



# Politische Gemeinde Raperswilen

# Anhang

zum Baureglement

Erläuterungsskizzen.....	Seite 2
Stichwortverzeichnis.....	Seite 22

## Erläuterungsskizzen

### Inhalt

Zu Art. 6, Fussnote 1: Ausnützungsziffer.....	3
Zu Art. 6, Fussnote 2: Gebäudehöhe in Hanglagen .....	10
Zu Art. 6: Gebäudehöhe bei verschiedenen Dachformen.....	11
Zu Art. 6, Fussnote 5: Gebäudelänge .....	12
Zu Art. 6, Fussnote 4 und Art. 23: Grenzabstand Bauten .....	13
Zu Art. 6 Fussnote 4 bzw. §§ 5 und 6 PBV: Abstände für Vorbauten, Dachgesimse und Nachisolationen.....	15
Zu Art. 6, Fussnote 4 bzw. § 63 PBG, § 15 PBV: Wald- und Ufergehölzabstand.....	16
Zu Art. 6, Fussnote 4 bzw. § 64 PBG, § 16 PBV: Gewässerabstand.....	16
Zu Art. 6, Fussnote 4 bzw. §§ 41 - 45 StrWG: Strassenabstand .....	17
Zu Art. 32: Terraingestaltung.....	20
Zu Art. 34, Abs. 5: Neigung von Zufahrten.....	21

### 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)

**Zahlen in Klammern: Nummerierung nach systematischer Rechtssammlung**

#### Quellenhinweis:

Abb. 1-7, 9-15, 17-25 entnommen aus den Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz des Departements für Bau und Umwelt vom April 1997. Abb. 4 und 17 angepasst.

### Zu Art. 6, Fussnote 1: Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist gemäss § 9 PBV die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF).

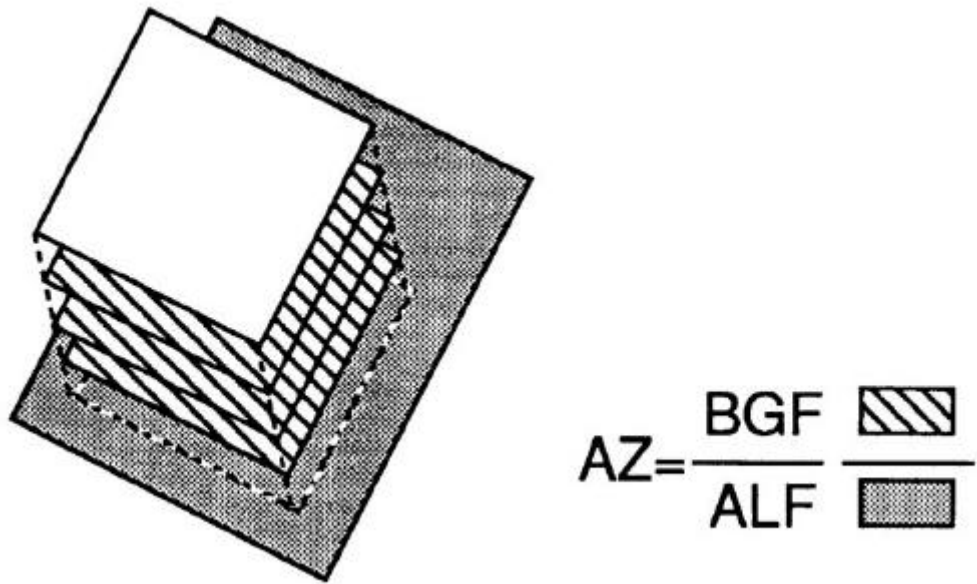


Abbildung 1: Prinzip Ausnützungsziffer

### Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt nach § 10 PBV die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden fiktiven Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder Gewerbe dienenden und **hierfür nicht verwendbaren** Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.50 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;

5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen
7. offene ein- und vorspringende Balkone
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

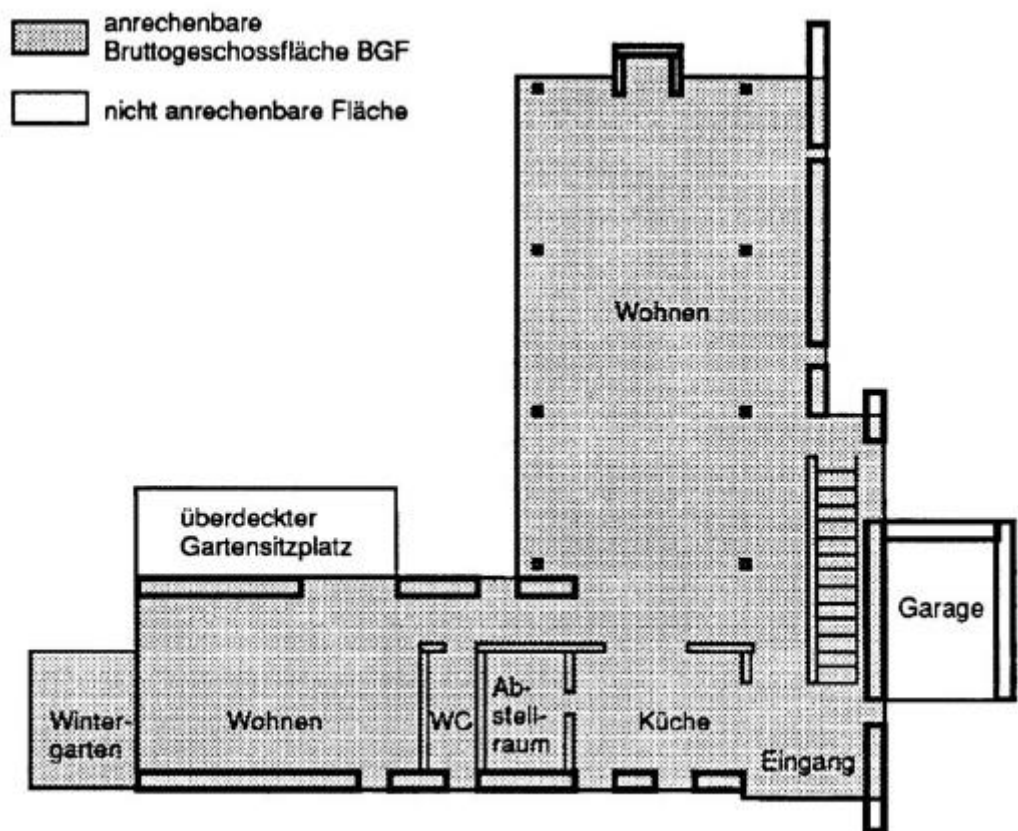


Abbildung 2: Bruttogeschossfläche Erdgeschoss

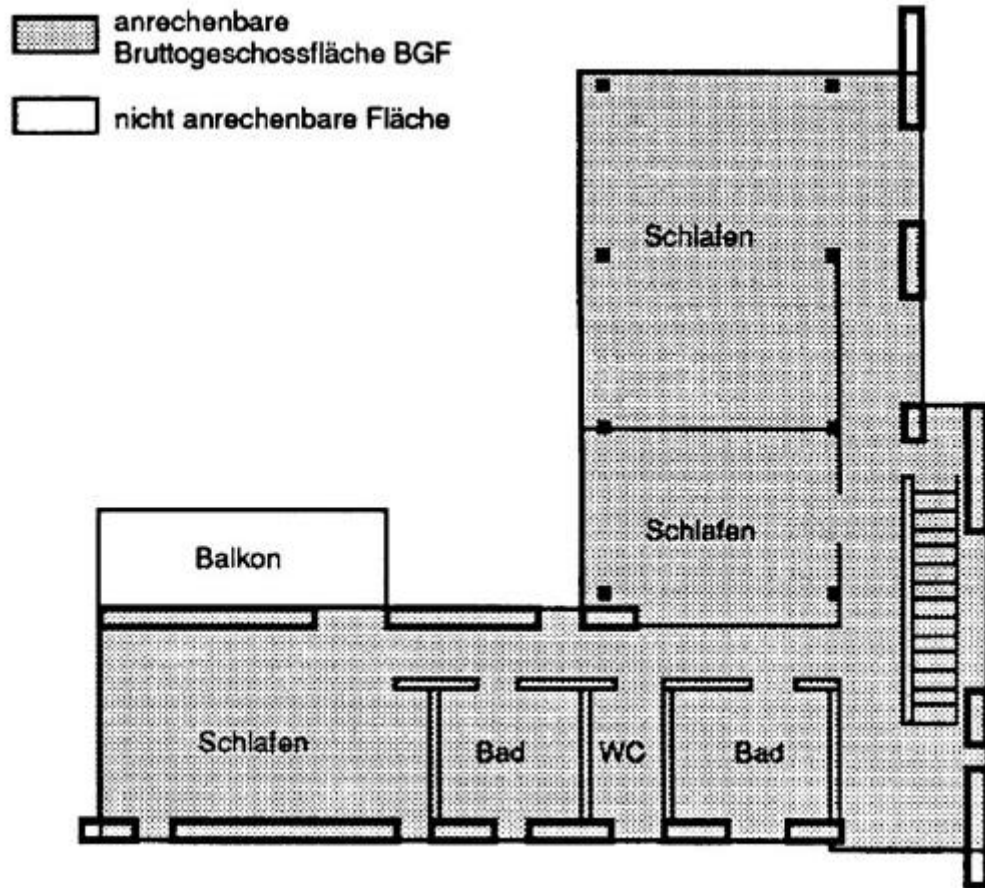


Abbildung 3: Bruttogeschossfläche Obergeschoss

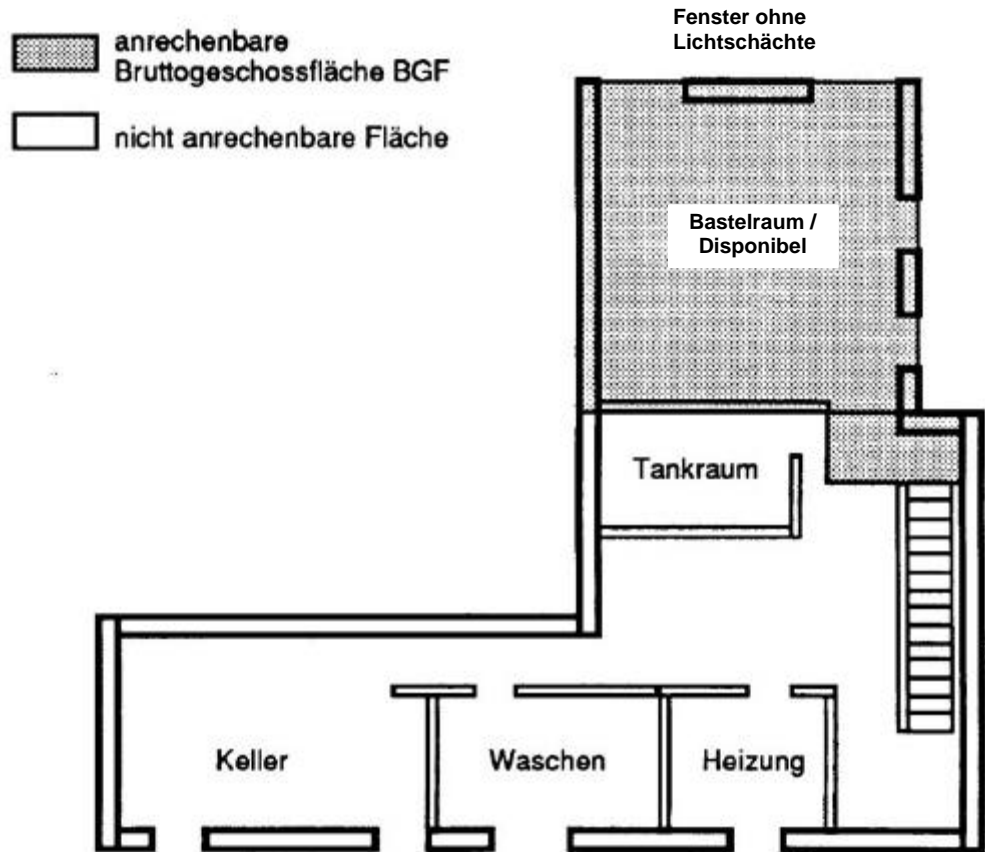


Abbildung 4: Bruttogeschossfläche Untergeschoss

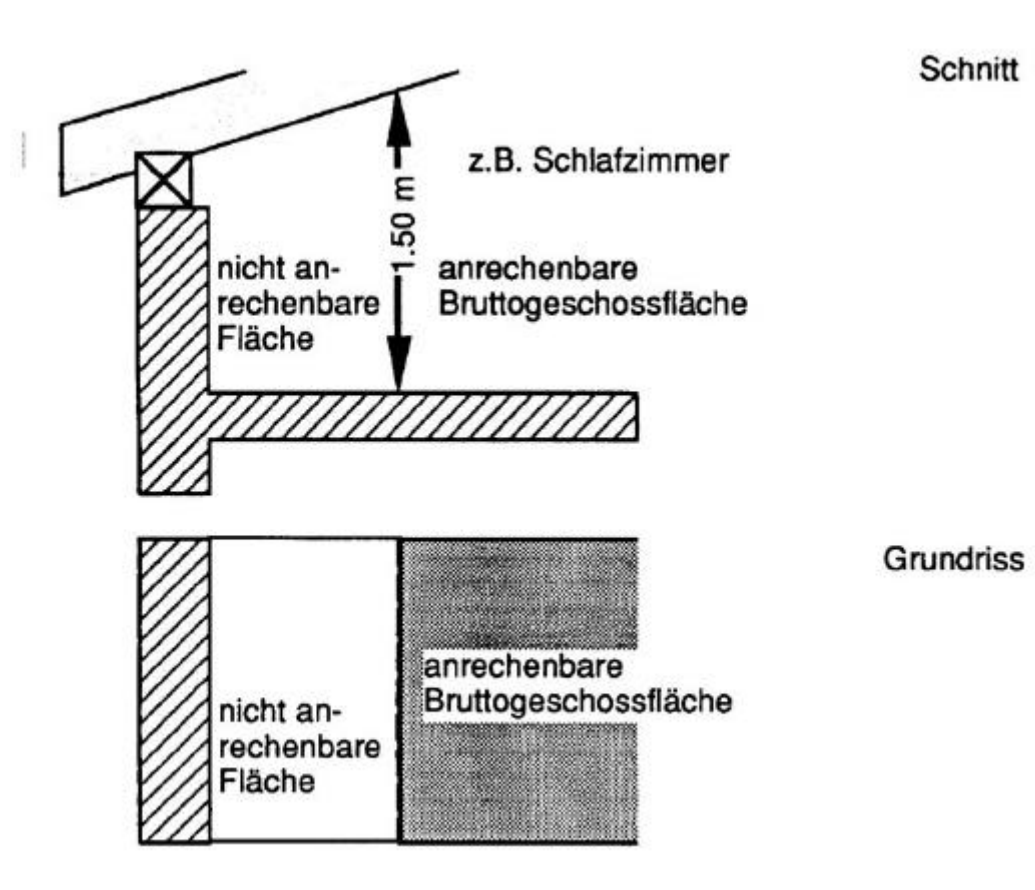


Abbildung 5: Flächen in Dachgeschossen

### Anrechenbare Landfläche

Als anrechenbare Landfläche gilt nach § 11 PBV die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht (Abb. 6, Ziffer 1);
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet (Abb. 6, Ziffer 2).

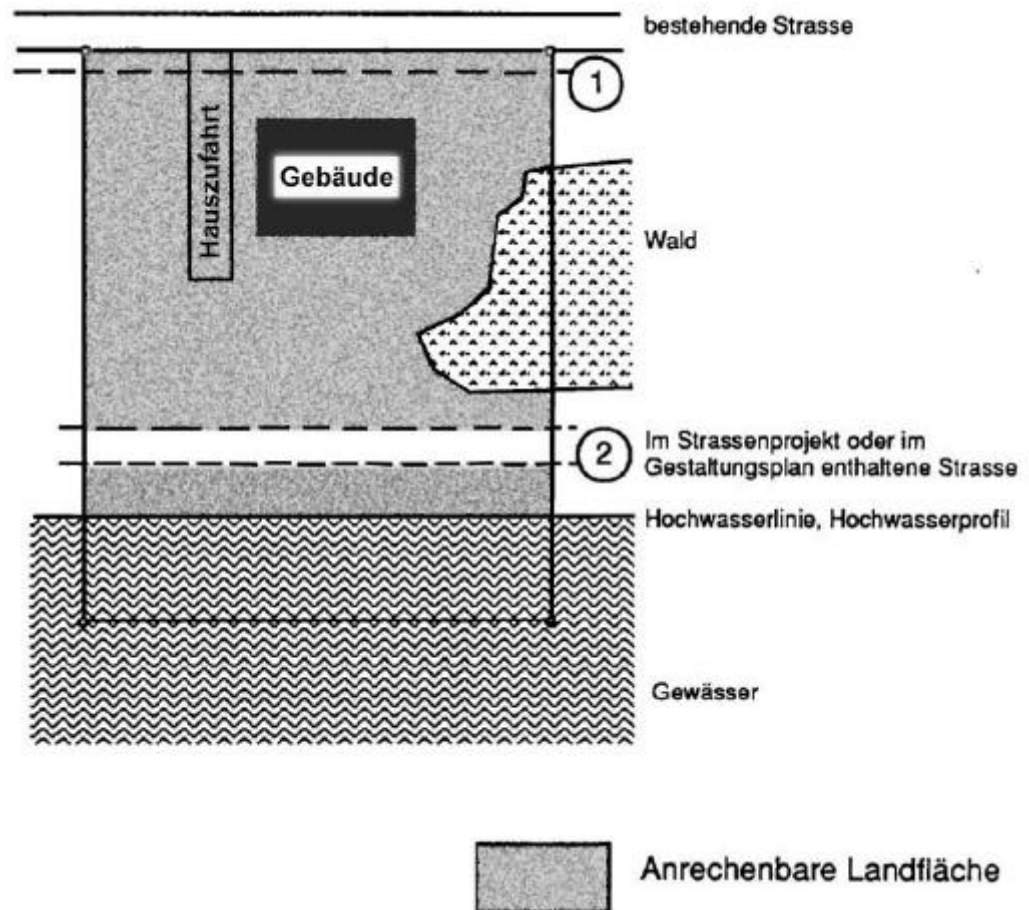


Abbildung 6: Anrechenbare Landfläche



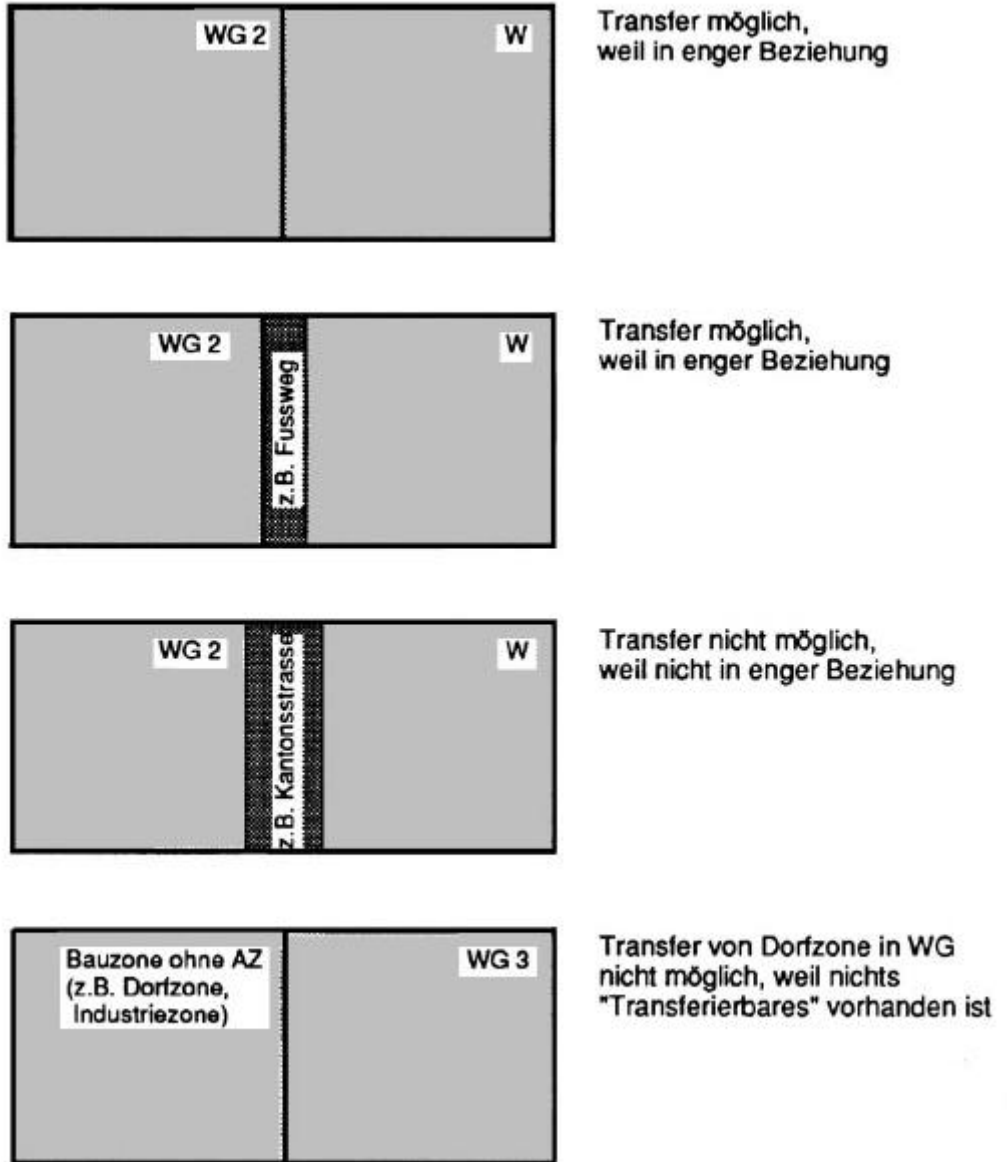


Abbildung 7: AZ-Transfer

Zu Art. 6, Fussnote 2: Gebäudehöhe in Hanglagen

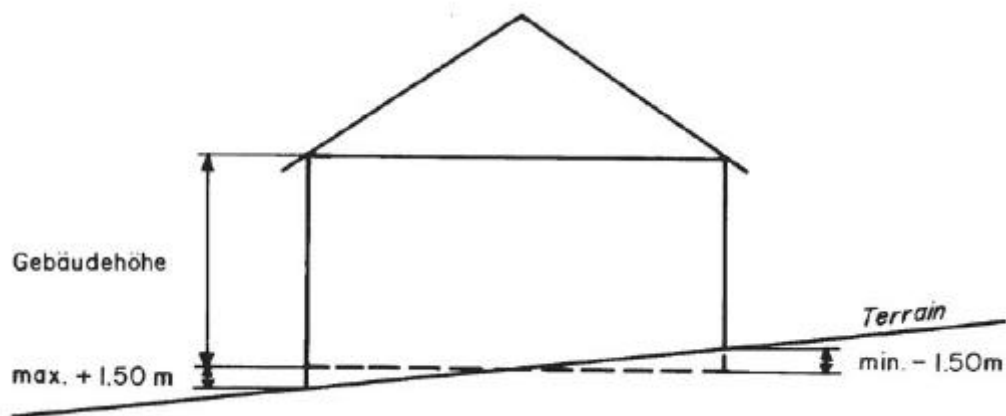


Abbildung 8: Gebäudehöhe in Hanglagen

Zu Art. 6: Gebäudehöhe bei verschiedenen Dachformen

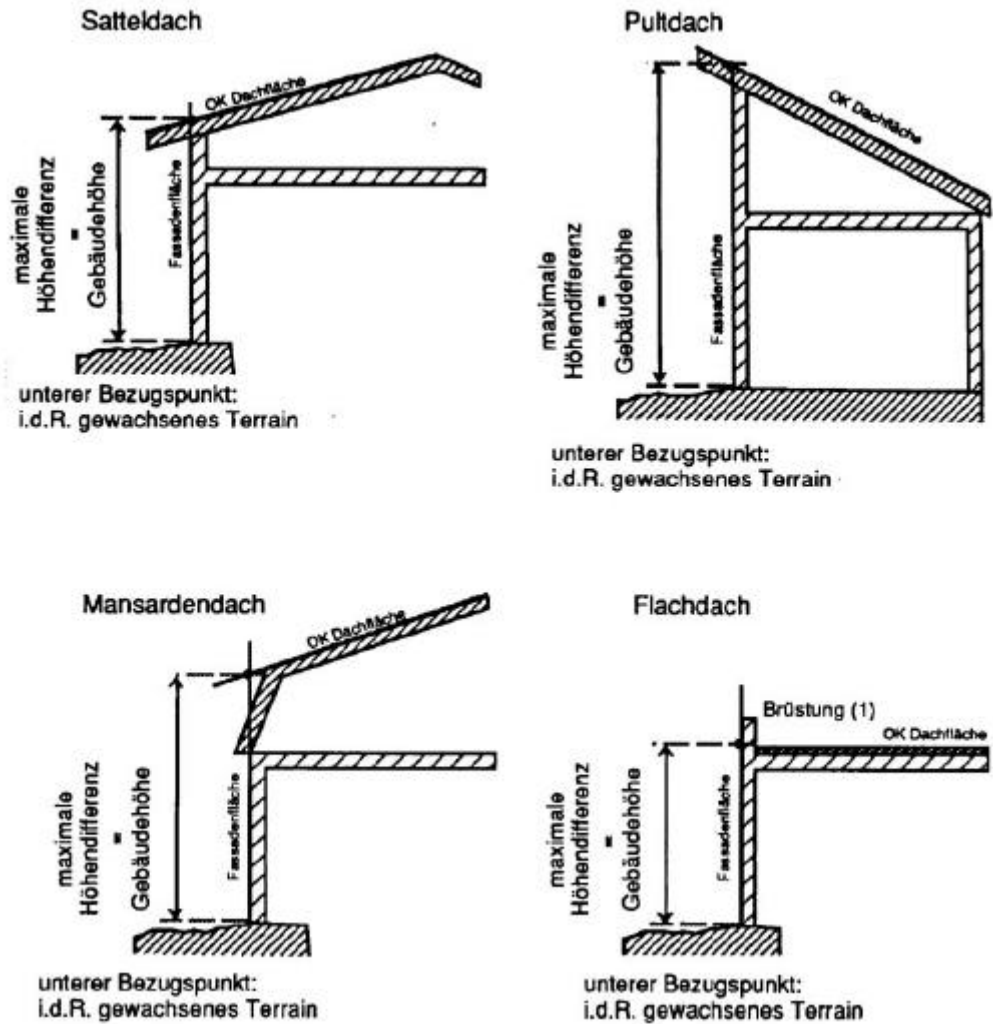


Abbildung 9: Gebäudehöhe bei verschiedenen Dachformen

Zu Art. 6, Fussnote 5: Gebäudelänge

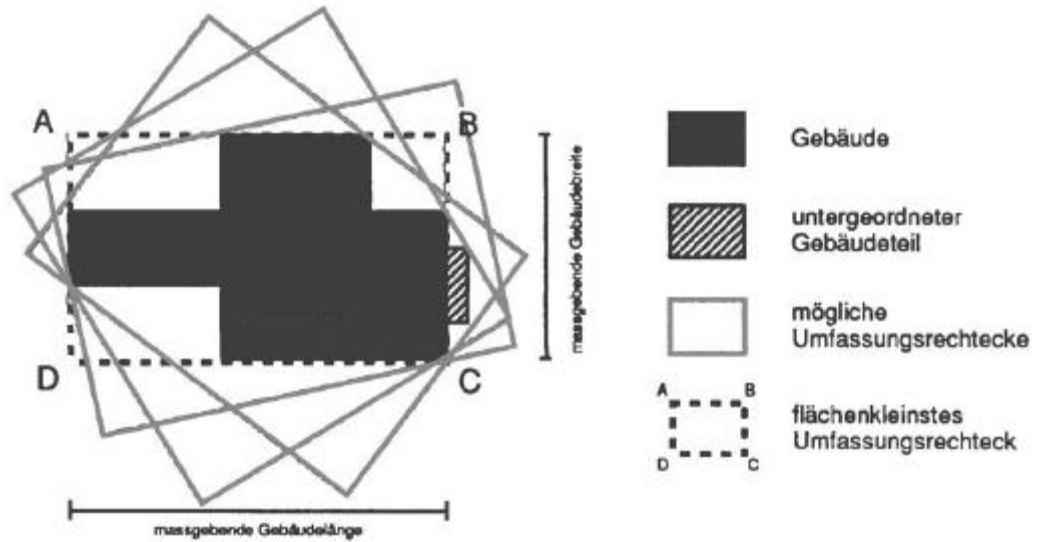


Abbildung 10: Gebäudelänge

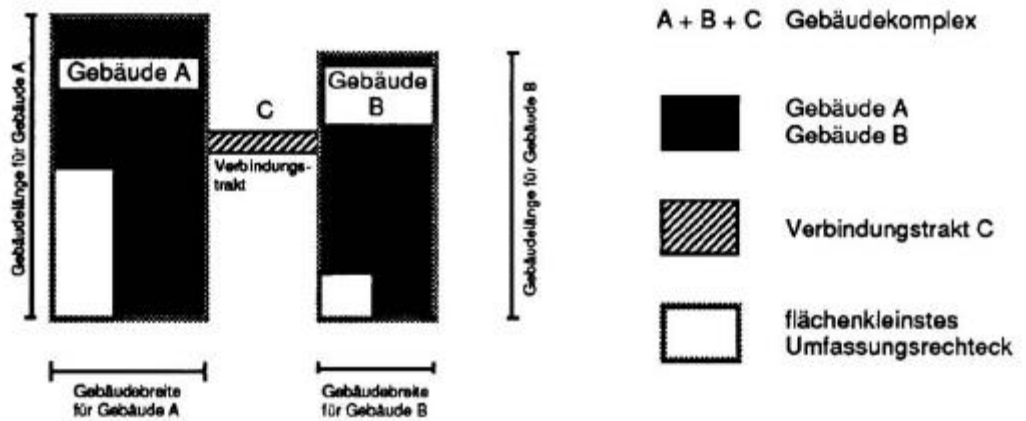


Abbildung 11: Gebäudekomplex nicht als Einheit auftretend

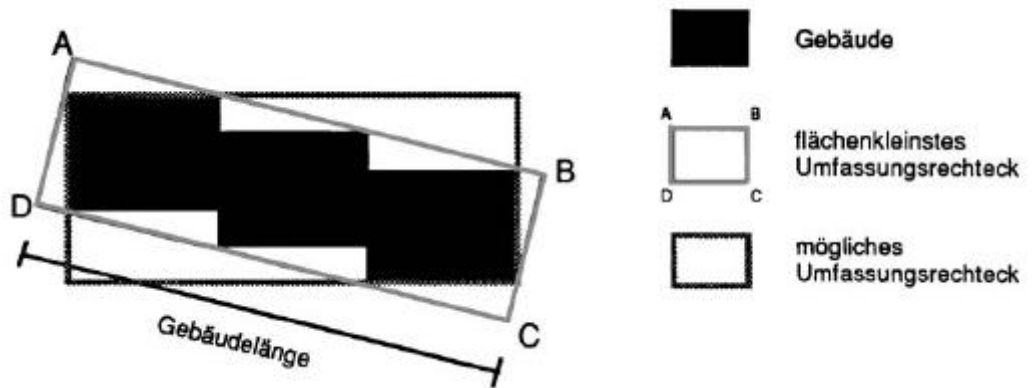
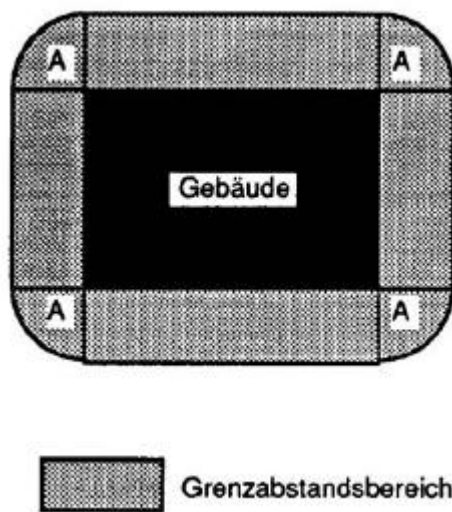


Abbildung 12: Gebäudekomplex: als Einheit auftretend

Zu Art. 6, Fussnote 4 und Art. 23: Grenzabstand Bauten



Prinzip 1:  
rechtwinklig zur Fassade



Prinzip 2:  
radial um Gebäudeecke

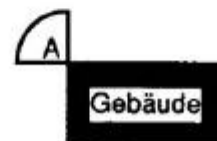


Abbildung 13: Gebäude mit allseitig gleichem Grenzabstand

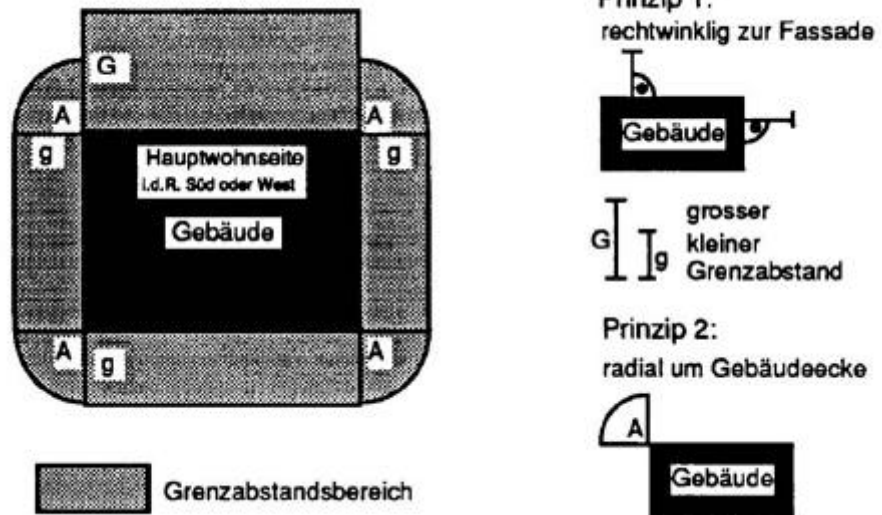


Abbildung 14: Gebäude mit unterschiedlichen Grenzabständen

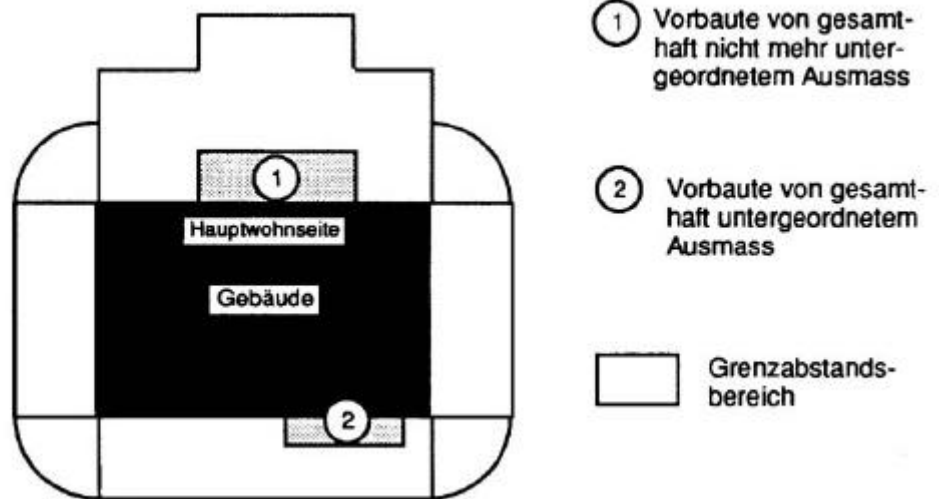


Abbildung 15: Vorbauten

**Zu Art. 6 Fussnote 4 bzw. §§ 5 und 6 PBV: Abstände für Vorbauten, Dachgesimse und Nachisolationen**

Hinweis: Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass (§ 5 PBV)

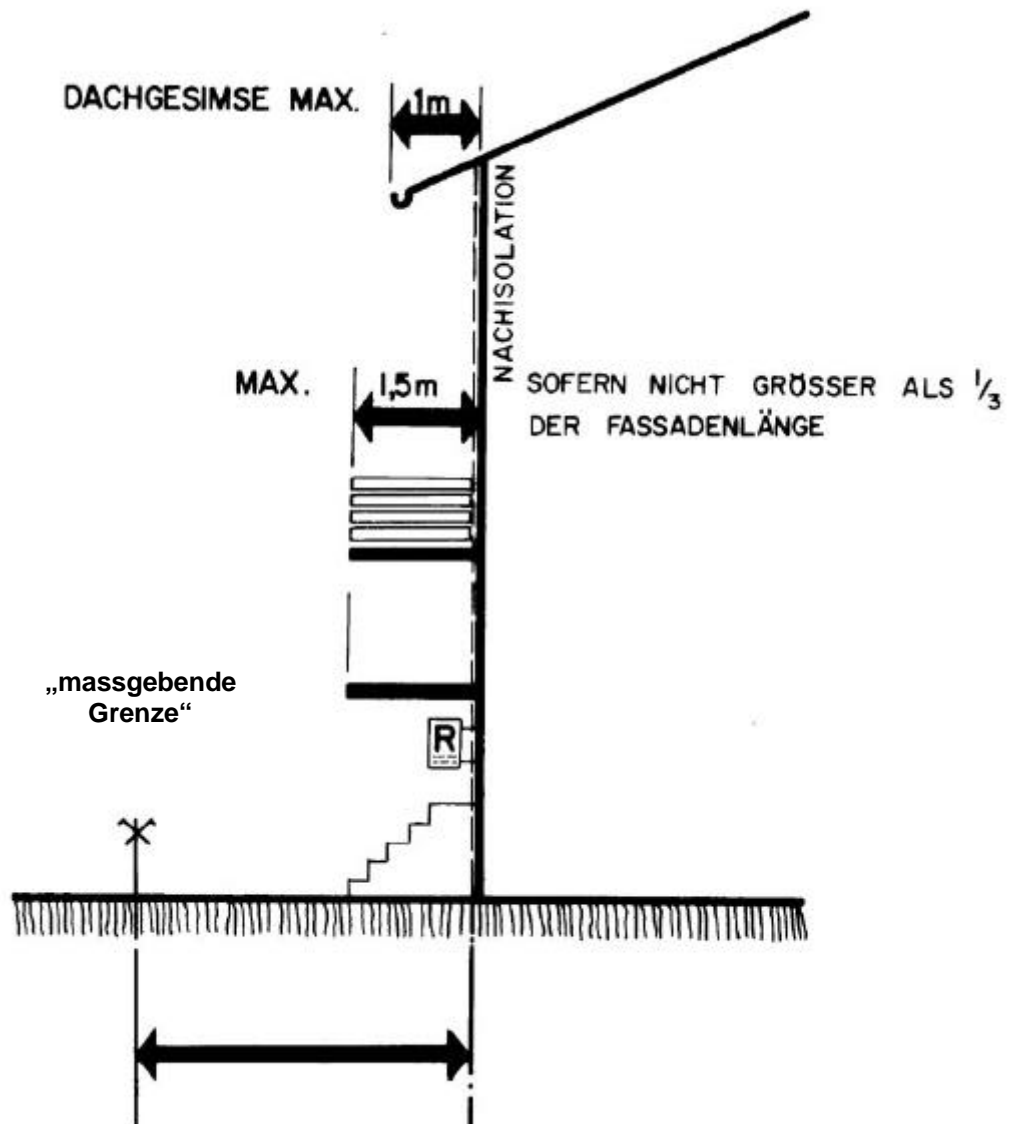


Abbildung 16: Abstände für Vorbauten, Dachgesimse und Nachisolationen

Zu Art. 6, Fussnote 4 bzw. § 63 PBG, § 15 PBV: Wald- und Ufergehölzabstand

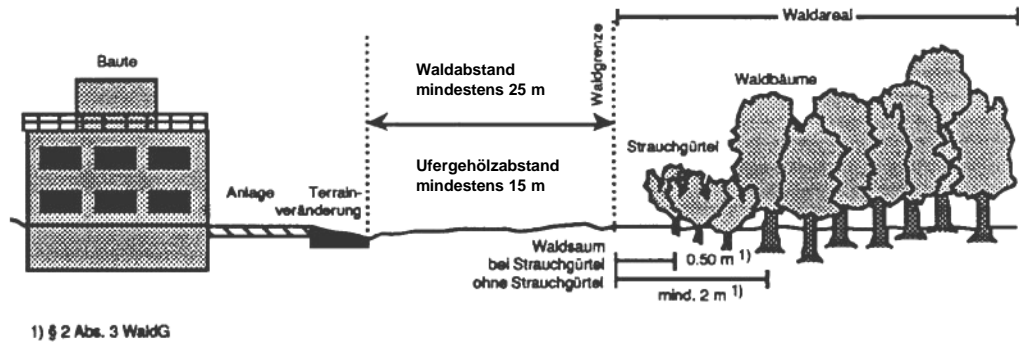


Abbildung 17: Wald- und Ufergehölzabstand

Zu Art. 6, Fussnote 4 bzw. § 64 PBG, § 16 PBV: Gewässerabstand

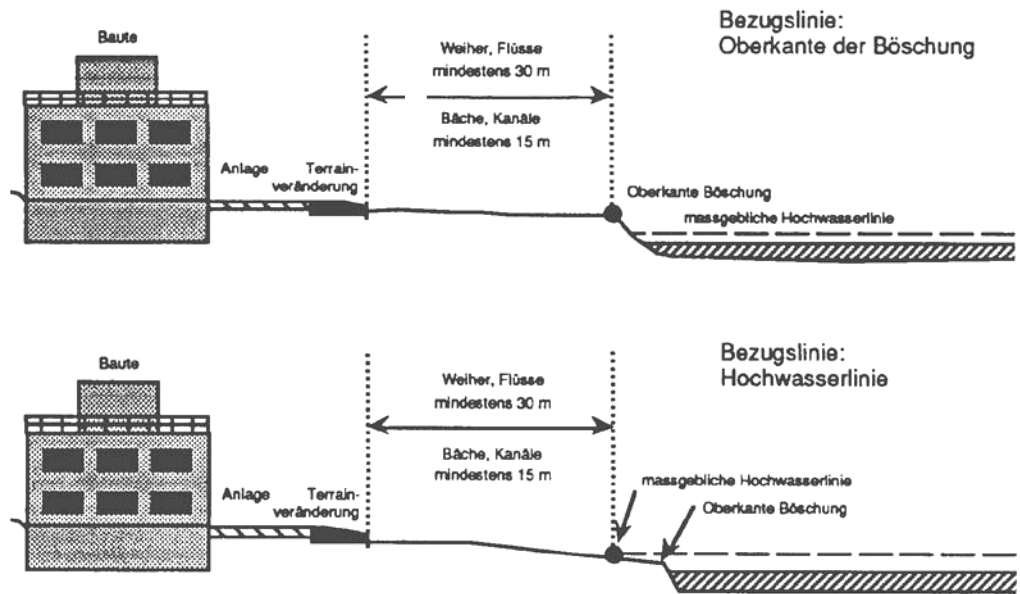


Abbildung 18: Abstand von Weihern und Flüssen bzw. von Bächen und Kanälen



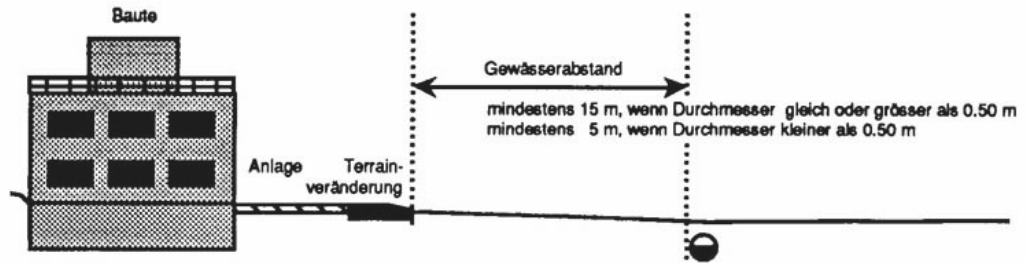


Abbildung 19: Abstand von unterirdischen Fließgewässern

#### Zu Art. 6, Fussnote 4 bzw. §§ 41 - 45 StrWG: Strassenabstand

Gemäss §§ 44 + 45 StrWG gelten die nachfolgenden Abstände:

<b>Gebäude oder Gebäudeteile</b>	4.00 m gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen 3.00 m gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen
<b>unterirdische Bauten</b>	Der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departementes für Bau und Umwelt oder der Gemeindebehörde bis auf 0.50 m herabgesetzt werden.
<b>Unbewohnte Kleinbauten oder kleine Anlagen</b>	dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Die Abstände sind ab der Strassengrenze zu messen. Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen mit Baulinien.

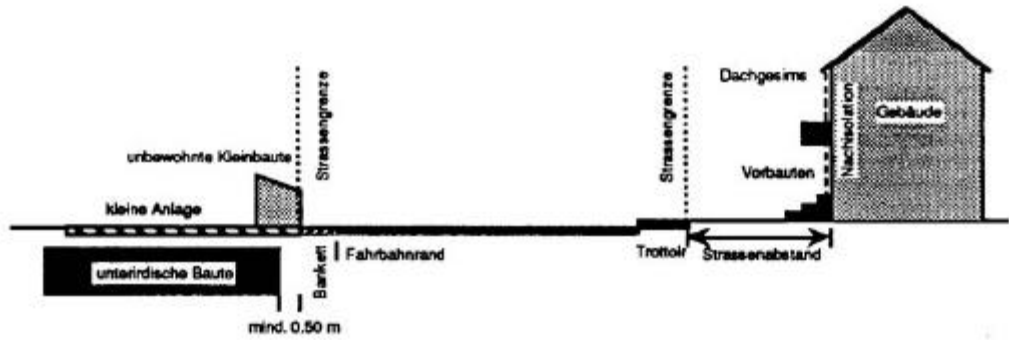


Abbildung 20: Strassenabstand von Gebäuden, unterirdischen Bauten, Kleinbauten, Anlagen

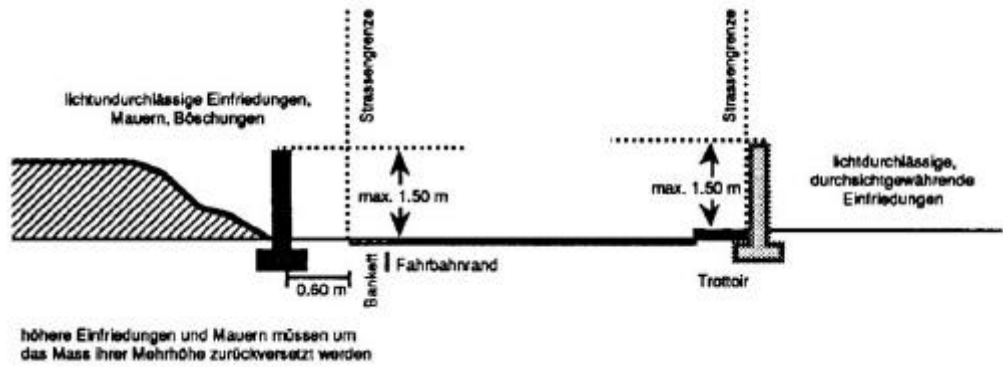


Abbildung 21: Strassenabstand von Einfriedungen, Mauern, Böschungen

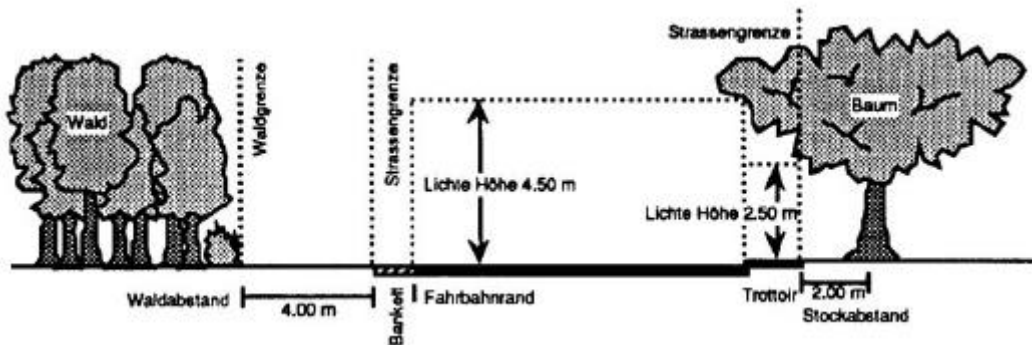


Abbildung 22: Bepflanzung anstossender Grundstücke



Abbildung 23: Bepflanzung anstossender Grundstücke

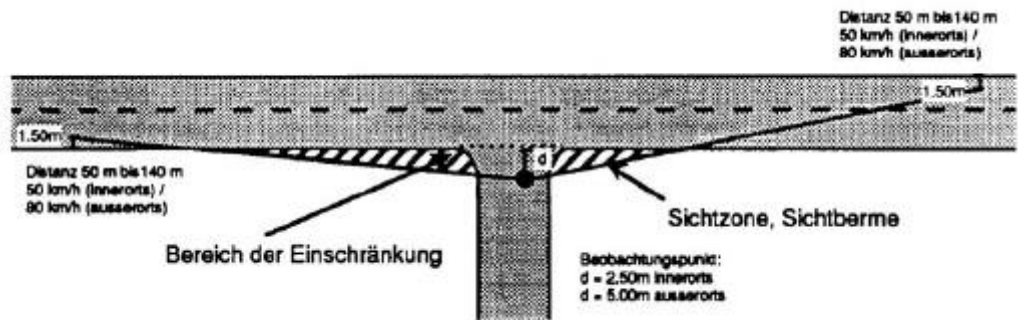


Abbildung 24: Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

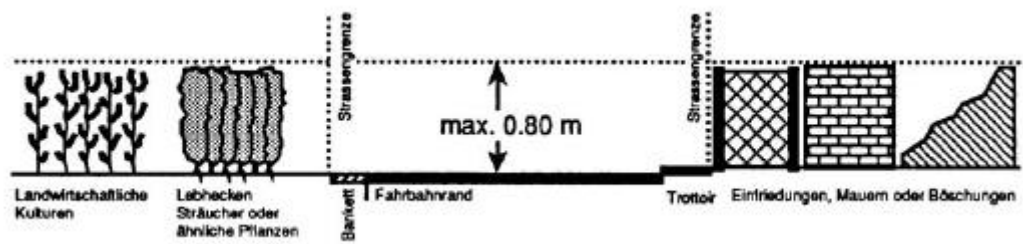
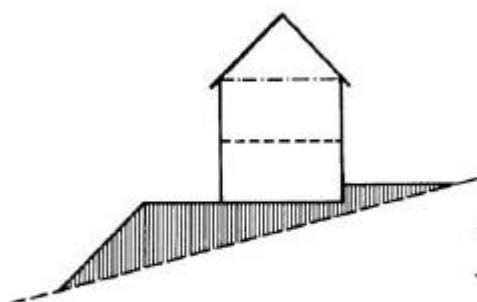


Abbildung 25: Einschränkungen im Sichtzonenbereich

Zu Art. 32: Terraingestaltung

unzulässig :



möglich :

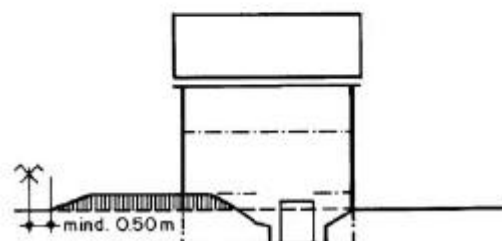
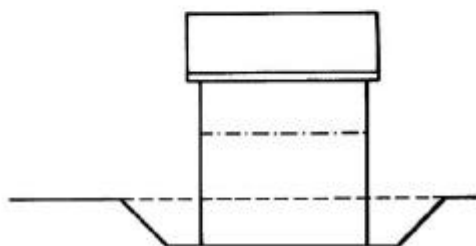
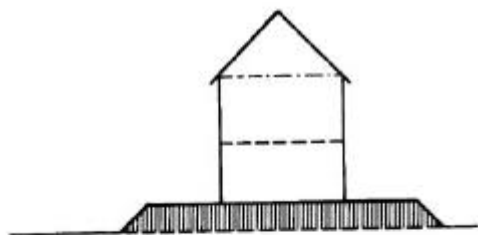
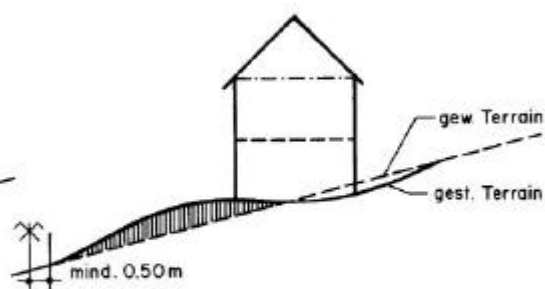
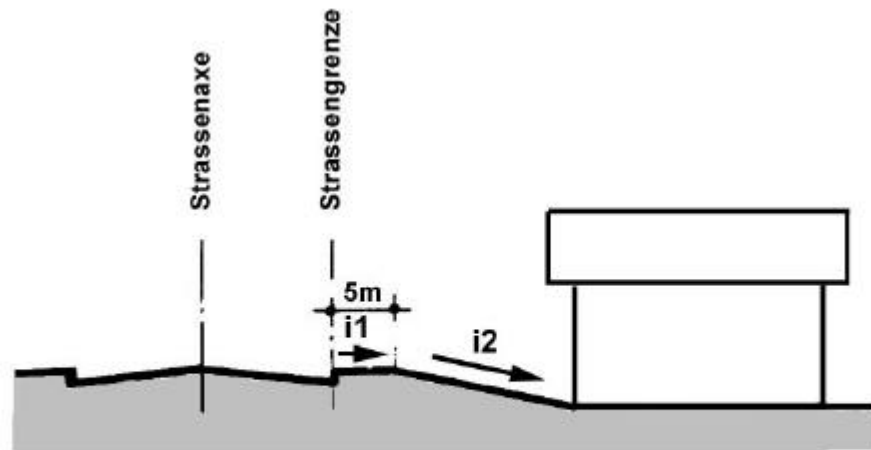


Abbildung 26: Terraingestaltung

Zu Art. 34, Abs. 5: Neigung von Zufahrten



i1 = +/- 5% max. Neigung bei Kantonsstrassen  
i1 = -8% / +10% max. Neigung bei Gemeindestrassen  
i2 = +/-15% max. Neigung von Zufahrten

**SCHNITT**

Abbildung 27: maximale Neigung von Zufahrten

## Stichwortverzeichnis

### Wichtige Abkürzungen

RPG:	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979, SR 700 <sup>1</sup>
RPV:	Verordnung über die Raumplanung vom 2.10.1989, SR 700.1 <sup>1</sup>
PBG:	Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16.8.1995 (700)
PBV:	Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26.3.1996 (700.1)
StrWG:	Gesetz über Strassen und Wege vom 14. September 1992 (725.1)
NHG TG:	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 8.4.1992 (450.1)
FIGG:	Gesetz über Flur- und Garten vom 7. 2. 1996 (913.1)
LRV	Luftreinhalteverordnung (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutzverordnung (SR 814.41)

## A

Abbruch	§ 86 lit. 5; 78 PBG
Ablagerungsplätze	§ 85 PBG
Abstandsvorschriften	§§ 62 – 65 PBG, § 4, § 6, §15 – 16 PBV, Art. 6 + 23 – 26 BauR
Abstellplätze	§§ 72 + 73 PBG, Art. 34 BauR
Anbaurecht	§ 14 PBV
Anbauten	siehe Vorbauten
Anschlussgebühren	§ 58 + 59 PBG
Anrechenbare Bruttogeschossfläche	§ 10 PBV
Anrechenbare Landfläche	§ 11 PBV
Archäologische Funde	Art. 22 BauR
Auflageverfahren (Pläne)	§§ 29 + 30 PBG
Auflageverfahren (Baugesuche)	§ 89 PBG
Aufschüttungen	§ 69, § 84, § 86, lit. 6 PBG; Art. 32 BauR
Ausfahrten	§ 46 StrWG, Art. 34 BauR
Ausnahmebewilligungen	§§ 79 + 80 PBG
Ausnützungsziffer	§ 9 PBV, Art. 6 BauR
Aussenantennen	§ 67, § 86 lit. 5 PBG; Art. 30 BauR
Äussere Gestaltung	§ 66-69 PBG, Art. 27 – 29 BauR

## B

Bachabstand	§ 64 PBG, § 16 PBV
Bäche im Sinne des PBG	§ 16, Abs. 4 PBV
Bauarbeiten (Beginn)	§ 95 PBG
Bauaufsicht	§ 99 PBG

<sup>1</sup> SR: Systematische Sammlung des Bundesrechts

Baubewilligung:	
Pflicht	§ 86 PBG, Art. 22 RPG
Erteilung	§ 93 PBG
Erlöschen	§ 97 Abs. 1 PBG
Erstreckung	§ 97 Abs. 2 PBG
Widerruf	§ 96 PBG
Ausserhalb Bauzone	Art. 24 Abs. 1 RPG, § 20 PBV
Verfahren	§§ 86 – 99 PBG
Vereinfachtes Verfahren	§ 94 PBG
Baugesuch	§ 87 PBG, § 18 PBV
Baukontrolle	§ 21 PBV
Baulandumlegung siehe Landumlegung	
Baulinien:	§ 17 PBG
gegenüber Wald	§ 63 PBG
gegenüber Gewässern	§ 64 PBG
Bäume	§ 5 FIGG (ausserhalb Baugebiet), Art. 33 BauR (innerhalb Baugebiet)
Baureglement	§§ 5, 7 + 12 PBG
Baureife	§§ 60 + 61 PBG
Baustopp	§ 101 PBG
Bauvorschriften	§§ 60 – 85 PBG; Art. 23 – 38 BauR
Bauweise	§ 13 PBV
Bauzone	Art. 15 RPG (Definition)
Behinderte	§ 77 PBG
Bepflanzung	§ 5 FIGG (ausserhalb Baugebiet); Art. 33 BauR (innerhalb Baugebiet)
Besitzstandsgarantie	§§ 81 + 82 PBG
Bestehende Bauten:	
innerhalb der Bauzone	§ 81 PBG
ausserhalb der Bauzone	§ 82 PBG
Bewilligungspflicht	§ 86 PBG
Brandmauer	§ 14 PBV
Bruttogeschossflächen	§ 10 PBV
<b>C, D</b>	
Dachaufbauten	Art. 28 + 29 BauR
Dacheinschnitte	Art. 28 + 29 BauR
Dachflächenfenster	Art. 28 + 29 BauR
Dachgeschoss	§ 8, Abs. 2, § 10 Abs. 3 PBV
Duldungspflicht	§ 83 PBG
Dorfzone	Art. 7 BauR
<b>E</b>	
Einfriedungen	§ 4 FIGG
Einsprachen:	
gegen Pläne und Vorschriften	§ 31 PBG

gegen Gestaltungsplangebiet	§ 22 PBG
gegen Erschliessungsbeiträge	§ 55 + 57 PBG
gegen Bauvorhaben	§§ 90 – 92 PBG
Einstellräume	§ 72 PBG
Einzäunungen	§ 4 FIGG
Einzelbauweise	siehe offene Bauweise
energie technische Vorschriften	siehe Energiegesetz (731) und Energieverordnung (731.1)
Erneuerung von Bauten	§ 81 + 82 PBG
Ersatzabgaben:	
für Spielplätze	§ 71 PBG
für Abstellplätze	§ 73 PBG, Art. 34 BauR
Erschliessung	§ 60 PBG, §§ 95 ff PBG, Art. 19 RPG, Art. 21 RPV
Erschliessungsbeiträge	§ 47 – 57 PBV
Erschliessungspflicht	§ 35 PBG

## F

Fahrnisbauten	§ 86 lit. 2. PBG
Fälligkeit:	
der Beiträge	§ 49 PBG
der Gebühren	§ 47 PBG
Finanzierung der Erschliessung	§ 47 – 59 PBG
Firsthöhe	Art. 6 BauR
Forstzone	Art. 19 BauR
Freihaltezone	Art. 14 BauR

## G

Garagen	siehe Abstellplätze, Tiefgarage
Gebäudeabstand	Art. 26 BauR
Gebäudehöhen	§ 8 PBV, Art. 6 BauR
Gebäuelängen	§ 7 PBV, Art. 6 BauR
Gebühren:	
Anschluss- und wiederkehrende Benutzungsgebühren	§§ 58 + 59 PBG
Baupolizei	§ 105 PBG
Gestaltung von Bauten	§ 66 PBG, Art. 27 BauR
Gestaltungsplan	§ 18 – 24, § 32 Abs. 2, § 39 Abs. 2, §§ 60 + 61 PBG
Gewässerabstand	§ 64 PBG, § 16 PBV
Gewerbezone	Art. 10 BauR
Grenzabstand	§ 65 PBG, §§ 4 + 5 PBV, Art. 6 + 23 – 25 BauR
Grenzbereinigung	§ 45 PBG
Grundbuch	§ 44, 50 Abs. 3, 65, 93 PBG, § 3, 11 Abs. 2 PBV



H	Halboffene Bauweise	§ 13 PBV
	Hauptbauten	Art. 25 BauR
	Holzlagerzone	Art. 13 BauR
I, J	Immissionen	LRV + LSV, Art. 6 + 37 BauR
	Information	§§ 8, 34 PBG, Art. 4 RPG
	Inkrafttreten	Art. 39 BauR
	Isolation von Bauten	§ 6, Abs. 1 PBV, siehe auch Energiegesetz (731) und Energieverordnung (731.1)
K	Kanalisation:	§ 21 PBV
	Beiträge und Gebühren	§ 58 PBG
	Kehrrechtbeseitigung	§ 74 PBG
	Kleinbauten	Art. 25 BauR
	Kosten:	
	Planungen	§ 24 PBG
	Landumlegung	§ 46 PBG
	Baubewilligung	§ 105 PBG
	Kostenverteiler	§§ 53-57 PBG
L	Landschaftsbild	§§ 66 – 68 PBG
	Landschaftsgestaltung	§ 18 PBG
	Landschaftsschutzzone	Art. 17 BauR
	Landumlegung	§§ 39 – 46 PBG
	Landwirtschaftszone	Art. 16 RPG, Art. 16 BauR
	Lärmschutz:	
	Empfindlichkeitsstufen	Art. 6 BauR
Lärmschutz generell	LSV	
M	Mehrfamilienhäuser	§ 70 PBG
	Mehrwert	§ 52 PBG
	Meldepflicht (Bauvorgänge)	§ 21 PBV
N	Naturschutzzone	Art. 18 BauR
	Näherbaurecht	§ 65 PBG, Art. BauR
	Neuzuteilung (Landumlegung)	§§ 42 – 44 PBG
	Nichtbaugesamt	§ 13 PBG, Art.15 – 20 BauR

O	Offene Bauweise	§ 13 PBV
	Öffentliche Zone	siehe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Ortsbildschutzzone	Art. 21 BauR
	Ortsbild	§§ 66 – 68 PBG, Art. 7, 21 + 27 BauR
P	Parabolspiegel	Art. 30 BauR
	Parkplätze	siehe Abstellplätze
	Pflanzungen	§ 84 PBG, § 42 StrWG
	Pferdesportzone	Art. 12 BauR
	Plakatwände	siehe Reklameanlagen
	Planungszonen	Art. 27 RPG, §§ 25 – 28 PBG
	Planungsgrundsätze	Art. 3 RPG
	Provisorische Bauten	§ 86 lit. 1 PBG
Q, R	Regelbauvorschriften	Art. 6 BauR
	Reihenhaus	siehe Zusammenbau
	Reklameanlagen	§ 68 PBG, § 17 PBV
	Richtplan	
	Gemeinde	§§ 10 und 11 PBG, § 2 PBV, Art. 4 BauR
Kanton	Art. 6 – 12 RPG, §§ 2, 4, 6 + 34 PBG	
S	Sonnenkollektoren	Art. 31 BauR
	Schneefänge	Art. 36 BauR
	Schrott	§ 85 PBG
	Schutzzonen	Art. 17 RPG
	Spielplätze	§§ 70 + 71, 58, Abs. 3 PBG, Art. 35 BauR
	Strafen	§ 103 + 104 PBG
	Strassenabstände	§ 62 PBG, § 44 StrWG
	Strassenbild	§ 66 – 68 PBG
	Sträucher	siehe Bepflanzungen
	Stundung (Beiträge)	§ 50 PBG
T	Terraingestaltung	Art. 32 BauR
	Terrainveränderungen	§ 69 PBG, Art. 32 BauR
	Tiefgaragen:	
	Anrechnung an Ausnützungsziffer	§ 11 Abs. 2 PBV
U	Überbauungsmasse	siehe Regelbauvorschriften
	Übergangsbestimmungen	§§ 110-116 PBG, § 22-24 PBV, Art. 40 BauR
	Überlagernde Zonen	§ 14 PBG; Art. 21 und 22 BauR
	Ufergehölz (Abstand)	§ 36 PBG, § 15 PBV

Umgebungsgestaltung Art. 32 + 33 BauR  
Unterirdische Bauten Art. 24 BauR

## V

Verbindlichkeit:  
des Gemeinde-Richtplanes § 10, Abs. 2 PBG, Art. 4 BauR  
der Nutzungsplanung Art. 21 RPG  
Visierpflicht § 80 PBG  
Vorbauten § 5 PBG  
Vorentscheid § 98 PBG

## W

Waldabstand § 63 PBG, § 15 PBV  
Waldareal Art. 19 BauR  
Wärmeschutzmassnahmen siehe Energiegesetz (731) und  
Energieverordnung (731.1)  
Werkleitungen § 21 PBV, § 58 PBG, Art. 38 BauR  
Widerrechtlich erstellte Bauten § 101 PBG  
Widerruf (Baubewilligung) § 96 PBG  
Wintergärten Art. 23 BauR  
Wohn- und Gewerbezone Art. 9 BauR  
Wohnzone Art. 8 BauR

## X,Y,Z

Zerstörte Bauten § 78 PBG  
Ziele der Raumplanung Art. 1 RPG, § 1 PBG  
Zonenvorschriften Art. 5 – 22 BauR  
Zone archäologischer Funde AF Art. 22 BauR  
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen Art. 11 BauR  
Zonenplan § 5, 7, 13, 32 PBG  
Zufahrten Art. 34 BauR, siehe auch Ausfahrten  
Zusammenbau § 14 PBV  
Zuständigkeit Art. 3 BauR  
Zweckänderung § 86 lit. 3 PBG