

**POLITISCHE GEMEINDE WILEN
KANTON THURGAU**

BAUREGLEMENT

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
Art. 2 Bestandteile.....	4
2. Zonenvorschriften.....	4
Art. 3 Zoneneinteilung	4
Art. 4 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse sowie der Empfindlichkeitsstufen	6
2.1 Zonen des Baugebietes.....	7
Art. 5 Dorfkernzone DK.....	7
Art. 6 Wohnzonen W3, W2A, W2B	8
Art. 7 Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3	8
Art. 8 Gewerbezone G.....	8
Art. 9 Öffentliche Zone Oe	9
Art. 10 Friedhofzone FH.....	9
Art. 11 Freihaltezone F.....	9
2.2 Zonen des Nichtbaugebietes	9
Art. 12 Landwirtschaftszone LW.....	9
Art. 13 Naturschutzzone NS, NS-FM, NS-MW, NS-P und NS-NNW	9
2.3 Zonenüberlagerung	10
Art. 14 Landschaftsschutzzonen LS und LS-G.....	10
Art. 15 Ortsbildschutzzone/allgemeine Bestimmungen.....	11
Art. 16 Ortsbildschutzzone/besondere Bestimmungen.....	12
2.4 Weitere Inhalte	13
Art. 17 Gestaltungsplanpflicht	13
Art. 18 Wald und Ufergehölze	13
3. Kommunale Bauvorschriften	13
3.1 Einfügungsgrundsatz.....	13
Art. 19 Einfügung von Bauten und Anlagen.....	13
3.2 Messweise und besondere Grenzabstände	13
Art. 20 Firsthöhe.....	13
Art. 21 Klein- und Kleinstbauten	13
Art. 22 Unterirdische Bauten	14
Art. 23 Grenzabstände	14
Art. 24 Mehrlängenzuschlag.....	14
Art. 25 Zusammenbau.....	15
Art. 25 ^{bis} Abstände von toten Anlagen und Einzäunungen.....	15
Art. 26 Gebäudeabstand	15
3.3 Gestaltungsvorschriften	16
Art. 27 Dachaufbauten/-einschnitte	16
Art. 28 Terraingestaltung.....	16
3.4 Umgebungsvorschriften.....	16
Art. 29 Kinderspielplätze	16
Art. 30 Parkplätze, Abstellplätze, Garagen.....	17

4. Baubewilligungsverfahren	17
Art. 31 Bauvisiere	17
Art. 32 Fachgutachten/Modelle.....	17
Art. 33 Kontrolle	18
Art. 34 Meldepflicht /Baukontrolle.....	18
Art. 35 Verantwortlichkeit	18
Art. 36 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten	18
5. Vollzug, Strafen, Gebühren	18
Art. 37 Vollzug.....	18
Art. 38 Gebühren.....	19
6. Schlussbestimmungen	19
Art. 39 Inkrafttreten	19
Art. 40 Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse.....	19
Art. 41 Übergangsbestimmungen.....	19
Anhang 1	21
Gebührentarife Bauwesen.....	22
1. Baugesuche	22
2. Verschiedenes.....	23
3. Sonstige Kontrollen	23

Anhang 2: Technische Erläuterungen

Im Baureglement verwendete Abkürzungen:

RPG:	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
PBG:	Planungs- und Baugesetz Kanton Thurgau
PBV:	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz
TG NHG:	Natur- und Heimatschutzgesetz des Kantons Thurgau
WaG:	Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)
WaV:	Verordnung zum Waldgesetz
WaldG:	Kantonales Waldgesetz
WaldV:	Verordnung zum kant. Waldgesetz
StrWG:	Gesetz über Strassen und Wege des Kantons Thurgau
FIGG:	Gesetz über Flur und Garten

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau erlässt der Gemeinderat Wilen das nachstehende Baureglement.

1. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

1. Das Baureglement ordnet in Verbindung mit den Plänen und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen sowie den Schutz von Natur- und Kulturobjekten¹. Es erstrebt eine geordnete Planung, Erschliessung und Besiedlung und regelt die Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie die Terrainveränderungen. § 1 PBG
Art. 3 RPG

Art. 2 Bestandteile

1. Die Bauordnung der Politischen Gemeinde Wilen umfasst das vorliegende Baureglement, den Zonenplan im Massstab 1:2500 über das ganze Gemeindegebiet, den Richtplan mit dazugehörendem Text sowie nach Bedarf nachgeordnete Erlasse wie Baulinien- und Gestaltungspläne. § 7 PBG

2. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 3 Zoneneinteilung

1. Das Gemeindegebiet wird durch den Zonenplan in folgende Zonen eingeteilt: § 13 PBG

Zonen des Baugebietes

Dorfkernzone	DK
Wohnzone 2 Vollgeschosse (niedrige Dichte)	W2A
Wohnzone 2 Vollgeschosse (höhere Dichte)	W2B
Wohnzone 3 Vollgeschosse	W3
Wohn- und Gewerbezone 2 Vollgeschosse	WG2
Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse	WG3
Gewerbezone	G
Öffentliche Zone	Oe
Friedhofzone	FH
Freihaltezone	F

¹ Die Belange des Schutzes von Natur- und Kulturobjekten sind im Schutzplan Mst. 1:5000 und im Schutzreglement geregelt.

