2 Bauvorschriften / Messweisen

2.1 Abstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

2.1.1 Strassenabstand

Abbildung Nr. 1

Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

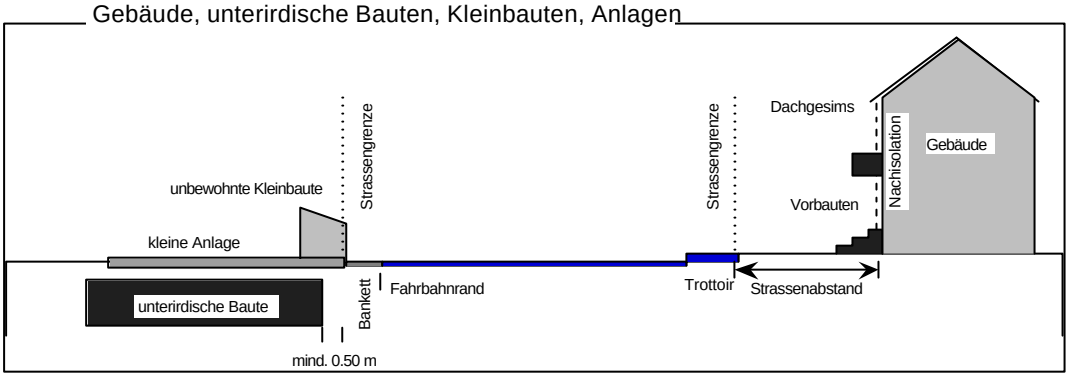


Abbildung Nr. 2

Einfriedungen, Mauern, Böschungen

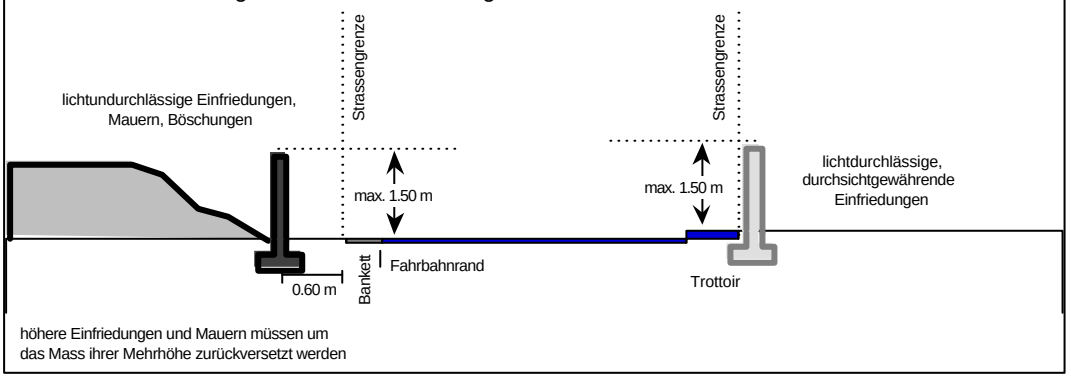


Abbildung Nr. 3

Bepflanzung anstossender Grundstücke

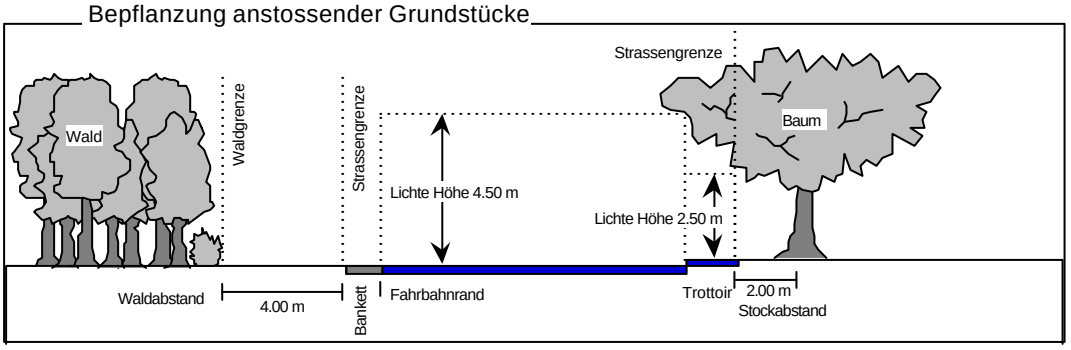


Abbildung Nr. 4

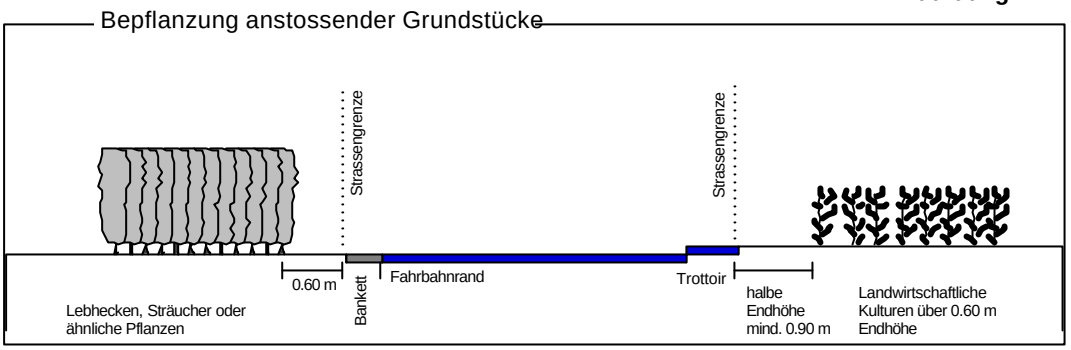


Abbildung Nr. 5

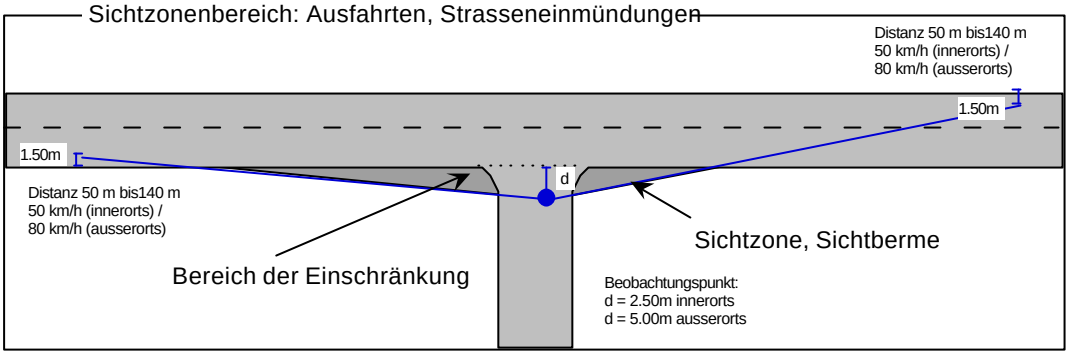
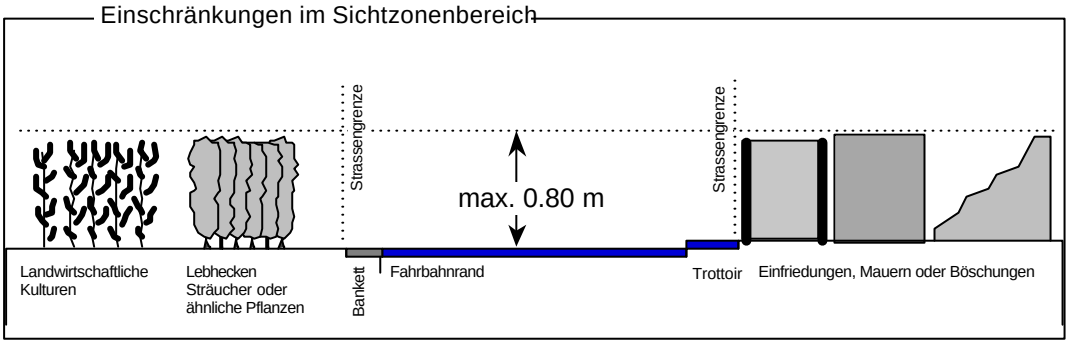


