
Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Berlingen

Baureglement

Ausgabe 2005



Inhalt

| | | |
|------|---|----|
| I. | ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN | 4 |
| | Art. 1 Zweck | 4 |
| | Art. 2 Geltungsbereich | 4 |
| | Art. 3 Zuständigkeit | 5 |
| | Art. 4 Planungsmittel | 5 |
| II. | ZONENVORSCHRIFTEN | 6 |
| | A. Allgemeines | 6 |
| | Art. 5 Zoneneinteilung | 6 |
| | B. Bauzonen | 6 |
| | Art. 6 Regelbauvorschriften und Empfindlichkeitsstufenzuordnung | 6 |
| | Art. 7 Dorfzone D | 8 |
| | Art. 8 Wohnzonen | 8 |
| | Art. 9 Wohn- und Gewerbezone WG | 8 |
| | Art. 10 Gewerbezone G | 9 |
| | Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA | 9 |
| | Art. 12 Freihaltezone Fh | 9 |
| | Art. 13 Sonderzone Wiesli | 9 |
| | C. Zonen des Nichtbaugebiets | 10 |
| | Art. 14 Allgemeine Bestimmungen für Zonen des Nichtbaugebietes | 10 |
| | Art. 15 Landwirtschaftszone Lw | 10 |
| | Art. 16 Naturschutzzone Ns | 10 |
| | Art. 17 Seeuferschutzzone Se | 10 |
| | Art. 18 Forstzone Fo | 11 |
| | D. Überlagernde Zonen | 11 |
| | Art. 19 Zone archäologischer Funde ZaF | 11 |
| | Art. 20 Aussichtsschutzzone As | 11 |
| III. | BAUVORSCHRIFTEN | 12 |
| | E. Definitionen und Messweisen | 12 |
| | Art. 21 Grenzabstand Bauten | 12 |
| | Art. 22 Grenzabstand Anlagen und unterirdische Bauten | 12 |
| | Art. 23 Klein- und Hauptbauten | 12 |
| | Art. 24 Gebäudeabstand für Wohnbauten | 13 |
| | F. Gestaltung | 13 |
| | Art. 25 Grundsatz | 13 |
| | Art. 26 Dachgestaltung allgemein | 13 |
| | Art. 27 Dachgestaltung Dorfzone | 13 |
| | Art. 28 Staffelung im Grundriss | 14 |
| | Art. 29 Aussenantennen, Parabolspiegel | 14 |
| | Art. 30 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien | 14 |
| | Art. 31 Terraingestaltung | 14 |
| | Art. 32 Bepflanzung | 14 |

| | |
|--|-----------|
| G. Erschliessung und Nebenanlagen | 15 |
| Art. 33 Parkierung | 15 |
| Art. 34 Spielplätze | 15 |
| H. Weitere Bestimmungen | 16 |
| Art. 35 Schneefänge | 16 |
| Art. 36 Generelles Immissionsmass..... | 16 |
| Art. 37 Benützung, Schutz und Wiederinstandstellung von öffentlichen Einrichtungen..... | 16 |
| Art. 38 Hochwasserschutz | 16 |
| IV. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ | 17 |
| Art. 39 Kulturobjekte..... | 17 |
| Art. 40 Erhaltenswürdige Naturobjekte | 17 |
| Art. 41 Beiträge | 17 |
| V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 18 |
| Art. 42 Inkrafttreten | 18 |
| Art. 43 Übergangsbestimmungen | 18 |

Abkürzungen

| | |
|----------|--|
| RPG: | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979 (SR 700) |
| RPV: | Verordnung über die Raumplanung vom 02.10.1989 (SR 700.1) |
| PBG: | Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16.08.1995 (700) |
| PBV: | Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26.03.1996 (700.1) |
| StrWG: | Gesetz über Strassen und Wege vom 14. 09 1992 (725.1) |
| NHG TG: | Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 08.04.1992 (450.1) |
| FIGG: | Gesetz über Flur- und Garten vom 07.02.1996 (913.1) |
| WBG: | Gesetz über den Wasserbau vom 25.04.1983 (721.1) |
| RRV WBG: | Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über Wasserbau vom 20.12.1983 (721.11) |
| BGO: | Beitrags- und Gebührenordnung der Politischen Gemeinde Ber- lingen |

Zahlen in Klammern: Nummerierung nach systematischer Rechtssammlung

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau erlässt die Politische Gemeinde Berlingen das nachstehende Baureglement:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement strebt in Verbindung mit den weiteren kommunalen Planungsmitteln eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde an.