Zonen des Nichtbaugebietes

Landwirtschaftszone

LW

Naturschutzzone

NS unterteilt in NS-FM,
NS-MW,
NS-P
NS-NNW**Zonenüberlagerungen**

Landschaftsschonzone

LS und LS-G

Ortsbildschutzzone

OBS

Weitere Inhalte

Gestaltungsplanpflicht

Hinweise (ohne Rechtswirkung)

Wald

Gewässer

Art. 4 Tabelle der Höchst- und Mindestmasse sowie der Empfindlichkeitsstufen

Zonenart	Max. Ausnutzungsziffer AZ ²	Gebäudehöhe ³	Firsthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand für Hauptbauten ⁴		Empfindlichkeitsstufe nach LSV ⁵
					max. (m)	max. (m)	
						klein	gross
DK	AZ 0.55 ⁶ /0.65 ⁶	7.5	12.0	36	4	4	III
W2A	AZ 0.35	7.0	10.0	25	4	8	II
W2B	AZ 0.45	7.0	11.0	30	4.5	9	II
W3	AZ 0.50	10.0	14.0	40	5	10	II
WG2	AZ 0.45/0.55 ⁷	7.5	11.5	30	4 ⁸	8 ⁸	III
WG3	AZ 0.50/0.65 ⁷	10.0	14.0	40	5 ⁸	10 ⁸	III
G	-	12.0	15.0	80	5 ⁹	5 ⁹	III
	-	10.0 ¹⁰	14.0 ¹⁰		5 ¹⁰	10 ^{9,10}	
Oe	-	10.0	14.0	40	4	8	III
FH	-	5.5	8.0	25	4	8	II
LW ¹¹	-	10.0	15.0	50	6	12	III

² Der Ausbau bestehender Dachgeschosse, die vor dem 26. Januar 1982 erstellt wurden, ist nicht zur anrechenbaren BGF zu rechnen.

³ Messweise: Gebäudehöhe in Meter gemäss § 8, Abs. 1 und 4 PBV.

⁴ Siehe auch Art. 21 bis Art. 24.

⁵ Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb des Baugebietes gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III.

⁶ Gilt nur für Neubauten; siehe auch Art. 5 Abs. 6 und 7.

⁷ Siehe Art. 7 Abs. 4

⁸ Zwischen eingeschossigen, reinen Gewerbebauten sind nur die kleinen Grenzabstände einzuhalten.

⁹ Zwischen reinen Gewerbebauten auf dem gleichen Grundstück gelten die feuerpolizeilichen Mindestabstände.

¹⁰ Gilt nur für Bauten, welche an eine Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone angrenzen.

¹¹ Für Wohnbauten gelten die Bestimmungen der WG2.

2.1 Zonen des Baugebietes

Art. 5 Dorfkernzone DK

1. Die Dorfkernzone DK bezweckt die Erhaltung, Pflege, Nutzungsdurchmischung und Erneuerung des Dorfkernes. Sie dient der Nutzung mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten. Betriebe dürfen höchstens mässig stören.
2. Es gilt offene und halboffene Bauweise.
3. Die vorhandene Bausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.
4. 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 und Freiflächen eingliedern. Dasselbe gilt für die Gestaltung der Umgebung, insbesondere der Vorgärten und -plätze sowie für Einfriedungen.
5. Der Nachweis der guten Eingliederung ist durch die Bauherrschaft zu erbringen. Der Gemeinderat kann neutrale Fachgutachten einholen.
6. Damit die Ausnützungsziffer von 0.55 auf 0.65 erhöht werden kann, muss der Gewerbeanteil mindestens $\frac{1}{3}$ der BGF betragen.
7. Bestehende Bauten dürfen, unabhängig von der Ausnützungsziffer, voll ausgebaut werden. Dabei müssen insbesondere die Gestaltungsvorschriften sowie die übrigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden; es dürfen keine anderen gewichtigeren Interessen entgegenstehen.
8. 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 öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
9. Baugesuche für den Neubau von Hauptbauten haben die Umriss der umliegenden Liegenschaften in Grundriss und Ansicht mitdarzustellen.
10. Aussenantennen sind bewilligungspflichtig. Ihre Erstellung auf Dächern ist nicht gestattet. An Fassaden werden sie nur bewilligt, wenn sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Vorbehalten bleiben rechtlich geschützte Interessen.

Art. 6 Wohnzonen W3, W2A, W2B

1. Die Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten.
2. Es gilt offene und halboffene Bauweise.

Art. 7 Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3

1. In den Wohn- und Gewerbebezonen soll eine gemischte Nutzung mit Wohn- und Gewerbeflächen erzielt werden.
2. Es gilt offene und halboffene Bauweise.
3. Die Betriebe dürfen höchstens mässig störend sein. Eine Ausweitung zu industriellen Betrieben ist nicht statthaft.
4. Für reine Wohnnutzung respektive den reinen Wohnanteil gilt eine reduzierte maximale Ausnutzungsziffer von 0.50 in der Zone WG3 bzw. 0.45 in der Zone WG2; diese kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht erhöht werden.
5. Damit die Ausnutzungsziffer von 0.65 in der Zone WG3 bzw. 0.55 in der Zone WG2 angewendet werden kann, muss der Gewerbeanteil mindestens 1/3 der Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 8 Gewerbezone G

1. Die Gewerbezone G ist für höchstens mässig störende Gewerbebauten bestimmt.
2. Die Erstellung betriebszugehöriger Eigentümerwohnungen ist gestattet; ansonsten sind Wohnbauten nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Wohnbauten dürfen nicht freistehend erstellt werden.
3. Gewerbebauten und deren Umgebung haben sich in das Ortsbild einzufügen. Schwer einzufügende Zweckbauten sind farblich zurückhaltend zu gestalten und durch Bepflanzung der Sicht möglichst zu entziehen.

Art. 9 Öffentliche Zone Oe

1. In der öffentlichen Zone Oe dürfen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen erstellt werden. Als Immissionsmass gilt höchstens mässig störend.
2. Bauten und Anlagen in der öffentlichen Zone müssen sich bezüglich ihrer Ausmasse, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialien, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in die nähere Umgebung einfügen.