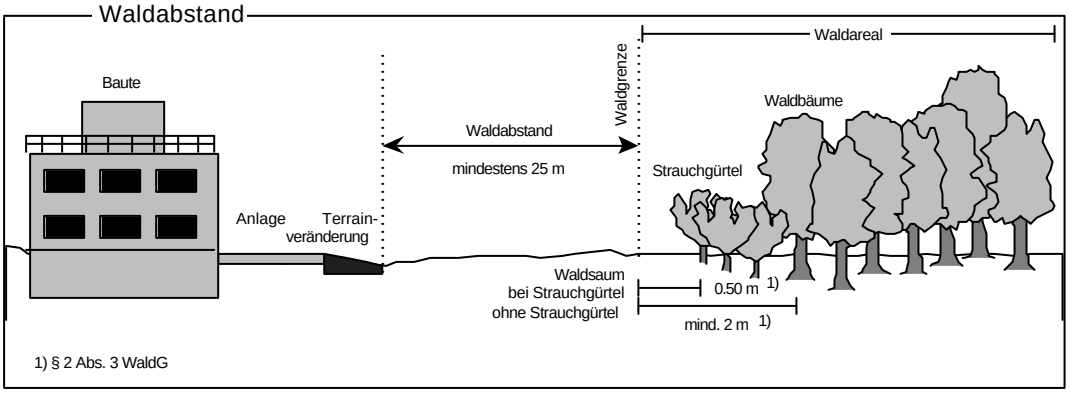
Abbildung Nr. 6



2.2 Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz

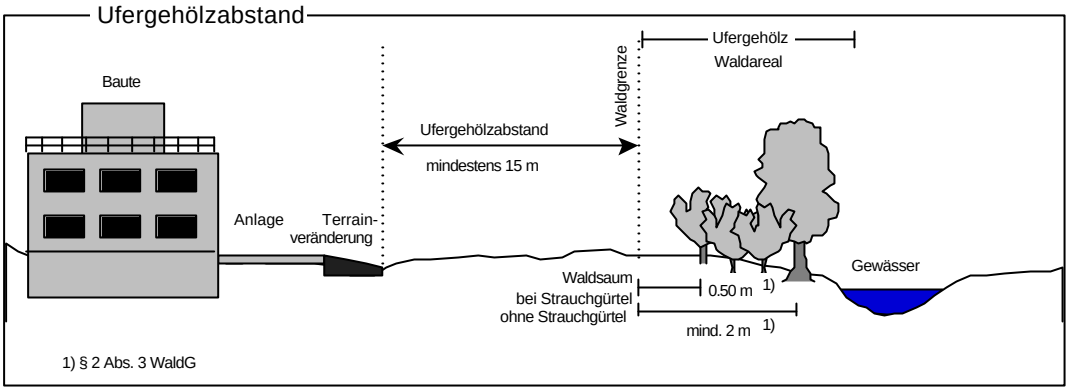
2.2.1 Waldabstand

Abbildung Nr. 7



2.2.2 Ufergehölzabstand

Abbildung Nr. 8



2.3 Abstand gegenüber Gewässern

2.3.1 Gewässerabstand

Abbildung Nr. 9

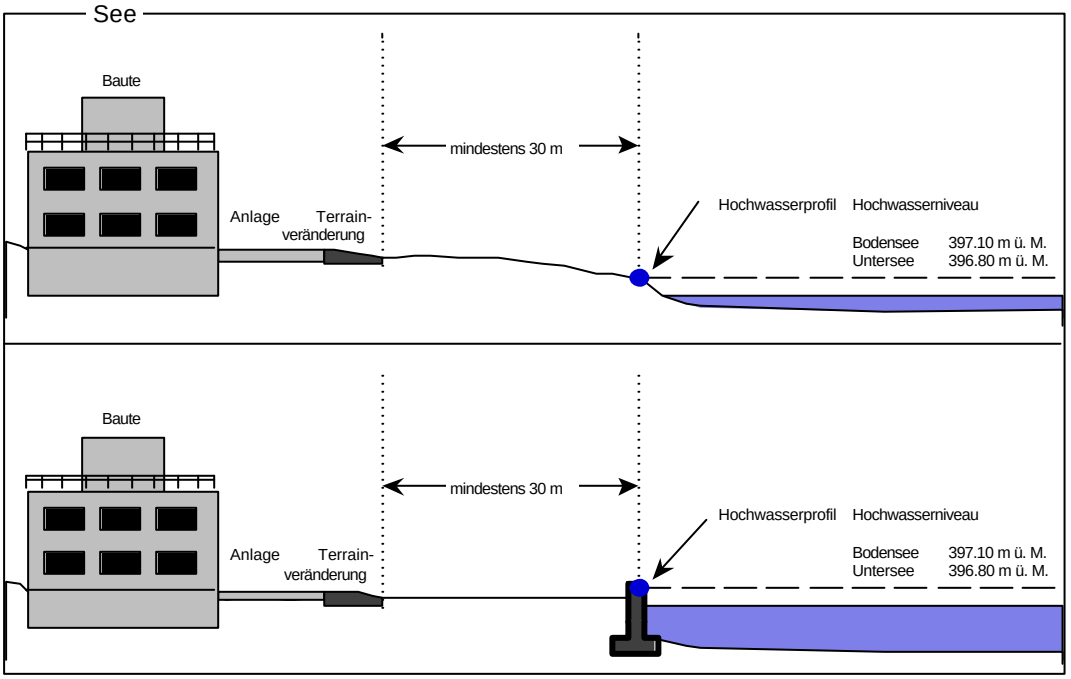


Abbildung Nr. 10

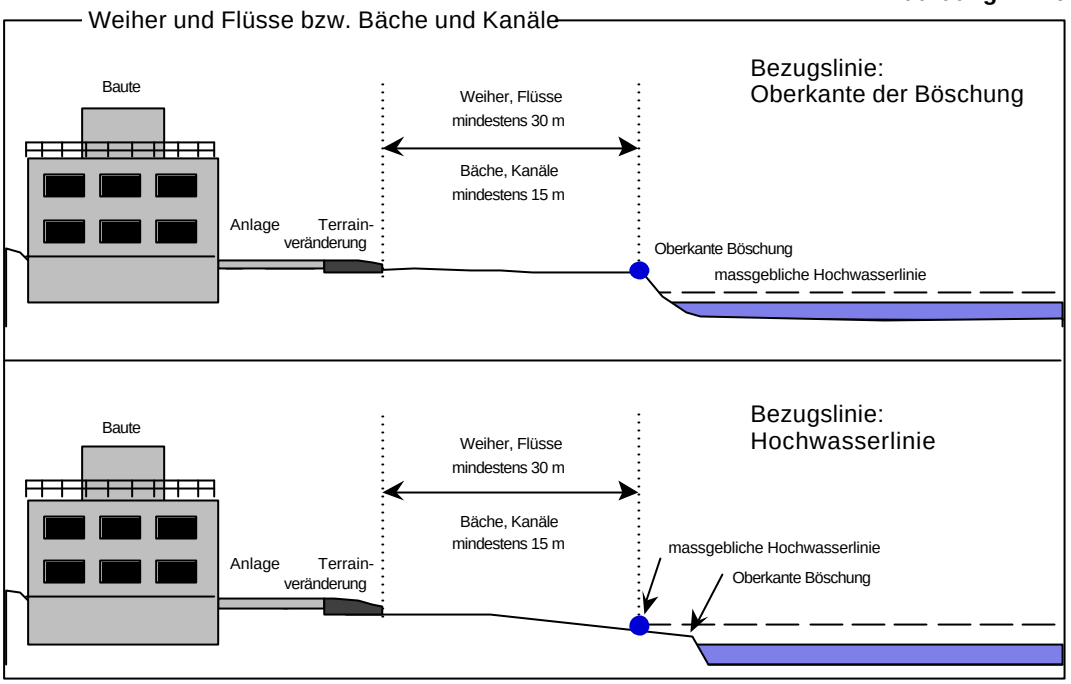


Abbildung Nr. 11

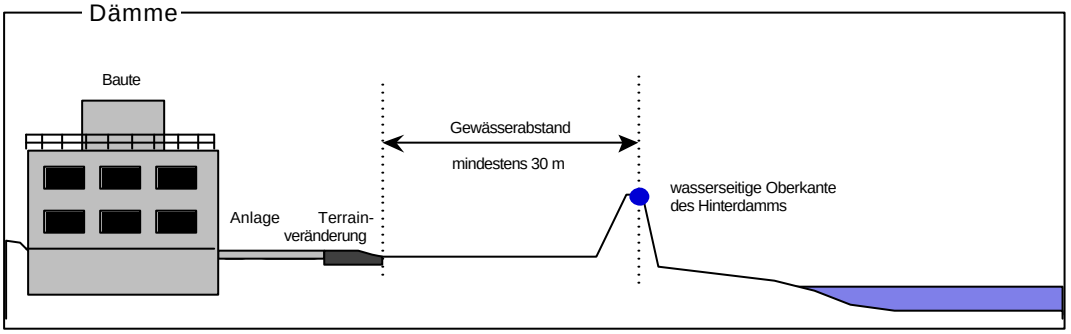
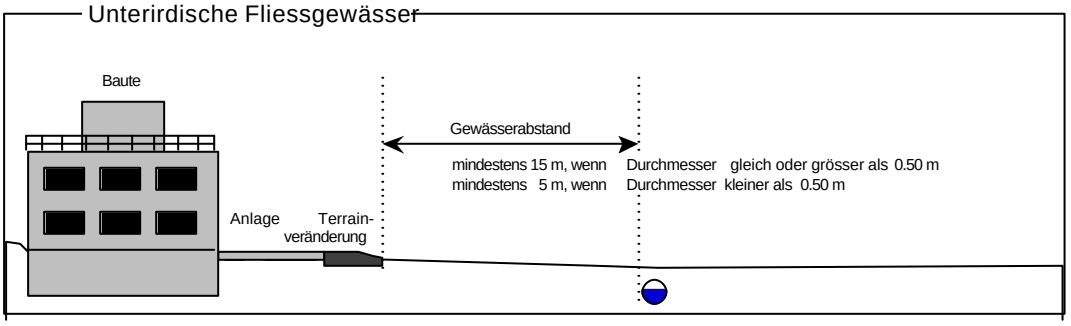


Abbildung Nr. 12



© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

2.4 Grenzabstand

Abbildung Nr. 13

Gebäude mit allseitig gleichem Grenzabstand

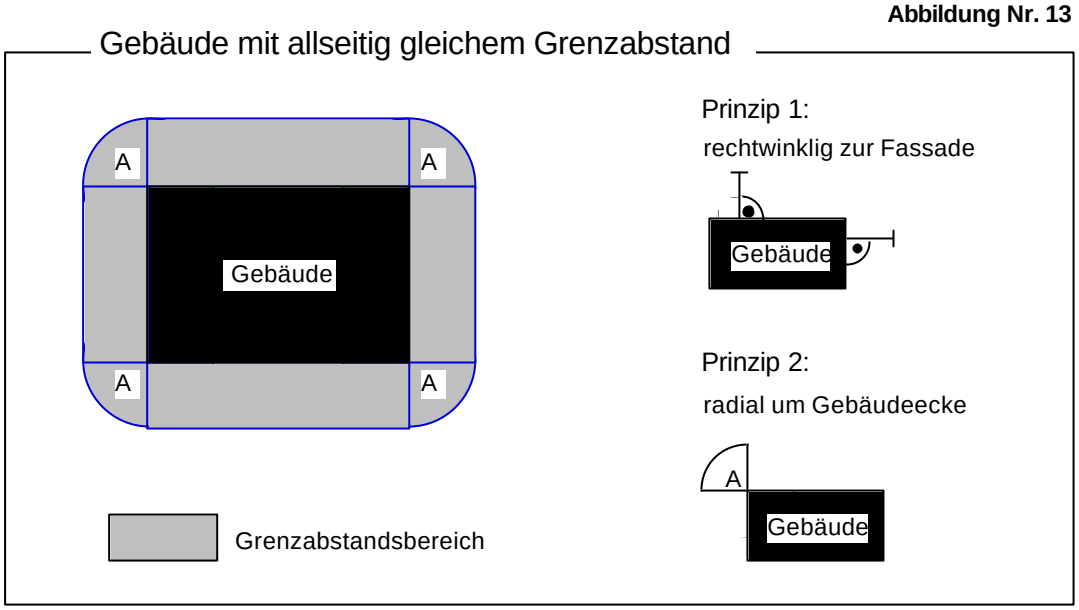
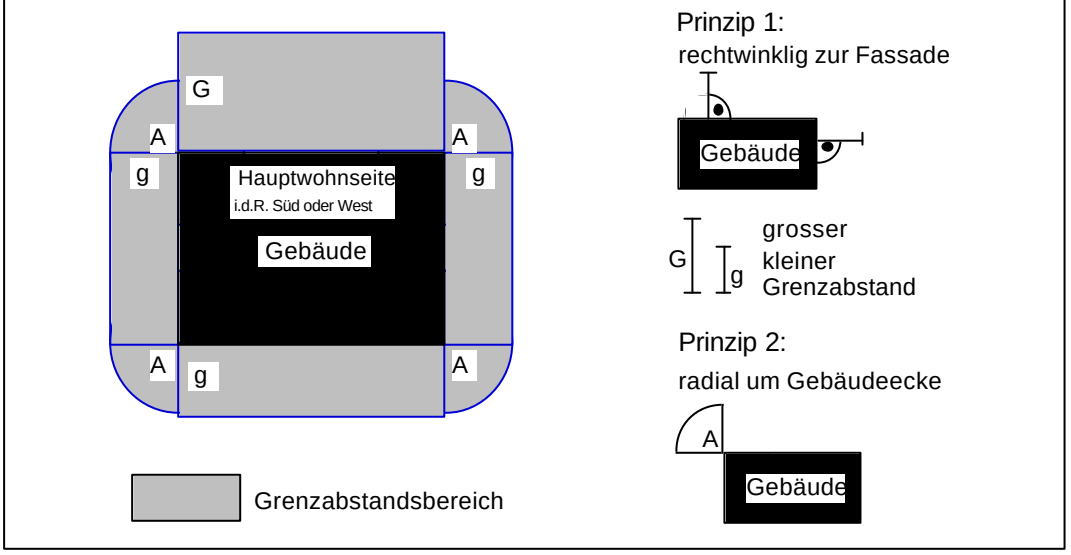


Abbildung Nr. 14

Gebäude mit unterschiedlichen Grenzabständen



© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

Abbildung Nr. 15

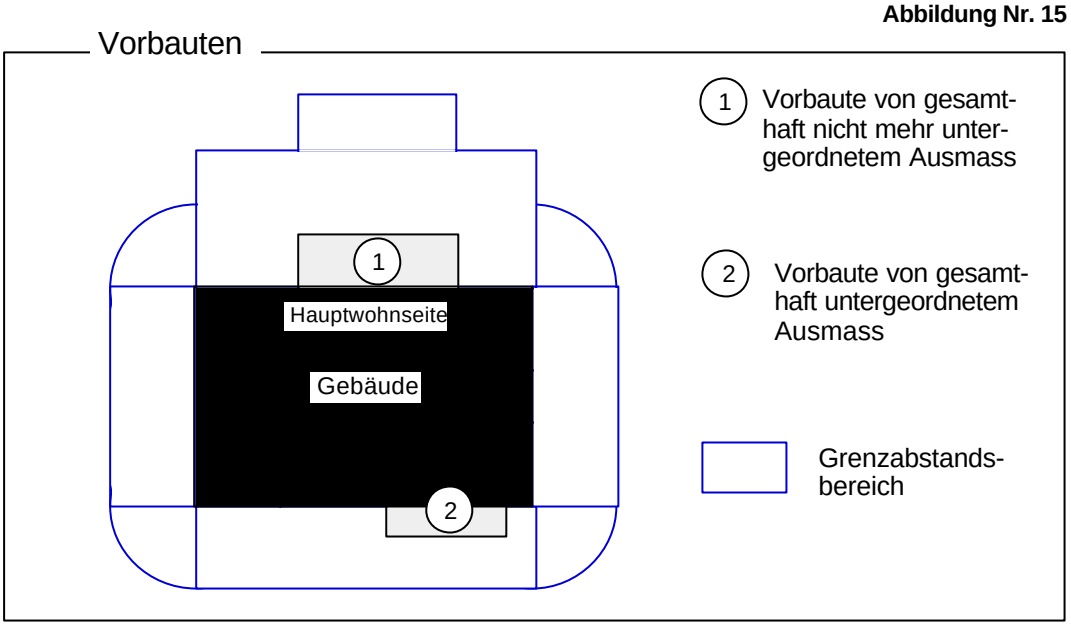
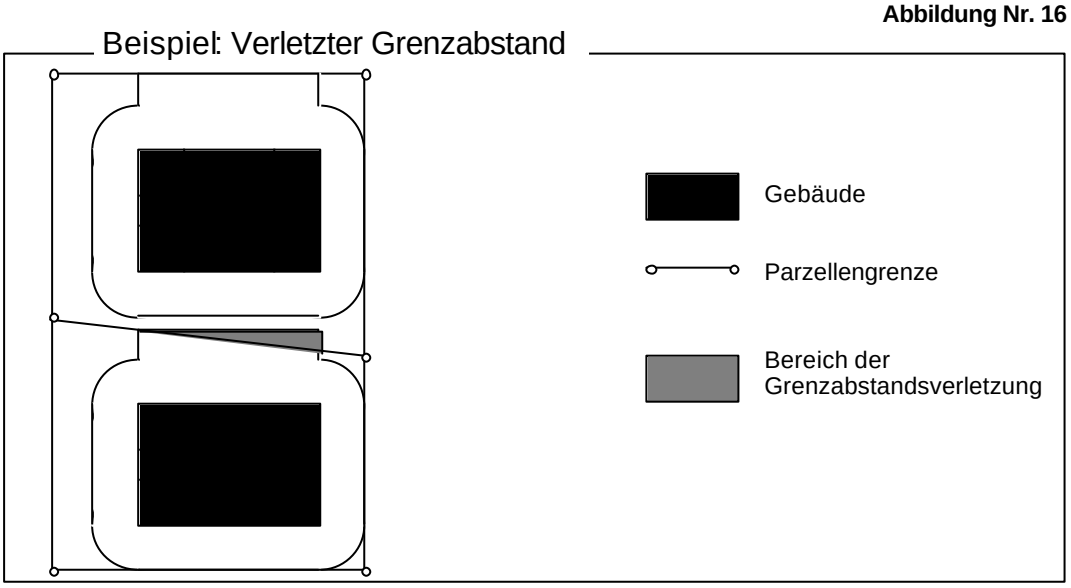


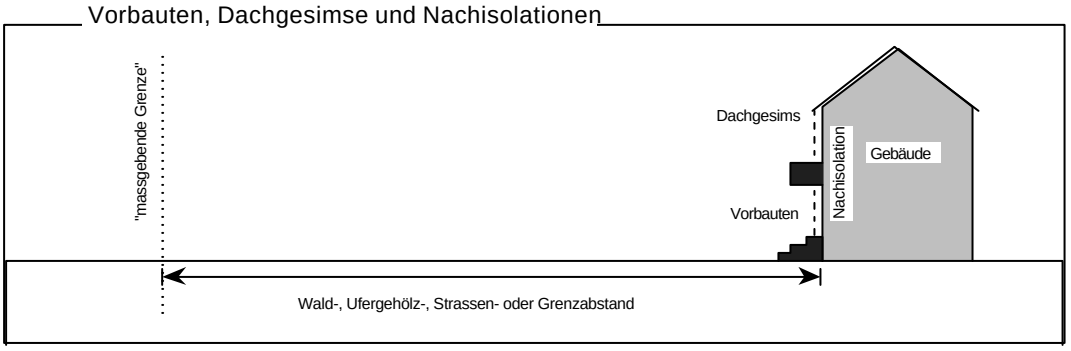
Abbildung Nr. 16



2.5 Spezialregelungen

2.5.1 Nachisolationen, Vorbauten und Dachgesimse

Abbildung Nr. 17



© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

2.6 Gebäudelänge

Abbildung Nr. 18

Gebäudelänge

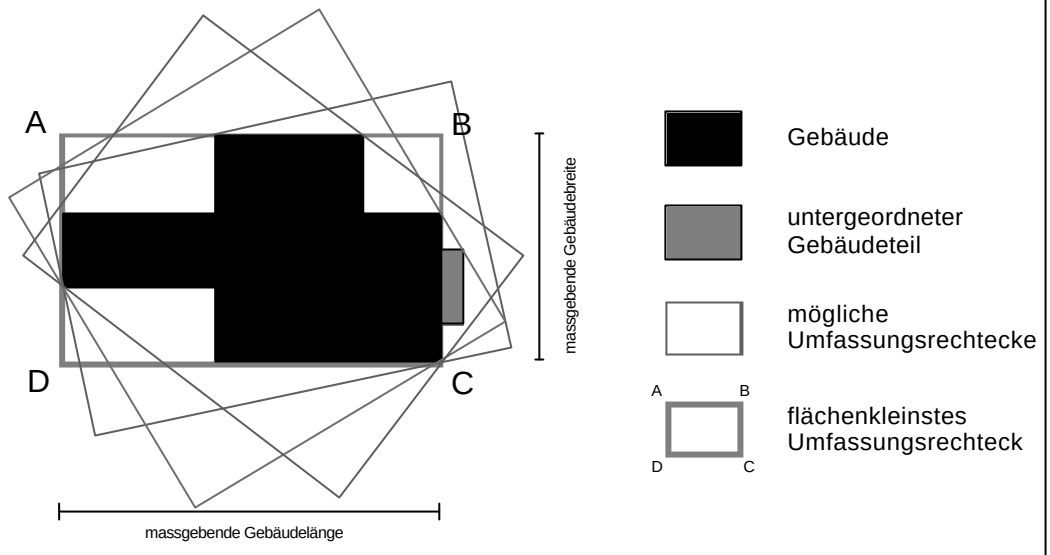


Abbildung Nr. 19

Gebäudekomplex: nicht als Einheit auftretend

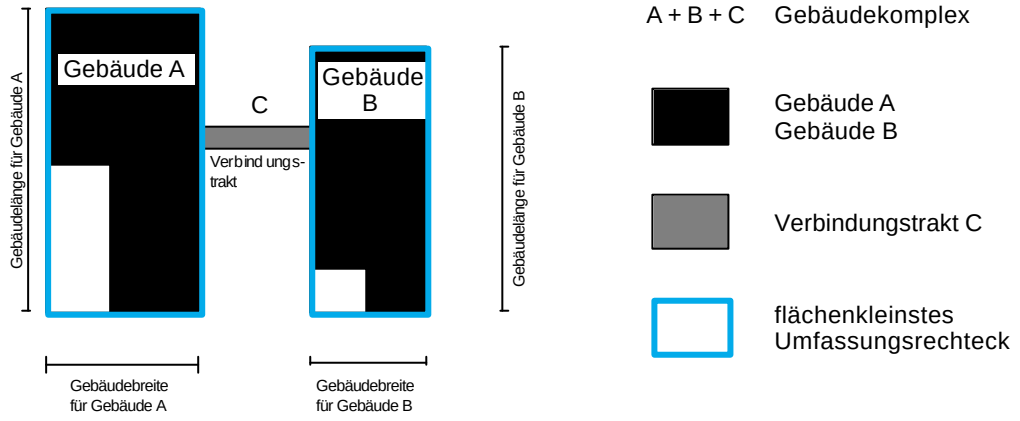
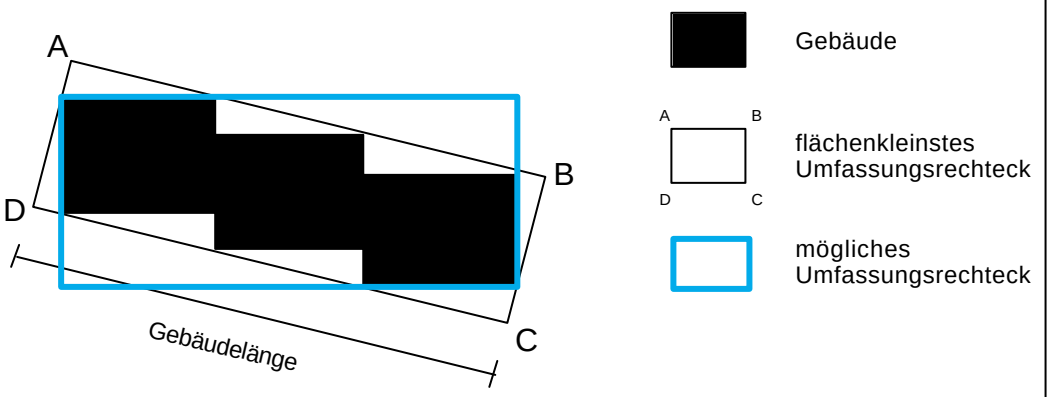


Abbildung Nr. 20

Gebäudekomplex: als Einheit auftretend



© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

2.7 Gebäudehöhe

2.7.1 Gebäudehöhe in Metern

Abbildung Nr. 21

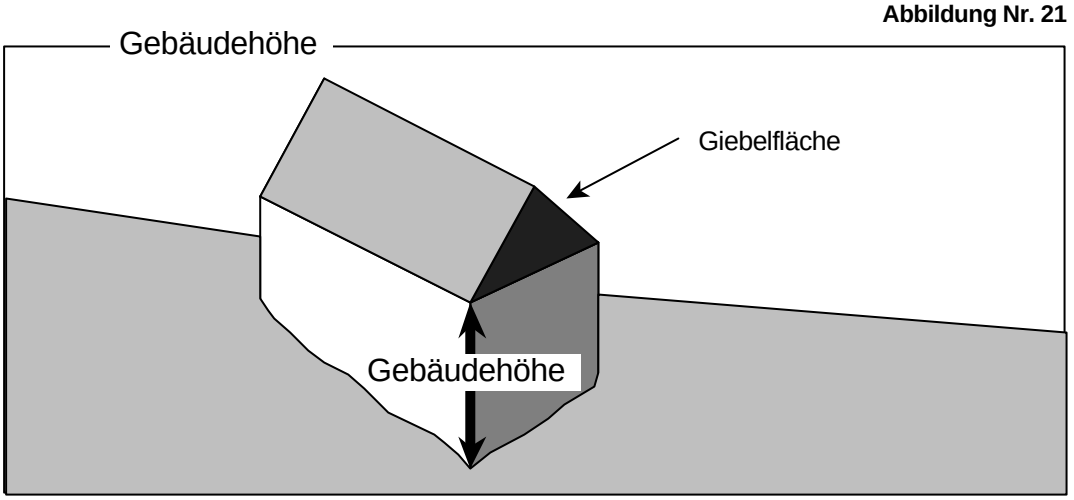
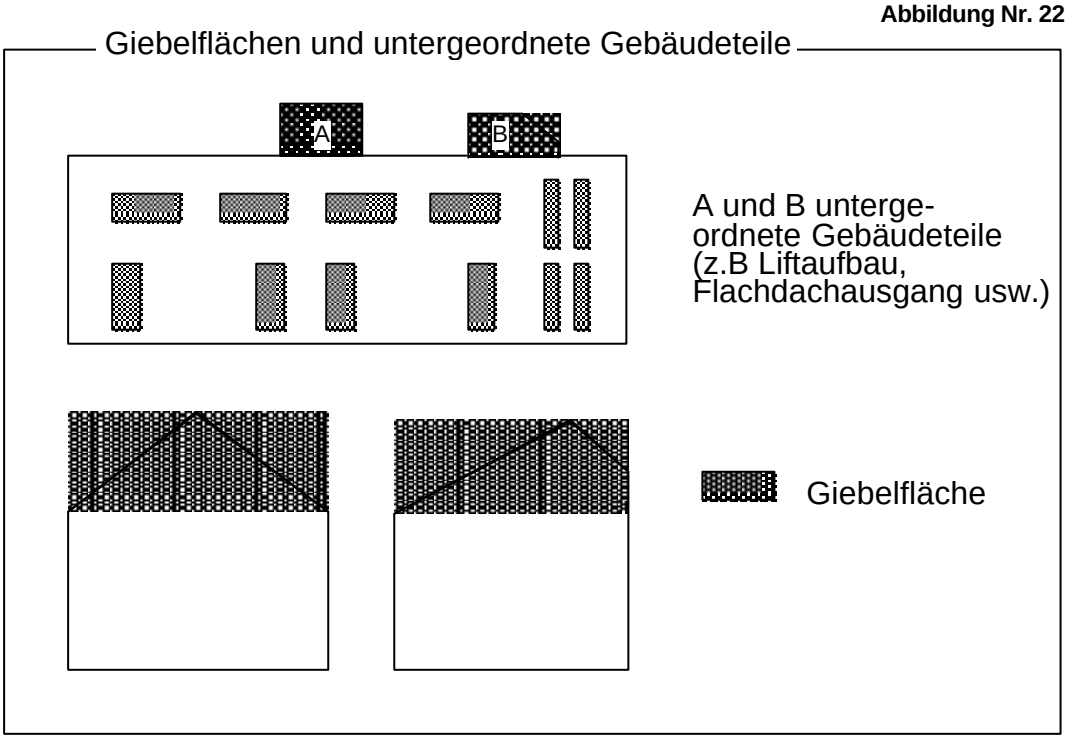


Abbildung Nr. 22

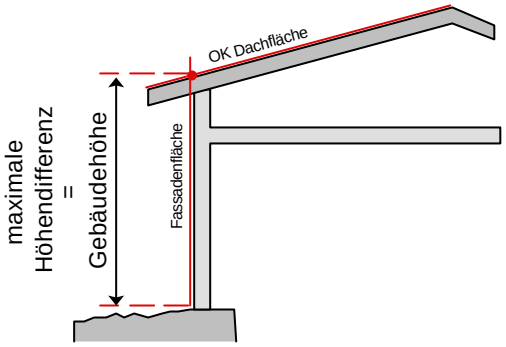


© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

Abbildung Nr. 23

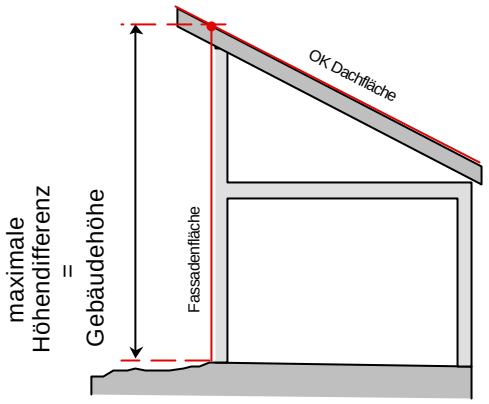
Anwendungsfälle

Satteldach



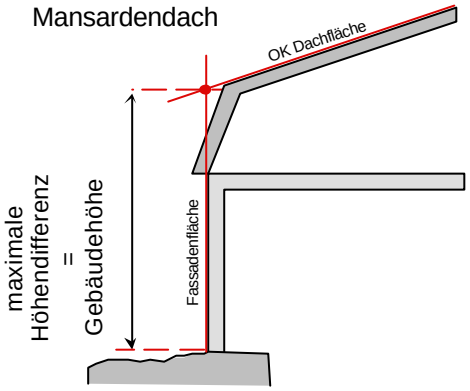
unterer Bezugspunkt:
i.d.R. gewachsenes Terrain (Abb. Nr. 24)

Pultdach



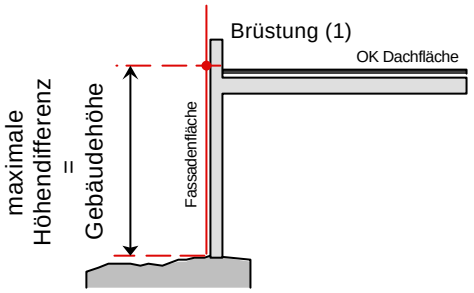
unterer Bezugspunkt:
i.d.R. gewachsenes Terrain (Abb. Nr. 24)

