

Antrag an Gemeinde-
versammlung

Revision Richt- und Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. ZONEN UND ZONENPLAN | 5 |
| Art. 1 Zonen | 5 |
| Art. 2 Massgebende Grundlagen | 6 |
| 2. KERNZONEN | 7 |
| 2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen | 7 |
| Art. 3 Zweck | 7 |
| Art. 4 Nutzweise | 7 |
| Art. 5 Einordnungsanforderungen | 8 |
| Art. 6 Um- und Ersatzbauten | 8 |
| Art. 7 Stellung | 9 |
| Art. 8 Dachgestaltung | 10 |
| Art. 9 Fassadengestaltung | 12 |
| Art. 10 Balkone und Lauben | 13 |
| Art. 11 Umgebungsgestaltung | 13 |
| Art. 12 Erleichterungen für besonders gute Projekte | 14 |
| Art. 13 Neubauten | 15 |
| Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen | 16 |
| Art. 15 Beratung | 17 |
| 2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I und die Kernzonen Wilen und Weiler Girsberg | 17 |
| Art. 16 Fenster, Fensterläden und Türen | 17 |
| Art. 17 Detailbestimmungen Kernzonenpläne | 18 |
| 2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone Weiler Girsberg KW G | 20 |
| Art. 18 Nutzweise KW G | 20 |
| Art. 19 Um- und Ersatzbauten KW G | 20 |
| Art. 20 Parkierung in der Kernzone KW G | 21 |
| 3. WOHNZONEN | 22 |
| Art. 21 Grundmasse | 22 |
| Art. 22 Nutzweise | 23 |
| Art. 23 Dachgestaltung | 23 |
| 4. GEWERBEZONE | 24 |
| Art. 24 Grundmasse | 24 |
| Art. 25 Nutzweise | 24 |
| Art. 26 Dachform | 24 |
| 5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN | 25 |
| Art. 27 Grundmasse | 25 |
| 6. ERHOLUNGSZONEN | 25 |
| Art. 28 Nutzweise, Grundwerte | 25 |
| 7. WEITERE FESTLEGUNGEN | 26 |
| Art. 29 Gestaltungsplanpflicht | 26 |
| Art. 30 Arealüberbauung | 27 |
| Art. 31 Sonderbauvorschriften Gewerbezone | 27 |
| Art. 32 Waldabstandslinien | 28 |
| 8. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN | 29 |
| Art. 33 Mehrlängenzuschlag in Wohnzonen | 29 |
| Art. 34 Geschlossene Bauweise | 29 |
| Art. 35 Klein- und Anbauten | 29 |
| Art. 36 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten | 30 |
| Art. 37 Abgrabungen | 30 |
| Art. 38 Umgebungsgestaltung | 30 |
| Art. 39 Fahrzeugabstellplätze | 30 |
| Art. 40 Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen | 31 |
| Art. 41 Kehrrichtabstellplätze | 32 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Art. 42 Begrünung und Bepflanzung | 32 |
| Art. 43 Rebabstand | 32 |
| Art. 44 Spiel- und Ruheflächen | 32 |
| 9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN | 33 |
| Art. 45 Kommunaler Mehrwertausgleich | 33 |
| Art. 46 Inkraftsetzung | 33 |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|----------------|---------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------|
|----------------|---------------|-------------|-------------------------------|------------------------------------|

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| <p>Gültige BZO, Unterstammheim vom 27.9.1995</p> <p>Grau markiert Text weitgehend in neue BZO übernommen</p> | <p>Gültige BZO, Oberstammheim vom 31.10.2013</p> <p>Grau markiert Text weitgehend in neue BZO übernommen</p> | <p>Gültige BZO, Waltalingen vom 5.1.2018 Teilrevision Weilerkernzone Girsberg vom 28.5.2018</p> <p>Grau markiert Text weitgehend in neue BZO übernommen</p> | <p>Neue BZO, Stammheim</p> <p>Schwarz: Text übernommen von einer der bisherigen BZO</p> <p>Blau: Änderungen und Ergänzungen aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB</p> <p>Rot: Weitere Änderungen und Ergänzungen</p> | <p><i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p> |
|---|---|---|---|--|

Auftraggeberin

Gemeinde Stammheim

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
 Olaf Wolter, Projektleiter
 Peter von Känel, Stv. Projektleiter
 Sandrina Hartmann, Sachbearbeiterin
 Katrin Hiestand, Sachbearbeiterin

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|---|---|--|------------------------------------|
| <p>Art. 2 Zonenplan und Ergänzungsplan Kernzone I</p> <p>Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der allgemeine Zonenplan 1:5000 massgebend. Der mit der Bauordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Zoneneinteilung Für die Kernzone I gilt ein Ergänzungsplan im Massstab 1:1000. Dieser Plan dient der Unterscheidung der für das Ortsbild wesentlichen Fassaden und Bäume. Der Plan legt zudem bindend fest, wo und in welcher Form Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen möglich sind.</p> | <p>Art. 2 Massgebende Grundlagen</p> <p>Massgebende Pläne ¹ Folgende Pläne sind massgebend: a. der Zonenplan 1:5000 b. der Waldabstandslinien Plan 1:1000 c. der Kernzonenplan 1:1000 für die Kernzone in Oberstammheim</p> <p>Rechtsverbindlichkeit ² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV)</p> <p>Einsehbarkeit ³ Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeversammlung eingesehen werden.</p> | <p>Art. 2 Massgebende Grundlagen</p> <p>Massgebende Pläne ¹ Folgende Pläne sind massgebend a. der Zonenplan im Massstab 1:5000 b. der Ergänzungsplan im Massstab 1:1000 für die Waldabstandslinien c. die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000 für die Kernzonen in Waltalingen und Guntalingen</p> <p>Rechtsverbindlichkeit ² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Die genaue Abgrenzung der Zonen sowie der genaue Verlauf der Waldgrenzen, Gewässer- und Waldabstandslinien sind in der amtlichen Vermessung definiert (Mehranforderungen gemäss § 5 KVAV).</p> <p>Einsehbarkeit ³ Die massgebenden Pläne sowie die Inventare des Natur- und Heimatschutzes können auf der Gemeindeversammlung eingesehen werden.</p> | <p>Art. 2 Massgebende Grundlagen</p> <p>Massgebende Pläne ¹ Folgende Pläne sind massgebend a) der Zonenplan im Massstab 1:5000 b) die Ergänzungspläne im Massstab 1:1000 für die Waldabstandslinien c) die Kernzonenpläne im Massstab 1:1000</p> <p>Rechtsverbindlichkeit ² Für die Abgrenzung der Zonen ist der genehmigte Zonenplan 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich.</p> | |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|---|--|--|
| <h2>2 ZONENVORSCHRIFTEN</h2> <h3>A Kernzonen I Kernzone II</h3> <p>Art. 3 Zweck, Nutzweise (K I)</p> <p>Zweck Die Kernzone I dient der Erhaltung und sinnvollen Erneuerung des Dorfkerns. Auf das Gesamtbild, die Struktur und Massstäblichkeit sowie auf die wertvolle Bausubstanz und wertvolle Freiräume ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Nutzweise Es sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden sowie mässig störende Gewerbe zulässig.</p> <p>Art. 15 Zweck, Nutzweise (K II)</p> <p>Zweck Die Kernzone II dient der sinnvollen Erneuerung und Erhaltung der näheren Umgebung des Dorfkerns. Auf das Gesamtbild, die Struktur und Massstäblichkeit sowie auf die wertvolle Bausubstanz ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Nutzweise Nebst dem Wohnen ist lediglich nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> | <h2>2 KERNZONEN</h2> <h3>2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen</h3> <p>Art. 3 Zweck</p> <p>Zweck Kernzone KA ¹ Die Kernzone KA bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns und seiner charakteristischen dörflichen Umgebung.</p> <p>Zweck Kernzone KB ² Die Kernzone KB bezweckt die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KA und den angrenzenden Zonen.</p> <p>Zweck Kernzone KW ³ Die Kernzone KW bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Weilerstruktur und seiner ländlichen Umgebung.</p> <p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>Zulässige Nutzungen: In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Gaststätten, Ateliers und Praxen, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.</p> | <h2>2 KERNZONEN</h2> <h3>2.1 Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen K I, K II und KW</h3> <p>Art. 3 Zweck und Nutzweise</p> <p>Zweck Kernzone K I: ¹ Die Kernzone K I bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Ortskerne von Waltalingen und Guntalingen in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Aussenräumen in ihrer Erscheinung zu wahren.</p> <p>Zweck Kernzone K II: ² Die Kernzone K II bezweckt die schonende Einordnung von Neubauten in den an die Ortskerne angrenzenden Bereichen.</p> <p>Zweck Kernzone Weiler Girsberg KW: ³ Die Kernzone KW bezweckt den Erhalt und die sorgfältige Erneuerung des Weilers Girsberg und seiner charakteristischen Umgebung, sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung. Es sind grundsätzlich nur Umbauten, Umnutzungen, Ersatzbauten und geringfügige Erweiterungen (im Sinne von Art. 5 Abs. 5) von bestehenden Bauten zulässig. Neubauten sind unzulässig. Tiefgaragen sind in Untergeschossen zulässig, sofern die Zu- und Wegfahrt innerhalb des bestehenden Bauvolumens erfolgt.</p> <p>Zulässige Nutzungen: ⁴ In den Kernzonen sind Wohnungen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe gestattet.</p> <p>Kernzone K II, nur Gewerbe zulässig: ⁵ Auf den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen sind nur nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit den betriebszugehörigen Wohnungen zulässig.</p> <p>Unzulässige Nutzungen KW: ⁶ In der Kernzone KW ist die Erstellung von Tiefgaragen, ungedeckten gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten nicht zulässig.</p> | <h2>2. KERNZONEN</h2> <h3>2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen</h3> <p>Art. 3 Zweck</p> <p>Zweck Kernzone KI ¹ Die Kernzone KI bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der historischen Dorfkerne und ihrer charakteristischen dörflichen Umgebung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten.</p> <p>Zweck Kernzonen KII und KIII ² Die Kernzonen KII und KIII bezwecken die schonende Einordnung von Bauten im Übergangsbereich zwischen der Kernzone KI und den angrenzenden Zonen.</p> <p>Zweck Kernzone Wilen KW ³ Die Kernzone KW bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung der Dorfstruktur und seiner ländlichen Umgebung.</p> <p>Zweck Kernzone Weiler Girsberg KW G ⁴ Die Kernzone KW G bezweckt den Erhalt und die sorgfältige Erneuerung des Weilers Girsberg und seiner charakteristischen Umgebung, sowie eine sinnvolle Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Bebauung.</p> <p>Art. 4 Nutzweise</p> <p>Zulässige Nutzungen: ¹ In den Kernzonen KI, KII, KW und KWG sind Wohnen, nicht störendes und mässig störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Betriebe zulässig. ² In der Kernzone KIII sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p>Kernzone K II, nur Gewerbe zulässig: ² Auf den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen sind nur nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit den betriebszugehörigen Wohnungen zulässig.</p> | <p><i>In Unterstammheim sind die Bestimmungen der Kernzone K I und K II in separaten Abschnitten aufgeführt. In Oberstammheim und in Waltalingen sind die gemeinsamen Bestimmungen vorangestellt. Dies wird übernommen.</i></p> <p><i>Art. 3 Abs. 2 nBZO: Neue Kernzone KIII im Gebiet Büelweg in Oberstammheim, da im kantonalen Ortsbildperimeter gelegen.</i></p> <p><i>Art. 3 Abs. 3 BZO Waltalingen: Zweiter und dritter Satz zum Zweck der Kernzone Girsberg wird in Art. 18 verschoben.</i></p> <p><i>Art. 4 Abs. 2 nBZO: Neue Kernzone KIII im Gebiet Büelweg in Oberstammheim (bisher W1, keine störenden Betriebe zulässig)</i></p> <p><i>Art. 4 Abs. 2 nBZO: Diese Bestimmung betrifft ein Areal in Waltalingen östlich der Neunfornerstrasse.</i></p> <p><i>Art. 15 BZO Unterstammheim: In der Kernzone II in Unterstammheim ist neu wie in den anderen Kernzonen ebenfalls mässig störendes Gewerbe zulässig.</i></p> <p><i>Art. 3 Abs. 6 BZO Waltalingen: Die unzulässigen Nutzungen der KW G werden neu in Kap. 2.3 aufgeführt.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|--|--|---|
| <p>Art. 3 Zweck, Nutzweise (K I)</p> <p>Zweck</p> <p>(...). Auf das Gesamtbild, die Struktur und Massstäblichkeit sowie auf die wertvolle Bausubstanz und wertvolle Freiräume ist Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Art. 4 Um- und Ersatzbauten (K I)</p> <p><i>Um-, An- und Ersatzbauten</i></p> <p>¹ Um-, An- und Ersatzbauten sind nach ortsbild- und denkmalpflegerischen Grundsätzen zu gestalten. Dabei ist der Ergänzungsplan (Art. 2 Abs. 2 BZO) zu beachten.</p> <p><i>Abbruch / Umbau</i></p> <p>² Der Abbruch und Umbau von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn der Ersatz gesichert ist oder wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt.</p> <p><i>Aussenrenovation</i></p> <p>³ Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.</p> <p><i>Bauuntersuchungen</i></p> <p>⁴ Bei Renovationen sowie baulichen Veränderungen an historischer Substanz ist Gelegenheit zu baugeschichtlichen Untersuchungen einzuräumen.</p> <p><i>Abstandverschärfung</i></p> <p>⁵ Die Abstandsverschärfung von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> | <p>Art. 4 Einordnungsanforderung</p> <p>Grundsatz</p> <p>In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p> <p>Art. 7 Bestehende Bauten</p> <p>Braun bezeichnete Bauten:</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>Abweichungen:</p> <p>² Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.</p> <p>Übrig bestehende Bauten:</p> <p>⁴ Die übrigen bestehenden Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 8 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.</p> <p>Unterschutzstellung:</p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.</p> <p>Art. 8 Abs. 3 Zweites Dachgeschoss</p> <p>³ Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist. Bei innenliegenden Räumen, die nicht ausreichend über die Giebelfassade belichtet werden können, ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit</p> | <p>Art. 4 Einordnungsanforderungen</p> <p>Grundsatz:</p> <p>¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p> <p>² Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben haben die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.</p> <p>Art. 5 Um- und Ersatzbauten</p> <p>Prägende oder strukturbildene Gebäude</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie können für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.</p> <p>Übrige bestehende Bauten</p> <p>² Die übrigen bestehenden Bauten in der kernzone K I und K II können ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsüberschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss Art. 7-18 in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zum Gewässerraum. Für die Bauten in der Kernzone KW gelten die Bestimmungen von Art. 18a.</p> <p>Nutzung zweites Dachgeschoss</p> <p>³ Das zweite Dachgeschoss darf genutzt werden, soweit es über die Giebelseiten unter Beachtung von Art. 8, Abs. 3 belichtet werden kann. Bei besonders guten Projekten gemäss Art. 14 ist eine Belichtung des zweiten Dachgeschosses mit schmalen Dachflächen-Lichtbändern möglich.</p> <p>Abweichungen</p> <p>⁴ Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können im Rahmen der Gestaltungsvorschriften von Art. 7-18 sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung</p> | <p>Art. 5 Einordnungsanforderungen</p> <p>Grundsatz:</p> <p>¹ In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen.</p> <p>² Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.</p> <p>³ Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.</p> <p>Art. 6 Um- und Ersatzbauten</p> <p><i>Rot bezeichnete Bauten</i></p> <p>¹ Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten sollen erhalten bleiben. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.</p> <p><i>Übrige Bauten</i></p> <p>² Die übrigen bestehenden Bauten in den Kernzonen können ungeachtet vorhandener Nutzungsüberschreitungen und Abstandsüberschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Kernzonenbestimmungen in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung zum Gewässerraum. Für die Bauten in der Kernzone KW G gelten die Bestimmungen von Art. 19.</p> <p>Abweichungen</p> <p>³ Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können sowohl bei rot bezeichneten Bauten wie auch bei übrigen Bauten im Rahmen der Kernzonenbestimmungen sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der</p> | <p><i>Art. 5 Abs. 2 nBZO: Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.</i></p> <p><i>Art. 5 Abs. 3 nBZO: Präzisierung, dass für Schutzobjekte strengere Bestimmungen massgebend sein können.</i></p> <p><i>Art. 4 Abs. 2 und 3 BZO Unterstammheim: Abbrüche in der Kernzone sind gestützt auf § 309 Abs. 1 lit. c bewilligungspflichtig. Siehe Art. 14 nBZO</i></p> <p><i>Art. 4 Abs. 3 BZO Unterstammheim: Siehe Art. 16 Abs. 3 nBZO.</i></p> <p><i>Art. 6 Abs. 3 nBZO: Der Begriff der Volumetrie umfasst auch die Lage und die Stellung der Bauten.</i></p> <p><i>Art. 4 Abs. 5 BZO Unterstammheim, wird in den ergänzenden Bauvorschriften geregelt</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|----------------|--|--|--|---|
| | <p>schmalen Dachflächen-Lichtbändern oder vereinzelt Dachflächenfenstern zulässig.</p> <p>Art. 9 Stellung</p> <p>Fassadenlinien: ¹ Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade vorbehaltlich der Gewährleistung der Verkehrssicherheit beizubehalten.</p> <p>Strassenabstand: Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.</p> | <p>wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus und des Ortsbildes dienen; in den äusseren Abmessungen aber nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen. Solche Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch aus Verkehrssicherheitsgründen oder im Interesse des Gewässerraums bewilligt oder angeordnet werden.</p> <p>Erweiterungen ⁵ Bestehende Bauten dürfen bei Vorliegen einer ortsbaulich besseren Lösung unter Übernahme der bestehenden Gebäude- und Dachfluchten erweitert werden, auch wenn diese Fluchten Abstands- oder Höhenvorschriften verletzen. Die Abstandsvorschriften bezüglich der Querfassade (vorbehältlich § 270 Abs. 3 PBG) und die Überbauungsziffer für Neubauten sind hingegen einzuhalten.</p> <p>Unterschützstellungen ⁶ Vorbehalten bleiben Unterschützstellungen.</p> <p>Art. 7 Stellung</p> <p>Fassadenlinien ¹ Sind im Kernzonenplan Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.</p> <p>Strassenabstand ² Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.</p> | <p>Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt.</p> <p>Art. 7 Stellung</p> <p>Fassadenlinien ¹ Sind in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, sofern dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, der Freihaltung von Gewässerräumen, einer sparsamen und rationellen Energienutzung oder des Ortsbildschutzes liegt und eine bessere Wirkung für das Ortsbild erzielt wird.</p> <p>Strassenabstand ² Soweit die Kernzonenpläne keine anderen Festlegungen treffen, können die gesetzlichen Strassen- und Wegabstände unterschritten werden, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit.</p> | <p>Art. 6 Abs. 3 nBZO: Einheitliche Auflistung von Gründen für Abweichungen, siehe auch Art. 7 Abs. 1, wobei in solche Fällen eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich ist.</p> <p>Art. 5 Abs. 5 und 6 BZO Waltalingen sind Spezialregelungen und werden im Sinne einer Straffung der BZO gestrichen.</p> <p>Übernahme der Bestimmungen der BZO Oberstammheim und Waltalingen</p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|--|---|--|
| <p>Art. 5 Dachform und Bedachungsmaterial (K I)</p> <p><i>Dachform</i></p> <p>¹ Die Dachform und Dachneigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.</p> <p>² Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Ortsgangziegel sind nicht zulässig.</p> <p><i>Bedachungsmaterial</i></p> <p>³ Bestehende Dächer mit Biberschwanzziegeln sind zu erhalten. Auch bei Neueindeckungen sind vorzugsweise Biberschwanzziegel zu verwenden. Das Dach muss ansonsten mit naturroten Tonziegeln gedeckt werden.</p> <p>⁴ Bei Nebengebäuden, Anbauten, Sitzplatzverglasungen etc. kann auch eine andere Dacheindeckung verwendet werden, falls es die örtlichen Gegebenheiten rechtfertigen.</p> <p>Art. 17 Dachform und Bedachungsmaterial (K II)</p> <p><i>Dachform</i></p> <p>¹ Die Dachform und Dachneigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.</p> <p>² Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.</p> <p><i>Bedachungsmaterial</i></p> <p>³ Das Dach muss mit matten Tonziegeln in ortsüblichem Farbton gedeckt werden.</p> <p>Bei Nebengebäuden, Anbauten, Sitzplatzverglasungen etc. kann auch eine andere Dacheindeckung verwendet werden, falls es die örtlichen Gegebenheiten rechtfertigen.</p> <p>Art. 6 Dachaufbauten (K I)</p> <p><i>Dachflächen, bei denen Massnahmen zur Belichtung von Dachräumen zulässig sind</i></p> <p>¹ Grundsätzlich sind Dachräume im geschützten Ortsbild möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. Im Ergänzungsplan Kernzone I (Art. 2 Abs. 2 BZO) sind die Dachflächen bezeichnet, auf denen Giebellukarnen, Lichtbänder, Dachabsätze, Dachflächenfenster udgl. zur Belichtung der Dachräume zulässig sind (siehe hierzu auch die Muster, Beispiele und den rechtsverbindlichen Anhang). Bei besonders guter Einordnung kann der Gemeinderat von der Regel abweichen und Schleppgauben auch strassenseitig oder auf grau bezeichneten Dächern zulassen.</p> | <p>Art. 11 Dächer</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Der Gesamteindruck der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben.</p> <p>Hauptfirstrichtung:</p> <p>² Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.</p> <p>Dacheindeckung</p> <p>³ Für die Dacheindeckung sind unglasierte, rötliche bis braune Tonziegel zu verwenden. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.</p> <p>Dachform</p> <p>⁴ Auf Hauptbauten sind nur ortsübliche Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von höchstens 45° zulässig. Auf Anbauten und besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG mit einer grössten Höhe von 4.0 m und einer Grundfläche von weniger als 50 m² sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.</p> <p>Dachvorsprünge</p> <p>⁵ Das Dach muss allseitig vorspringen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Das Anbringen von Ortsgangziegeln ist nicht gestattet.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>⁶ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppgauben und Giebellukarnen zulässig.</p> <p><i>Art. 17 Abs. 1 (Dachaufbauten Kernzone I)</i></p> <p>Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Schleppgauben dürfen eine Fronthöhe von 1.0 m, gemessen ab der Dachfläche bis zum Fenstersturz, nicht übersteigen. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>Dacheinschnitte</p> <p>⁷ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | <p>Art. 11 Dächer</p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Die Traufhöhe ist derjenigen der Umgebung anzugleichen.</p> <p>Kreuzfirste</p> <p>² (nicht genehmigt gemäss Verfügung der Baudirektion vom 18.6.2015)</p> <p>Dachneigung</p> <p>³ Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit beiderseits gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 45° (alter Teilung) zulässig. Aufschieblinge sind gestattet. Für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Pultdächer mit geringerer Neigung zulässig, sofern sie sich einwandfrei einordnen.</p> <p>Dacheindeckung</p> <p>⁴ Die Dächer sind mit unglasierten, rötlich bis braunen Tonziegeln einzudecken. Für besondere Gebäude gemäss § 273 PBG können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zugelassen werden.</p> <p>Dachvorsprünge</p> <p>⁵ Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Die Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Dachvorsprünge sind in der herkömmlichen Art und auf der Giebelseite kleiner als auf der Traufseite auszubilden.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>⁶ Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses können in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben bewilligt werden. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Schleppgauben dürfen die Dachfläche höchstens um 1.0 m überragen. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone I) bzw. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone II). Ihre Dachabschlüsse sind schlank zu gestalten.</p> | <p>Art. 8 Dachgestaltung</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen. Der Gesamteindruck der Dachlandschaft muss erhalten bleiben.</p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p>² Die im Kernzonenplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. In den übrigen Fällen hat der Hauptfirst in der Regel parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.</p> <p>Dachneigung</p> <p>³ Bei Hauptgebäuden sind nur gerade oder geknickte Satteldächer mit Neigung von mindestens 36° und maximal 45° (alter Teilung) zulässig. Bei grossen Dachflächen sind Aufschieblinge zur Strukturierung vorzusehen. Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.</p> <p>Dacheindeckung</p> <p>⁴ Die Dächer sind mit unglasierten, rötlich bis braunen Tonziegeln oder einem in der äusserlichen Erscheinung gleichwertigen Material einzudecken. Für Klein- und Anbauten können ähnlich wirkende Bedachungsmaterialien zugelassen werden.</p> <p>Dachvorsprünge</p> <p>⁵ Das Dach ist allseitig vorspringend auszubilden. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten. Die Dachrinne ist vorzuhängen. Das Anbringen von Ortsgangziegeln ist nicht gestattet.</p> <p>Belichtung von Dachgeschossen</p> <p>⁶ Grundsätzlich sind Dachräume im geschützten Ortsbild möglichst über die Giebelfassaden zu belichten. Ansonsten sind Dachaufbauten nach Abs. 7, Dachflächenfenster nach Abs. 10 und Dachverglasungen nach Abs. 11 zulässig.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>⁷ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in Form von Lukarnen oder Schleppgauben zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen. Auf demselben Gebäude ist nur eine Art von Dachaufbauten zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.</p> <p>⁸ Front und Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone I, Kernzone KW und Kernzone KW G), 1/3 der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone II) bzw. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge (Kernzone III). Ihre Dachabschlüsse sind schlank zu gestalten.</p> | <p><i>Art. 8 Abs. 3 nBZO: Aufschieblinge bilden einen wesentlichen Bestandteil der Dachlandschaft eines historischen Dorfkerns. Sie strukturieren sowie gliedern Dachflächen und geben den teilweise mächtigen Dachlandschaften die angemessene Massstäblichkeit.</i></p> <p><i>Art. 8 Abs. 4 nBZO: Bezüglich Dacheindeckung werden die Bestimmungen von Oberstammheim und Waltalingen übernommen.</i></p> <p><i>Art. 8 Abs. 7 nBZO: Die Vorschriften zu Dachaufbauten werden gestrafft.</i></p> <p><i>Breite der Dachaufbauten: Neu generell 1/3 der Fassadenlänge in der Kernzone K II (wie bisher in Waltalingen), sowie 1/2 der Fassadenlänge in der K III, analog wie in der W1.</i></p> <p><i>Grau bezeichnete Dächer (Art. 6 Abs. 1 BZO Unterstammheim): Grau bezeichnete Dachflächen sind einzig im Kernzonenplan Unterstammheim definiert. Auf diesen sind grundsätzlich keine Dachaufbauten und auch keine weiteren Belichtungen zulässig. Würde die Regelung beibehalten, so wären auch für Oberstammheim und Waltalingen entsprechende Aufnahmen erforderlich. Die Bestimmung wird im Sinne der Harmonisierung gestrichen.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|---|---|--|
| <p><i>Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Trauflinie</i></p> <p>² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind ebenso nicht zulässig, wie Seitenverglasungen an Lukarnen. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Schleppegauben haben von vorne als liegendes Rechteck zu wirken. Die Fronthöhe von Schleppegauben darf im Maximum 0.90 m betragen. Sie dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.</p> <p><i>Einzelne Dachflächenfenster</i></p> <p>³ Auf im Ergänzungsplan grün bezeichneten Flächen ist pro 40 m² Dachfläche ein Dachflächenfenster von höchstens 0.47 m² Lichtfläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen.</p> <p><i>Technische Anlagen/ Aufbauten</i></p> <p>⁴ Nach aussen in Erscheinung tretende technische Anlagen und Aufbauten haben sich gut in die Dachfläche bzw. ins Ortsbild einzufügen.</p> <p><i>Kamine</i></p> <p>⁵ Kamine sind in der Regel zu ummanteln und zu verputzen. Auf die Gebäude abgestimmte schlichte Kupferrohre sind ebenfalls erlaubt.</p> <p>Art. 18 Dachaufbauten (K II)</p> <p><i>Dachaufbauten/ Dachbelichtung</i></p> <p>¹ Dachaufbauten sind nur zur Belichtung und Belüftung des 1. Dachgeschosses zulässig, sofern dieses von der Giebelseite her nicht genügend belichtet werden kann. Sie sind als Schleppegauben oder als Giebellukarnen zu gestalten. Seitenverglasungen sind bei den Dachaufbauten nicht gestattet. Zur Belichtung der Dachräume sind zudem auch gut integrierte Lichtbänder, Dachabsätze etc. erlaubt (siehe Beispielfotos und Anhänge). Die Gesamtbreite aller Aufbauten in der Kernzone II darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p> <p>² Schleppegauben haben als liegendes Rechteck zu wirken. Die Fronthöhe von Schleppegauben darf im Maximum 0.90 m betragen. Sie dürfen bis max. 1.00 m unter die Firstlinie reichen.</p> <p><i>Einzelne Dachflächenfenster</i></p> <p>³ Pro 40 m² Dachfläche ist ein Dachflächenfenster von höchstens 0.47 m² Lichtfläche zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen.</p> | <p>Dachflächenfenster</p> <p>⁸ Einzelne kleine Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von weniger als 0.47 m² in Verbund mit nicht reflektierenden Fensterrahmen sind zulässig.</p> <p>Kamine</p> <p>⁹ Kamine sind bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Bauten in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten. Bei Neu- und Ersatzbauten sind bei braun bezeichneten Bauten auch neuere Formen zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild einordnen.</p> <p>Solaranlagen</p> <p>¹⁰ Energiegewinnungsanlagen sind an wenig einsehbaren Gebäudeteilen zulässig. Sie sind bündig in die Dachfläche einzubauen und mit blendfreien Gläsern zu versehen. Sie müssen eine zusammenhängende Fläche bilden und sorgfältig auf die Struktur des Daches und der Fassade abgestimmt sein. In Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster dürfen die gleichen Rastermasse wie die Kollektoren aufweisen. Bei Schutzobjekten kann die Behörde abweichende Festlegungen treffen.</p> <p>Technische Aufbauten</p> <p>¹¹ Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärerlüftungen und dergleichen.</p> | <p>Dachflächenfenster</p> <p>⁷ Vereinzelte Dachflächenfenster werden zugelassen, wenn sie die Einheit des Daches nicht zerstören. Die Grösse je Dachflächenfenster darf 0.5 m² Glaslichtfläche nicht überschreiten.</p> <p>Glasziegel</p> <p>⁸ Das Einsetzen von Glasziegeln in vorspringende Dachflächen ist zulässig, sofern diese zur Belichtung von darunter liegenden Fenstern dienen. Die verglaste Fläche ist auf das zur Belichtung notwendige Mass zu beschränken.</p> <p>Dacheinschnitte</p> <p>⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> | <p><i>Dacheinschnitte</i></p> <p>⁹ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p><i>Dachflächenfenster</i></p> <p>¹⁰ Einzelne gut angeordnete Dachflächenfenster mit einer Grösse je Dachflächenfenster von maximal 0.5 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind dachbündig einzubauen und haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen.</p> <p><i>Verglasungen</i></p> <p>¹¹ Firstverglasungen, Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.</p> <p><i>Solaranlagen</i></p> <p>¹² Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.</p> <p><i>Technische Auf- und Anbauten</i></p> <p>¹³ Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten sind auf den Dächern und an den Fassaden nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärerlüftungen und dergleichen.</p> | <p><i>Art. 8 Abs. 10 nBZO: 0.47 m² Glaslichtfläche entspricht einem Velux-Fenster von 66*118 cm resp. 78*98 cm. Eine Erhöhung auf 0.7 m² würde Fenster bis 78*140 cm ermöglichen, was als zu gross empfunden wird.</i></p> <p><i>Mit der Vorgabe, die DFF dachbündig einzubauen, wird sichergestellt, da sich diese besser in die Dachfläche eingliedern.</i></p> <p><i>Art. 17 Abs. 9 BZO Oberstammheim: Kamine: Neue Kamine werden kaum mehr erstellt. Bestimmung weglassen.</i></p> <p><i>Art. 17 Abs. 10 BZO Oberstammheim: Solaranlagen: Die Zulässigkeit von Solaranlagen ist bundesrechtlich geregelt. Die Gemeinde können einzig in Kernzonen gewisse Gestaltungsvorgaben machen.</i></p> <p><i>Art. 8 Abs. 12 nBZO: Es gibt Systeme, bei den einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet sind (z.B. MegaSlate). Diese sollen zulässig sein, auch wenn die Abmessungen von Abs. 10 überschritten sind.</i></p> <p><i>Art. 8 Abs. 13 nBZO: Neben Aufbauten werden neu auch Anbauten an den Fassaden (z.B. Lüftungsgeräte) erfasst.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|---|--|---|
| <p>Art. 7 Fassade/ Gliederung (K I)</p> <p><i>Fassade/ Gliederung</i></p> <p>¹ Die traditionelle ländliche Bau- und Konstruktionsweise muss ablesbar sein. Bestehende Riegelfassaden sind in der Regel zu erhalten.</p> <p><i>Fassadenmaterial</i></p> <p>² Für die Fassaden sind herkömmliche, traditionelle Materialien und Farben zu verwenden, Mauerwerk ist zu verputzen, Sichtbackstein kann partiell in Kombination mit Holz verwendet werden.</p> <p><i>Türen/ Tore/ Fenster/ Läden/ Balkone</i></p> <p>³ Proportionen, Gestaltung und Gliederung von Balkonen, Fenstern, Türöffnungen, deren Einfassungen sowie die Sprosseneinteilung der Fenster haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen und sind auf Baustil und Typologie des Gebäudes abzustimmen.</p> <p>Ein Fensterersatz hat bei Schutzobjekten und bei Gebäuden im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes in Holz zu erfolgen. Dies gilt auch für Fensterläden. Scheunentüren können auch in Metall-/Glaskonstruktion ausgeführt werden.</p> <p>Bei unausgebauten Gebäudeteilen sind auch andere als die herkömmlichen Fassadenöffnungen und Materialien zulässig.</p> <p>Art. 19 Fassade/ Gliederung (K II)</p> <p><i>Fassade/ Gliederung</i></p> <p>¹ Dito Art. 7 Abs. 1</p> <p><i>Fassadenmaterial</i></p> <p>² Für die Fassaden sind herkömmliche, traditionelle Materialien und Farben zu verwenden, Mauerwerk ist zu verputzen. Bei unausgebauten Gebäudeteilen sind auch andere als die herkömmlichen Fassadenöffnungen und Materialien zulässig.</p> <p><i>Türen/Tore/ Fenster/ Balkone</i></p> <p>³ Proportionen, Gestaltung und Gliederung von Balkonen, Fenstern und Türöffnungen sind auf Baustil und Typologie des Gebäudes abzustimmen.</p> | <p>Art. 10 Fassaden</p> <p>Grundsatz:</p> <p>¹ Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p> <p>² Wo Art und Charakter bestehender Bauten es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu erhalten.</p> | <p>Art. 8 Fassadengestaltung</p> <p>Materialien</p> <p>¹ Die Fassaden sind in herkömmlichen Materialien auszuführen. Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien zu verwenden.</p> <p>Gliederung</p> <p>² Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p> <p>Fenster</p> <p>³ Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.</p> | <p>Art. 9 Fassadengestaltung</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Bei Um- und Neubauten sind die ortstypischen Merkmale (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.) der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen.</p> <p>² Bei Renovationen sind nach Möglichkeit die ursprünglichen Materialien und Farben zu verwenden.</p> <p>Gliederung</p> <p>³ Die Gliederung der Gebäude gemäss ihrer ursprünglichen Nutzungsstruktur (Wohn- und Ökonomieteil) mit verputzten und holzverschalten Teilen ist bei Umbauten und Umnutzungen beizubehalten.</p> <p>Fenster</p> <p>⁴ Grösse, Proportionen und Verteilung der Fenster haben in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung dem Gebäudecharakter und der näheren baulichen Umgebung entsprechen.</p> | <p><i>Siehe auch ergänzende Bauvorschriften der Kernzone KI, KW und KW G</i></p> <p><i>Neuer Grundsatzartikel zur Fassadengestaltung, in Anlehnung an Art. 18 BZO Oberstammheim. «Herkömmlich» meint insbesondere inventarisierte Bauten.</i></p> <p><i>Art. 10 Abs. 2 BZO Oberstammheim: Die Erhaltung der Fachwerk-Bauweise ist mit dem Grundsatzartikel in Abs. 1 ausreichend sichergestellt.</i></p> <p><i>Art. 7 Abs. 3 BZO Unterstammheim: Die Detailvorschriften zu Fenstern und Türen sind Gegenstand der ergänzenden Bauvorschriften der Kernzone KI und KW G (siehe Art. 16).</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|--|--|--|
| | <p>Balkone und Lauben:</p> <p>³ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. Auf der von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung hinausragen. Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch innenliegende Balkone zulässig.</p> <p>Verglaste Vorbauten:</p> <p>⁴ Verglaste Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sind nur zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.</p> <p>⁵ Aussentreppen sind in herkömmlich wirkenden Formen und Materialien auszuführen.</p> | <p>Art. 9 Balkone und Lauben</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausreichen. Sie sind in der Kernzone I traufseitig anzuordnen.</p> <p>Rückwärtige Gebäudeseiten</p> <p>² Auf der von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.</p> <p>Eingezogene Loggien</p> <p>³ Bei Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen sind auch eingezogene Loggien zulässig.</p> <p>Art. 10 Verglaste Vorbauten</p> <p>Verglaste Vorbauten</p> <p>Verglaste Vorbauten ohne heiztechnische Installationen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.</p> | <p>Art. 10 Balkone und Lauben</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Balkone und Lauben haben aus ortsüblichen Materialien zu bestehen und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausreichen.</p> <p><i>Rückwärtige Gebäudeseiten</i></p> <p>² Auf der von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite dürfen Balkone auch als eigenständige Konstruktion in zeitgemässer Architektur in Erscheinung treten und über den Dachvorsprung herausragen.</p> | <p><i>Straffung der Bestimmungen zu Balkonen und Lauben.</i></p> <p><i>Verglaste Vorbauten: Diese müssen im Einzelfall angeschaut werden und sich gemäss Art. 5 gut einordnen.</i></p> <p><i>Art. 10 Abs. 5 BZO Oberstammheim: Aussentreppen: Es gelten die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 5.</i></p> |
| <p>Art. 8 Umgebungsgestaltung (K I)</p> <p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>¹ Die Umgebungsgestaltung hat auf die ortsüblichen Vorgartenstrukturen Rücksicht zu nehmen. Diese sind möglichst weiterzuführen. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflasterte und eventuell auch asphaltierte jedoch gegliederte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. Stützmauern sind in der Regel zu verputzen.</p> <p>² Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und Zufahrten von Unterniveaugaragen.</p> | <p>Art. 12 Umgebung</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflasterte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflasterte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln.</p> <p>Terrainhöhe</p> <p>² Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, wie dies der herkömmlichen Bauweise entspricht. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.</p> <p>Terrainveränderungen</p> <p>³ Der gewachsene Boden darf in der Kernzone nirgends um mehr als 1.0 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und einspurige Zufahrten zu Sammelgaragen. Solche Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend vorzunehmen.</p> | <p>Art. 12 Umgebungsgestaltung</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflasterte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflasterte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit Vorgärten abwechseln. Ferner ist § 238 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen.</p> <p>Höhenlagen von Gebäuden</p> <p>² Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, dass sie der herkömmlichen Bauweise entspricht und am gewachsenen Boden möglichst wenig Änderungen nötig werden. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.</p> | <p>Art. 11 Umgebungsgestaltung</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflasterte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste bepflanzte Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten. Dabei ist zu beachten, dass chaussierte, gepflasterte und eventuell asphaltierte Vorplätze mit bepflanzten Vorgärten abwechseln.</p> <p>Terrainhöhe</p> <p>² Die Höhenlage der Gebäude ist so anzusetzen, dass sie der herkömmlichen Bauweise entspricht und am massgebenden Terrain möglichst wenig Änderungen nötig werden. Insbesondere kann verlangt werden, dass das Untergeschoss als Sockelgeschoss ausgebildet wird.</p> <p>Terrainveränderungen</p> <p>³ Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend vorzunehmen.</p> | <p><i>Art. 11 Abs. 2 nBZO: Der Begriff «gewachsener Boden» wird mit der IVHB durch den neuen Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt.</i></p> |
| <p>Art. 20 Umgebungsgestaltung/ Reklamen (K II)</p> <p><i>Umgebungsgestaltung</i></p> <p>¹ Der gewachsene Boden darf nirgends um mehr als 1.00 m verändert werden, ausgenommen für Kellerzugänge und Zufahrten zu Unterniveaugaragen.</p> | | | | <p><i>Art. 12 Abs. 3 BZO Oberstammheim wurde in Waltalingen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26.8.2014 gestrichen.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|--|---|---|
| <p><i>Reklamen</i></p> <p>² Fremdreklameanlagen sind unzulässig. Eigenreklamen für ortsansässige Gewerbe haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.</p> <p>Art. 39 Fachgremium</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachgremium voraus. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.</p> | <p>Reklamen</p> <p>⁴ Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen. Selbstleuchtende Reklamen sind nicht zulässig.</p> <p>Garagen, Autoabstellplätze</p> <p>⁵ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind möglichst unauffällig einzugliedern. Es ist darauf zu achten, dass sich chaussierte, gepflästerte und andere nicht bodenversiegelnde Beläge abwechseln.</p> <p>Art. 5 Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>Fachbeurteilung:</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 10-12 BZO bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachperson voraus. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.</p> | <p>Parkierung</p> <p>³ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind zu überdecken oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> <p>Reklamen und Beschriftung</p> <p>⁴ Es sind nur nicht selbstleuchtende Eigenreklamen bis 2 m² Grösse zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen.</p> <p>Bepflanzung</p> <p>⁵ Grössere Bauten und Lagerflächen sind durch geeignete Bepflanzung abzuschirmen.</p> <p>Art. 14 Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>Fachbeurteilung</p> <p>Bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 8-12 und 16-18 bewilligt werden. Solche Abweichungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.</p> | <p>Parkierung</p> <p>⁴ Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind unauffällig ins Ortsbild einzugliedern. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. Rampen zu Tiefgaragen sind grundsätzlich einzuhausen oder in das Hauptgebäude zu integrieren.</p> <p>Reklamen</p> <p>⁵ Es sind nur Eigenreklamen zulässig. Reklamen und Beschriftungen sind zurückhaltend zu gestalten und müssen sich gut ins Strassenbild und ins Fassadenbild einordnen.</p> <p>Art. 12 Erleichterungen für besonders gute Projekte</p> <p>Fachbeurteilung</p> <p>Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Geschosse sowie die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.</p> | <p><i>Art. 12 Abs. 4 nBZO: Rampen zu Tiefgaragen sind aus Sicht des Ortsbildschutzes einzuhausen, damit sie als Nebengebäude in Erscheinung treten. Ungedekte Rampen sind nur an rückwärtigen und nicht vom öffentlichen Raum her einsehbaren Lagen möglich, wenn sie keine intakten Hof- und Freiraumflächen in ihrer Qualität beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Diese Erleichterungen wurden bisher wenig genutzt. Die Regelung soll gleichwohl beibehalten werden. Sie ermöglicht einen grösseren Spielraum für die Bewilligung qualitätsvoller Projekte.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------------|--|------|---|--|-----|-----------------|---|---|-----------------|---|---|-------------------------------|---|-----------------|--------------------------------------|------|------|----------------------|-----|-----|-------------------------|--|------|---------------------------------|-------|--|--------------------|-------|-------|---|----------------|--------|----------------|--------|--------------|------------|--------------|-------------|---------------|------------|--|---------------------|-----------|----------------------|---|-----------------------------------|-----------------|-------------------------------|---|----------------------|-----|---------------------|------|----------------------|-----|--|----------------------------|--------|------|-------|--|---|----|----|---|---|---|---|-----------------------|---|---|---|------------------------------------|---|---|---|--------------------------------|---|---|---|------------------------|--------------------|-----|-----|----------------------|------|------|------|-----------------------|-----|-----|-----|---|
| <p>Art. 12 Neubauten Grundmasse</p> <table border="1"> <tr> <td>Grundmasse</td> <td>K I</td> <td>K II</td> </tr> <tr> <td>- Überbauungsziffer</td> <td></td> <td>25 %</td> </tr> <tr> <td>- Zusätzliche Überbauungsziffer für besondere Gebäude</td> <td></td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td>- Vollgeschosse</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>- Dachgeschosse</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>- anrechenbares Untergeschoss</td> <td>-</td> <td>1¹⁾</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge für Einzelbauten max.</td> <td>25 m</td> <td>25 m</td> </tr> <tr> <td>- Grenzabstände min.</td> <td>4 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>- Mehrlängenzuschlag ab</td> <td></td> <td>16 m</td> </tr> <tr> <td>- Strassen- und Wegabstand min.</td> <td>3.5 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe max.</td> <td>7.8 m</td> <td>6.3 m</td> </tr> </table> <p>Lage, Masse</p> <p>Die im Nahbereich des Bauvorhabens herrschende Grundordnung und Stellung der Bauten und ihr architektonischer Ausdruck sind zu berücksichtigen und harmonisch zu ergänzen.</p> <p>Gestaltungskriterien</p> <p>Neubauten haben sich volumetrisch und in der Materialisierung harmonisch einzuordnen.</p> <p>¹⁾ Das anrechenbare Untergeschoss darf talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge freigelegt werden.</p> | Grundmasse | K I | K II | - Überbauungsziffer | | 25 % | - Zusätzliche Überbauungsziffer für besondere Gebäude | | 5 % | - Vollgeschosse | 2 | 1 | - Dachgeschosse | 2 | 2 | - anrechenbares Untergeschoss | - | 1 ¹⁾ | - Gebäudelänge für Einzelbauten max. | 25 m | 25 m | - Grenzabstände min. | 4 m | 4 m | - Mehrlängenzuschlag ab | | 16 m | - Strassen- und Wegabstand min. | 3.5 m | | - Gebäudehöhe max. | 7.8 m | 6.3 m | <p>Art. 8 Neubauten</p> <p>Grundwerte:</p> <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>-Vollgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>-Dachgeschosse</td> <td>max. 2</td> </tr> <tr> <td>-Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.5 m</td> </tr> <tr> <td>-Gebäuelänge</td> <td>max. 30.0 m</td> </tr> <tr> <td>-Grundabstand</td> <td>max. 3.5 m</td> </tr> </table> <p>Sonderfälle:</p> <p>² Landwirtschaftliche, gewerbliche und öffentliche Bauten sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis 50.0 m Länge zulässig.</p> <p>Zweites Dachgeschoss:</p> <p>³ (siehe Art. 6 nBZO).</p> <p>Geschlossene Bauweise:</p> <p>⁴ Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.</p> <p>Abstände:</p> <p>⁵ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> <p>⁶ Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Strassenabstand von 2.5m einzuhalten.</p> <p>⁷ Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.5m einzuhalten.</p> <p>➤ <i>Strassenabstände von unterirdische Gebäude und Klein- und Anbauten werde in den Ergänzenden Bestimmungen geregelt.</i></p> | -Vollgeschosse | max. 2 | -Dachgeschosse | max. 2 | -Gebäudehöhe | max. 7.5 m | -Gebäuelänge | max. 30.0 m | -Grundabstand | max. 3.5 m | <p>Art. 6 Neubauten</p> <p>Grundmasse Neubauten:</p> <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <p>Kernzonen I und II</p> <table border="1"> <tr> <td>-Überbauungsziffer:</td> <td>max. 24 %</td> </tr> <tr> <td>-Vollgeschosse max.:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>-anrechenbare Dachgeschosse max.:</td> <td>2¹⁾</td> </tr> <tr> <td>-anrechenbare Untergeschosse:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>-Gebäudehöhe max. m:</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>-Gebäuelänge max. m</td> <td>30.0</td> </tr> <tr> <td>-Grenzabstand min. m</td> <td>3.5</td> </tr> </table> <p>Erhöhung Überbauungsziffer:</p> <p>² Die Überbauungsziffer darf unter Einschluss besonderer Gebäude gemäss § 273 PBG und landwirtschaftlich genutzter Ökonomie- gebäude auf 28% erhöht werden.</p> <p>Geschossigkeit:</p> <p>³ Neue Hauptgebäude haben mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.</p> <p>Gebäuelänge:</p> <p>⁴ Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zu höchstzulässigen Gebäuelänge zulässig. Besondere Gebäude, die nicht der Landwirtschaft dienen und mehr als 5% der massgeblichen Grundfläche überdecken, werden bei der Berechnung der Gebäuelänge angerechnet.</p> <p>Teilweise überbaute Grundstücke, Abarzellierungen:</p> <p>⁵ Erfolgt die Erstellung von Neubauten auf einem bereits überbauten Grundstück oder nach dessen Abarzellierung, ist die zulässige Überbauungsziffer sowohl auf der Altbau- als auch auf der Neubauparzelle einzuhalten.</p> <p>Erhöhung Gebäuelänge für gewerblich genutzte Gebäude:</p> <p>⁶ In der Kernzone KII darf für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude die Überbauungsziffer auf 36% und die Gebäuelänge auf 35 m erhöht werden. Ein zweites nichtgewerbliches Vollgeschoss bleibt auf die Grundmasse beschränkt. Gewerbebauten, die diese Erleichterung beanspruchen, sind der Baubehörde zum Vorentscheid einzureichen.</p> | -Überbauungsziffer: | max. 24 % | -Vollgeschosse max.: | 2 | -anrechenbare Dachgeschosse max.: | 2 ¹⁾ | -anrechenbare Untergeschosse: | - | -Gebäudehöhe max. m: | 7.5 | -Gebäuelänge max. m | 30.0 | -Grenzabstand min. m | 3.5 | <p>Art. 13 Neubauten</p> <p>Grundmasse Neubauten:</p> <p>¹ Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:</p> <table border="1"> <tr> <td>Kernzonen I II und III, KW</td> <td>K I/KW</td> <td>K II</td> <td>K III</td> </tr> <tr> <td>- Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. %[*]:</td> <td>-</td> <td>28</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>- Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten max. %^{**}:</td> <td>-</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>- Vollgeschosse max.:</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>- anrechenbare Dachgeschosse max.:</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>- anrechenbare Untergeschosse:</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>- Fassadenhöhe max. m:</td> <td>7.5 7.8</td> <td>7.8</td> <td>5.5</td> </tr> <tr> <td>- Gebäuelänge max. m</td> <td>30.0</td> <td>30.0</td> <td>25.0</td> </tr> <tr> <td>- Grundabstand min. m</td> <td>3.5</td> <td>3.5</td> <td>4.0</td> </tr> </table> <p>[*] Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.</p> <p>^{**} Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren Fläche von 700 m² oder weniger darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m² betragen.</p> <p>Geschossigkeit:</p> <p>³ Neue Hauptgebäude haben mit Ausnahme der Kernzone III mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung zu treten.</p> <p>Sonderfälle:</p> <p>⁴ In der Kernzone II darf für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude die Überbauungsziffer um 6 % auf 34 % erhöht werden, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und dauernd auf ein zweites Vollgeschoss verzichtet wird.</p> <p>⁵ Bauten mit landwirtschaftlicher, gewerblicher und öffentlicher Nutzung sind bei guter Einpassung ins Ortsbild bis zu einer Gebäuelänge von 50.0 m zulässig.</p> | Kernzonen I II und III, KW | K I/KW | K II | K III | - Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. % [*] : | - | 28 | 25 | - Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten max. % ^{**} : | - | 5 | 5 | - Vollgeschosse max.: | 2 | 2 | - | - anrechenbare Dachgeschosse max.: | 2 | 2 | - | - anrechenbare Untergeschosse: | - | - | - | - Fassadenhöhe max. m: | 7.5 7.8 | 7.8 | 5.5 | - Gebäuelänge max. m | 30.0 | 30.0 | 25.0 | - Grundabstand min. m | 3.5 | 3.5 | 4.0 | <p><i>In der Kernzone KI wird auf eine Nutzungsziffer verzichtet, die Einordnungsanforderungen (Art. 5) reichen aus.</i></p> <p><i>Die vorgeschlagene Überbauungsziffer in der KII orientiert sich an derjenigen in der Wohn- und Gewerbezone.</i></p> <p><i>Die Vorschriften der KIII orientieren sich an den Vorschriften der Wohnzone W1.</i></p> <p><i>Die Fassadenhöhe soll massvoll angehoben werden. Effektiv können Bauten wegen der geänderten Definition der Fassadenhöhe rund 60 cm höher in Erscheinung treten.</i></p> <p><i>Für Unterstammheim resultiert eine Erhöhung der zulässigen Gebäuelänge. Ebenso werden die Nutzungsmöglichkeiten der K II Unterstammheim erhöht.</i></p> <p><i>Fussnoten 1 und 2: Analoge Regelung wie in den Wohnzonen (Art. 21)</i></p> <p><i>Art. 6 Abs. 4 BZO Waltalingen Der Zusammenbau ist neu in Art. 33 nBZO geregelt.</i></p> <p><i>Art. 13 Abs. 4 nBZO: Analoge Regelung wie für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (Art. 22 Abs. 3)</i></p> <p><i>Wenn die BZO nichts anderes regelt, werden Anbauten bei der Bestimmung der Gebäuelänge nicht berücksichtigt (§ 28 Abs. 3 ABV).</i></p> <p><i>Art. 13 Abs. 5 nBZO: Übernahme von Art. 8 Abs. 2 BZO Oberstammheim</i></p> |
