

Gemeinde Hüttlingen

22. Oktober 2018

Öffentliche Auflage

Baureglement



Gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes erlässt der Gemeinderat Hüttlingen das nachstehende Baureglement.

Hinweise

RPG Art. 1, 3 Ziele und Grundsätze

PBG § 18, Baureglement

TG NHG § 10, geschützte Objekte

PBG § 8, Planungspflicht, Leistungsvereinbarung

TG NHG § 10, geschützte Objekte

PBG § 36, Erschliessungspflicht

PBG § 4, Zuständigkeiten der Gemeinde

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet, in Verbindung mit den Richt- und Nutzungsplänen und unter Beachtung der Vorschrift des Bundes und des Kantons, das Planungs- und Bauwesen.

² Das Baureglement gilt für das Gebiet der Politischen Gemeinde Hüttlingen.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

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

Art. 3 Zuständigkeiten

¹ Der Vollzug dieses Reglements sowie die Anwendung der im Aufgabenbereich der Gemeinde liegenden eidgenössischen und kantonalen Vorschriften obliegen dem Gemeinderat. Er ist zuständige Gemeindebehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes.

² Die Bauverwaltung ist Auskunftsstelle in Bau- und Planungsfragen.

II. Nutzungszonen

Art. 4 Zoneneinteilung

In der folgenden Liste sind die im Zonenplan der Politischen Gemeinde Hüttlingen vorkommenden Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) aufgeführt.

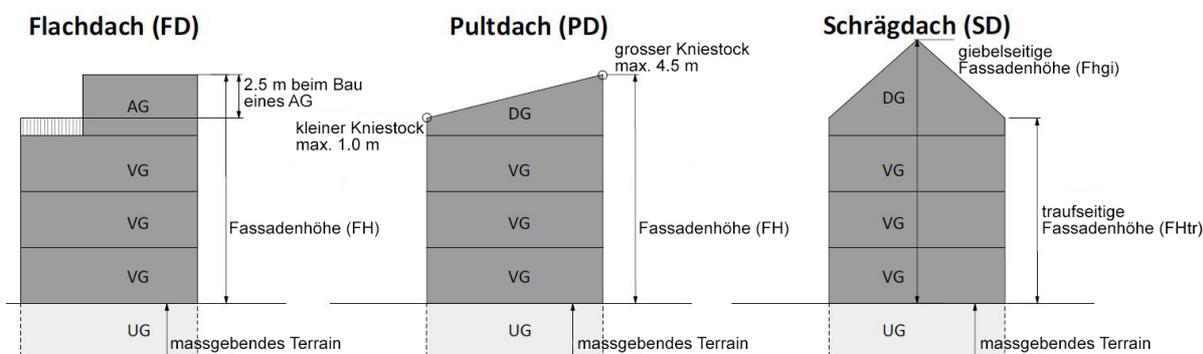
Bauzone	Abk.	ES
Wohnzone 2b	W2b	II
Dorfzone 2	D2	III
Dorfzone 3	D3	III
Arbeitszone a	A a	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	III
Freihaltezone	Fh	III
Landwirtschaftszone		
Landwirtschaftszone	L	III
Schutzzone		
Landschaftsschutzzone	Ls	III
Naturschutzzone	Ns	III
Überlagernde Zonen		
Zone für archäologische Funde	Ar	-
Ortsbild- / Umgebungsschutzzone	Os	-
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp	-
Gefahrenzone	Ng	-

Art. 5 Masstabelle

	Abkürzung	Geschossflächen- ziffer (GFZ)	Dachform ^{3), 4), 5)}	Fassadenhöhe (FH)	traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäuelänge	Grenzabstand kein / gross
Wohnzone W	W2b	0.7 ^{1), 2)}	FD/PD	10.5	–	–	–	35	4.0 / 6.0
			SD	–	8.0	12.5	–	–	–
Dorfzonen	D 2	–	SD	–	8.0 ⁶⁾	12.5 ⁶⁾	–	35 ⁷⁾	4.0 / 4.0
			D 3	–	SD	–	10.0	14.5	–
Arbeitszone a	A a	–	FD/PD	16.0	–	–	–	60	5.0 / 5.0 ⁸⁾
			SD	–	13.5	18	–	–	–
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe	–	FD/PD	13.5	–	–	–	–	5.0 / 5.0 ⁹⁾
			SD	–	11.0	15.5	–	–	–
Freihaltezone	Fh	–	–	–	–	–	–	–	–
Landwirtschaftszone	L	–	–	10.5	–	–	–	40 ¹⁰⁾	4.0/4.0 ¹¹⁾
			SD	–	8.0 ⁶⁾	12.5 ⁶⁾	–	–	–
Landschaftsschutzzone	Ls	–	FD/PD	10.5	–	–	–	40 ¹⁰⁾	4.0/4.0 ¹¹⁾
			SD	–	8.0 ⁶⁾	12.5 ⁶⁾	–	–	–
Naturschutzzone	Ns	–	–	–	–	–	–	–	–

FD = Flachdach PD = Pultdach SD = Schrägdach – = keine Festlegung

- 1) gilt jeweils für offene Bauweise; für halboffene Bauweise +0.05; für verdichtete Bauweise +0.10
- 2) Neubauten mindestens 0.5
- 3) Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Sie darf auf keiner Fassadenseite überschritten sein. Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.
- 4) Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe. Sie dürfen auf keiner Fassadenseite überschritten sein.
- 5) Bei Pultdachbauten (PD) ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen.
- 6) Für Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen +3.0 m
- 7) gilt für Wohngebäude
- 8) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +2.0 m
- 9) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +5.0 m
- 10) Landwirtschaftliche Ställe und Scheunen max. 80 m
- 11) gegenüber angrenzenden Parzellen in Wohnzonen: +4.0 m



Bauzonen

PBV § 5, Wohnzonen

Art. 6 Wohnzone

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 5 PBV.

² Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil darf höchstens ½ der Summe der zulässigen Geschossflächen betragen.

PBV § 6, Dorfzonen

Art. 7 Dorfzonen

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 6 PBV.

² Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Platzbildes eintritt oder gleichzeitig ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.

PBV § 8, Arbeitszonen
LSV Art. 43 Abs. 1 lit. c

Art. 8 Arbeitszone a

Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs-, und Verwaltungsbetriebe.

PBV § 9, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 9 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

¹ Es gelten die Bestimmungen über die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss § 9 PBV.

² Zur guten Eingliederung in die bestehende Baustruktur und zur Verträglichkeit der Massstäblichkeit sind Bauten mit mehr als 80 m Länge baulich zu gliedern und die Umgebung optisch und raumwirksam zu bepflanzen.

PBV § 10, Freihaltezonen

Art. 10 Freihaltezone

Es gelten die Bestimmungen von § 10 PBV.

Landwirtschaftszonen

PBV § 11, Landwirtschaftszonen

Art. 11 Landwirtschaftszone

Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

Schutzzonen

PBV § 13, Landschaftsschutzzonen

Art. 12 Landschaftsschutzzone

Es gelten die Bestimmungen von § 13 PBV.

PBV § 14, Naturschutzzone

TG NHG § 1, Ziele

TG NHG § 10, Geschützte Objekte

Art. 13 Naturschutzzone

Es gelten die Bestimmungen von § 14 PBV.

Überlagernde Zonen

*PBV § 18, Zone für archäologische Funde
TG NHV § 46-50*

PBV § 19, Orts- und Umgebungsschutzzonen

PBV § 20, Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

*PBG § 20, Gefahrenzonen
PBV § 21, Gefahrenzonen*

Art. 14 Zone für archäologische Funde

Es gelten die Bestimmungen von § 18 PBV.

Art. 15 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 19 PBV.

² Die Nutzungsart sowie die zulässigen Höchst- und Mindestmasse richten sich nach der jeweiligen Nutzungszone.

³ Neu- und Erweiterungsbauten haben sich durch ihre Stellung, Gesamterscheinung und die Aussenraumgestaltung gut in die gewachsene Baustruktur und das Ortsbild einzufügen.

Art. 16 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Es gelten die Bestimmungen von § 20 PBV.

Art. 17 Gefahrenzone

Es gelten die Bestimmungen von § 21 PBV.

III. Bau- und Umgebungsvorschriften

Nachhaltiges Bauen

Art. 18 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Geschossflächenziffer um mehr als 30 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt die erlaubte Geschossflächenziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 19 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebietes sowie der Vernetzung von Biotopen sind wenn möglich

- nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;
- Böschungen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen;
- Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen;
- Arbeitsgebiete sind an den Zonenrändern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 20 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.

*NHG BG Art. 18b Abs. 2, Ökologischer Ausgleich
RPG, Art. 3, Planungsgrundsätze
TG NHG § 11, Massnahmen zum ökologischen Ausgleich*

Weisungen Pflanzenschutzdienst Berufs- und Bildungszentrum Arenenberg (Feuerbrand)

*USG Art. 1, Zweck
Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen (BAFU, 2005)*

Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemission im Aussenraum»

Besondere Abstände

PBG §§ 74-77, Abstände

StrWG §§ 40-45, Abstände gegenüber Strassen

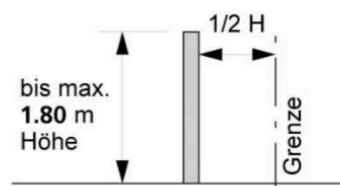
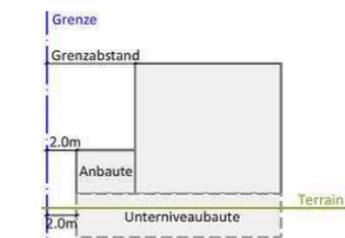
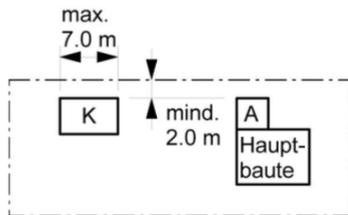
FIGG § 4, Einzäunungen

FIGG § 5, Pflanzungen

PBV § 22, Kleinbauten, Anbauten

PBV § 23, Unterniveaubauten

PBV § 27, Untergeschosse



Art. 21 Grenzabstand

¹ In den Wohnzonen gilt auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite der grosse, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Wintergarten) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.

² An- und Kleinbauten dürfen auf einer Anstosslänge von höchstens 7.0 m, Unterniveaubauten auf der ganzen Länge mit einem Grenzabstand von 2.0 m erstellt werden.

³ Für unterirdische Bauten, Erdkollektoren, Zufahrten, und befestigte Plätze gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.5 m. Gehen von ihnen wesentliche Immissionen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.0 m.

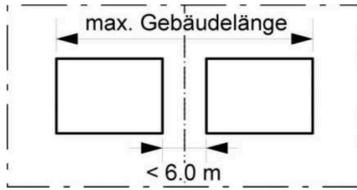
⁴ Für Mauern, Grenzwände und ähnliche, lichtundurchlässige Grenzvorrichtungen gilt bis 1.8 m Höhe ein Grenzabstand von der Hälfte der Höhe. Ab einer Höhe von 1.8 m gelten die Grenzabstände von Gebäuden.

⁵ Gestaltete Böschungen und Hangsicherungen haben einen Grenzabstand von mindestens 0.6 m einzuhalten.

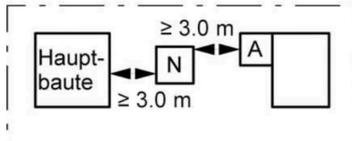
PBV § 30, Gebäudeabstand

Brandschutzvorschriften (VKF)

PBG § 77, Näherbaurecht



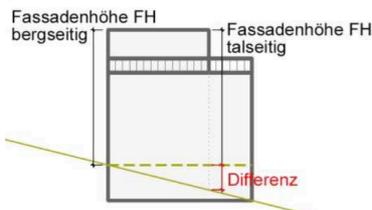
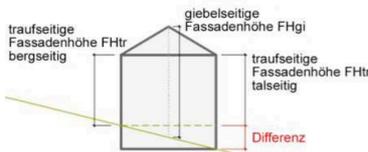
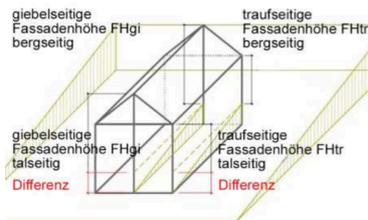
Gebäudeabstand mind. 3.0 m



PBV § 29, Attikageschosse

PBV § 30, Terrassenhäuser

PBG § 72 Abs. 1, Baureife



Art. 22 Gebäudeabstand

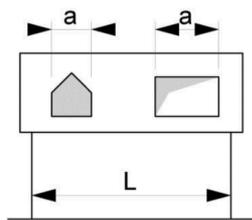
- ¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.
- ² Wenn Schattenwurf, Lichtentzug, und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine ortsbaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Gemeinderat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.
- ³ Bei An- und Kleinbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten und Gebäuden auf dem gleichen Grundstück bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind.

Art. 23 Bauen an Hanglagen

- ¹ Ab einer Hangneigung des massgebenden Terrains von 10 % erhalten Bauten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitigen gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m.
- ² Attikageschosse gemäss § 29 PBG müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

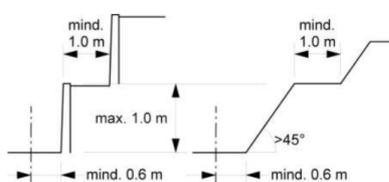
PBG § 78 und 79, Gestaltung



Summe a = max. 1/2 L

StrVV § 11, Oberflächenwasser
SN 640 050, Grundstückszufahrten

PBG § 79, Terrainveränderungen
bfu-Geländer und Brüstungen
SIA Norm 358, Geländer und Brüstungen



Art. 24 Gebäude, Bauten und Anlagen

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

- die bestehende benachbarte Bebauung;
- Stellung, Form und Proportionen;
- die Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden (Fenster, Balkone), Dächer (Dachaufbauten, -einschnitte, Solaranlagen), Antennen und Reklamen;
- die Anordnung der Erschliessungsanlagen, Parkplätze und Eingänge sowie
- die topografische Einbettung.

Art. 25 Dachlandschaft

¹ Dachform, -aufbauten und -einschnitte sowie das Bedachungsmaterial haben sich gut in die Dachlandschaft einzufügen.

² Mit Ausnahme der Arbeitszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Hauptbauten mit Schrägdächern von mindestens 20° Dachneigung zu versehen.

³ Aufbauten und Einschnitte dürfen gesamthaft 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Art. 26 Aussenraum

¹ Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit den Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Der Raum zwischen Fassadenflucht und Strasse ist in der Regel zu begrünen. Die versiegelten Flächen sind auf das erschliessungstechnisch bedingte Minimum zu beschränken.

³ Das Oberflächenwasser von privaten Vorplätzen, Zufahrten etc. darf nicht auf Strassen und Wege der Gemeinde abgeleitet werden.

Art. 27 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 Einzelne Stützbauwerke sind bis zu 1.0 m ohne Zwischenbermen zulässig. Höhere Hangsicherungen sind mit Zwischenbermen von mindestens 1.0 m zu versehen. Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 sind ab 1.0 m Höhe mit Zwischenbermen vom mindestens 1.0 m zu versehen.

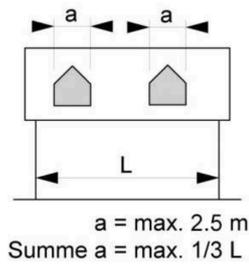
³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind standortgerecht zu bepflanzen.

Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorfzonen

Art. 28 Allgemein

¹ Neu- und Erweiterungsbauten haben durch ihre Stellung und Gliederung der Baukörper sowie Weiterführung der ortsüblichen Aussenraumgestaltung den Massstab und die Bebauungsstruktur zu wahren. Die ortsbildprägende Fassadestruktur und -gliederung ist beizubehalten und die Gestaltung muss dem jeweiligen Gebäudetyp entsprechen.

² Bei Projekten, die aufgrund des Ortsbildes besondere Anforderungen zu erfüllen haben, kann der Gemeinderat ein Fachgremium beiziehen.



Art. 29 Dächer

- ¹ Bauten sind mit symmetrischen Giebedächern und Dachneigungen von 30-45° zu versehen. Das Dach muss allseitig vorspringen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf bei Giebellukarnen und Schleppgauben nicht unterbrochen werden.
- ² Dachaufbauten sind als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden. Giebellukarnen und Schleppgauben dürfen gesamthaft 1/3 der Gebäudelänge, der einzelne Bauteil 2.5 m Breite nicht überschreiten. Auf dem gleichen Dach ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten zulässig.
- ³ Vereinzelte Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Mass von 1.0 m² (Lichtfläche) nicht übersteigen.
- ⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- ⁵ Pult- und Flachdächer sind nur bei An- und Kleinbauten zugelassen.

Art. 30 Fassaden

- ¹ Die Gliederung, die Materialwahl, die Proportionen der einzelnen Bauteile und der Farbgebung von Fassaden, Fenstern, Fensterläden und Türen haben der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.
- ² Balkone sind bei Ersatzbauten zulässig, sofern sie sich in das Erscheinungsbild des Gebäudes und in die Umgebung gut einordnen.
- ³ Lauben sind zulässig, sofern sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen.
- ⁴ Bei Renovationen, Erneuerungen und Umbauten sind kunsthistorisch wertvolle Riegel- und Ständerbaukonstruktionen möglichst sichtbar zu erhalten.

Art. 31 Vorgärten

Die Aussenraumgestaltung hat auf eine benachbarte, wertvolle Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen. Zur Aufwertung des Aussenraums sind Vorgärten wiederherzustellen oder Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Weitere Vorschriften

PBG § 88, Parkfelder, Verkehrsflächen

PBV § 34, Privilegierte Parkieranlagen

StrWG § 46, Abstellplätze und Garagen

StrWV § 42, Zufahrten, Zugänge

SN 640 281, Parkieren

PBG § 106, Baubewilligung,

Nebenbestimmungen

PBV § 42, Gesundheit

SN 640 065/066, Veloparkierung

Veloparkierung, Handbuch (ASTRA 2008)

Art. 32 Parkierung für Fahrzeuge

- ¹ Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Parkfelder zu erstellen.
- ² Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung plus 1 Besucherparkfeld pro 4 Wohnungen zu erstellen. Besucherparkfelder sind deutlich zu bezeichnen und dauernd als solche zu erhalten.
- ³ Der Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.

Art. 33 Nebennutzflächen

- ¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Eingangs genügend grosse, gemeinsame Abstellräume und/oder gut beleuchtete, überdachte Abstellanlagen für Zweiräder vorzusehen. Der Parkierungsbedarf wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Normen bestimmt.
- ² In Mehrfamilienhäusern sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume von mindestens 8 % der jeweiligen Geschossfläche zu erstellen.

Art. 34 Lagerung von Pferdemist

Innerhalb der Bauzone ist die Lagerung von Pferdemist zwingend zu überdachen oder in einem verschliessbaren Aufbewahrungssystem zu lagern.

PBG §§ 98 – 111, Bewilligungsverfahren

PBG § 98, Bewilligungspflicht

PBV §§ 51 – 55, Baubewilligungs- und Kontrollverfahren

PBG § 92, Ausnahmen

IV. Baubewilligungsverfahren

Art. 35 Ausnahmbewilligung

Der Gemeinderat kann in Dorfzonen zum Schutz des Ortsbilds und zur Siedlungserneuerung Ausnahmen von den Bau- und Gestaltungsvorschriften gewähren.

PBV § 56, Anwendung bisherigen Rechtes

V. Schlussbestimmungen

Art. 36 Anwendungen bisherigen Rechts

¹ Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach neuem Recht zu beurteilen.

² Die bisherigen Vorschriften zu den Kultur- und Naturobjekten bleiben bis zur Inkraftsetzung des Schutzplans Kultur- und Naturobjekte mit zugehörigem Reglement anwendbar.

Art. 37 Aufhebung bisherigen Rechts

Folgende Erlasse werden aufgehoben:

- Baureglement vom 9. September 2002
- Zonenplan vom 9. September 2002
- Zonenplanänderung vom 6. Februar 2006
- Zonenplanänderung vom 26. Januar 2009
- Zonenplanänderung vom 11. April 2008
- Zonenplanänderung vom 24. November 2011
- Zonenplanänderung vom 21. Mai 2013

PBG § 6, Inkraftsetzung

Art. 38 Inkrafttreten

Das Baureglement tritt mit dem Inkraftsetzungsbeschluss der Gemeindebehörde in Kraft.

Genehmigungsvermerk

Vom Gemeinderat erlassen am 22. Oktober 2018

Öffentliche Auflage vom 16. November bis 6. Dezember 2018

Von der Gemeindeversammlung erlassen am

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber