

Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz

1. Baubewilligungs- und Einspracheverfahren

Inhaltsverzeichnis

1	BAUBEWILLIGUNGS- UND EINSPRACHEVERFAHREN	4
1.1	Erläuterungen	4
1.1.1	Baubewilligungspflicht	4
1.1.2	Baubewilligungstypen	4
1.1.3	Zuständige Behörde (Baubewilligungsbehörde)	5
1.1.4	Mitteilung an Anstösser	6
1.1.5	Publikation Baugesuche	6
1.1.6	Einsprachen	7
1.1.7	Baubewilligung	10
1.1.8	Bauarbeiten	11
1.1.9	Vorentscheid	11
1.2	Verfahrensabläufe	13
1.2.1	Schema Nr. 1: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Baubewilligung	13
1.2.2	Schema Nr. 2: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: Zustimmung der Anstösser liegt vor	14
1.2.3	Schema Nr. 3: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: Zustimmung der Anstösser liegt nicht vor	15
1.2.4	Schema Nr. 4: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Entscheid und Rekurs	16
1.2.5	Schema Nr. 5: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Einsprache (öffentlich-rechtliche oder Art. 684 ZGB)	17
1.2.6	Schema Nr. 6: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Einsprache (privatrechtliche ohne Art. 684 ZGB)	18
1.3	Missachtung des Baubewilligungsverfahrens	19
1.3.1	Schema Nr. 7: Nachträgliche Baubewilligung erteilt	19
1.3.2	Schema Nr. 8: Nachträgliche Baubewilligung verweigert	20
1.3.3	Schema Nr. 9: Ersatzvornahme	21
1.3.4	Schema Nr. 10: Nachträgliche Baubewilligung erteilt / Baugesuchsunterlagen durch Gemeinde erstellt	22
1.3.5	Schema Nr. 11: Baustopp / Rekurs / Beschwerde	23

1.4	Checklisten	24
1.4.1	Checkliste Nr. 1: Generelle Vorprüfung Baugesuch oder Vorentscheidgesuch	24
1.4.2	Checkliste Nr. 2: Kantonale Bewilligungen / Zustimmungen	25
1.4.3	Checkliste Nr. 3: Übersicht Baugesuchsprüfung	28
1.4.4	Checkliste Nr. 4: Detaillierte Prüfliste: Baugesuch und Vorentscheidgesuch	29
1.4.5	Checkliste Nr. 5: Bestandteile Baubewilligung	32
1.4.6	Checkliste Nr. 6: Unterschiede zwischen ordentlichem und vereinfachtem Baubewilligungsverfahren	33
1.5	Formulare	34
1.5.1	Formular Nr. 1: Baubewilligung	34
1.5.2	Formular Nr. 2: Vorentscheid	36
1.5.3	Formular Nr. 3: Öffentliche Auflage Baugesuch	38
1.5.4	Formular Nr. 4: Öffentliche Auflage Vorentscheidgesuch	39
1.5.5	Formular Nr. 5: Ausnützungsziffer	40
1.5.6	Formular Nr. 6: Baumassenziffer	41
1.5.7	Formular Nr. 7: Herabsetzung Grenzabstand	42
1.6	Beilagen	43

1 Baubewilligungs- und Einspracheverfahren

1.1 Erläuterungen

1.1.1 Baubewilligungspflicht

Gesetzliche Grundlage für die Baubewilligungspflicht ist das bundesrechtliche Erfordernis der behördlichen Bewilligung für alle Bauten und Anlagen (Art. 22 Abs. 1 RPG). Unter den Begriff der Bauten und Anlagen fallen mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (BGE 113 Ib 315; vgl. Ziff. 1.6, Beilagen, Bewilligungspflicht für einen Hängegleiterlandeplatz). Auf der Grundlage der bundesrechtlichen Begriffe der Bauten und Anlagen wird in § 86 PBG im Sinne einer Generalklausel die Bewilligungspflicht für alle Bauten und Anlagen statuiert, wobei die wichtigsten Kategorien ausdrücklich genannt werden. Die Aufzählung in § 86 Ziff. 1-9 PBG ist nicht abschliessend.

1.1.2 Baubewilligungstypen

Grundsätzlich durchlaufen Baugesuche ein ordentliches Bewilligungsverfahren (vgl. Ziff. 1.2.1 Schema Nr. 1).

Nach § 94 Abs. 1 PBG kann die Gemeindebehörde Abbrüche, geringfügige Bauvorhaben oder Projektänderungen, die keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berühren, ohne Auflage, Veröffentlichung und Visierung bewilligen. Diese Regelung hat sich im Grossen und Ganzen bewährt, auch wenn neuere Rekurse inzwischen gezeigt haben, dass die Gemeindebehörden tendenziell auch Vorhaben, welche die nachbarlichen Interessen sehr wohl berühren, im vereinfachten statt im ordentlichen Verfahren bewilligen.

Im vereinfachten Verfahren können lediglich Bauvorhaben in der Bauzone bewilligt werden. Vorhaben ausserhalb der Bauzone sind dagegen in der Regel im ordentlichen Verfahren zu prüfen, da diese Baugesuche nach § 20 Abs. 1 PBV grundsätzlich im kantonalen Amtsblatt zu publizieren sind. Für Bauvorhaben, die in Anwendung des RPG und seiner eidgenössischen und kantonalen Ausführungsbestimmungen bewilligt werden oder bei denen Bundesumweltrecht zur Anwendung gelangt, ist das vereinfachte Verfahren einzig dann anwendbar, wenn Auswirkungen auf die Nachbarschaft zum vorneherein ausgeschlossen werden können (vgl. BGE 120 Ib 38 f.) und auch keine erheblichen öffentlichen Interessen betroffen sind. Voraussetzung ist somit, dass das Bauvorhaben den Raum äusserlich nur unerheblich verändert, die

Erschliessung nicht belastet und die Umwelt nicht beeinträchtigt. Diese Bedingungen erfüllen lediglich geringfügige Vorhaben.

Über die Verfahrensschritte des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens und des vereinfachten Verfahrens orientieren die unter Ziff. 1.2 Verfahrensabläufe enthaltenen Schematas Nrn. 1, 2 und 3.

1.1.3 Zuständige Behörde (Baubewilligungsbehörde)

Gemäss § 5 Abs. 4 PBG ist die Gemeindebehörde für den Entscheid über Baugesuch und allfällige Einsprachen zuständig (zu den Einsprachen im Speziellen siehe unten Ziff. 1.1.6). Nach geltendem Recht kann die Gemeinde diese Zuständigkeit in ihrem Organisationsreglement einer besonderen Kommission zuweisen, welcher selbständige Entscheidungsbefugnis zukommt, sofern keine Einsprachen vorliegen. Diesfalls hat die Gemeindebehörde zu entscheiden. Mit dem Gesetz betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi wird § 5 Abs. 4 PBG geändert. Mit der gewählten neuen Formulierung ist es der Gemeinde freigestellt, ob die Entscheidungsbefugnis an eine Amtsstelle oder an eine Kommission delegiert werden soll. Um einen möglichst straffen Instanzenweg zu erreichen, soll die delegierte Instanz in jedem Fall als einzige kommunale Instanz entscheiden können (sofern dies das kommunale Organisationsreglement zulässt). Dieser Entscheid ist dann nur noch mit Rekurs an das Departement für Bau und Umwelt anfechtbar.

Ist die Gemeindebehörde in einem umstrittenen Einspracheverfahren Partei und wäre für die Bewilligung ihre Behörde zuständig, tritt das Departement für Bau und Umwelt an deren Stelle (§ 109 Abs. 2 PBG).

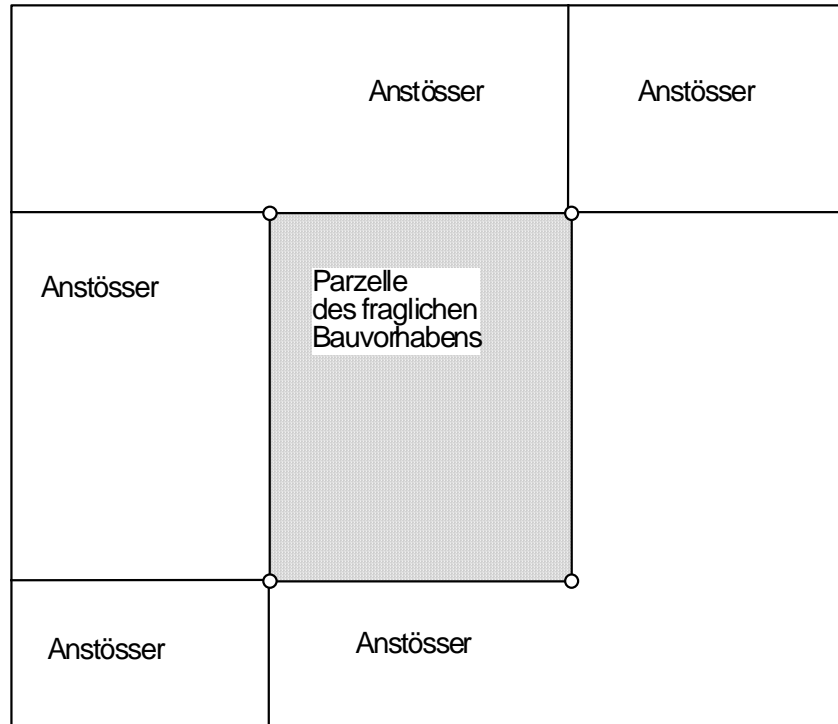
Nach § 90 Abs. 3 PBG entscheidet die Gemeindebehörde **gleichzeitig** mit dem Entscheid über das Baugesuch über öffentlich-rechtliche Einsprachen. Liegt eine privatrechtliche Einsprache gegen übermässige Immissionen (Art. 684 ZGB) vor, hat die Gemeindebehörde diese ebenfalls **gleichzeitig** mit dem Entscheid über das Bauvorhaben und eine allfällige öffentlich-rechtliche Einsprache zu beurteilen (vgl. § 91 Abs. 1 PBG).

Ein spezielles Einspracheverfahren über die Frage, ob ein Bauvorhaben als zonenkonform im Sinne von Art. 22 RPG gilt oder hiefür eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG notwendig ist, ist im PBG nicht vorgesehen und wird auch vom RPG nicht verlangt. In Art. 25 Abs. 2 RPG wird lediglich vorgeschrieben, dass Ausnahmen nach Art. 24 ff. RPG durch eine kantonale Instanz bewilligt werden oder mit deren Zustimmung zu bewilligen sind. Der in § 20 Abs. 2 PBV statuierte Grundsatz, wonach allfällige Einsprachen gegen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen sind, dient daher lediglich der Information und der Koordination und bildet namentlich keine gesetzliche Grundlage für eine Entscheidkompetenz des Amtes für Raumplanung über Einsprachen in diesem Bereich. Kompetente Einsprachebehörde bleibt auch in diesem Fall die zuständige Baubewilligungsbehörde.

Die Gemeindebehörden haben demnach bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone auch über die Rügen betreffend die Zonenkonformität bzw. die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG materiell zu entscheiden. Dabei muss diesbezüglich jeweils die Argumentation in der Verfügung des Amtes für Raumplanung herangezogen werden.

1.1.4 Mitteilung an Anstösser

Die gemäss § 89 Abs. 3 PBG erforderliche Mitteilung an die Anstösser hat schriftlich zu erfolgen. Anstösser ist jeder, dessen Grundstück das Baugrundstück - auch nur in einem Punkt - berührt. Eine per Einschreiben verschickte Mitteilung dient zum Beweis, dass der Anstösser tatsächlich angeschrieben worden ist. Bei Stockwerkeigentum ist die Mitteilung der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft zuzustellen.



1.1.5 Publikation Baugesuche

Allgemein: Bau- und Nichtbaugesuch

Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen. Den Anstössern wird die Auflage schriftlich mitgeteilt (§ 89 PBG, vgl. Ziff. 1.5.3 Formular Nr. 3 und Ziff. 1.5.4 Formular Nr. 4).

Nichtbaugesuch

Die Gemeinden haben sämtliche Baugesuche für Bauvorhaben im Nichtbaugesuch mit Ausnahme geringfügiger Um- und Anbauten ohne Auswirkungen auf die Umgebung und Nutzungsordnung im Amtsblatt zu publizieren (§ 20 Abs. 1 PBV; vgl. Kreisschreiben Departement für Bau und Umwelt vom 12. Januar 1995 und 6. Dezember 1995; Anmeldeformular Publikation im Amtsblatt siehe Ziff. 1.6, Beilagen).

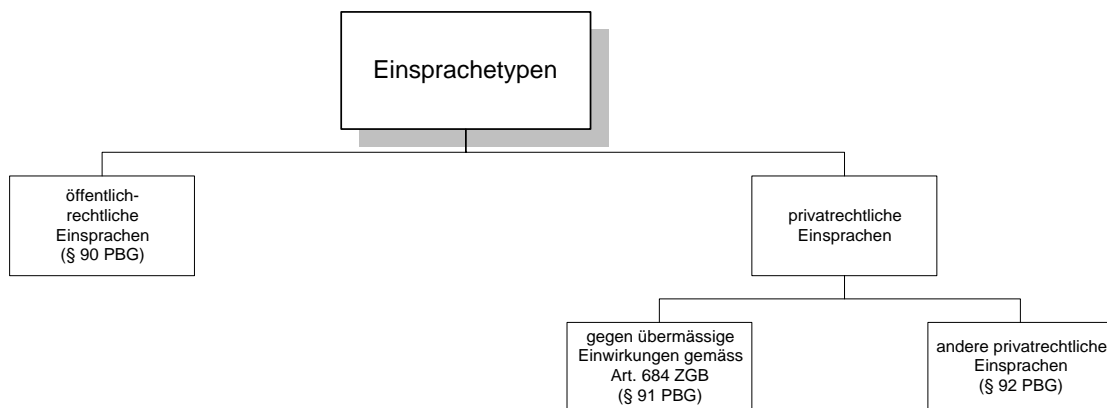
Grundsätzlich sind Baugesuche im Nichtbaugesuch vom vereinfachten Verfahren ausgeschlossen, weil die nach Art. 12 NHG rechtsmittelberechtigten gesamtschweizerischen Vereinigungen bzw. ihre thurgauischen Sektionen vom Rechtsmittelverfahren abgeschnitten würden. Sofern es sich indessen um die im ersten Absatz geringfügigen Bauvorhaben handelt, kann die Publikation im Amtsblatt

unterbleiben; mithin ist für solche Bauvorhaben auch das vereinfachte Verfahren möglich.

1.1.6 Einsprachen

Vorbemerkungen

Gegen Bau- und Vorentscheidgesuche kann während der öffentlichen Auflage Einsprache erhoben werden. Das PBG führt die öffentlich-rechtlichen sowie zwei Kategorien privatrechtlicher Einsprachen auf.



Öffentlich-rechtliche Einsprachen

Begriff:

Öffentlich-rechtlicher Natur ist eine Einsprache, wenn die Verletzung von öffentlichem Recht (z.B. Baureglement, PBG, RPG, USG, LSV, LRV etc.) geltend gemacht wird.

Legitimation (Berechtigung zur Einsprache):

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist bei der Gemeindebehörde Einsprache erheben (§ 90 Abs. 1 PBG).

Ein schutzwürdiges Interesse ist im Baueinspracheverfahren dann gegeben, wenn eine enge nachbarliche Beziehung zum Bauprojekt vorliegt (quantitatives Kriterium) und der Einsprecher durch die Erteilung der Baubewilligung unmittelbar und in höherem Ausmass als irgend jemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt ist (qualitatives Kriterium; vgl. TVR 1986 Nr. 8; TVR 1988 Nr. 10). Diese beiden Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Ob die nachbarliche Beziehung zur Bauparzelle hinreichend eng ist, hängt nicht von einer in Metern gemessenen Distanz, sondern davon ab, auf welche Entfernung das Bauvorhaben das geltend gemachte Interesse zu beeinträchtigen vermag (vgl. ZBI 1985 S. 296). Entscheidend ist, ob die Liegenschaft des Einsprechers durch die angeblich vom Bauvorhaben ausgehenden nachteiligen Einwirkungen betroffen sein kann. Ist dies der Fall, gelten die Grundstücke des Einsprechers und dasjenige des Bauherrn als benachbart (Nachbar ist also nicht nur der direkte Anstösser!).

Privatrechtliche Einsprachen betreffend Tatbestand der übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Art. 684 ZGB (§ 91 Abs. 1 PBG)

Begriff:

Gemäss Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Eigentums aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten. Gemäss Abs. 2 der Bestimmung sind alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm und Erschütterung verboten. Unter Einwirkungen versteht man hier Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen, aber auch ideelle Immissionen wie der Anblick einer Bedürfnisanstalt, die unmittelbare Nachbarschaft eines Schlachthauses oder die ästhetische Gestaltung eines Gebäudes. Weiter gehören zu den Einwirkungen die negativen Immissionen wie etwa der Entzug von Licht und Aussicht.

Die Lehre und Rechtsprechung haben aus Art. 684 ZGB abgeleitet, dass man von vornherein gegen eine vor auszusehende übermässige Einwirkung auf sein Eigentum klagen kann (Präventivklage). Damit soll nicht nur eine bestimmte Nutzung untersagt, sondern auch die Erstellung von Bauten verhindert werden können.

Abgrenzung zum öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz:

Privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Immissionsschutz bestehen grundsätzlich selbständig nebeneinander. Bei der konkreten Beurteilung eines Bauvorhabens bezüglich seiner Auswirkungen auf das benachbarte Grundstück ist Art. 684 ZGB dort praktisch bedeutungslos geworden, wo das USG bzw. die LRV und LSV Fragen des Immissionsschutzes einer umfassenden öffentlich-rechtlichen Regelung unterworfen haben. Das Umweltschutzrecht des Bundes umfasst jedoch nicht alle denkbaren Auswirkungen von Bauten und Anlagen auf benachbarte Grundstücke (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 26. Oktober / 2. November 1992).

Verfahren:

Noch unter dem Baugesetz vom 28. April 1977 wurden sämtliche privatrechtlichen Einsprachen durch den Zivilrichter entschieden. Mit dem PBG wurden das privatrechtliche Immissionsschutzverfahren mit dem öffentlich-rechtlichen zusammengelegt. Das heisst, dass die Baubewilligungsbehörde auch für die Beurteilung der Einsprachen gegen übermässige Einwirkungen nach Art. 684 ZGB zuständig ist. Die privatrechtlichen Einsprachen gegen übermässige Einwirkungen sind daher gleichzeitig mit den öffentlich-rechtlichen Einsprachen ebenfalls durch die Baubewilligungsbehörde zu entscheiden, allerdings in einer gesonderten Verfügung.

Wann muss man nun eine Einsprache als privatrechtliche gegen übermässige Einwirkungen behandeln? Wie den Erläuterungen zum PBG (Kapitel 1 S. 8, Hinweise, 1. Lieferung April 1997) zu entnehmen war, wurde bis anhin davon ausgegangen, dass vom Einsprecher ausdrücklich geltend gemacht werden muss, dass er eine privatrechtliche Einsprache erhebt, ansonsten die Einsprache lediglich als öffentlich-rechtliche behandelt wird. Der Grund für diese Auffassung wurde darin gesehen, dass im Privatrecht (dazu ist die Einsprache nach Art. 684 ZGB zu rechnen) die Dispositionsmaxime gilt, das heisst, dass die Baubewilligungsbehörde nicht von Amtes wegen, sondern nur auf ein entsprechendes Begehren hin die geplante Baute unter dem Gesichtspunkt von Art. 684 ZGB zu behandeln hat. Aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheids VGE V 38/39 vom 24. Februar 1999 ist diese in den Erläuterungen zum PBG bis anhin vertretene Auffassung nur dann haltbar, wenn bei der Auflage oder bei der Publikation des Baugesuches darauf hingewiesen wird, dass

eine Prüfung unter privatrechtlichen Gesichtspunkten nur dann stattfindet, wenn die privatrechtliche Beurteilung der behaupteten Störung verlangt wird.

Sind in der Einspracheschrift keine Ausführungen zu finden, welche auf eine privatrechtliche Einsprache schliessen lassen, muss die Bewilligungsbehörde im Dispositiv des Einspracheentscheids zumindest feststellen, dass eine privatrechtliche Einsprache nicht vorhanden ist, damit dem Einsprecher auch ein Rechtsmittel gegen die rechtliche Qualifikation seiner Einsprache offen steht.

Bestehen Zweifel, ob es sich bei einer Einsprache um eine öffentlich-rechtliche oder um eine privatrechtliche handelt, ist die zuständige Behörde gehalten, bei den Einsprechern über die rechtliche Natur ihrer Einsprache nachzufragen. Der Verzicht auf die zumindest formelle Behandlung einer Einsprache in privatrechtlicher Hinsicht ist nur dann zulässig, wenn der Einsprecher trotz eines entsprechenden Hinweises seine Einsprache nicht entsprechend formuliert.

Legitimation:

Im Privatrecht spricht man von Aktivlegitimation, wenn es um die Frage geht, wer klagen darf. Jeder (nicht nur der Anstösser) ist berechtigt, privatrechtliche Einsprache zu erheben, wenn er geltend machen kann, dass er durch die Benutzung eines benachbarten Grundstückes beeinträchtigt wird. Der Kreis der Aktivlegitimierten umfasst also nicht nur den Eigentümer, sondern auch Dienstbarkeitsberechtigte und Mieter oder Pächter.

Passivlegitimiert ist derjenige, den man einklagen kann. Das kann wiederum ein Eigentümer, Dienstbarkeitsberechtigter oder ein Mieter / Pächter sein.

Andere privatrechtliche Einsprachen

Unter den anderen privatrechtlichen Einsprachen (§ 92 PBG) versteht man diejenigen, die nicht den Tatbestand der übermässigen Einwirkung gemäss Art. 684 ZGB betreffen (z.B. Verletzung einer Dienstbarkeit, Wegrecht, oder direkte Eingriffe in ein benachbartes Grundstück). Diese werden nach wie vor durch den Zivilrichter beurteilt. Gemäss dem Gesetz zur Umsetzung des Projektes Brevi hat der Einsprecher neu innert 30 Tagen auf Unterlassung des Bauvorhabens zu klagen. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Entscheides, durch den das Bauvorhaben erstinstanzlich bewilligt wird, und wird durch die Gerichtsferien nicht verlängert. Der Baustreit ist nach wie vor am Ort der gelegenen Sache anhängig zu machen. Das Gericht orientiert die Gemeindebehörde über den Eingang der Klage, weswegen die nach geltendem Recht vorgesehene Mitteilung des vormaligen Einsprechers an die Gemeindebehörde, dass er an der Einsprache festhalte, entfällt.

Nach geltendem Recht muss ein Bauherr auf eine Einsprache hin innert der Frist von 20 Tagen der Gemeindebehörde mitteilen, dass er am Baugesuch festhalten will. Verpasst er diese Frist, wird das Baugesuch hinfällig (§ 90 Abs. 2 PBG). Es ist offensichtlich, dass diese Verfahrensvorschrift das Baugesuchsverfahren kompliziert. Es ist davon auszugehen, dass ein Bauherr, der sein Bauvorhaben hat auflegen lassen, eine erklärte Bauabsicht hat, die nicht kurze Zeit später wieder in Frage gestellt werden muss. Mit dem Gesetz betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi wird § 90 Abs. 2 PBG geändert. Der Bauherr soll nach Eingang einer Einsprache neu nicht mehr verpflichtet werden, zu erklären, dass er am Baugesuch festhalte. Der Verpflichtung zur Gewährung des rechtlichen Gehörs wird damit Genüge getan, dass der Bauherr zur eingegangenen Einsprache Stellung nehmen kann.

Hinweise

- Sowohl die öffentlich-rechtlichen als auch die privatrechtlichen Einsprachen sind der Gemeindebehörde während der Auflagefrist (20 Tage) einzureichen.
- Die Baubewilligungsbehörde hat gleichzeitig über das Baugesuch **und** die Einsprachen zu entscheiden (§ 90 Abs. 3 PBG). Dies trifft auch dann zu, wenn weitere kantonale Bewilligungen oder Zustimmungen notwendig sind (z.B. Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG).
- Der Entscheid über die Einsprache gegen übermässige Einwirkungen muss weiter immer in gesonderter Verfügung erlassen werden (§ 91 Abs. 1 PBG). Dazu sind nicht unbedingt formell zwei völlig separate Entscheide gefordert. Für den Betroffenen muss aus dem Dispositiv aber klar erkennbar sein, welches der Entscheid in privatrechtlicher und welches derjenige in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ist.

1.1.7 Baubewilligung

Für die notwendigen Bestandteile einer Baubewilligung wird auf Ziff. 1.4.5, Checkliste Nr. 5 verwiesen.

Gemäss dem geltenden § 97 Abs. 1 PBG erlischt eine Baubewilligung, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Nach Absatz 2 der vorgenannten Bestimmung kann die Gemeindebehörde auf begründetes Gesuch hin im vereinfachten Verfahren gemäss § 94 des geltenden PBG erstmalige oder erstreckte Baubewilligungen jeweils um ein Jahr verlängern. Vorbehalten bleibt der Widerruf der Baubewilligung. Weil in den meisten Fällen nachbarliche Interessen tangiert werden, sind diese in das vereinfachte Verfahren einzubeziehen. Nachbarn können die Verlängerung der Baubewilligung mit Rechtsmittel anfechten. Damit kann die frühere, für den Gesuchsteller positiv ausgefallene Baubewilligung und die kostenintensive Baugesuchsausrbeitung nutzlos werden.

Generell und vor allem bei grösseren und technisch komplizierten Bauvorhaben zeigt die praktische Erfahrung, dass die Ausarbeitung der für den Baubeginn notwendigen Arbeiten (z.B. Werkpläne, Arbeitsvergebung, Finanzierung) oft mehr als ein Jahr beanspruchen. Damit müsste ein Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung eingereicht werden. Die damit verbundenen möglichen Schwierigkeiten sind oben dargelegt. Das Gesetz über die Umsetzung des Projektes Brevi dehnt die Geltungsdauer einer Baubewilligung (und auch eines Vorentscheides) auf zwei Jahre aus. Die erwähnten Probleme dürften so für Normalfälle behoben werden können. Zur Berücksichtigung von planerisch besonders aufwändigen Bauvorhaben sollte die Gemeindebehörde weiter die Geltungsdauer einer Baubewilligung schon im Rahmen der erstmaligen Baubewilligung angemessen erhöhen können. Mit der erwähnten Gesetzesänderung kann in vielen Fällen auf ein Verlängerungsgesuch und damit auf eine Wiederholung des (vereinfachten) Baubewilligungsverfahrens verzichtet werden. Damit können zeitintensive Rechtsmittelverfahren vermieden werden. Zudem resultiert eine grössere Rechtssicherheit.

Nach wie vor soll jedoch eine Baubewilligung erlöschen, wenn die Bauarbeiten während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Damit kann eine "ewige" Baustelle verhindert werden.

1.1.8 Bauarbeiten

Ein Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung und nach Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Gemeindebehörde fortgesetzt werden. Das Bauvorhaben ist ohne erhebliche Verzögerungen zu Ende zu führen (§ 95 Abs. 1 PBG).

Die Gemeindebehörde kann nach Ablauf der Einsprachefrist in Abwägung der beteiligten Interessen einen vorzeitigen Baubeginn ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit im Einsprache- und Rechtsmittelverfahren nicht beeinträchtigt wird (§ 95 Abs. 2 PBG). Deshalb wird die Gemeindebehörde den vorzeitigen Baubeginn nur bewilligen können, wenn in der Einsprache nicht die totale Verweigerung einer Baubewilligung beantragt wird. Der vorzeitige Baubeginn kann auch in einem nicht-streitigen Verfahren (keine Einsprachen) bewilligt werden.

Beispiel: Die Einsprache richtet sich gegen die Fassadenfarbe. Ein Baubeginn beeinträchtigt die diesbezügliche Entscheidungsfreiheit der Behörden nicht.

Mit dem Gesetz über die Umsetzung des Projektes Brevi wird § 95 Abs. 2 PBG geändert. Mit der nun gewählten Formulierung wird der Entscheid über den vorzeitigen Baubeginn sofort wirksam. Mithin kommt einem allfälligen Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung zu.

Hinweise

- Die kantonalen ordentlichen Rechtsmittel - Einsprache an die Gemeindebehörde, Rekurs an das Departement für Bau und Umwelt sowie Beschwerde ans Verwaltungsgericht - haben aufschiebende Wirkung, das heisst, dass der angefochtene Entscheid noch nicht wirksam wird. Dasselbe gilt für die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sowie für die Berufung an das Bundesgericht. Eine Baubewilligung ist also rechtskräftig, wenn sie nicht mehr mit einem ordentlichen Rechtsmittel (einem Rechtsmittel mit aufschiebender Wirkung) angefochten werden kann. Falls eine privatrechtliche Einsprache ("andere privatrechtliche Einsprache" gemäss § 92 PBG) erhoben worden ist, sind 30 Tage ab Zeitpunkt der Eröffnung der Baubewilligung abzuwarten.

1.1.9 Vorentscheid

Der Vorentscheid gemäss § 98 PBG ermöglicht, grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit einem geplanten Bauvorhaben vor der Ausarbeitung eines Baugesuchs zu klären. Für Bauinteressenten ist es nicht effizient, von der Baubewilligungsbehörde erst im Baubewilligungsverfahren zu erfahren, ob eine bestimmte Projekteigenschaft (z.B. eine im Vergleich zur Regelbauweise grössere Gebäudelänge) bewilligt werden kann. Für den Vorentscheid sind die Bestimmungen über das Verfahren bei Baugesuchen sinngemäss anwendbar. Ohne Durchführung des Baubewilligungsverfahrens handelte es sich um eine bloss behördenverbindliche

Auskunft, die für Nachbarn nicht verbindlich wäre. Neu ist der Vorentscheid während zweier Jahre verbindlich und es wird im Unterschied zum geltenden Recht davon abgesehen, dass ein Vorentscheid mit der Einreichung eines neuen Baugesuches dahinfällt (Gesetz über die Umsetzung des Projektes Brevi). Dies dient der Verfahrensökonomie, ist es doch einem Bauherrn unbenommen, gleichzeitig oder zeitlich gestaffelt mehrere Varianten dem Vorentscheidverfahren zu unterziehen (vgl. dazu Paul B. Leutenegger, Das formelle Baurecht der Schweiz, 1. Auflage, Bern 1974, S. 154).

Abkürzungen:

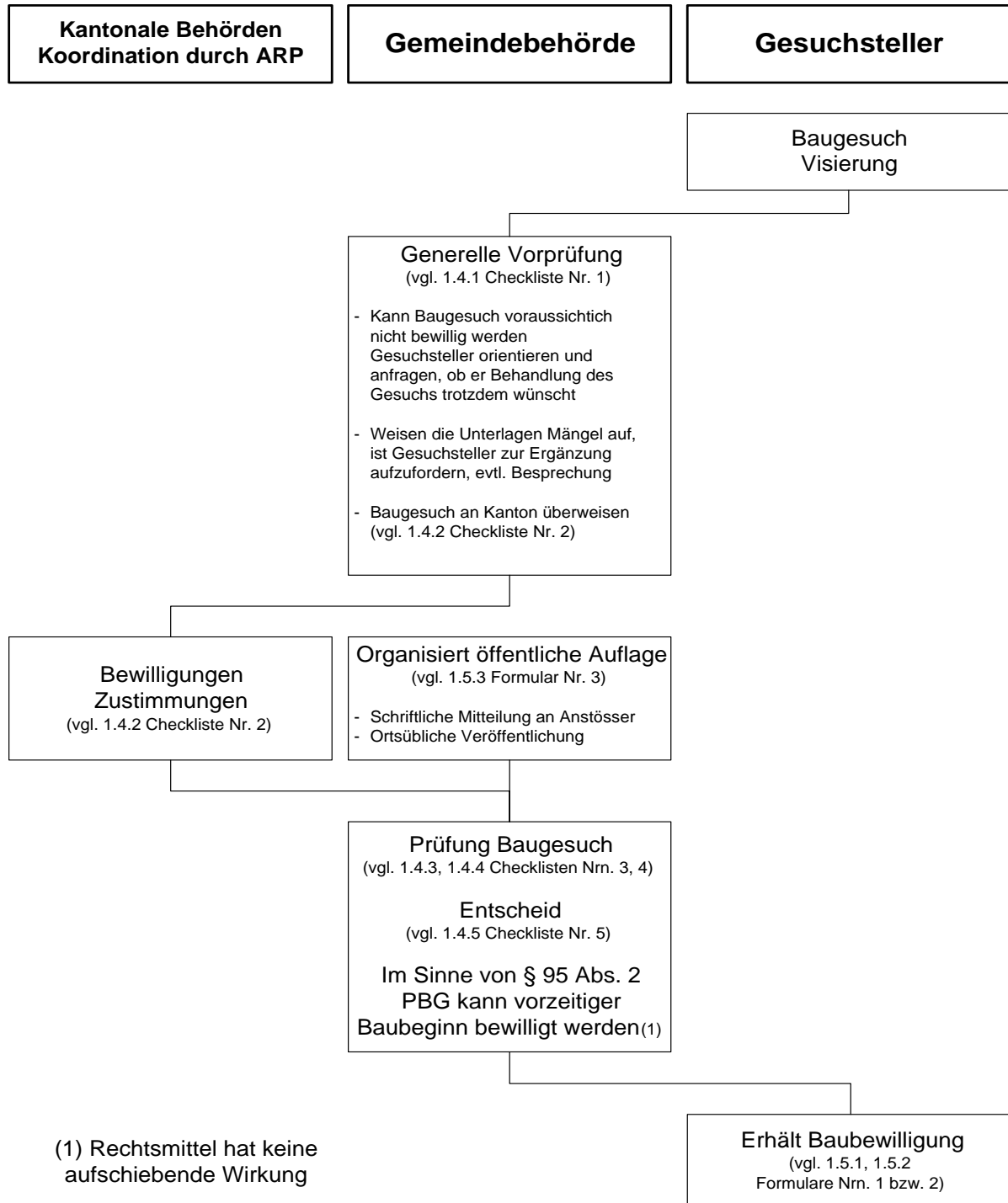
LRV Luftreinhalteverordnung 16. Dezember 1985, SR 841.318.142.1
LSV Lärmschutzverordnung 15. Dezember 1986, SR 814.41
PBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau vom 16. August 1995, RB 700
PBV Verordnung des Regierungsrates zum PBG vom 26. März 1996, RB 700.1
RPG Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1997, SR 700
TVR Thurgauische Verwaltungsrechtspflege
Herausgegeben vom Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau
Vertrieb: Büromaterial-, Lehrmittel- und Drucksachenzentrale des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld
USG Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1987, SR 814.01
VRG Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 23. Februar 1981, RB 170.1
ZBI Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907. SR 210

1.2 Verfahrensabläufe

1.2.1 Schema Nr. 1: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Baubewilligung

Sachverhalt:

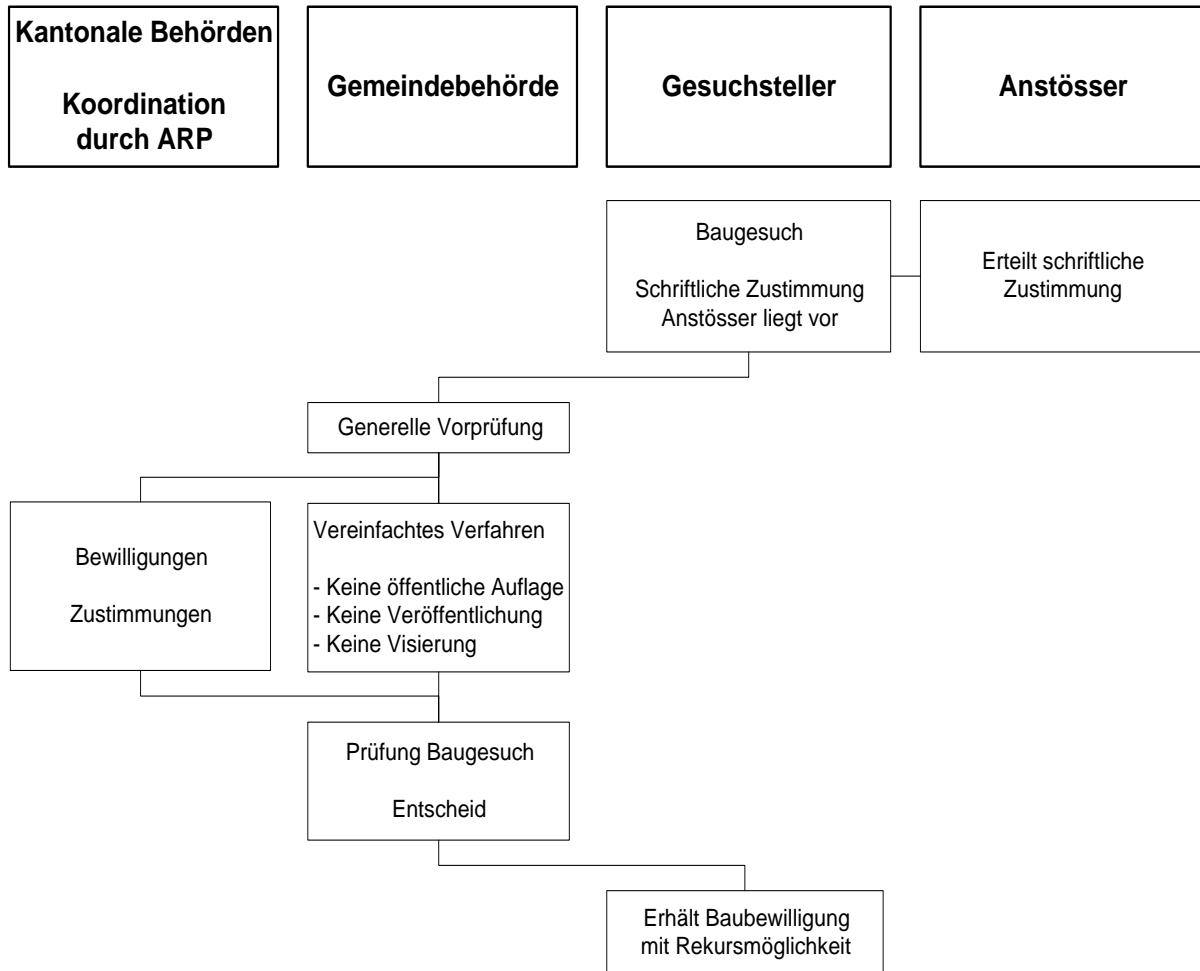
Baugesuchsunterlagen sind korrekt. Baugesuch entspricht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen und kann ohne oder allenfalls mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen bewilligt werden. Keine Einsprachen. Gesuchsteller erhebt nicht selbst Rekurs.



1.2.2 Schema Nr. 2: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: Zustimmung der Anstösser liegt vor

Sachverhalt:

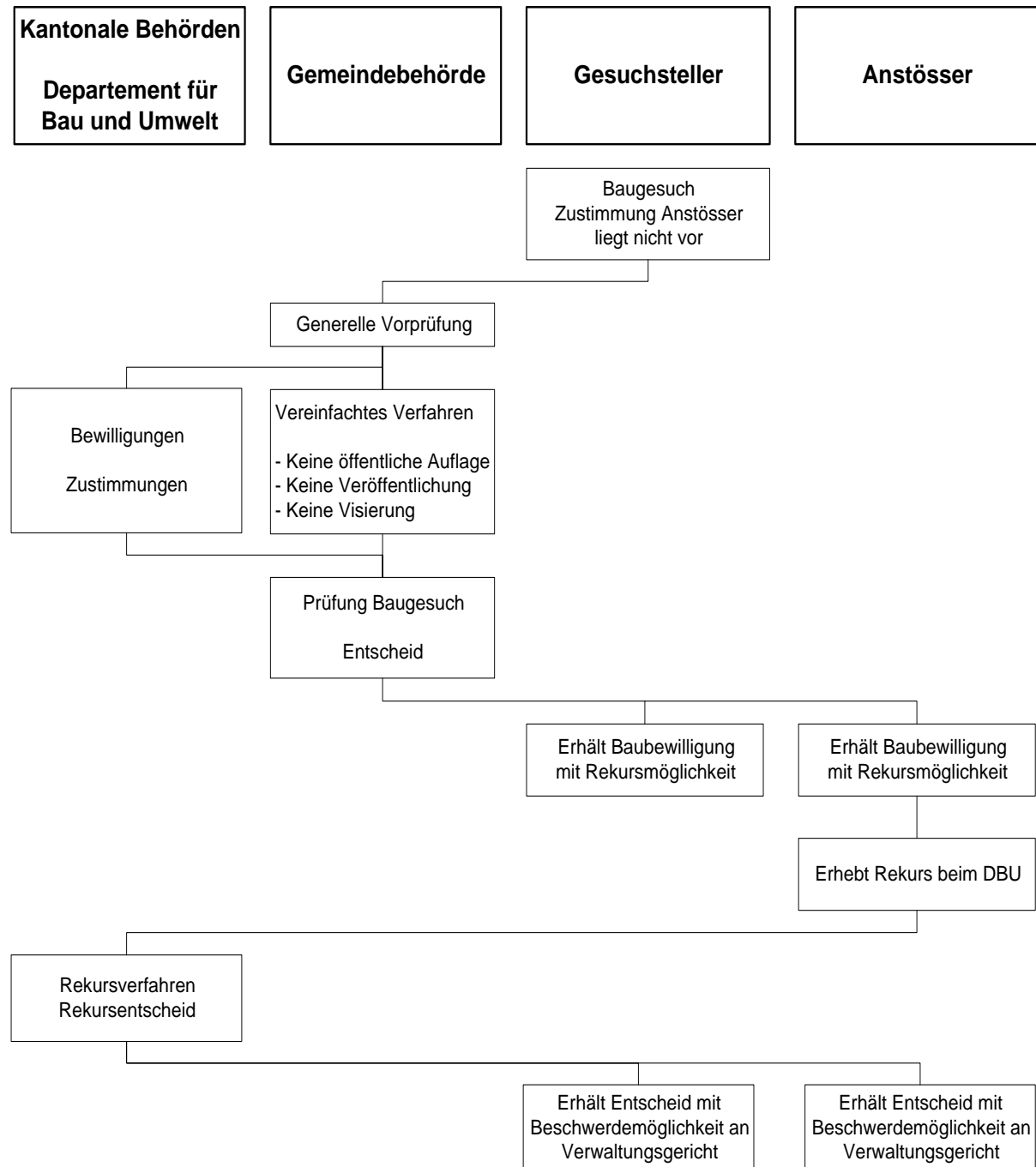
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäss § 94 PBG. Schriftliche Zustimmung der Anstösser liegt vor. Baubewilligung kann erteilt werden.



1.2.3 Schema Nr. 3: Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren: Zustimmung der Anstösser liegt nicht vor

Sachverhalt:

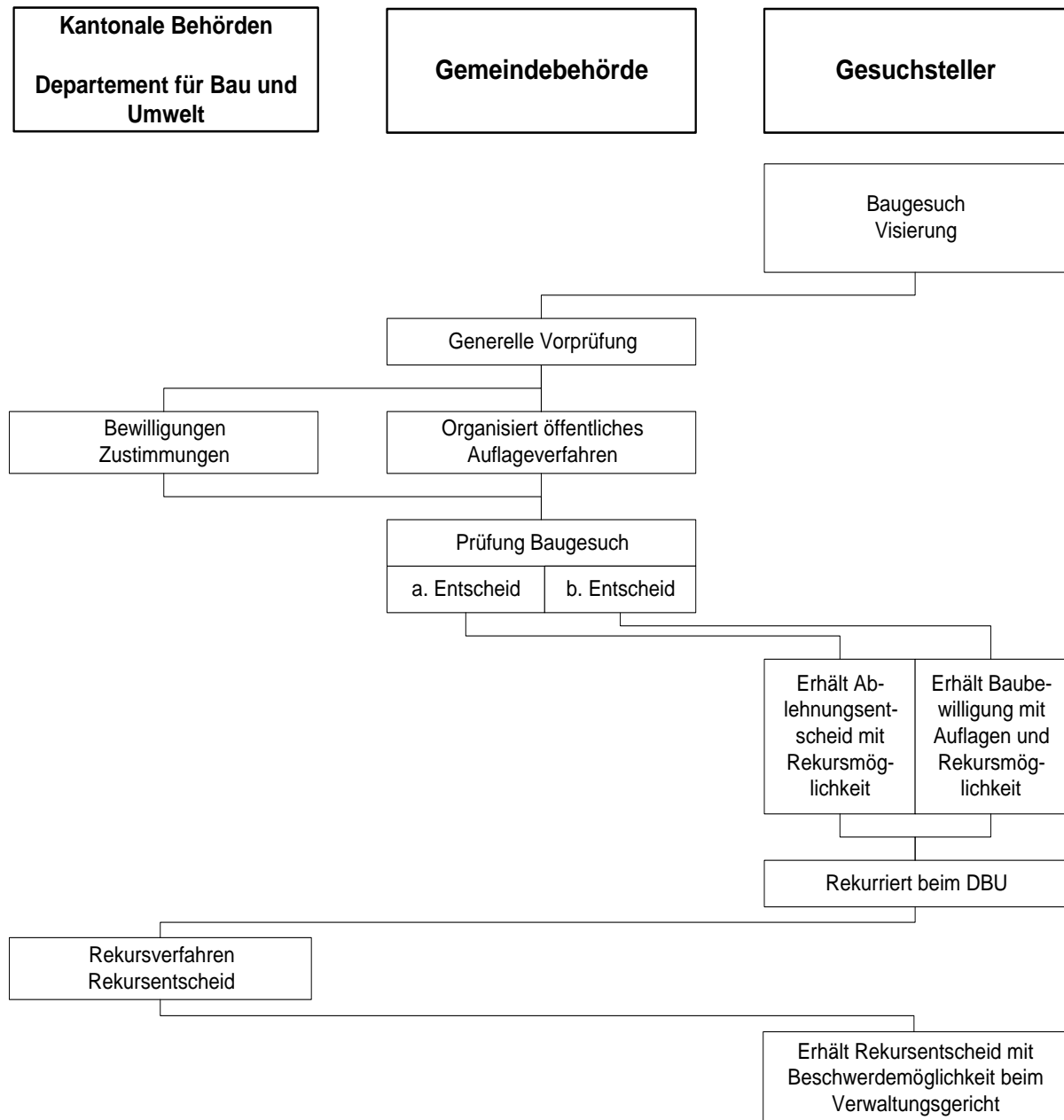
Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren gemäss § 94 PBG. Schriftliche Zustimmung der Anstösser liegt nicht vor. Baubewilligung kann mit Auflagen erteilt werden. Gesuchsteller rekuriert nicht gegen Baubewilligung. Anstösser rekuriert gegen Baubewilligung (Entscheid).



1.2.4 Schema Nr. 4: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Entscheid und Rekurs

Sachverhalt:

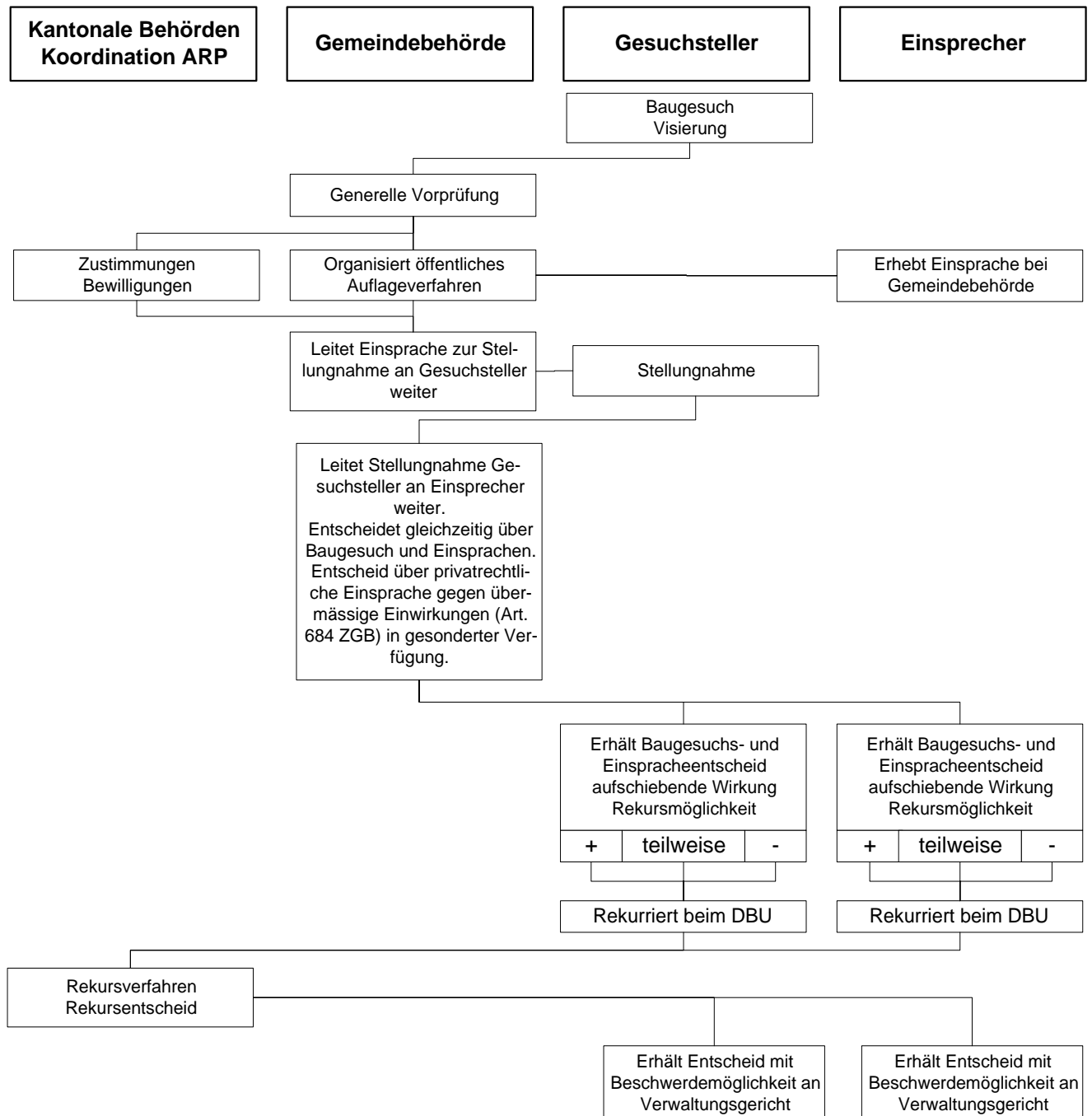
Gemeindebehörde verweigert Baubewilligung (a) oder erteilt sie mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen (b) (§ 93 PBG). Keine Einsprachen. Gesuchsteller rekurriert beim DBU gegen Baubewilligung (Entscheid).



1.2.5 Schema Nr. 5: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Einsprache (öffentlich-rechtliche oder zu Art. 684 ZGB)

Sachverhalt:

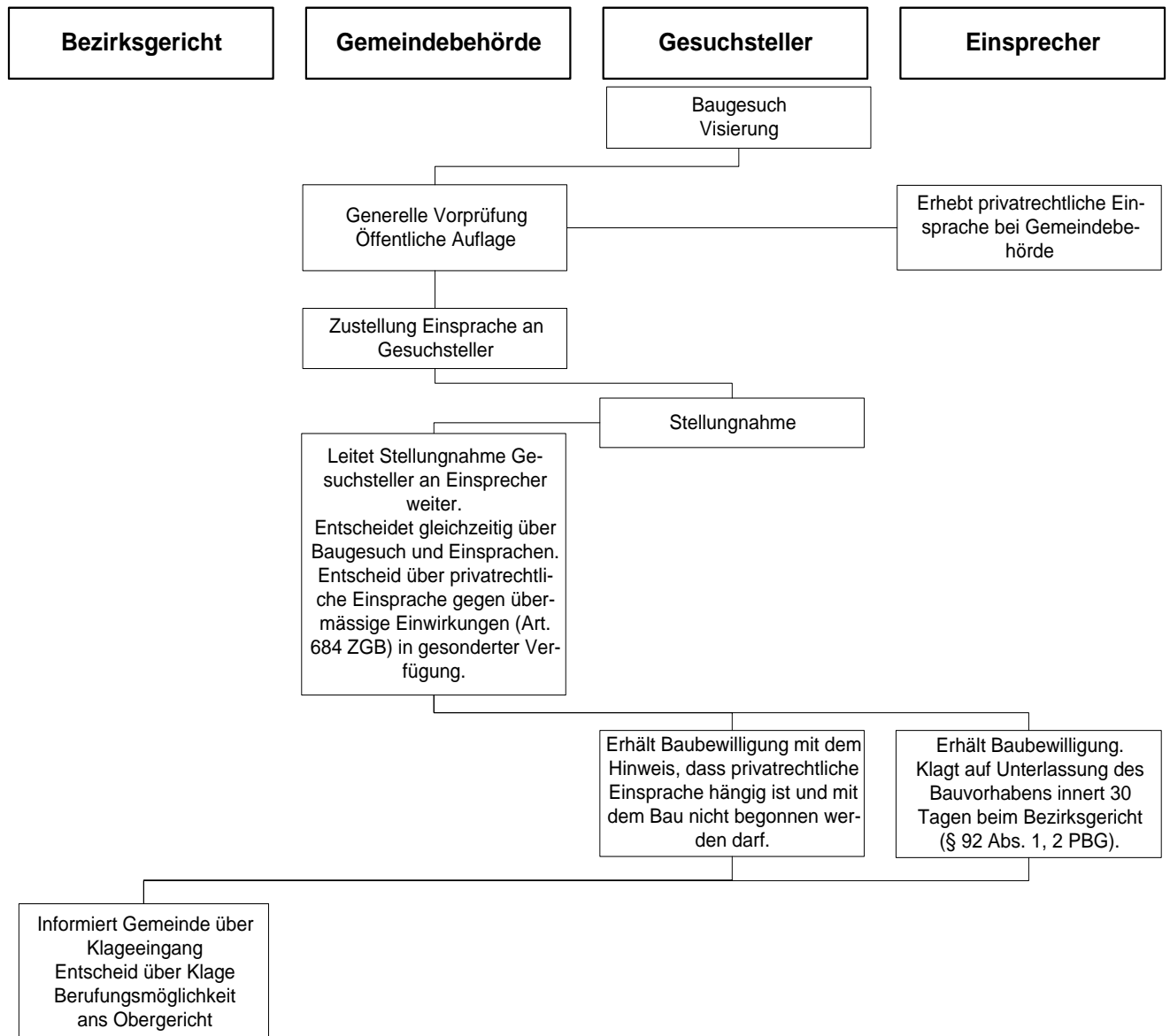
Bau- oder Vorentscheidgesuchsverfahren mit Einsprachen. Einsprecher macht Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften und / oder übermässige Einwirkungen auf fremdes Eigentum gemäss Art. 684 ZGB geltend. Gemeindebehörde erteilt Baubewilligung und weist Einsprache gleichzeitig ab.



1.2.6 Schema Nr. 6: Ordentliches Baubewilligungsverfahren: Einsprache (privatrechtliche ohne Art. 684 ZGB)

Sachverhalt:

Bau- oder Vorentscheidverfahren mit privatrechtlicher Einsprache (z.B. Verletzung Wegrecht) ausser Einsprachen betreffend Art. 684 ZGB. Gemeindebehörde erteilt Baubewilligung. Einsprecher hält an Einsprache fest und klagt beim Bezirksgericht auf Unterlassung des Bauvorhabens.

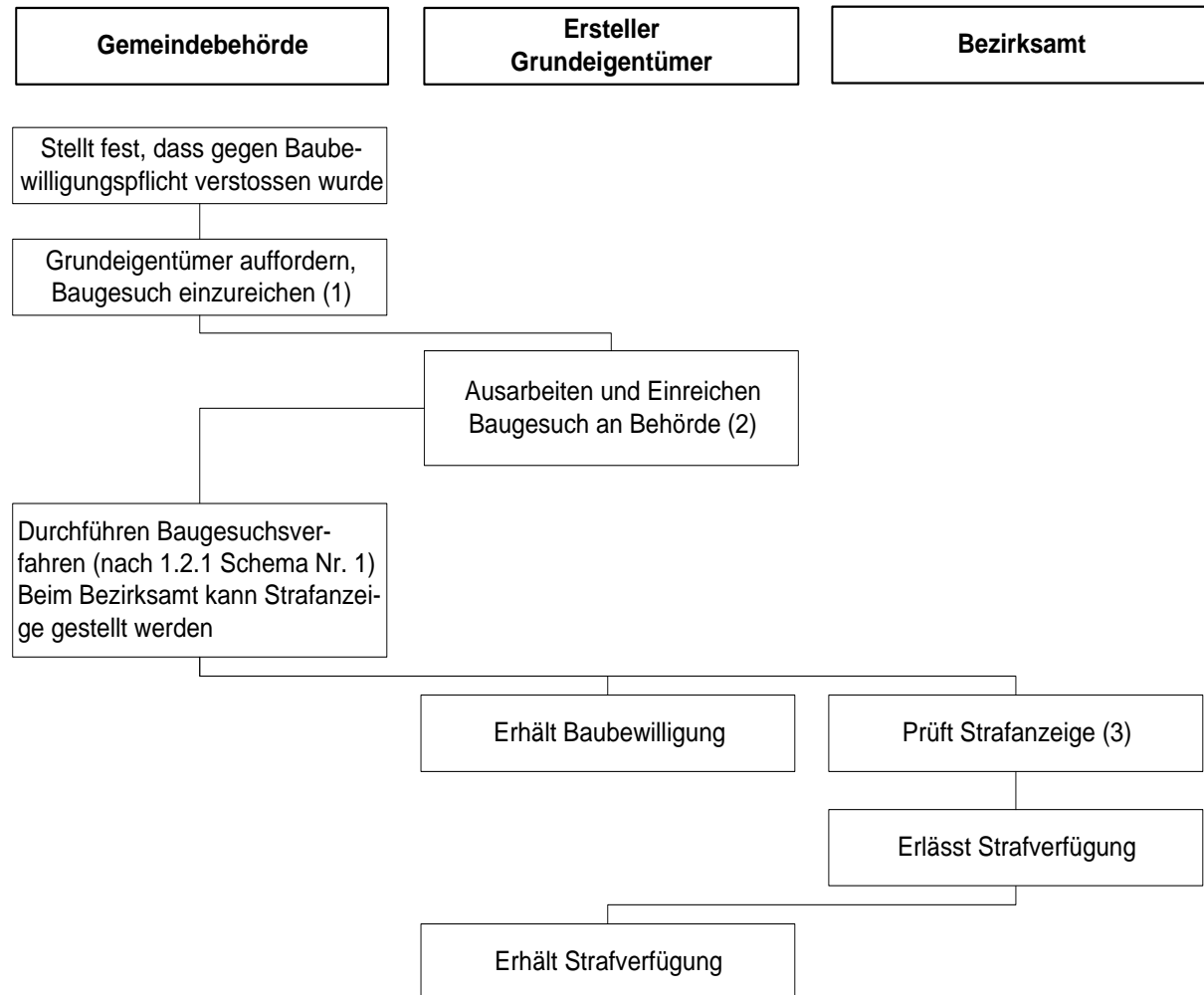


1.3 Missachtung des Baubewilligungsverfahrens

1.3.1 Schema Nr. 7: Nachträgliche Baubewilligung erteilt

Sachverhalt:

Baute oder Anlage wurde ohne Baubewilligung erstellt oder es wurde in Abweichung der Baubewilligung gebaut. Grundeigentümer/Ersteller kommt Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs nach. Während der öffentlichen Baugesuchsaufgabe gehen keine Einsprachen ein. Baugesuch kann bewilligt werden.



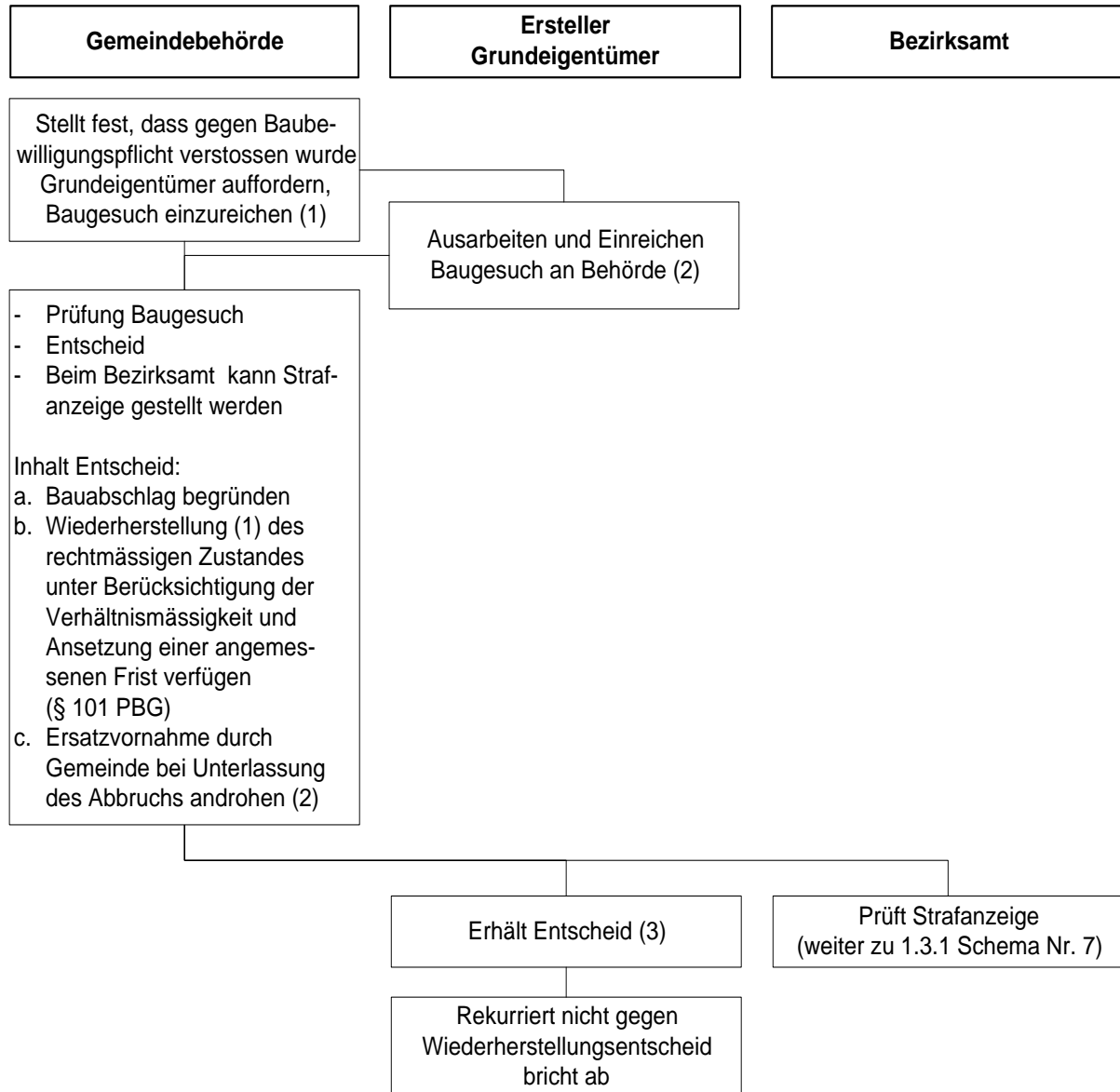
Kommentar

- (1) Beurteilen und festhalten, ob ein Verstoß im Sinne von § 100 PBG vorliegt. Sofern dies zutrifft, Grundeigentümer schriftlich unter Fristansetzung (je nach Komplexität 1 Monat oder mehr) zur Einreichung eines Baugesuches auffordern. Diese Anordnung ist nicht anfechtbar (vgl. TVR 1985 Nr. 13). Gleichzeitig mitteilen, dass im Unterlassungsfall das Baugesuchsverfahren mit Kostenfolge von Amtes wegen eingeleitet wird.
- (2) Form und Inhalt des Baugesuches richtet sich nach § 18 PBV.
- (3) Gemeindebehörde kann keine Busse verfügen, sondern lediglich Strafanzeige beim Bezirksamt einreichen. Inhalt Antrag: Gebaut ohne Baubewilligung / Informationen zum Bauvorhaben.

1.3.2 Schema Nr. 8: Nachträgliche Baubewilligung verweigert

Sachverhalt:

Baute oder Anlage wurde ohne Baubewilligung erstellt oder sie wurde in Verletzung der Baubewilligung gebaut. Ersteller / Grundeigentümer kommt Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs nach. Baugesuch kann indessen nicht bewilligt werden. Gesuchsteller akzeptiert Entscheid auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Gemeindebehörde stellt beim Bezirksamt Strafanzeige.



Kommentar

(1) Je nach Situation: Abbruch oder Auflagen.

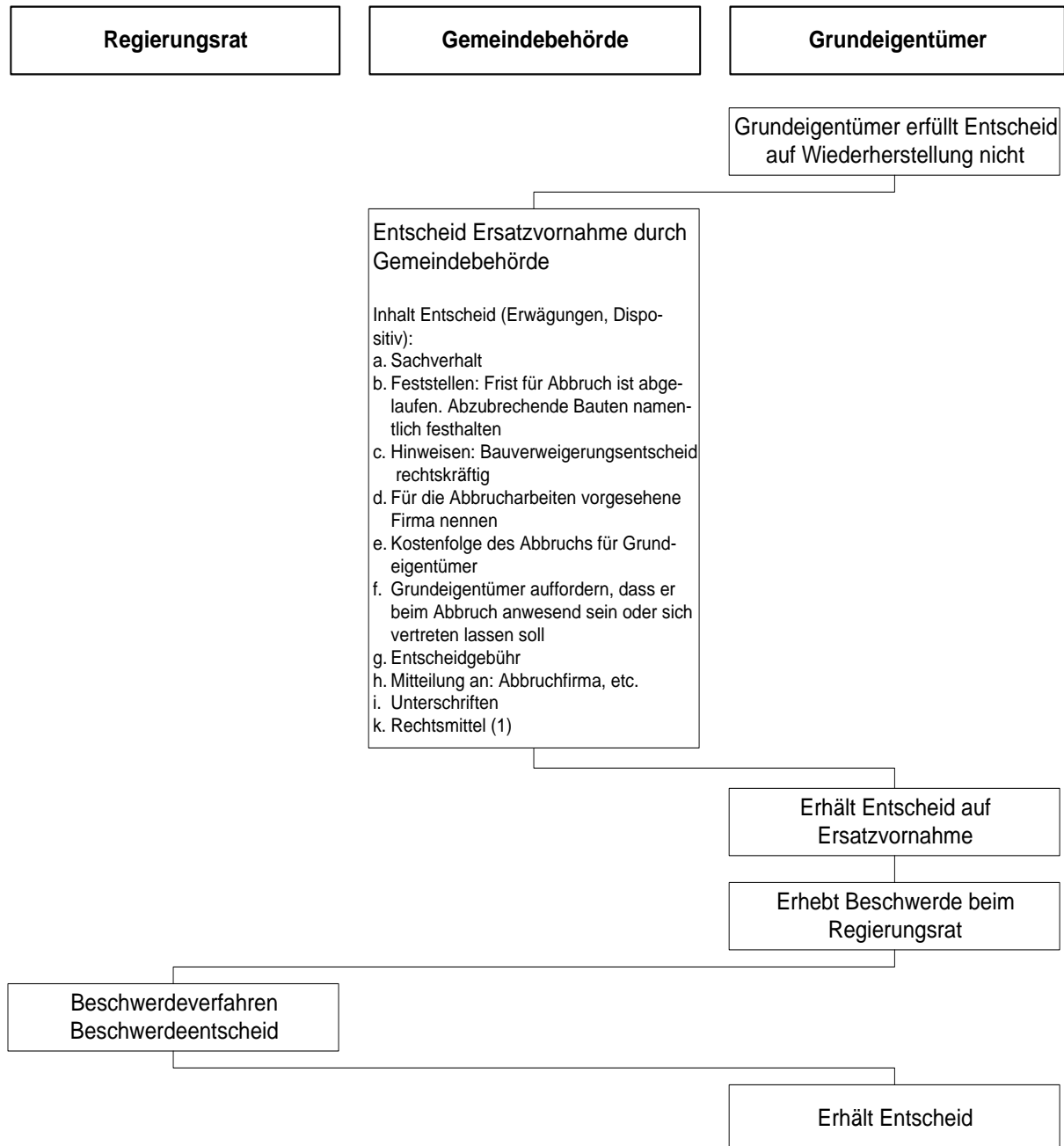
(2) Die Androhung der Ersatzvornahme ist gemäss § 86 Abs. 1 VRG nicht anfechtbar.

(3) Entscheid ist sowohl Grundeigentümer als auch Bauherr zuzustellen.

1.3.3 Schema Nr. 9: Ersatzvornahme

Sachverhalt:

Analog 1.3.2 Schema Nr. 8. Grundeigentümer erfüllt Entscheid auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht. Gemeindebehörde erlässt in der Folge angedrohten Entscheid auf Ersatzvornahme. Grundeigentümer ficht Entscheid Ersatzvornahme durch Gemeindebehörde zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.



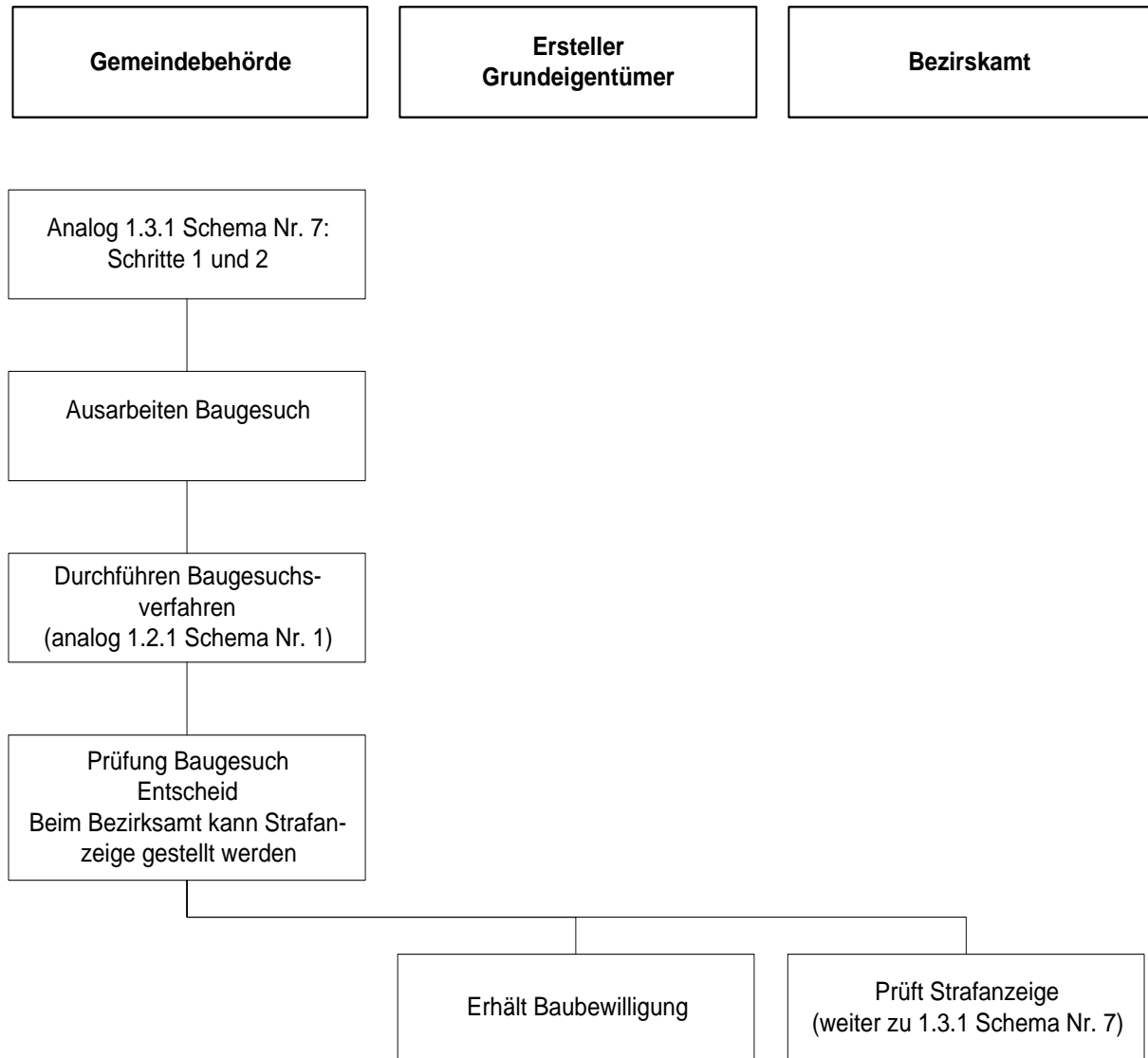
Kommentar

(1) Rechtsmittel: Beschwerde beim Regierungsrat innert 5 Tagen (§ 86 Abs. 3 VRG)

1.3.4 Schema Nr. 10: Nachträgliche Baubewilligung erteilt / Baugesuchsunterlagen durch Gemeinde erstellt

Sachverhalt:

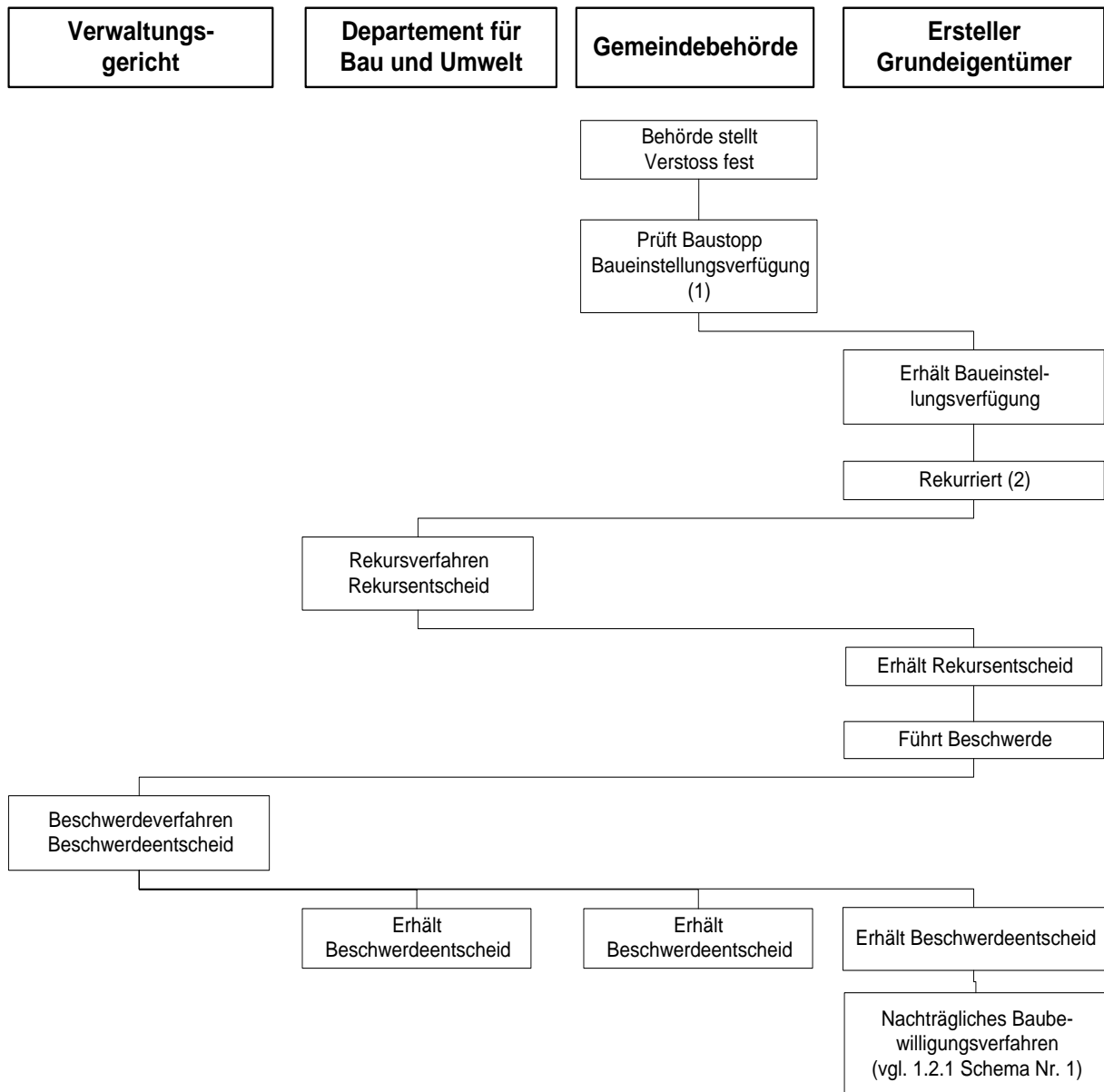
Baute oder Anlage wurde ohne Baubewilligung erstellt. Ersteller / Grundeigentümer kommt Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuches nicht nach. Wie angedroht erstellt Gemeindebehörde das Baugesuch mit Kostenfolge für den Ersteller / Grundeigentümer. Baugesuch kann bewilligt werden.



1.3.5 Schema Nr. 11: Baustopp / Rekurs / Beschwerde

Sachverhalt:

Bauarbeiten ohne Baubewilligung oder in Abweichung von bewilligten Plänen im Gange. Ersteller / Grundeigentümer erhebt Rechtsmittel gegen Baueinstellungsverfügung.



Kommentar

- (1) Gemeindebehörde stellt Baubewilligungspflicht fest und erlässt Baueinstellungsverfügung. Baueinstellungsverfügung ist sofort vollstreckbar. Rechtsmittel hat keine aufschiebende Wirkung.
- (2) Rekursmöglichkeit gegen Baueinstellungsverfügung und Baubewilligungspflicht.

1.4 Checklisten

1.4.1 Checkliste Nr. 1: Generelle Vorprüfung Baugesuch oder Vorentscheidgesuch

- Ist die Gemeindebehörde für die Behandlung des Vorhabens zuständig?
- Ist das Vorhaben baubewilligungspflichtig (vgl. Erläuterung Nr. 1)?
- Sind die Baugesuchsunterlagen vollständig und korrekt ausgearbeitet (§ 18 PBV)?
Weisen die Unterlagen Mängel auf, ist Gesuchsteller zur Ergänzung aufzufordern, evtl. Besprechung.
- Ist das Vorhaben visiert (§ 88 PBG)?
- Weist das Vorhaben offensichtlich erkennbare formelle Mängel auf?
- Weist das Vorhaben offensichtlich erkennbare materielle Mängel auf?
- Liegt eine allenfalls notwendige schriftliche Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers zur Grenzabstandsunterschreitung vor (§ 65 PBG)?
- Wenn Baugesuch voraussichtlich nicht bewilligt werden kann:
Gesuchsteller orientieren und anfragen, ob er Gesuch zurückziehen möchte.

1.4.2 Checkliste Nr. 2: Kantonale Bewilligungen / Zustimmungen

Viele Bauvorhaben müssen nicht nur auf ihre Übereinstimmung mit dem Baurecht der Gemeinde, sondern auch auf ihre Übereinstimmung mit dem übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Recht hin überprüft werden und bedürfen darum oft neben der Baubewilligung der Gemeinde zusätzlich oder an deren Stelle einer oder mehrerer Bewilligungen kantonalen, in seltenen Fällen auch eidgenössischer Stellen. Daneben gibt es Baubewilligungen, die erst rechtsgültig werden, wenn ihnen die zuständige kantonale Stelle zugestimmt hat. In allen Fällen, in denen eine solche Bewilligung oder Zustimmung erforderlich ist, hat die Gemeindebehörde das Baugesuch vor dem Beginn der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung einzureichen (§ 19 Abs. 1 PBV).

Sofern ein Bauvorhaben (auch Umbauten und Zweckänderungen) einen der folgenden Punkte berührt, ist das Gesuch an das Amt für Raumplanung weiterzuleiten.

Der Katalog erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gibt aber einen repräsentativen Überblick. Besteht Unsicherheit darüber, ob eine Bewilligung oder eine Zustimmung erforderlich ist, ist es angezeigt, Baugesuche an das Amt für Raumplanung weiterzuleiten.

Hinweis:

Im Internet (<http://www.tg.ch/arp>) steht eine Übersicht zu sämtlichen kantonalen Bewilligungen, Genehmigungen und Zustimmungen im Zusammenhang mit Bausachen zum Download bereit.

1. Lage entlang Kantonsstrassen <ul style="list-style-type: none">- Abweichungen von Abstandsvorschriften der §§ 42, 43, 44 und 46 Gesetz über Strassen und Wege- Einfriedungen, Mauern und Terraingestaltungen entlang Trottoirs von Kantonsstrassen- Strassenreklamen	§ 47 Gesetz über Strassen und Wege (RB 725.1) § 15 Verordnung des Gesetzes über Strassen und Wege (RB 725.10) § 18 Verordnung des Gesetzes über Strassen und Wege
2. Lage entlang Nationalstrassen <ul style="list-style-type: none">- Sämtliche Bauvorhaben innerhalb der Baulinien- Alle Reklameanlagen	Art. 24 Bundesgesetzes über Nationalstrassen (SR 725.11)
3. Lage entlang Rohrleitungsanlagen <ul style="list-style-type: none">- Sämtliche Bauvorhaben (Bauabstand je nach Bauvorhaben)	Art. 28 Rohrleitungsgesetz (SR 746.1); Art. 10 f. Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen (SR 746.2)
4. Lage im Waldareal <ul style="list-style-type: none">- Sämtliche Bauvorhaben	Art. 14 Verordnung über den Wald (SR 921.01); § 15 Abs. 1 WaldG

<p>5. Lage in der Ufervegetation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche Bauvorhaben 	<p>Art. 21 f. Natur- u. Heimatschutzgesetzes (SR 451)</p>
<p>6. Lage in Gewässern bzw. innerhalb des Hochwasserprofils</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche Bauvorhaben sowie Terrainveränderungen. Bau- und Konzessionsverfahren notwendig. Gleichzeitige öffentliche Auflage Bau- und Konzessionsgesuch, jedoch erst nach kantonaler Vorprüfung und schriftlicher Freigabe. Konzentrierter Konzessionsentscheid durch das Departement für Bau und Umwelt (enthält alle notwendigen Bewilligungen und Zustimmungen sowie Beurteilung allfälliger Einsprachen) 	<p>§ 23 Wasserbaugesetz (RB 721.1) § 4 Wassernutzungsgesetz (WNG, RB 721.8) Art. 39 GSchG Art. 8 Bundesgesetzes über Fischerei (SR 923.0) etc.</p>
<p>7. Lage ausserhalb der Bauzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen 	<p>§ 20 PBV (RB 700.1)</p>
<p>8. Lage angrenzend an Bahngrundstücke</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche Bauvorhaben 	<p>Art. 18a Bundesgesetz über die Eisenbahnen (SR 742.101)</p>
<p>9. Lage neben militärischen Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sämtliche Bauvorhaben 	<p>Art. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz militärischer Anlagen (SR 510.518)</p>
<p>10. Bewilligungen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung, Aenderung oder Erweiterung der öffentlichen sowie der vom Regierungsrat bezeichneten privaten Anlagen zur Behandlung von Abwasser; - Errichtung, Aenderung oder Erweiterung von Anlagen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten; - Errichtung, Aenderung oder Erweiterung von Lagereinrichtungen für Hofdünger; - Bohrungen oder Grabungen zur Erkundung des Untergrundes oder zur Nutzung der Erdwärme; - Abbau von Bodenschätzen; - Einleiten von Abwasser in ein Gewässer; - Einleiten von Abwasser aus Gewerbe- oder Industriebetrieben in Schmutzwasserkanalisationen. 	<p>§ 8 Abs. 1 Ziff. 1-7 Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (RB 814.20)</p>
<p>11. Industrie- und Gewerbebauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung oder Umgestaltung eines industriellen Betriebes 	<p>Art. 7 des eidg. Arbeitsgesetzes (SR 822.11)</p>
<p>12. Feuerschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen, die gemäss § 2 der Verordnung zum Feuerschutzgesetz einer kantonalen Feuerschutzbewilligung bedürfen 	<p>§ 12 Feuerschutzgesetz (RB 708.1); § 2 RRV zum Gesetz über Feuerschutz (RB 708.11)</p>
<p>13. Zivilschutzbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle Neu- und Umbauten mit Erstellungskosten über Fr. 100'000.-- 	<p>Art. 13 des eidg. Schutzbautengesetzes (SR 520.2)</p>

<p>14. Ausnahmen von kantonalen Vorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterschreiten der Wald-, Ufergehölz- und Gewässerabstände gemäss §§ 63 u. 64 des Planungs- und Baugesetzes 	<p>§ 80 des Planungs- u. Baugesetzes (RB 700)</p>
<p>15. Weitere spezielle Bauvorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rohrleitungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brenn- u. Treibstoffe - Luftseilbahnen, Kleinluftseilbahnen und Skilifte - Tierkadaveranlagen - Sprengmittellager - Luftfahrtgesetz 	<p>Art. 2 u. 42 des eidg. Rohrleitungsgesetzes (SR 746.1)</p> <p>Art. 2 der Luftseilbahnkonzessionsverordnung (SR 743.11)</p> <p>Art. 11 Verordnung über Entsorgung tierischer Abfälle (SR 916.441.22)</p> <p>Art. 38 ff. Verordnung Sprengstoffgesetz (SR 941.411); Art. 7 Arbeitsgesetz (SR 822.11)</p> <p>Art. 37 a, Art. 37 b Luftfahrtgesetz (SR 748.0) (nur bundesrechtliches Verfahren)</p>

1.4.3 Checkliste Nr. 3: Übersicht Baugesuchsprüfung

Bau- und Zonenvorschriften / Erschliessung Planung

Die nachfolgenden Kriterien sind weder abschliessend noch treffen sie für alle Bauvorhaben jeweils zu. Die Liste soll lediglich einige Aspekte aufzeigen.

- Sind die Angaben im Baugesuchsformular vollständig und korrekt?
- Ist das Bauvorhaben im Sinne von § 22 RPG zonenkonform?
- Ist das Grundstück im Sinne von §§ 60 und 61 PBG baureif?
- Sind allfällige Sondernutzungspläne eingehalten?
- Erfüllt das Bauvorhaben die Einordnungsvorschriften gemäss PBG bzw. Zonenvorschriften?
- Sind die Wald-, Gewässer- und Strassenabstände eingehalten?
- Sind die Höchst- und Mindestmasse (Regelbauweise) und die Bauweise der massgebenden Nutzungszone eingehalten?
- Ist die Terraingestaltung im Sinne von § 69 PBG dem Geländeverlauf angepasst?
- Sind die erforderlichen Spiel- und Abstellplätze sowie Flächen zum Abstellen von Abfuhrgut ausgewiesen (§§ 70, 71, 72, 74 PBG)?
- Sind die Regeln der Baukunde und die Anforderungen zum Schutz der Gesundheit erfüllt (§§ 75, 76 PBG)?
- Sind im Sinne von § 77 PBG die baulichen Anforderungen für Behinderte erfüllt?
- Sind die Umweltschutzvorschriften erfüllt, insbesondere die Anforderungen der Lärmschutz- und der Luftreinhalteverordnung eingehalten?
- etc.

1.4.4 Checkliste Nr. 4: Detaillierte Prüfliste: Baugesuch und Vorentscheidgesuch

1. Baugesuch

Die nachfolgenden Kriterien sind weder abschliessend noch treffen sie für alle Bauvorhaben jeweils zu. Die Liste soll lediglich einige Aspekte aufzeigen.

- a) Ist das Baugesuchsformular vollständig ausgefüllt?
 - Wurde neben einem allfälligen kommunalen das kantonale Baugesuchsformular verwendet (§ 18 PBV)?

- b) Sind die Bauvisiere korrekt erstellt (§ 88 PBG)?

- c) Sind die Baugesuchsunterlagen ausreichend und vollständig?
(je nach Bauvorhaben, vgl. § 18 PBV)
 - Situationsplan bzw. Katasterplan
 - Geschossgrundrisse
 - Schnittpläne
 - Fassadenpläne
 - Baubeschrieb
 - Dichtenachweis (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer)
 - Kanalisationseingabe
 - Zivilschutzeingabe
 - Materialmuster / Farbmuster
 - Modell
 - Kubische Berechnung
 - Darstellung (Projektänderungen, Umbauten)
 - Emissionserklärung gemäss Luftreinhalteverordnung
 - Lärmprognose nach Lärmschutzverordnung
 - Energetischer Nachweis gemäss Verordnung zum Energiegesetz
 - Begründung im Falle einer Ausnahmegewilligung

2. Planungsinstrumente

- a) Entspricht das Bauvorhaben Baureglement und Zonenplan?
 - Zonenkonformität, Zonenzweck (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG)

- b) Sind allfällige Sondernutzungspläne berücksichtigt?
 - Gestaltungsplan
 - Baulinienplan

3. Bauvorschriften

a) Ist das Grundstück baureif (§§ 60, 61 PBG)?

- Liegt, sofern nötig, ein Baulinien- oder Gestaltungsplan vor?
- Ermöglicht Lage, Grösse, Form und Beschaffenheit des Grundstückes eine zonengemässe Überbauung? Wird eine allenfalls notwendige Landumlegung oder Grenzbereinigung nicht wesentlich erschwert?
- Ist das Grundstück erschlossen?

b) Stellung der Bauten

- Sind allfällige Baulinien, Pflichtbaulinien eingehalten?
- Sind die Strassenabstände eingehalten (§ 62 PBG)?
- Sind die Grenzabstände eingehalten?
- Ist der Waldabstand eingehalten (§ 63 PBG)?
- Ist der Ufergehölzabstand eingehalten (§ 63 PBG)?
- Ist der Gewässerabstand eingehalten (§ 64 PBG)?
- Liegt die Zustimmung benachbarter Grundeigentümer zum Näherbaurecht vor (§ 65 PBG)?

c) Gebäudehöhe, Baudichte

- Ist die Gebäudehöhe eingehalten?
- Ist die Baudichte eingehalten (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer)?
- Entspricht die Bauweise der Zonenbestimmung (offen, halboffen, geschlossen)?
- Ist die Baute oder Anlage in das Ortsbild eingepasst?
 - * Kubische Erscheinung, Massenverteilung
 - * Dachform, Dachneigung, Bedachungsart und -material
 - * Fassadengestaltung, Dachgesimse und Dachvorsprünge, Fensteranordnung, Fensterformate und Fenstersprossen
 - * Zierelemente
- Ist die Baute oder Anlage in die Umgebung eingepasst?
 - * Höhenlage in Bezug auf das gewachsene Terrain
 - * Terraingestaltung (§ 69 PBG)
 - * Vorgartengestaltung, Bepflanzung
- Ist die Terraingestaltung dem Geländeverlauf der Umgebung angepasst (§ 69 PBG)?
- Sind die Spielplätze in Ordnung (§ 70 PBG)?
- Ist die Zahl der Fahrzeugeinstellräume ausreichend (§ 72 PBG)?
- Ist die Zahl der Abstellplätze für Fahrzeuge ausreichend (§ 72 PBG)?
- Sind die Flächen zum Abstellen des Abfuhrgutes ausgewiesen (§ 74 PBG)?
- Ausfahrten aus Einstellräumen und Abstellplätzen:
 - * Ist das Gefälle eingehalten?
 - * Sind die Ausrundungen genügend?
 - * Ist die Lage der Ausfahrten am richtigen Ort?

d) Sicherheit, Gesundheit

- Sind die anerkannten Regeln der Baukunde für Bauten und Anlagen eingehalten (z.B. Raumhöhen und -flächen, Mindestbreite von Treppen, Korridoren und Türen, Belichtung, Besonnung, Raumorientierung, Entlüftung gefangener Sanitärräume, Raumzuordnung und -aufteilung, Statik) (§ 75 PBG) ?
- Sind die erforderlichen Nebenräume vorhanden (§ 76 PBG)?
- Ist die Wärme- und Kälteisolation ausreichend?
- Ist die Schallisolation ausreichend?
- Ist die Zugänglichkeit für Behinderte bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr ausreichend (§ 77 PBG)?
- Ist das Bauvorhaben oder die Anlage betreffend Emissionen zonengemäss?
- Ist die Kanalisation in Ordnung?
- Sind die Zivilschutzeinrichtungen in Ordnung?
- Sind die Feuerschutzvorschriften eingehalten?

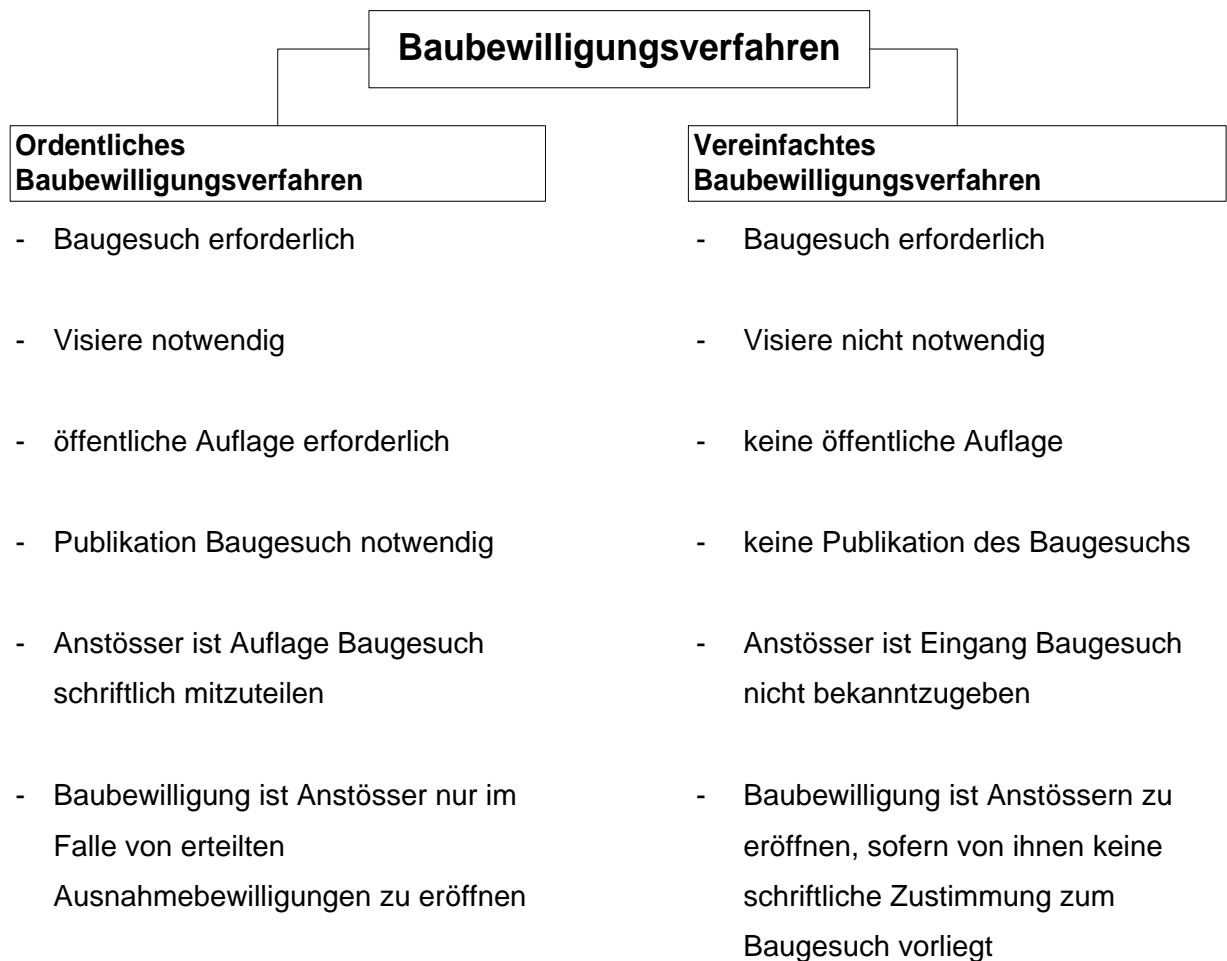
e) Umweltschutz

- Sind die Lärmimmissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten?
- Braucht es eine Lärmprognose?
- Sind die Anforderungen der Luftreinhalteverordnung (LRV) eingehalten?
- Ist der innere Schallschutz erfüllt (Art. 32 LSV) ?
- Ist die Umweltverträglichkeit ausgewiesen?

1.4.5 Checkliste Nr. 5: Bestandteile Baubewilligung

- Gesuchsteller / Bauherr / Grundeigentümer
- Art und Lage Bauvorhaben
- Massgebende Beurteilungsgrundlagen
- Begründung (Tatsachen und gesetzliche Anforderungen)
- Entscheid Baugesuch und ggf. Einsprache
- Auflagen / Bedingungen / Befristungen
- Meldepflichtige Bauvorgänge
- Dauer der Bewilligung
- Mitteilung (z.B. an Einsprecher)
- Gebühren
- Beilagen
- Unterschriften
- Datum Entscheid und Versand, mit Vorteil eingeschrieben
- Verteiler
- Rechtsmittel

1.4.6 Checkliste Nr. 6: Unterschiede zwischen ordentlichem und vereinfachtem Baubewilligungsverfahren



1.5 Formulare

1.5.1 Formular Nr. 1: Baubewilligung

Baubewilligung

Thurgau



Gemeinde

Gesuchsteller

.....
.....
.....

Grundeigentümer

.....
.....
.....

Projektverfasser

.....
.....
.....

Vorhaben

.....
.....

Parzelle

.....

Flurname/Ort

.....

Eingang Baugesuch

.....

Öffentliche Auflage

vom bis

Massgebende Beurteilungsgrundlagen

-
-
-

Die Baubewilligung wird mit folgenden Auflagen und Bedingungen erteilt

.....
.....
.....

Erlöschen der Baubewilligung

Gemäss § 97 PBG erlöscht diese Bewilligung, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.

Gemäss § 21 PBV sind der Gemeindebehörde rechtzeitig zu melden

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Erstellung des Schnurgerüstes | <input type="checkbox"/> Ausführung von Arbeiten, für die besondere Kontrollpflichten bestehen: |
| <input type="checkbox"/> Fertigstellung der Fundamente | <input type="checkbox"/> Interne Kanalisation |
| <input type="checkbox"/> Vollendung des Rohbaues | <input type="checkbox"/> Zivilschutz |
| <input type="checkbox"/> Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisation vor dem Eindecken: | <input type="checkbox"/> Feuerschutz |
| <input type="checkbox"/> Kanalisation | <input type="checkbox"/> Fertigstellung des Bauvorhabens |
| <input type="checkbox"/> Wasser | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Elektrisch | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Gas | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Antenne | <input type="checkbox"/> |

Beilagen

-
-
-

Baubewilligungs- und Kontrollgebühren der Gemeinde Fr.

Zahlbar innert 30 Tagen.

Für die Anschlussgebühren wird im Zeitpunkt der Fälligkeit separat Rechnung gestellt.

Für Bausummen über Fr. 20'000.-- ist ein Antrag an die Gebäudeversicherung auszufüllen.

Datum der Baubewilligung **Versanddatum**

Für die Gemeinde

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

Mitteilung an

-
-
-
-

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs geführt werden. Dieser hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Abkürzungen:

PBG Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995

PBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996

BauR Baureglement der Gemeinde

Vorentscheid

Thurgau



Gemeinde

Gesuchsteller

.....
.....
.....

Grundeigentümer

.....
.....
.....

Projektverfasser

.....
.....
.....

Gegenstand

Vorentscheid

.....
.....
.....

Parzelle

Flurname/Ort

.....
.....

Eingang Gesuch

Öffentliche Auflage

vom bis

Massgebende Beurteilungsgrundlagen:

-
-
-
-

Der Vorentscheid wird mit folgenden Auflagen und Bedingungen gefällt:

.....
.....
.....

Verbindlichkeit des Vorentscheides

Gemäss § 98 PBG ist der Vorentscheid während zweier Jahre verbindlich.

Beilagen

-
-
-
-
-
-
-

Gebühren Vorentscheid der Gemeinde Fr.

Zahlbar innert 30 Tagen.

Datum der Baubewilligung **Versanddatum**

Für die Gemeinde

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

Mitteilung an

-
-
-
-
-

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs geführt werden. Dieser hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Abkürzungen:

- PBG Planungs- und Baugesetz vom 16. August 1995
- PBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996
- BauR Baureglement der Gemeinde

Auflage

Thurgau



Gemeinde

Öffentliche Auflage Baugesuch

Gesuchsteller

.....
.....
.....

Vorhaben

.....
.....

Parzelle

Flurname/Ort

.....
.....

Öffentliche Auflage

vom bis

Ort

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindebehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Datum

Auflage

Thurgau



Gemeinde

Öffentliche Auflage Vorentscheidgesuch

Gesuchsteller

.....
.....
.....

Gegenstand Vorentscheid

.....

Parzelle

.....

Flurname/Ort

.....

Öffentliche Auflage

vom bis

Ort

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage bei der Gemeindebehörde schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Datum

1.5.5 Formular Nr. 5: Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer

Thurgau



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

Anrechenbare Bruttogeschossfläche BGF gemäss § 10 PBV

Untergeschosse	m ²
Erdgeschoss	m ²
Obergeschosse	m ²
Dachgeschoss	m ²
Total anrechenbare BGF	m²

Anrechenbare Landfläche ALF gemäss § 11 PBV

Grundstücksfläche in der Bauzone	m²
Abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 11 Abs. 1 PBV)	m ²
Abzüglich Wald (§ 11 Abs. 3 PBV)	m ²
Abzüglich Verkehrsflächen (§ 11 Abs. 3 PBV)	m ²
Abzüglich öffentliche Gewässerflächen (§ 11 Abs. 3 PBV)	m ²
Total Abzüge	m²
Zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 11 Abs. 2 Ziff. 1)	m ²
Zuzüglich abzutretende Fläche (§ 11 Abs. 2 Ziff. 2)	m ²
Zuzüglich 1/2 Tiefgaragengrundfläche (§ 11 Abs. 2 Ziff. 3)	m ²
Total Zuzüge	m²
Differenz Zuzüge - Abzüge	m²
Total anrechenbare Landfläche	m²

$$AZ = \frac{BGF}{ALF} = \frac{\boxed{}}{\boxed{}} = \boxed{}$$

Beilage:

- Detaillierter rechnerischer Nachweis
- Transferbescheinigung
-

1.5.6 Formular Nr. 6: Baumassenziffer

Baumassenziffer



Die Baumassenziffer BMZ ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen OBV und der anrechenbaren Landfläche ALF (§ 12 Abs. 1 PBV).

Oberirdisches Bauvolumen OBV

Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von § 69 des Gesetzes gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen.

OBV	m ³
-----	----------------

Anrechenbare Landfläche ALF gemäss § 11 PBV

Grundstücksfläche in der Bauzone	m²
Abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 11 Abs. 1 PBV)	m ²
Abzüglich Wald (§ 11 Abs. 3 PBV)	m ²
Abzüglich Verkehrsflächen (§ 11 Abs. 3 PBV)	m ²
Abzüglich öffentliche Gewässerflächen (§ 11 Abs. 3 PBV)	m ²
Total Abzüge	m²
Zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 11 Abs. 2 Ziff. 1)	m ²
Zuzüglich abzutretende Fläche (§ 11 Abs. 2 Ziff. 2)	m ²
Zuzüglich 1/2 Tiefgaragengrundfläche (§ 11 Abs. 2 Ziff. 3)	m ²
Total Zuzüge	m²
Differenz Zuzüge - Abzüge	m²
Total anrechenbare Landfläche	m²

$$BMZ = \frac{OBV}{ALF} = \frac{\boxed{}}{\boxed{}} = \boxed{}$$

Beilage:

- Detaillierter rechnerischer Nachweis
- Transferbescheinigung
-

1.5.7 Formular Nr. 7: Herabsetzung Grenzabstand

Vereinbarung

betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
(§ 65 des Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995)

Der Eigentümer von
Parzelle Nr., Grundbuch

derzeit

gibt dem Eigentümer von

Parzelle Nr., Grundbuch

derzeit

die nach § 65 des Planungs- und Baugesetzes geforderte Zustimmung, die auf Parzelle Nr.
projektierte Baute/Anlage gemäss Baugesuch vom an die kommunale
Baubewilligungsbehörde mit herabgesetztem Grenzabstand gegenüber der
gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden erwähnten Parzellen erstellen und beibehalten zu dürfen. Diese
Vereinbarung ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung auf Antrag der kommunalen
Baubewilligungsbehörde bei den beteiligten Grundstücken im Grundbuch anzumerken.

Die Kosten der Anmerkung gehen zu Lasten des Eigentümers von Parzelle Nr.

Sofern diese Bedingungen dienstbarkeitsfähig sind, ist dafür ein separater Dienstbarkeitsvertrag
abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen.

Bedingungen:

.....

....., den

Die beteiligten Grundeigentümer

.....

Grundbuchanmeldung

Die vorstehende Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes wird nach Eintritt der Rechtskraft der
Baubewilligung zur Anmerkung im Grundbuch angemeldet. Bei den beteiligten Grundstücken ist
anzumerken:

Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung

des/der vom

....., den

Beilagen

- Vereinbarung (4-fach)

- Baubewilligung vom

Baubewilligungsbehörde

.....

Vollzugsbescheinigung des Grundbuchamtes

Die angemeldete Grundbuch-Anmerkung ist heute vollzogen worden.

....., den

Der Grundbuchverwalter

Geht an

- Baubewilligungsbehörde

- Grundeigentümer

1.6 Beilagen