Politische Gemeinde Münsterlingen
Baureglement 2016/2027

Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB
Abstände Strassen – Wald – Gewässer

Anhang zum Baureglement

(Nicht Gegenstand einer Beschlussfassung und Genehmigung)

NRP Ingenieure AG, Amriswil

Stand 19.08.2026

Inhalt

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

1. Terrain

1.1. Massgebendes Terrain

2. Gebäude

2.1. Gebäude
2.2. Kleinbauten
2.3. Anbauten
2.4. Unterirdische Bauten
2.5. Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1. Fassadenflucht
3.2. Fassadenlinie
3.3. Projizierte Fassadenlinie
3.4. Vorspringende Gebäudeteile
3.5. Rückspringende Gebäudeteile

4. Längenmasse

4.1. Gebäudelänge
4.2. Gebäudebreite

5. Höhenmasse

5.1. Gesamthöhe
5.2. Fassadenhöhe
5.2.1 Zuschlag an Hanglagen
5.3. Kniestockhöhe
5.4. Lichte Höhe
5.5. Geschosshöhe

6. Geschosse

6.1. Vollgeschosse
6.2. Untergeschosse
6.3. Dachgeschosse
6.4. Attikageschosse

7. Abstände

7.1. Grenzabstand
7.2. Gebäudeabstand
7.3. Baulinien
7.4. Baubereich

8. Nutzungsziffern

8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche
8.2. Baumassenziffer

B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

1. Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)

2. Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

3. Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

1. Terrain

1.1. Massgebendes Terrain

***Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf**. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.*

2. Gebäude

2.1. Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2. Kleinbauten

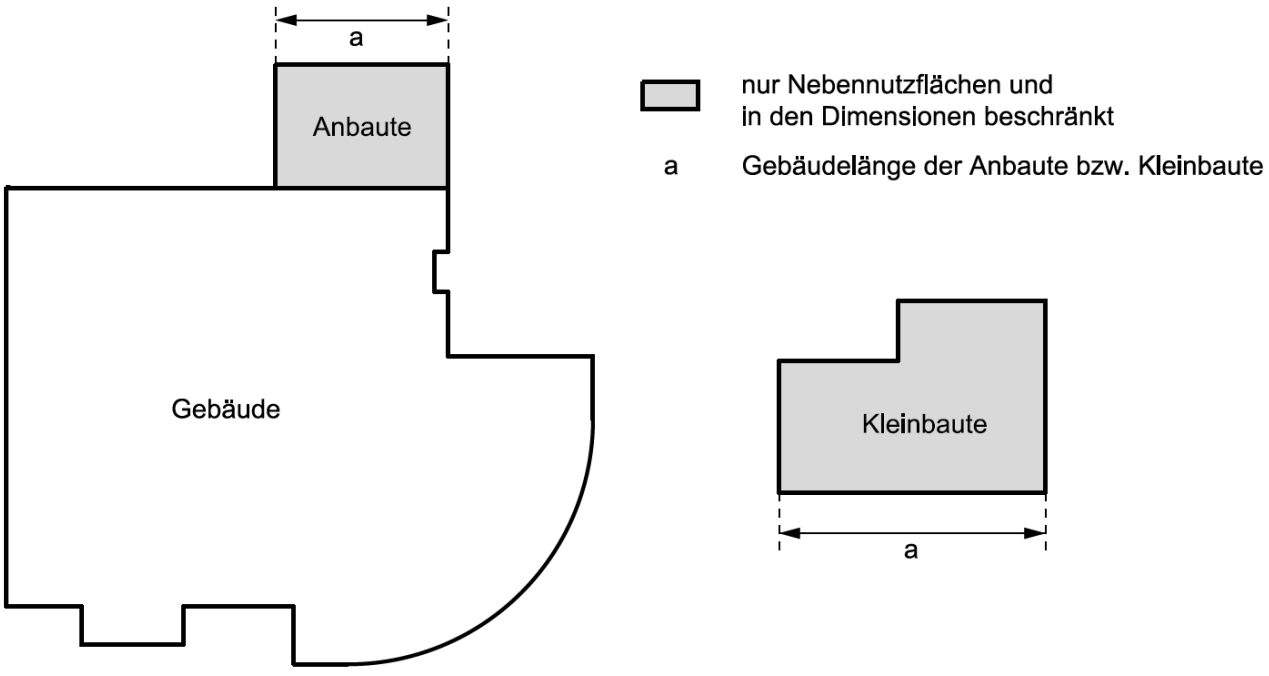
Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

§ 22 PBV
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

2.3. Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

§ 22 PBV
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m²** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.



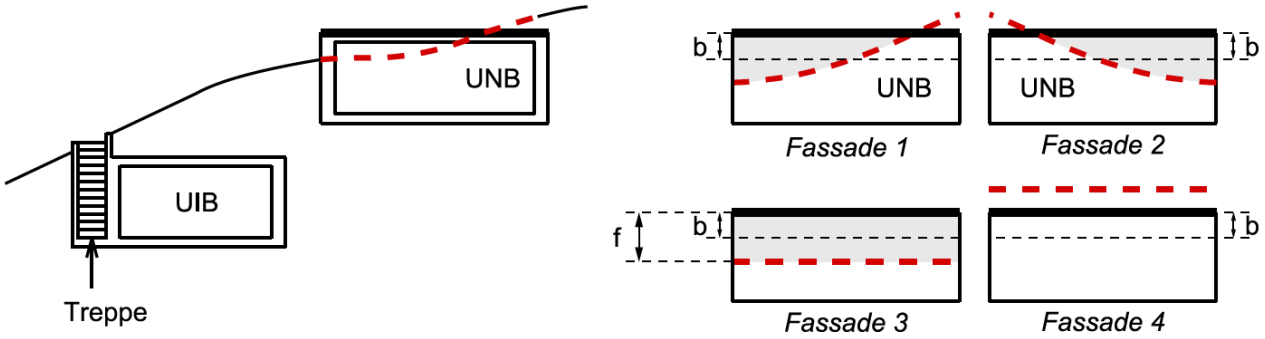
2.4. Unterirdische Bauten

*Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.*

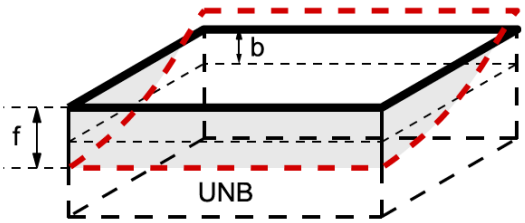
2.5. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

§ 23 PBV
Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute, um nicht mehr als **f = 1.00 m** überschreiten.



	Fassadenlinie
	Oberkante fertig Boden
UIB	Unterirdische Bauten
UNB	Unterniveaubauten
f	Höhenunterschied, gemessen in der Fassadenflucht, zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden UNB- Decke.
b	zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen der UNB
	Anteil über der Fassadenlinie



3. Gebäudeteile

3.1. Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

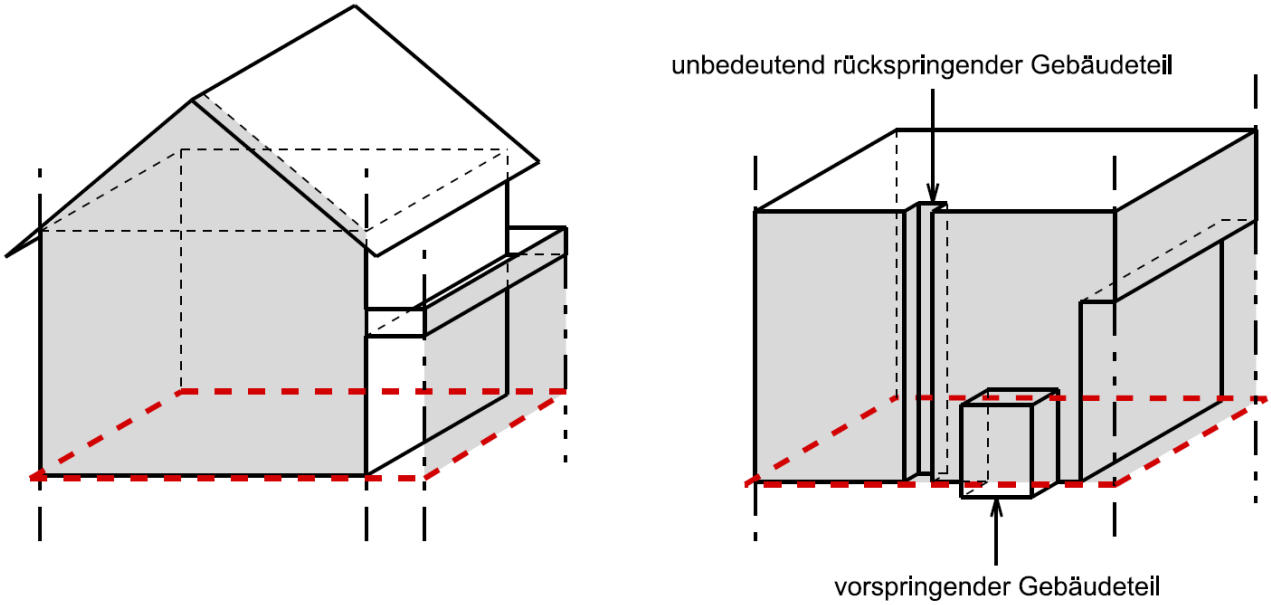
3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

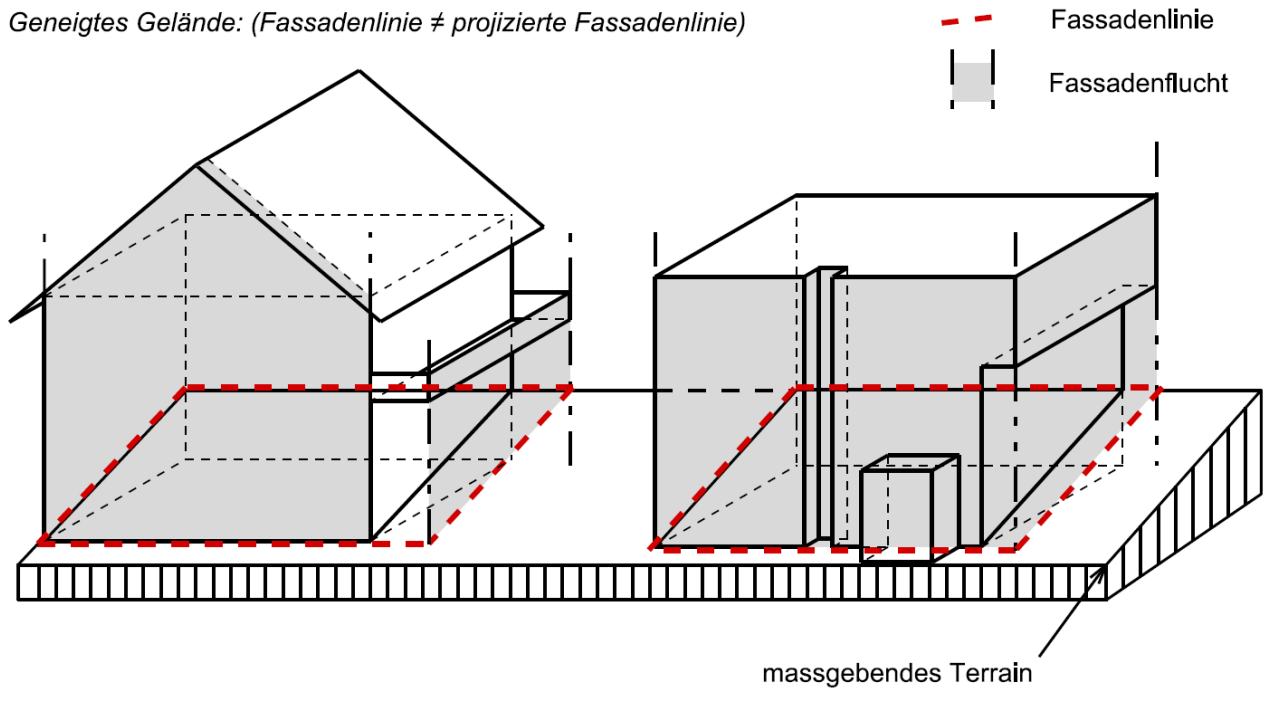
3.3. Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



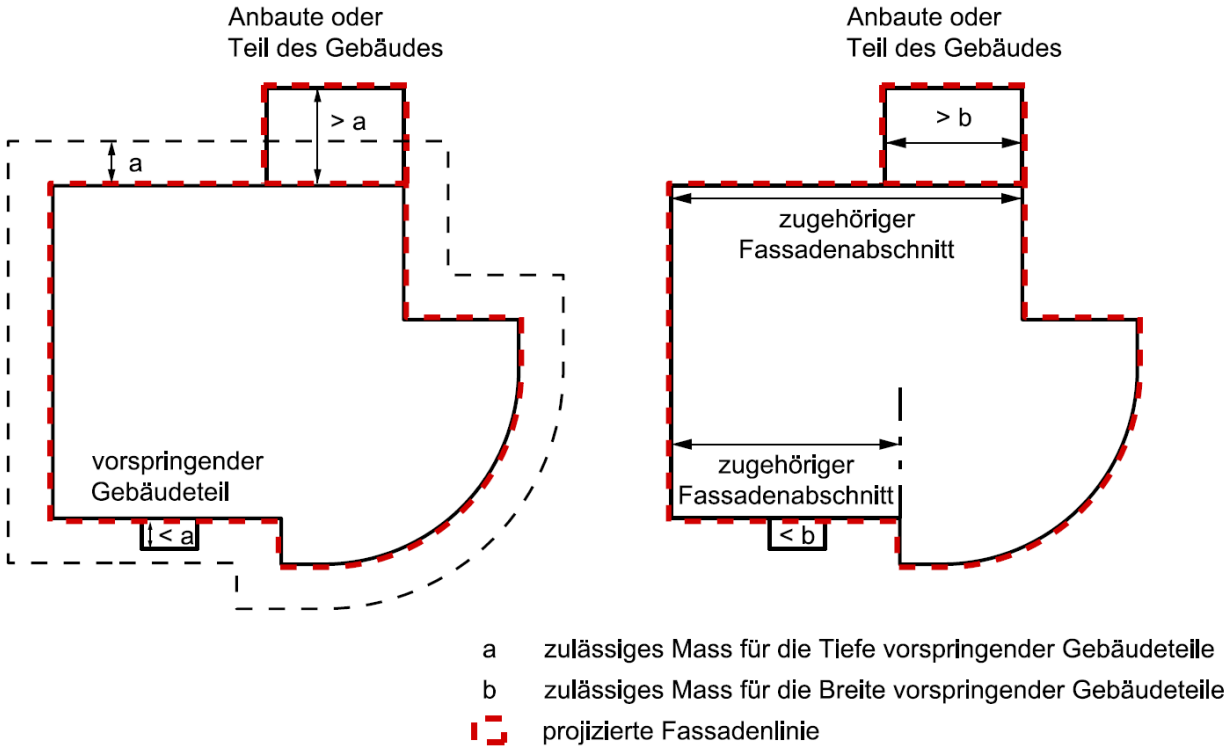
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



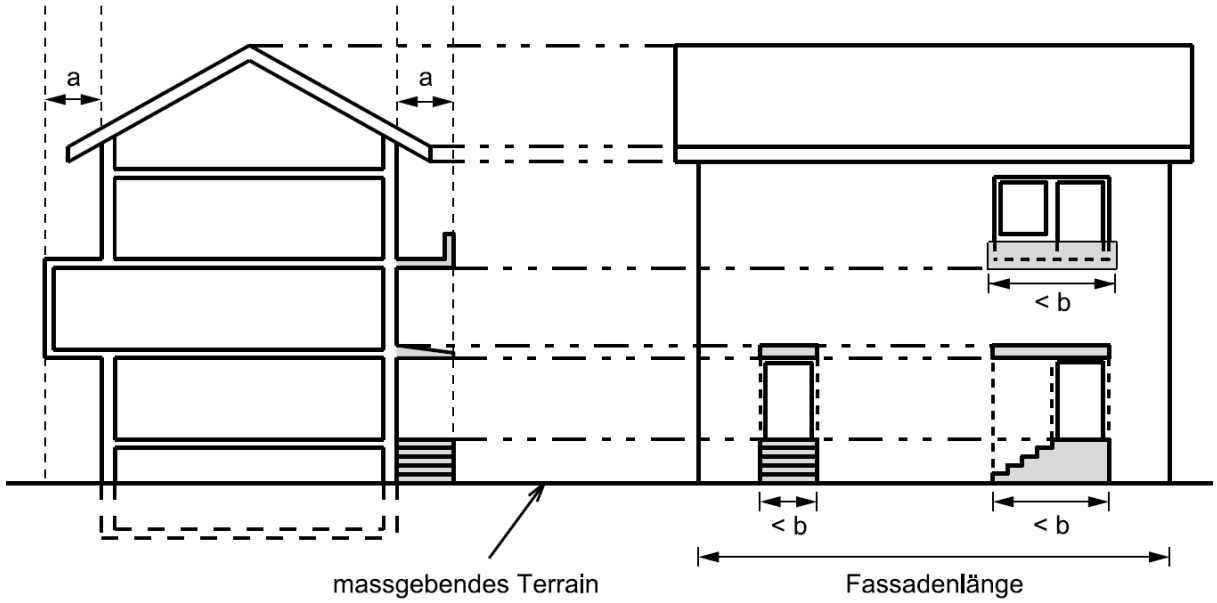
3.4. Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

§ 24 Absatz 1 PBV
Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:
1. ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal **3.00 m**;
2. innerhalb des Grenzabstandes auf 1⁄3 der Länge um maximal **1.50 m**.



a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile
projizierte Fassadenlinie

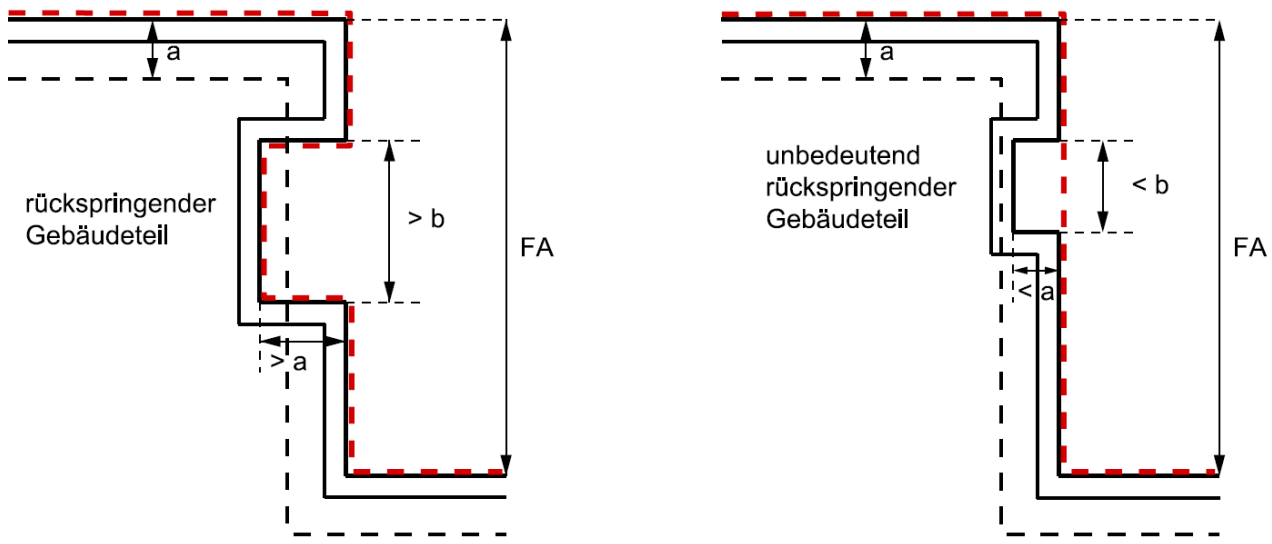


a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

3.5. Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

§ 24 Abs. 2 PBV
Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von **1.00 m** und eine maximale Breite von **1.00 m** aufweisen.



a	zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
b	zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
FA	zugehöriger Fassadenabschnitt
	Fassade
	Fassadenlinie

4. Längenmasse

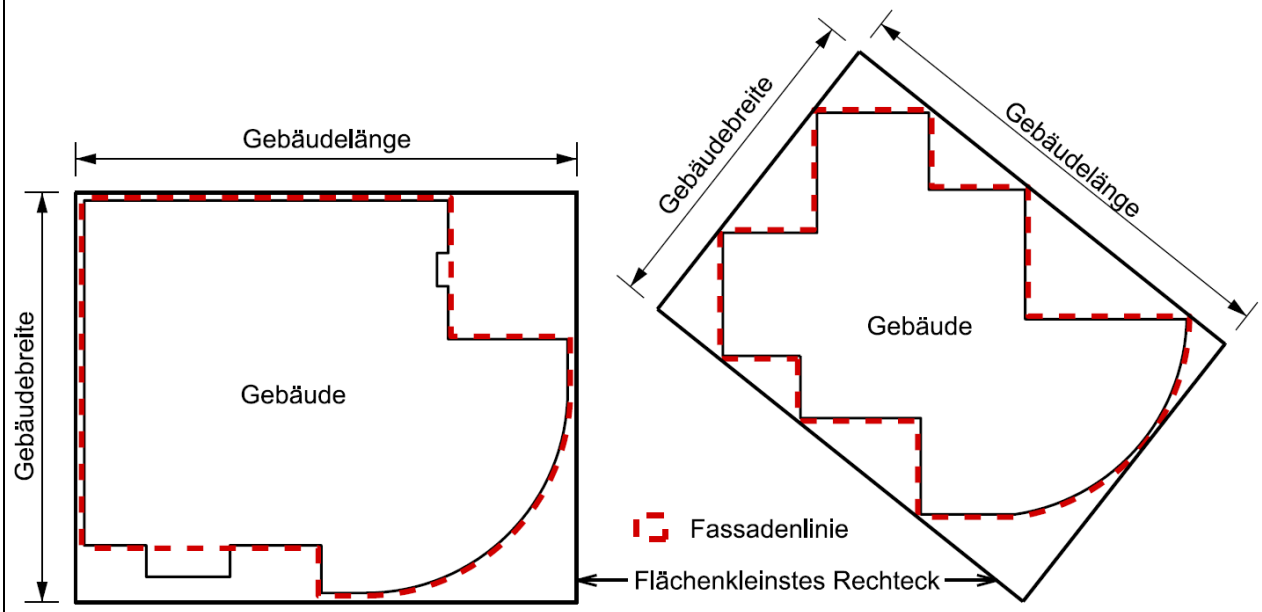
4.1. Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV
Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind **Anbauten nicht zu berücksichtigen**.

4.2. Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

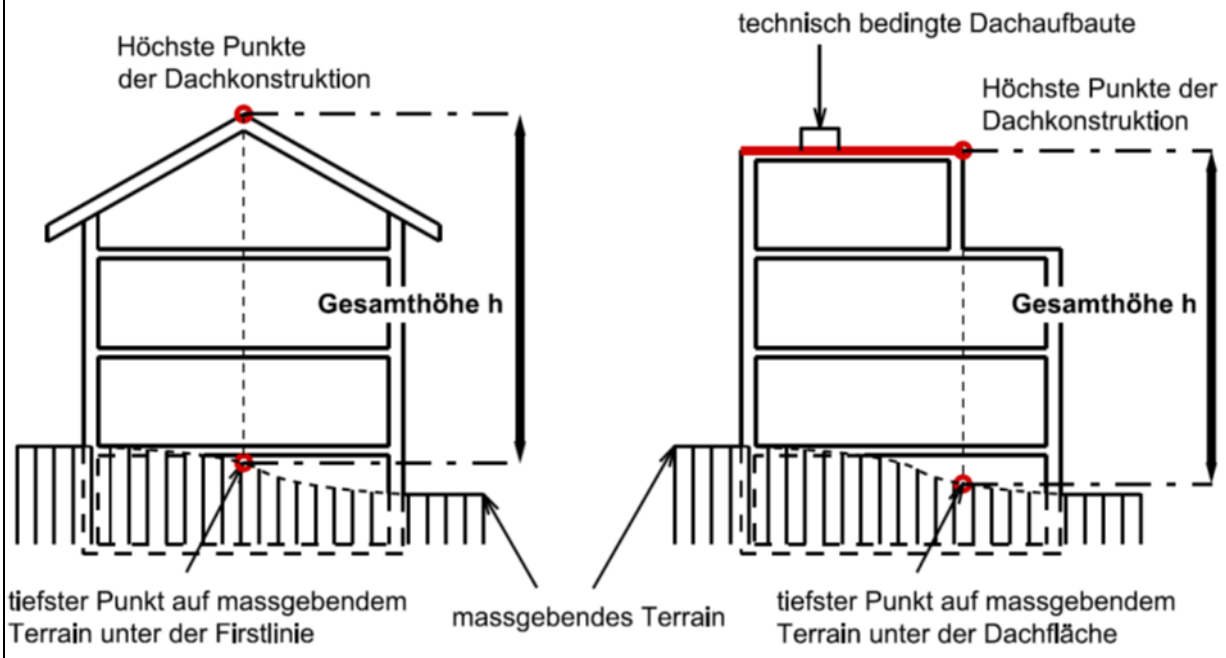


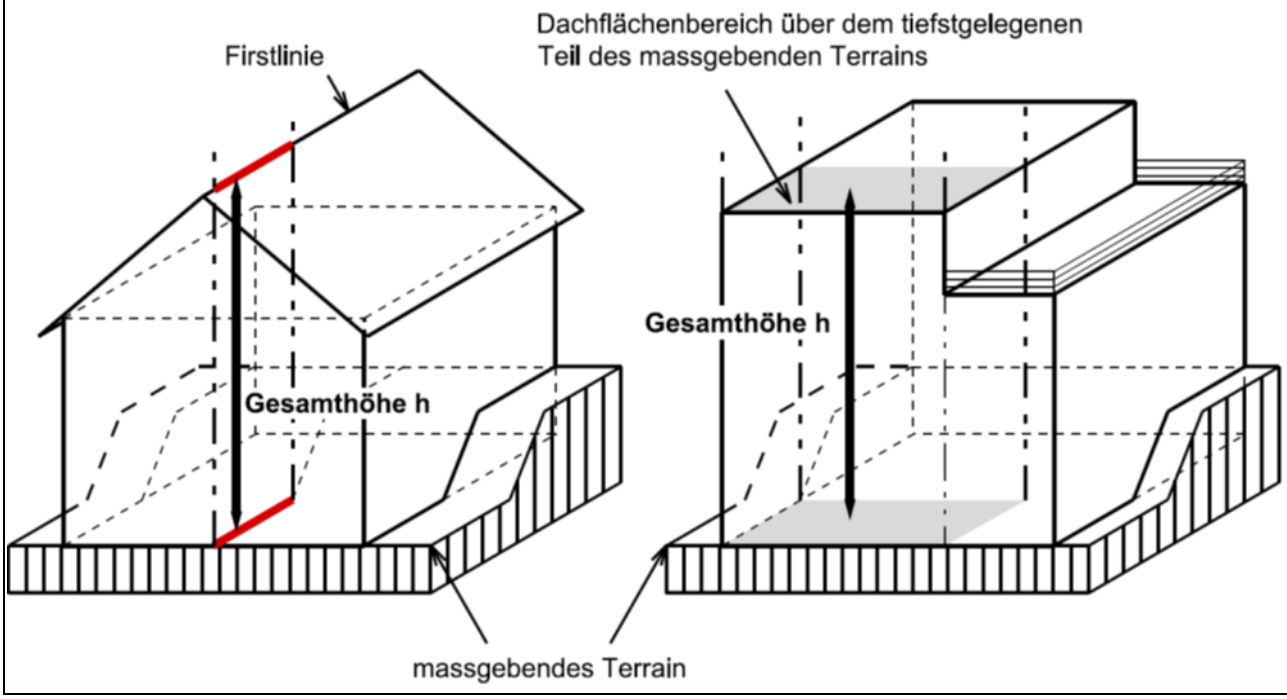
5. Höhenmasse

5.1. Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

§ 26 Abs. 1/6 PBV
[1] Die Gemeinde legt die Höhe der Bauten in Metern oder nach der Zahl der Vollgeschosse fest.
[6] Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal **20 cm** nicht mitgezählt.





5.2. Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

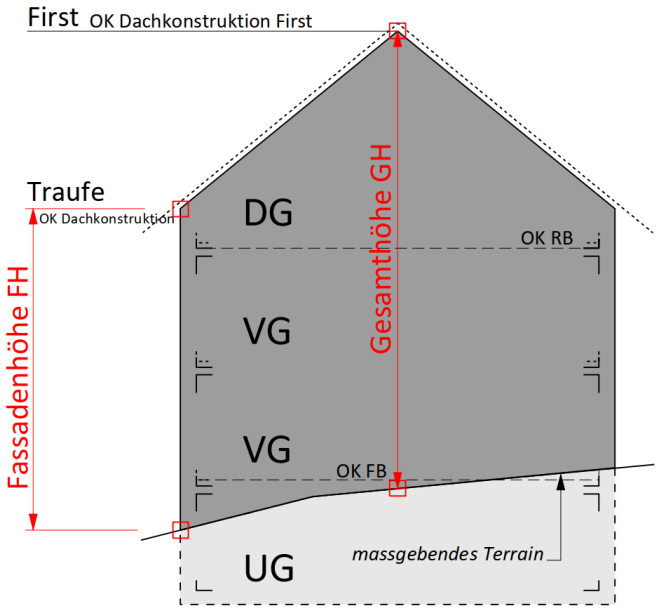
Art. 5, Fussnote b) BauR

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen, wobei Brüstungen, die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückspringen, nicht mitgemessen werden.

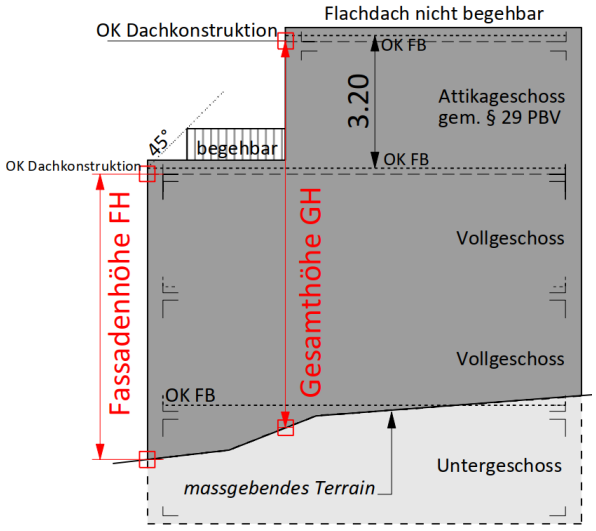
Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten.

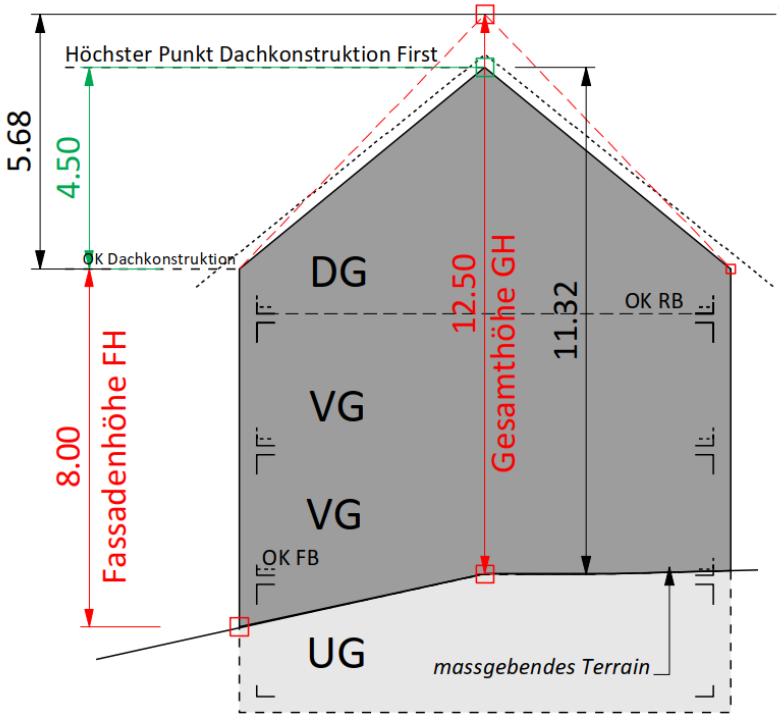
Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen bei Wohnbauten 3.20 m nicht überschreiten.

Schrägdach



Flachdach mit Attika





Fassadenhöhe gem. Masstabelle:	8.00 m
Gesamthöhe gem. Masstabelle:	12.50 m
Differenz:	4.50 m

Die theoretische Gesamthöhe gemäss Masstabelle (im Beispiel 12.50 m) kann aufgrund des massgebenden Terrains und der massgebenden Differenz zwischen der in der Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe (im Beispiel 4.50 m) nicht voll ausgeschöpft werden.
Die Gesamthöhe misst im Beispiel 11.32 m

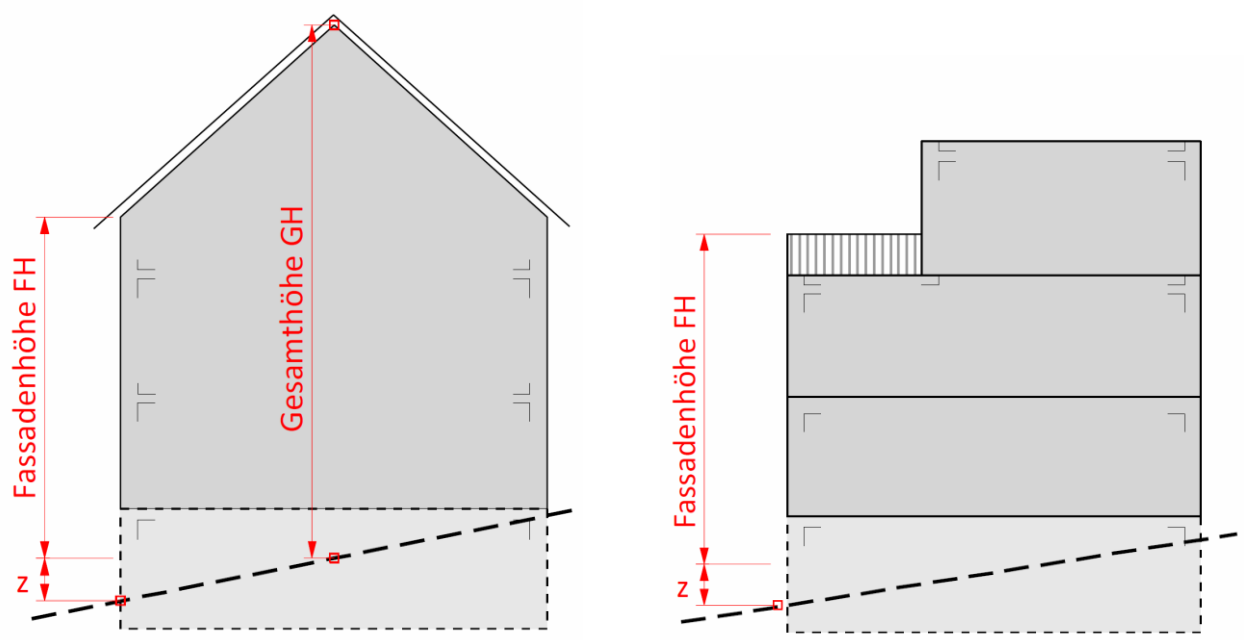
5.2.1. Zuschlag an Hanglagen

Art. 30 BauR: Bauen an Hanglagen

[1] In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite-um maximal 1.60 m überschritten werden.

[2] Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 10 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.

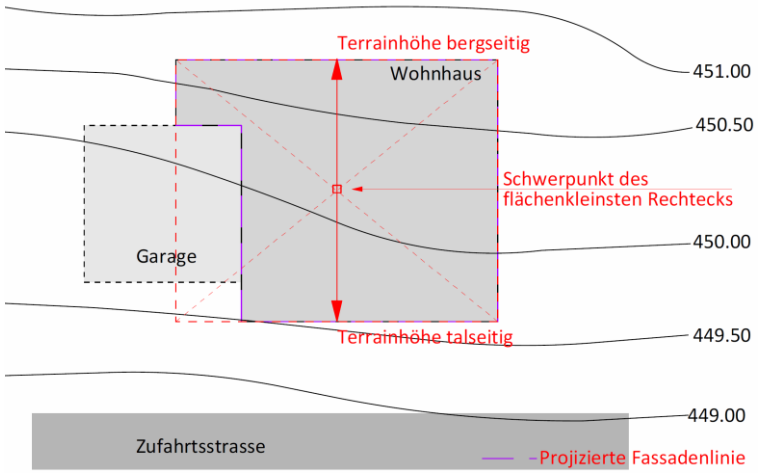
Hangzuschlag



Hangzuschlag z = max. 1.60

Ermittlung Hangneigung

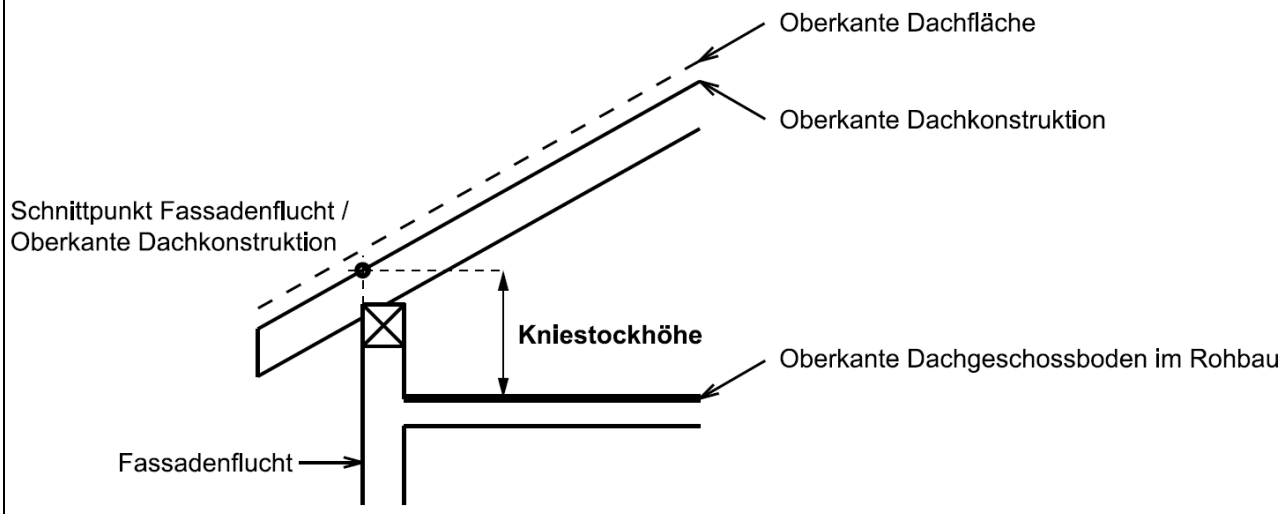
Grundriss



5.3. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 28 PBV
[1]Dachgeschosse dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von 4.00 m nicht überschreiten.
[2] Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.

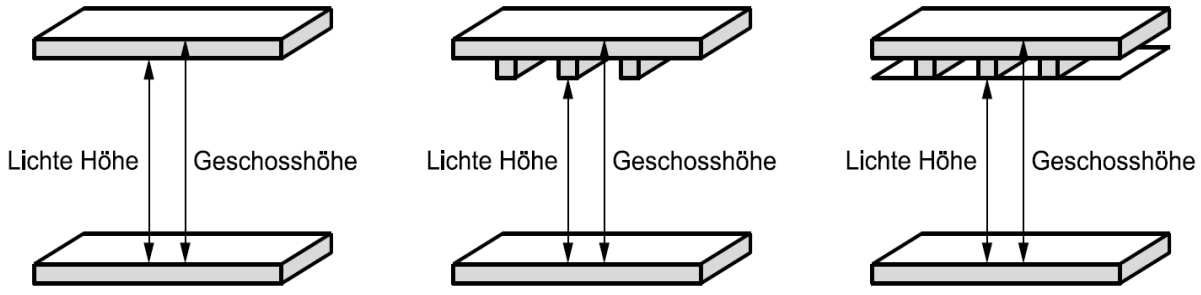


5.4. Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

§ 26 Abs. 4/5 PBV
[4] PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.
[5] Bei Decken, die der Dachneigung folgen sowie bei Umbauten können Ausnahmen von Absatz 4 zugelassen werden, sofern die Vorschriften nach § 42 eingehalten sind.

5.5. Geschosshöhe



Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante des fertigen Bodens.

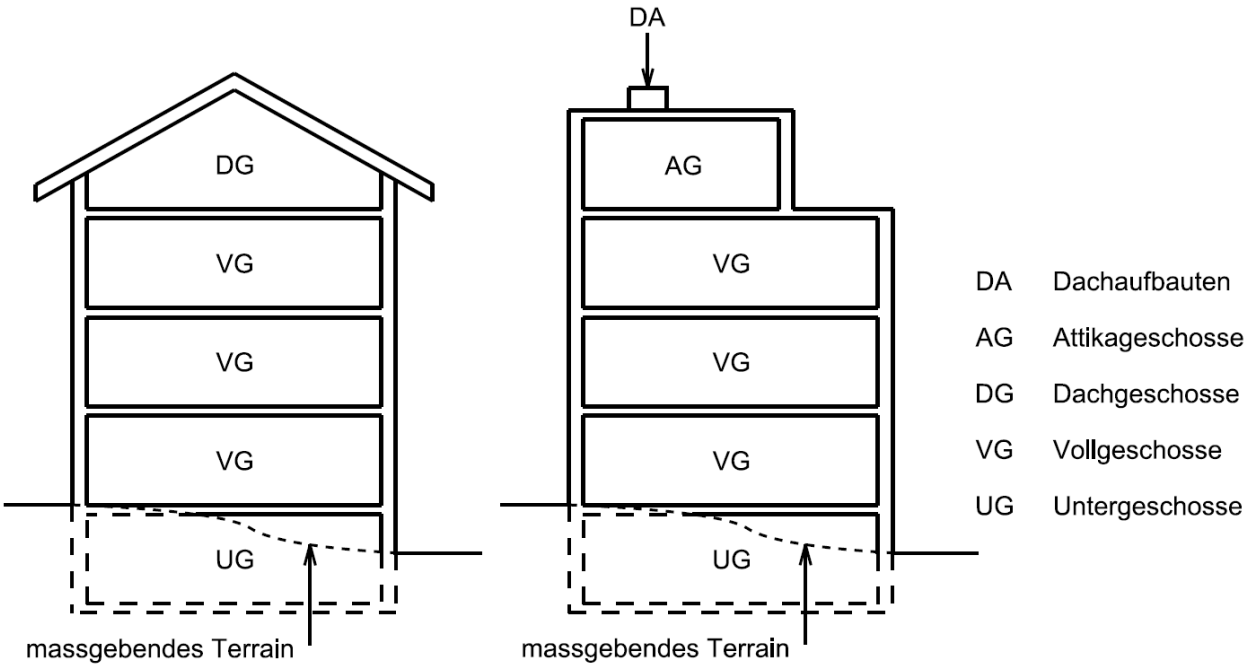
§ 26 Abs.2/3 PBV
[2] Legt die Gemeinde die Höhe der Bauten nach der Geschosszahl fest, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt **3.20 m** nicht überschreiten.
[3] Die Geschosshöhe ist die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden.

