

Anhang 2: Anwendung bisherigen Rechtes (§ 56)

§ 4 bis § 12 und § 12a Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 haben gelaute¹⁾:

§ 4 Grenzabstand

¹ Der Grenzabstand legt die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen fest. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten. Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

§ 5 Vorbauten

¹ Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.

§ 6 Abstände, Ausnahmen

¹ Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.

² Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge um 1,5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1,0 m unterschreiten.

§ 7 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst.

² Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

§ 8 Gebäudehöhe

¹ Wird die Gebäudehöhe in Metern festgelegt, ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

² Wird die Höhe von Gebäuden nach der Zahl der Geschosse festgelegt, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse:

¹⁾ Der massgebende Originaltext der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 in der Fassung vom 20. Mai 2008, auf den § 56 Abs. 1 PBV verweist, ist abrufbar unter <http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/125>.

1. Dachgeschosse mit Kniestöcken über 0,5 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie aufgehende Aussenwand/Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird;
2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1,10 m über das gewachsene oder im Sinne von § 69 des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 gestaltete Terrain herausragen;
3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseitig um weniger als das Mass ihrer Höhe von den Fassaden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind.

³ Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschosshöhe gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

⁴ Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen.

§ 9 Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche.

§ 10 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

¹ Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

² Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,0 m auszugehen ist.

³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1,5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;

9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

§ 11 Anrechenbare Landfläche

¹ Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

² Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

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

³ Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

§ 12 Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Landfläche.

² Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von § 69 des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.

§ 12a Abzug für energie-effizientes Bauen

¹ ...

² Die nach § 9 bis § 11 ermittelte Ausnutzungsziffer und die nach § 12 ermittelte Baumassenziffer reduzieren sich um 10 % für Gebäude, die

1. den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder
2. deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten.