitszonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.*
- ² *Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.*
- ³ In der **Wohn- und Arbeitszone WA2** haben Hauptbauten mindestens 2 Vollgeschosse aufzuweisen.

- 4 In der **Wohn- und Arbeitszone WA3** haben Hauptbauten mindestens 3 Vollgeschosse aufzuweisen.

Art. 10 Zentrumszone Z

- 1 Zentrumszonen umfassen Gebiete mit zentrumsbildender Funktion, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- 3 Das Erdgeschoss muss in der Regel Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen aufweisen.
- 4 Hauptbauten haben mindestens 3 Vollgeschosse aufzuweisen.

Art. 11 Arbeitszonen AG, AI

- 1 **Arbeitszonen Gewerbe und Dienstleistungen AG** umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.
- 2 ***Arbeitszonen Industrie AI** umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.*
- 3 *Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.*
- 4 Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.
- 5 Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500.00 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder andere Betriebe mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.
- 6 Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 4.0 m.

Art. 12 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, OeA

- 1 ***Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA** erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.*
- 2 **Zonen für öffentliche Anlagen OeA** erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Anlagen und dazugehörigen Kleinbauten bestimmt sind.
- 3 *Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.*

Art. 13 Zone für Pferdesportanlagen Pf

- 1 Zonen für Pferdesportanlagen erfassen Gebiete, die dem Pferdesport dienen.
- 2 Zulässig sind Reitanlagen und Fahrnisbauten bis 4.5 m Gesamthöhe sowie Kleinbauten und Zäune.

Art. 14 Freihaltezone Fh

- ¹ *Freihaltezonen Fh umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.*
- ² *Sie bezwecken insbesondere:*
 - a) *die Gliederung der Bauzonen;*
 - b) *die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.*
- ³ *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.*

C Landwirtschaftszonen

Art. 15 Landwirtschaftszone Lw

- ¹ *Landwirtschaftszonen Lw umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.*
- ² *Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.*

Art. 16 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf

- ¹ *Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.*
- ² *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen.*
- ³ *Mittels geeigneter Bepflanzung ist eine landschaftsverträgliche Einordnung von Bauten und Anlagen sicherzustellen.*

Art. 17 Rebbauzone Rb

- ¹ *Rebbauzonen umfassen Land, das der rebbaulichen Nutzung dient.*
- ² *Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.*
- ³ *Rebhäuschen dürfen eine Gebäudefläche von 30 m² und eine Gesamthöhe von 6.0 m nicht überschreiten.*
- ⁴ *Remisen dürfen eine Gebäudefläche von 60 m² und eine Gesamthöhe von 7.0 m nicht überschreiten.*

D Schutzzonen

Art. 18 Landschaftsschutzzone Ls

- ¹ *Landschaftsschutzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.*
- ² *Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.*
- ³ *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.*

Art. 19 Naturschutzonen Ns, NsW, NsGw

- ¹ *Naturschutzonen wie auch Naturschutzonen im Wald NsW und Naturschutzonen im Gewässer NsGw umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.*
- ² *Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.*
- ³ *Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.*
- ⁴ *In der Naturschutzzone im Wald sowie der Naturschutzzone im Gewässer sind weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege aufgrund von übergeordneten Bestimmungen vorbehalten.*

E Überlagernde Zonen

Art. 20 Zone für archäologische Funde AF

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

Art. 21 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

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

Art. 22 Gefahrenzone GF

- ¹ *Gefahrenzonen sind überlagerte Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und –abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.*
- ² *In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutznachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.*
- ³ *Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.*

III. BAUVORSCHRIFTEN

A Massvorschriften

Art. 23 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

- ¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- ² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 1.0 m an die Grenze gebaut werden.
- ³ Für Unterniveaubauten, unterirdischen Bauten sowie Fahrnisbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.
- ⁴ Tiefgaragenzufahrten sowie ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.
- ⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope sowie wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.
- ⁶ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.60 m, einzuhalten.

Art. 24 Grenzabstände Bepflanzungen

- ¹ Sträucher, Hecken, Lebhäge und ähnliche Pflanzungen bis zu einer späteren Höhe von 1.20 m dürfen in den Bauzonen an die Grenze gepflanzt werden.
- ² Hochstämmige Bäume haben in den Bauzonen einen Grenzabstand von mindestens 5.00 m einzuhalten. Es gilt keine Beschränkung in der Höhe.

Art. 25 Mehrlängenzuschläge

- 1 Mehrlängenzuschläge werden innerhalb der Wohnzonen sowie der Wohn- und Arbeitszonen zu den Grenzabständen zugerechnet, wenn die Gebäudelänge 25.00 m übersteigt.
- 2 Sie betragen $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge, maximal 3.00 m.
- 3 Bei abgesetzten Fassaden mit Versetzungen im Grundriss von über 3.00 m, wird die massgebende Länge für den Mehrlängenzuschlag für jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 26 Bauen an Hanglagen

- 1 In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhen auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden.
- 2 Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % zwischen der Tal- und Bergfassade, gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinie.

B Ausstattung

Art. 27 Parkierung für Fahrzeuge

- 1 Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1 Parkfeld pro Wohnung unter 3 Zimmern und 1.5 Parkfelder pro Wohnung ab 3 Zimmern
 - c) Pro 4 Wohnungen ist bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich ein oberirdisches Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen und zu bezeichnen.
- 2 Den Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.
- 3 Die Parkierung ab 10 Parkfeldern ist in der Regel unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.
- 4 Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.

Art. 28 Reduktion der Pflichtparkfelder

- 1 Bei Wohnbauten kann die Anzahl von Pflichtparkfeldern in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen (Berechnungsmethodik gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Stand 02.2015), wie folgt reduziert werden:
 - a) ÖV-Güteklasse C: bis zu 30 %
 - b) ÖV-Güteklasse D: bis zu 20 %
- 2 Bei nachgewiesenem geringerem Bedarf aufgrund von speziellen Wohnnutzungen kann die Gemeindebehörde die Zahl der Pflichtparkfelder tiefer ansetzen.
- 3 Bei anderen Bauten und Anlagen bemisst sich eine Reduktion der Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm.

Art. 29 Anforderungen Grundstückzufahrten

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

Art. 30 Parkierung für Zweiräder

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

Art. 31 Spielplätze und Freizeitflächen

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

Art. 32 Kehrrechtsammelstellen

- ¹ Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrrechtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentlichen Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden.
- ² Kehrrechtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Art. 33 Schneefänge

Bei Dächern ab 20° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

C Weitere Bauvorschriften

Art. 34 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als 50 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 35 Nebennutzflächen

Bei Wohnungen sind mindestens 10 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen zu realisieren.

IV. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

A Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 36 Gesamtwirkung

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

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

Art. 37 Dachgestaltung

- ¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich extensiv zu begrünen.
- ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen nicht bis zur Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

B Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen

Art. 38 Einpassung in Bestand

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

Art. 39 Dachgestaltung

- ¹ Für Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.
- ² Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- ³ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 1/4 der jeweiligen Dachlänge betragen.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen
- ⁵ Vereinzelte, hochstehende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 1.0 m² in der Regel nicht übersteigen.

Art. 40 Fassadengestaltung

- ¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- ² Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

Art. 41 Fenstergestaltung

Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen.

C Umgebungsgestaltung

Art. 42 Terrainveränderungen

- ¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- ² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.20 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 0.50 m Rücksprung zu versehen.
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.
- ⁴ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 2.00 m Tiefe und 2/3 der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 43 Bepflanzungen

Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 44 Künstliche Beleuchtung

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

Art. 45 Sicht- und Schallschutzwände

- ¹ Sicht- und Schallschutzwände haben sich gut in die Umgebung einzuordnen, insbesondere entlang öffentlicher Strassen und Wege.
- ² Sie dürfen eine Höhe von maximal 1.85 m aufweisen.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 46 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

- ¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.
- ² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets leicht zugänglich sein.
- ³ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.
- ⁴ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zustellen.

VI. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 47 Inkrafttreten

- ¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.
- ² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 29.10.2010 mit Entscheid DBU Nr. 77 mit allen nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 48 Übergangsbestimmungen

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

Öffentliche Auflage

vom 02.02.2024 bis 22.02.2024

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28.05.2024



Der Gemeindepräsident
Andreas Opprecht



Der Gemeindeschreiber
Walter Senn

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am 25.11.2024 mit Entscheid DBU Nr. 94

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

per 01.10.2025

VII. VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

BauR	Baureglement
ENG	Gesetz über die Energienutzung vom 10.03.2004
ENV	Energienutzungsverordnung vom 09.11.2010
FIGG	Gesetz über Flur und Garten vom 07.02.1996
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22.09.2005
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985
NHG (TG)	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 08.04.1992
NHV (TG)	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29.03.1994
PBG (TG)	Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011
PBV (TG)	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18.09.2012
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN-Norm	Eingetragene Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14.09.1992
StrWV	Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15.12.1992
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07.10.1983
USGV	Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung vom 04.10.2011
WaldG	Waldgesetz vom 14.09.1994
WaldV	Waldverordnung vom 26.03.1996
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907