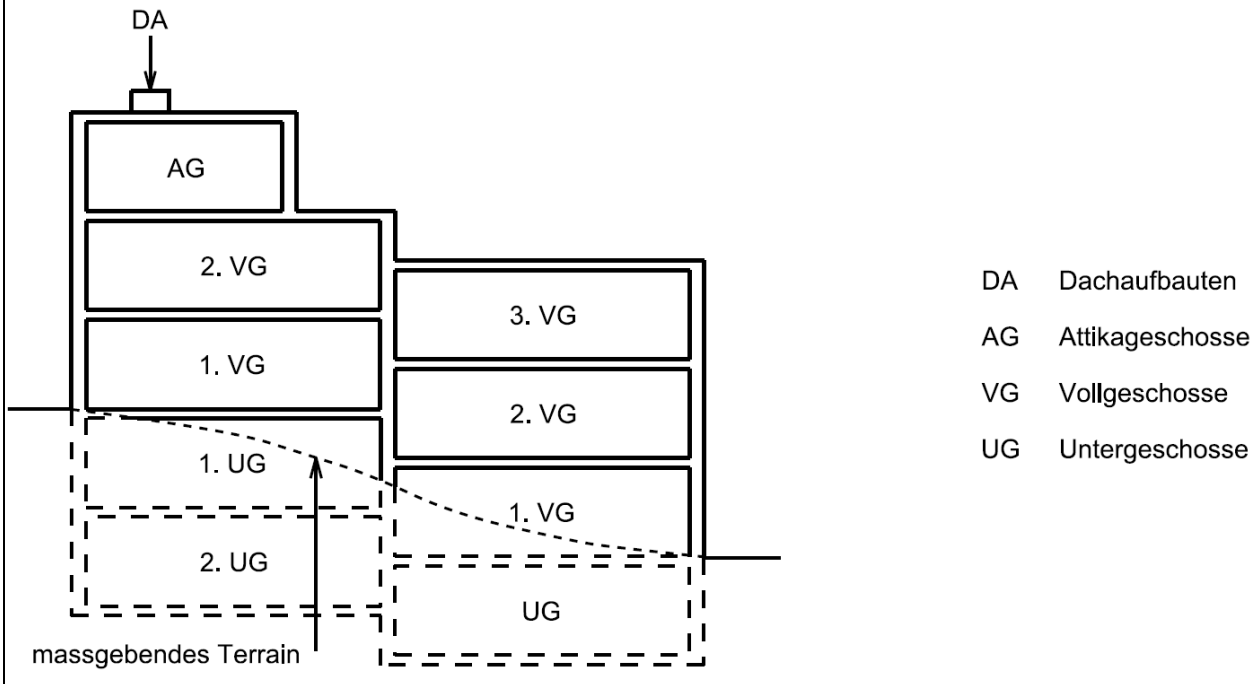
6. Geschosse

6.1. Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 39 PBV
Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudestufen, bei welchen das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit pro Gebäudestufe mindestens 1:3 beträgt. Dabei muss das Gefälle des massgebenden Terrains grösser sein als 10 %.



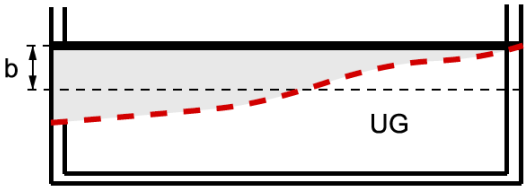


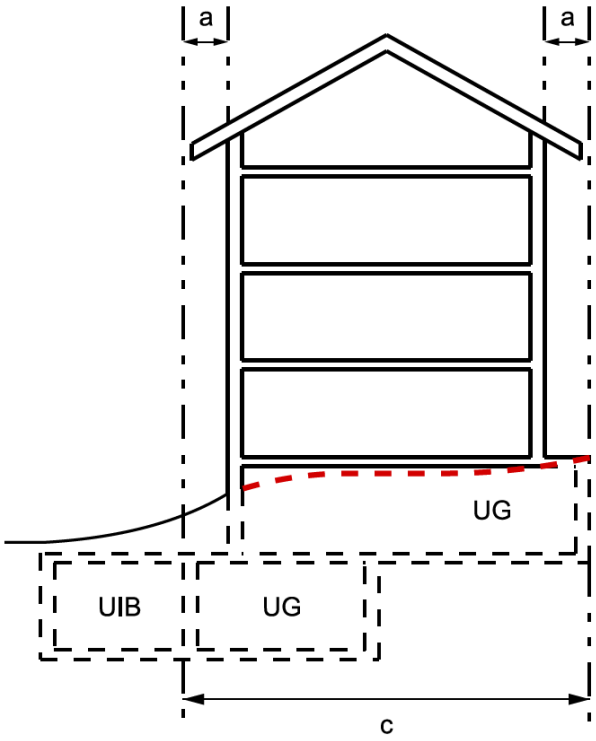
6.2. Untergeschosse

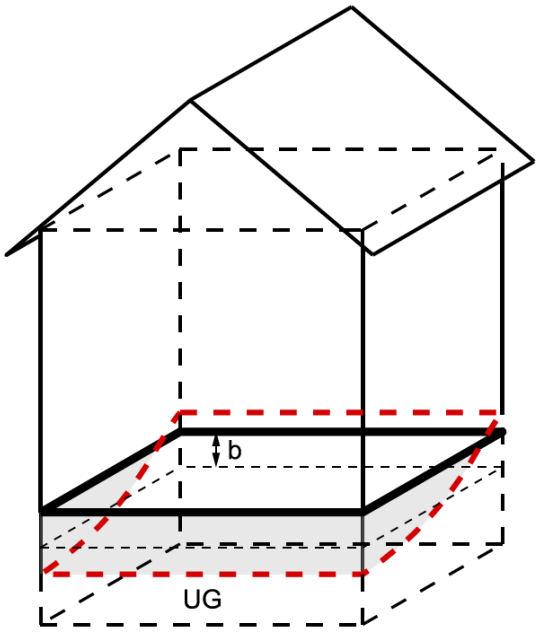
Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

§ 27 PBV
Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden höchstens **0.80 m** (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen.

Fassadenlinie	
a	zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
b	zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
c	zulässiges Mass für Untergeschosse
	Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
UG	Untergeschoss
UIB	Unterirdische Baute



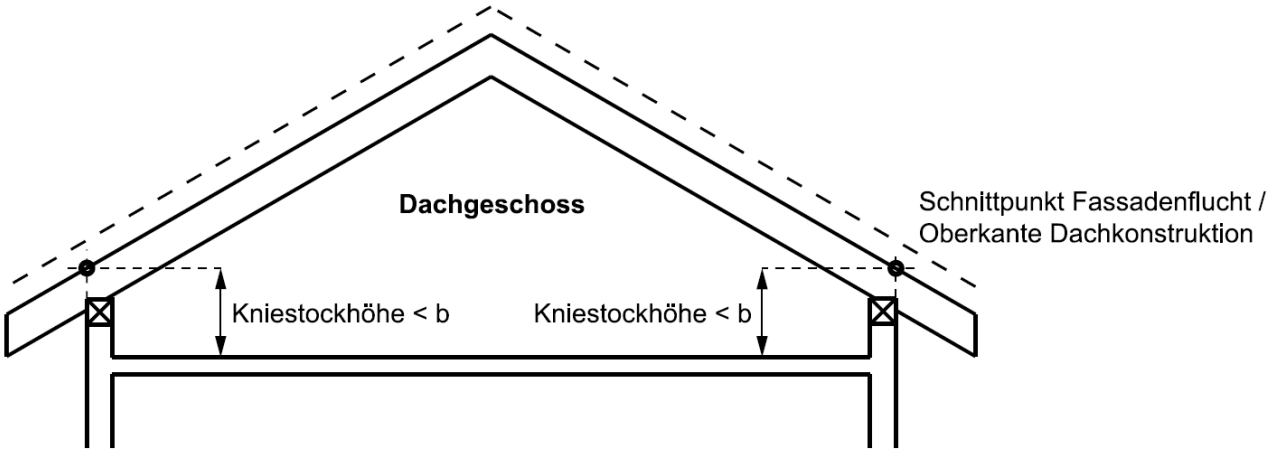




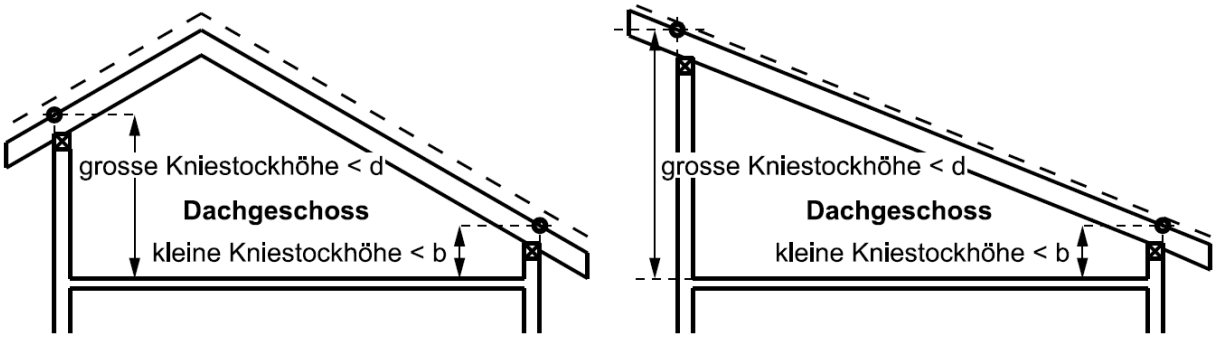
6.3. Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

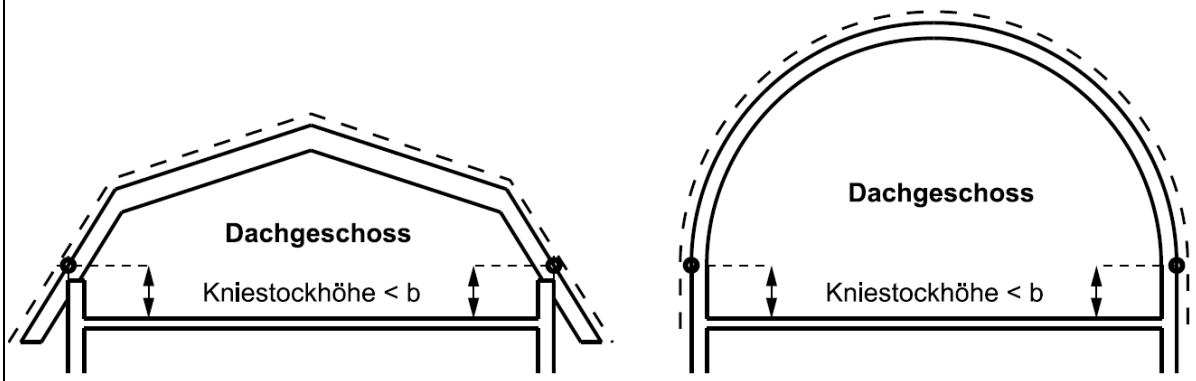
§ 28 PBV
1 Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von **1.00 m** und die grosse Kniestockhöhe von **4.00 m** nicht überschreiten.
2 Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von **4.50 m** nicht überschreiten.



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

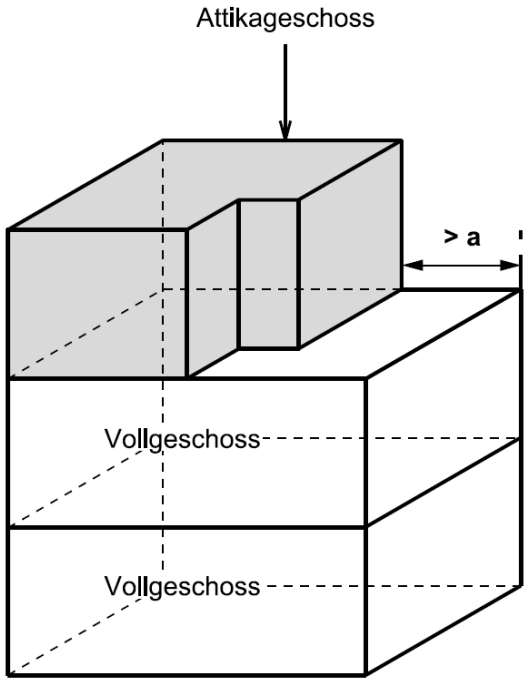


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

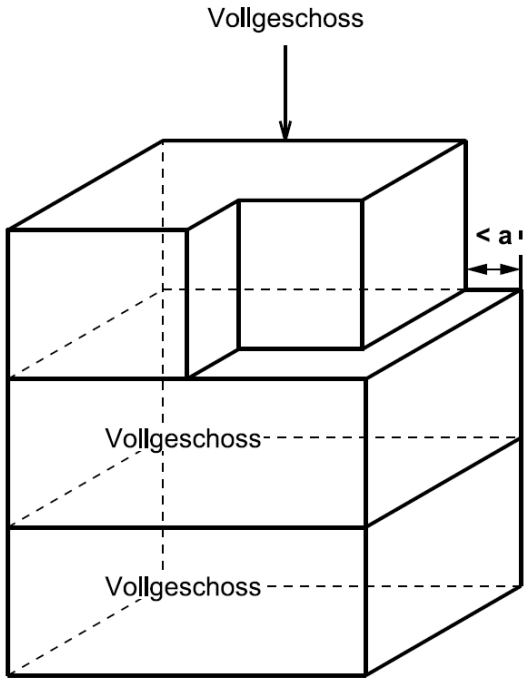
6.4. Attikageschosse

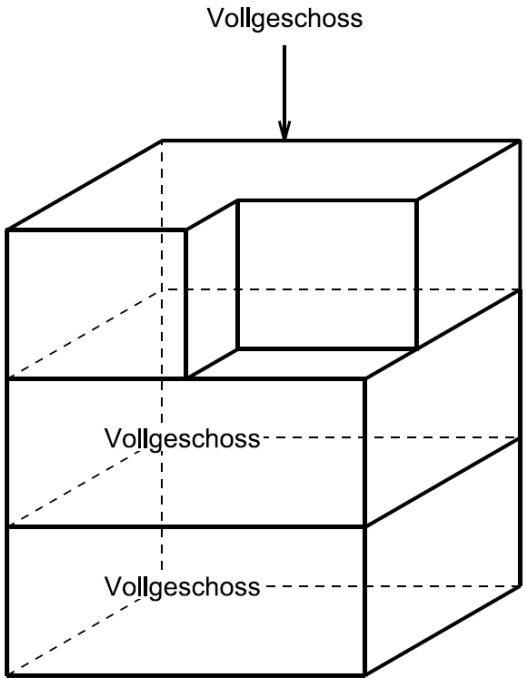
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

§ 29 PBV
Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens 1/3 der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses





7. Abstände

7.1. Grenzabstand

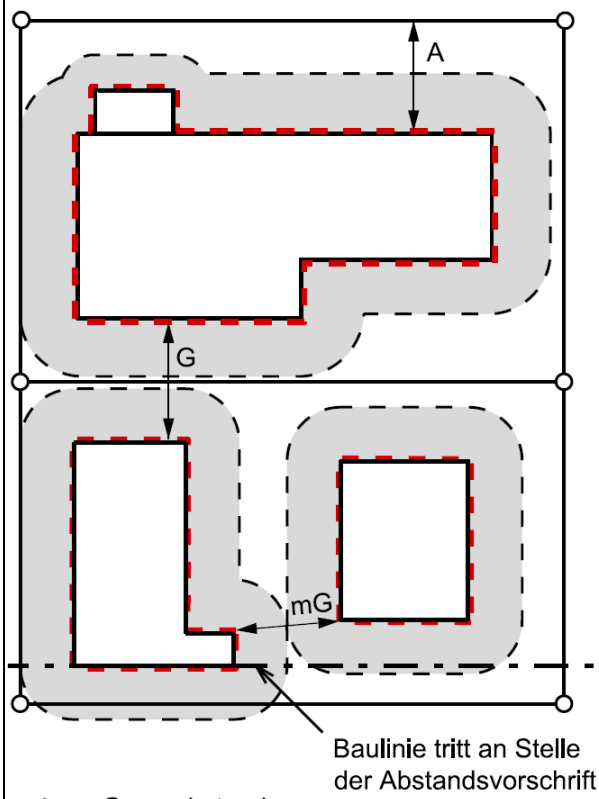
Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

§ 31 PBV
[1] Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.
[1bis] Luft/Wasser-Wärmepumpen dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand bis zu einem Abstand von 1.50 m unterschreiten.
[2] -
[3] Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal **1.00 m** unterschreiten.

7.2. Gebäudeabstand

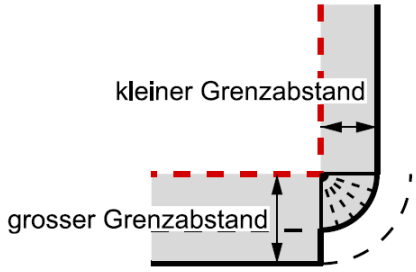
Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 30 PBV
[1] Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.
[2] Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.



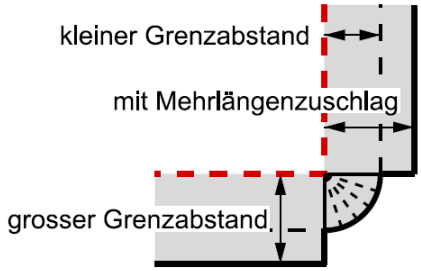
A Grenzabstand
G Gebäudeabstand
mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
mindestens einzuhaltender Grenzabstand
Baulinie
Fassadenlinie
Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



mindestens einzuhaltender Grenzabstand
Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



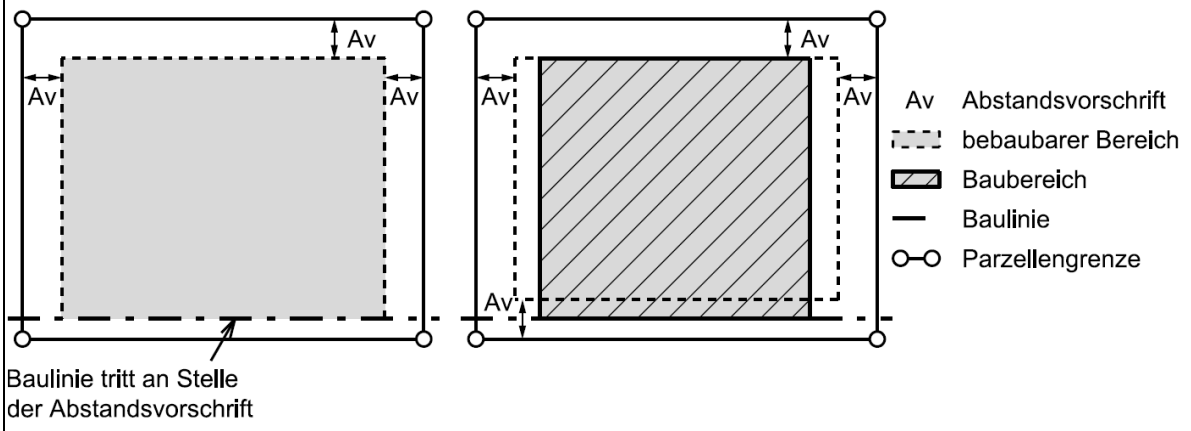
mindestens einzuhaltender Grenzabstand
Fassadenlinie

7.3. Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

7.4. Baubereich

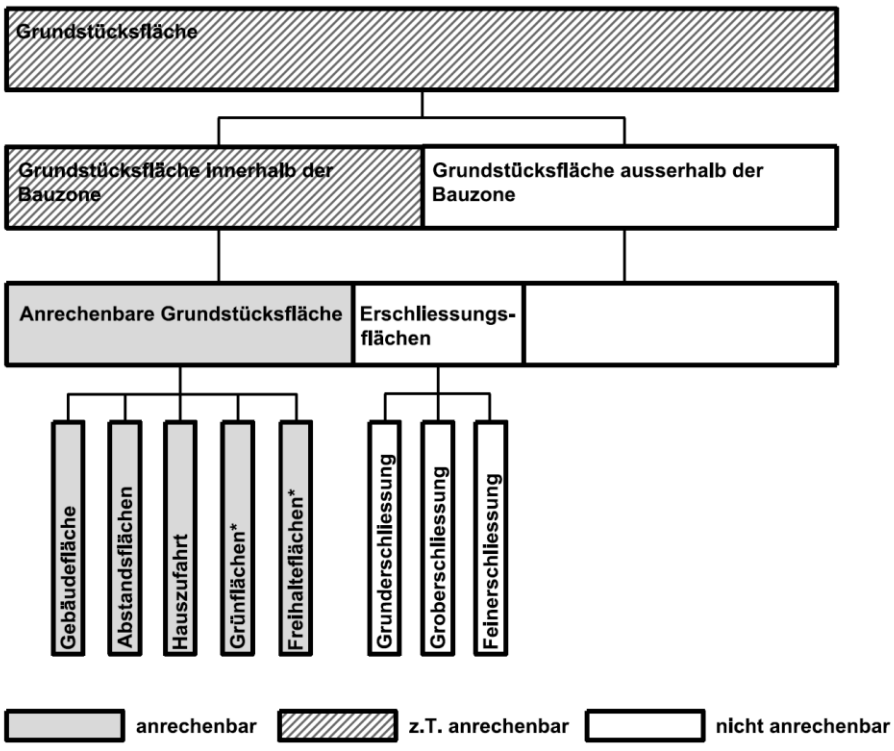
Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



8. Nutzungsziffern

8.1. Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



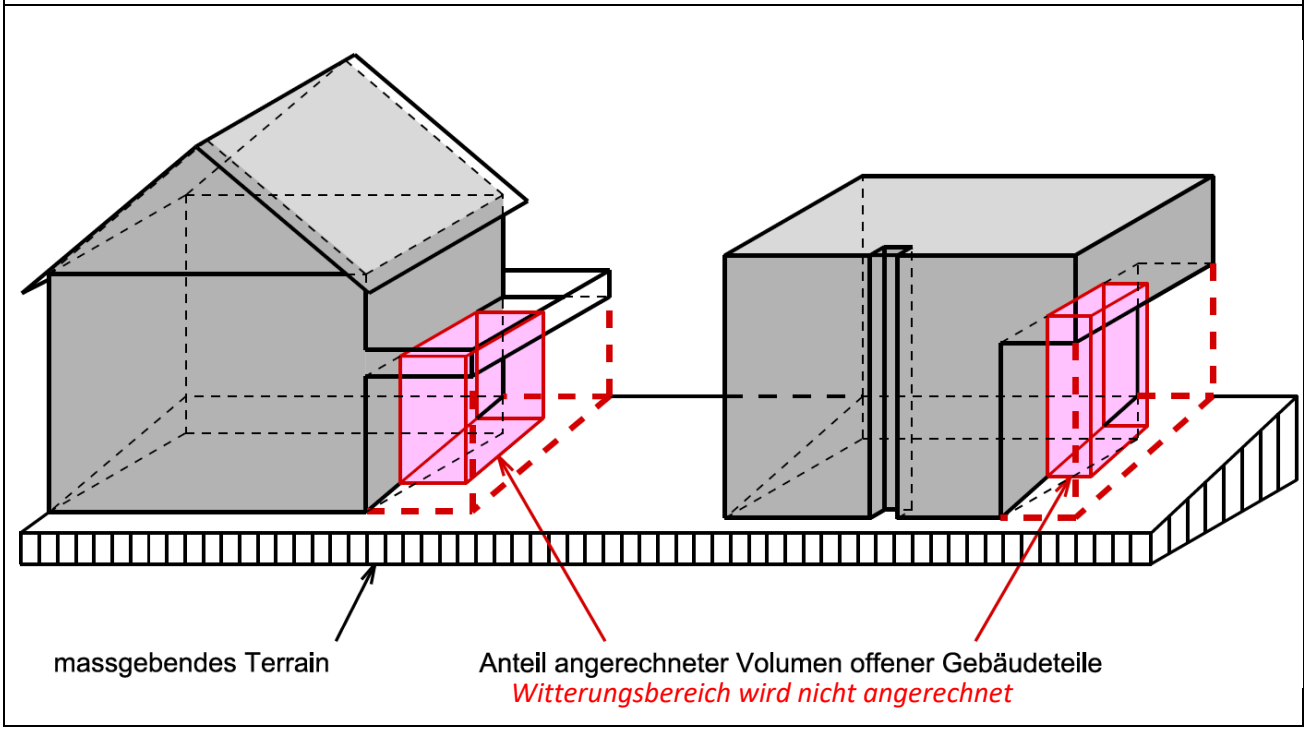
* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

8.2. Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

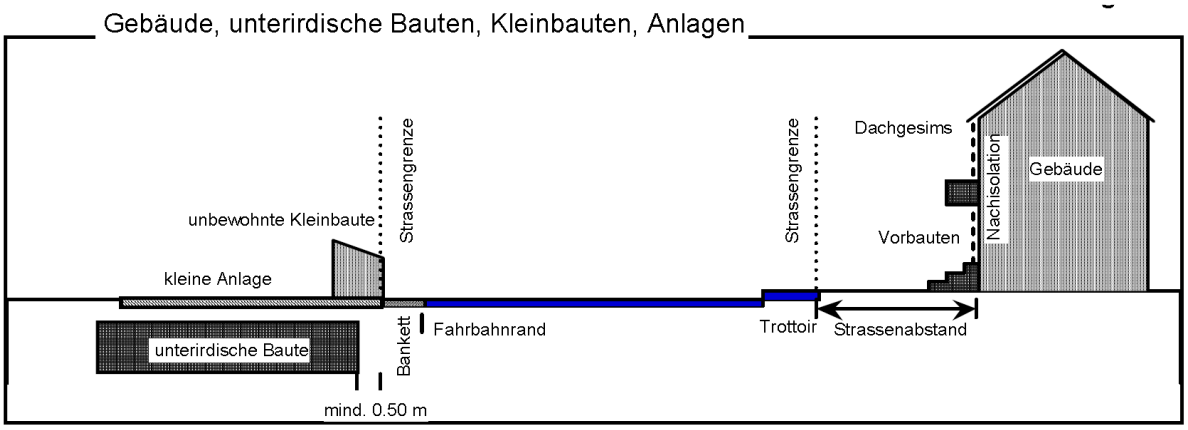
$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

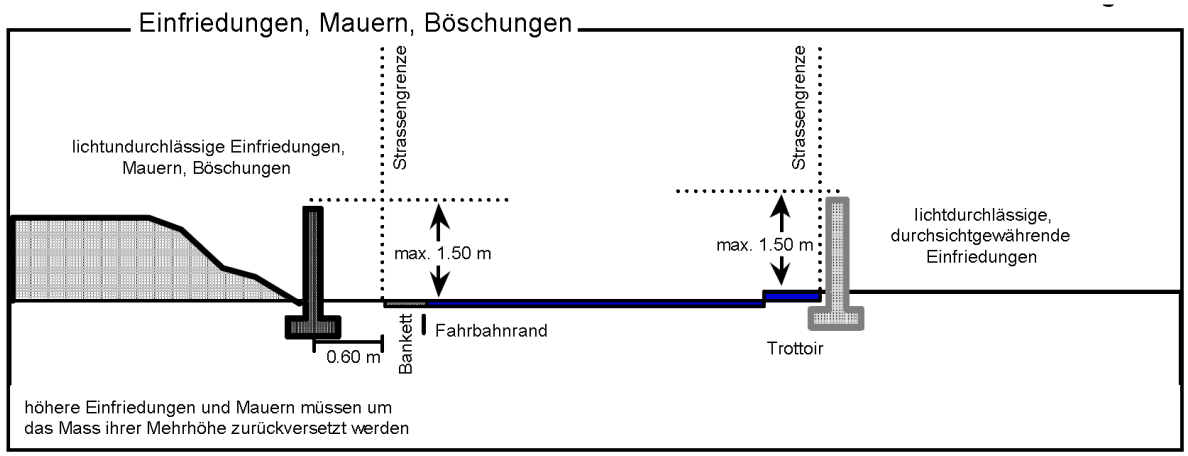
§ 33 PBV
Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse im Sinne von Ziffer 8.3 Anhang 1 IVHB umgrenzt sind, nicht angerechnet.
§ 34, Abs. 1 PBV
1 Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkierungsanlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.
§ 35 PBV
Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegten Nutzungsziffern folgende Zuschläge gewährt:
2. 10 % bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der thermischen Gebäudehülle bis 2 m im Erdreich einen U-Wert von 0,12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0,8 W/m²K oder weniger einhalten.

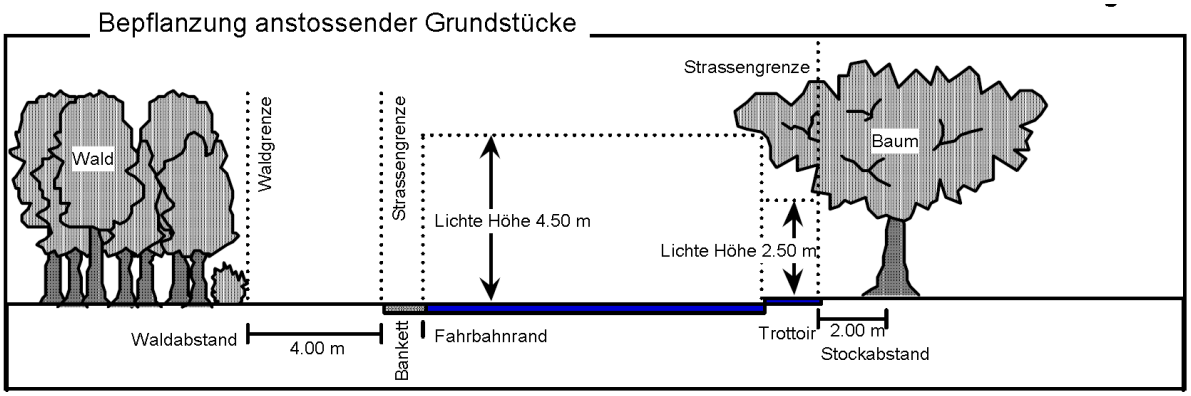


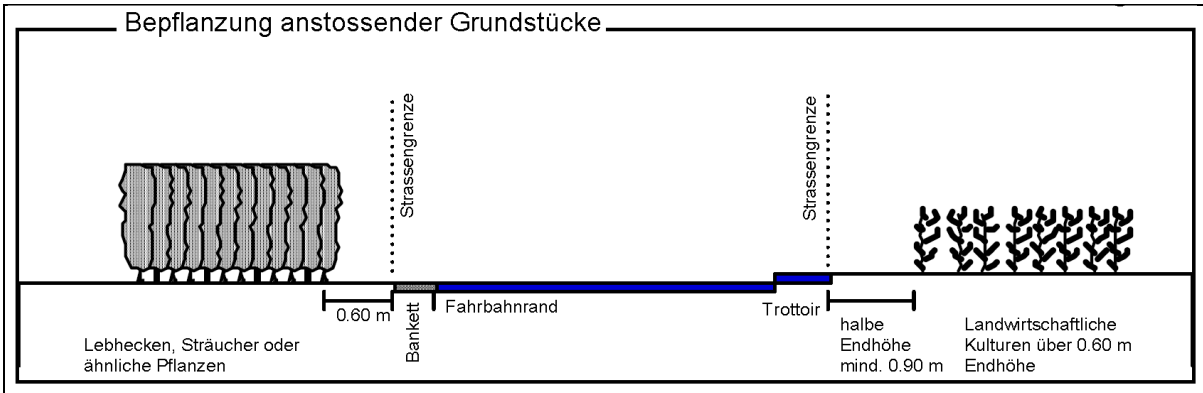
B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

1. Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)









Knoten – Sichtverhältnisse

Art. 41 Abs. 4 VRV:

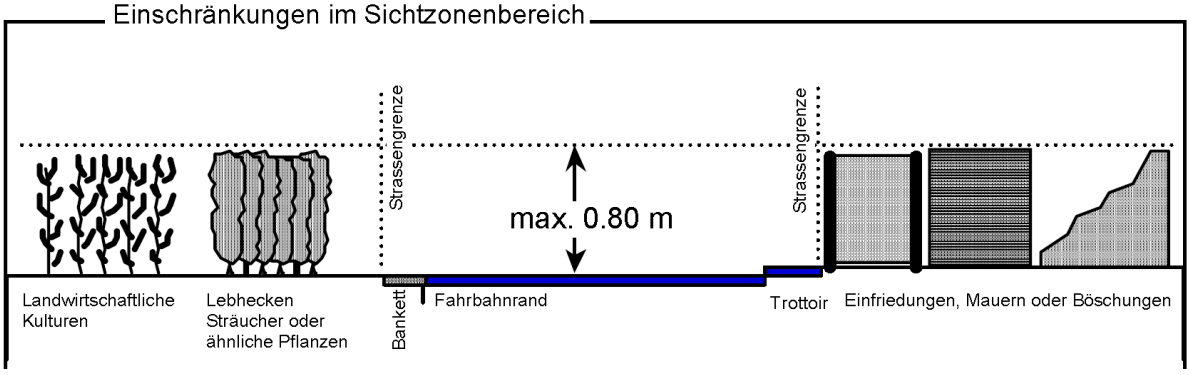
Sind weder Radweg noch Radstreifen vorhanden, so dürfen Kinder bis 12 Jahre auf Fusswegen und Trottoirs Rad fahren. Sie müssen ihre Geschwindigkeit und Fahrweise den Umständen anpassen. Insbesondere müssen sie auf die Fussgänger Rücksicht nehmen und diesen den Vortritt gewähren.

Gemäss VSS-Norm 40 273a «Knoten – Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene» gelten folgende Sichtweiten:

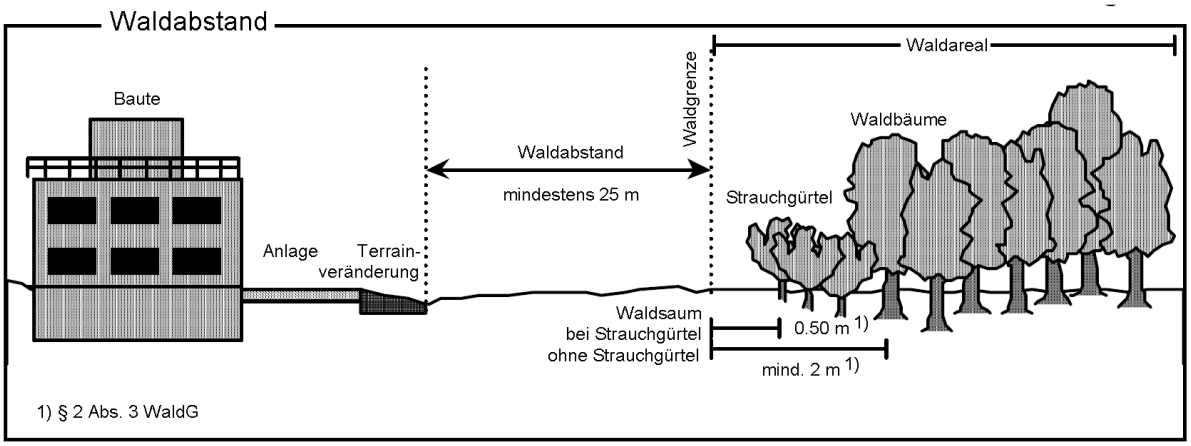


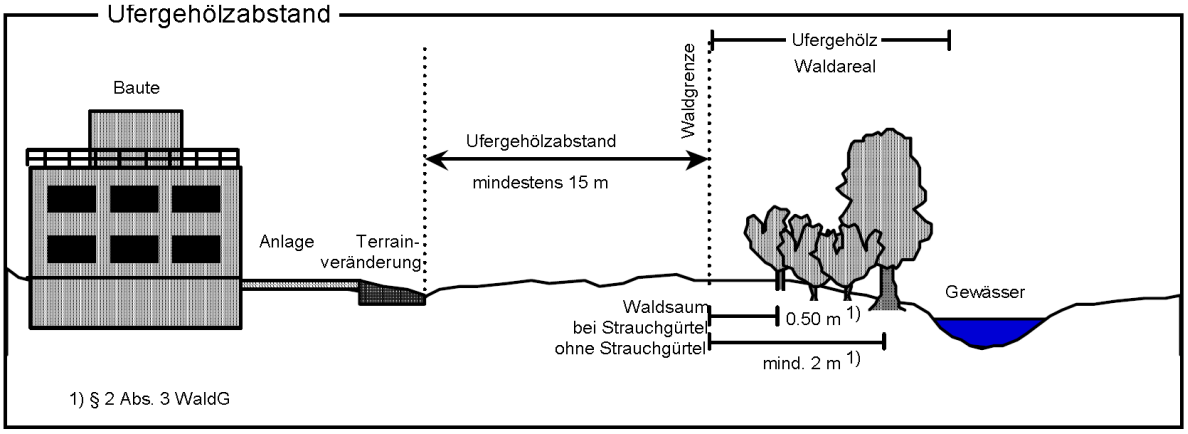
Erforderliche Knotensichtweiten auf vortrittsberechtigte Motorfahrzeuge							
Geschwindigkeit [km/h]	20	30	40	50	60	70	80
Sichtweite [m]	10 - 20	20 - 35	35 - 50	50 - 70	70 - 90	90 - 110	110 - 140

Erforderliche Knotensichtweiten auf Velofahrer							
Gefälle [%]	≥ - 8	- 6	- 4	- 2	0	+ 2	≥ + 4
Sichtweite [m]	≥ 60	55	45	35	25	15	≤ 10



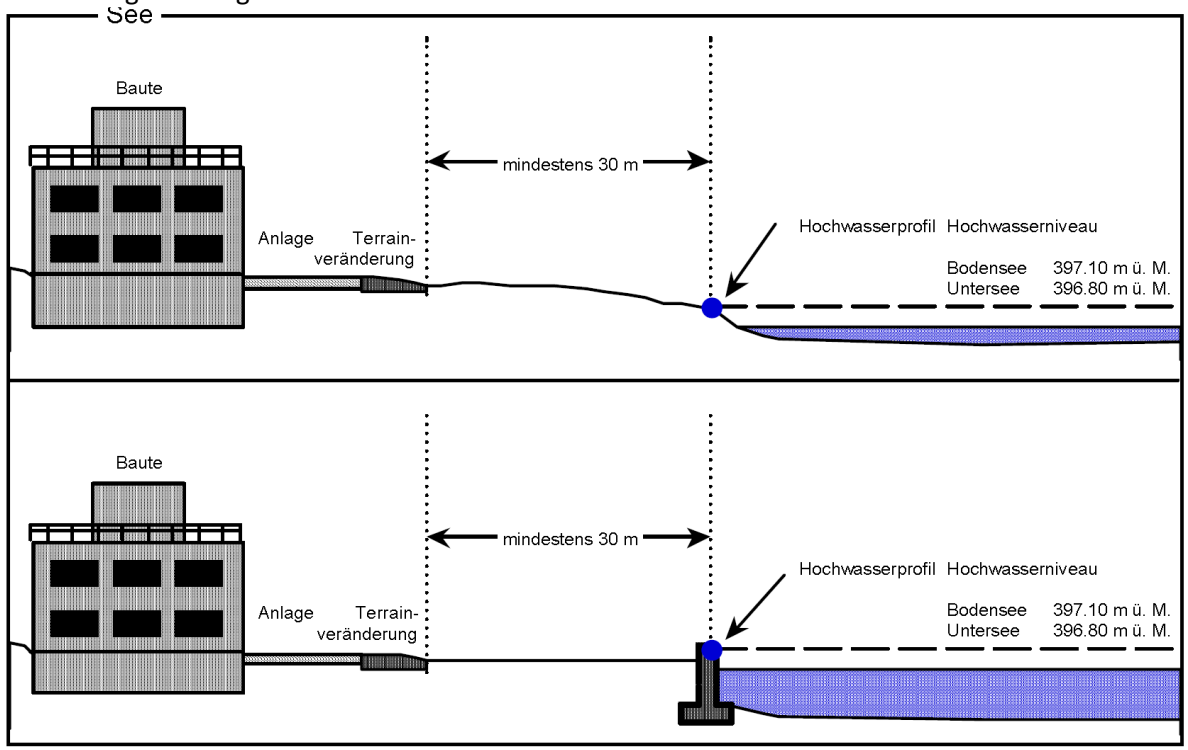
2. Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

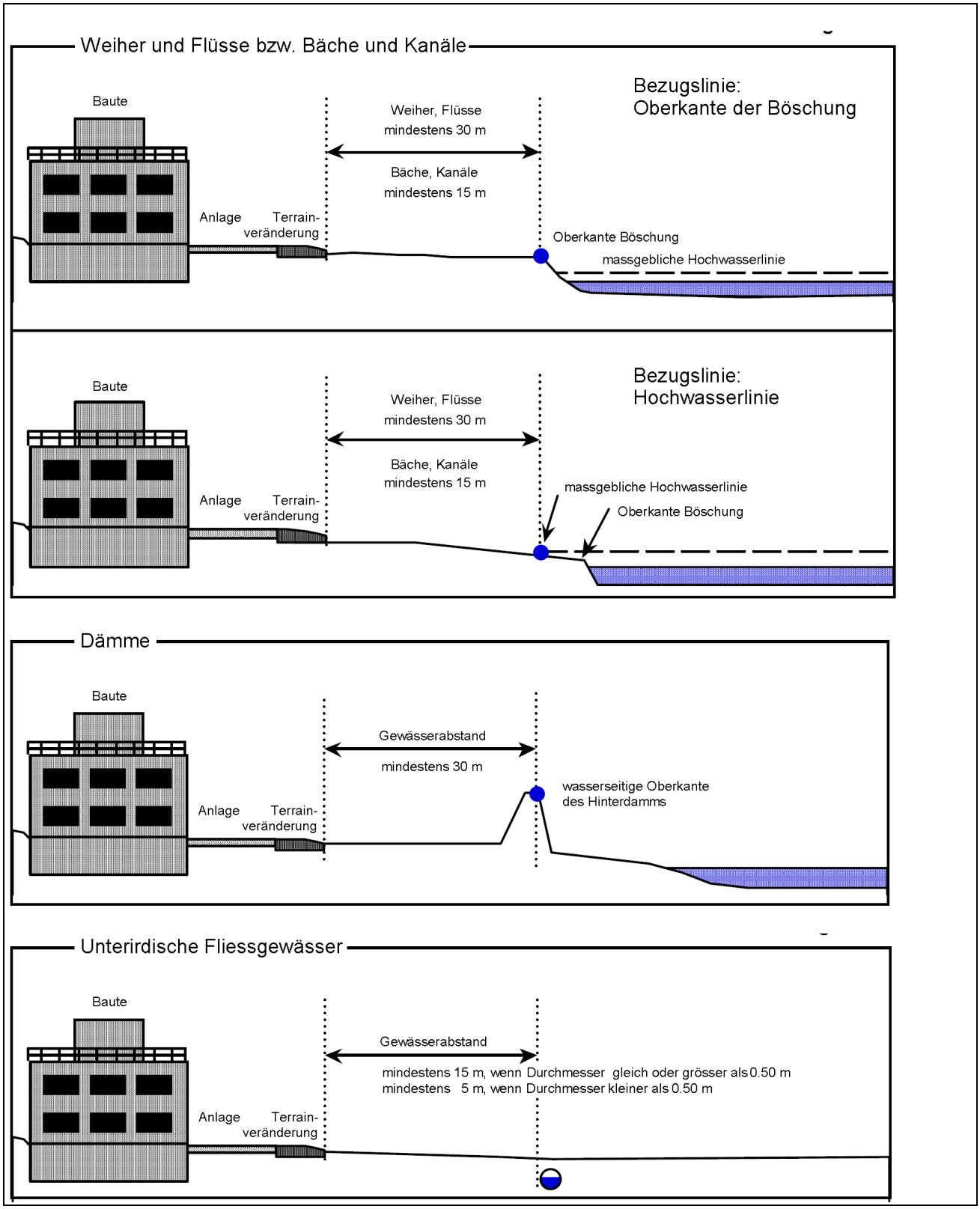




3. Abstand gegenüber Gewässern gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG)

Sofern der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich ausgeschieden ist, so ist dieser als Gewässerabstand massgebend. Falls der Gewässerraum nicht grundeigentümerverbindlich ausgeschieden ist, sind folgende Erläuterungen massgebend:




Weiher und Flüsse bzw. Bäche und Kanäle
Baute
Weiher, Flüsse
mindestens 30 m
Bäche, Kanäle
mindestens 15 m
Bezugslinie:
Oberkante der Böschung
Anlage
Terrain-
veränderung
Oberkante Böschung
massgebliche Hochwasserlinie
Baute
Weiher, Flüsse
mindestens 30 m
Bäche, Kanäle
mindestens 15 m
Bezugslinie:
Hochwasserlinie
Anlage
Terrain-
veränderung
massgebliche Hochwasserlinie
Oberkante Böschung
Dämme
Baute
Gewässerabstand
mindestens 30 m
Anlage
Terrain-
veränderung
wasserseitige Oberkante
des Hinterdamms
Unterirdische Fliessgewässer
Baute
Gewässerabstand
mindestens 15 m, wenn Durchmesser gleich oder grösser als 0.50 m
mindestens 5 m, wenn Durchmesser kleiner als 0.50 m
Anlage
Terrain-
veränderung