



Gemeinde Wuppenau

BAUREGLEMENT

2001

TABELLE DER HOECHST- UND MINDESTMASSE IN DEN BAUZONEN

ZONE Bezug Baureglement	Dorfzone D Art. 5 *)	Weilerzone WE Art. 6 *)	Wohnzone W 2 Art. 7	Wohn-/ Gewerbezone WG2 Art. 8 *)	Gewerbe zone G Art. 9	Zone f. öffentl. Bauten Oe Art. 10	Spezial Zone Nollen SN Art. 11
Gebäudehöhe	7.50	7.50	7.00	7.50	10.00	10.00	10.00
Ausnützungsziffer	0.60	0.60	0.40	0.50	-	-	-
Min. grosser Grenzabstand für Hauptbauten**))	6.00	6.00	8.00	8.00	4.00	8.00	5.00
Min. kleiner Grenzabstand für Hauptbauten **)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	5.00
Maximale Gebäudelänge in Metern	40.00	30.00	30.00	30.00	50.00	60.00	40.00
Lärmempfindlichkeitsstufe LSV ***)	III	III	II	III	IV	III	III

*) Auswirkungen mässig störender Betriebe halten sich im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe und treten nur vorübergehend auf.

**)) Grenzabstand klein und gross:
 - Anlagen 3m
 - Abstellplätze 0.5 m

***) Bauten mit lärmempfindlichen Nutzungen ausserhalb Bauzone:
 Lärmempfindlichkeitstufe III

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

GEMEINDE WUPPENAU

das nachfolgende

BAUREGLEMENT

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Grundsatz

- 1 Das Baureglement ergänzt in Verbindung mit dem Zonenplan die Vorschriften des Bundes und des Kantons im Planungs- und Bauwesen.

Art. 2 Zonen des Baugebietes

Definitive Zonen und Reservebauzonen

D Dorfzone, zweigeschossig

WE Weilerzone, zweigeschossig

W2 Wohnzone, zweigeschossig

WG2 Wohn- und Gewerbezone, zweigeschossig

G Gewerbezone

Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

SN Spezialzone Nollen

Art. 3 Zonen des Nichtbaugebietes

LW Landwirtschaftszone

LS Landschaftsschutzzone

NS Naturschutzzone

FO Forstzone

AB Abbauzone

Art. 4 Überlagernde Zonen

US Umgebungsschutzzone

AF Zone archäologischer Funde

II. ZONENORDNUNG

A Zonen des Baugebietes

Art. 5 Dorfzone D

- 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 grösseren Tierzucht- und Mastbetrieben.
- 3 Neu-, An- und Umbauten sowie Anlagen müssen sich durch ihre Stellung, Ausmasse, Massstäblichkeit, Fassadengliederung, Dachgestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in das bestehende Ortsbild einfügen. Es sind nur die herkömmlich steilen Dachformen zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten sind als Quergiebel, Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden und im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken.
- 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. Der Gemeinderat kann im Vorentscheid- und Baubewilligungsverfahren Lage, Stellung, Volumen und äussere Erscheinung von Neu- und Umbauten unter Berücksichtigung des Ortsbildes festlegen. Er kann sich dabei auf die Begutachtung durch die kantonale Denkmalpflege stützen.

Art. 6 Weilerzone WE

- 1 Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung und Pflege der Weiler unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude mit ihren Vorgärten und Freiräumen.
- 2 Angestrebt wird eine sinnvolle Ausnützung der bestehenden Hauptgebäude. Neue Hauptbauten haben sich auf die Ausfüllung von Baulücken zu beschränken. Alle Neu-, An- und Umbauten inkl. deren Umgebungsgestaltung haben sich harmonisch ins Strassen- und

Weilerbild einzufügen. Sie dürfen die bestehenden Gebäude höhenmässig weder überragen noch volumenmässig dominieren.

- 3 Die Weilerzone dient der gemischten Nutzung. Zugelassen sind Wohnnutzungen, landwirtschaftliche Bauten sowie weilergerechtes, höchstens mässig störendes Gewerbe.
- 4 Es gelten sinngemäss die Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone (siehe Art. 5 Abs. 3+4). In den Weilern mit Schutzobjekten haben Bauvorhaben auf diese Kulturgüter im besonderen Rücksicht zu nehmen.
- 5 Sämtliche Um- und Neubauten und Anlagen in diesen Weilern und ihrer Umgebung sind besonders harmonisch zu gestalten und sorgfältig einzuordnen.

Art. 7 Wohnzone W2

- 1 Die Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Kleingewerbe sind zugelassen, soweit sie bezüglich äusserer Erscheinung, Immissionen und von ihrer Art her nicht störend auf die Wohnumgebung einwirken.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich bestmöglich ins Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Im Einflussbereich der Dorfzone ist der Gestaltung von Bauten spezielle Beachtung zu schenken.
- 3 Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit höchstens zweigeschossigen Wohnhäusern.

Art. 8 Wohn- und Gewerbezone WG2

- 1 Die Wohn- und Gewerbezone WG2 dient der gemischten baulichen Nutzung mit zweigeschossigen Wohnbauten sowie höchstens mässig störenden Gewerbebetrieben.
- 2 Die gewerbliche Nutzung ist, wenn möglich, im Erdgeschoss vorzusehen.
- 3 Im Einflussbereich der Dorfzone ist der Gestaltung der Bauten spezielle Beachtung zu schenken.

Art. 9 Gewerbe G

- 1 Die Gewerbezone dient der Aufnahme von Gewerbe- und Kleinindustriebetrieben, die bezüglich Ausmasse, Gebäudeabstände und Gestaltung in der Wohn- und Gewerbezone nicht bewilligt werden.
- 2 Die Bauten sind durch Gliederung in Grundriss und Höhe so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen. Der Gemeinderat kann entsprechende Gestaltungsauflagen bei der Baubewilligung machen und bei grösseren Bauvorhaben einen Gestaltungsplan verlangen, der insbesondere Stellung der Bauten, Abmessungen, Formen und Farben sowie Erschliessungs- und Umgebungsgestaltung regelt.
- 3 Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

Art. 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

- 1 In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentlichen Aufgaben dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.
- 2 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind rollstuhlgängig zu gestalten.

Art. 11 Spezialzone Nollen SN

- 1 Die „Spezialzone Nollen“ bezweckt den Schutz des Nollens als öffentlich zugänglicher Aussichtspunkt, die Erhaltung der öffentlichen Wanderwege sowie eines Ausflugsrestaurantes.
- 2 Zulässig ist ein der empfindlichen Landschaft angepasstes Ausflugsrestaurant mit den notwendigen Anlagen, den betrieblich bedingten Wohnungen und Gästezimmern.
- 3 Die Bewilligung von Gesuchen für neue Bauten und Anlagen sowie für erhebliche Umbauten setzt einen rechtskräftigen Gestaltungsplan gem. §§ 18 und 19 PBG voraus.

Dieser hat insbesondere die folgenden Aspekte zu ordnen:

- Lage, Grösse und Stellung der Bauten
- Nutzungsstruktur der Bauten
- Der Lage angepasste Architektur
- Nebenanlagen, Umgebung, Parkplätze, Bepflanzung
- Fuss- und Wanderwege
- Öffentliche Zugänglichkeit des Aussichtspunktes

B Zonen des Nichtbaubereiches

Art. 12 Landwirtschaftszone LW

- 1 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und die darauf abgestützten Erlasse.
- 2 Der Eingliederung der zulässigen Bauten und Anlagen in die Landschaft ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Für Wohnbauten gelten bezüglich der Gestaltung die Vorschriften der Dorfzone D.

Art. 13 Landschaftsschutzzone LS

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der unterschiedlichen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Die Standorte allfälliger Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf das Landschaftsbild und das Ortsbild (Umgebungsschutz) sorgfältig auszuwählen.

Art. 14 Naturschutzzone NS

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz und die angepasste Pflege der Gebiete.
- 2 Alle Eingriffe, wie insbesondere das Düngen, das Entwässern und das Deponieren von Material sind verboten.
- 3 Weitergehende, auf den spezifischen Schutzzweck ausgerichtete oder den Unterhalt und die Pflege betreffende Anordnungen werden bei Bedarf durch den Gemeinderat erlassen oder verfügt. Ebenso sind vertragliche Regelungen möglich.

Art. 15 Forstzone FO

- 1 Die Forstzone umfasst das gesamte Waldareal gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

Art. 16 Abbauzone AB

- 1 In der Abbauzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dazu dienen, Bodenschätze zu gewinnen oder zu verarbeiten. Sie sind nach Ablauf des Betriebes wieder zu beseitigen.

C Überlagerte Zonen

Art. 17 Umgebungsschutzzone US

- 1 Die anderen Zonen überlagerte Umgebungsschutzzone soll die Umgebung wertvoller Ortsbilder vor störenden Eingriffen bewahren. Sie bezweckt die Erhaltung und Förderung des harmonischen Überganges zwischen der Landschaft und der Siedlung.
- 2 Die Errichtung von Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und Entfernung der Gehölze und Säume sind unter Vorbehalt von Abs. 3 untersagt.
- 3 Bauten, die dem Unterhalt oder der Nutzung des in der Umgebungsschutzzone liegenden Gebietes dienen, sowie Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe können zugelassen werden, sofern sie sich in Bezug auf äussere Gestaltung, Materialien, Farbgebung, Bauvolumen, Stellung und Standort gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügen.
- 4 Grossflächige, fest installierte Glas- und Plastikhäuser für den Pflanzenbau sind nicht zugelassen.

Art. 18 Zone archäologischer Funde AF

- 1 Die Zone archäologischer Funde bezweckt, die bekannten und vermuteten Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.
- 2 Erdbewegungen aller Art (Aushub, Aufschüttungen, Geländeänderungen usw.) innerhalb dieser Zone sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

Die Tabelle über die Höchst- und Mindestmasse der Regelbauweise befindet sich auf der Innenseite des Reglementsdeckels.