Art. 10 Friedhofzone FH

1. Die Friedhofzone FH dient der Erstellung von Bauten und Anlagen des Friedhofs und zugehöriger Parkanlagen.

Art. 11 Freihaltezone F

1. Die Freihaltezone F dient der Trennung des Baugebietes sowie als Umgebungsschutz von Kulturobjekten.
2. Oberirdische Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

2.2 Zonen des Nichtbaugebietes**Art. 12 Landwirtschaftszone LW**

1. Die Landwirtschaftszone LW ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung und für Nebenerwerbszweige bestimmt.
2. Bauten und Anlagen sind sorgfältig ins Landschaftsbild einzugliedern. Der Gemeinderat kann Auflagen in Bezug auf Ausmass, Proportionen, Gestaltung, Stellung, Materialwahl, Farbgebung, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.
3. Eingreifende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 13 Naturschutzzonen NS, NS-FM, NS-MW, NS-P und NS-NNW

1. Die Naturschutzzone NS bezweckt einen umfassenden Schutz der
ausgeschiedenen Gebiete in ihrer heutigen Struktur mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt.

§ 10 TG NHG

2. Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Eingriffe irgendwelcher Art sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat holt vorgängig eine Stellungnahme bzw. eine Ausnahmegewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle (Amt für Raumplanung) ein.
3. In den Naturschutzzonen NS-FM (**Flachmoore**) und NS-MW (**Magerwiesen**) sind das Düngen und die Anwendung von Giftstoffen zur Schädlings- und Unkrautbekämpfung untersagt. Verboten sind ferner Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art.
4. Die Beweidung von Flachmooren ist nicht gestattet, auf Magerwiesen - vorbehältlich besonderer Regelung - nur eine Herbst-Rinderweide nach dem 1. September zulässig.
5. Flachmoore dürfen nicht vor dem 1. September, Magerwiesen nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Das Schnittgut ist zu entfernen. Für den Ägelsee - vorbehältlich besonderer Regelung - gilt der Pflegeplan gemäss Anhang 2.
6. In den Naturschutzzonen NS-P (**Pufferbereichen**) ist die Anwendung von Klärschlamm und Dünger aller Art untersagt. Andere Nutzungen als Weide, Streu- oder Dauerwiese sind nicht gestattet, ebenso Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art.
7. In den Naturschutzzonen NS-NNW (**naturnaher Wald**) sind die seltenen Pflanzengesellschaften, insbesondere die Baumarten zu erhalten. Naturverjüngung, Auslichtung und Bewirtschaftung des Waldes sind unter Beizug des kantonalen Forstamtes so vorzunehmen, dass eine standortgerechte Zusammensetzung der Baum- und Straucharten sowie der Bodenpflanzen erhalten bleibt. Eine Begradigung des Waldsaumes ist nicht gestattet.
8. Weitergehende Vorschriften über die Erhaltung und Pflege der Naturschutzzonen werden durch Verträge, Verfügungen oder Verordnungen geregelt.

2.3 Zonenüberlagerung

Art. 14 Landschaftsschonzonen LS und LS-G

1. Die **Landschaftsschonzone LS** bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.

2. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Für zulässige Bauten gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Solche Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Standort, Stellung und Gestaltung gut in die Landschaft einzufügen.
3. Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung und Massnahmen zum Zweck der Bodenverbesserung sowie geringfügige Terrainveränderungen werden durch diese Zonenvorschriften nicht eingeschränkt.
4. Zum Eindecken oder Korrigieren von Bachläufen sowie zum Roden von Gehölzen und Hecken können in dieser Zone keine Bewilligungen erteilt werden. Unterhalt und Pflege der Hecken und der Gehölze sind erlaubt.
5. Die Landschaftsschonzone LS-G (Geotopschutz) ist von geomorphologischer Bedeutung; sie gibt Einblick in die Landschaftsentstehung.
6. Massnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder die natürliche Weiterentwicklung beeinträchtigen, sind untersagt, insbesondere:
 - a) die Erstellung von Bauten und Anlagen;
 - b) Geländeänderungen aller Art;
 - c) Veränderungen des Wasserhaushaltes.

Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

Art. 15 Ortsbildschutzzone/allgemeine Bestimmungen

1. Das Ortsbildschutzzgebiet hat zum Ziel, den engeren Dorfkern als Ortsbild zu erhalten und zu pflegen. Zum Ortsbild gehören neben den Bauten auch die inneren Freiräume, die Vorgärten sowie die Umgebung der Bebauung. Als Beurteilungsgrundlage für Bau- und Abbruchgesuche dient insbesondere das Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege.
2. Für die Eingliederung und Gestaltung der Bauten sind insbesondere die historischen Nachbarbauten in Betracht zu ziehen. Der Gemeinderat kann Gutachten einholen. Bäume dürfen nicht ersatzlos beseitigt werden.

