

H. ANHANG

1. GRAFISCHE DARSTELLUNGEN

1.1 Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum

1.2 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

1. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen
2. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen

1.3 Grenzabstand von Hecken, Bäumen und Einfriedungen

1.4 Gebäudeabstand

1.5 Gebäudelänge

1.6 Gebäudehöhe

1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang
2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
3. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach
4. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
5. Gebäudehöhe bei unbewohnten An- und Nebenbauten gem. Art. 21

1.7 Geschosszahl

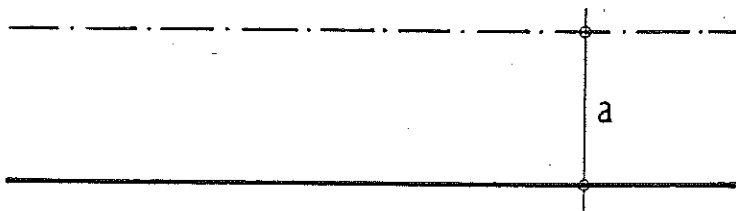
2. KOMMUNALES BAUINVENTAR

3. ZUSAMMENSTELLUNG DER WICHTIGSTEN EIDGENÖSSISCHEN UND KANTONALEN ERLASSE IM BAUWESEN

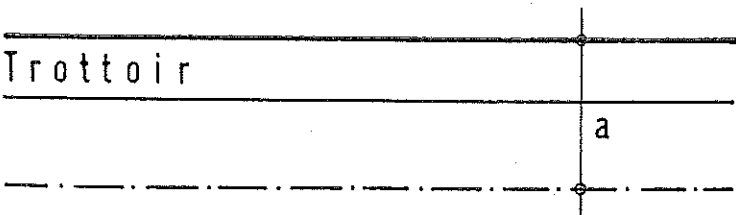
1. GRAFISCHE DARSTELLUNGEN

Grundlage: Kantonales Musterbaureglement
Hinweis: Die angegebenen Masse sind als Beispiele der Messweise und der Berechnungen zu verstehen und haben keine Verbindlichkeit.

1.1 Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Fahrbahn

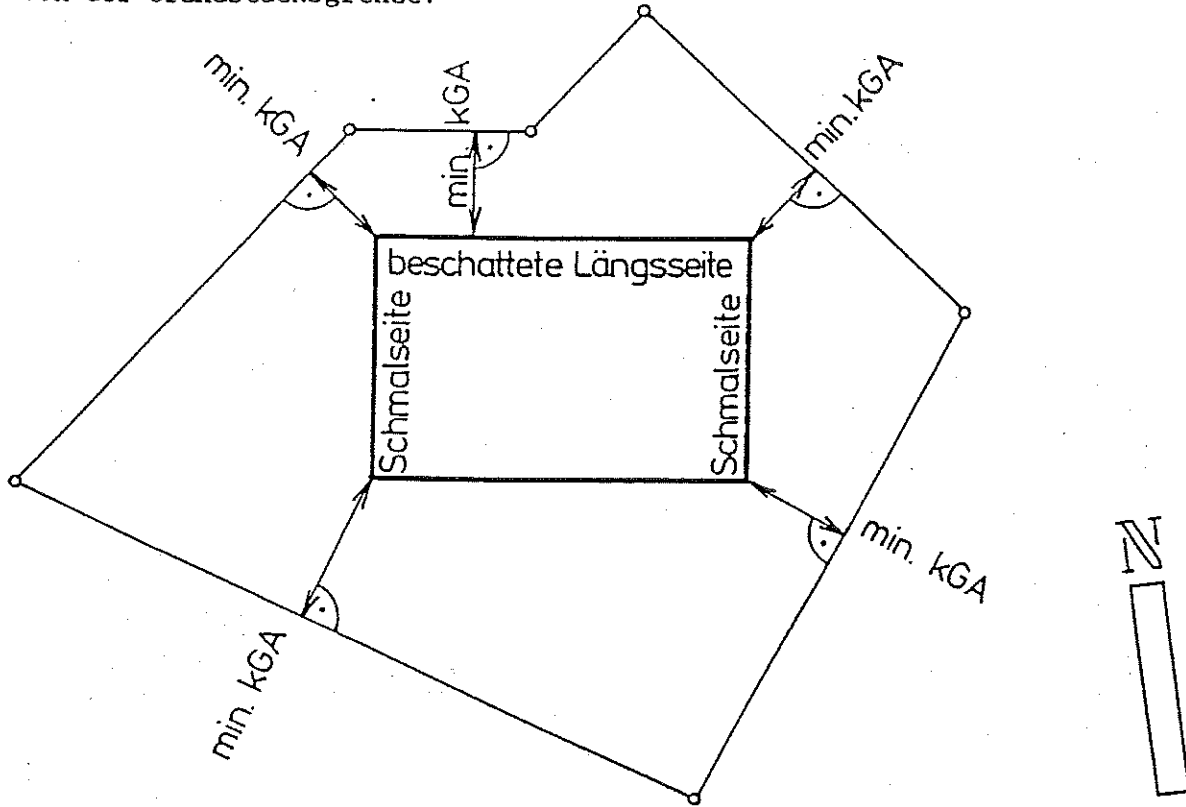


Trottoir

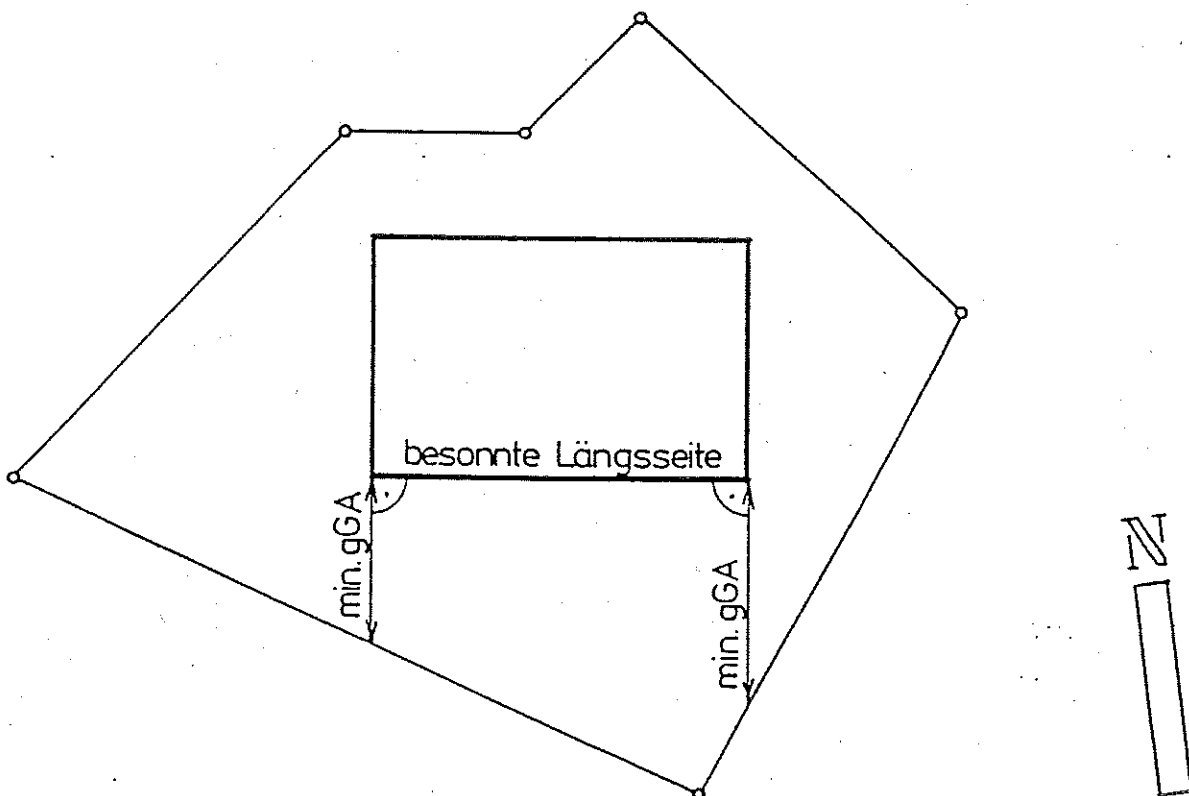
a Bauabstand von Strassen

1.2 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

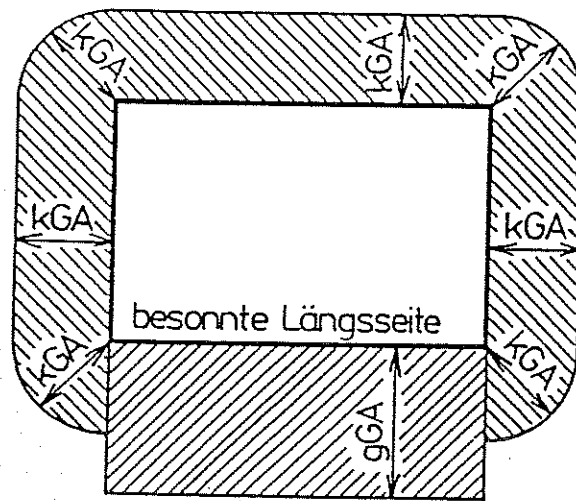
Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



Um festzustellen ob ein Bauvorhaben die reglementarischen Grenzabstände einhält, werden die min. erforderlichen Abstände mit Vorteil als Flächen um den Grundriss des projektierten Gebäudes herum eingetragen.



Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keine Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

1.2.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- a) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- b) Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- c) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs- bzw. der Querrichtung zu berechnen sind;
- d) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besounten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.

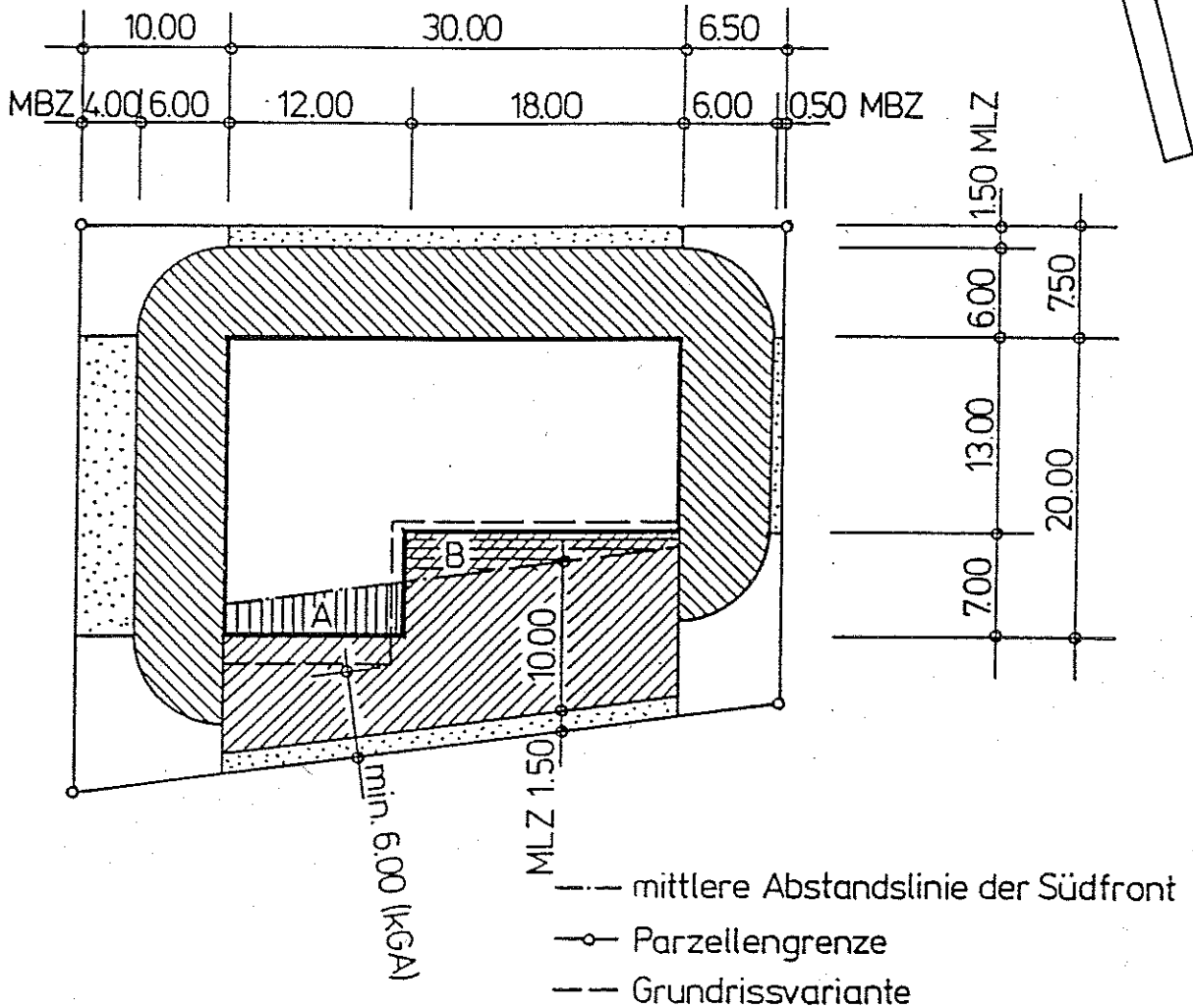
Beispiel Winkelbau

kGA 6 m

gGA 10 m

Mehrlängenzuschlag: 1/10 der Länge über 15 m

Mehrbreitenzuschlag: 1/2 der Breite über 12 m



Bemerkungen:

Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Parzellengrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, (inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge) doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vgl. Grundrissvariante).

Beispiel Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

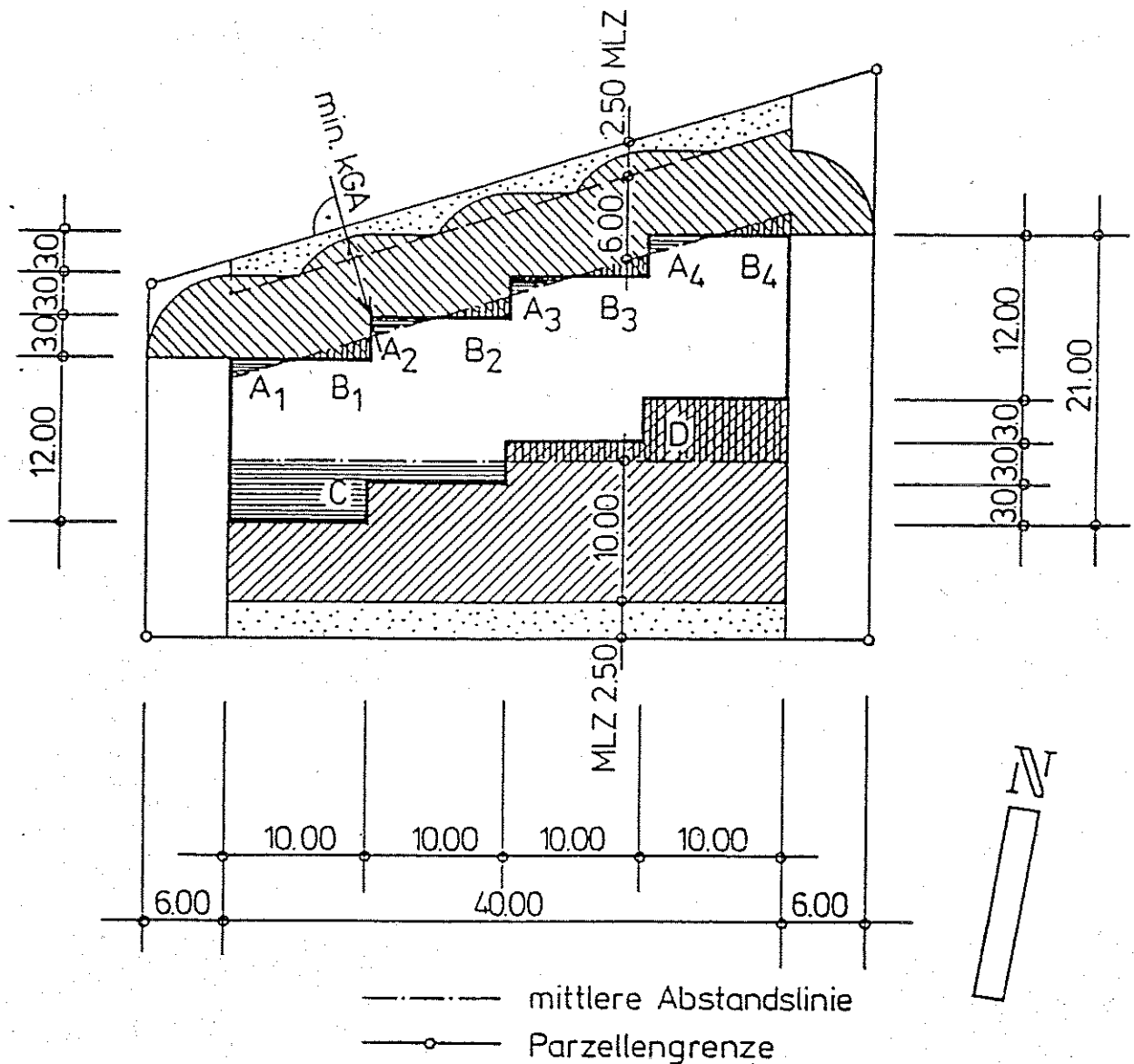
I. Nördlicher und südlicher Grenzabstand

kGA 6 m

gGA 10 m

Mehrlängenzuschlag: 1/10 der Länge über 15 m

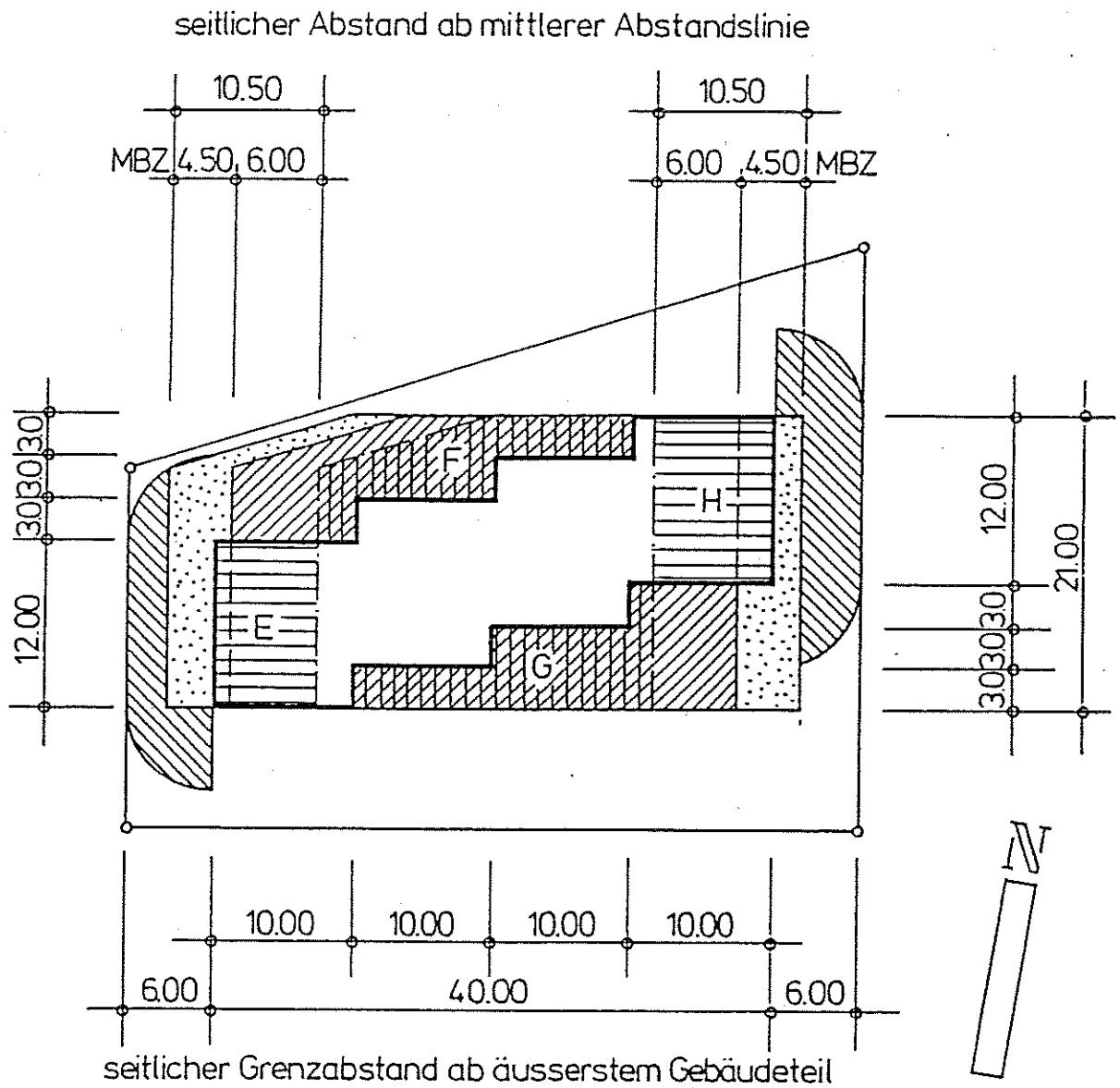
Mehrbreitenzuschlag: 1/2 der Breite über 12 m



$$\text{Flächen } A_1 + A_2 + A_3 + A_4 = \text{Flächen } B_1 + B_2 + B_3 + B_4$$

$$\text{Fläche } C = \text{Fläche } D$$

II. Seitlicher Grenzabstand



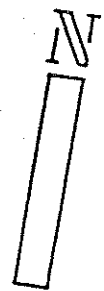
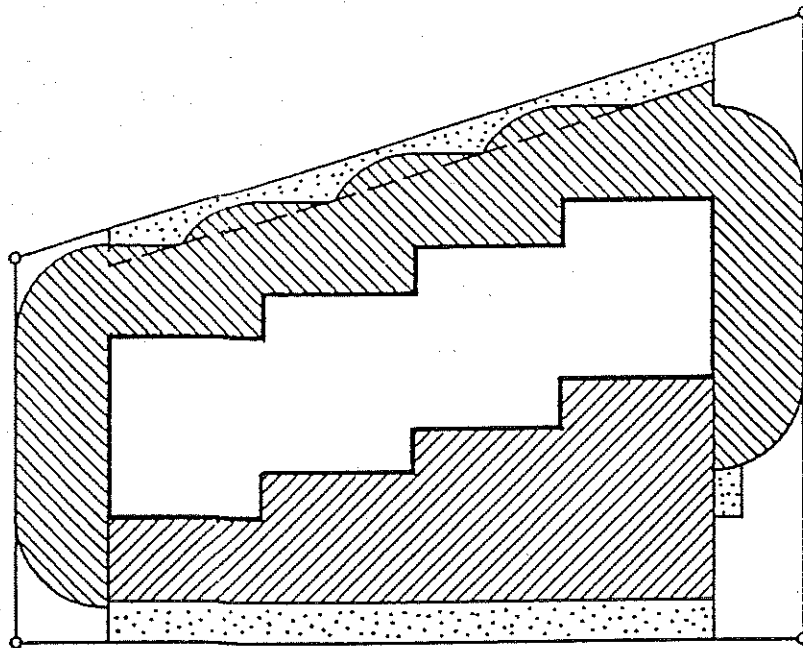
Fläche E = Fläche F

Fläche G = Fläche H

Bemerkung:

Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade der Gebäudeteile E bzw. H (Regel d oben) und nicht die mittlere Abstandslinie (Regel a oben) ausschlaggebend.

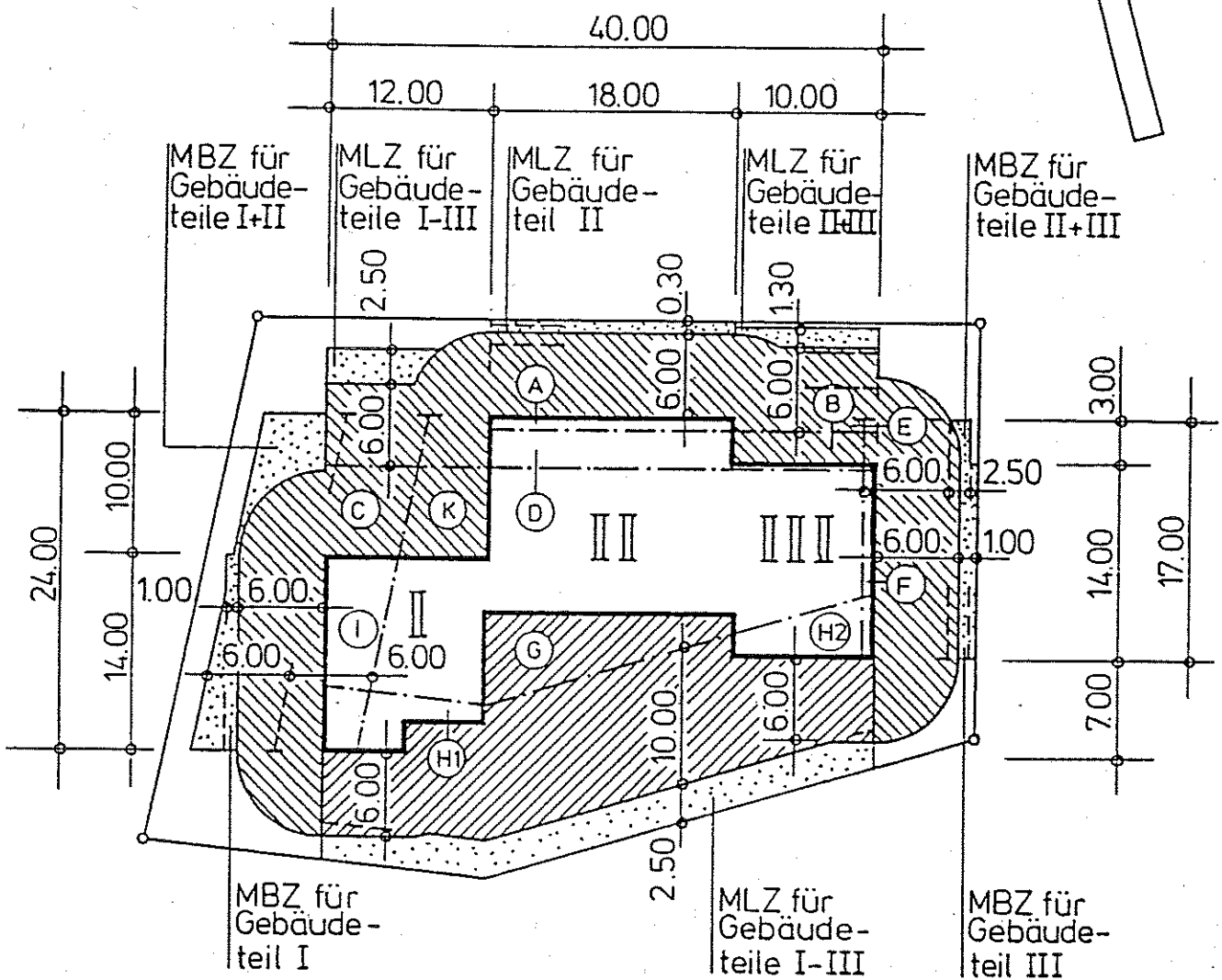
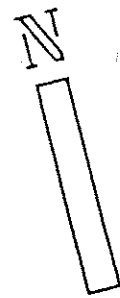
III. Zusammenzug



Beispiel Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss

kGA 6 m
 gGA 10 m
 Mehrlängenzuschlag: 1/10 der Länge über 15 m
 Mehrbreitenzuschlag: 1/2 der Breite über 12 m

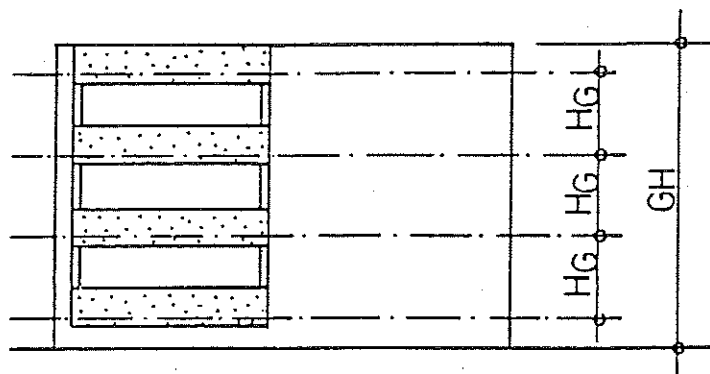
— — — — — mittlere Abstandslinie
 — ○ — — — Parzellengrenze



Fläche A = Fläche B
 Fläche C = Fläche D
 Fläche E = Fläche F

Fläche G = Flächen H1 + H2
 Fläche I = Fläche K

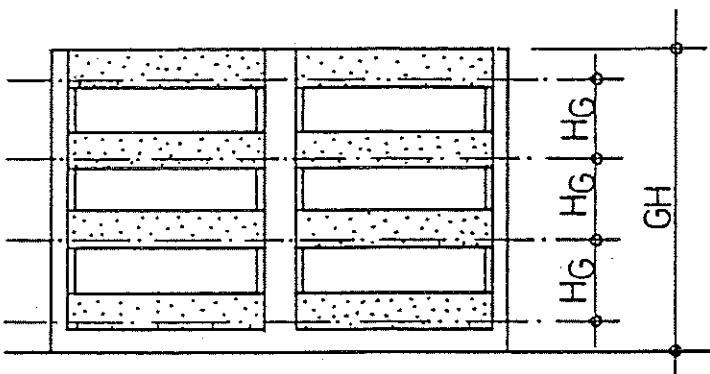
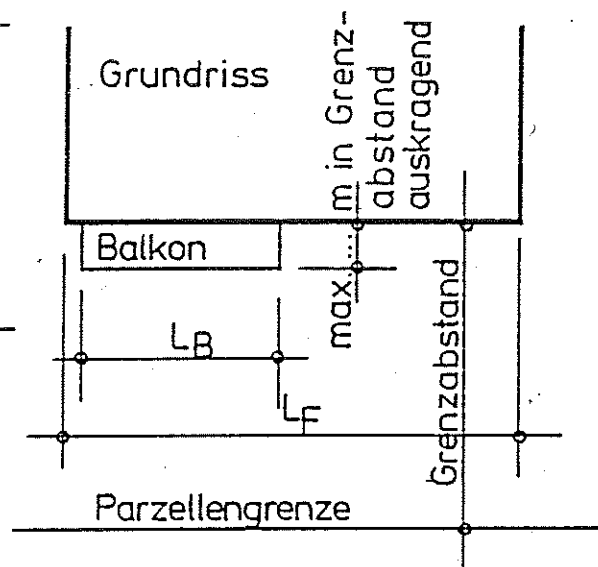
1.2.2. Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen



Fassade

$$L_B \cdot 3H_G < 0.5 \cdot L_F \cdot G_H$$

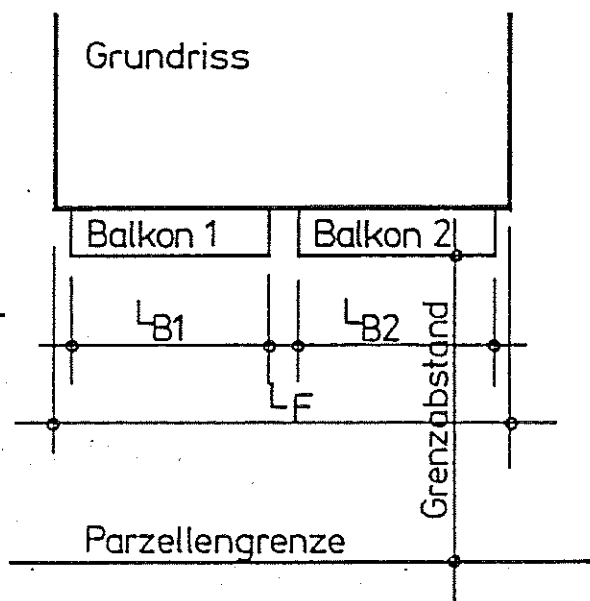
$$A_B < 0.5 \cdot A_F$$



Fassade

$$(L_{B1} + L_{B2}) \cdot 3H_G > 0.5 \cdot L_F \cdot G_H$$

$$A_B > 0.5 \cdot A_F$$



L_B = Balkonlänge

H_G = Geschosshöhe

L_F = Fassadenlänge

G_H = Gebäudehöhe

A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche = Balkonlänge x Geschosshöhe

A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

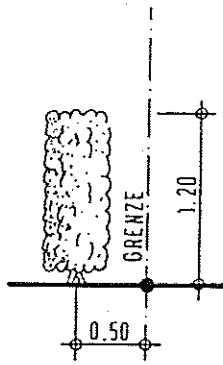
Falls die Fassadenfläche zu mehr als 50 % durch Balkone bedeckt wird, ist der Grenzabstand von der äusseren Brüstung (vorderkant äusserem Balkonkonstruktionsteil) aus zu messen.

