

Tabelle der Höchst- und Mindestmasse

Zone	D 2	Wz	WG 2	W 2	G	I	Oe
Ausnutzungsziffer	0.60	-	0.40 0.50 (1)	0.40	-	-	-
Kleiner Grenzabstand für Bauten und Anlagen (m)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00 (2)	4.00 (2)	5.00
Grosser Grenzabstand für Bauten in Metern	6.00	4.00	8.00	8.00	4.00 (2) 8.00 (3)	4.00 (2) 10.00 (3)	10.00
Gebäudehöhe in Metern	7.50	7.50	7.50	7.0	10.00	12.00	10.00
Firsthöhe	Effektive Gebäudehöhe plus die Hälfte der effektiven Gebäudebreite jedoch maximal 12.50 m					-	-
Gebäuelänge in Metern (inklusive Anbauten)	40.00	40.00	40.00	30.00	60.00	60.00	50.00
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	III	II	III	IV	III

In allen Bauzonen gilt offene und halboffene Bauweise.

(1) Die erhöhte Ausnutzung gilt, wenn über 20 % der BGF gewerblich genutzt wird (vgl. Art. 15 BauR).

(2) Dieser Grenzabstand gilt für Bauten innerhalb der Zone.

(3) Gegenüber anderen Bauzonen, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, gilt ein vergrösserter Abstand (vgl. Art. 17 und 18 BauR).

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES **1**

- Art. 1 Zweck
2 Geltungsbereich
3 Organisatorische Zuständigkeit
4 Vorbehalt weiterer Vorschriften

II. PLANUNG **2**

- Art. 5 Richtplanung
6 Zonenplan
7 Gestaltungspläne
8 Baulinienpläne
9 Öffentliche Erschliessung
10 Baulandumlegung und Grenzbereinigung
11 Planungszone

III. ZONENVORSCHRIFTEN **4**

- Art. 12 Zoneneinteilung

A. ZONEN DES BAUGEBIETES **5**

- Art. 13 Dorfzone
14 Weilerzone
15 Wohn- und Gewerbezone
16 Wohnzone
17 Gewerbezone
18 Industriezone
19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
20 Freihaltezone

B. ZONEN DES NICHTBAUGEBIETES **7**

- Art. 21 Landwirtschaftszone
22 Landschaftsschutzzone
23 Naturschutzzone
24 Forstzone
25 Abbauzone

C. ÜBERLAGERENDE ZONEN **8**

- 26 Zone archäologischer Funde
27 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

IV. SCHUTZ VON KULTUR- UND NATUROBJEKTEN **9**

- Art. 28 Geschützte Kulturobjekte
29 Geschützte Naturobjekte
30 Beiträge

V. BAUVORSCHRIFTEN **10**

A. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG **10**

- Art. 31 Baureife eines Grundstücks

B. NUTZUNGSINTENSITÄT **10**

- Art. 32 Ausnützungsziffer

C. ABSTANDS-, HÖHEN- UND LÄNGENVORSCHRIFTEN **11**

- Art. 33 Grenzabstand
34 Gebäudeabstand
35 Kleinbauten
36 Strassenabstände
37 Wald- und Ufergehölzabstände
38 Gewässerabstände
39 Höhenvorschriften
40 Gebäudelänge

D. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUTEN **14**

- Art. 41 Grundsätze
42 Generelle Gestaltungsvorschriften
43 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorf- und Weilerzone
44 Silotürme
45 Antennenanlagen
46 Reklameanlagen und Warenautomaten

E. UMGEBUNGSGESTALTUNG **16**

- Art. 47 Terraingestaltung
48 Vorgärten und Freiflächen
49 Bäume und Sträucher im Baugebiet
50 Einfriedungen
51 Spielplätze und Pflanzgärten
52 Sammelstellen für Abfälle

F. FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE **18**

- Art. 53 Erstellungspflicht
54 Ausnahmen von der Erstellungspflicht
55 Zufahrten und Zugänge
56 Abstellraum für Velos und Kinderwagen

G.	SICHERHEIT, GESUNDHEIT UND IMMISSIONEN	19
Art.	57 Grundsätze	
	58 Zustand von Bauten	
	59 Isolation und Schallschutz	
	60 Immissionen	
H.	AUSNAHMEN	20
Art.	61 Ausnahmegewilligung	
	62 Besitzstandsgarantie in der Bauzone	
	63 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone	
VI.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND VOLLZUG	21

Art.	64 Bewilligungspflicht	
	65 Baugesuch	
	66 Visierpflicht	
	67 Auflage	
	68 Einspracheverfahren	
	69 Baubewilligung	
	70 Vorentscheid	
	71 Beginn und Ende der Bauarbeiten	
	72 Bauaufsicht und Meldepflicht	
	73 Baukontrolle	
	74 Einstellung der Bauarbeiten	
	75 Strafen	
VII.	SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	25