² Insbesondere sind nachstehende Ziele zu beachten:

- a. zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b. rationelle, der Nutzung angepassten Erschliessung des Baugebietes;
- c. Förderung einer ästhetisch guten Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung sowie ihrer sorgfältigen Einpassung in das Ortsbild und das Landschaftsbild;
- d. Wahrung der Wohnqualität und Schutz der Bewohner vor schädlichen oder störenden Einwirkungen;
- e. sparsame Energienutzung;
- f. Erhaltung wertvoller Ortsbilder und Landschaften sowie Schutz von wertvollen Kultur- und Naturobjekten.

³ Ergibt sich aus der Anwendung der Vorschriften des Baureglements ein Ermessensspielraum, so ist dieser im Sinne dieser Zielsetzungen auszu-schöpfen.

Art. 2 Geltungsbereich

¹ Das Baureglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

² Für das Planungs- und Bauwesen sind ausser dem Baureglement die weiteren Vorschriften der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung sowie die weiteren einschlägigen Erlasse von Kanton und Bund massgebend. Das im Anhang enthaltene Verzeichnis verweist auf die wichtigsten Erlasse und Rechtsnormen.

Art. 3 Zuständigkeit

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen, die Durchführung des Bewilligungsverfahrens und die Handhabung der Baupolizei sind Sache des Gemeinderates.

² Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Sie stellt Anträge an den Gemeinderat, übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie steht zudem im Sinne einer Bauberatung zur Abklärung von Baufragen zur Verfügung.

Art. 4 Planungsmittel

¹ Für die Ortsplanung stehen der Gemeinde die folgenden Planungsmittel zur Verfügung:

- a. Baureglement
- b. Zonenplan
- c. Sondernutzungspläne wie Gestaltungspläne und Baulinienpläne
- d. Gemeinderichtpläne

² Baureglement, Zonenplan und Sondernutzungspläne bilden die kommunale Bau- und Nutzungsordnung und sind allgemeinverbindlich. Die Gemeinderichtpläne sind für die Behörden verbindlich.

³ In den Gemeinderichtplänen wird zwischen kommunalen und überkommunalen Richtplanabsichten unterschieden. Kommunale Richtplanabsichten benötigen keine Genehmigung durch den Kanton.

⁴ Die zur Orientierung abgegebenen Pläne sind nicht rechtsverbindlich. Rechtsverbindlich sind einzig die genehmigten Originalpläne, welche bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

A. Allgemeines

Art. 5 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

² Zonen des Baugebiets:

| | |
|---|------|
| Dorfzone | D |
| Wohnzone am See | WS |
| Wohnzone 35 | W 35 |
| Wohnzone 50 | W 50 |
| Wohn- und Gewerbezone | WG |
| Gewerbezone | G |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA |
| Freihaltezone | Fh |
| Sonderzone Wiesli | SW |

³ Zonen des Nichtbaugebiets:

| | |
|---------------------|----|
| Landwirtschaftszone | Lw |
| Naturschutzzone | Ns |
| Seeuferschutzzone | Se |
| Forstzone | Fo |

⁴ Überlagernde Zonen:

| | |
|----------------------------|-----|
| Zone archäologischer Funde | ZaF |
| Aussichtsschutzzone | As |

B. Bauzonen

Art. 6 Regelbauvorschriften und Empfindlichkeitsstufenzuordnung

Sofern in diesem Baureglement oder in Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt wird, gelten folgende Regelbauvorschriften und Empfindlichkeitsstufen:

| Zone | Dorfzone | Wohnzone am See | Wohnzonen | | Wohn- u. Gewerbezone | Gewerbezone | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Landwirtschaftszone (gilt nur für Wohnbauten) |
|--|--|--------------------|---|-----------------|-----------------------------|--|---|---|
| | D | WS | W 35 | W 50 | WG | G | OeBA | LW |
| Bauweise | offen halboffen geschlossen | offen | offen halboffen | | offen halboffen | offen | offen halboffen | - |
| Ausnutzungsziffer AZ max. ^a für Wohnnutzung AZ max. ^a | - | - | 0.35 | 0.50 | 0.60 0.40 | - | - | - |
| Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV ^b | ES III | ES II | ES II | | ES III | ES III | ES II / III ^c | ES III |
| Gebäudehöhe max. ^d Firsthöhe max. ^d | 10.5 m ^e 14.5 m ^e | 5.0 m 7.0 m | 7.0 m ^f 11.0 m ^f | 9.0 m 13.0 m | 7.0 m 11.0 m | 11.0 m ^g 11.0 m ^g | 10.5 m 14.5 m | 7.0 m 11.0 m |
| Geschosszahl max. | 3 ^e | - | - | - | - | - | - | - |
| Grenzabstand (für Hauptbauten) ^h - klein min. - gross min. | 4.0 m ^e 4.0 m ^e | 5.0 m 10.0 m | 5.0 m 8.0 m | 5.0 m 8.0 m | 5.0 m 8.0 m ⁱ | 5.0 m 5.0 m | 5.0 m 5.0 m | - |
| Gebäudelänge max. ^j | 30.0 m ^e | 20.0 m | 30.0 m | | 40.0 m | 60.0 m | 40.0 m | 30.0 m |
| Gebäudegrundfläche max. | | 200 m ² | | | | | | |

^a Anhang S. 2-8; §§ 9-11 PBV

^b Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb der Bauzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

^c ARA, Schiessstand: Empfindlichkeitsstufe III, übrige Gebiete Empfindlichkeitsstufe II.

^d Bauten an Hanglagen ab 25% Neigung dürfen auf der Talseite die Gebäude- und Firsthöhe um max. 3.0 m überschreiten. Die Hangneigung ist in Richtung der Falllinie in der Mitte des flächenkleinsten Umfassungsrechtecks zu messen. Anhang Abb. 8 und Abb. 8a

^e gilt unter Berücksichtigung von Art. 7 Abs. 2 für Neubauten; bei Wiederaufbau gemäss bestehender Bebauung.

^f Bauten dürfen auf der Talseite max. dreigeschossig in Erscheinung treten.

^g In der Gewerbezone Sandegg dürfen Bauten ergänzend zur Gebäude- und Firsthöhe die Höhenkote von 421.50 m ü. M. nicht überschreiten.

^h Grenzabstand: Anhang Abb. 13-16 und §§ 5-6 PBV. Wald- und Ufergehölzabstand: Anhang Abb. 17 und § 63 PBG sowie § 15 PBV. Gewässerabstand: Anhang Abb. 18, 19 und § 64 PBG sowie § 16 PBV. Strassenabstand: Anhang S. 16-18 und §§ 41-45 StrWG.

ⁱ Bei ausschliesslich gewerblich genutzten Gebäuden und Gebäudeteilen findet der grosse Grenzabstand keine Anwendung.

^j Anhang Abb. 10-12; § 12 PBV

Art. 7 Dorfzone D

¹ Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des wertvollen Ortsbildes. Sie dient der gemischten baulichen Nutzung. Mässig störende Gewerbebetriebe sind zugelassen.

² Neu-, An- und Umbauten müssen sich bezüglich Stellung, Grösse, Form und Gliederung der Bauten, Dachform, Dachaufbauten, Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl sowie Umgebungsgestaltung sorgfältig in die bestehende Struktur der Dorfzone (Bauten, Strassenräume, Plätze und Freiflächen) eingliedern.

³ Im Sinne von § 18 Abs. 4 PBV kann ein Nachweis zur sorgfältigen Eingliederung verlangt werden. Dieser ist durch die Bauherrschaft zu erbringen. Baugesuche für Neu-, An- und Umbauten mit wesentlichen Änderungen des äusseren Erscheinungsbildes haben zu diesem Zweck die umgebende Bebauung in Grundriss und Ansicht mit darzustellen sowie die notwendigen Erläuterungen aufzuweisen.

⁴ Der Gemeinderat kann für Neu- und Umbauten mit massgeblicher Veränderung des Dorfbildes sowie für den Erhalt und die gewünschte Erweiterung der Bebauung Gestaltungspläne erlassen.

⁵ Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Regelbauweise zulassen oder vorschreiben, wenn dadurch ortsbaulich oder architektonisch bessere Resultate erreicht werden und keine anderen gewichtigen Interessen entgegenstehen.

⁶ Baugesuche für An- und Umbauten mit wesentlicher Änderung der Baubsubstanz oder Neubauten sind der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen.

Art. 8 Wohnzonen

¹ Wohnzonen sollen ruhige Wohnverhältnisse gewährleisten. Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbe u. dgl. sind zugelassen, soweit sie nicht störend und mit dem Wohncharakter verträglich sind.

² Die Wohnzone am See WS ist bestimmt für eine lockere Überbauung mit Einfamilienhäusern.

³ In der Wohnzone W35 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenfamilienhäuser und Reihenhäuser zulässig.

⁴ Die Wohnzone W50 ist für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

Art. 9 Wohn- und Gewerbezone WG

¹ In der Wohn- und Gewerbezone sind nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten zulässig.

sig. Wohn- und Gewerbenutzungen sind so anzuordnen, dass die Wohnungen soweit als möglich vor Immissionen geschützt werden.

Art. 10 Gewerbezone G

¹ In der Gewerbezone sind mässig störende Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Die höchstzulässige Gebäudehöhe kann für einzelne betrieblich bedingte Aufbauten überschritten werden.

³ Für betrieblich oder aus Sicherheitsgründen an den Standort gebundenes Personal ist maximal eine Wohnung pro Gewerbeliegenschaft zulässig.

⁴ Bauten und Anlagen haben sich bestmöglich ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen und sind durch geeignete Farbgebung und/oder Bepflanzung der Umgebung zu gestalten.

⁵ Die Bewilligung von Bauten mit mehr als 40 m Gebäudelänge kann mit Auflagen bezüglich der Gliederung der Bauten verbunden werden.

Art. 11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.

Art. 12 Freihaltezone Fh

¹ Die Freihaltezone gliedert das Siedlungsgebiet und sichert Frei- und Grünräume.

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind einzelne Kleinstbauten bis max. 12 m² Grundfläche und max. 2,5 m Gebäudehöhe, unbefestigte Wege und einzelne unbefestigte Abstellplätze. Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Umgebung einzugliedern.

Art. 13 Sonderzone Wiesli

¹ Die Sonderzone Wiesli sichert den wertvollen Siedlungsfreiraum und dient dem Rebbau, der Erholung und der extensiven Landwirtschaft.

² Hagelschutznetze, Folientunnels und dergleichen sind bewilligungspflichtig. Zuständig ist die Gemeindebehörde.

³ Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen und standortgebunden sind. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

C. Zonen des Nichtbaugebiets

Art. 14 Allgemeine Bestimmungen für Zonen des Nichtbaugebietes

¹ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht und ergänzend nach den kommunalen Bauvorschriften.

Art. 15 Landwirtschaftszone Lw

¹ Die Landwirtschaftszone dient der landwirtschaftlichen Nutzung und sichert im Allgemeininteresse freizuhaltende Gebiete.

² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen haben sich bestmöglich ins Landschaftsbild einzugliedern.

³ Hagelschutznetze, Folientunnels und dergleichen sind bewilligungspflichtig. Zuständig ist die Gemeindebehörde.

⁴ Mässig störende Nutzungen sind zugelassen. Für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 16 Naturschutzzone Ns

¹ Die Naturschutzzone bezweckt einen umfassenden Schutz der unterschiedlichen Gebiete in ihrer heutigen Eigenart mit der dazugehörigen Pflanzen- und Tierwelt.

² Bauten und Anlagen sind nur erlaubt, wenn sie für das Erreichen des Schutzzweckes notwendig sind.

³ Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

⁴ Über den üblichen Unterhalt und Pflege hinausreichende Eingriffe sind gemäss § 7 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat bewilligungs- oder anzeigepflichtig.

⁵ Der Gemeinderat kann mittels Vertrag oder Verfügung weitere auf den Schutzzweck ausgerichtete oder den Unterhalt und die Pflege betreffende Regelungen bestimmen.

Art. 17 Seeuferschutzzone Se

¹ Die Seeuferschutzzone dient der uneingeschränkten Erhaltung der Schönheit des Landstreifens entlang dem Untersee. Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie zum Erreichen des Schutzzwecks notwendig oder für die Fischerei, Schifffahrt und Wasserversorgung unerlässlich sind.

² Die Bepflanzung der Uferlinie darf keine geschlossene Waldfläche bilden. Das Ufergehölz und die Hecken sind periodisch zu lichten, dass freie Sicht zum See entsteht. Geschlossene tote Einfriedungen sind nicht zulässig.

Art. 18 Forstzone Fo

¹ Die Forstzone umfasst das gesamte Waldareal gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.

D. Überlagernde Zonen

Art. 19 Zone archäologischer Funde ZaF

¹ Die Zone archäologischer Funde bezweckt, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor Zerstörung oder unsachgemässer Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen.

² Innerhalb dieser Zone sind Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Geländeänderungen und Erdbewegungen aller Art dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 20 Aussichtsschutzzone As

¹ Die Aussichtsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung und Freihaltung von Aussichtspunkten.

² Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie den freien Ausblick nicht beeinträchtigen. Bepflanzungen sind niedrig zu halten und dürfen den freien Ausblick nicht beeinträchtigen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

E. Definitionen und Messweisen

Art. 21 Grenzabstand Bauten

¹ Der grosse Grenzabstand gilt gegenüber der Hauptwohnseite einer Baute. Er gilt nicht für eingeschossige, freistehende oder angebaute gedeckte Sitzplätze und Wintergärten. Der kleine Grenzabstand gilt gegenüber den übrigen Fassaden. Anhang Abb. 13 - 15

² Mehrlängenzuschläge werden zu den Grenzabständen hinzugerechnet, sofern die Fassadenlänge 20.0 m überschreitet. Sie betragen einen Drittel der Mehrlänge, höchstens jedoch 4.0 m. Bei im Grundriss gestaffelten Bauten ist der Mehrlängenzuschlag ab der ideellen Fassadenlinie einzuhalten. Vorsprünge sind bis zum kleinen Grenzabstand erlaubt. Bei dauernd gewerblich genutzten Bauten unter sich kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung. Anhang Abb. 26

Art. 22 Grenzabstand Anlagen und unterirdische Bauten

¹ Ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszugänge und Spielplätze dürfen direkt an die Grenze erstellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Emissionen aus, kann der Gemeinderat einen Grenzabstand von bis zu 3 m vorsehen.

² Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten. Anlagen von mehr als 1,50 m Höhe haben die Abstände für Kleinbauten einzuhalten.

³ Unterirdische Bauten und Anlagen, die äusserlich nicht in Erscheinung treten, dürfen bis auf 0.50 m an die Nachbargrenze gestellt werden. Gehen von ihnen nachteilige Emissionen aus, beträgt der Grenzabstand 3 m.

Art. 23 Klein- und Hauptbauten

Als Kleinbauten gelten unbewohnte, eingeschossige, freistehende und angebaute Bauten von höchstens 40 m² Grundfläche und höchstens 3.5 m Gebäudehöhe. Der allseitig erforderliche Grenzabstand beträgt 3 m. Bauten, welche die Abmessungen von Kleinbauten überschreiten oder bewohnt sind, gelten als Hauptbauten.

Art. 24 Gebäudeabstand für Wohnbauten

¹ Hauptbauten haben zu benachbarten Wohnbauten einen Gebäudeabstand einzuhalten. Dieser ergibt sich aus der Summe benachbarter Grenzabstände. Für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt ein Gebäudeabstand, wie er sich bei einer dazwischenliegenden Grenze ergäbe.

² Bei Wohnbauten auf dem gleichen Grundstück oder aus Gründen des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

³ Ist bei bestehenden Gebäuden und Grenzen ohne Vereinbarung eines Näherbaurechts der vorgeschriebene Grenzabstand nicht eingehalten, so gilt für neue Hauptbauten auf dem angrenzenden Grundstück der Gebäudeabstand als gewahrt, wenn der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

F. Gestaltung

Art. 25 Grundsatz

Bauten und Anlagen sind bezüglich ihrer Gesamtwirkung und einzelner Teile wie Dächer, Fassadenelemente, Farbgebung und Aussenanlagen sorgfältig in das Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzugliedern.