1.3 Grenzabstand von Hecken, Bäumen und Einfriedungen

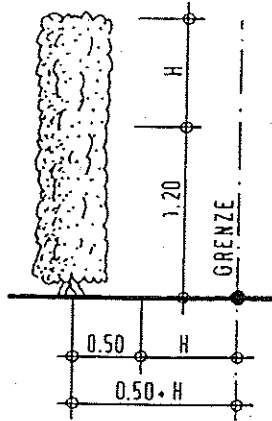
Grundlage: ZGB Art. 687 und 688

a) GRÜNHECKEN

BIS 1.20 HÖHE

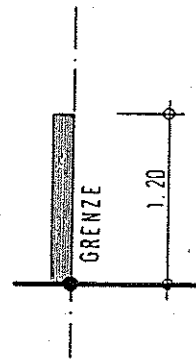


ÜBER 1.20 HÖHE

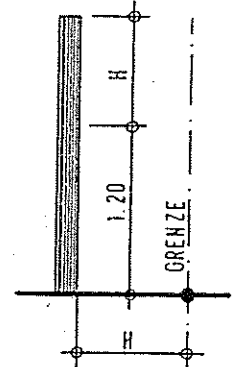


b) TOTE EINFRIEDUNGEN

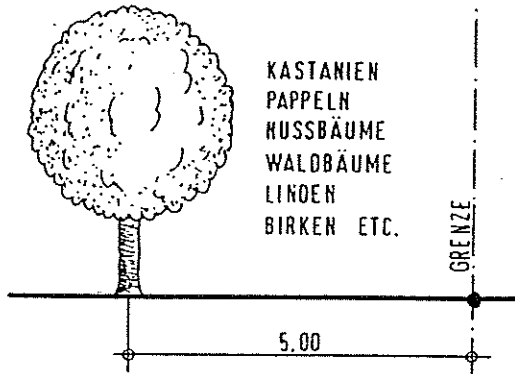
BIS 1.20 HÖHE



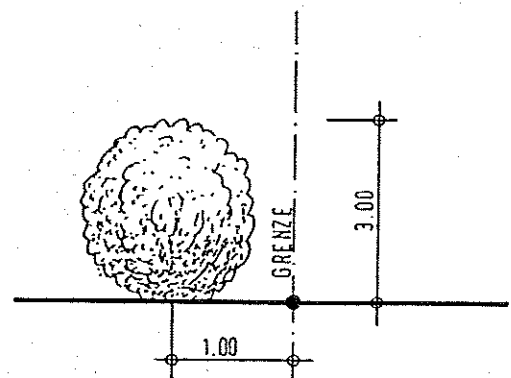
ÜBER 1.20 HÖHE



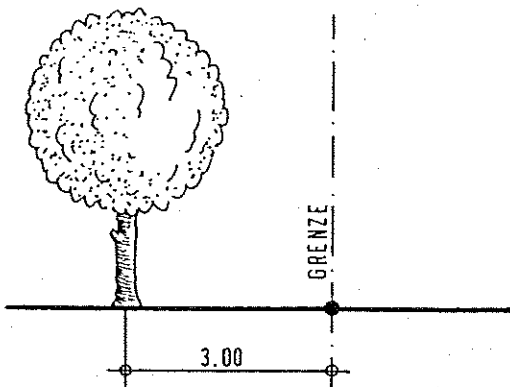
c) ZIERBÄUME HOCHSTÄMMIG



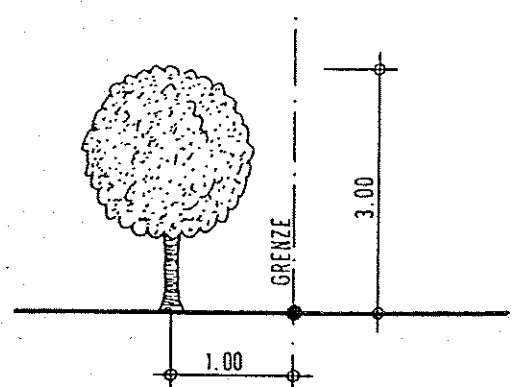
d) ZIERSTRÄUCHER



e) OBSTBÄUME HOCHSTÄMMIG






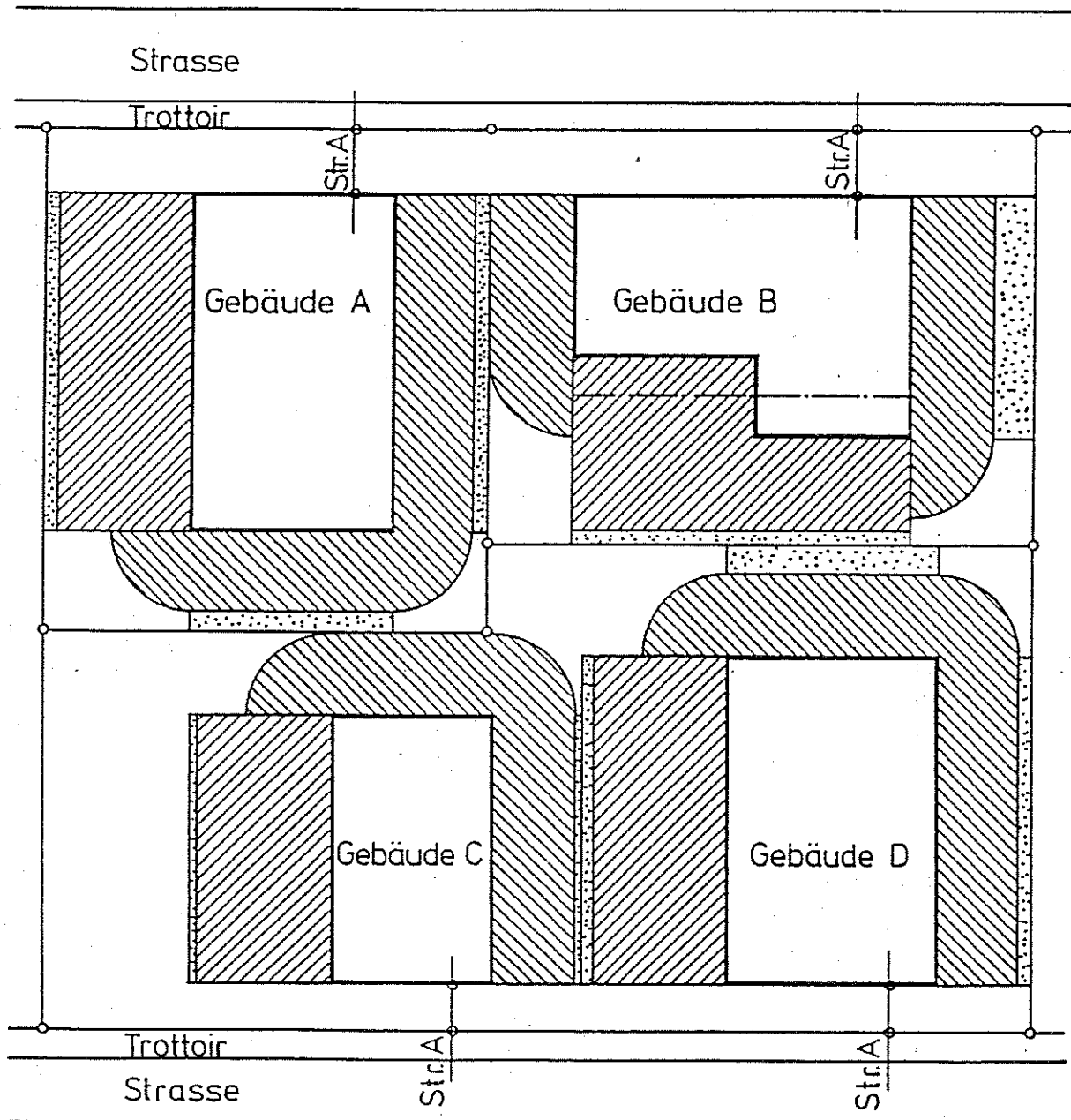
NIEDERSTÄMMIG



1.4 Gebäudeabstand

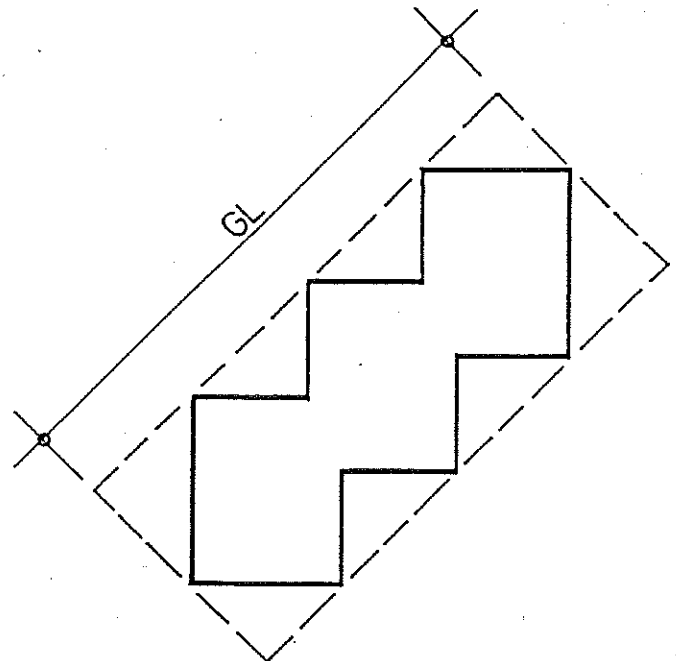