Art.	76 Genehmigung und Inkrafttreten	
	77 Ausserkraftsetzung bisheriger Erlasse	

ANHANG

- **Verzeichnis der wichtigsten Gesetze/Abkürzungen**
- **Graphische Erläuterungen**
- **Schlagwortregister**

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau erlässt die

Politische Gemeinde Affeltrangen

das nachfolgende

Baureglement

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

- 1 *Das Baureglement ordnet zusammen mit dem Zonenplan das Bauwesen in der Gemeinde und enthält Vorschriften, die eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung gewährleisten.*
- 2 *Das Baureglement 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.*

Art. 2 Geltungsbereich

- 1 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 *Die Vorschriften des Baureglementes finden Anwendung bei sämtlichen Bauten und Anlagen sowie bei eingreifenden Terrainveränderungen.*

Art. 3 Organisatorische Zuständigkeit

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen, die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens sowie die Handhabung der Baupolizei sind Sache des Gemeinderates.
- 2 *Das Quorum für das Zustandekommen des Referendums bei Gestaltungs- und Baulinienplänen beträgt 10 % der Stimmberechtigten.*

Art. 4 Vorbehalt weiterer Vorschriften

- 1 Ausser diesem Baureglement sind für das Planungs- und Bauwesen die weiteren einschlägigen Erlasse der Gemeinde, des Kantons und des Bundes massgebend.
- 2 Neben dem vorliegenden Baureglement sind für das Bauwesen der Gemeinde insbesondere folgende Planungsinstrumente und Reglemente massgebend: Zonenplan, Gestaltungs- und Baulinienpläne, Beitrags- und Gebührenordnungen, Werkreglemente, Beitragsreglement gemäss NHG und Richtpläne.
- 3 Die im vorliegenden Reglement *kursiv* gedruckten Bestimmungen weisen auf Regelungen des übergeordneten Rechts hin.

II. PLANUNG

Art. 5 Richtplanung

- 1 In den kommunalen Richtplänen sind die Ziele, Planungsgrundsätze und Massnahmen für die längerfristige Entwicklung der Gemeinde festgelegt. *Richtpläne koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten und legen 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 Gestaltungsrichtpläne legen Konzepte für die Entwicklung einzelner Ortsteile fest (Baubereiche, Gestaltung der Bauten und des Aussenraums, Erschliessung usw.).

Art. 6 Zonenplan

- 1 Der Zonenplan legt für das ganze Gemeindegebiet die Art und Intensität der baulichen Bodennutzung grundeigentümerverbindlich fest.
- 2 Der Zonenplan unterteilt das Baugebiet in definitive Bauzonen und Reservebauzonen.
- 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. Der Gemeinderat bestimmt Gebiet und Zeitpunkt der Umwandlung. Die betroffenen Grundeigentümer können die Umwandlung beantragen.*

Art. 7 Gestaltungspläne

- 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 oder 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.*
- 3 *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. Antragsberechtigte Eigentümer können dem Gemeinderat eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.*
- 4 *Der Gemeinderat kann die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Planungskosten zu leisten oder diese zu übernehmen.*

Art. 8 Baulinienpläne

- 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.*

Art. 9 Öffentliche Erschliessung

- 1 *Die Gemeinde ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes. Die Erschliessung umfasst Verkehrsanlagen (Strassen, Wege, Trottoirs, Plätze, Parkplätze) sowie Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder für die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen.*
- 2 *Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen.*
- 3 *Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung des Baus und des Betriebs öffentlicher Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Betriebsgebühren. Die Beiträge und Gebühren für die Erschliessungsanlagen sind in separaten Reglementen der Gemeinde festgelegt.*
- 4 *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.*

Art. 10 Baulandumlegung und Grenzberreinigung

- 1 *Der Gemeinderat nimmt eine Landumlegung vor, wenn im wesentlichen nicht überbaute Gebiete wegen der Form oder der Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaubar, erschliessbar oder zonengemäss nutzbar sind oder wenn ganz oder teilweise überbaute Gebiete nicht anders saniert oder verdichtet überbaut werden können. Vor der Neuzuteilung sind die für öffentliche Anlagen und Werke erforderlichen Flächen auszuscheiden.*
- 2 *Die Landumlegung ist in der Regel mit einer Gestaltungsplanung zu verbinden.*
- 3 *Voraussetzungen, Zuteilungsarten, Bewertung, Lastenberreinigung, Kosten und Verfahren richten sich nach den §§ 42 - 44 PBG.*
- 4 *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 Grenzberreinigung vor, sofern dem Nachbargrundstück kein wesentlicher Nachteil erwächst.*

Art. 11 Planungszone

- 1 *Zur Sicherstellung planerischer Massnahmen und der Erschliessung kann der Gemeinderat für eine Dauer bis zu drei Jahren eine Planungszone festlegen. Diese Frist kann aus triftigen Gründen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.*
- 2 *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.*

III. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 12 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt:

A. Zonen des Baugebietes

D 2	Dorfzone
Wz	Weilerzone
WG 2	Wohn- und Gewerbezone
W 2	Wohnzone
G	Gewerbezone
I	Industriezone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Fh	Freihaltezone

B. Zonen des Nichtbaugebietes

Lw	Landwirtschaftszone
Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone
Fo	Forstzone
A	Abbauzone

C. Überlagernde Zonen

AF	Zone archäologischer Funde
GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht

A. ZONEN DES BAUGEBIETES

Art. 13 Dorfzone D 2

- 1 Die Dorfzone bezweckt eine baustilgerechte Erhaltung, Pflege und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz, der Freiräume und der Bepflanzungen. Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in die ländliche Siedlungsstruktur einzugliedern. Charakteristische Strassenräume und Vorgärten sind zu erhalten. Eine Abbruchbewilligung wird erst erteilt, wenn ein bewilligtes Projekt für einen Neubau vorliegt oder die dauernde Freihaltung dem Zonenzweck nicht widerspricht.
- 2 Die Dorfzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe mit Ausnahme von industriellen Tierzucht- und Mastbetrieben.
- 3 Neu-, An- und Umbauten müssen sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Massstäblichkeit, Fassadengliederung, Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in das bestehende Ortsbild einfügen.
- 4 Bei Neubauten oder bei durchgreifenden Umbauten von Häusern, die bei Inkrafttreten dieses Baureglementes bereits bestanden, kann der Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildschutzes Über- bzw. Unterschreitungen gegenüber den Höchst- und Mindestmassen sowie Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften zulassen bzw. vorschreiben, sofern keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.
- 5 Bauten auf dem Nachbargrundstück haben im Falle, dass die Gebäudeabstände nicht eingehalten werden können, lediglich den eigenen reglementsgemässen Grenzabstand einzuhalten.

Art. 14 Weilerzone Wz

- 1 Die Weilerzone ist für die Erhaltung und bescheidene Erweiterung der bestehenden Kleinsiedlungen bestimmt. Die Weilerzone dient der gemischten baulichen Nutzung. Zulässig sind Landwirtschaftsbetriebe, Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Bestehende Bauten dürfen innerhalb ihres Volumens voll ausgenutzt werden. Umnutzungen und Zweckänderungen der bestehenden Bauten sind gestattet, sofern sie das Erscheinungsbild des Weilers nicht stören.
- 3 Ersatzbauten an gleicher Stelle sind mit gleicher Form und gleichem Volumen zulässig, sofern die Identität der Baute dabei in den wesentlichen Zügen bewahrt bleibt.
- 4 Neubauten in Baulücken sind ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch der Charakter des Weilers nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die Stellung und das Bauvolumen im Verhältnis zu den Nachbarbauten abzustimmen.

Art. 15 Wohn- und Gewerbezone WG 2

- 1 In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnungen mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.
- 2 Sofern über 20 % der Bruttogeschossfläche gewerblich oder zu Dienstleistungszwecken genutzt wird, gilt die erhöhte Ausnützungsziffer.

Art. 16 Wohnzone W 2

- 1 Die Wohnzone bezweckt die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Neben Wohnungen sind lediglich nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, deren Auswirkungen die Wohnqualität und den Überbauungscharakter in der Umgebung nicht beeinträchtigen.
- 2 Die Wohnzone W 2 ist vorwiegend für Wohnbauten bestimmt.

Art. 17 Gewerbezone G

- 1 Die Gewerbezone ist für Bauten und Anlagen von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit mässig störenden Auswirkungen bestimmt.
- 2 Einzelne, den Betrieben zugeordnete Wohnungen sind zulässig, sofern die üblichen wohnhygienischen Anforderungen erfüllt werden können. Der Wohnanteil pro Grundstück darf 20 % der auf dem Grundstück realisierten Bruttogeschossfläche, die Gewerbe- oder Dienstleistungszwecken dient, nicht überschreiten. Wenn bei kleineren Betrieben aufgrund dieser Wohnanteilbegrenzung der Bau von Wohnungen nicht möglich ist, werden Wohnungen nur für Personen bewilligt, die betrieblich an den Standort gebunden sind.
- 3 Innerhalb der Gewerbezone beträgt der Grenzabstand 4.00 m. Gegenüber Bauzonen, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, beträgt der Grenzabstand 8.00 m.

Art. 18 Industriezone I

- 1 Die Industriezone ist für Bauten und Anlagen von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben mit stark störenden Auswirkungen bestimmt.
- 2 Wohnungen sind nur zulässig für Personen, die betrieblich an den Standort gebunden sind.
- 3 Innerhalb der Industriezone beträgt der Grenzabstand 4.00 m. Gegenüber Bauzonen, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, beträgt der Grenzabstand 10.00 m. Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung und an exponierten Lagen kann der Gemeinderat eine geeignete Randbepflanzung verlangen.

Art. 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen oder im öffentlichen Interesse liegen.

