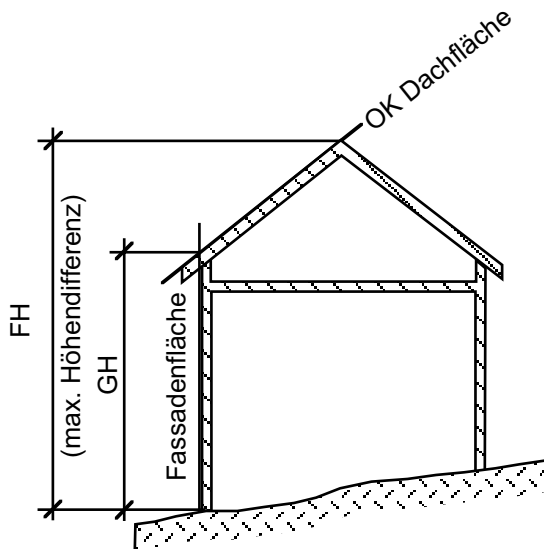


Gebäude- / Firsthöhe (zu Art. 24)

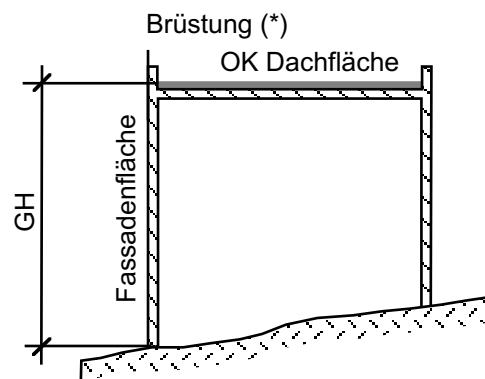
Definition (§ 8 Abs.1 PBV)

Die Gebäudehöhe in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

Satteldach




Flachdach



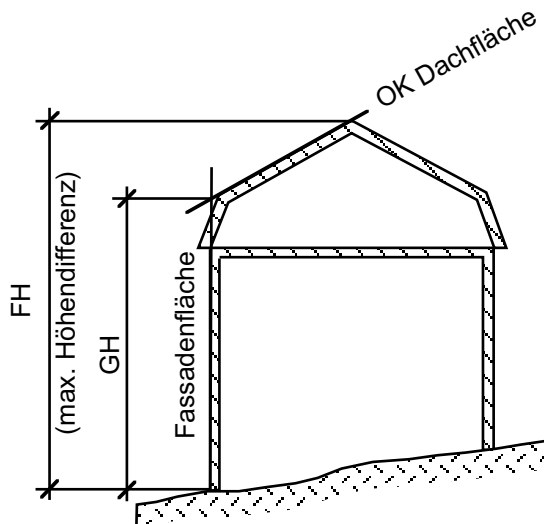
GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

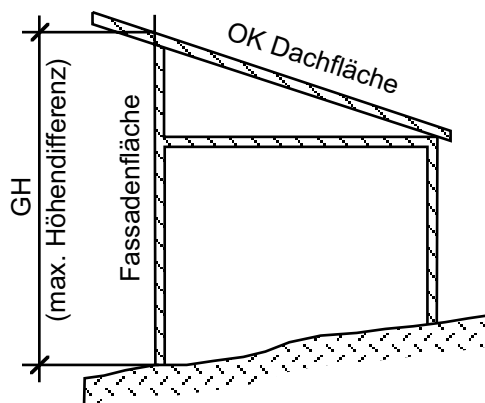
 = gewachsenes Terrain

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

Mansardendach



Pultdach

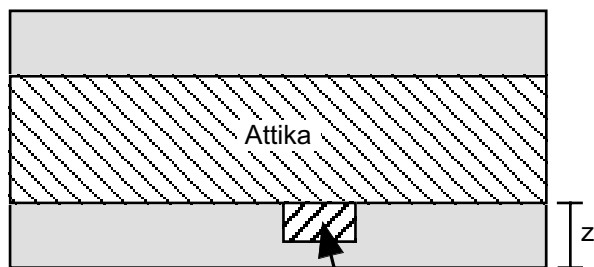


Attika (zu Art. 33 Abs.2)

Definition (§ 8 Abs.2 PBV)

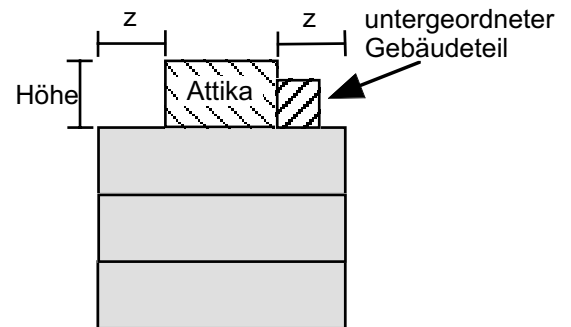
Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseits um weniger als das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind, gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse.

Grundriss



untergeordneter
Gebäudeteil
(z.B. Afgang)

Querschnitt

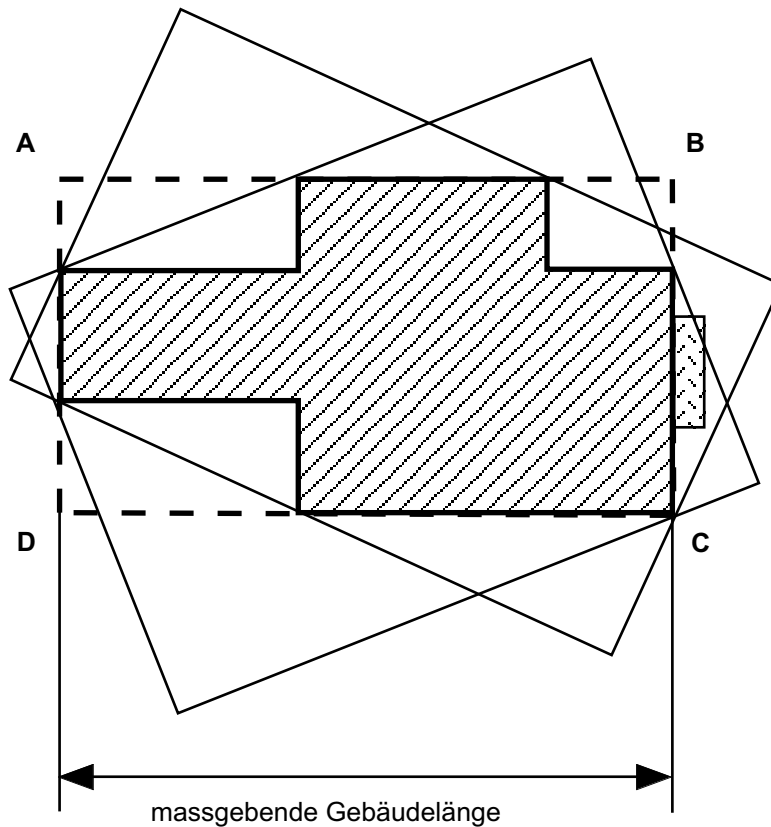


Rückversetzung z des Attikageschosses um mindestens die Höhe des Attikageschosses

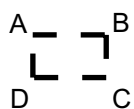
Gebäudelänge (zu Art. 24)

Definition (§ 7 PBV)

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.



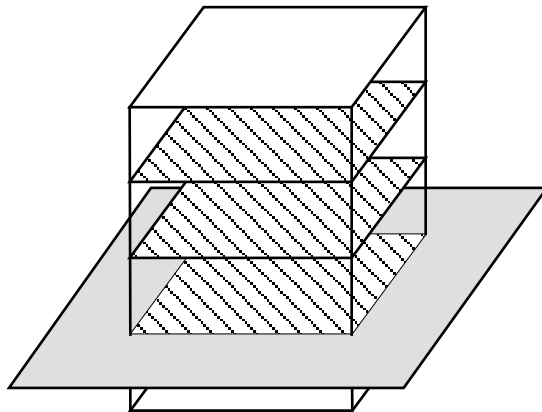
Gebäude

untergeordneter
Gebäudeteilmögliche
Umfassungsrechteckeflächenkleinstes
Umfassungsrechteck

Ausnutzungsziffer (zu Art. 24 / 34)

Definition (§ 9 PBV)

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF).



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

Das Diagramm zeigt die Formel für die Ausnutzungsziffer (AZ) als Verhältnis von Bruttogeschossfläche (BGF) zu anrechenbarer Landfläche (ALF). Die BGF ist durch ein schraffiertes Rechteck dargestellt, die ALF durch ein graues Rechteck.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 10 PBV)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden fiktiven Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist.

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

1. alle nicht dem Wohnen oder Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie solche in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;
5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören.

