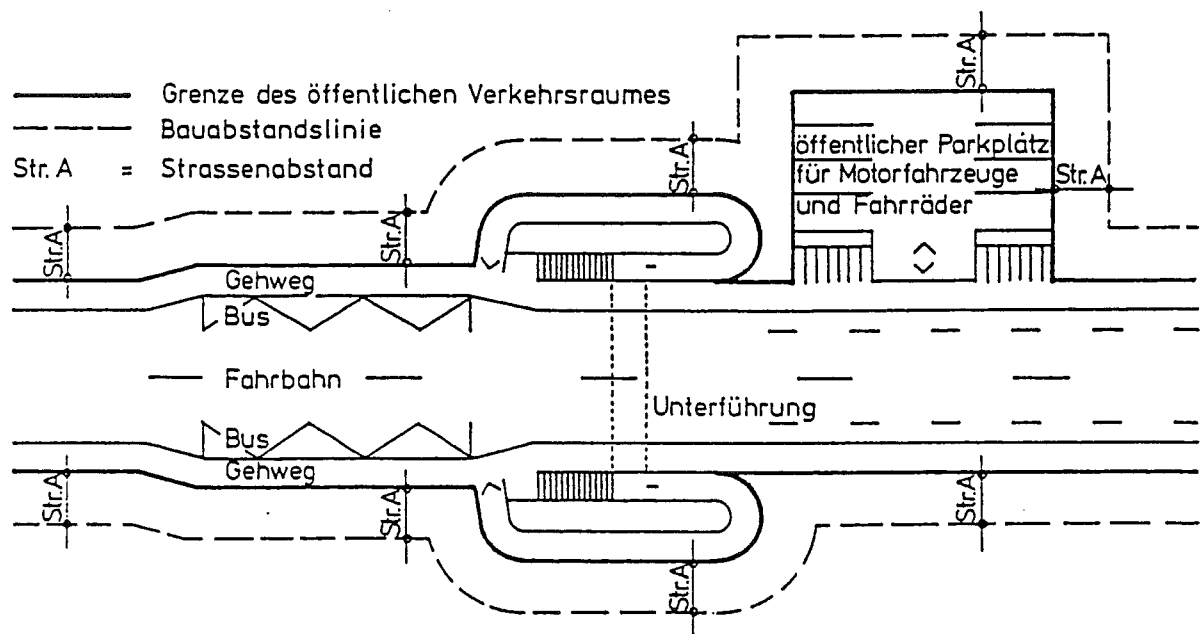


Anhang I

Graphische Darstellungen

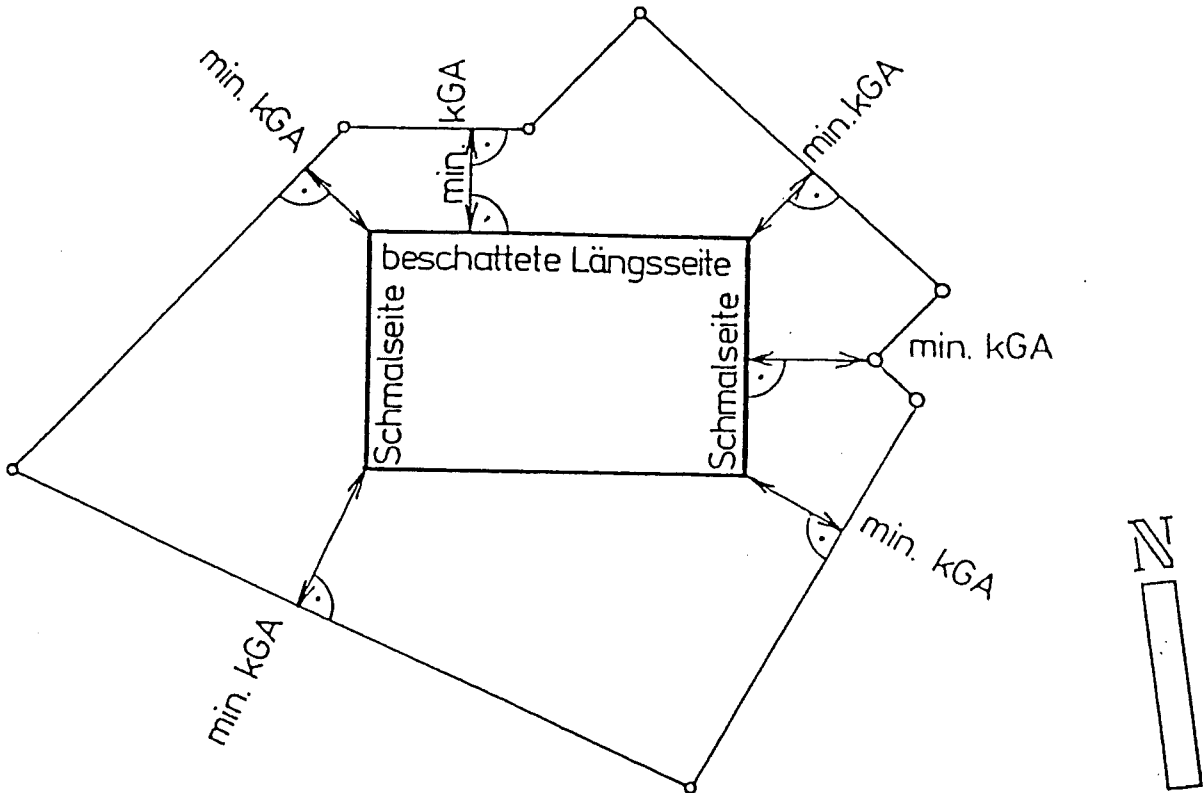
1. Bauabstand von öffentlichen Strassen; Art. 10



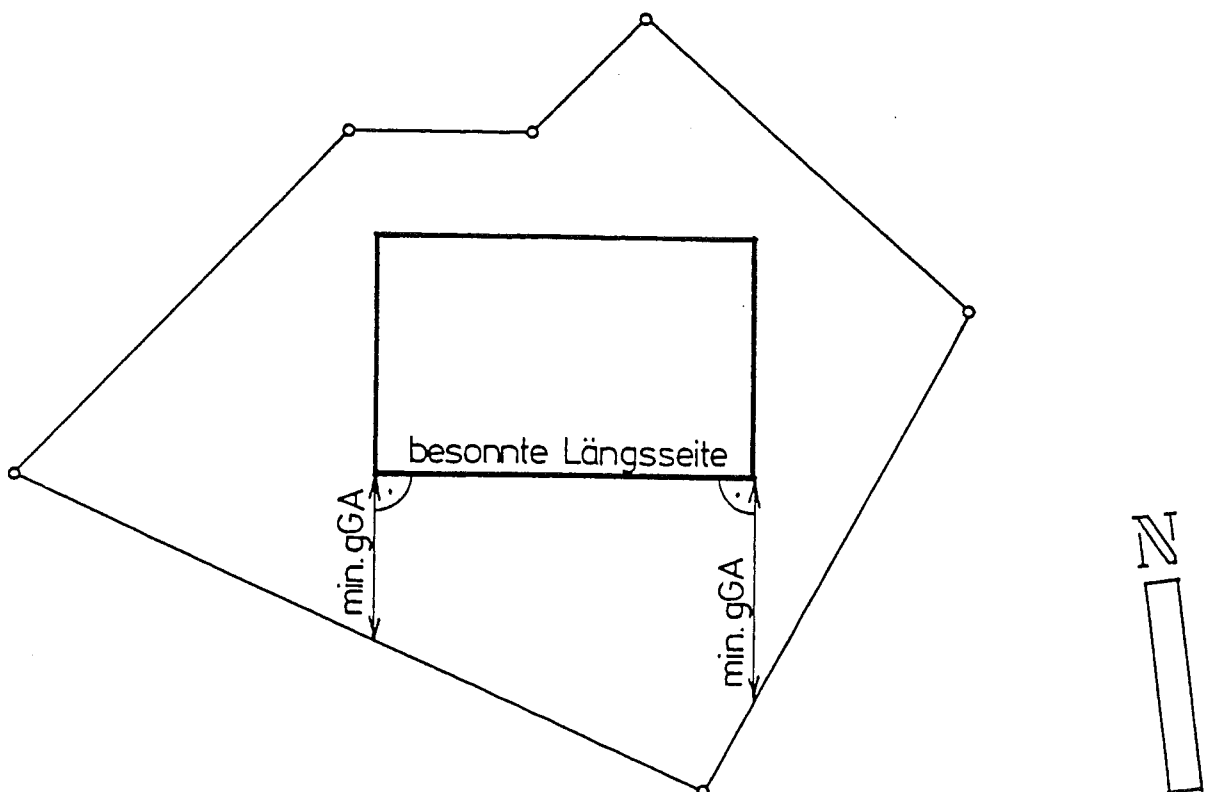
Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund; Art. 14

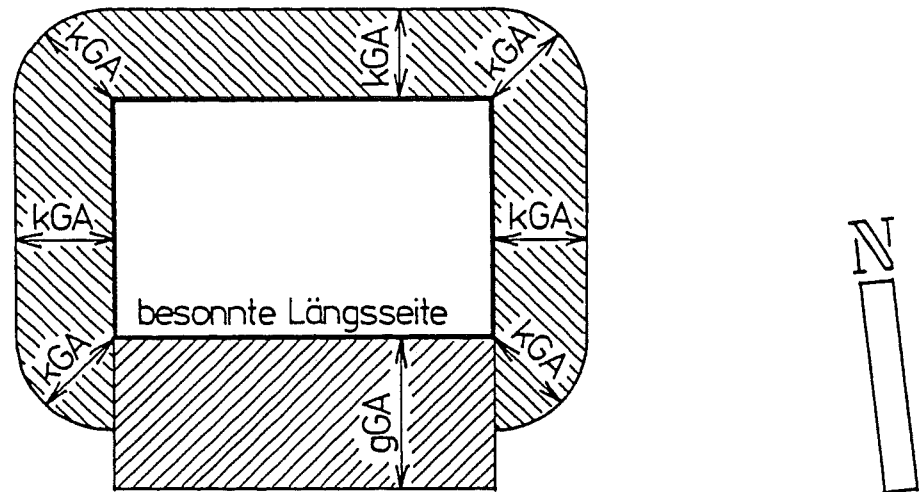
Der **kleine Grenzabstand (kGa)** bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.



Der **grosse Grenzabstand (gGa)** wird rechtwinklig zur Fassade gemessen.



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

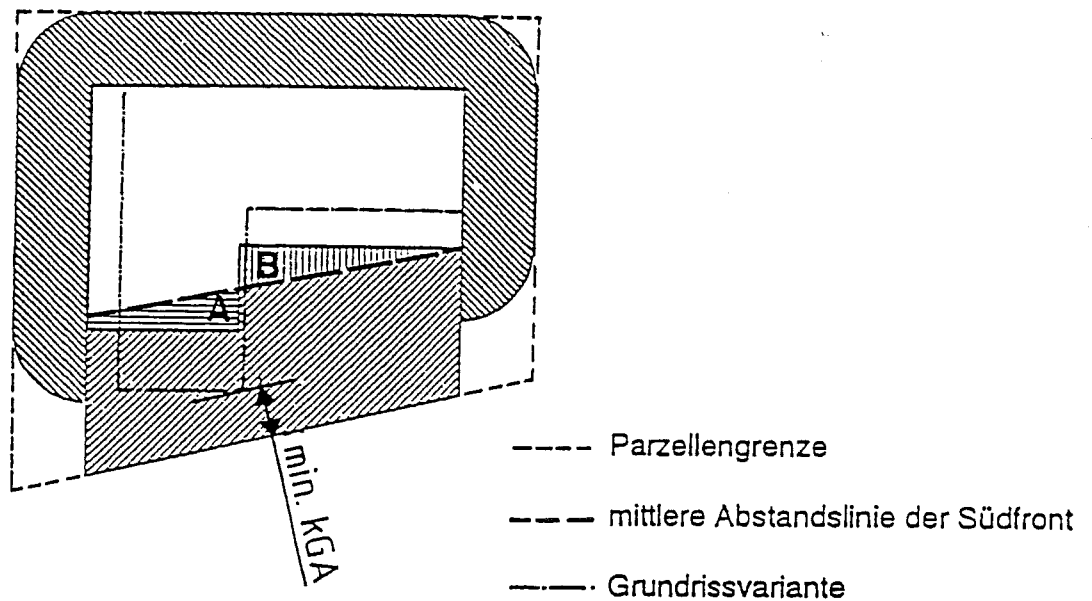


Die reglementarischen Abstände sind eingehalten, wenn diese Flächen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen.

Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen.

Regeln:

- Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen;
- 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-Rücksprünge (baufreie Flächen);
- Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen.



Bemerkungen:

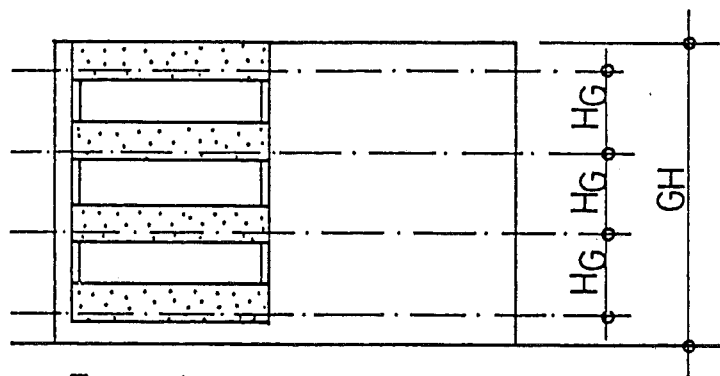
Die mittlere Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

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 errechnet.

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

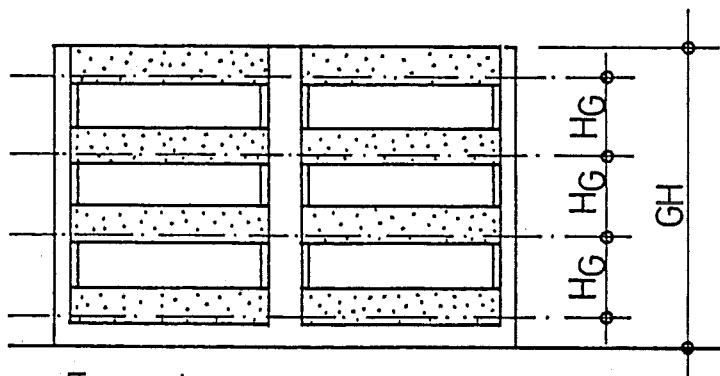
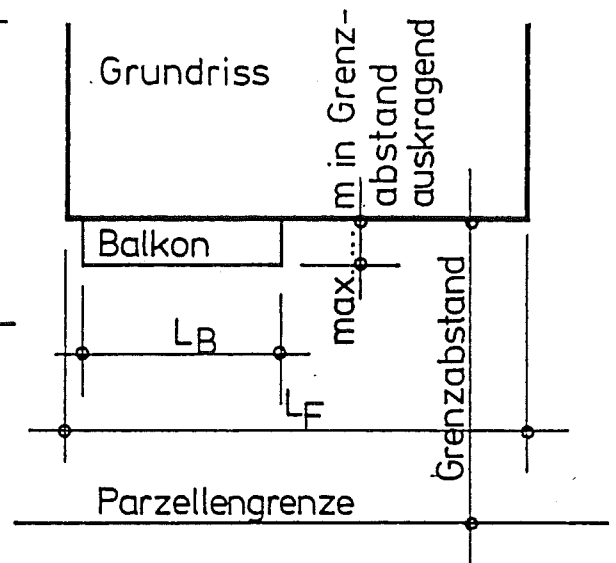
Grenzabstand von Fassaden mit Balkonen und dergl.



Fassade

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

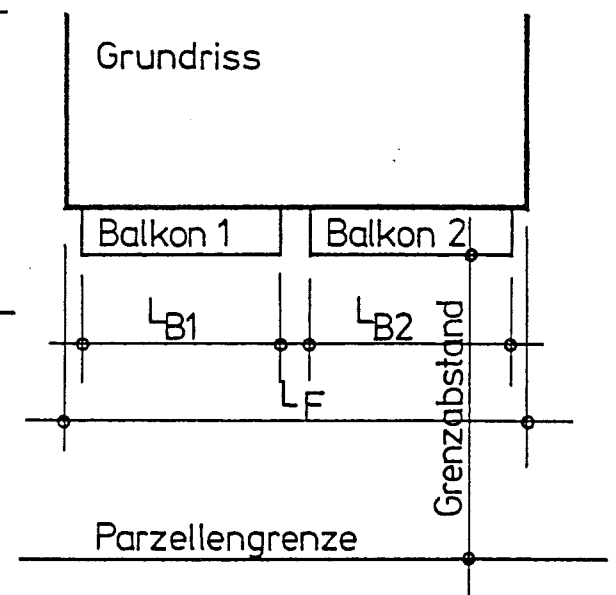
$$A_B < 0.5 \cdot A_F$$



Fassade

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

$$A_B > 0.5 \cdot A_F$$






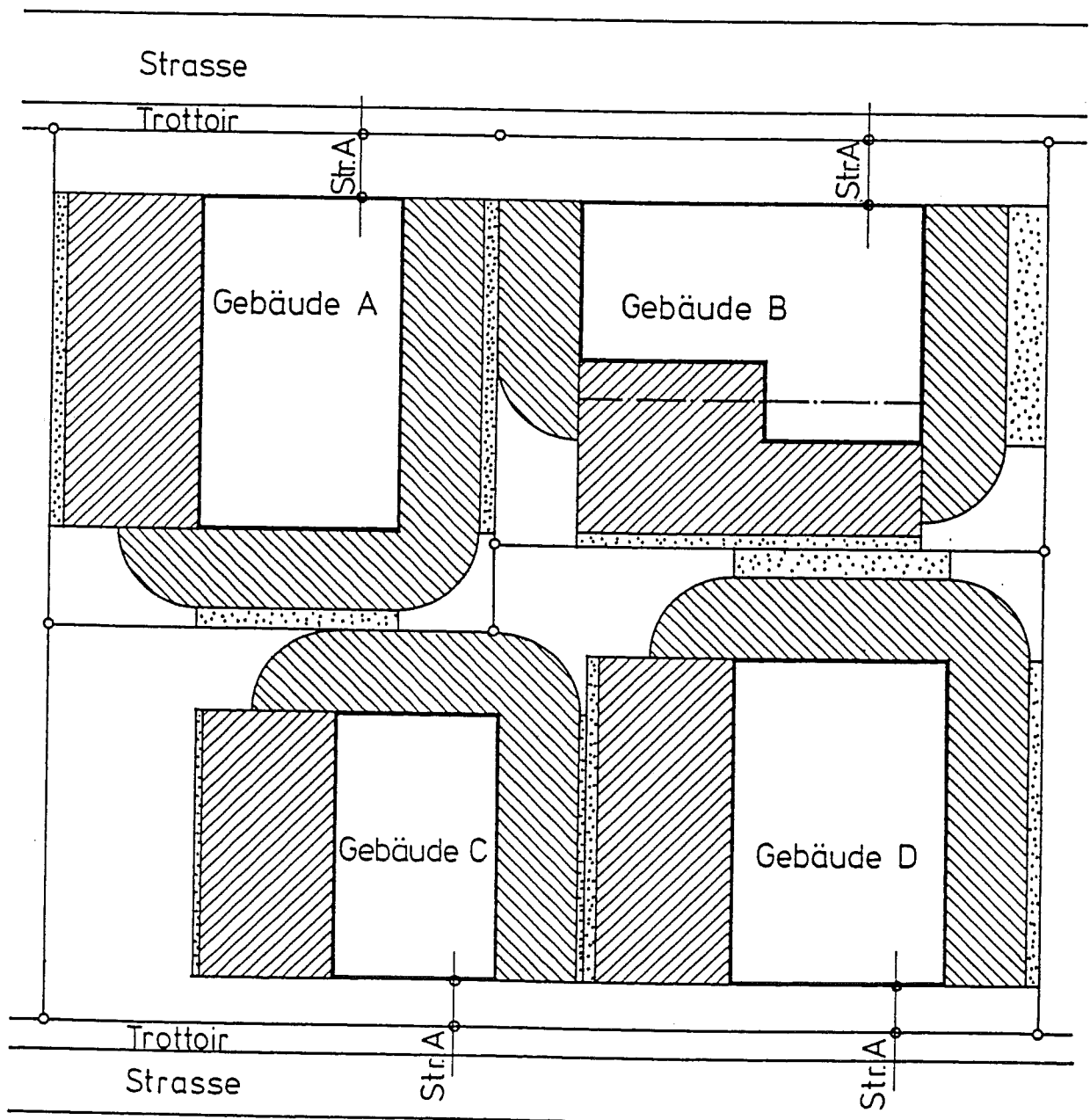
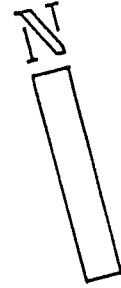
- L_B = Balkonlänge
 H_G = Geschosshöhe
 L_F = Fassadenlänge
 G_H = Gebäudehöhe
 A_B = von Balkonen bedeckte Fassadenfläche =
 Balkonlänge x Geschosshöhe
 A_F = Fassadenfläche = Fassadenlänge x Gebäudehöhe

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

3. Gebäudeabstand; Art. 19

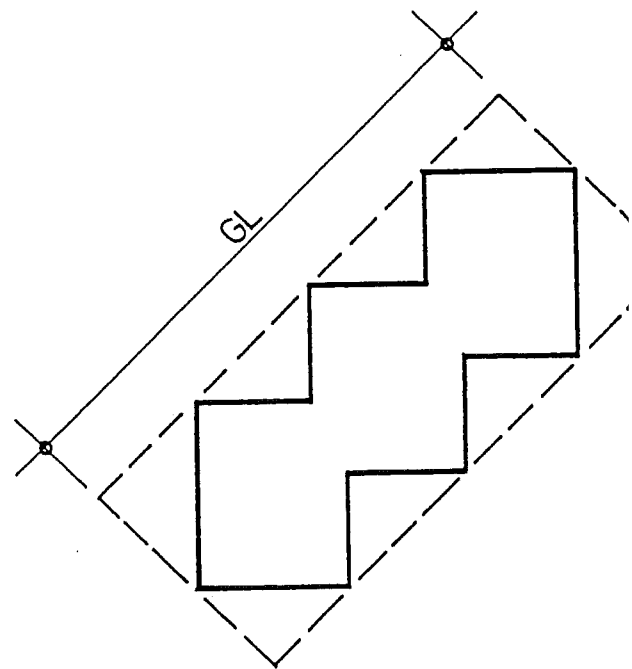
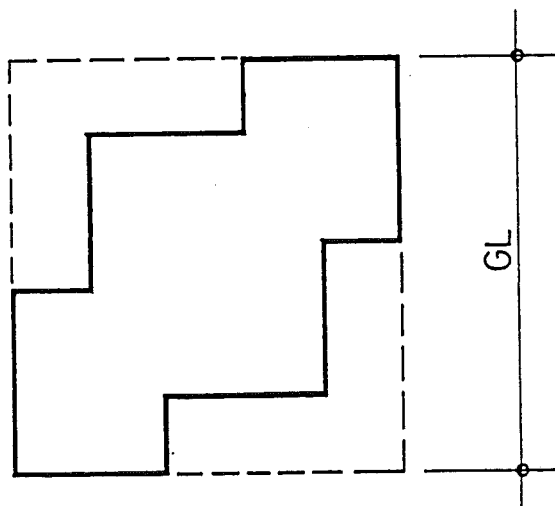
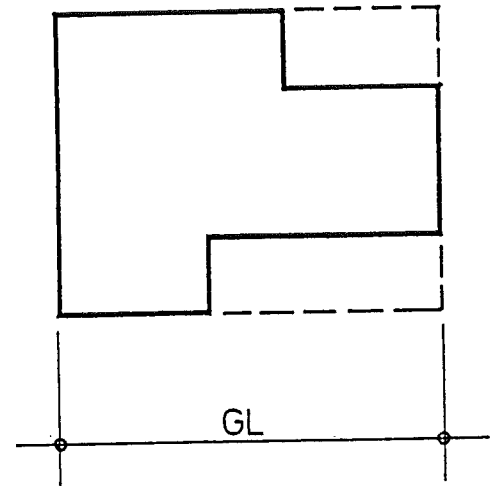
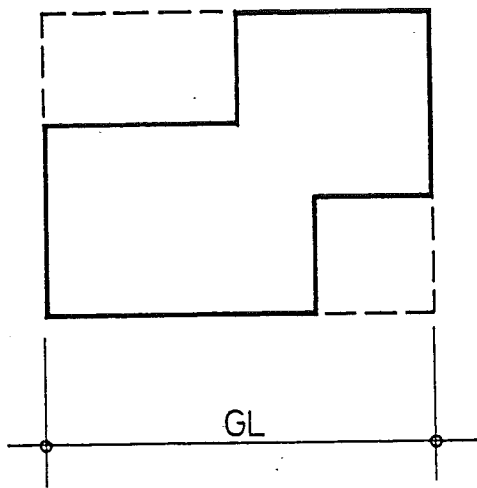
Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Flächen der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

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



4. Gebäudelänge; Art. 21

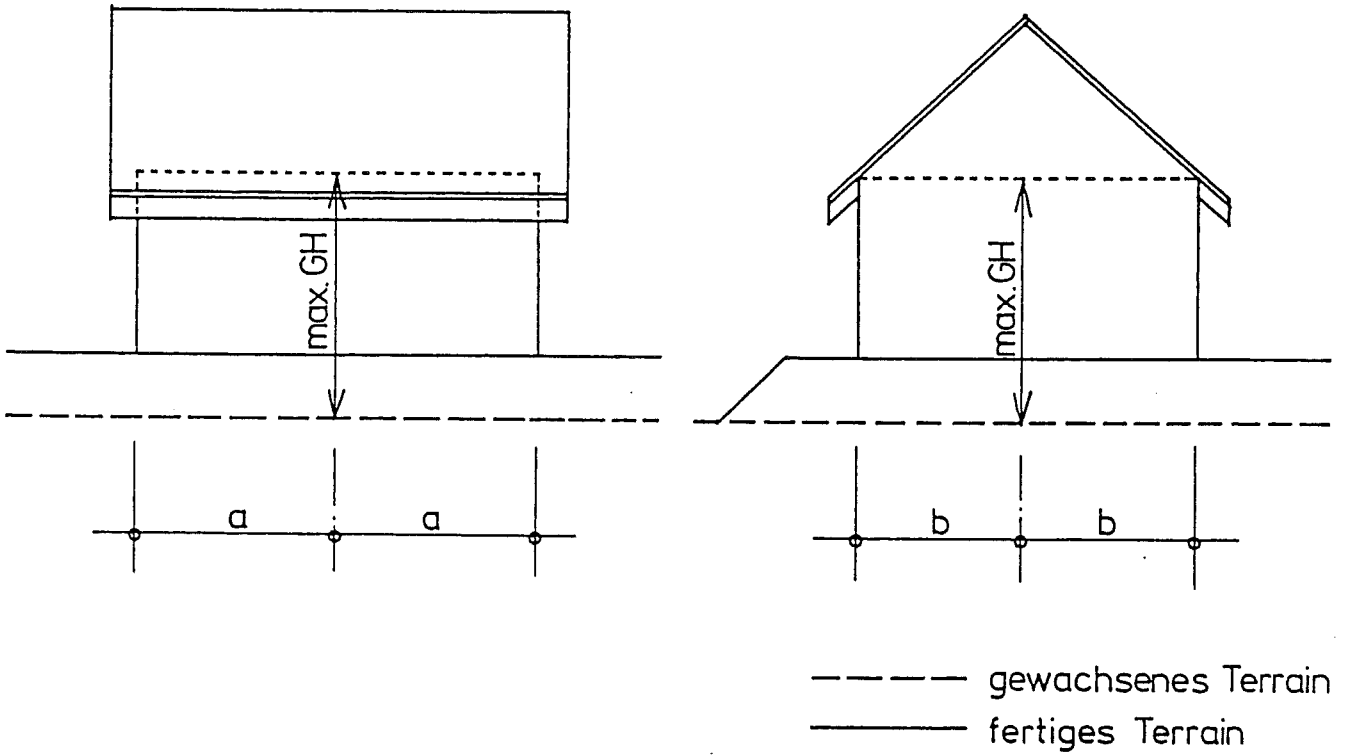
Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



GL = Gebäudelänge

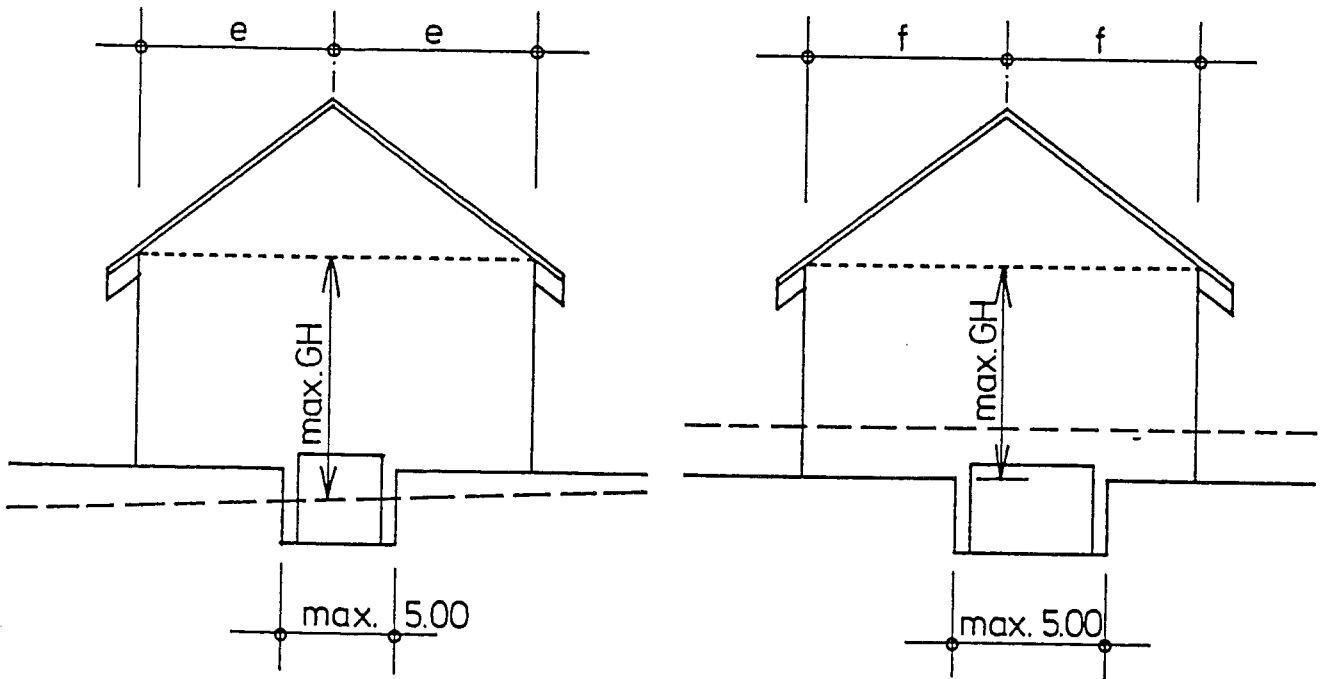
□ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

5. Gebäudehöhe; Art. 22



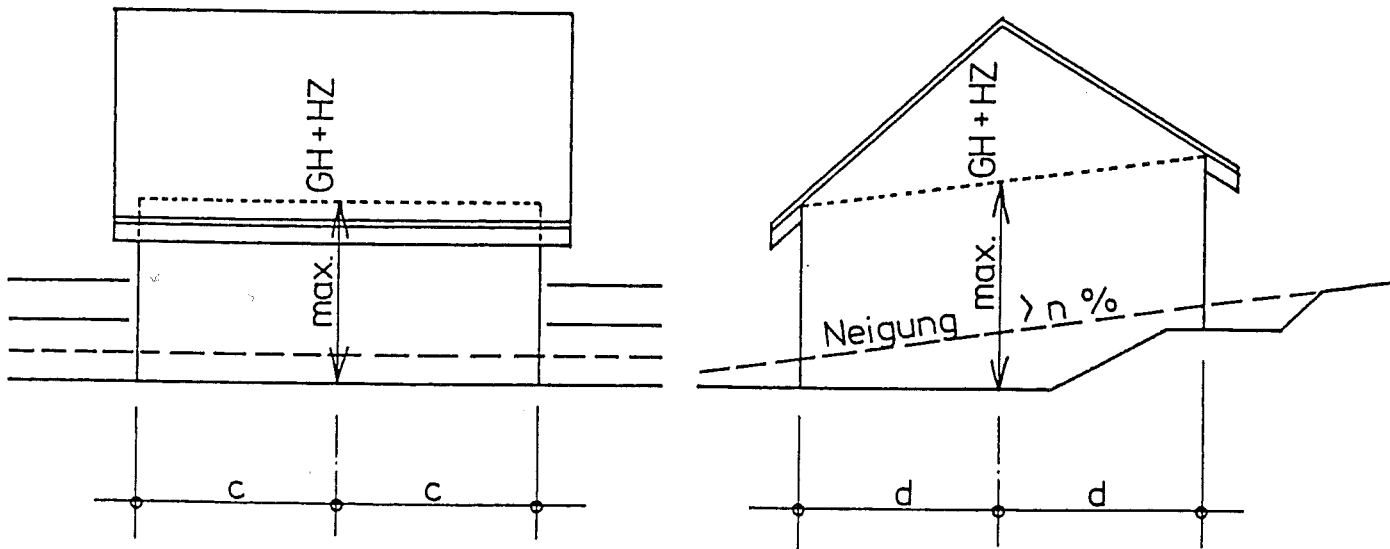
Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen

Abgrabung für Hauseingang und Garagezufahrt

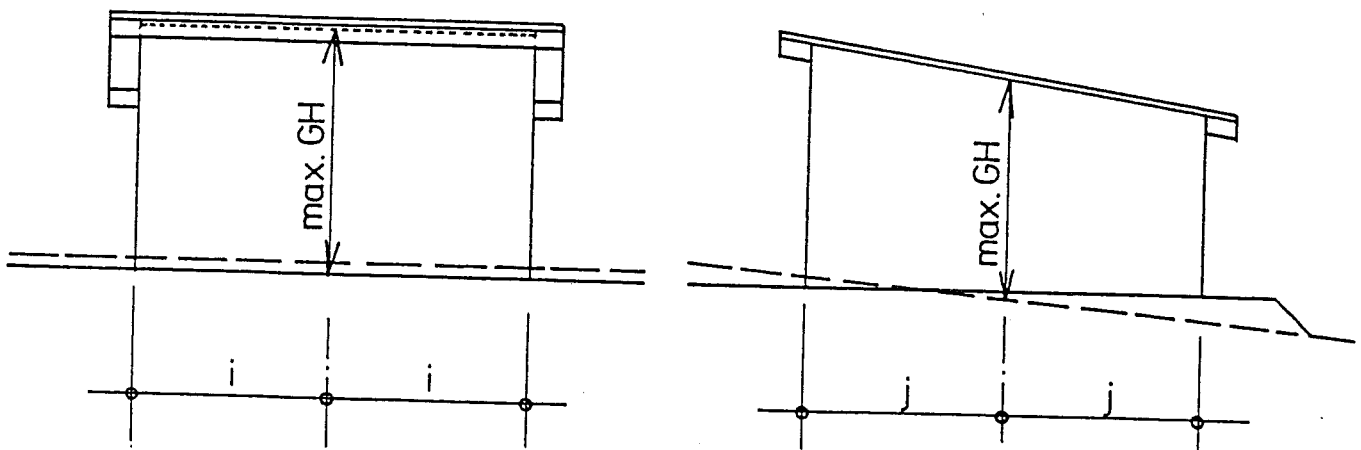


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang

n = min. Neigung für Hanglage 15%

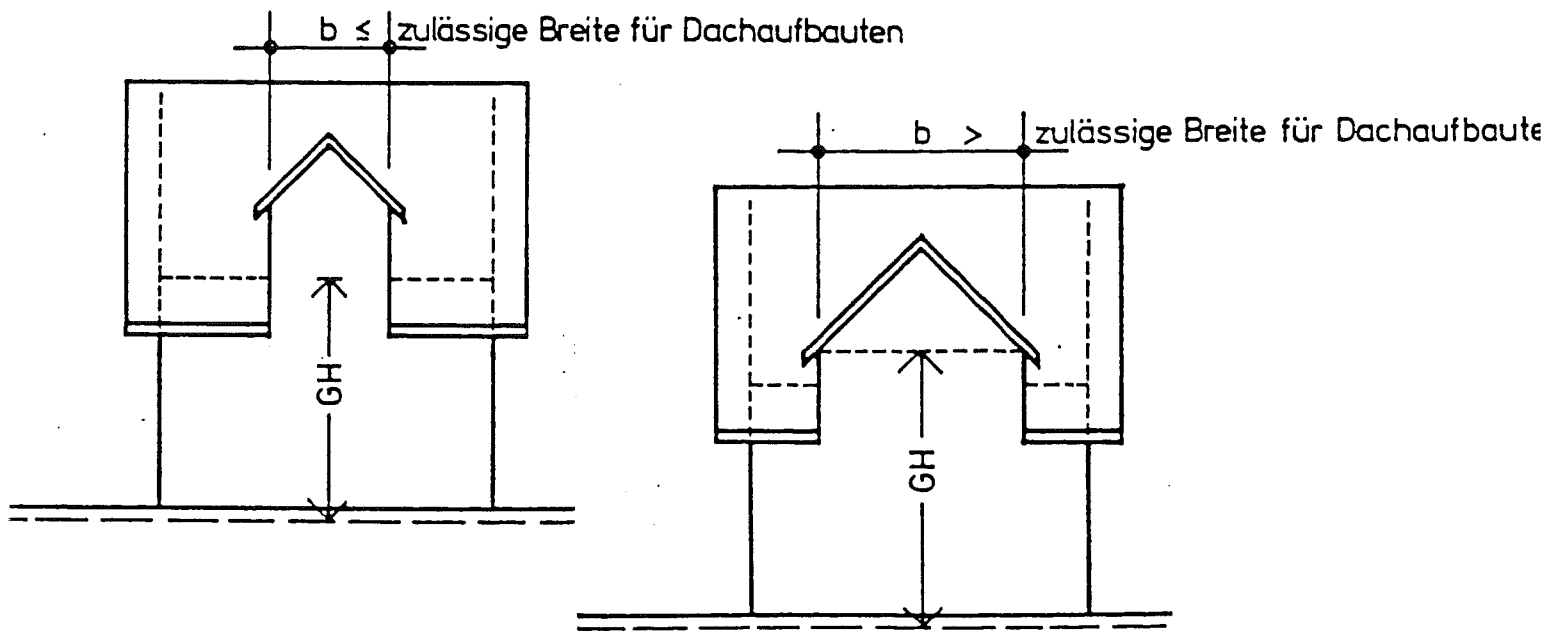


Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



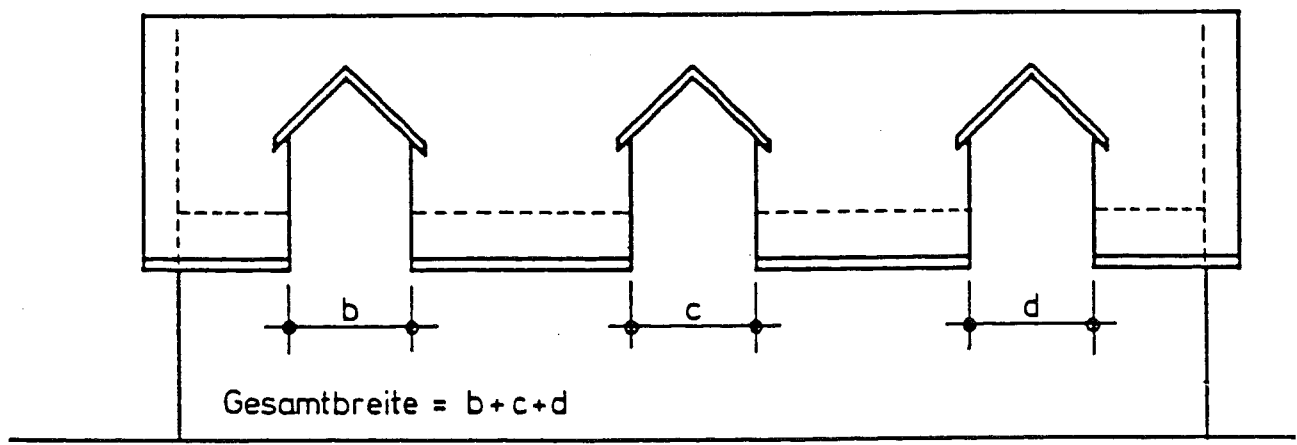
----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

Gebäudehöhe bei Fassadenerhebungen

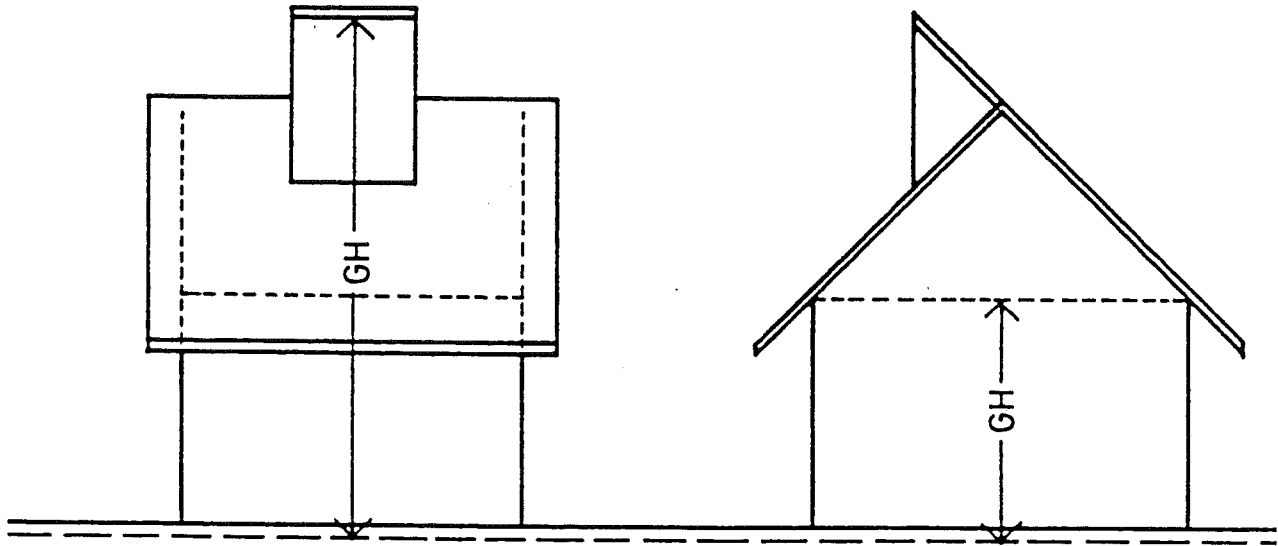


„Partielle Fassadenerhebungen“, deren Breite das für Dachaufbauten zulässige Mass überschreiten, sind bei der Gebäudehöhe separat zu messen.

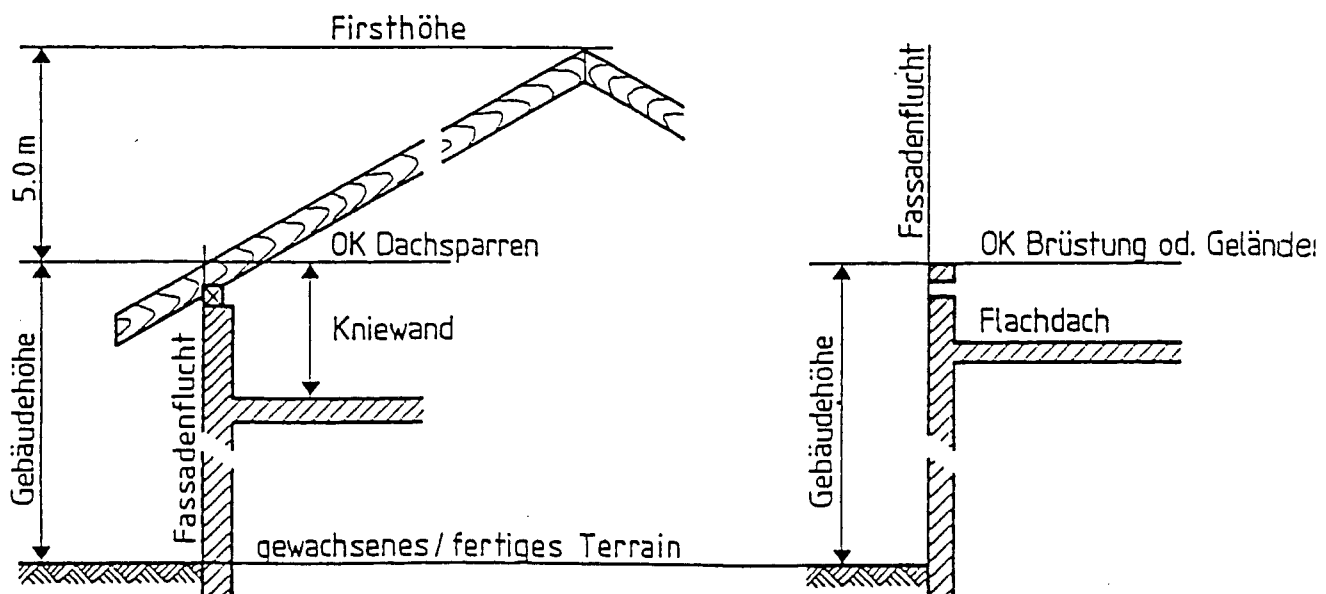
Sind in einer Fassade mehrere „partielle Fassadenerhebungen“ vorgesehen, so darf ihre Gesamtbreite das für Dachaufbauten zulässige Mass nicht übersteigen.



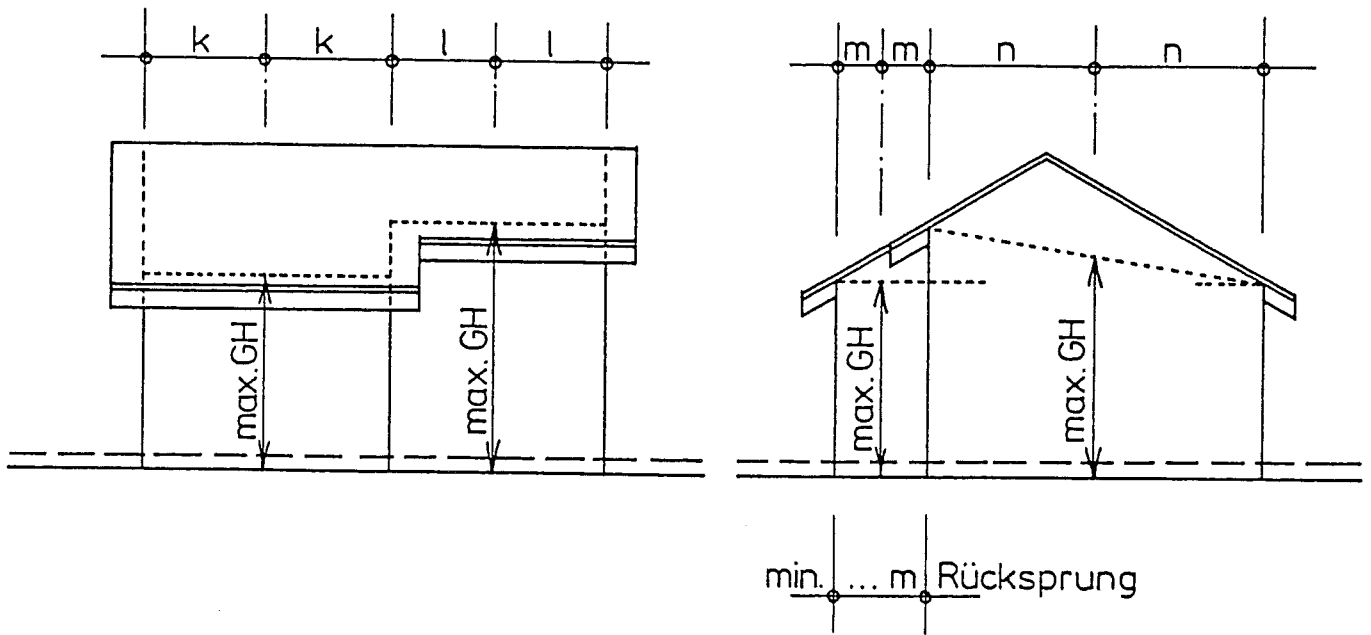
Bei Dachaufbauten die die First übertagen, ist die Gebäudehöhe separat zu messen. Ausgenommen davon sind die teilweise als Belichtungselement verwendeten Dachreiter, sofern diese die Firstlinie nur unwesentlich um die erforderliche Konstruktionshöhe übertagen.



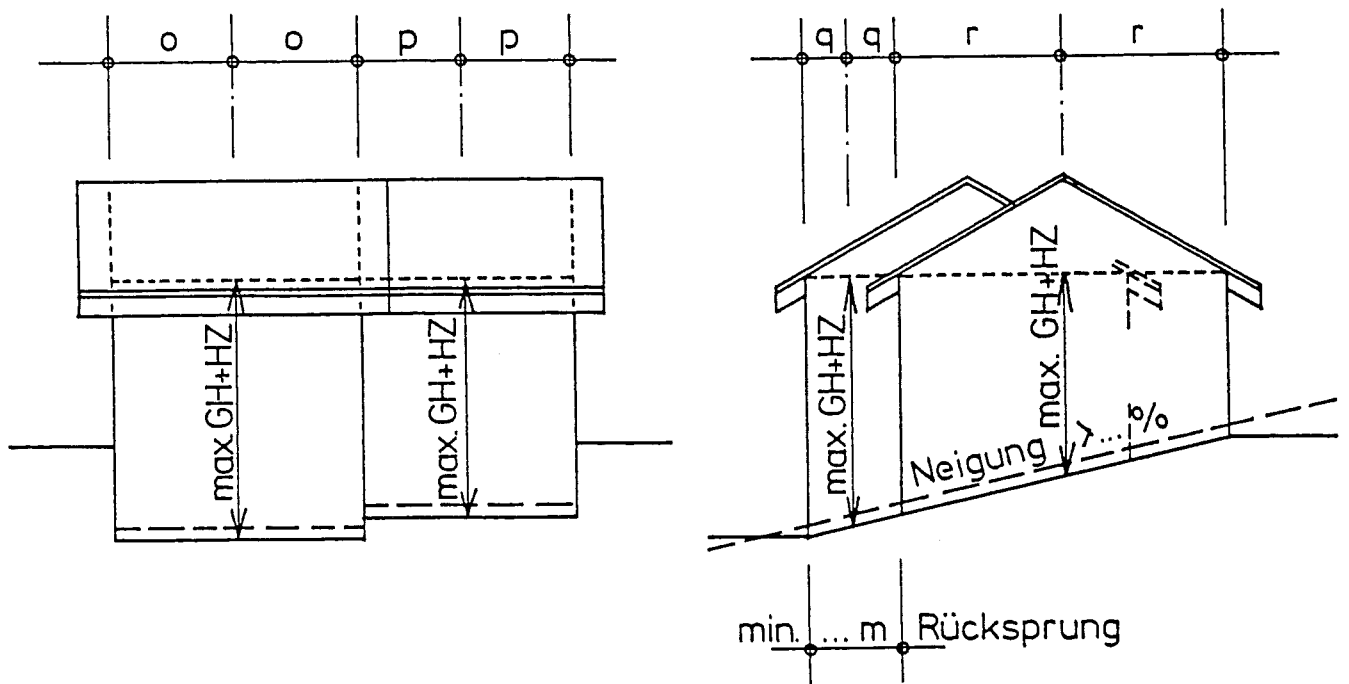
Gebäudehöhe, Kniewand und Firsthöhe; Art. 22, 23 und 24



6. Gebäudehöhe mit gestaffelten Gebäuden; Art. 22

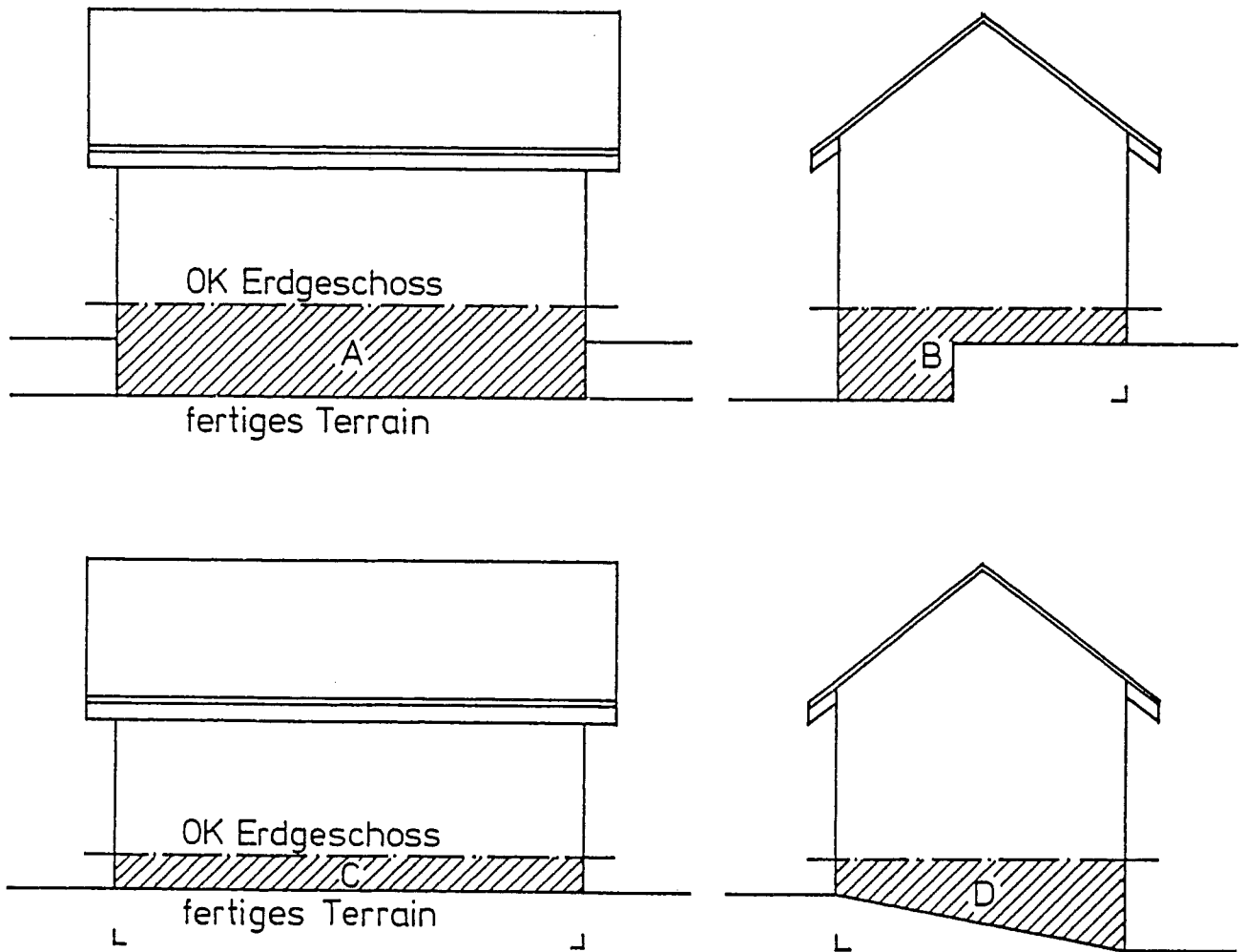


Gebäudehöhe mit gestaffelten Gebäuden am Hang



7. Geschosse; Art. 23

Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschoss gemessen den fertigen Bden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 5.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.



$$\text{mittlere Höhe zwischen oberkant Erdgeschossfussboden und fertigem Boden} = \frac{\text{Flächen A + B + C + D}}{\text{Gebäudeumfang}}$$