Mansardendach



unterer Bezugspunkt:
i.d.R. gewachsenes Terrain (Abb. Nr. 24)

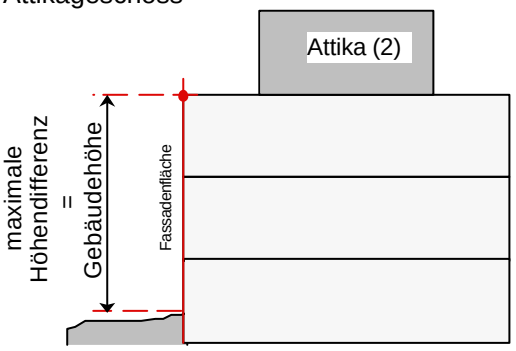
Flachdach



unterer Bezugspunkt:
i.d.R. gewachsenes Terrain (Abb. Nr. 24)

Attikageschoss

Querschnitt



unterer Bezugspunkt:
i.d.R. gewachsenes Terrain (Abb. Nr. 24)

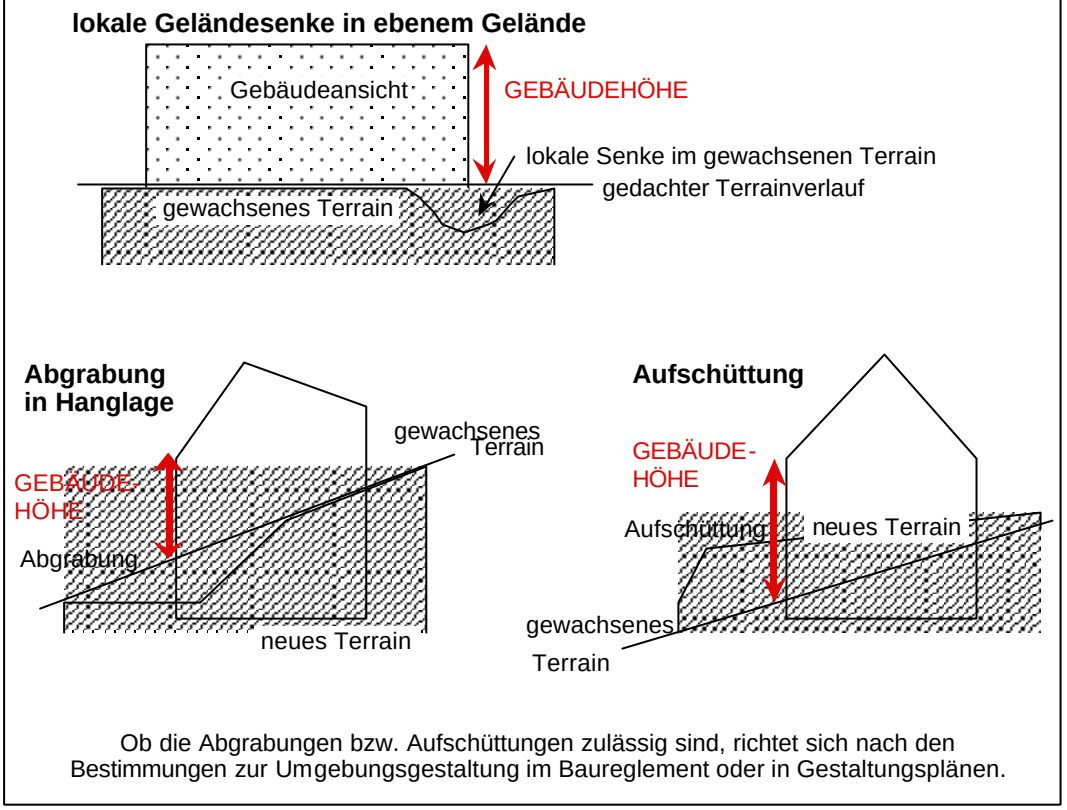
(1) Solange die Brüstung als untergeordneter Teil in Erscheinung tritt (Höhe entsprechend Sicherheitsbestimmungen, Bautechnik usw.), wird sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht angerechnet.

© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

(2) Attikageschosse sollen gegenüber Schrägdächern nicht benachteiligt sein. Für Attikageschosse gelten die Bedingungen der Messweise nach Zahl der Geschosse sinngemäss (Abb. Nr. 28). Sind diese Bedingungen eingehalten, wird die Gebäudehöhe an der Hauptfassade gemessen.

Abbildung Nr. 24

Ausnahme von der Regelmessweise



Ob die Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig sind, richtet sich nach den Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung im Baureglement oder in Gestaltungsplänen.

© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

2.7.2 Gebäudehöhe in Geschossen

Abbildung Nr. 25

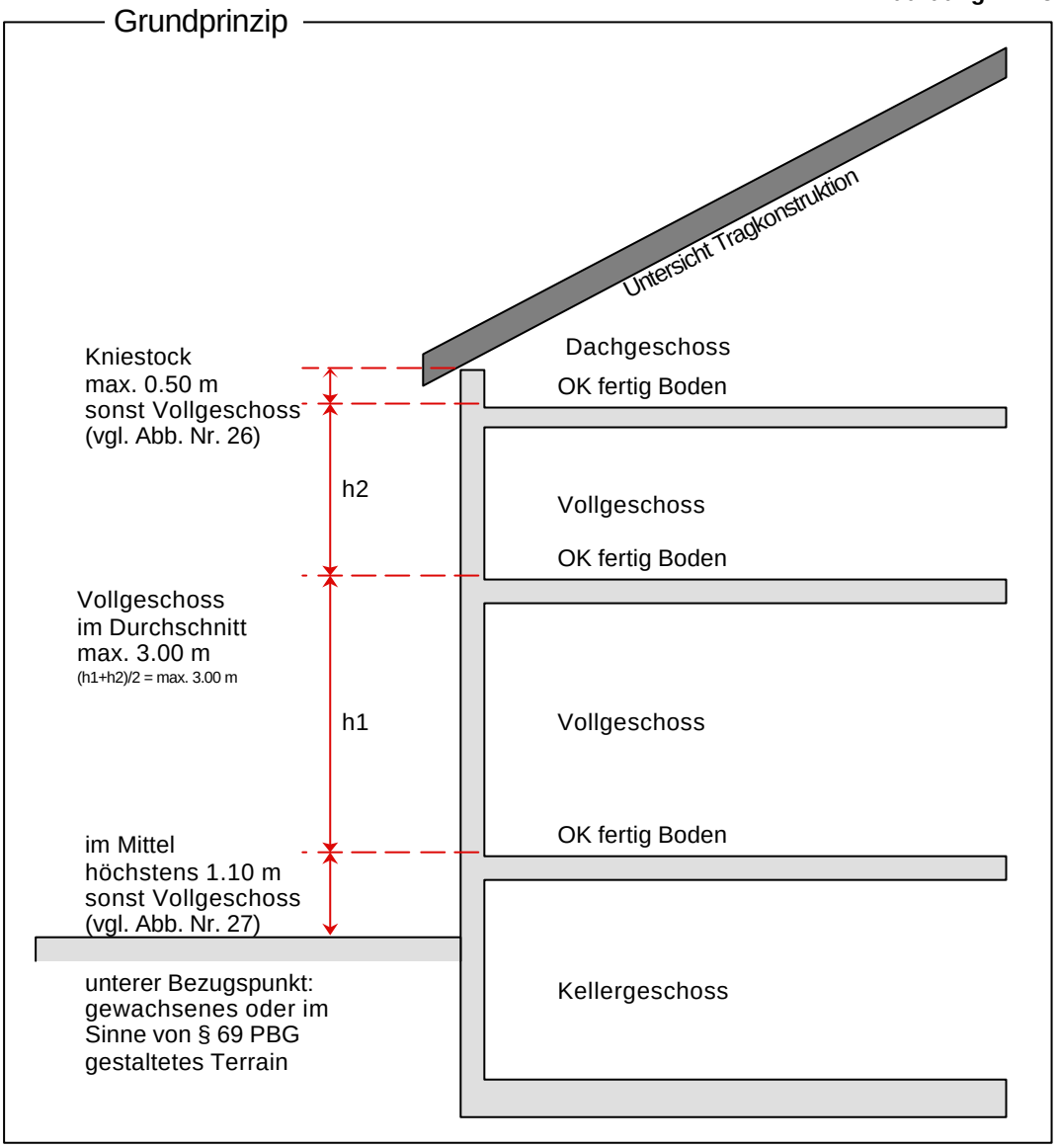


Abbildung Nr. 26

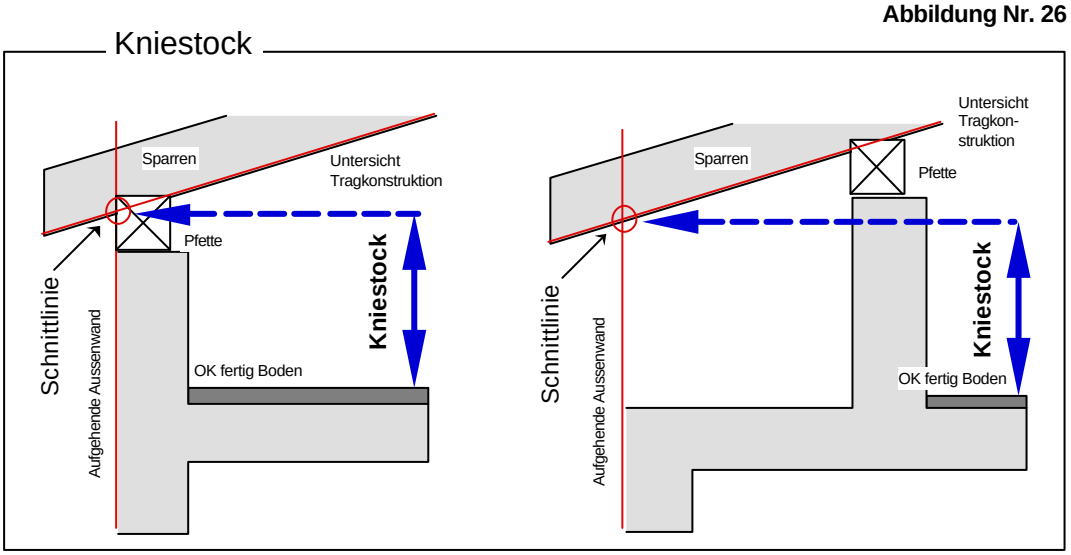
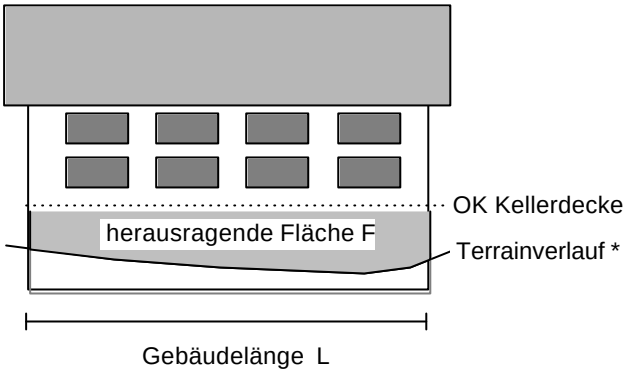


Abbildung Nr. 27

Kellergeschoss

Gebäudeansicht Talseite



Wenn:

F dividiert durch L grösser als 1.10 m,

dann:

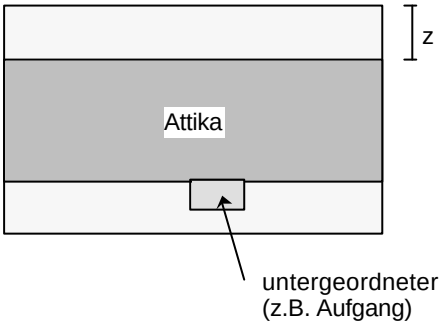
Keller gleich Geschoss

* Gewachsenes oder im Sinne von § 69 PBG gestaltetes Terrain

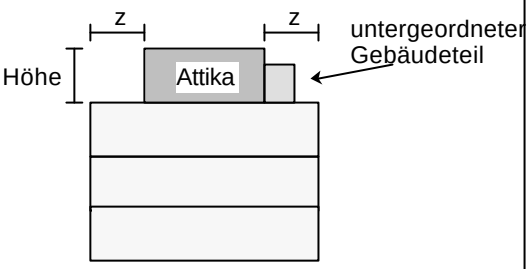
Abbildung Nr. 28

Attikageschoss

Grundriss



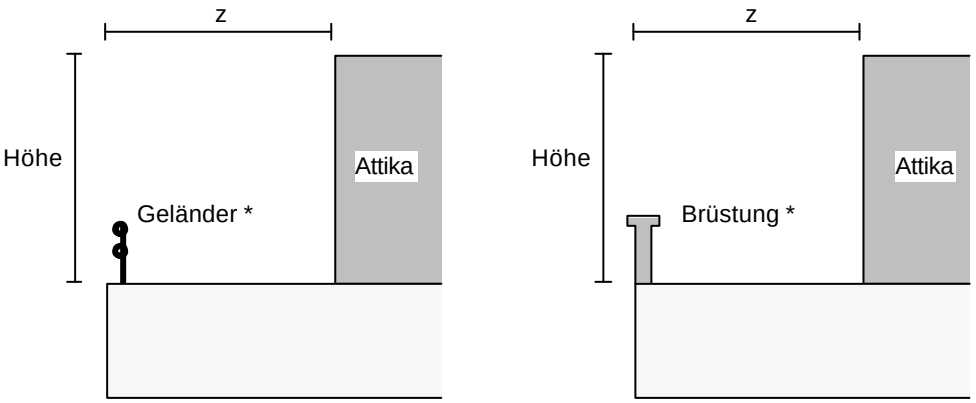
Querschnitt



Rückversetzung z des Attikageschosses um mindestens die Höhe des Attikageschosses

Abbildung Nr. 29

untergeordnete Bauteile



* Solange die Brüstung bzw. das Geländer eines Flachdaches als untergeordneter Gebäudeteil in Erscheinung tritt (Höhe entsprechend Sicherheitsbestimmungen, Bautechnik), sind sie nicht zur Bestimmung der Gebäudehöhe anzurechnen.

© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

2.7.3 Vertikal und horizontal gestaffelte Bauten

Abbildung Nr. 30

Vertikal und horizontal gestaffelte Bauten

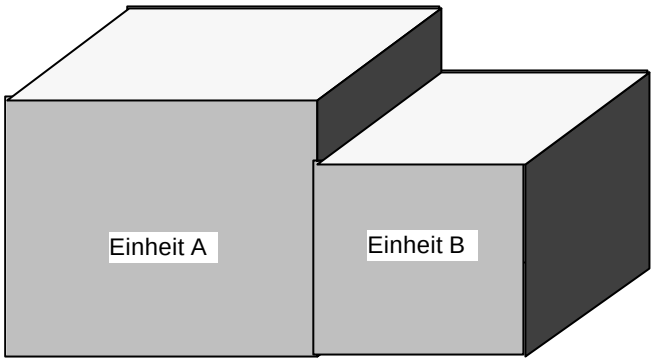
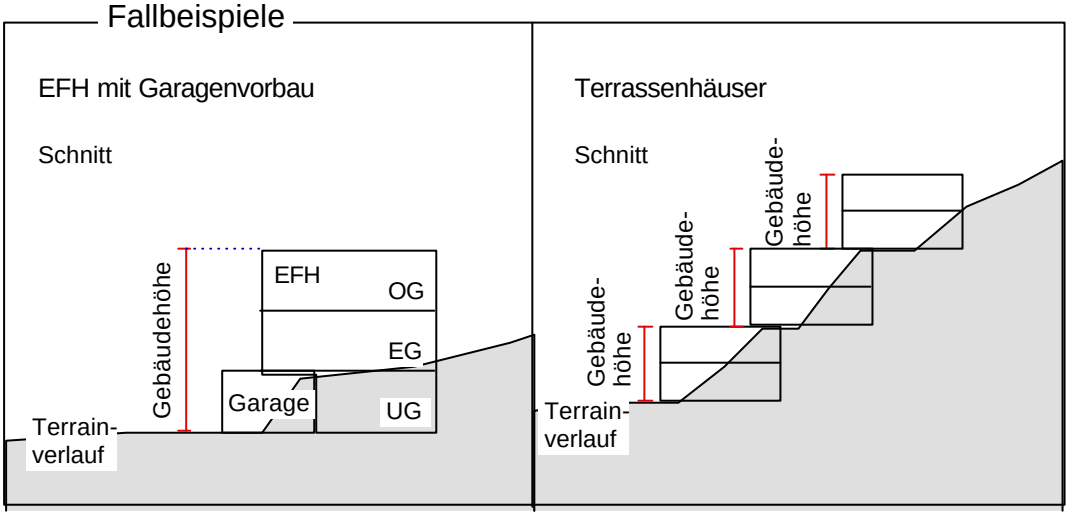


Abbildung Nr. 31

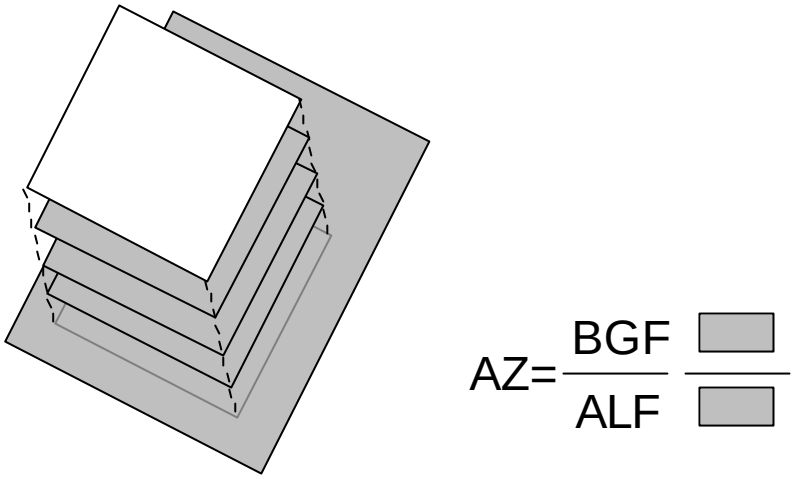
Fallbeispiele



2.8 Baudichte: Ausnützungsziffer

Abbildung Nr. 32

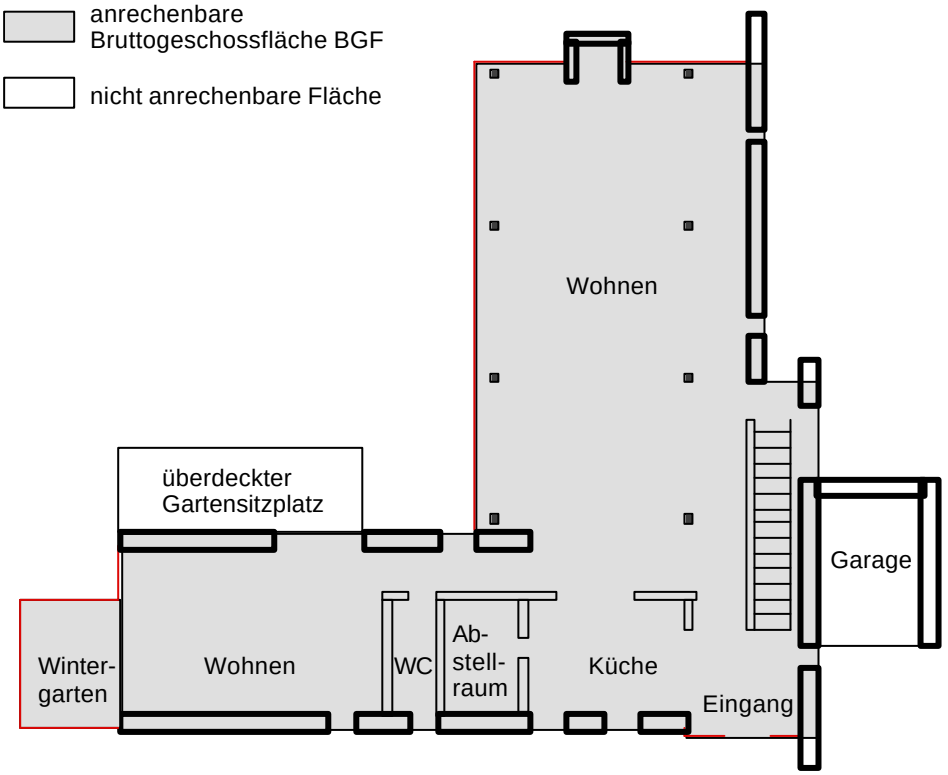
Prinzip Ausnützungsziffer



2.8.1 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Abbildung Nr. 33

Bruttogeschossfläche Erdgeschoss



© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

Abbildung Nr. 34

Bruttogeschossfläche Obergeschoss

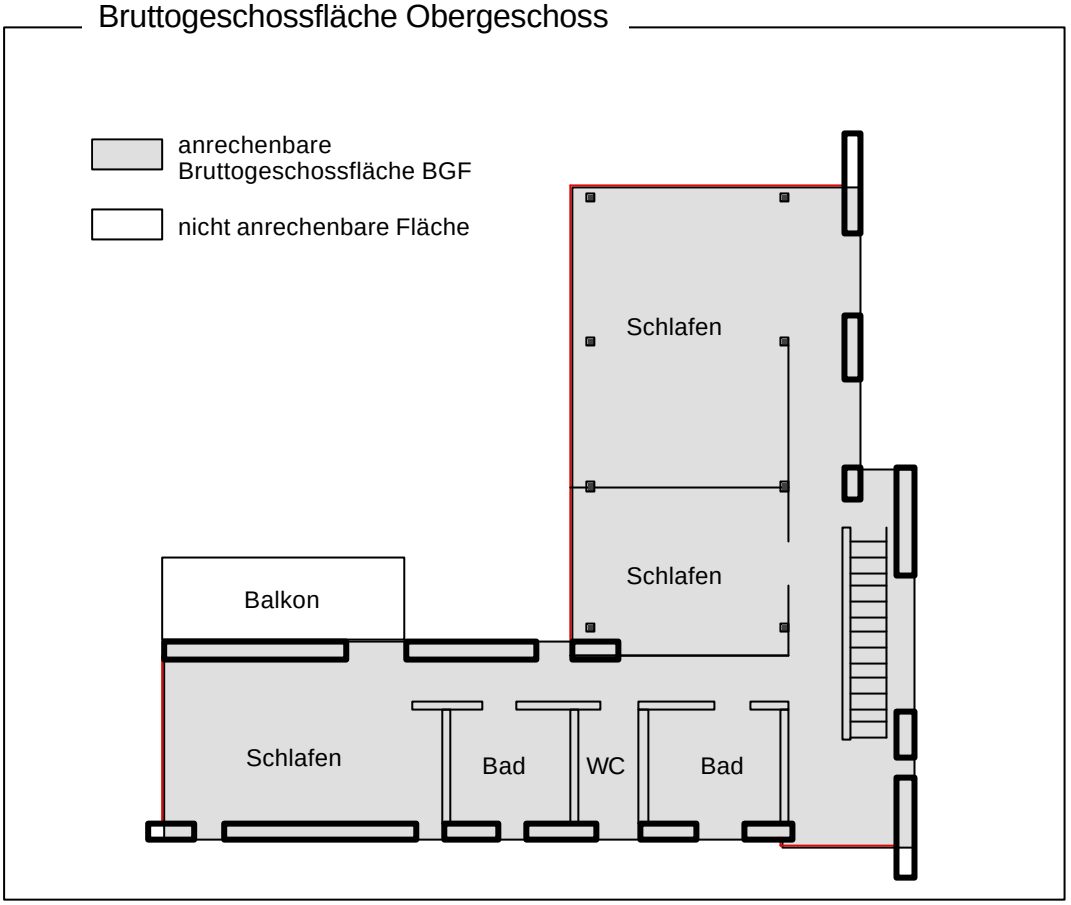
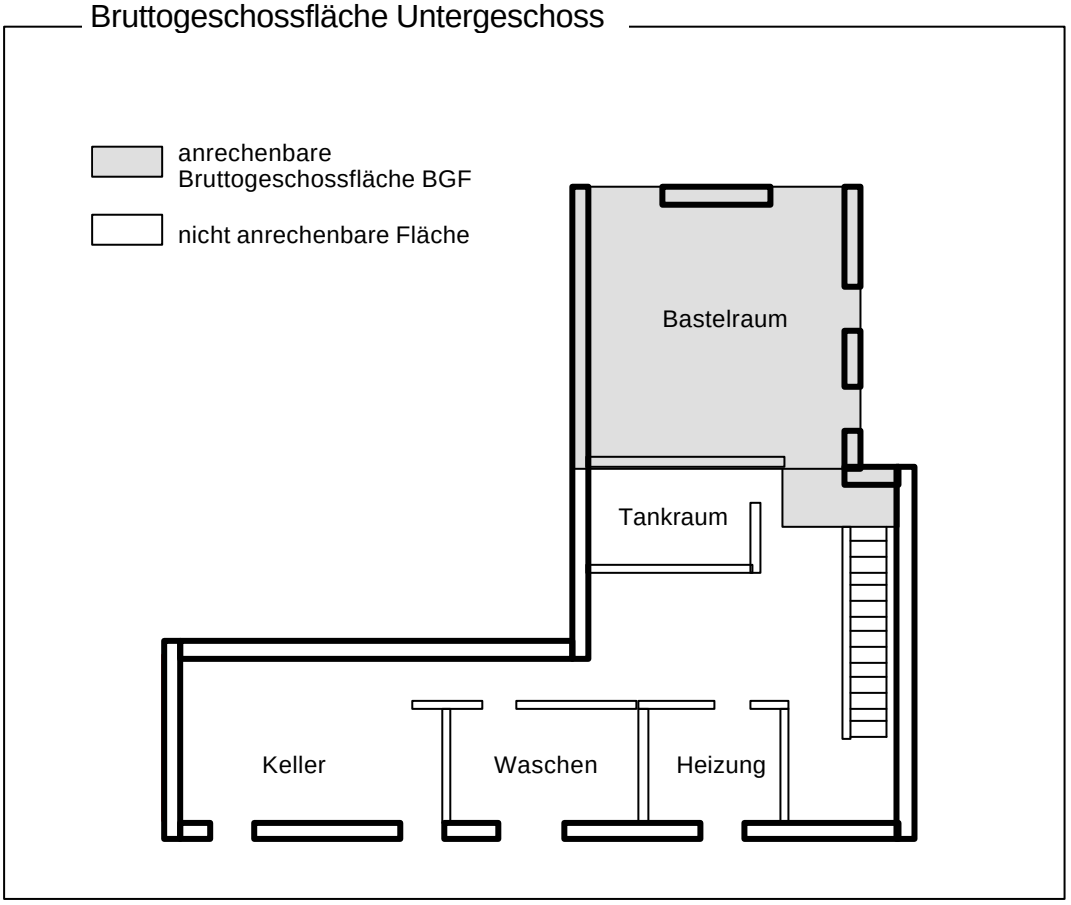


Abbildung Nr. 35

Bruttogeschossfläche Untergeschoss



© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

Abbildung Nr. 36

Flächen in Dachgeschossen

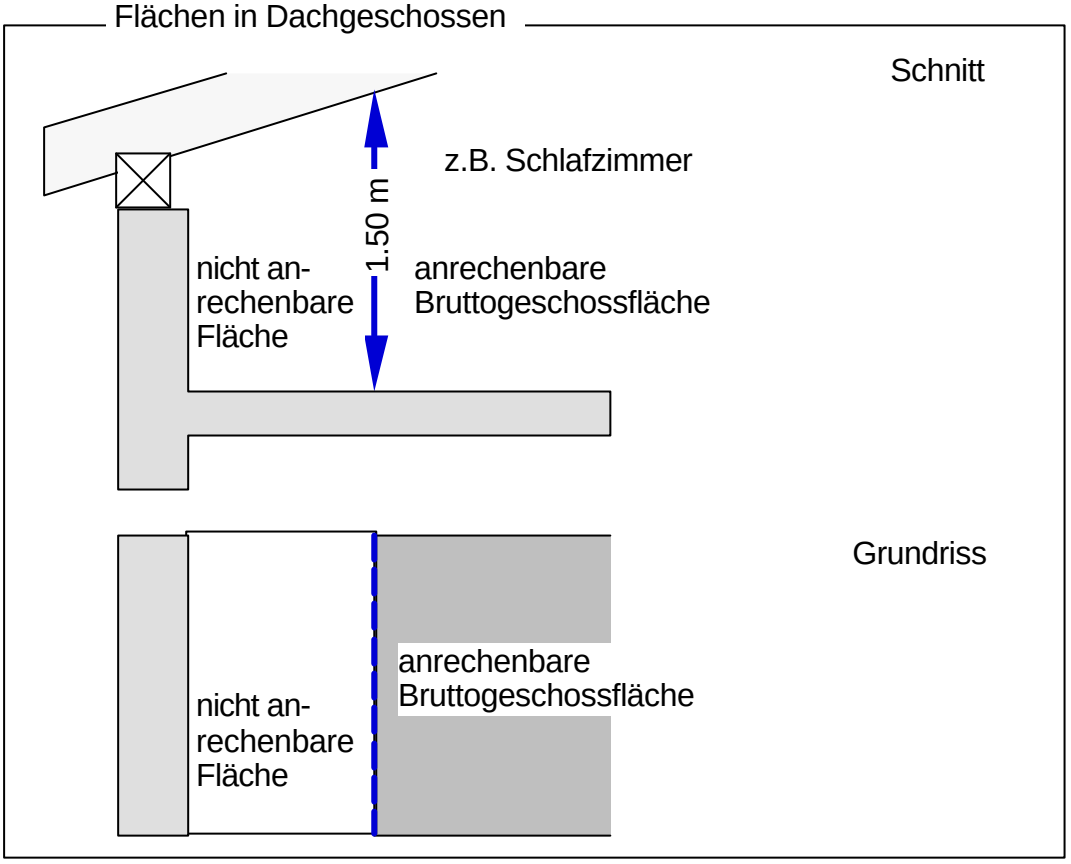
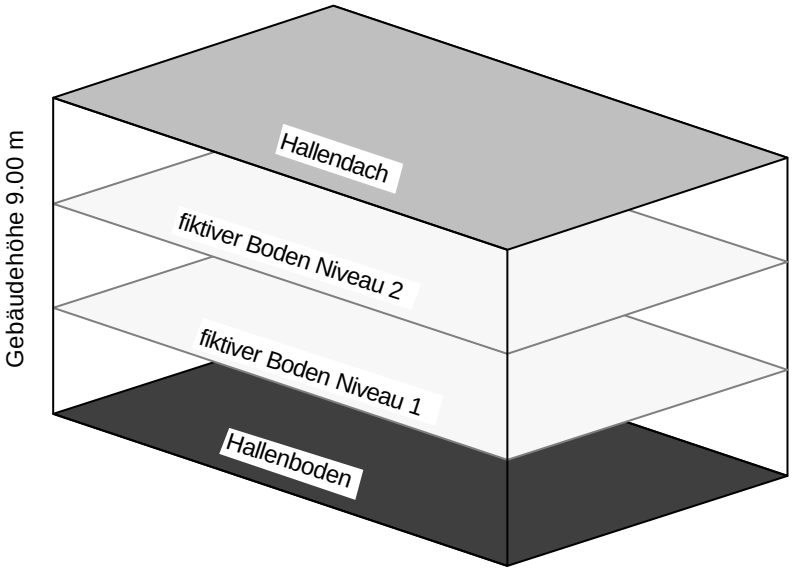


Abbildung Nr. 37

überhohe Geschosse

Anwendung von fiktiven Geschossen mit einer durchschnittlichen Höhe von 3.00 m z.B. bei einer eingeschossigen Gewerbehalle in einer Gewerbezone mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 9.00 m



massgebende Bruttogeschossfläche = BGF Hallenboden + Fläche der fikitven Geschosse in Niveau 1 und 2

© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

2.8.2 Anrechenbare Landfläche

Abbildung Nr. 38

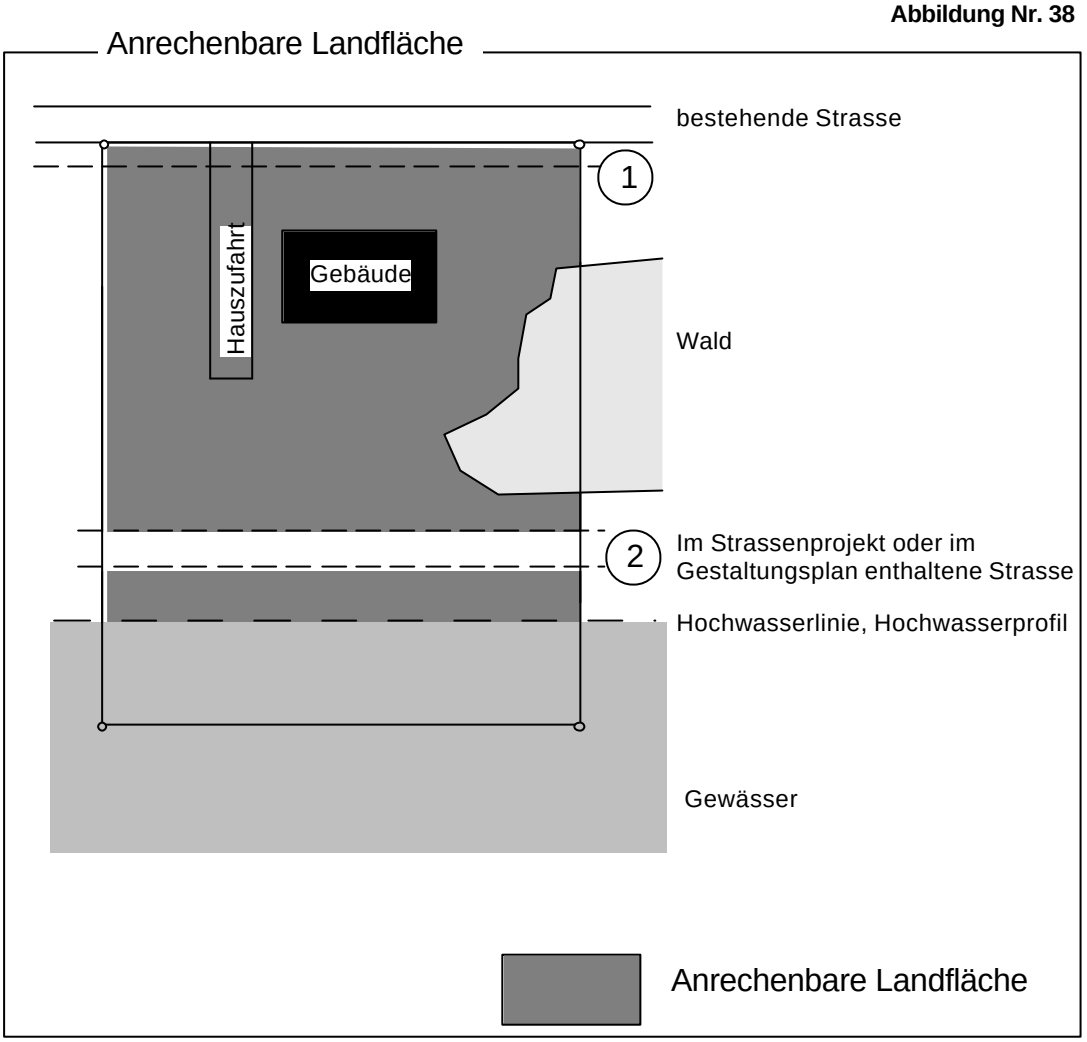
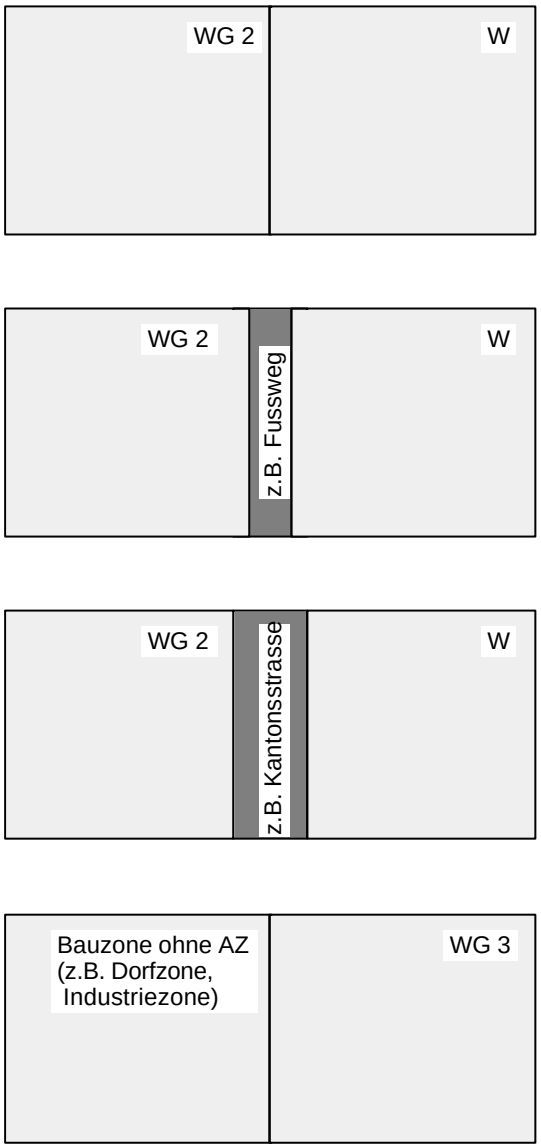


Abbildung Nr. 39

AZ - Transfer



Transfer möglich,
weil in enger Beziehung

Transfer möglich,
weil in enger Beziehung

Transfer nicht möglich,
weil nicht in enger Beziehung

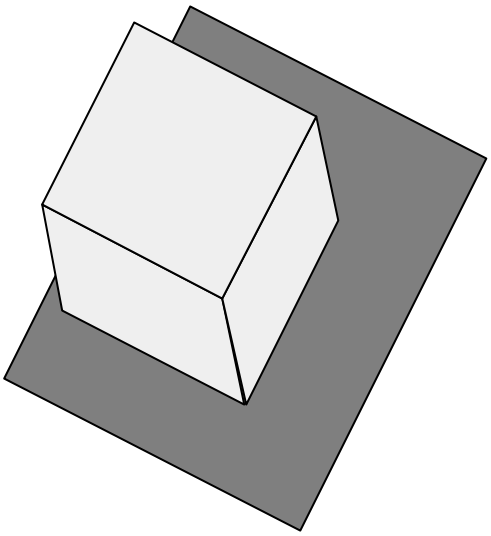
Transfer von Dorfzone in WG
nicht möglich, weil nichts
"Transferierbares" vorhanden ist

© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003

2.9 Baudichte: Baumassenziffer

Abbildung Nr. 40

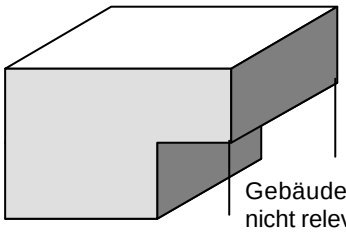
Prinzip Baumassenziffer

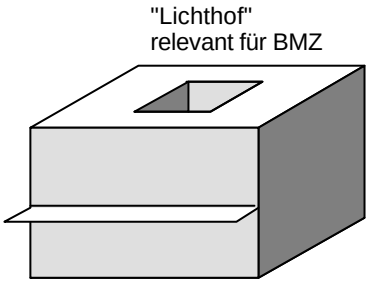


$$BMZ = \frac{GV}{ALF}$$

Abbildung Nr. 41

Beispiele zur Baumassenziffer





© Amt für Raumplanung Abt. OP / Februar 2003