Art. 26 Dachgestaltung allgemein

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich in die bestehende Dachlandschaft einzupassen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtbreite der Aufbauten und Einschnitte darf höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen, die einzelnen Bauteile dürfen ein Viertel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Art. 27 Dachgestaltung Dorfzone

Für Hauptbauten sind nur symmetrische Giebeldächer zulässig. Dachaufbauten sind baustilgerecht als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie an wenig einsichtbaren Stellen angeordnet werden und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Kleinere Dachflächenfenster sind zur Belichtung und Belüftung in Ausnahmefällen erlaubt. Dachaufbauten sind in der Regel im gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken und haben sich in der Farbgebung in das Dach einzuordnen.

Anhang Abb. 27

Art. 28 Staffellung im Grundriss

Einzel- und Reihenbauten von mehr als 20 m Länge sind im Grundriss zu staffeln, ausgenommen Bauten in der Gewerbezone.

Art. 29 Aussenantennen, Parabolspiegel

¹ Aussenantennen und Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig. Der Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage wird empfohlen.

² Aussenantennen und Parabolspiegel sind unauffällig zu gestalten, möglichst nicht sichtbar am Objekt zu platzieren und sorgfältig in die Umgebung einzupassen.

³ In der Dorfzone ist pro Hauptgebäude maximal eine Aussenantenne zulässig, sofern keine Möglichkeit zum Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne besteht oder auf andere Art kein zumutbarer Empfang erreicht wird und die Kriterien gemäss Art. 53 des Bundesgesetzes über Radio und Fernsehen eingehalten sind.

Art. 30 Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien

Sonnenkollektoren und andere Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, sofern sie gestalterisch sorgfältig integriert sind und keine öffentliche Interessen zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes entgegenstehen.

Art. 31 Terraingestaltung

¹ Terrainabsätze, Stützmauern und -wände sind möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind sie gut in das Gelände einzupassen. Anhang Abb. 28

Art. 32 Bepflanzung

¹ In allen Zonen ist der bestehende Baum- und Heckenbestand möglichst zu schonen.

² Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind vorzugsweise einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

⁴ Für Bepflanzungen gegenüber Grenzen gelten die flurgesetzlichen Abstände, gegenüber Strassen die Abstände des Gesetzes über Strassen und Wege.

G. Erschliessung und Nebenanlagen

Art. 33 Parkierung

¹ Bei Wohnbauten sind Fahrzeugabstellplätze in angemessener Zahl zu erstellen:

- a. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Abstellplätze je Wohnung
- b. Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Abstellplätze je Wohnung, wovon die Hälfte in Garagen oder Unterständen angeordnet sein müssen.
- c. Pro sechs Wohneinheiten ist zusätzlich ein oberirdischer Abstellplatz als Besucherparkplatz zu erstellen und zu bezeichnen.
- d. Zufahrten werden nicht als Abstellplatz angerechnet.

² Bei Erweiterung bestehender Wohnbauten ist pro zusätzliche Wohneinheit bzw. pro 80 m² zusätzlicher Bruttogeschossfläche mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen.

³ Bei übrigen Bauten und Anlagen richtet sich der Bedarf an Abstellplätzen nach der aktuellen Schweizer Norm SN.

⁴ Ausfahrten sind unter Berücksichtigung der aktuellen Schweizer Norm SN zu erstellen.

⁵ Die Neigung von Zufahrten darf in der Regel max. 15 % aufweisen und muss mindestens 5 m vor der Strassengrenze bei Kantonsstrassen auf max. +/-5%, bei Gemeindestrassen auf max. -8% / +10% reduziert werden. Im übrigen gelten, insbesondere für die Sichtzonenbereiche, die Vorschriften des Gesetzes über Strassen und Wege. Anhang Abb. 29

⁶ Oberflächenwasser von Abstellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentliche Strassen bzw. Trottoire geleitet werden.

⁷ Wer die vorgeschriebenen Abstellplätze nicht erstellen kann, hat eine Ersatzabgabe zu leisten. Massgebend für die Beitragsbemessung ist das rechtsgültige Beitragsreglement.