Art. 16 Ortsbildschutzzone/besondere Bestimmungen

1. Im Ortsbildschutzbereich ist die Erhaltung und Restaurierung eines Gebäudes der Regelfall. Abbrüche und Neubauten werden nur nach fachlich kompetenter Beurteilung und nur unter folgenden Voraussetzungen bewilligt:
 - a) der bauliche Zustand eines Gebäudes lässt keine verhältnismässige Restaurierung mehr zu;
 - b) das Gebäude stört das Ortsbild oder ist stilistisch und typologisch bedeutungslos.
2. Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn gleichzeitig die Baubewilligung für einen Ersatzbau in Übereinstimmung mit dem Ortsbildschutz erteilt werden kann und dessen Erstellung sichergestellt ist. Von einem Ersatzbau kann abgesehen werden, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse liegt.
3. Das Verhältnis von Fensterflächen zu Wandanteil darf nicht gravierend von jenen der Nachbarbauten abweichen.
4. Dachaufbauten sind in historischen Formen zu halten und in Zahl, Grösse, Proportionen und Materialien den Fassaden und der Dachfläche anzupassen. In entsprechender Umgebung sind moderne Interpretationen erlaubt. Alle Dachaufbauten sind zurückhaltend zu gestalten und farblich auf die Dachfläche abzustimmen.
5. Dachflächenfenster sind auf wenig einsehbare Dachflächen zu begrenzen. Das einzelne Dachflächenfenster darf ein maximales Lichtmass von 0.60 m² aufweisen.
6. Dacheinschnitte sind in der Regel untersagt. Ausnahmen sind gestattet, wo die wohnhygienischen Verhältnisse diese erfordern und der Dacheinschnitt nicht eingesehen werden kann.
7. Vorgärten sind zu erhalten und mit Umfriedungen gegenüber der Strasse abzugrenzen. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nicht gestattet. Garteneinfriedungen sollen dem Stil der betroffenen Liegenschaft entsprechen und sich in die Nachbarschaft einfügen.
8. Vorplätze sind mit Naturbelägen oder mit auf das Ortsbild abgestimmten, unversiegelten Pflasterungen zu bedecken. Die Rückführung zu Vorgärten ist gestattet.
9. Das Anbringen von Aussenantennenanlagen an der Gebäudehülle ist nicht gestattet. Vorbehalten bleiben rechtlich geschützte Interessen.

2.4 Weitere Inhalte

Art. 17 Gestaltungsplanpflicht

1. In den im Zonenplan besonders bezeichneten Bauzonen ist zur Bau- reife ein Gestaltungsplan erforderlich, welcher die ortsbaulich und architektonisch gute Qualität der Überbauung und eine zweckmässige Erschliessung bewirken soll. § 18 ff. PBG

Art. 18 Wald und Ufergehölze

1. Für Wald und Ufergehölze gelten die Bestimmungen des Waldge- setzes sowie der Verordnung zum Waldgesetz. § 63 PBG
WaG/WaV
WaldG/WaldV

3. KOMMUNALE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Einfügungsgrundsatz

Art. 19 Einfügung von Bauten und Anlagen

1. Bauten und Anlagen dürfen das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild nicht beeinträchtigen. Sie haben sich zudem so in die Umgebung einzupassen, dass sie die Gesamtwirkung nicht stören. § 66 PBG

3.2 Messweise und besondere Grenzabstände

Art. 20 Firsthöhe

1. Als Firsthöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dem gewachsenen Terrain und dem höchsten Punkt des Daches.

Art. 21 Klein- und Kleinstbauten

1. Als **Kleinbauten** gelten unbewohnte, freistehende oder angebaute Bauten von höchstens 40 m² Gebäudegrundfläche, höchstens 3 m Gebäudehöhe und 5.50 m Firsthöhe.
2. Kleinbauten haben einen Grenzabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.
3. Als **Kleinstbauten** gelten unbewohnte, freistehende oder angebaute Bauten in Leichtbauweise von höchstens 10 m² Gebäudegrundfläche und höchstens 2.5 m Gebäudehöhe und 3.5 m Firsthöhe.
4. Kleinstbauten können auf einer Anstosslänge von höchstens 4 m bis auf 1.5 m an die Grenze gestellt werden.

Art. 22 Unterirdische Bauten

1. Als unterirdisch gelten Bauten und Bauteile, wenn der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses in der Dachfläche (Oberkante) unter dem gewachsenen Boden liegt.
2. Unterirdische Bauten können bis 0.5 m an die Grenze gestellt werden, wenn der anstossende Bauteil innerhalb des ordentlichen kleinen Grenzabstandes vollständig im gewachsenen Terrain liegt, überdeckt ist und von ihm keine nachteiligen Einwirkungen ausgehen. Andernfalls beträgt der Grenzabstand mind. 3.0 m.

Art. 23 Grenzabstände

1. Der Grenzabstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach § 65 PBG sowie § 4 PBV und nach der Zonenordnung. § 4 PBV
2. Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel gegenüber der am meisten nach Süden/Südwesten gerichteten Hauptfassade einer Baute. Bei nach Ost und West orientierten Hauptfassaden ist die Westfassade massgebend. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grenzabstand massgebliche Gebäudeseite.
3. Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Seiten.
4. Für das Näherbaurecht gilt § 65 PBG.
5. Für bauliche Anlagen wie befestigte Plätze und Garagezufahrten beträgt der Grenzabstand mindestens 0.50 m. Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen aus, kann der Grenzabstand je nach der Einwirkung bis auf 3.0 m erhöht werden.

Art. 24 Mehrlängenzuschlag

1. Für mehrgeschossige Bauten ist in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen im Verhältnis zur Überschreitung der nachstehend festgelegten Gebäudelängen ein Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand einzuhalten:
 - a) Wohnzonen **W2A**, **W2B** sowie Wohn- und Gewerbezone **WG2**: $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge über 16 m, höchstens aber 5 m;
 - b) Wohnzone **W3** sowie Wohn- und Gewerbezone **WG3**: $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge über 20 m, höchstens aber 5 m.

2. Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude vorgelagerte Grundstücksfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

Art. 25 Zusammenbau

1. Bei zusammengebauten Objekten gilt § 14 PBV. § 14 PBV

Art. 25^{bis} Abstände von toten Anlagen und Einzäunungen

1. Für tote Anlagen, die keinen baurechtlichen Vorschriften unterliegen, gilt ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte der Höhe. Vorbehalten bleiben Abs. 2, 3 und 4. §§ 3.4 FIGG
2. Licht- und luftdurchlässige tote Einzäunungen bis zu einer Höhe von 1.20 m im Baugebiet oder bis zu einer Höhe von 1.50 m ausserhalb des Baugebietes dürfen an die Grenze gestellt werden.
3. Für höhere Einzäunungen dieser Art beträgt der Grenzabstand mindestens die Hälfte der Höhe, welche die Masse nach Abs. 2 überragt.
4. Massive Sockel solcher Einzäunungen dürfen höchstens 0.30 m hoch sein.