Art. 19 Überbauungsvorschriften

- 1 Wo nichts anderes vorgeschrieben ist, gilt in allen Zonen des Baugebietes offene oder halboffene Bauweise.
- 2 Die zulässige Gebäudehöhe wird ausschliesslich in Metern bestimmt. Wo zusätzlich die Zahl der zulässigen Geschosse festgelegt wird, handelt es sich um eine gestalterische Vorschrift.
- 3 Flächen in Dachgeschossen von Gebäuden, die vor dem 1. April 1980 bewilligt wurden, sind nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu rechnen, sofern dadurch für die Bewohner keine erheblichen Nachteile entstehen.

Art. 20 Besondere Grenzabstände

- 1 Erdkollektoren, Zufahrten und Abstellplätze für Fahrzeuge dürfen bis 0.50 m an die Nachbargrenze erstellt werden, sofern davon keine wesentlichen Immissionen ausgehen. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.
- 2 Unterirdische Bauten dürfen bis auf 0.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Einwirkungen aus, beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.
- 3 Eine Baute gilt als unterirdisch, wenn sie einschliesslich Terrainüberdeckung das in zulässiger Weise gestaltete Terrain nicht überragt.

Art. 21 Gebäudeabstände bei Bauten auf dem gleichen Grundstück

- 1 Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt im Regelfall ein Gebäudeabstand, welcher der Summe der Grenzabstände entspricht.

Art. 22 Klein- oder Anbauten, Einfriedungen

- 1 Für unbewohnte Kleinbauten oder Anbauten beträgt der Grenz- und der Gebäudeabstand 3.00 m.
- 2 Als unbewohnte Kleinbauten gelten freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3.50 m Gebäudehöhe.
- 3 Für Mauern und Grenzwände bis zu einer Höhe von 1.50 m gilt ein Grenzabstand von mindestens der Hälfte ihrer Höhe. Bei einer Höhe über 1,50 m sind die Grenzabstände gemäss Tabelle der Höchst- und Mindestmasse massgebend.

Art. 23 Einordnung in die Umgebung

- 1 Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Volumen und Stellung sowie Gebäude- und Umgebungsgestaltung in die Siedlungsstruktur einzuordnen und auf das Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbild Rücksicht zu nehmen.

- 2 Der Gemeinderat kann eine Gliederung der Baukörper oder Fassaden sowie bestimmte Dachformen verlangen und Weisungen für Materialwahl und Farbgebung wie auch für die Gestaltung der Umgebung erteilen.

Art. 24 Dachaufbauten und -einschnitte

- 1 Dachaufbauten und -einschnitte sowie Dachfenster haben sich gut ins Dachbild einzufügen.
- 2 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten, -einschnitten und -fenstern darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- 3 Dacheinschnitte dürfen 2/5 der Gebäudeseite nicht überschreiten.

Art. 25 Abstellplätze

- 1 Die erforderliche Zahl von Einstellräumen und Abstellplätzen beträgt:
 - a. Einfamilienhäuser: 3 Abstellplätze
wobei der Garagenvorplatz anrechenbar ist
 - b. Mehrfamilienhäuser: 1 Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche
(min. 1 pro Wohnung)
Mindestens 80 % sind dabei unterirdisch anzuordnen, zusätzlich 10 % für Besucher.
 - c. Restaurant: mindestens 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze.
 - d. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe: mindestens 0.5 Abstellplätze pro Arbeitsplatz.
 - e. Abstellplätze für Kunden bei Verkaufsgeschäften: 8 Abstellplätze pro 100 m² Verkaufsfläche

Der Bedarf für Abstellplätze für andere Bauten und Anlagen berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen SN-Norm SN 641400.

Art. 26 Grenzabstände von Pflanzungen

- 1 Artikel 26 wurde aufgehoben. (8.Januar 2003)

Art. 27 Kompostierung

- 1 Neubauten und wesentliche Erweiterungen, bei denen die Kompostierung der verrottbaren Abfälle nicht quartierweise geregelt ist, haben mit der Baueingabe einen für die anfallenden Grünabfälle ausreichenden Kompostierungsplatz auszuweisen und diesen zu erhalten und zu unterhalten.

IV. ÜBERGANGS-UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Anwendbares Recht

- 1 Baugesuche, die bei Inkrafttreten dieses Reglements noch auf Gemeindeebene anhängig sind, werden nach den neuen Bestimmungen beurteilt.
- 2 Alle Bestimmungen, welche diesem Reglement widersprechen sind aufgehoben.

Art. 29 Inkrafttreten

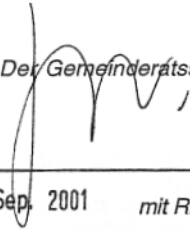
- 1 Dieses Reglement tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat auf einen vom Gemeinderat festzusetzenden Zeitpunkt in Kraft.

*Öffentliche Auflage vom 26. Januar bis 24. Februar 2001
Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 19. April 2001*

Der Gemeindeammann:



Der Gemeinderatsschreiber:



Vom Regierungsrat genehmigt am 25. Sep. 2001 mit RRB Nr. 828