Art. 34 Spielplätze

¹ Bei Mehrfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind kinderfreundliche Spielplätze in angemessener Grösse auf privatem Grund einzurichten, mit geeigneten Spielgeräten zu bestücken und zu erhalten.

H. Weitere Bestimmungen

Art. 35 Schneefänge

Bei Dächern ab 30°-Neigung, die auf die Strasse, Trottoir oder Vorplatz ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

Art. 36 Generelles Immissionsmass

¹ Als „nicht störend“ gelten Immissionen, welche ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen, nicht andauernd auftreten und nicht mehr Auswirkungen entfalten, als in Wohnquartieren üblich ist.

² Als „mässig störend“ gelten Immissionen, welche im Rahmen herkömmlicher Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastwirtschafts- und Landwirtschaftsbetriebe bleiben, nicht dauernd auftreten und abgesehen von einzelnen Ausnahmen auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt bleiben.

³ Weitergehende Immissionen gelten als stark störend.

Art. 37 Benützung, Schutz und Wiederinstandstellung von öffentlichen Einrichtungen

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. Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Bäume sind zu schützen. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberen Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf dem Strassenbelag zu mischen, umzuschlagen und zu lagern.

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 wieder instand zu stellen.

Art. 38 Hochwasserschutz

Hausanschlusskästen, Steuerungen und Hydraulikanlagen sind oberhalb der Höhenkote von 398.30 m ü. M. zu erstellen.

IV. NATUR- UND HEIMATSCHUTZ

Art. 39 Kulturobjekte

¹ Die im Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau als besonders wertvoll und wertvoll eingestuftten Bauten sind zu pflegen und grundsätzlich in ihrer äusseren Erscheinung, in ihrer inneren Substanz sowie mit der zugehörigen Umgebung zu erhalten. Der Abbruch oder Eingriffe in schutzwürdige Teile sind bewilligungspflichtig. Die konkreten Schutzanordnungen werden im Baubewilligungsverfahren oder mit einem Vorentscheid vom Gemeinderat festgelegt.

² Abbrüche werden nur bewilligt, wenn eine Restaurierung nicht möglich oder unverhältnismässig ist, und ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt, dessen Finanzierung gesichert ist.

³ Sofern zumutbar kann der Gemeinderat bei baulichen Veränderungen den Abbruch von störenden Gebäudeteilen sowie Korrekturen an historisch oder gestalterisch unbefriedigenden Gebäudeteilen verlangen.

⁴ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind besonders sorgfältig zu gestalten und so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 40 Erhaltenswürdige Naturobjekte

¹ Im Richtplan als erhaltenswürdig bezeichnete Naturobjekte sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

² Wo es die Verhältnisse erfordern, kann der Gemeinderat durch Bewirtschaftungsvereinbarungen oder Schutzverfügungen den Erhalt und die Pflege sichern.

Art. 41 Beiträge

¹ Der Gemeinderat gewährt Beiträge gemäss NHG TG an Pflege und Unterhalt von Naturobjekten sowie an die fachgerechte Wiederherstellung und Erneuerung von Kulturobjekten und archäologischen Funden.

² Massgebend für die Beitragsbemessung ist das rechtsgültige Beitragsreglement.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42 Inkrafttreten

¹ Das vorliegende Baureglement und der zugehörige Zonenplan treten mit Datum der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt in Kraft.

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements werden Baureglement und Zonenplan, genehmigt am 3.2.1981 mit RRB Nr. 239 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 43 Übergangsbestimmungen

Bei Inkrafttreten des Baureglements noch hängige Baugesuche werden nach den neuen Vorschriften beurteilt.

Berlingen, 23.06.2003

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:

Heinz Kasper

Die Gemeindeschreiberin:

Sonja Zuberbühler

Öffentliche Auflagen: vom 01.11.2002 bis 20.11.2002

vom 25.04.2003 bis 14.05.2003

vom 07.01.2005 bis 26.01.2005

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 23.06.2003

Änderungen (gemäss § 5 PBG) vom Gemeinderat beschlossen am: 22.12.2004

Vom Departement für Bau und Umwelt mit Ausnahmen genehmigt

am: 8. April 2004 mit Entscheid-Nr.: 40

Änderungen vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt

am: 2. Nov. 2005 mit Entscheid-Nr.: 99