Art. 26 Gebäudeabstand

1. Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
2. Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt grundsätzlich der Abstand, wie er sich bei einer zwischenliegenden Grenze ergäbe.
3. Bei Kleinbauten und Kleinstbauten unter sich sowie zwischen dem Hauptbau auf demselben Grundstück beträgt der Gebäudeabstand mindestens 3.0 m.
4. Der Gemeinderat kann bei Neubauten auf Grundstücken mit bestehender Überbauung eine Herabsetzung des Gebäudeabstandes erlauben, wenn keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen, eine bessere architektonische und ortsbauliche Situation erreicht wird und wohnhygienisch keine Nachteile daraus erwachsen.

3.3 Gestaltungsvorschriften

Art. 27 Dachaufbauten/-einschnitte

1. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.
2. Dachaufbauten dürfen bei Mehrfamilienhäusern höchstens $\frac{1}{2}$, bei Einfamilienhäusern höchstens $\frac{1}{3}$ der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.
3. Dacheinschnitte dürfen bei Mehr- und Einfamilienhäusern höchstens $\frac{1}{3}$ der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.
4. Liegende Dachfenster dürfen nicht mehr als 1.2 m^2 Glaslichtfläche pro Dachfläche aufweisen. Fenstereinfassungen sind in der Farbe des Daches zu halten.
5. Bei Schrägdächern, die auf die Strasse, das Trottoir oder einen Vorplatz ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

Art. 28 Terraingestaltung

1. Das gewachsene Terrain darf in der Regel nicht oder nur geringfügig verändert werden.
2. Abgrabungen und Auffüllungen haben sich dem Geländeverlauf der Umgebung anzupassen.
3. Hangsicherungen und Sicherungen von gemäss Abs. 1 und 2 zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern entlang von Strassen und Wegen sind mit natürlichen Materialien auszuführen. Stützmauern sowie Steilböschungen mit einem Böschungsverhältnis über 2:3 und mit mehr als 1.0 m Höhendifferenz sind wirksam zu staffeln sowie von unten und von oben intensiv zu bepflanzen.

3.4 Umgebungsvorschriften

Art. 29 Kinderspielplätze

1. Bei Mehrfamilienhäusern oder im Rahmen von Gestaltungsplänen sind auf privatem Grund sonnige, windgeschützte und verkehrsabseitige Kinderspielplätze im Ausmass von ca. 10% der Bruttogeschossfläche zu erstellen, auszustatten und zu erhalten. §§ 70, 71 PBG

Art. 30 Parkplätze, Abstellplätze, Garagen

1. Bei allen Neubauten und wesentlichen Umbauten sind Abstellplätze und Einstellräume zu erstellen. §§ 72, 73 PBG
2. Als Richtlinie für Park- und Garagenflächen gilt:
 - Bei Ein- und Zweifamilienhäusern pro 100 m² Bruttogeschossfläche 1 Abstell- oder Garagenplatz.
 - Bei Mehrfamilienhäusern pro 80 m² Bruttogeschossfläche 1 Abstellplatz, wovon mindestens die Hälfte gedeckt. Zusätzlich sind 1/5 der Motorfahrzeugabstellplätze als Besucher-Abstellplätze bereitzustellen.
 - Bei gewerblicher Nutzung pro 40 m² Geschäftsgeschossfläche 1 Abstell- oder Garagenplatz.
3. Bruchteile sind aufzurunden. Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplätze.
4. Der Parkflächenbedarf anderer Bauten und Anlagen, insbesondere solcher mit starkem Motorfahrzeugverkehr, berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SNV-Norm.

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 31 Bauvisiere

1. Die Visiere bezeichnen den Standort und das Ausmass des Bauvorhabens. § 88 PBG
2. Die Oberkante des Erdgeschosses ist mit absoluter Höhe über Meer an den Bauvisieren zu markieren.
3. Terrainveränderungen sind zu visieren.
4. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat die Aufstellung von weiteren Visieren verlangen.

Art. 32 Fachgutachten/Modelle

1. Der Gemeinderat kann, nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller, auf dessen Kosten Fachgutachten oder Modelle anfertigen lassen.

Art. 33 Kontrolle

1. Der Gemeinderat oder die durch ihn beauftragte Fachperson führt die Baukontrolle durch.

Art. 34 Meldepflicht /Baukontrolle

1. Die auf der Baubewilligung bezeichneten Bauvorgänge sind dem Gemeinderat oder der beauftragten Fachperson mindestens zwei Arbeitstage im voraus zur Kontrolle zu melden. § 21 PBV

Art. 35 Verantwortlichkeit

1. Die Erteilung der Baubewilligung und die Vornahme der Baukontrolle entbindet weder den Bauherrn noch die Unternehmung von der eigenen Verantwortung für die Ausführung der Bauten und Anlagen.

Art. 36 Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bei Bauarbeiten

1. Die vorübergehende Benützung öffentlichen Grundes zu Ausführung von Bauarbeiten ist, soweit es die Sicherheit von Personen und Sachen zulässt, mit Bewilligung des Gemeinderates (bei Staatsstrassen des Departements für Bau und Umwelt) möglich.
2. Öffentliche Verkehrswege bei Baustellen sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Wasser- und elektrische Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Grenzzeichen, Strassenrinnen und Entwässerungen usw. sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden. Für allfällige Schäden haftet der Bauherr.
3. Strassenschächte und Kanalisationsleitungen im Bereich von Baustellen sind nach Bauvollendung durch den Bauherrn zu reinigen.