| Grundmasse | K I | K II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Überbauungsziffer | | 25 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Zusätzliche Überbauungsziffer für besondere Gebäude | | 5 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Vollgeschosse | 2 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Dachgeschosse | 2 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - anrechenbares Untergeschoss | - | 1 ¹⁾ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Gebäudelänge für Einzelbauten max. | 25 m | 25 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Grenzabstände min. | 4 m | 4 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Mehrlängenzuschlag ab | | 16 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Strassen- und Wegabstand min. | 3.5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Gebäudehöhe max. | 7.8 m | 6.3 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Vollgeschosse | max. 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Dachgeschosse | max. 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Gebäudehöhe | max. 7.5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Gebäuelänge | max. 30.0 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Grundabstand | max. 3.5 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Überbauungsziffer: | max. 24 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Vollgeschosse max.: | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -anrechenbare Dachgeschosse max.: | 2 ¹⁾ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -anrechenbare Untergeschosse: | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Gebäudehöhe max. m: | 7.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Gebäuelänge max. m | 30.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| -Grenzabstand min. m | 3.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kernzonen I II und III, KW | K I/KW | K II | K III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. % [*] : | - | 28 | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten max. % ^{**} : | - | 5 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Vollgeschosse max.: | 2 | 2 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - anrechenbare Dachgeschosse max.: | 2 | 2 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - anrechenbare Untergeschosse: | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Fassadenhöhe max. m: | 7.5 7.8 | 7.8 | 5.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Gebäuelänge max. m | 30.0 | 30.0 | 25.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Grundabstand min. m | 3.5 | 3.5 | 4.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|---|---|---|
| <p>Art. 10/21 Abstellplätze (K I und K II)</p> <p>Abstellplätze</p> <p>Bei bestehenden Gebäuden sind in der Regel die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden unterzubringen.</p> <p>Bei Neubauten ist die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze in den Gebäuden oder überdacht anzulegen. Nach Möglichkeit sind Sammelgaragen zu erstellen.</p> <p>Für fehlende Fahrzeugabstellplätze ist eine Ersatzabgabe zu leisten.</p> | <p>Art. 13 Umnutzung von Ökonomiegebäuden</p> <p>Umnutzungsmass: Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten dürfen zu max. 80% des Altbauvolumens für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden. Bei Gebäuden mit weniger als 600 m³ Altbauvolumen jedoch mindestens 150 m² Geschossfläche gilt diese Beschränkung nicht. Der übrige Teil ist für Garagen, Estriche u. dgl. verwendbar. Sofern unterirdische oder andere ortsbildverträgliche Parkierungslösungen ausserhalb des zur Verfügung stehenden Altbauvolumens gefunden werden, kann das Altbauvolumen zu 100% für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt werden.</p> | | | <p><i>Es sollen keine Vorgaben zum Umnutzungsmass mehr gemacht werden.</i></p> |
| <p>Art. 16 Um- und Ersatzbauten (K II)</p> <p><i>Abbruch/ Umbau</i></p> <p>Der Abbruch und Umbau von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig.</p> <p><i>Aussenrenovationen</i></p> <p>Aussenrenovationen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung.</p> <p><i>Abstandsverschärfung</i></p> <p>Die Abstandsverschärfung von Gebäuden mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> | <p>Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen</p> <p>Abbruch</p> <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, oder wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.</p> <p>Aussenrenovationen</p> <p>² Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsdetails gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Dacheindeckung, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen oder Einfriedungen.</p> | <p>Art. 13 Bewilligungspflicht für Abbrüche</p> <p>Abbruch</p> <p>Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.</p> | <p>Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen</p> <p><i>Abbruch</i></p> <p>¹ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Mauern, Treppen, Vorgärten, Einfriedungen, Brunnen usw.) bedarf der Bewilligung und ist bei rot bezeichneten Bauten nur zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und wenn für die entstehende Bau- und Anlagelücke die Erstellung einer Ersatzbaute gesichert ist.</p> <p><i>Aussenrenovationen</i></p> <p>² Aussenrenovationsarbeiten sind bewilligungspflichtig. Die Gestaltungsdetails gelten auch für Erneuerungsarbeiten aller Art wie Dacheindeckung, Fassadenanstriche, Fenster, Fensterläden, Türen oder Einfriedungen.</p> | <p><i>Die allgemeinen Grundsätze zur Einordnung von Abstellplätzen von Art. 11 Abs. 4 nBZO genügen.</i></p> <p><i>Ersatzabgaben sind in § 246 PBG geregelt.</i></p> <p><i>Präzisierung gemäss Vorprüfungsbericht ARE.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|---|--|---|---|
| <p>Art. 14 Erhaltung Dorfkern</p> <p><i>Erhaltung Dorfkern</i></p> <p>¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung, Erneuerung und Nutzung des Dorfkerns durch:</p> <p>a) Beratung der GrundeigentümerInnen und Bauherrschaften</p> <p>b) Das bauhistorische Inventar</p> <p>c) Den Ergänzungsplan Kernzone I</p> <p>d) Beispiele gemäss Anhang</p> <p>² Die Gemeinde kann Beiträge für aussergewöhnliche Massnahmen zu Gunsten des Ortsbildes ausrichten.</p> | <p>Art. 15 Unentgeltliche Beratung</p> <p>Erstgespräch</p> <p>Für Bauvorhaben in der Kernzone ist die erste Fachberatung durch die Gemeinde kostenlos. Dies umfasst auch die Beurteilung von denkmalpflegerisch wertvollen Ausstattungen.</p> | <p>Art. 15 Beratung</p> <p>Beratung</p> <p>¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch fachliche Beratung des Grundeigentümers oder der Bauherrschaft.</p> <p>Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Baubehörde</p> <p>² Bei Bauvorhaben, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen.</p> | <p>Art. 15 Beratung</p> <p><i>Beratung</i></p> <p>¹ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns durch fachliche Beratung der Grundeigentümer oder der Bauherrschaft. Die erste Fachberatung durch die Gemeinde ist kostenlos.</p> <p><i>Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Baubehörde</i></p> <p>² Bei Bauvorhaben, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, wird der frühzeitige Kontakt zur Baubehörde empfohlen.</p> | |
| <p>A Kernzonen I</p> | <p>2.2 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone KA</p> | <p>2.2 Gestaltungsvorschriften Kernzone K I</p> | <p>2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I und die Kernzonen Wilen und Weiler Girsberg</p> | |
| <p>Art. 6 Abs. 2</p> <p>² Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Gesamtbreite aller Aufbauten darf nicht mehr als 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Dacheinschnitte sind ebenso nicht zulässig, wie Seitenverglasungen an Lukarnen. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. Schleppegauben haben von vorne als liegendes Rechteck zu wirken. Die Fronthöhe von Schleppegauben darf im Maximum 0.90 m betragen. Sie dürfen bis maximal 1.00 m unter die Firstlinie reichen.</p> | <p>Art. 17 Dächer</p> <p>Dachaufbauten:</p> <p>¹ Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Schleppegauben dürfen eine Fronthöhe von 1.0 m, gemessen ab der Dachfläche bis zum Fenstersturz, nicht übersteigen. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.</p> <p>Quergiebel</p> <p>² Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen mindestens 1.0 m tiefer als der First liegen.</p> | <p>Art. 17 Dachgestaltung</p> <p>Kamine</p> <p>¹ Kamine sind bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten in der ortsüblichen Form mit einem Hut zu gestalten.</p> <p>Technische Auf- und Anbauten</p> <p>² Nach aussen stark in Erscheinung tretende technische Aufbauten auf Dächern sowie Anbauten an Fassaden sind nicht zulässig. Ausgenommen sind übliche Sanitärerlüftungen und dergleichen.</p> | | <p><i>Art. 17 Abs. 1 BZO Waltalingen: Kamine: Neue Kamine werden kaum mehr erstellt. Bestimmung weglassen.</i></p> <p><i>Art. 17 Abs. 2 BZO Waltalingen: Technische Aufbauten sind neu in Art. 8 Abs. 11 generell für die Kernzonen geregelt.</i></p> |
| <p>Art. 21 Dächer (Kernzone KW)</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>¹ (dito Art. 17 Abs. 1)</p> | <p>Art. 16 Fassaden (Kernzonen KA und KB)</p> <p>Materialien und Farben:</p> <p>¹ Für Fassaden sind primär Verputz und Holz und andere ortsübliche Materialien zulässig. Verputze sind in hellen, gebrochenen Farbtönen zu halten. Für Riegelwerk und Holzverschalungen sind herkömmliche Farbtöne zu verwenden. Brettverschalungen haben sich gut ins Ortsbild einzufügen. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.</p> | <p>Art. 16 Fassaden</p> <p>Materialien und Farben</p> <p>¹ Mauerwerk ist zu verputzen und in hellen, gebrochenen Farbtönen zu halten. Riegelwerk ist in ortsüblichem Farbton zu halten. Holzverschalungen sind Natur zu belassen oder mit lasierenden, nicht glänzenden Anstrichen in ortsüblichem Farbton zu versehen. Materialien und Farben sind auf den Charakter der Bauten sowie auf das Strassen- und Ortsbild abzustimmen.</p> | | |
| <p>Art. 7 Fassade/ Gliederung (K I)</p> <p><i>Fassadenmaterial</i></p> <p>² Für die Fassaden sind herkömmliche, traditionelle Materialien und Farben zu verwenden, Mauerwerk ist zu verputzen, Sichtbackstein kann partiell in Kombination mit Holz verwendet werden.</p> | | | <p>Art. 16 Fenster, Fensterläden und Türen</p> | <p><i>Die Bestimmungen in Art. 9 nBZO sind ausreichend.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|---|---|--|
| <p><i>Türen/ Tore/ Fenster/ Läden/ Balkone</i></p> <p>³ Proportionen, Gestaltung und Gliederung von Balkonen, Fenstern, Türöffnungen, deren Einfassungen sowie die Sprosseneinteilung der Fenster haben der herkömmlichen Bauweise zu entsprechen und sind auf Baustil und Typologie des Gebäudes abzustimmen.</p> <p>Ein Fensterersatz hat bei Schutzobjekten und bei Gebäuden im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes in Holz zu erfolgen. Dies gilt auch für Fensterläden. Scheunentüren können auch in Metall-/Glaskonstruktion ausgeführt werden.</p> | <p>Fenster/Türen</p> <p>² Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Die Grösse und Verteilung hat in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p>³ Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.</p> <p>⁴ Fenster, Fensterläden und Türen sind in herkömmlichen Formen und Materialien zu gestalten. Ergänzend dazu sind auch Holzmetallfenster in kernzonentypischer Ausprägung zulässig. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig.</p> <p>Art. 20 Fassaden (Kernzone KW)</p> <p>Materialien und Farben:</p> <p>¹ (dito Art. 16 Abs. 1)</p> <p>Fenster/Türen:</p> <p>² (dito Art. 16 Abs. 2).</p> <p>³ (dito Art. 16 Abs. 3).</p> <p>⁴ (dito Art. 16 Abs. 4).</p> <p>Art. 12 Umgebung</p> <p>Gestaltung der Aussenräume</p> <p>⁶ Die traditionelle Erscheinung der Umgebung ist zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszüge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.</p> | <p>Fachwerk Bauweise</p> <p>² Wo Art und Charakter bestehender Bauten es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu erhalten.</p> <p>Fenster</p> <p>³ Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.</p> <p>Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind unter Beachtung von Art. 8 Abs. 3 auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p>Schaufenster und Reihenfenster</p> <p>⁴ Reihenfenster und Schaufenster sind klein zu halten und in Anpassung an die übrigen Fenster zu unterteilen und zu gliedern.</p> <p>Fensterläden</p> <p>⁵ Fensterläden sind in herkömmlichen Formen zu gestalten. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig.</p> <p>Türen und Tore</p> <p>⁶ Türen sind in Form, Material und Gestaltung auf die Holzteile und die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Metalltüren, Ganzglas-türen usw. sind nicht zulässig. Garagentore sind bei bestehenden Bauten möglichst in herkömmlicher Erscheinung auszubilden.</p> <p>Ausstentreppe</p> <p>⁷ Ausstentreppe sind in herkömmlich wirkenden Formen und Materialien auszuführen.</p> <p>Art. 18 Umgebung</p> <p>Ausgeprägte Platz- und Strassenräume</p> <p>¹ Die im Kernzonenplan bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.</p> <p>Freiräume</p> <p>² Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender be-grünter Freiraum gewährleistet bleibt.</p> | <p><i>Fenster</i></p> <p>¹ Fenster haben hochrechteckige Form aufzuweisen und sind in der Regel mit Fenstergewänden, Fensterläden und einer Sprossenteilung zu versehen. Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.</p> <p>² Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind unter Beachtung von Art. 9 Abs. 4 auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p><i>Materialisierung</i></p> <p>³ Fenster, Fensterläden und Türen sind in herkömmlichen Formen und Materialien zu gestalten. Ergänzend dazu sind auch Holzmetallfenster in kernzonentypischer Ausprägung zulässig. Sie sind auf die gesamte Fassadengestaltung abzustimmen. Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch Rollläden und Storen zulässig.</p> <p>Art. 17 Detailbestimmungen Kernzonenpläne</p> <p><i>Ausgeprägte Platz- und Strassenräume</i></p> <p>¹ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Einzelne Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen.</p> <p><i>Freiräume</i></p> <p>² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.</p> <p>Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.</p> | <p><i>Art. 16 Abs. 3 Rollläden: Die Verwendung von Rollläden und Storen muss im Einklang mit der Nutzung und dem Standort in Einzelfall geprüft werden. Sofern die generell hohen gestalterischen Anforderungen der Kernzone I erfüllt sind, sollen Rollläden und Storen zugelassen werden können.</i></p> <p><i>Detailbestimmungen für Kernzonenpläne</i></p> <p><i>Art. 17 Abs. 2 nBZO: Präzisierung für unterirdische Bauten.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|--|--|--|
| <p>Art. 13 Bäume</p> <p>Bäume</p> <p>Der Ergänzungsplan der Kernzone I bezeichnet mögliche Standorte für Bäume und Baumreihen. Bestehende bezeichnete Bäume und Baumreihen müssen erhalten bleiben und bei Abgang ersetzt werden.</p> | <p>Markante Bäume</p> <p>⁷ Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.</p> <p>Brunnen</p> <p>⁸ Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen</p> <p>2.3 Ergänzende Gestaltungsvorschriften für die Kernzone KB</p> <p>Art. 18 Fassaden</p> <p>Materialien und Farben:</p> <p>¹ Bei Um- und Neubauten sind die typischen Merkmale der herkömmlichen Kernzonenbauten in der jeweiligen Umgebung zu beachten und in zeitgemässer Form zu berücksichtigen (Fenster, Türen, Balkone, Proportionen, Materialien, Farben etc.).</p> <p>Fenster/Türen:</p> <p>² Auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.</p> <p>Art. 19 Dächer</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>¹ Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach.</p> <p>Quergiebel</p> <p>² Quergiebel sind auf beiden Fassadenseiten zulässig und müssen mindestens 1.0 m tiefer als der First liegen.</p> | <p>Aussichtsschutz</p> <p>³ Zum Schutze der Aussicht und des Rebhanges Chli-wingerten sind an den im Kernzonenplan bezeichneten Lagen eine Gebäudehöhe von 6.5 m sowie eine Firsthöhe von 4 m einzuhalten.</p> <p>Markante Bäume</p> <p>⁴ Die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.</p> <p>Brunnen</p> <p>⁵ Die im Kernzonenplan bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p> <p>Parkierung in der KW</p> <p>⁶ Oberirdische Parkierungsanlagen in der Kernzone Weiler Girsberg KW sind in kleiner Anzahl paketweise in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden.</p> | <p>Aussichtsschutz</p> <p>³ Zum Schutze der Aussicht und des Rebhanges Chli-wingerten sind an den im Kernzonenplan Guntalingen bezeichneten Lagen eine Fassadenhöhe von 6.5 m sowie eine Gesamthöhe von 10.5 m einzuhalten.</p> <p>Markante Bäume</p> <p>⁴ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.</p> <p>Brunnen</p> <p>⁵ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen sind einschliesslich der Brunnenplatzpflasterung zu erhalten. Bei einem Ersatz infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.</p> <p>Raumwirksame Mauern</p> <p>⁶ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.</p> | <p><i>Art. 18 Abs. 6 BZO Waltalingen: Überführung in Art. 20 nBZO</i></p> <p><i>Siehe Art. 9 Abs. 4 nBZO. Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen werden in der Kernzone nur in ausgewählten Fällen vorgeschrieben.</i></p> <p><i>Masse der Dachaufbauten in Art. 8 Abs. 7+8 nBZO integriert.</i></p> |

2.3 Kernzone Weiler Girsberg KW

Art. 3 Zweck und Nutzweise

Unzulässige Nutzungen KW

³ In den Kernzone KW ist die Erstellung von ungedeckten gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten nicht zulässig.

Art. 18a Um- und Ersatzbauten KW

Orange bezeichnete Bauten

¹ Die im Kernzonenplan orange bezeichneten Bauten dürfen zu 80% des bestehenden oberirdischen Altbauvolumens (ohne Erweiterungen im Sinne von Art. 5 Abs. 5 BZO) für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse durch einen Ersatzbau mit entsprechenden Nutzungsanteilen ersetzt werden. Ein ersatzloser Abbruch ist nicht zulässig.

Die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss Art. 31 BZO sind soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen.

Braun bezeichnete Bauten

² Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen für Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. Ein Ersatzbau unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse für die bisherige Nutzung oder eine kleingewerbliche Nutzung ist zulässig.

Grün bezeichnete Bauten

³ Die im Kernzonenplan grün bezeichneten besonderen Gebäude haben bezüglich der bestehenden Nutzung Bestandesgarantie. Ein Ersatzbau unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse für die bisherige Nutzung ist zulässig. Umnutzungen zu Wohn- und Arbeitszwecken sind nicht zulässig. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig.

Abweichungen und Erweiterungen

⁴ Für Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild gelten die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 4 BZO. Für Erweiterungen diejenigen von Art. 5 Abs. 5 BZO.

2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone Weiler Girsberg KW G

Art. 18 Nutzweise KW G

Zulässige Nutzungen KW G

¹ Es sind grundsätzlich nur Umbauten, Umnutzungen, Ersatzbauten und geringfügige Erweiterungen (~~im Sinne von Art. 6 Abs. 5~~) von bestehenden Bauten zulässig. Neubauten sind unzulässig. Tiefgaragen sind in Untergeschossen zulässig, sofern die Zu- und Wegfahrt innerhalb des bestehenden Bauvolumens erfolgt.

Unzulässige Nutzungen KW G

² Die Erstellung von ungedeckten gewerblich genutzten Fahrzeugabstellplätzen und Materialablagerungsstätten ist nicht zulässig.

Art. 19 Um- und Ersatzbauten KW G

Orange bezeichnete Bauten

¹ Die im Kernzonenplan orange bezeichneten Bauten dürfen zu 80% des bestehenden oberirdischen Altbauvolumens (~~ohne Erweiterungen im Sinne von Art. 5 Abs. 5 BZO~~) für Wohn- und Arbeitszwecke umgenutzt oder unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse durch einen Ersatzbau mit entsprechenden Nutzungsanteilen ersetzt werden. Ein ersatzloser Abbruch ist nicht zulässig.

Die erforderlichen Parkplätze für Bewohner gemäss Art. 39 BZO sind soweit möglich in Garagen innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen anzuordnen.

Braun bezeichnete Bauten

² Die im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäude dürfen für Arbeitszwecke umgenutzt werden. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig, wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht. Ein Ersatzbau unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse für die bisherige Nutzung oder eine kleingewerbliche Nutzung ist zulässig.

Grün bezeichnete Bauten

³ Die im Kernzonenplan grün bezeichneten **Klein- und Anbauten** haben bezüglich der bestehenden Nutzung Bestandesgarantie. Ein Ersatzbau unter Beibehaltung der heutigen Stellung und der bestehenden Ausmasse für die bisherige Nutzung ist zulässig. Umnutzungen zu Wohn- und Arbeitszwecken sind nicht zulässig. Der ersatzlose Abbruch ist zulässig.

Abweichungen ~~und Erweiterungen~~

⁴ Für Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild gelten die Bestimmungen von Art. 6 Abs. 3 BZO. ~~Für Erweiterungen diejenigen von Art. 6 Abs. 5 BZO.~~

Übernahme von Art. 3 Abs. 3 BZO Waltalingen.

Weitgehend unveränderte Übernahme der bestehenden Bestimmungen

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i> |
|----------------|---------------|-------------|--|---|
| | | | Art. 20 Parkierung in der Kernzone KW G ¹ Oberirdische Parkierungsanlagen sind in kleiner Anzahl paketweise in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Eine Schmälerung der Vorgärten zu ihrer Erstellung ist zu vermeiden. | |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|--|--|---|---|
| <p>Art. 23 Grundmasse, Dachform, Dachaufbauten</p> <p>Nutzweise</p> <p>Nebst dem Wohnen ist nur nicht störendes Gewerbe zulässig.</p> <p>Art. 24 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG</p> <p>In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist mässig störendes Gewerbe gestattet. Die Überbauungsziffer wird um 1/5 der Grundziffer erhöht, wenn die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.</p> <p>Für eingeschossige Gewerbebauten wird die Überbauungsziffer auf 36% erhöht, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und dauernd auf ein zweites Vollgeschoss verzichtet wird.</p> | <p>Art. 26 Nutzweise</p> <p>Wohnzonen W1/25 und W2/38</p> <p>¹ In der Zone W1/25 ist nicht störendes Gewerbe im Umfang von § 52 Abs. 1 PBG zulässig. In der Wohnzone W2/38 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Fläche höchstens 1/3 der Geschossfläche des ganzen Gebäudes betragen darf. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.</p> <p>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/38</p> <p>² In der Zone WG2/38 ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig. Mässig störend sind Nutzweisen, die hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.</p> | <p>Art. 20 Nutzweise</p> <p>Zulässige Nutzung</p> <p>Zulässig ist Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe bis zu einem Anteil von 1/3 der anrechenbaren Geschossfläche. Nicht störend sind Nutzweisen, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören und die Wohnqualität weder durch ihre betriebliche Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Als solche gelten insbesondere Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner.</p> | <p>Art. 22 Nutzweise</p> <p>Wohnzonen</p> <p>¹ In den Wohnzonen sind Wohnen und nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung</p> <p>² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind auch mässig störende Betriebe zulässig.</p> <p>³ Für eingeschossige, dauernd gewerblich genutzte Gebäude in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung wird die Überbauungsziffer um 6 % auf 34 % erhöht, sofern dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und dauernd auf ein zweites Vollgeschoss verzichtet wird.</p> | <p><i>Art. 26 Abs. 1 BZO Oberstammheim: Verzicht auf die Festlegung von Nutzungsanteilen für nicht störende Betriebe.</i></p> <p><i>Art. 26 Abs. 1 und 2 BZO Oberstammheim: Nicht störend / mässig störende Betriebe: Diese Zuordnung ergibt sich aus den Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV. Die bisher in Oberstammheim und Waltalingen verwendeten Umschreibungen haben deklaratorischen Charakter, massgebend ist das Bundesrecht. Sie werden daher weggelassen.</i></p> |
| <p>Art. 23 Grundmasse, Dachform, Dachaufbauten</p> <p>Dachform/ Dachneigung</p> <p>Es sind nur Satteldächer zulässig. Der Hauptfirst hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen.</p> <p>Die Dachneigung muss in der Zone W1 zwischen 20-30° liegen. Steilere Dächer sind nur bei entsprechender Reduktion der Gebäudehöhe zulässig.</p> | <p>Art. 25 Dächer</p> <p>Dachform</p> <p>¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 25° zulässig. Auf Anbauten und Besonderen Gebäuden im Sinne von § 273 PBG mit einer grössten Höhe von 4.0 m und einer Grundfläche von weniger als 50 m² sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie sich einwandfrei einordnen.</p> <p>Dacheindeckung</p> <p>² Für die Dacheindeckung sind unglasierte, rötliche bis braune Tonziegel zu verwenden. Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.</p> <p>Dacheinschnitte</p> <p>⁴ Dacheinschnitte sind nicht gestattet.</p> <p>Dachflächenfenster</p> <p>⁵ Einzelne kleine Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von weniger als 0.47 m² aus nicht reflektierenden Materialien sind zulässig.</p> | <p>Art. 24 Dächer</p> <p>Dachformen</p> <p>¹ Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer in Form von Terrassen zulässig.</p> <p>Dacheindeckung</p> <p>² Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.</p> | <p>Art. 23 Dachgestaltung</p> <p>Dachformen</p> <p>¹ Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung hat parallel zur längeren Fassade zu verlaufen. Bei eingeschossigen Erweiterungsbauten sowie Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.</p> <p>Dacheindeckung</p> <p>² Die Dacheindeckung hat sich bezüglich Material und Farbgebung den ortsüblichen Verhältnissen anzupassen.</p> <p>Dachaufbauten</p> <p>³ Dachaufbauten sind im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören.</p> | <p><i>Art. 23 Abs. 1 nBZO: Ermöglichung anderer Dachformen für eingeschossige Erweiterungsbauten, die im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordnet sind.</i></p> <p><i>Art. 23 Abs. 3 nBZO: Dachaufbauten dürfen gemäss § 292 PBG insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Dacheinschnitte sind zulässig (bisher waren diese in Oberstammheim nicht erlaubt).</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|--|---|--|--|--|
| <p>4. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN</p> <p>Art. 26 Zone für Öffentliche Bauten</p> <p>Zone für öffentliche Bauten</p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten. Die Gebäudehöhe beträgt max. 11.40 m.</p> <p>Bauten in der Zone für öffentliche Bauten sind gut zu gestalten.</p> <p>Art. 27 Erholungszone</p> <p>Erholungszone</p> <p>Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie folgenden Zonenzwecken entsprechen:</p> <p>Gebiet: Schwimmbad Röhrlü</p> | <p>4. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</p> <p>Art. 28 Grundwerte</p> <p>Abstände:</p> <p>¹ Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 10.0 m.</p> <p>² Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p>5. ERHOLUNGSZONE</p> <p>Art. 29 Nutzweise, Grundwerte</p> <p>¹ In der Erholungszone Schelmengrueb sind Sportanlagen gemäss kommunalem Richtplan zulässig.</p> <p>² Es gelten die Grundwerte der Zone W1/22.</p> | <p>4. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</p> <p>Art. 27 Grundmasse</p> <p>Grundmasse</p> <p>Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem kantonalen Recht. Ohne Gestaltungsplan sind höchstens drei Vollgeschosse zulässig.</p> | <p>5. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</p> <p>Art. 27 Grundmasse</p> <p>¹ Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grund- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone einzuhalten.</p> <p>6. ERHOLUNGSZONEN</p> <p>Art. 28 Nutzweise, Grundwerte</p> <p>¹ In den Erholungszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die folgenden Zonenzwecken entsprechen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Röhrlü: Schwimmbad, Sport- und Freizeitanlagen- Schelmengrueb: Sportanlagen. | <p><i>Keine Festlegung von Massvorschriften, ausser den Grund- und Gebäudeabständen. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung.</i></p> <p><i>Verzicht auf Massvorschriften. Die Abmessungen der Bauten bemisst sich nach dem Zonenzweck. Da sich die Erholungszone in freier Landschaft inmitten des BLN-Gebietes befinden, gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|----------------|---------------|--|---|---|
| | | <p>Art. 28 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.</p> <p>Zielsetzungen</p> <p>² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <p><i>Gebiet zwischen Tröttli und Dorfstrasse in Guntalingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit einwandfreier Integration in das Ortsbild b. Respektierung der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume c. Gute, an die besonderen topographischen Verhältnisse angepasste Umgebungsgestaltung d. Zurückhaltende Feinerschliessung, Abstellplätze möglichst zusammenfassen und unterirdisch anordnen. <p><i>Gebiet Hinterweg in Waltalingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a. Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit einwandfreier Integration ins Ortsbild. b. Respektierung des Schlosses Schwandegg und des umgebenden Freiraums c. Zurückhaltende Höhenentwicklung der Überbauung d. Erschliessung vom Hangfuss aus über die Schlosshalde, Abstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenfassen. | <p>7. WEITERE FESTLEGUNGEN</p> <p>Art. 29 Gestaltungsplanpflicht</p> <p>Grundsatz</p> <p>¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Interesse einer qualitativ guten Überbauung die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans.</p> <p>Zielsetzungen</p> <p>² Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <p><i>Gebiet zwischen Tröttli und Dorfstrasse in Guntalingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit einwandfreier Integration in das Ortsbild b) Respektierung der im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume c) Gute, an die besonderen topographischen Verhältnisse angepasste Umgebungsgestaltung d) Zurückhaltende Feinerschliessung, Abstellplätze möglichst zusammenfassen und unterirdisch anordnen. <p><i>Gebiet Hinterweg in Waltalingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Sicherstellung einer qualitativ überzeugenden Überbauung mit einwandfreier Integration ins Ortsbild. b) Respektierung des Schlosses Schwandegg und des umgebenden Freiraums c) Zurückhaltende Höhenentwicklung der Überbauung d) Erschliessung vom Hangfuss aus über die Schlosshalde, Abstellplätze in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenfassen. <p><i>Gebiet Morgensonne in Oberstammheim</i></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Erhaltung des Ensembles, bestehend aus Bauernhaus mit Ökonomieteil (Vers.-Nr. 53), der südlich angebauten Scheune/Trotte und dem Stöckli (Vers.-Nr. 51) in seiner ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Qualität b) Ersatz des Grossviehstalls (Vers.-Nr. 460) durch einen Neubau mit höchstens zwei Wohneinheiten c) Rückbau der Silos und Anlage eines ländlichen Gartens d) Sicherstellung einer einwandfreien Integration des gesamten Ensembles ins Ortsbild | <p><i>Übernahme von BZO Waltalingen.</i></p> <p><i>Formulierung der Zielsetzungen für das neu eingezonte Areal Morgensonne in Oberstammheim, in Absprache mit den Grundeigentümern.</i></p> |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------|---|------------------------------------|----|-----|-----|-----|---|----|----|----|------|---|---|---|---|---|-----------------------|------|------|------|------|---|
| <p>Art. 28 Arealüberbauung/ -fläche, Massvorschriften</p> <p>Arealüberbauung/ -fläche</p> <p>Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zulässig. Die Arealfläche muss mindestens 4000m² umfassen.</p> <p>Massvorschriften</p> <p>Für arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.</p> | <p>Art. 27 Arealüberbauung/ Gestaltungsplan</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.</p> <p>² Die Ausnützungsziffer darf gegenüber der Regelüberbauung um maximal einen Fünftel erhöht werden.</p> <p>³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>⁴ Von der zonengemässen Beschränkung der Gebäudelänge kann abgewichen werden.</p> <p>⁵ Diese Bevorzugungen gelten auch, wenn anstelle einer Arealüberbauung ein Gestaltungsplan festgesetzt wird.</p> | | <p>Art. 30 Arealüberbauung</p> <p>¹ Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterungen zulässig. Die Arealfläche muss eine massgebliche Grundfläche von mindestens 3000 m² umfassen.</p> <p>² Folgende Erleichterungen gegenüber der Regelbauweise können beansprucht werden:</p> <table border="1" data-bbox="1819 489 2377 720"> <thead> <tr> <th></th> <th>W1</th> <th>W2a</th> <th>W2b</th> <th>WG2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. % *</td> <td>28</td> <td>28</td> <td>28</td> <td>32**</td> </tr> <tr> <td>- Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten max. %</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudelänge max. m</td> <td>frei</td> <td>frei</td> <td>frei</td> <td>frei</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Die Überbauungsziffer für Hauptgebäude darf auch für Klein- und Anbauten in Anspruch genommen werden.</p> <p>** Die Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Art. 22 Abs. 3 entfällt.</p> <p>³ Gegenüber benachbarten Parzellen sind die zonengemässen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>Art. 31 Sonderbauvorschriften Gewerbezone</p> <p><i>Grundsatz</i></p> <p>¹ In der Gewerbezone können die nachfolgenden Erleichterungen beansprucht werden, sofern durch eine entsprechende Fassadengestaltung, Fassadengliederung und Farbgebung sowie eine Bepflanzung der Umgebung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erzielt wird.</p> <p><i>Erleichterungen</i></p> <p>² Folgende Erleichterungen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer auf 4.0 m³/m² - Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe auf 12.5 m - Freigabe der Gebäudelänge - Wegfall der minimalen Grünflächenziffer <p><i>Fachbeurteilung</i></p> <p>³ Die Beanspruchung der Erleichterungen ist rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Die Gewährung der Erleichterungen setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde im Einvernehmen mit der Bauherrschaft bezeichnete Fachinstanz voraus. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.</p> | | W1 | W2a | W2b | WG2 | - Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. % * | 28 | 28 | 28 | 32** | - Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten max. % | 6 | 6 | 6 | 6 | - Gebäudelänge max. m | frei | frei | frei | frei | <p><i>Arealüberbauungen wurden in den letzten Jahren kaum angewendet. Gleichwohl soll das Planungsinstrument im Sinne einer qualitätsvollen Verdichtung weiterhin zur Verfügung gestellt werden.</i></p> <p><i>Die Nutzungserhöhung beträgt im Durchschnitt rund 12 bis 14 %.</i></p> <p><i>Fussnote **: Da im Rahmen von Arealüberbauungen keine eingeschossige, dauernd gewerbliche genutzte Gebäude erwünscht sind, entfällt die Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Art. 22 Abs. 3.</i></p> <p><i>Abs. 3: Neben den Grundabständen sind auch die Mehrlängenzuschläge gemäss Art. 33 einzuhalten.</i></p> <p><i>Vorschlag für Sonderbauvorschriften, um die Anliegen des Gewerbes nach einer Nutzungserhöhung in massvoller Weise aufzugreifen.</i></p> <p><i>Die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften ist an strenge Vorgaben geknüpft (Abs. 3), so dass die geforderte gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild tatsächlich erzielt wird.</i></p> |
| | W1 | W2a | W2b | WG2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Überbauungsziffer für Hauptgebäude max. % * | 28 | 28 | 28 | 32** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten max. % | 6 | 6 | 6 | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Gebäudelänge max. m | frei | frei | frei | frei | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|----------------|---------------|--|--|------------------------------------|
| | | <p>Art. 29 Waldabstandslinien</p> <p>Minimaler Strassenabstand</p> <p>¹ Für Neubauten auf Parzellen mit Waldabstandslinien gilt ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.</p> <p>Ausnahme für besondere Gebäude</p> <p>² Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG dürfen im Waldabstandsbereich erstellt werden, wobei sie einen minimalen Waldabstand von 10 m einzuhalten haben.</p> | <p>Art. 32 Waldabstandslinien</p> <p>¹ Für Neubauten auf Parzellen mit Waldabstandslinien gilt ein minimaler Strassenabstand von 3.5 m.</p> <p>² Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG dürfen im Waldabstandsbereich erstellt werden, wobei sie einen minimalen Waldabstand von 10 m einzuhalten haben.</p> | <p><i>Änderung gemäss IVHB</i></p> |

6. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 31 Mehrlängenzuschlag

Mehrlängenzuschlag

Die Grenzabstände erhöhen sich um 1/4 der Mehrlänge von Gebäuden über 16 m Länge, jedoch höchstens um 5 m. Eingeschossige Anbauten ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume bis 12 m Gebäudelänge sind nur zur Hälfte mitzurechnen.

Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.

Art. 32 Geschlossene Bauweise/ Grenzbau

Geschlossene Bauweise/ Grenzbau

Das Zusammenbauen über die Grenze (geschlossene Bauweise) ist, wo die Bauordnung nichts anderes bestimmt, gestattet.

Der Grenzbau ist gestattet, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 33 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude

Besondere Gebäude im Sinne von § 273 haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn können sie auch auf die Grenze gestellt werden.

6. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 23 Abstände

Gebäudeabstand:

¹ Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.

Mehrlängenzuschlag:

² Gegenüber Fassaden, deren Länge 20.0 m überschreitet, sind die Grundabstände um ein Viertel der Mehrlänge zu vergrössern.

³ Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 7.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

Art. 24 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der zonengemässen Höchstlänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 23 Abstände

Besondere Gebäude:

4 Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten.

5. ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

Art. 21 Grosser und kleiner Grundabstand

Grosser Grundabstand

¹ Der grosse Grundabstand gilt auf der am meisten gegen Süden gerichteten Hauptwohnseite. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.

Kleiner Grundabstand

² Der kleine Grundabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten.

Art. 22 Mehrlängenzuschlag

Mehrlängenzuschlag

¹ Bei Fassadenlängen über 20 m erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlängen.

Mehrlängenzuschlag bei Näherbaurechten

² Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände unter 5.0 m, so gelangt im Sinne von § 27 Abs. 2 ABV der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung.

Art. 23 Geschlossene Bauweise

Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

8. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 33 Mehrlängenzuschlag in Wohnzonen

Mehrlängenzuschlag

¹ Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Grundabstand um 1/4 der Mehrlänge, jedoch maximal auf einen Grenzabstand von 8.0 m. Der Mehrlängenzuschlag gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erd- und Untergeschosse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung.

Mehrlängenzuschlag bei Näherbaurechten

² Verringern sich durch Näherbaurecht die Gebäudeabstände auf unter 5.0 m, so gilt die Summe der beiden Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags.

Art. 34 Geschlossene Bauweise

Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet, das Zusammenbauen an einer Grenze jedoch nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

Art. 35 Klein- und Anbauten

¹ Klein- und Anbauten haben einen Grenzabstand von 3.50 m einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn können sie auch auf die Grenze gestellt werden.

Fällt weg.

Art. 33 Abs. 1 nBZO: Begrenzung des Mehrlängenzuschlags. Der Grenzabstand soll gesamthaft maximal 8.0 m betragen.

Änderung gemäss IVHB
Anbauten werden gemäss § 28 Abs. 3 ABV nicht an die Gebäudelänge angerechnet.

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|---|---|-------------|-----|-------------------|-------------|-----|-------------------|------------------|-----|---|--------------------------|-----|---------------------|-------------------------|-----|---|---|---|--|
| <p>Art. 34 Unterirdische Strassen- und Wegabstände</p> <p>Für Gebäude und Gebäudeteile, welche unter dem gewachsenen Terrain liegen, ist ein unterirdischer Strassen- und Weg- abstand von 3.00 m zulässig. Dies gilt auch dann, wenn Baulinien bestehen.</p> <p>Art 23 (Wohnzonen)</p> <p>Untergeschosse</p> <p>Untergeschosse haben mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden zu liegen, ansonsten gelten sie als Vollgeschoss.</p> <p>Freilegung Untergeschoss Auffüllungen</p> <p>Das anrechenbare Untergeschoss darf talseitig vollständig, an den senkrecht dazu stehenden Fassaden bis zu 1/3 ihrer jeweiligen Länge freigelegt werden.</p> | | | <p>Art. 36 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten</p> <p>Wo keine Baulinien festgesetzt sind, dürfen unterirdische Bauten und Unterniveaubauten bis 3 m an die Grenze von Gemeindestrassen und -wegen gebaut werden</p> <p>Art. 37 Abgrabungen</p> <p>¹ Das Freilegen von Geschossen ist nur bis zu 1.50 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.</p> <p>² Die Abgrabungen dürfen dabei nur soweit gehen, dass sie höchstens die Hälfte der Länge der projizierten Fassadenlinie umfassen. Bis zum Terrain reichende vorspringende und rückspringende Gebäudeteile werden zur Länge der projizierten Fassadenlinie hinzugerechnet.</p> | <p>Angepasste Regelung für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten im Strassenabstand..</p> <p>Neue generelle Regelung für die Freilegung von Untergeschossen.</p> <p>Länge der Fassadenlinie: Dies entspricht dem Gebäudeumfang (projizierte Fassadenlinie), mit Berücksichtigung vorspringender und rückspringender Gebäudeteile</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 30 Aussenantennen</p> <p>Aussenantennen</p> <p>Aussenantennen sind nur zulässig, wenn sie sich gut in das geschützte Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p> | | <p>Art. 25 Umgebungsgestaltung</p> <p>Terrainveränderungen</p> <p>Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.</p> <p>Art. 30 Medienempfangsanlagen, Energiegewinnung</p> <p>Medienempfangsanlagen</p> <p>¹ Medienempfangsanlagen sollen unauffällig in Erscheinung treten. Dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu erreichen.</p> <p>Energiegewinnung</p> <p>² Unter besonderer Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung können in allen Zonen Anlagen und bauliche Vorkehrungen zur Energiegewinnung zugelassen werden.</p> | <p>Art. 38 Umgebungsgestaltung</p> <p>¹ Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind zurückhaltend einzusetzen. Sie sind ansprechend zu gestalten und harmonisch in den natürlichen Terrainverlauf einzupassen.</p> | <p>Für alle Zonen geltende Regelung zur Umgebungsgestaltung.</p> <p>Medienempfangsanlagen: Weglassen</p> <p>Energiegewinnung: Vorgaben des Bundesrechts sind massgebend.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Art. 36 Fahrzeugabstellplätze</p> <table border="1" data-bbox="157 1575 721 1816"> <thead> <tr> <th>Nutzung</th> <th>Einheit</th> <th>Anz.Pl.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnhäuser</td> <td>pro Wohnung</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>pro Gebäude</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>Einliegerwohnung</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Büro- + Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbebauten</td> <td>je 100m² GFL</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Läden, Kleingewerbe</td> <td>je 60m² GFL</td> <td>1.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden</p> | Nutzung | Einheit | Anz.Pl. | Wohnhäuser | pro Wohnung | 1.5 | Einfamilienhäuser | pro Gebäude | 2.0 | Einfamilienhäuser | Einliegerwohnung | 1.0 | Büro- + Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbebauten | je 100m ² GFL | 1.0 | Läden, Kleingewerbe | je 60m ² GFL | 1.0 | <p>Art. 30 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>Wohnungen:</p> <p>¹ Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - freistehende Einfamilienhäuser max. 2 und Reiheneinfamilienhäuser - Mehrfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus <p>² Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4.0 m beträgt.</p> | <p>Art. 31 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>Abstellplätze bei Wohnungen</p> <p>¹ Für Wohnbauten ist mindestens ein Abstellplatz je Wohnung erforderlich. Für jeweils 3 Wohnungen ist zusätzlich 1 Abstellplatz für Besucher verfügbar zu halten. Teilflächen sind aufzurunden.</p> <p>Garagenvorplätze</p> <p>² Garagenvorplätze können als Abstellplätze angerechnet werden, sofern ihre Breite mehr als 4.0 m beträgt.</p> | <p>Art. 39 Fahrzeugabstellplätze</p> <p><i>Bewohner und Beschäftigte</i></p> <p>¹ Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Personenwagen-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bei Wohnungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche, mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m² massgebliche Geschossfläche Bei Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 50 m² massgebliche Geschossfläche | <p>Die Anzahl der Abstellplätze orientiert sich an der VSS-Norm 640 281.</p> |
| Nutzung | Einheit | Anz.Pl. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnhäuser | pro Wohnung | 1.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhäuser | pro Gebäude | 2.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Einfamilienhäuser | Einliegerwohnung | 1.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Büro- + Geschäftshäuser, Industrie- und Gewerbebauten | je 100m ² GFL | 1.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Läden, Kleingewerbe | je 60m ² GFL | 1.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Unterstammheim | Oberstammheim | Waltalingen | Neue Fassung Stammheim (nBZO) | Bemerkungen / Anpassung / Hinweise |
|---|--|---|---|--|
| <p>Art. 29 Baumschutz, Neuanpflanzung</p> <p>Baumschutz Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und bei Bedarf zu erneuern. Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Ausnutzungsbestimmungen der Bau- und Zonenordnung gestattet.</p> <p>Neuanpflanzung Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung des Baumbestandes übermässig erschwert und kann durch Abweichung kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neuanpflanzungen standortgerechter, hochstämmiger Bäume vorzunehmen.</p> <p>Art. 35 Rebabstand</p> <p>Gebäude haben von ausserhalb der Bauzone gelegenen Reben mit im Grundbuch eingetragener Reberpflichtung den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten, mindestens jedoch 8 m.</p> <p>Art. 38 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Spiel- und Ruheflächen Bei Mehrfamilienhäusern sind in ausreichendem Mass Spiel- und Ruheflächen zu schaffen.</p> <p>Umgebungsgestaltung Auch in den Wohnzonen und in der Wohn- und Gewerbezone ist auf eine gute Umgebungsgestaltung zu achten. Mauern, Blocksteinmauern udgl. sind zurückhaltend einzusetzen, zu gestalten und zu bepflanzen.</p> | <p>Art. 31 Kehrriechtabstellplätze</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.</p> <p>Art. 32 Kompostierungsplätze</p> <p>Bei allen Neu- und wesentlichen Umbauten sind Kompostierungsplätze vorzusehen, und zwar in einem Umfang, der eine korrekte Kompostierung der Grünabfälle erlaubt, welche von Haushalten, Gärten und Grünflächen, ohne Strauch- und Baumschnitt, anfällt.</p> | <p>Art. 33 Begrünung und Bepflanzung</p> <p>Begrünung ¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen und die versiegelten Flächen auf Zufahrten und Zugänge zu beschränken. (vgl. § 238 Abs. 3 PBG).</p> <p>Bepflanzung ² Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.</p> <p>Art. 34 Gebäude mit brennbaren Aussenwänden</p> <p>Keine Abstandsverschärfung Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden findet keine Anwendung.</p> | <p>Art. 41 Kehrriechtabstellplätze</p> <p>Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen, die sich gut einordnen und von den öffentlichen Strassen gut zugänglich sind.</p> <p>Art. 42 Begrünung und Bepflanzung</p> <p>Begrünung ¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwunges sind zu begrünen und die versiegelten Flächen auf Zufahrten und Zugänge zu beschränken</p> <p>Bepflanzung ² Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen. ³ Für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung soll die Begrünung und Bepflanzung mit standortgerechten und möglichst einheimischen Pflanzenarten erfolgen. Es dürfen keine invasiven gebietsfremden Organismen verwendet werden.</p> <p>Art. 43 Rebabstand</p> <p>Gebäude haben von ausserhalb der Bauzone gelegenen Reben mit im Grundbuch eingetragener Reberpflichtung den zonengemässen Grenzabstand einzuhalten, mindestens jedoch 8 m.</p> <p>Art. 44 Spiel- und Ruheflächen</p> <p>Spiel- und Ruheflächen Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten massgeblichen Geschossfläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten.</p> | <p><i>Weglassen.</i></p> <p><i>Art. 29 BZO Unterstammheim: Die Pflanzung von Bäumen ist in §§ 169ff EG ZGB geregelt.</i></p> <p><i>Art. 42 Abs. 1 nBZO: Eine Begrünung kann gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG verlangt werden.</i></p> <p><i>Art. 42 Abs. 3 nBZO: Invasive gebietsfremde Organismen sind in der Freisetzungsverordnung (SR 814.911) definiert</i></p> <p><i>Fällt weg, die Brandschutzgesetzgebung ist massgebend.</i></p> <p><i>Präzisierung der bisherigen Regelung von Unterstammheim.</i></p> <p><i>Art. 38 BZO Unterstammheim: Umgebungsgestaltung: Siehe Art. 38 nBZO.</i></p> |