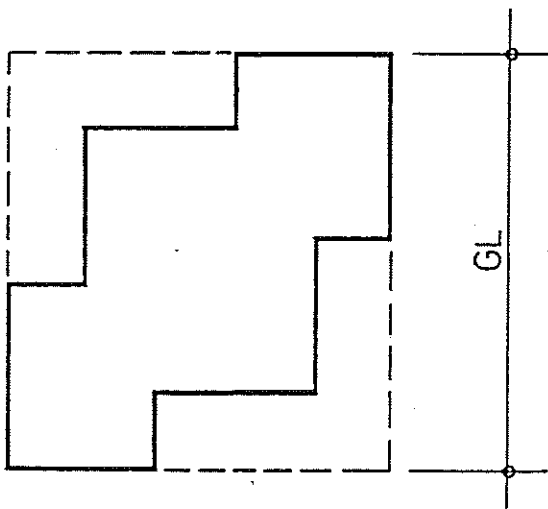
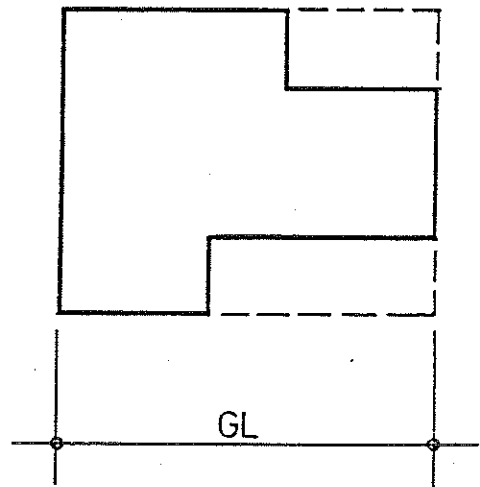
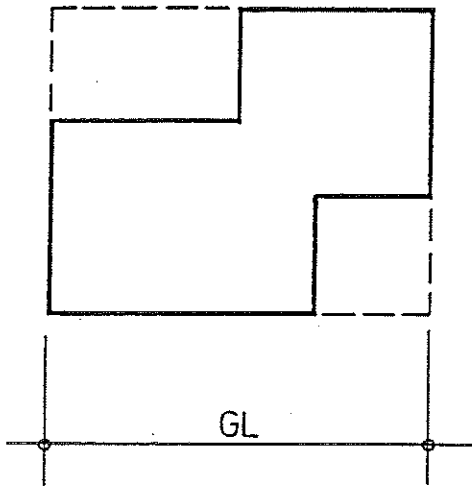
Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

-  = Fläche kGA
-  = Fläche gGA
-  = Fläche MLZ oder MBZ
- Str A = Strassenabstand



1.5 Gebäudelänge

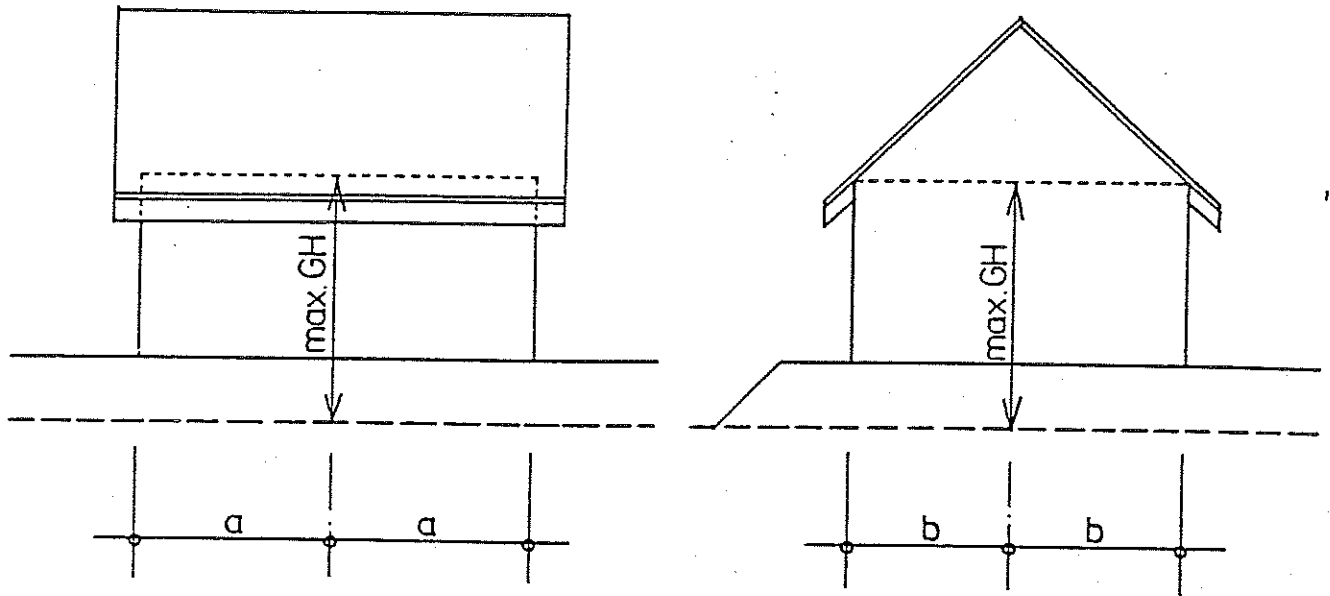
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



GL = Gebäudelänge

 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

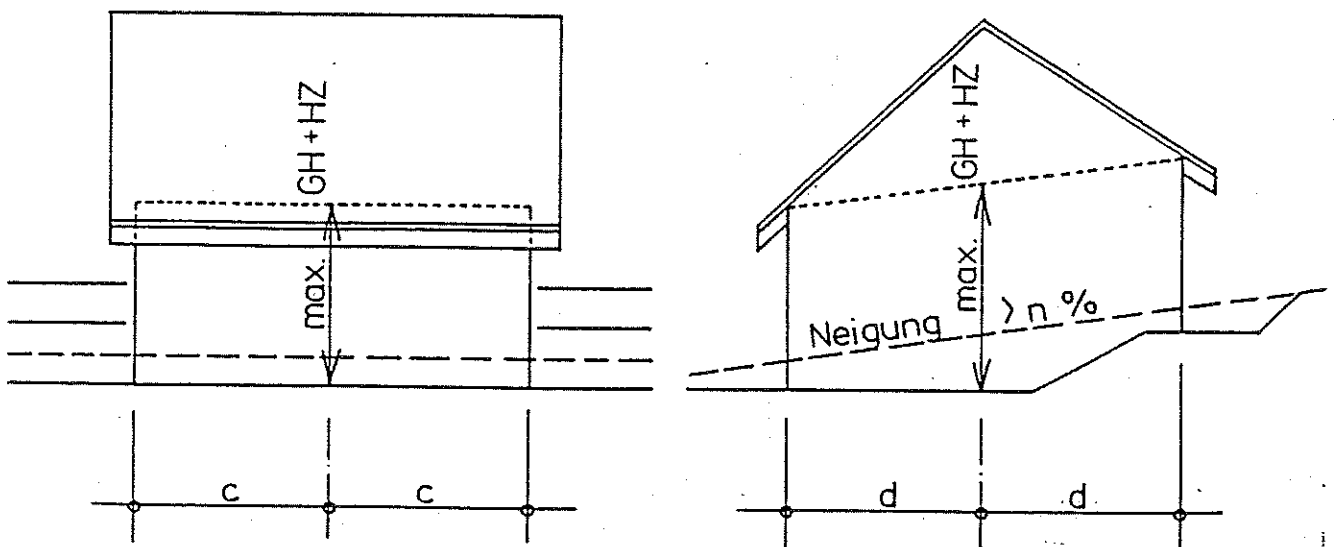
1.6 Gebäudehöhe



1.6.1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

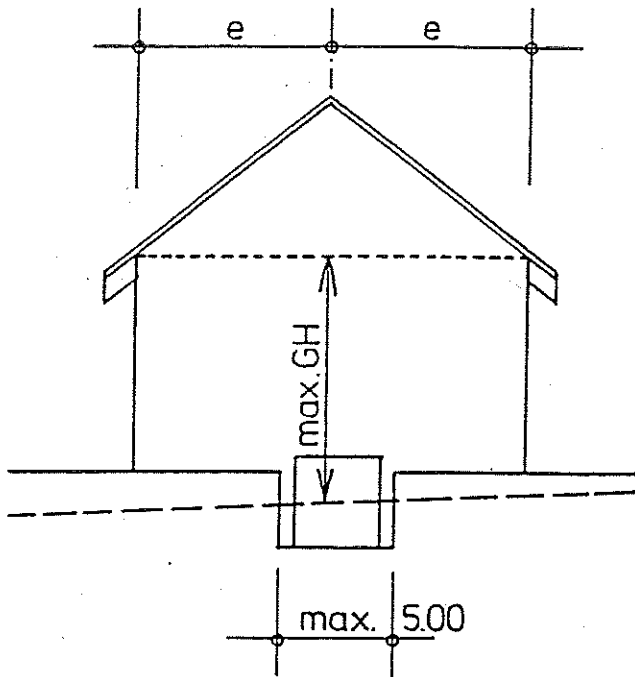
----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

$n = \text{min. Neigung für Hanglage}$

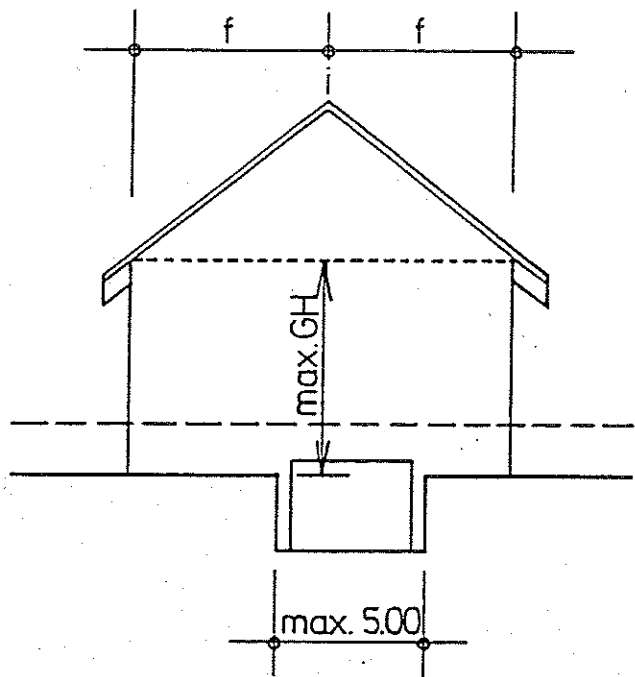


1.6.2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

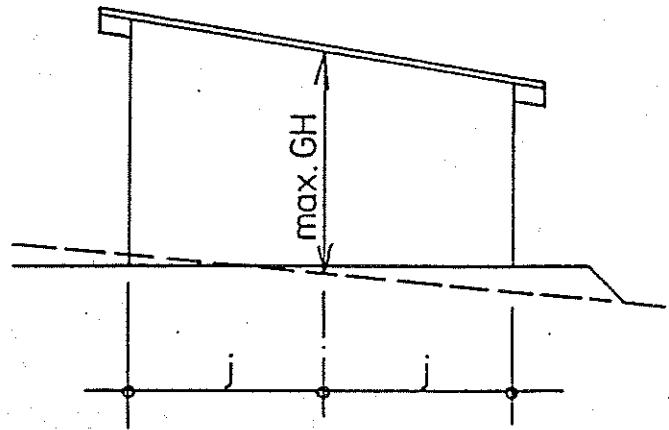
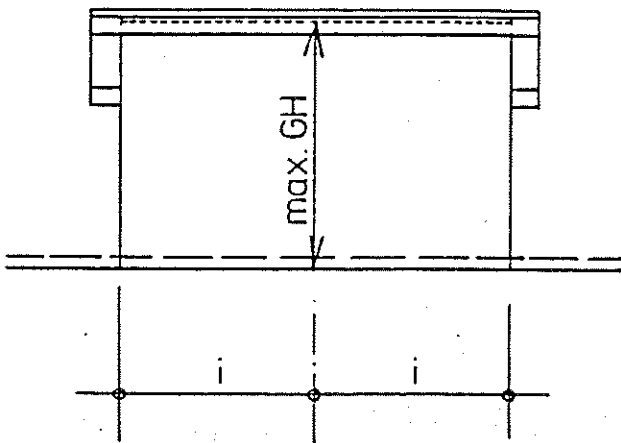
Abgrabung für Hauseingang



Abgrabung für Garagezufahrt

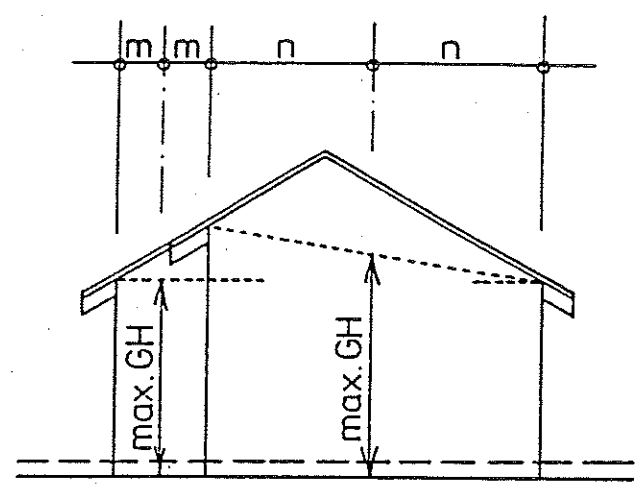
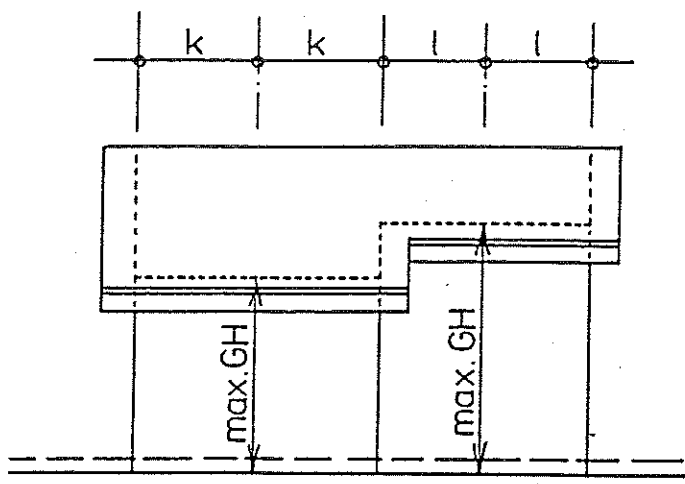


1.6.3. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach

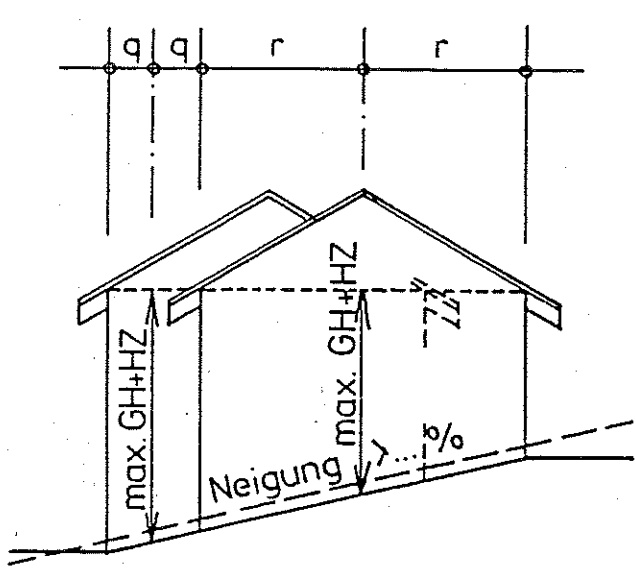
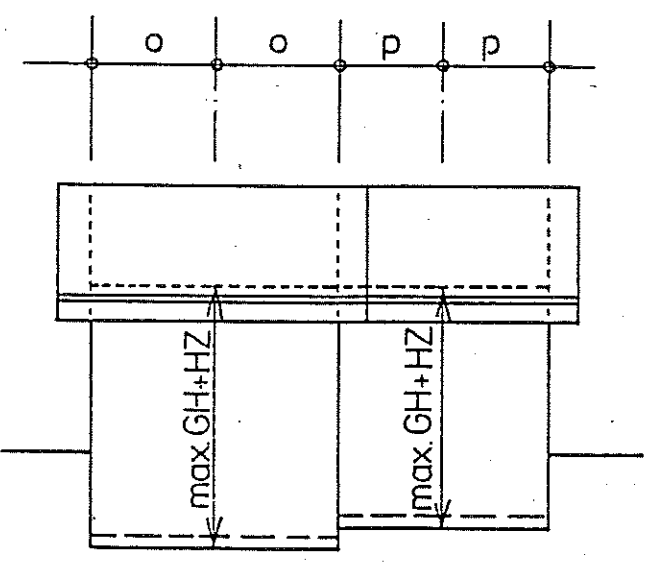


----- gewachsenes Terrain
———— fertiges Terrain

1.6.4. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

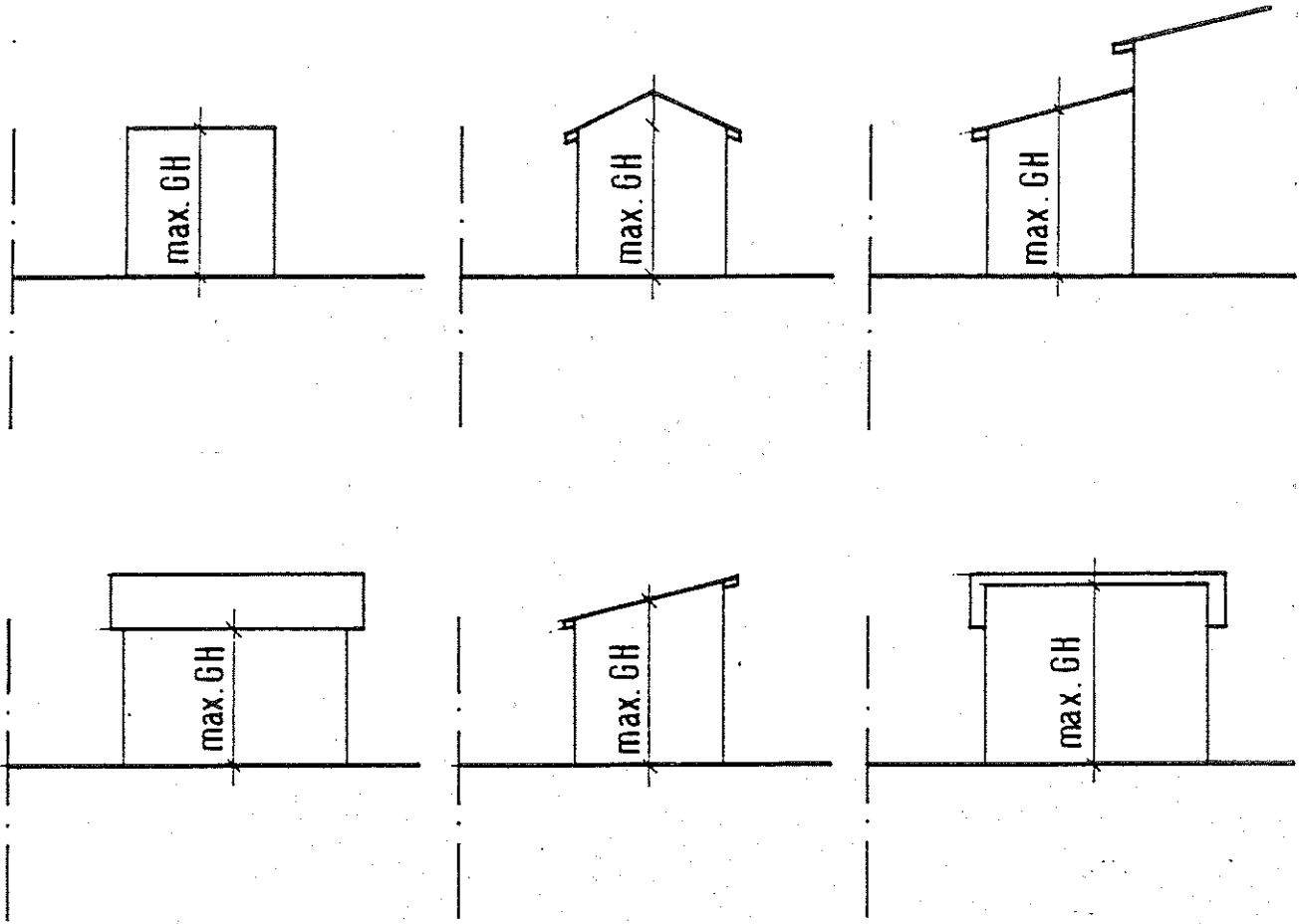


min. ... m Rücksprung



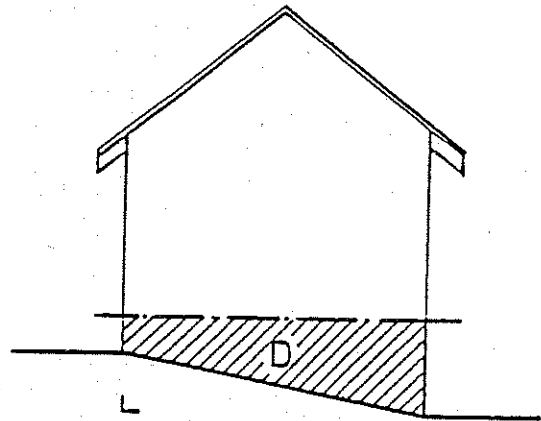
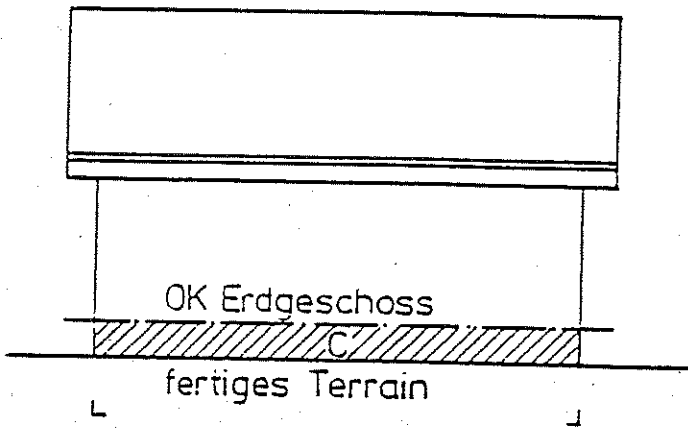
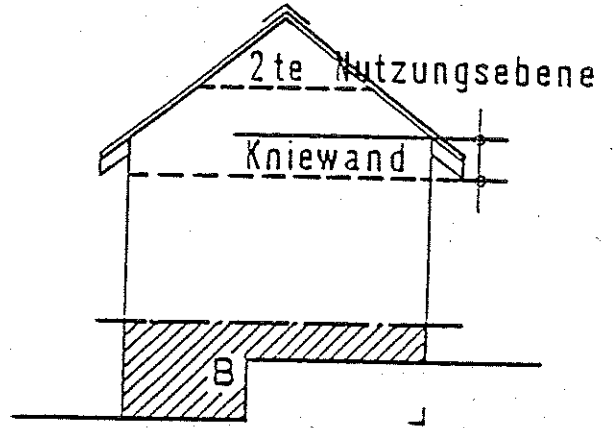
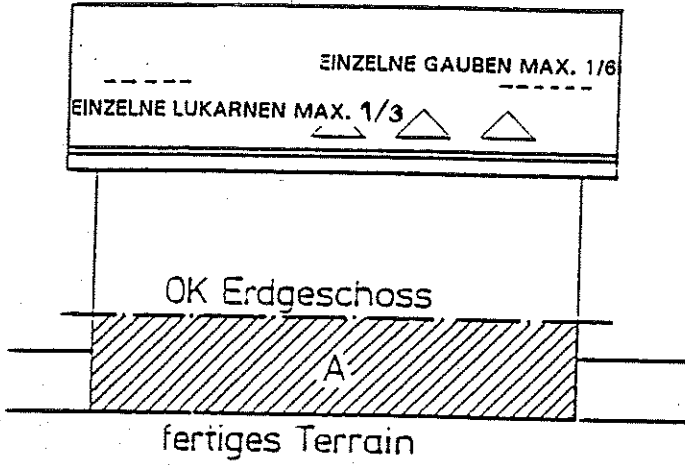
min. ... m Rücksprung

1.6.5. Gebäudehöhe bei unbewohnten An- und Nebenbauten gem. Art. 20



1.7 Geschosszahl

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Boden um mehr als 1.00 m überragt.....



mittlere Höhe zwischen oberkant
Erdgeschossfußboden und fertigem Boden

=

$$\frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

KOMMUNALES BAUINVENTAR