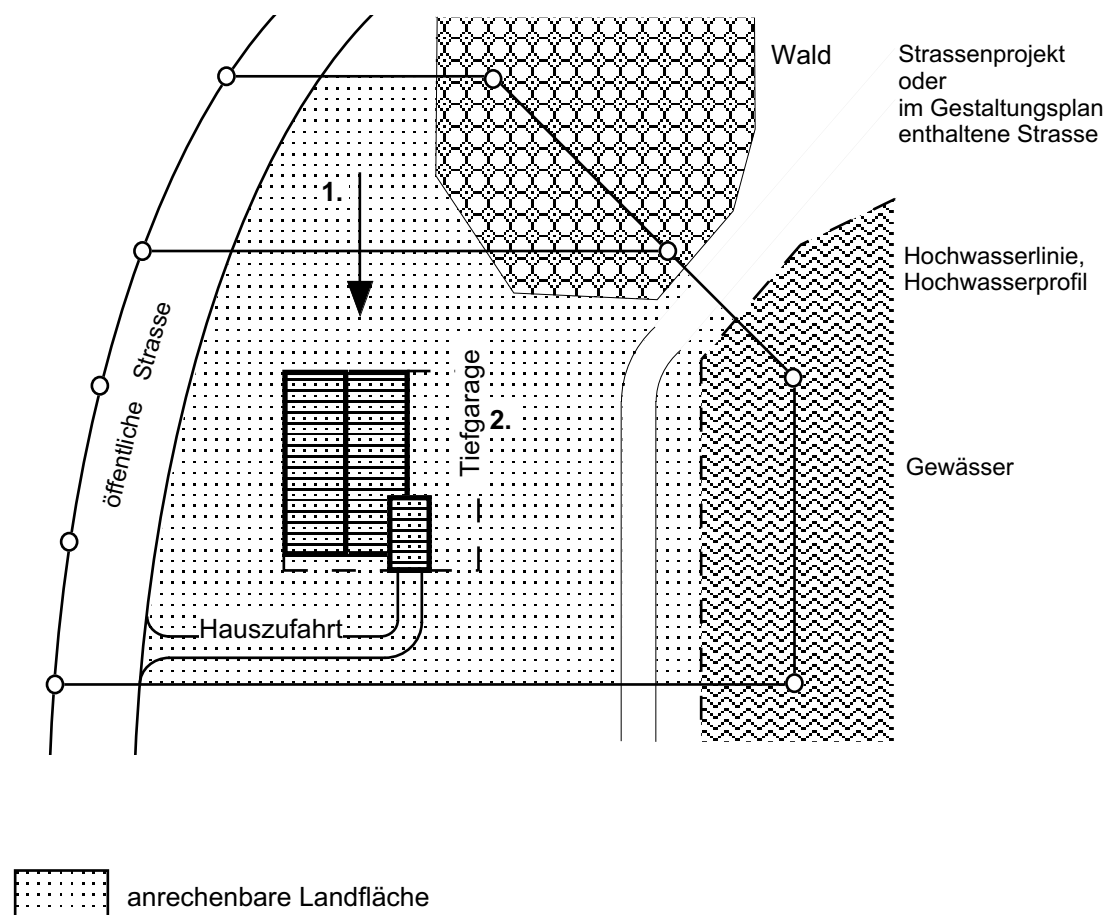
Anrechenbare Landfläche (§ 11 PBV)

Als anrechenbare Landfläche gilt die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10% erhöht;
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet.

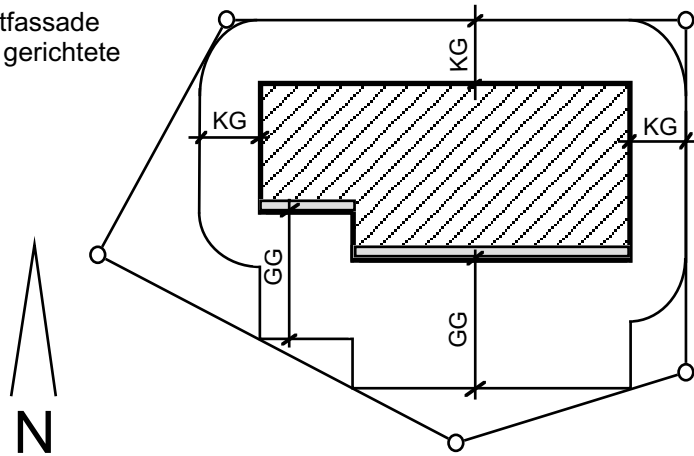


Grenzabstand (zu Art. 24 / 28; PBV §4)

zu Art. 28 Abs.1:

Grosser Grenzabstand auf Hauptfassade
(I.d.R. am stärksten nach Süden gerichtete
längere Gebäudeseite)

KG = kleiner Grenzabstand
GG = grosser Grenzabstand

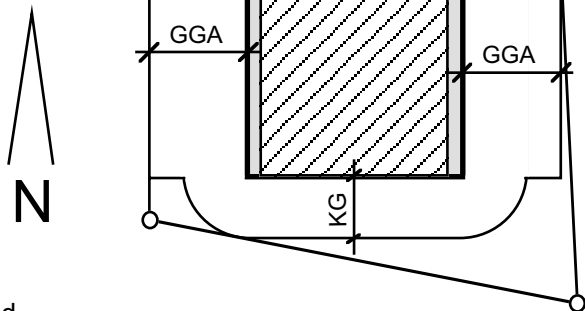


zu Art. 28 Abs.2:

Aufteilung grosser Grenzabstand bei
gleichwertigen ost- / westorientierten
Hauptfassaden

$$GGA = \frac{GG+KG}{2}$$

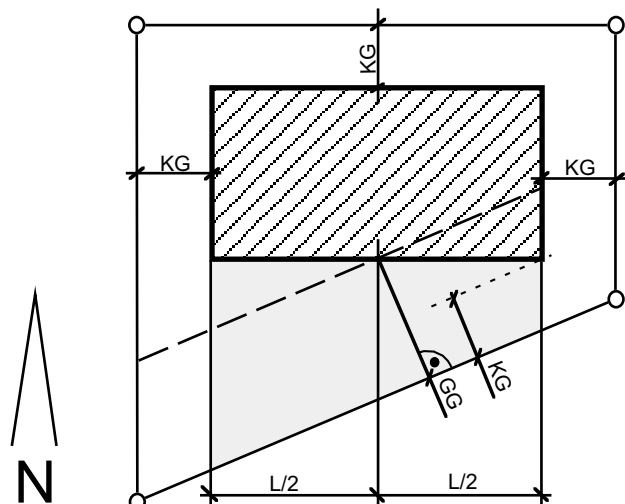
KG = Kleiner Grenzabstand
GG = Grosser Grenzabstand
GGA = Aufgeteilter grosser Grenzabstand
▭ = Hauptfassade



zu Art. 28 Abs.3:

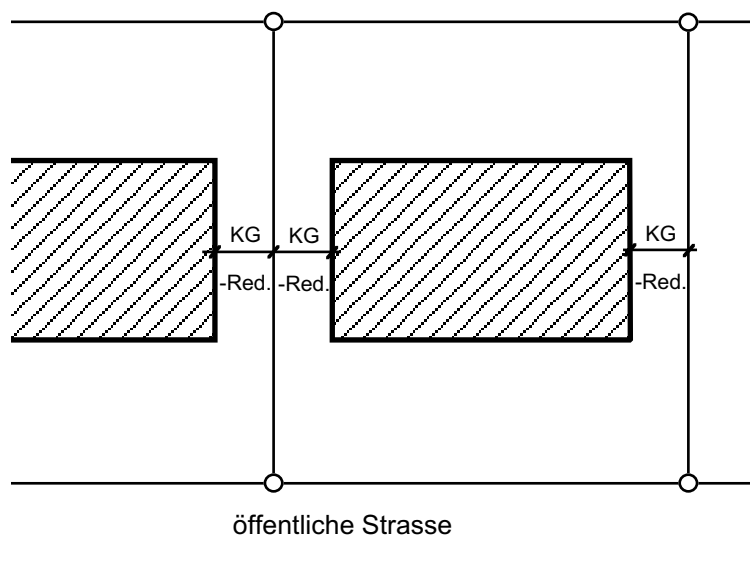
Hauptfassade schräg zur Grenze

KG = kleiner Grenzabstand
GG = grosser Grenzabstand
▭ = Grenzabstandsfläche



Reduktion Grenzabstand (zu Art. 29 Abs.2)

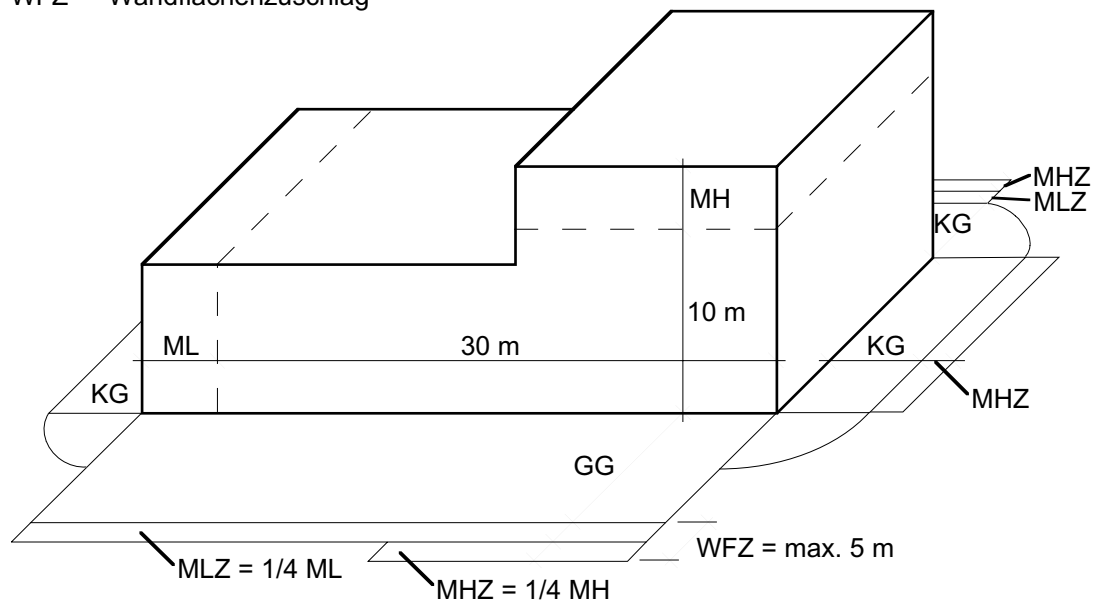
KG = kleiner Grenzabstand
Red. = Reduktion des Grenzabstandes
1.00 m in den Zonen W2a, W2b und WG2
1.50 m in W3 und WG3



Wandflächenzuschlag (zu Art. 31)

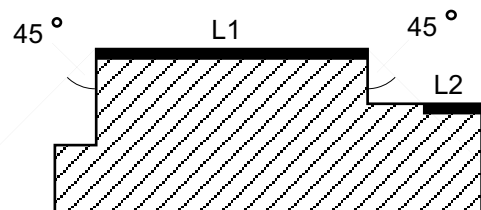
zu Art. 31 Abs.1 und 31 Abs.2:

GG = grosser Grenzabstand
 KG = kleiner Grenzabstand
 MH = Mehrhöhe
 MHZ = Mehrhöhenzuschlag
 ML = Mehrlänge
 MLZ = Mehrlängenzuschlag
 WFZ = Wandflächenzuschlag



zu Art. 31 Abs.3:

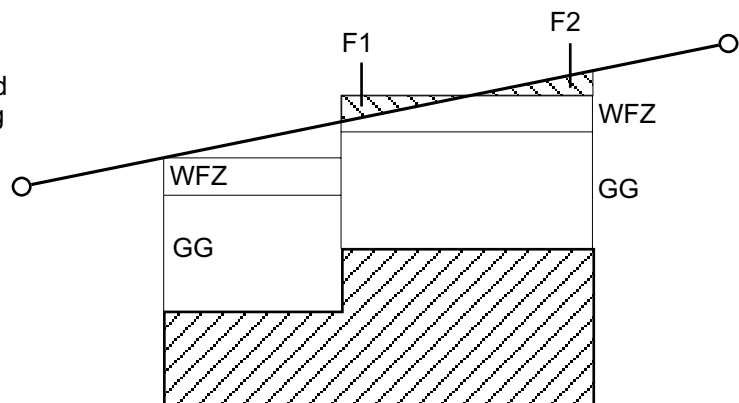
$L1+L2 =$ massgebende Gebäudelänge für die Berechnung der Mehrlänge



zu Art. 31 Abs.4:

GG = grosser Grenzabstand
 WFZ = Wandflächenzuschlag

$F1 = F2$



Abstandsunterschreitung von Vorbauten

Nachisolationen (§ 6 Abs.1 PBV)

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.

Vorbauten und Dachgesimse (§5 und § 6 Abs.2 PBV)

Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass. Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens $1/3$ der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.