5. VOLLZUG, STRAFEN, GEBÜHREN

Art. 37 Vollzug

1. Der Vollzug der Bauordnung ist Sache des Gemeinderates. §§ 100-104 PBG
2. Massnahmen und Strafen richten sich nach den §§ 100 bis 104 PBG.

Art. 38 Gebühren

1. Der Gemeinderat erhebt für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und die erforderlichen Baukontrollen Gebühren. Diese sind im Anhang dieses Reglementes festgelegt.
2. Barauslagen, Kosten für Gutachten, Nachkontrollen etc. werden zusätzlich - mit Begründung - dem Bauherrn verrechnet.
3. Die Kosten für das Einschneiden und Kontrollieren des Schnurgerüstes werden vom beauftragten Ingenieurbüro nach Aufwand direkt an den Bauherrn verrechnet.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 39 Inkrafttreten

1. Die Ortsplanung 2001, bestehend aus diesem Baureglement, dem Zonenplan, dem Schutzplan mit Reglement und dem Richtplan, tritt mit Datum der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Art. 40 Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse

1. Mit Inkrafttreten der Ortsplanung 2001 werden folgende Gemeindeerlasse der früheren Ortsgemeinde ausser Kraft gesetzt:
 - Baureglement vom 26. März 1982
 - Zonenplan vom 26. März 1982.

Art. 41 Übergangsbestimmungen

1. Diese richten sich nach den §§ 110 bis 114 PBG sowie § 22 PBV.

§§ 110-114 PBG
§ 22 PBV

Öffentliche Auflage vom 29. Januar 2001 bis 27. Februar 2001
Änderungen vom 5. Oktober 2001 bis 5. November 2001

Der Gemeindeversammlung zum Beschluss unterbreitet am 27. März 2001
Änderungen 19. März 2002

Der Gemeindeammann

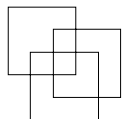
Der Gemeindeschreiber

.....
M. Giger

.....
C. Wiesli

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 606 am 6. Juli 2001
Änderungen mit Verf. DBU Nr. 53 am 13. Mai 2002

Anhang zum Baureglement: Gebührentarife Bauwesen (Anhang 1)
 Technische Erläuterungen (Anhang 2, Separatum)



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM- UND UMWELTPLANUNG
Toggenburgerstr. 67 9500 Wil
Tel. 071/913'90'40 Fax. 071/913'90'45

2. Mai 2000/23. Mai 2000
Rev. 28.6./10.8./1.9./18.9.00/
22.1.01/ 25.1.01/4.4.01/19.9.01/
24.01.02

BE00STRWilen_BauR.doc

ANHANG 1

Gebührentarife Bauwesen

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 827	am 25. September 2001
Änderungen mit Verf. DBU Nr. 53	am 13. Mai 2002

GEBÜHRENTARIFE BAUWESEN

1. Baugesuche

Gebühren für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen, Neu- oder Umbauten, Vor-, An-, Auf- oder Nebenbauten:

1.1	Bauanzeigen für Kleinstbauten und Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren (§ 94 PBG)	Fr. 100.- bis 150.-
1.2	Kleinbauten	Fr. 120.- bis 220.-
1.3	Einfamilienhäuser (Grundtaxe) ¹² Weitere gleiche EFH	Fr. 1'200.- Fr. 300.-
1.4	Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser pro Hausteil (Grundtaxe) ¹¹ Weitere gleiche DEFH oder REFH pro Haus	Fr. 800.- Fr. 300.-
1.5	Mehrfamilienhäuser (Grundtaxe) ¹¹ Zusätzlich pro Wohnung Weitere gleiche MFH, pro Wohnung (ohne Grundtaxe)	Fr. 2'000.- Fr. 140.- Fr. 140.-
1.6	Gewerbenutzung pro m ² - Fläche (BGF)	Fr. 5.-
1.7	An- und Umbauten je nach Bausumme bis Fr. 50'000.- Fr. 50'000.- bis 200'000.- Fr. 200'000.- bis 500'000.- Fr. 500'000.- und mehr	Fr. 100.- bis 300.- Fr. 300.- bis 600.- Fr. 600.- bis 1'200.- Fr. 1'200.- bis 2'000.-
1.8	Garagenbauten pro Platz jedoch Maximum	Fr. 60.- Fr. 600.-
1.9	Zweckveränderung von Bauten	Fr. 100.- bis 250.-
1.10	Baugesuche, welche eine besonders schwierige Prüfung oder aufwändige Kontrollen erfordern	nach Aufwand

¹² Jede weitere Behandlung durch die Baubewilligungsbehörde ist zusätzlich mit Fr. 300.-- zu entschädigen.

2. Verschiedenes

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | Bauanfragen: schriftliche Beantwortung | Fr. 30.-- bis 150.-- |
| 2.2 | Vorentscheid | 10-50% der entsprechen den Bauentscheid- Taxe |
| 2.3 | Negativer Entscheid resp. Ablehnung | 10-50% der entsprechen den Bauentscheid-Taxe |
| 2.4 | Genehmigung Gestaltungspläne: Berechnung nach Umfang, Schwierigkeitsgrad und Aufwand | Stundenansatz Fr. 60.-- |

3. Sonstige Kontrollen

- 3.1 In besonderen Fällen können die Gebühren um höchstens 50% über den (Höchst-)Ansatz hinaus angemessen erhöht werden, namentlich bei ungenügenden Eingaben, die zur Vervollständigung zurückgewiesen werden müssen oder bei besonderen Bauvorhaben, bei deren Kontrolle Mängel oder unerlaubte Änderungen festgestellt wurden. Der Entscheid darüber ist zu begründen.

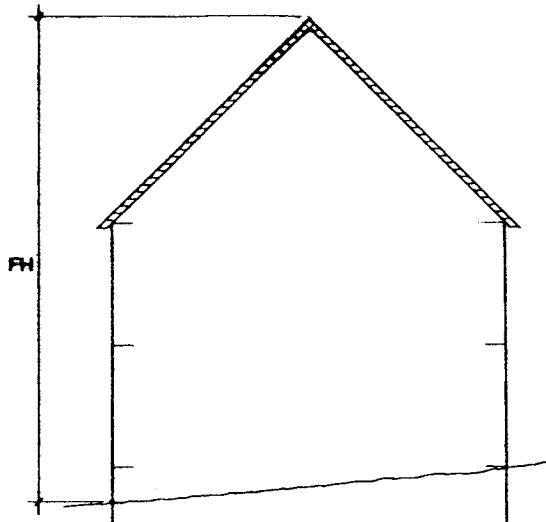
ANHANG 2

TECHNISCHE ERLÄUTERUNGEN

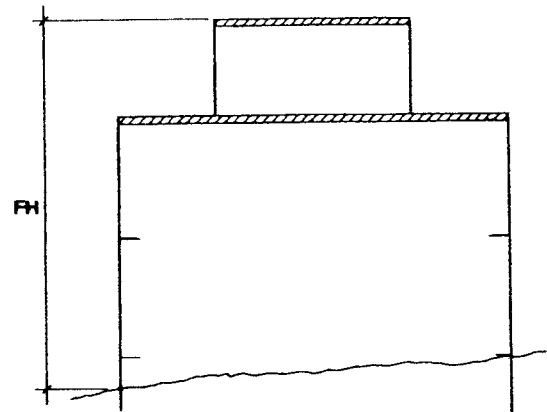
(In Ergänzung zu den Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz: Kantons-Ordner)

BauR Art. 20

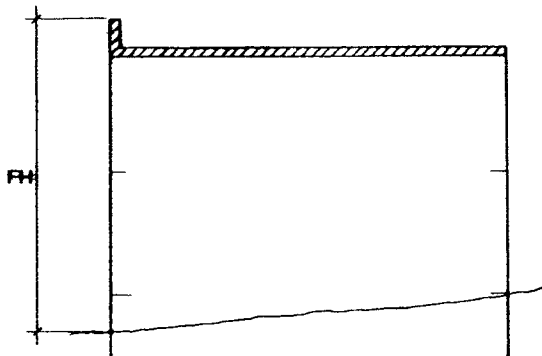
Firsthöhe



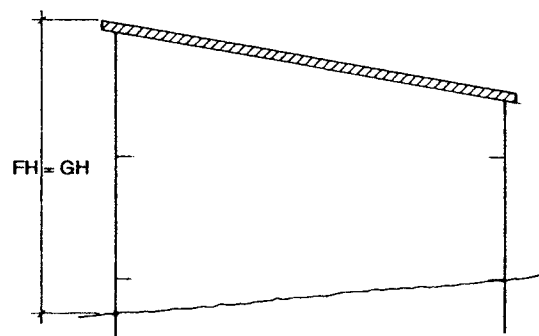
Oberkante Firstlinie oder Firstpunkt
bei Sattel- und Walmdach



Oberkante Dach des Attikageschosses
bei Flachdach



Oberkante Brüstung bei Flachdach
ohne Attikageschoss



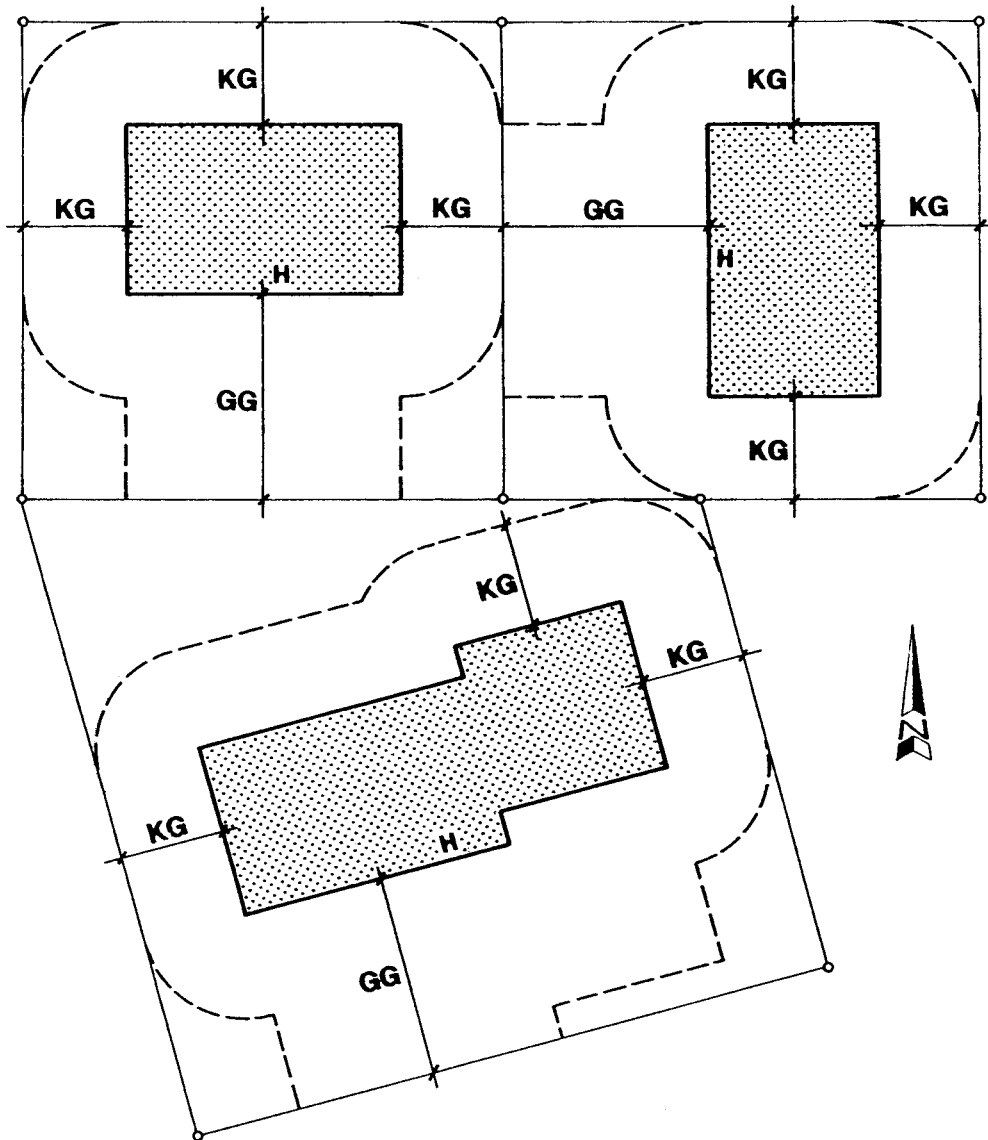
Höchster Punkt des Daches bei Pultdach
(z.B. bei kleinen Nebenbauten)

unterer Bezugspunkt: in der Regel gewachsenes Terrain

BauR Art. 23

§ 4 PBV

Grenzabstände

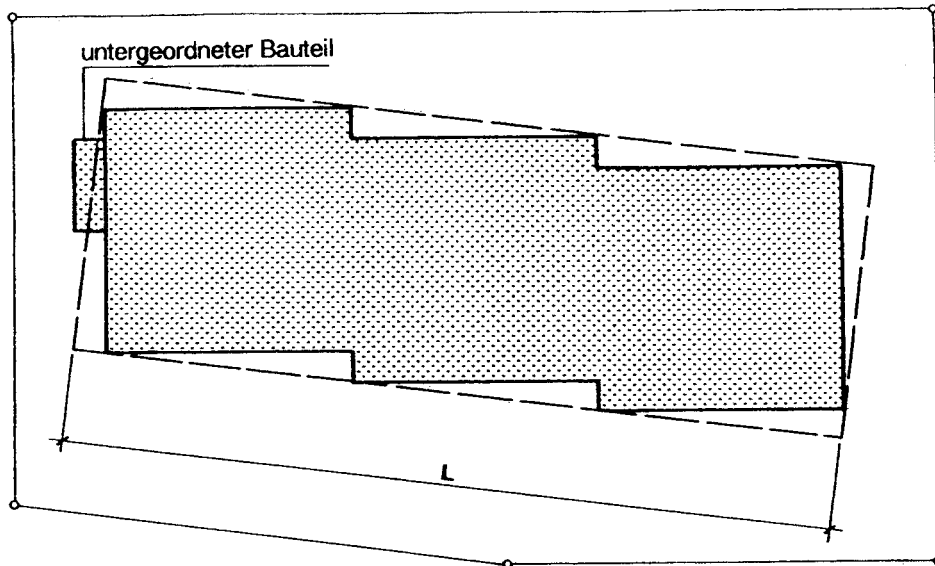


H = Hauptfassade
KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand

BauR Art. 24

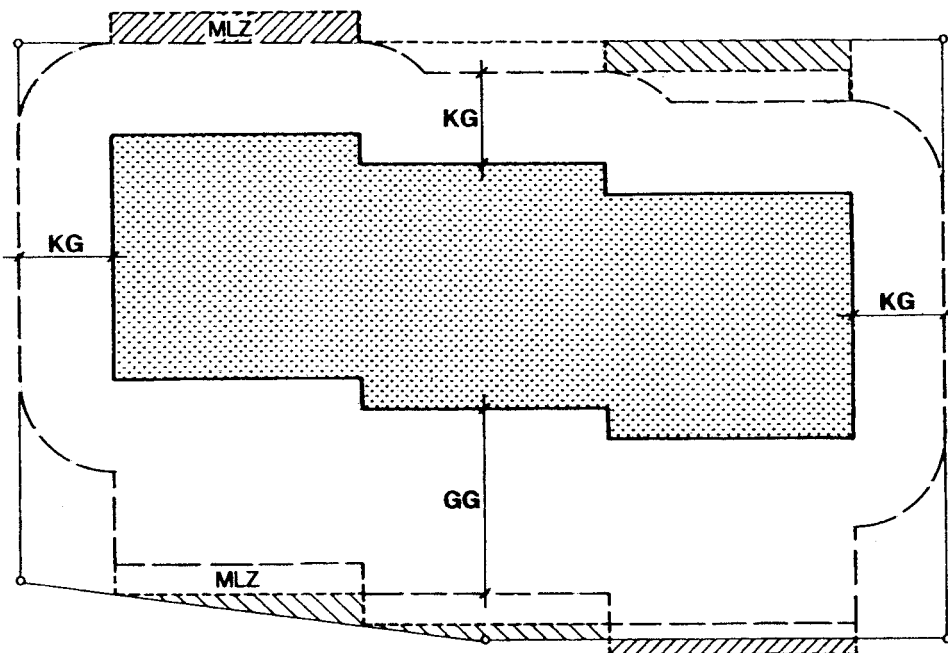
§ 7 PBV

Gebäudelänge/Mehrlängenzuschlag



L = massgebende Gebäudelänge

 flächenkleinstes Rechteck



MLZ = Mehrlängenzuschlag

 Mehrlängenzuschlagsausgleich