

Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz

6. Bauvorschriften / Messweisen

6 Bauvorschriften / Messweisen	3
6.1 Verbindlichkeit für die Gemeinde.....	3
6.2 Übergangsrecht Bauvorschriften.....	3
6.3 Baubegriffe gemäss Anhang 1 und 2 IVHB	5
6.3.1 Massgebendes Terrain.....	5
6.3.2 Gebäude	6
6.3.3 Kleinbauten / Anbauten.....	7
6.3.4 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten	8
6.3.5 Fassadenflucht / Fassadenlinie / projizierte Fassadenlinie	10
6.3.6 Vorspringende Gebäudeteile / rückspringende Gebäudeteile	13
6.3.7 Gebäudelänge / Gebäudebreite	16
6.3.8 Gesamthöhe / Fassadenhöhe.....	17
6.3.9 Kniestockhöhe / Lichte Höhe / Geschosshöhe.....	22
6.3.10 Vollgeschosse / Untergeschosse / Dachgeschosse	24
6.3.11 Attikageschosse	30
6.3.12 Grenzabstand / Gebäudeabstand.....	31
6.3.13 Baulinien / Baubereich	35
6.3.14 Anrechenbare Grundstücksfläche	37
6.3.15 Geschossflächenziffer.....	39
6.3.16 Baumassenziffer	44
6.3.17 Überbauungsziffer	48
6.4 Abstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen	51
6.4.1 Strassenabstand.....	51
6.4.2 Ausnahmen	55
6.5 Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz	54
6.5.1 Waldabstand	56
6.5.2 Ufergehölzabstand	57
6.5.3 Ausnahmen	57
6.6 Abstand gegenüber Gewässern	58
6.6.1 Gewässerabstand.....	58
6.6.2 Ausnahmen	61
6.7 Höhere Häuser und Hochhäuser	62
6.8 Terrassenhäuser	64
6.9 Teilung eines überbauten Grundstücks	64
6.10 Nutzungstransfer	65
6.11 Hindernisfreies Bauen.....	64

6 Bauvorschriften / Messweisen

6.1 Verbindlichkeit für die Gemeinde

Die Umschreibung der einschlägigen Baubegriffe und die Festlegung einheitlicher Messweisen ist dem Regierungsrat vorbehalten, soweit sie nicht durch interkantonale Vereinbarungen über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; RB 700.2) geregelt werden (vgl. § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; RB 700]). Von dieser Kompetenz hat der Regierungsrat in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) Gebrauch gemacht. Die in der PBV oder der IVHB definierten Baubegriffe und Messweisen sind zwingend, d.h. für die Gemeinde verbindlich und in kommunalen Erlassen nicht abänderbar.

Beispiel 1: Gemäss Ziffer 3.4 IVHB ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), bzw. den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. Gemäss § 24 Abs. 1 PBV dürfen vorspringende Gebäudeteile wie folgt über den zugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen: (1) Ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um max. 3.00 Meter, (2) Innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um max. 1.50 Meter. Die Gemeinde darf bei dieser Ausgangslage nun nicht beispielsweise anordnen, in der Dorfzone sei ein Überragen vorspringender Gebäudeteile von 4.00 Meter zulässig.

Beispiel 2: Die Definition des Attikageschosses wird in Ziffer 6.4 IVHB festgelegt. Die Gemeinde darf nun bspw. nicht anordnen, dass das Attikageschoss in der Dorfzone (wegen angestrebter Verdichtung) nur auf 2/3 einer ganzen Fassade zurückversetzt sein muss. Ebenfalls nicht verändern (bzw. verringern) kann die Gemeinde das in § 29 PBV festgelegte Mass des Rückversatzes. Möglich ist indessen eine Bestimmung, welche aus gestalterischen Überlegungen einen Rücksprung auf zwei Seiten anordnet. Eine solche Vorschrift wäre strenger als die Grunddefinition, was zulässig ist bzw. nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen würde.

6.2 Übergangsrecht Bauvorschriften

Hängigkeit

Für Baugesuche, die vor dem 1. Januar 2013 eingereicht wurden, oder für Planungen (Rahmen- und Sondernutzungspläne), deren öffentliche Auflagen von der Gemeindebehörde vor dem 1. Januar 2013 publiziert wurden, gelten sämtliche Bestimmungen des alten Planungs- und Baugesetzes vom 16. August 1995 (aPBG) sowie der alten Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996 (aPBV) weiterhin. Baugesuche, die nach dem 1. Januar 2013 eingereicht werden, oder Planungen, deren öffentliche Auflagen

von der Gemeindebehörde nach dem 1. Januar 2013 publiziert werden, sind nach der neuen Planungs- und Baugesetzgebung zu beurteilen.

Anwendbarkeit

Die Begriffe der IVHB sind - mit Ausnahme des Begriffs „Gebäude“ (Ziffer 2.1 Anhang 1 IVHB) - erst anwendbar, wenn die Gemeinde ihren Rahmennutzungsplan oder die bestehenden Sondernutzungspläne daran angepasst hat. Die kantonalen Bestimmungen in der PBV, welche (teils) gestützt auf die IVHB erlassen wurden, sind damit ebenfalls erst nach Einführung des neuen Rechts auf Stufe Gemeinde anwendbar (§§ 22 bis 35 PBV). Die Begriffe und Messweisen gemäss der aPBV bleiben also bis zur Anpassung des kommunalen Rechts weiterhin anwendbar (vgl. § 121 PBG, § 56 PBV). Davon gibt es folgende Ausnahme: Gemäss § 122 Abs. 3 PBG sind neue Sondernutzungspläne bereits vor der flächendeckenden Einführung des neuen Rechts nach den revidierten Bestimmungen zu erlassen. Entsprechend sind bspw. Gestaltungspläne ab sofort und integral nach neuem Recht zu erlassen (vgl. Kapitel 4 und zum Übergangsrecht auch das Merkblatt und den Fragekatalog unter: www.dbu.tg.ch → Rechtsdienst → Übergangsrecht; www.raumentwicklung.tg.ch → Themen → Planungs- und Baugesetz). Regelungen der Gemeinde, die den unmittelbar anwendbaren Vorschriften des totalrevidierten PBG widersprechen, sind mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgehoben (§ 123 PBG).

Anpassungsfristen

Die Gemeinde muss ihren Rahmennutzungsplan resp. die bestehenden Sondernutzungspläne grundsätzlich innert 5 bzw. 15 Jahren (seit 1. Januar 2013) an die neuen Begriffe anpassen (§ 122 Abs. 1 und 2 PBG). Falls die Gemeinde diese Fristen ungenutzt verstreichen lässt, gelten für die Nutzungsziffern und Höhenmasse die Umrechnungswerte des Regierungsrates (vgl. § 122 Abs. 4 PBG und § 57 Abs. 1 und 2 PBV).

6.3 Baubegriffe gemäss Anhang 1 und 2 IVHB

6.3.1 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Ziff. 1.1 Anhang 1 IVHB).

Die Festlegung des massgebenden Terrains kann auf zwei Arten erfolgen. In erster Linie ist auf den „natürlich gewachsenen“ Geländeverlauf auf dem Baugrundstück oder innerhalb des Gestaltungsplangebiets abzustellen. Kann der „natürlich gewachsene“ Geländeverlauf nicht mehr ermittelt werden, ist vom „natürlichen“ Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Bei der Bestimmung des „natürlichen“ Geländeverlaufs der Umgebung ist wiederum in erster Linie vom „natürlich gewachsenen“ Geländeverlauf der das Baugrundstück resp. das Planungsgebiet umgebenden Grundstücke auszugehen. Kann der „natürlich gewachsene“ Geländeverlauf etwa anhand von alten Bauplänen nicht mehr eruiert werden, ist der seit 10 bis 20 Jahren unverändert gebliebene „gestaltete“ Geländeverlauf der Umgebung dem „natürlich gewachsenen“ Geländeverlauf der Umgebung gleichzusetzen.

In unklaren Situationen muss die Gemeindebehörde im Gestaltungsplan oder im Baubewilligungs- resp. im Vorentscheid das massgebende Terrain festlegen.

Ausnahmsweise kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom „natürlich gewachsenen“ Geländeverlauf oder dem „natürlichen“, d.h. unter Umständen auch vom „gestalteten“ Geländeverlauf der Umgebung festgelegt werden (Bsp.: Hochwasserschutz, Schutz des Grundwassers). Allerdings darf das massgebende Terrain im Planungs- oder Baubewilligungsverfahren aus Gründen der Rechtssicherheit nur sehr zurückhaltend abweichend vom „natürlich gewachsenen“ Geländeverlauf oder vom „natürlichen“ Geländeverlauf der Umgebung festgelegt werden. Dabei sind die Voraussetzungen im Planungsverfahren weniger restriktiv anzusetzen als im konkreten Baubewilligungsverfahren, da die Gefahr der Rechtsunsicherheit auf Stufe Planungsverfahren deutlich kleiner ist.

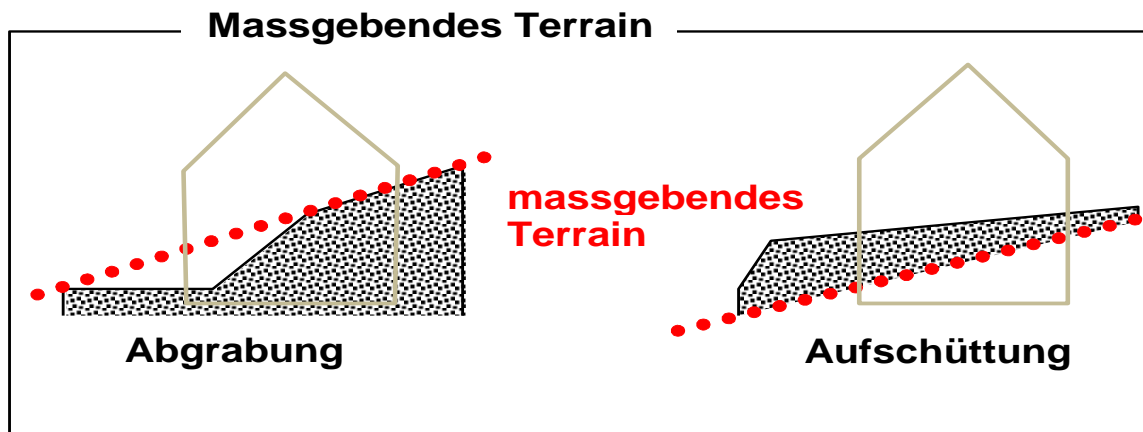


Abbildung 6.1

Wie sich aus Abbildung 6.1 ergibt, werden Abgrabungen und Aufschüttungen bei der Bestimmung des massgebenden Terrains nicht berücksichtigt. Die Gemeinde muss deshalb über die Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen spezielle Vorschriften im Baureglement oder im Gestaltungsplan erlassen (vgl. dazu die Ausführungen zur „Fassadenhöhe“ resp. zu den „Untergeschossen“ unter Kap. 6.3.8 bzw. 6.3.10).

6.3.2 Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen (Ziff. 2.1 Anhang 1 IVHB).

Unter Gebäude fallen nur „ortsfeste Bauten“ und keine „Anlagen“ im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG.

Der Ausdruck „ortsfest“ wird im RPG nicht verwendet. Das Bundesgericht verwendet diesen Begriff in Zusammenhang mit Fahrnisbauten, „welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden“ (vgl. BGE 113 Ib 314 E. 2b). Unter „ortsfeste Bauten“ müssen demnach auch am gleichen Ort auf Dauer oder in einer gewissen Regelmässigkeit angelegte Fahrnisbauten fallen (vgl. dazu Art. 677 Abs. 1 ZGB).

Wird eine auf Dauer, d.h. über drei Monate angelegte Fahrnisbaute (Bsp.: Baustellenwagen) oder eine leicht entfernbar Baute (Bsp.: Unterstand auf Rädern) zur Umgehung der Bauvorschriften regelmässig leicht verschoben, wird sie dennoch als „ortsfest“ qualifiziert.

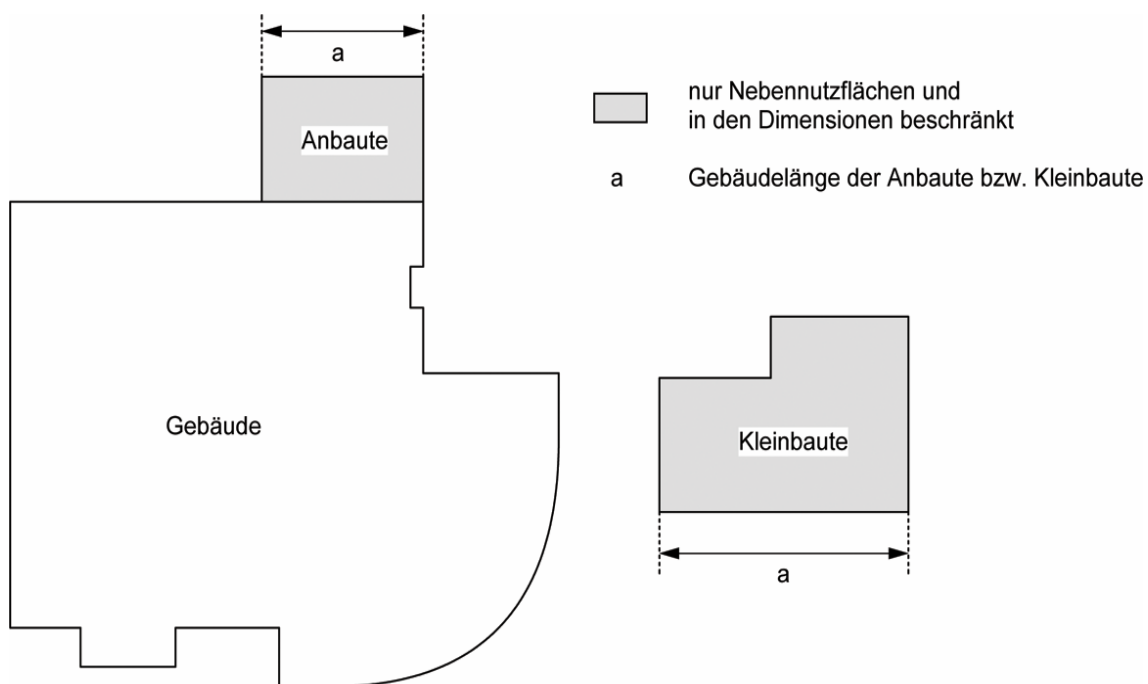
Die Frage, ob eine Baute als „ortsfest“ gilt und damit unter den Begriff „Gebäude“ fällt, ist klar von der Frage zu trennen, ob eine ortsfeste Baute baubewilligungspflichtig ist. Eine

„ortsfeste Fahrnisbaute“ (Bsp.: während mindestens drei Monaten am selben Ort abgestellter Wohnwagen) fällt unter die massgebenden Bauvorschriften, unabhängig davon ob sie baubewilligungspflichtig ist oder nicht (vgl. dazu etwa § 99 Abs. 1 Ziff. 12 PBG).

6.3.3 Kleinbauten / Anbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten (Ziff.2.2 Anhang 1 IVHB).

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen (Ziff. 2.3 Anhang 1 IVHB).



Figur 2.1 - 2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten Anhang 2 IVHB

Die zulässigen Masse für Klein- und Anbauten sind abschliessend in § 22 PBV definiert:

- max. 40 m² Gebäudefläche (nur Nebennutzflächen);
- max. 3.50 m traufseitige Fassadenhöhe.

Die Gebäudefläche wird analog zur anrechenbaren Gebäudefläche der Überbauungsziffer ermittelt (vgl. Figur 8.4 Anhang 2 IVHB und Kap. 6.3.17). Nach Ziffer 8.4 Anhang 1 IVHB gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie als anrechenbare Gebäudefläche. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden bei der Ermittlung der Gebäudefläche somit nicht berücksichtigt.

Zu den Nebennutzflächen gehören im Wohnungsbau bspw. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrtrräume (vgl. dazu die Definition der Nebennutzflächen gemäss SN 504 416 unter Kap. 6.3.15). Bei Gewerbebauten zählen zu den Nebennutzflächen bspw. die Technikräume. Gebäude, welche nicht ausschliesslich Nebennutzflächen aufweisen, fallen definitionsgemäss nicht unter Klein- oder Anbauten.

An- und Kleinbauten haben eigene Fassadenfluchten. Die Gemeinde kann deshalb sowohl für Anbauten als auch für Kleinbauten im Baureglement spezielle Grenzabstände festlegen.

Auch unterkellerte Kleinbauten oder Anbauten sind zulässig, sofern die Unterkellerung nur Nebennutzflächen enthält.

Nicht unterkellerte, freistehende oder angebaute Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m sind in Bauzonen bewilligungsfrei, sofern sie die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten (vgl. § 99 Abs. 1 Ziff. 3 PBG). Mit dem Ausdruck „Gerätehäuschen“ wird verdeutlicht, dass diese Bauten nur Nebennutzflächen umfassen dürfen.

Anbauten können nicht an Kleinbauten und Kleinbauten nicht an Kleinbauten angebaut werden, da es sich bei Kleinbauten um „freistehende“ Gebäude handeln muss. Natürlich kann eine Anbaute an eine Kleinbaute angebaut werden, wenn die Kleinbaute und die Anbaute zusammen als Einheit betrachtet die zulässigen Masse für eine Kleinbaute nicht überschreitet. Definitionsgemäss handelt es sich dann aber nur noch um eine Kleinbaute, die Anbaute geht gewissermassen darin auf.

Sind mehrere Anbauten zusammengebaut, sind sie als eine einzige „Anbaute“ zu betrachten, wenn sie äusserlich als Einheit auftreten (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheid VG.2010.139/E vom 8. Juni 2011). Eine solche „Anbaute“ überschreitet unter Umständen die zulässigen Masse gemäss § 22 PBV.

Kleinbauten dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- und Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. § 45 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege [StrWG; RB 725.1] und die Ausführungen unter 6.4.1).

6.3.4 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (Ziff. 2.4 Anhang 1 IVHB).

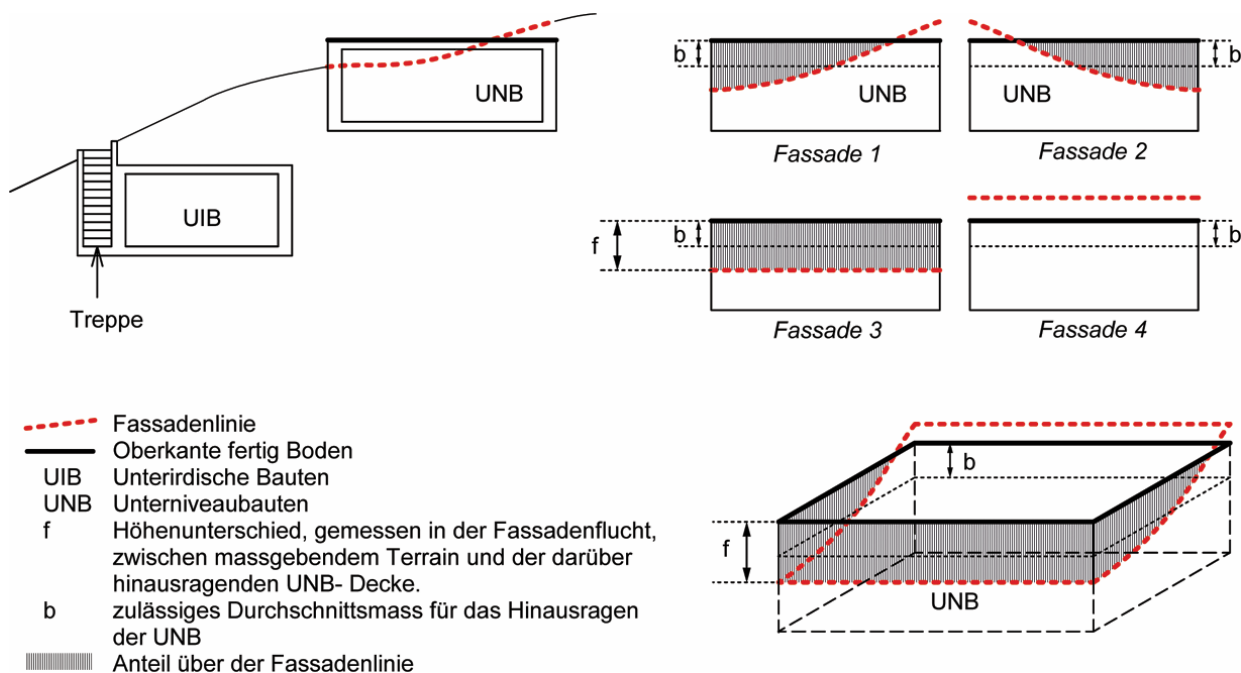
Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen (Ziff. 2.5 Anhang 1 IVHB).

Unter „Geländer und Brüstungen“ werden Konstruktionen verstanden, welche bei den Zugängen als Absturzsicherungen dienen.

Mit „tiefer gelegten Terrain“ sind Abgrabungen gemeint, und zwar nicht nur solche, mit welchen das massgebende Terrain (Ziff. 1.1 IVHB) verändert wurde. Sämtliche Abgrabungen sind zu berücksichtigen. Auf der anderen Seite darf man aber nicht mit einer Aufschüttung eine Baute überdecken bzw. eingraben; bzw. solches ist für die vorliegend interessierende Frage irrelevant.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen keinen Grenz- oder Gebäudeabstand einhalten, soweit sie unter dem massgebenden Terrain liegen und nicht die Gemeinde etwas Abweichendes geregelt hat. Schliesslich bezieht sich die Fassadenflucht nur auf Gebäude über dem massgebenden Terrain (vgl. dazu Ziffern 7.1. und 7.2 i.V.m. Ziffern 3.1 - 3.3 Anhang 1 IVHB). Für die oberhalb des massgebenden Terrains liegenden Gebäude- oder Anlageteile der unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten muss die Gemeinde im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen spezielle Grenzabstände festlegen.

Bei Tiefgaragen ist je nach vertikaler und horizontaler Lage in Bezug zum massgebenden Terrain oder zu Gebäuden zwischen unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten oder Untergeschossen zu unterscheiden (vgl. Figur 6.2 Anhang 2 IVHB in Kap. 6.3.10).



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten Anhang 2 IVHB

Das zulässige Mass für Unterniveaubauten ist in § 23 PBV definiert:
Mass $f = 1$ m (ab massgebendem oder tiefer gelegten Terrain). Die Erschliessung ist bei der Ermittlung des Masses f nicht zu berücksichtigen (vgl. § 23 PBV).

6.3.5 Fassadenflucht / Fassadenlinie / projizierte Fassadenlinie

Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Ziff. 3.1 Anhang 1 IVHB).

Die Fassadenflucht ist eine Hilfsgrösse für die Bestimmung der Fassadenlinie, der projizierten Fassadenlinie, der vor- und rückspringenden Gebäudeteile, der Fassadenhöhe, des Unter- sowie des Attikageschosses (vgl. Ziffern 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 5.2, 6.2 und 6.4 Anhang 1 IVHB).

Berücksichtigt wird nur die Mantelfläche über dem massgebenden Terrain (vgl. dazu die Ausführungen zum Grenz- und Gebäudeabstand von unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten unter Kap. 6.3.4).

Mit Blick auf Figur 3.1 - 3.3 Anhang 2 IVHB ist unter dem Begriff „Baukörper“ ein Gebäude (= ortsfeste Baute) zu verstehen. Anlagen und nicht ortsfeste Bauten fallen nicht unter den Begriff „Baukörper“.

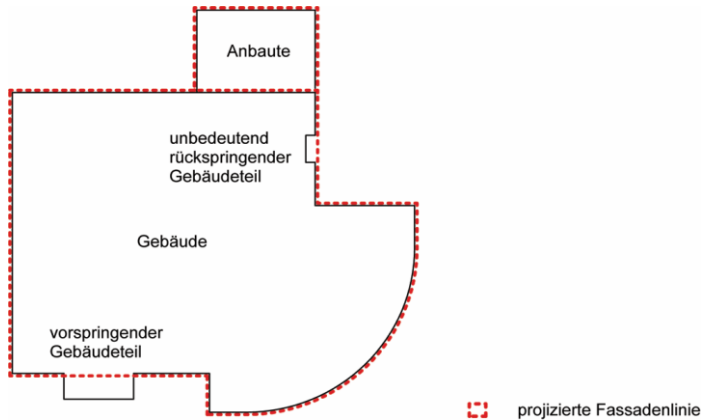
Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziff. 3.2 Anhang 1 IVHB).

Die Fassadenlinie ist eine Hilfsgrösse für die Festlegung der projizierten Fassadenlinie, der Fassadenhöhe und der Untergeschosse (vgl. Ziffern 3.3, 5.2 und 6.2 Anhang 1 IVHB).

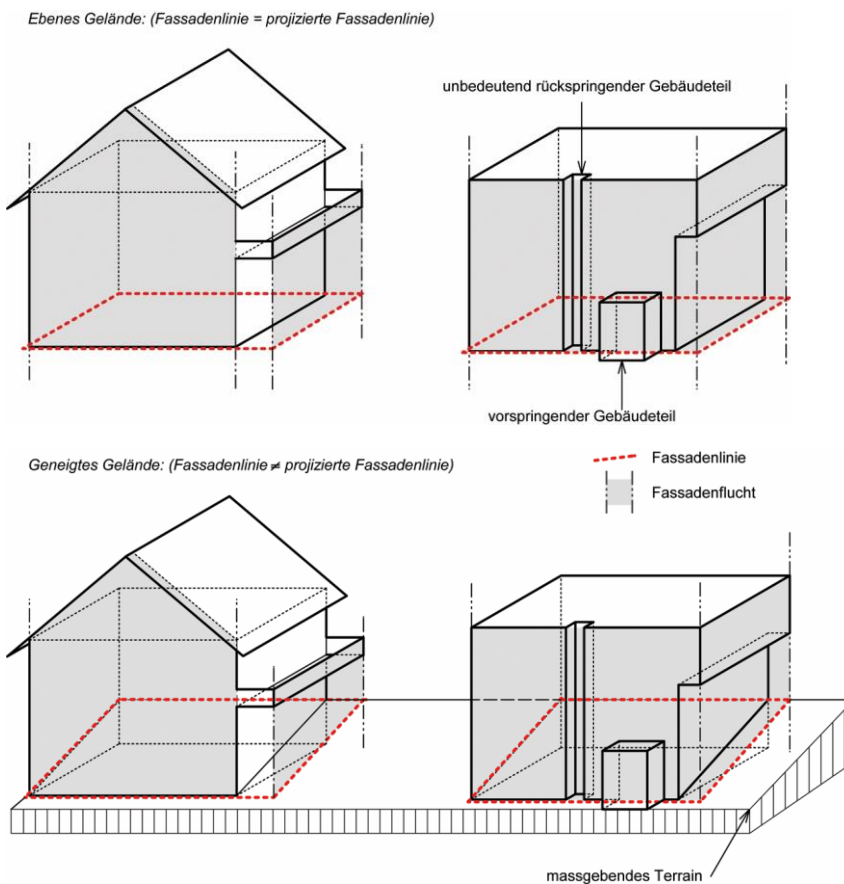
Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (Ziff. 3.3 Anhang 1 IVHB).



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie Anhang 2 IVHB

Die projizierte Fassadenlinie ist die Hilfsgrösse für die Bestimmung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Gebäudelänge und -breite sowie der anrechenbaren Gebäudefläche (vgl. Ziffern 4.1, 4.2, 7.1, 7.2, 8.4 Anhang 1 IVHB).



Figur 3.1 - 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie Anhang 2 IVHB

Unter dem massgebenden Terrain liegende Bauten werden bei der Bestimmung der projizierten Fassadenlinie nicht berücksichtigt (vgl. dazu die Ausführungen zum Grenz- und Gebäudeabstand von unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten unter Kap. 6.3.4).

Die Abbildungen unter Figur 3.1 - 3.3 Anhang 2 IVHB sind unvollständig. Neben der fehlenden projizierten Fassadenlinie wurde die grau schraffierte Fläche für die Fassadenflucht traufseitig über dem Balkon nicht bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gezogen (vgl. dazu nachfolgend Abbildung 6.2 sowie Figur 5.2 Anhang 2 IVHB 1. Skizze).

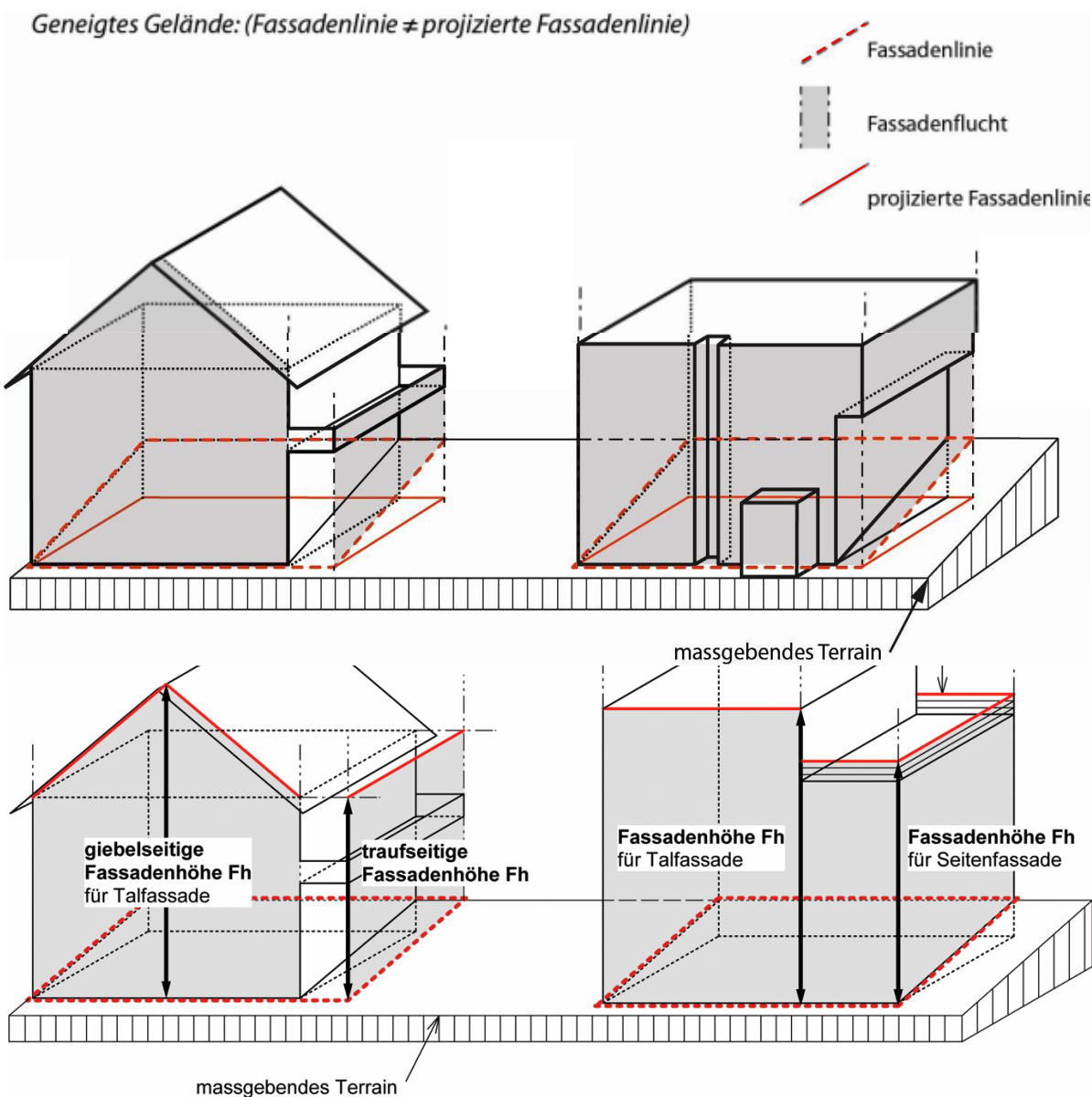
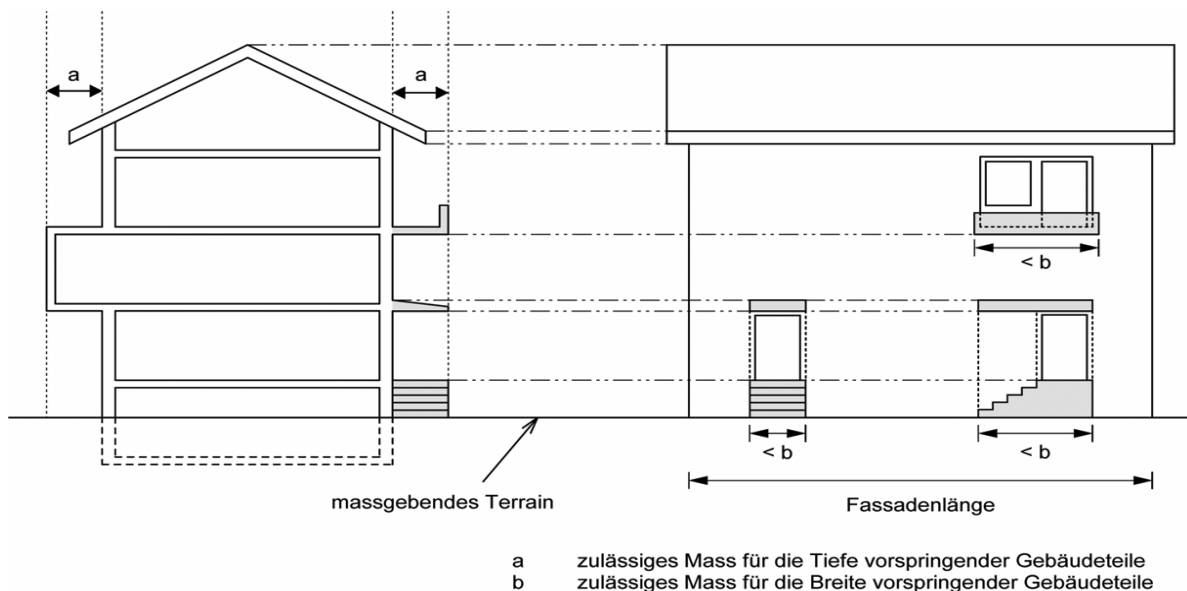
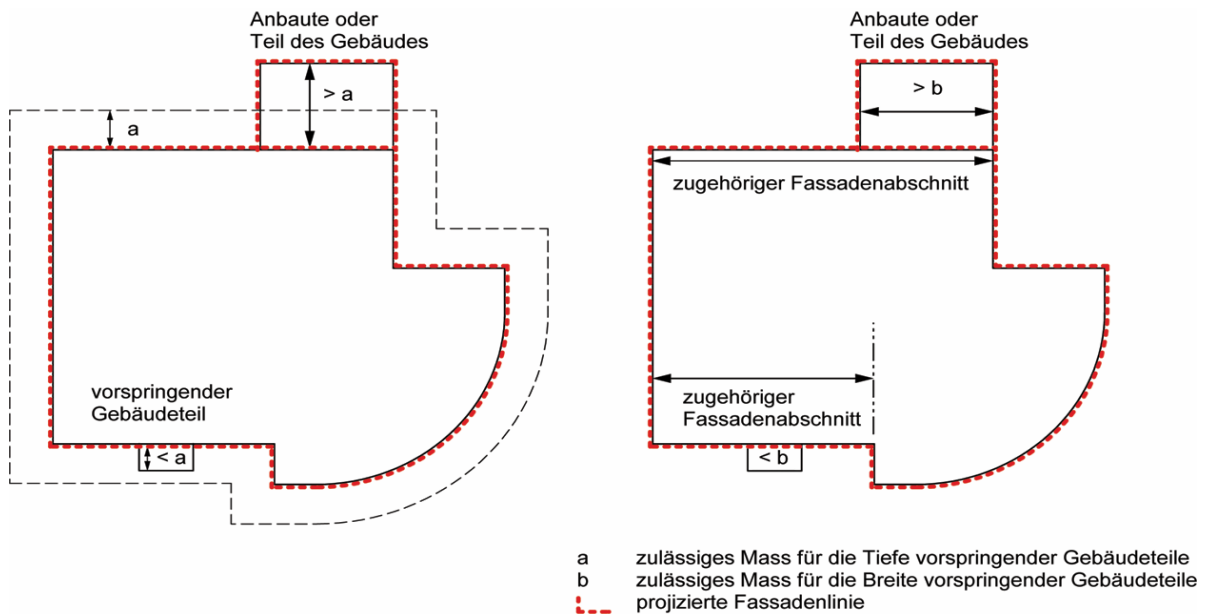


Abbildung 6.2, Figur 5.2 Anhang 2 IVHB 1. Skizze Anhang 2 IVHB

6.3.6 Vorspringende Gebäudeteile / rückspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten (Ziff. 3.4 Anhang 1 IVHB).



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht) Anhang 2 IVHB

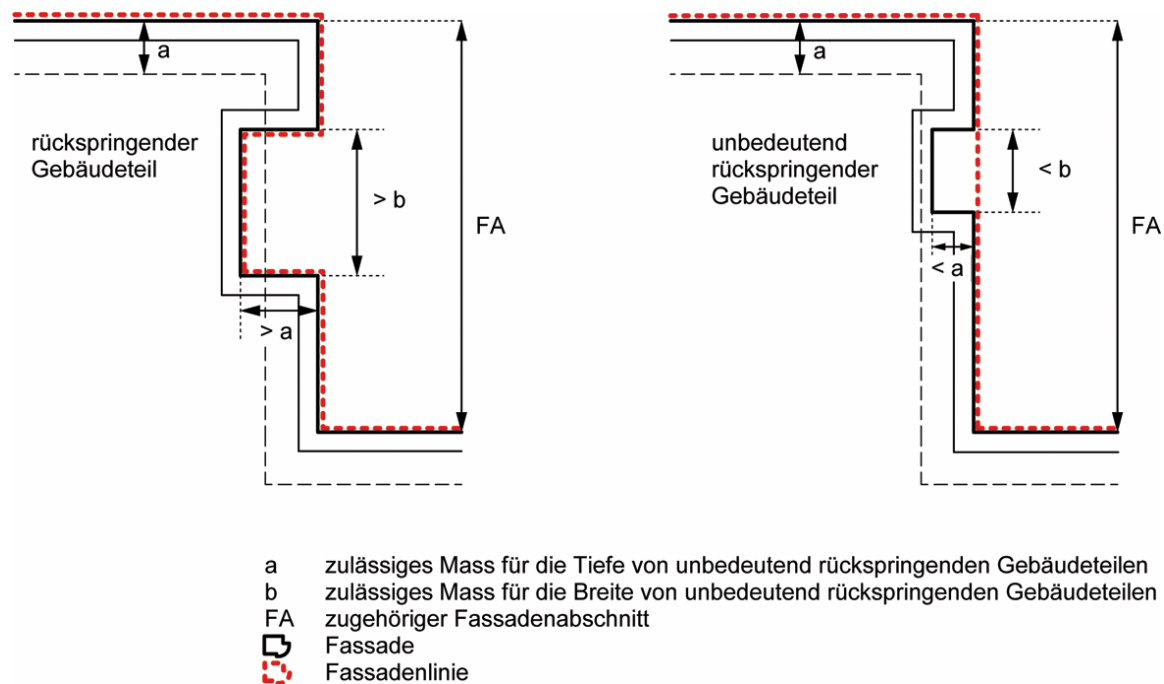
Vorspringende Gebäudeteile werden bei der Ermittlung der Fassadenflucht nicht berücksichtigt (Ziffer 3.1 Anhang 1 IVHB). Folglich sind vorspringende Gebäudeteile bei der Berechnung der Gebäudelänge oder -breite sowie des Grenz- oder Gebäudeabstands nicht einzubeziehen (vgl. Ziffern 4.1 und 4.2 sowie 7.1 und 7.2 i.V.m. Ziffern 3.3, 3.2 und 3.1 Anhang 1 IVHB).

Gemäss § 24 Abs. 1 PBV dürfen vorspringende Gebäudeteile wie folgt über die Fassadenflucht hinausragen: (1) Ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal 3.00 Meter; (2) Innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal 1.50 Meter. Die Nutzung der vorspringenden Gebäudeteile ist ohne Bedeutung. Sie können auch bewohnt sein. Ragen „vorspringende“ Gebäudeteile über das zulässige Mass hinaus, dann gelten sie als Teile eines Gebäudes oder, sofern sie nur Nebennutzflächen aufweisen, als Teile einer Anbaute. Solche „vorspringenden“ Gebäudeteile müssen folglich den Grenz- oder Gebäudeabstand des Gebäudes, der Kleinbaute oder der Anbaute einhalten resp. sie sind bei der Berechnung der Gebäudelänge oder -breite oder der anrechenbaren Gebäudefläche zu berücksichtigen.

Das zulässige Mass der Tiefe von vorspringenden Gebäudeteilen dient auch als Hilfsgrösse für die Bestimmung der horizontalen Ausdehnung von Untergeschossen (vgl. Figur 6.2 Anhang 2 IVHB unter Kap. 6.3.10)

Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt (Ziff. 3.5 Anhang 1 IVHB).



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile Anhang 2 IVHB

Die zulässigen Masse für unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind abschliessend in § 24 Abs. 2 PBV definiert: Tiefe: max. 1 m / Breite: max. 1 m.

Mit dem Begriff „Hauptfassade“ in Ziffer 3.5 Anhang 1 IVHB ist die jeweilige Fassadenflucht im Sinne von Ziffer 3.1 Anhang 1 IVHB gemeint. Der Begriff der Hauptfassade ist insofern irreführend. Der Begriff wird durch die IVHB nicht definiert, und es gibt auch keine „Nebenfassaden“.

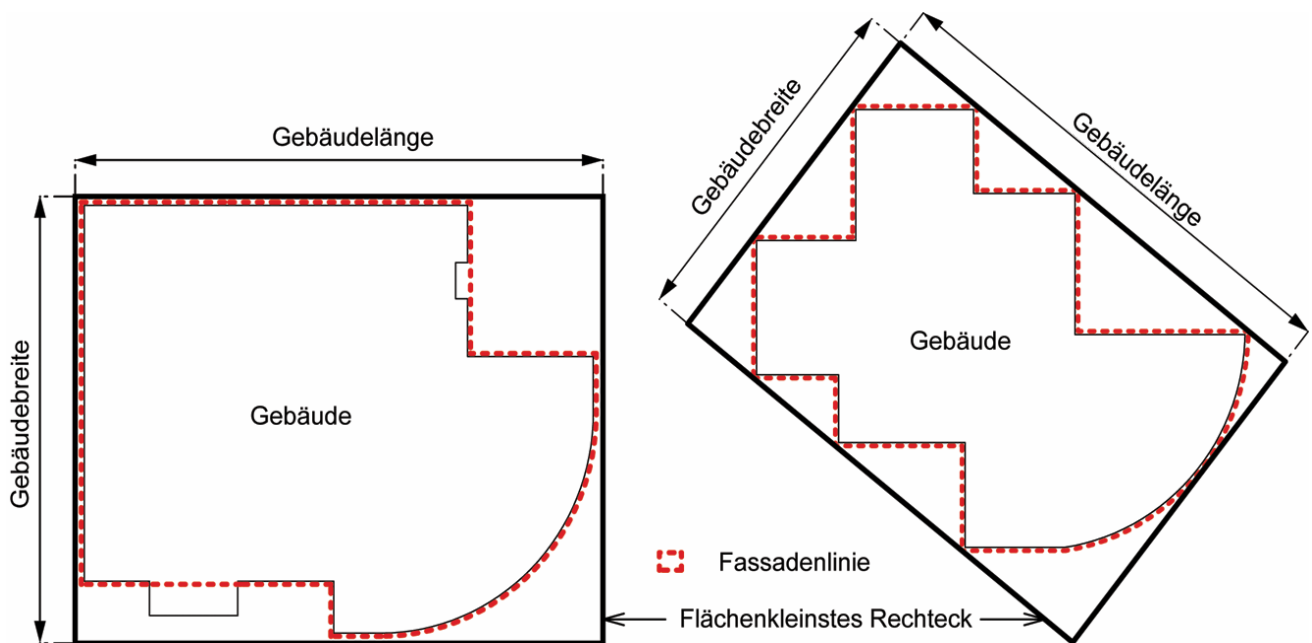
Unbedeutende Rücksprünge werden wie vorspringende Gebäudeteile bei der Bestimmung der Fassadenflucht nicht berücksichtigt. Dies hat Konsequenzen für die Bestimmung der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss Ziffer 8.4 Anhang 1 IVHB. Ebenfalls kann die Unterscheidung in rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile Inhalt von Gestaltungsbestimmungen bilden.

Beispiele von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen sind innenliegende Balkone, Arkaden oder zurückversetzte Eingänge.

6.3.7 Gebäudelänge / Gebäudebreite

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Ziff. 4.1 Anhang 1 IVHB).

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Ziff. 4.2 Anhang 1 IVHB).



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite Anhang 2 IVHB

Anbauten sind wie vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sowie unter dem massgebenden Terrain liegende Bauten bei der Ermittlung der Gebäudelänge des (Haupt-)Gebäudes nicht zu berücksichtigen (vgl. § 25 PBV sowie Ziffern 3.1 - 3.5 Anhang 1 IVHB). Über dem massgebenden Terrain liegende Verbindungstrakte innerhalb eines Gebäudekomplexes sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite zu berücksichtigen (vgl. demgegenüber § 7 aPBV).

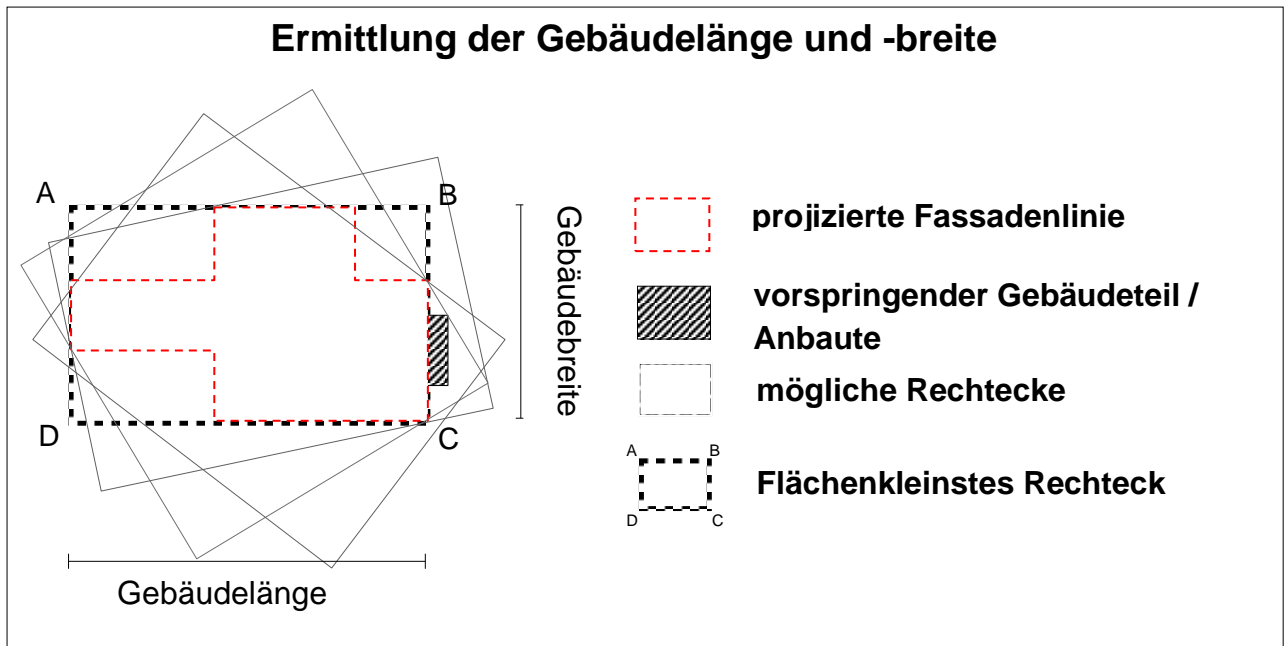


Abbildung 6.3

6.3.8 Gesamthöhe / Fassadenhöhe

Die Gemeinde kann die Höhe von Gebäuden im Baureglement auf drei Weisen bestimmen: durch die Festlegung der Gesamthöhe in Metern, von Fassadenhöhen in Metern oder über die Geschosszahl (§ 26 Abs. 1 PBV).

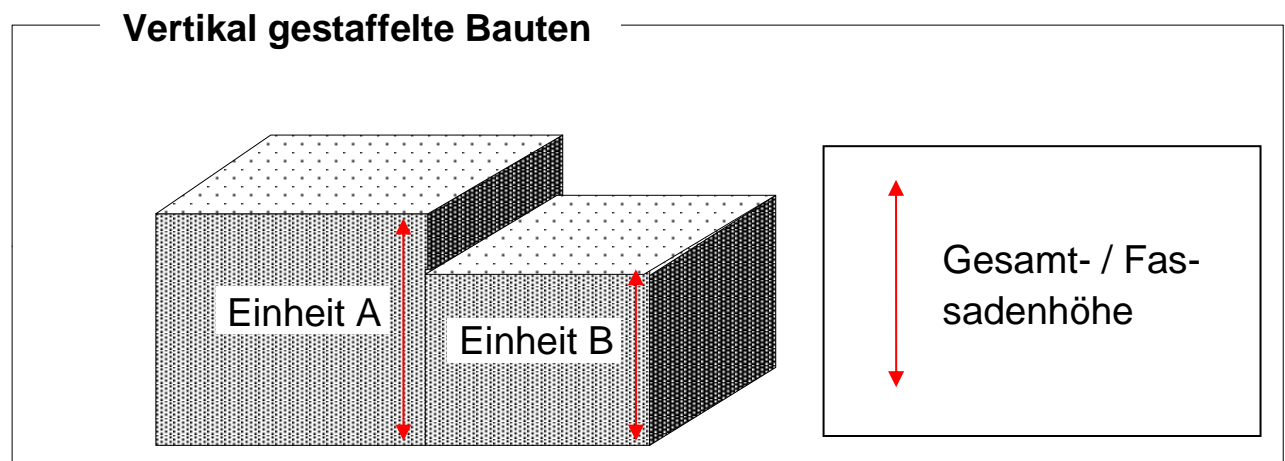
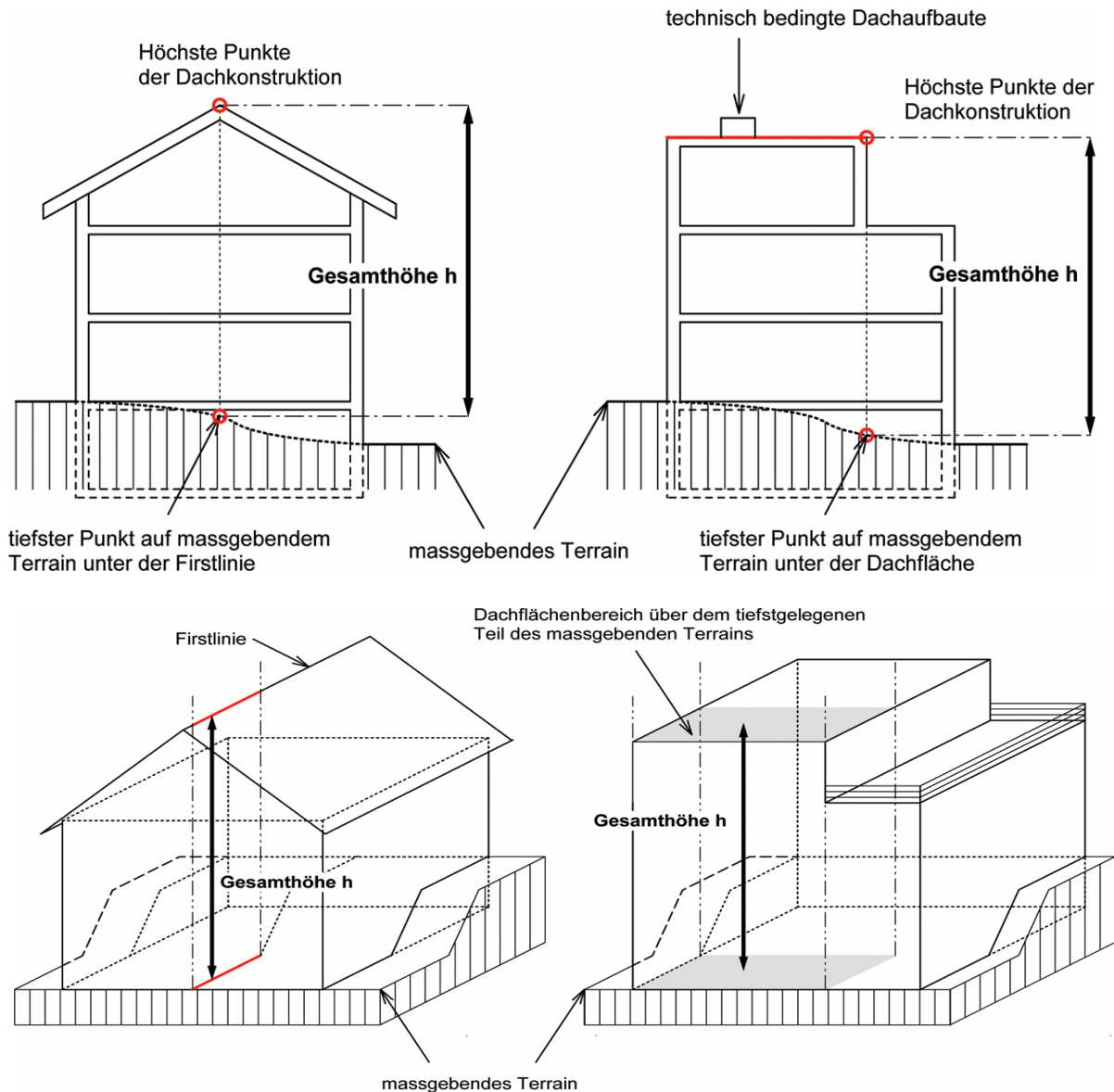


Abbildung 6.4

Bei horizontal (Bsp.: Reihenhäuser) oder vertikal (Bsp.: Terrassenhäuser) gestaffelten Bauten wird die Gesamt- oder die Fassadenhöhe analog zu Ziffer 6.1 Satz 2 Anhang 1 IVHB für jede Einheit separat ermittelt (vgl. zum Begriff der gestaffelten Bauten TVR 2007 Nr. 28 sowie die Ausführungen zu Terrassenhäusern unter Kap. 6.9 unten).

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Ziff. 5.1 Anhang 1 IVHB).



Figur 5.1 Gesamthöhe Anhang 2 IVHB

Der Begriff Gesamthöhe ist vergleichbar mit dem bisher bei Giebeldächern verwendeten kommunalen Baubegriff der „Firsthöhe“. Der untere Referenzpunkt ist der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegende Punkt auf dem massgebenden Terrain, d.h. der untere Referenzpunkt kann auch innerhalb des Gebäudegrundrisses liegen.

Der obere Referenzpunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Unter dem Begriff „Dachkonstruktion“ sind beispielsweise die Dachsparren oder eine das Dach tragende bzw. bildende Beton- oder Metallkonstruktion (Tragkonstruktion) ohne Dachhaut und ohne Wärmedämmung zu verstehen. Bei Bauten, die den Minergie-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamthöhe die Wärmedämmung bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal 20 cm nicht mitgezählt (§ 26 Abs. 6 PBV). Bei solchen Bauten reduziert sich die ermittelte Gesamthöhe entsprechend, sofern die Isolation überhaupt unter der Dachkonstruktion liegt.

Wenn der höchste Punkt an mehreren Stellen - etwa entlang eines Dachfirsts oder bei einem Flachdach - auftritt, so darf die Gesamthöhe an keiner Stelle überschritten werden. Gemessen wird an jenem höchsten Punkt innerhalb des Gebäudegrundrisses, welcher über dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains liegt.

Bei der Ermittlung der Gesamthöhe von Flachdachbauten werden offene Brüstungen (Absturzsicherungen) nicht berücksichtigt (vgl. dagegen die Ausführungen zur Fassadenhöhe nachfolgend).

Attikageschosse sind bei der Berechnung der Gesamthöhe miteinzubeziehen.

Die Gemeinde kann im Baureglement für unterschiedliche Dachformen (etwa Schrägdächer oder Flachdächer) unterschiedliche Masse der Gesamthöhe festlegen.

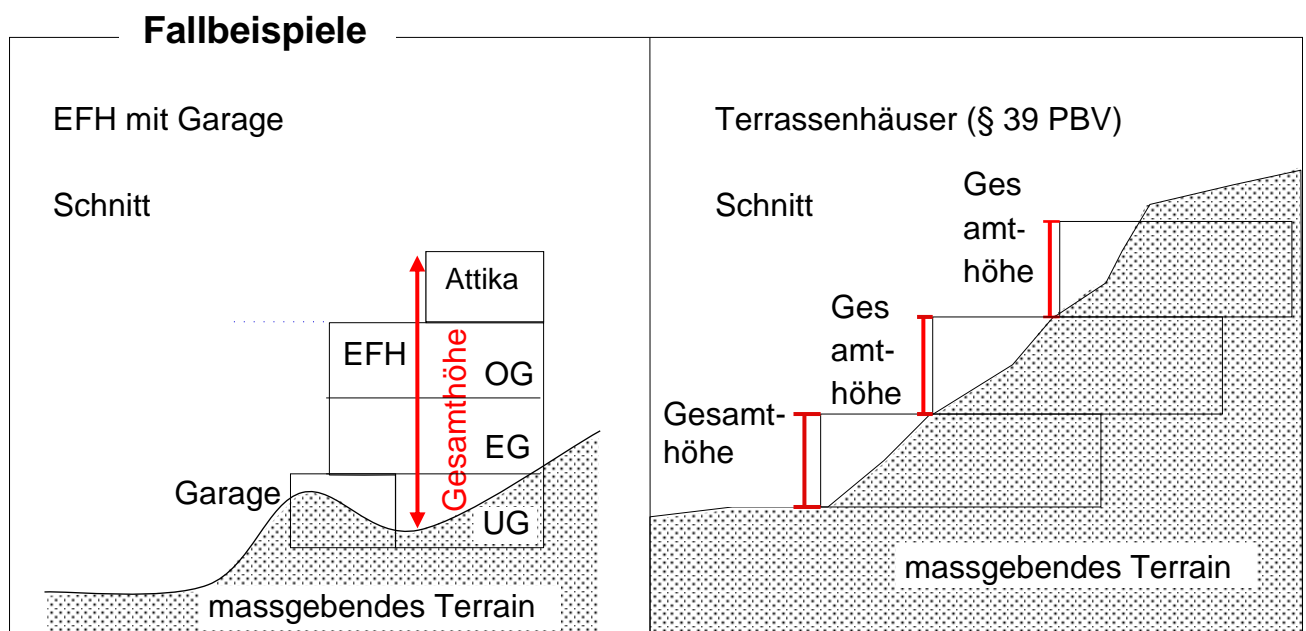


Abbildung 6.5

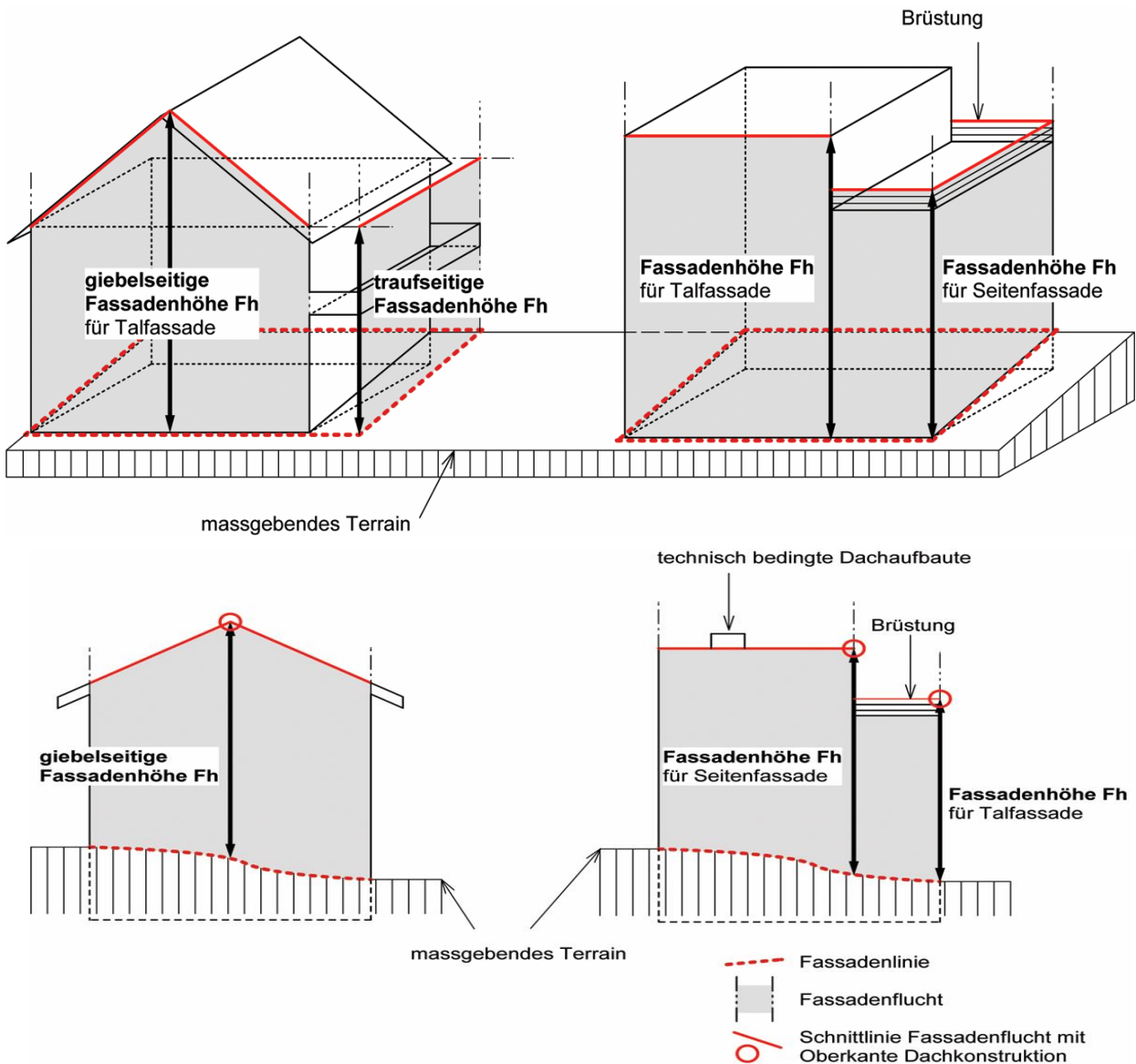
Im Fallbeispiel „EFH mit Garage“ liegt der höchste Punkt der Dachkonstruktion bei der Tragkonstruktion des Attikageschosses. Er ist in Bezug zum lotrecht darunter liegenden

tiefsten Punkt auf dem massgebenden Terrain - innerhalb des Gebäudegrundrisses - zu setzen. Die Garage ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe im Vergleich zum Fall „Terrassenhäuser“ nicht separat zu berücksichtigen.

Im Fallbeispiel „Terrassenhäuser“ wird die Gesamthöhe für jedes vertikal gestaffelte Terrassenhaus separat ermittelt (vgl. zum Begriff „Terrassenhaus“ auch die Ausführungen unter Kap. 6.9).

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Ziff. 5.2 Anhang 1 IVHB).



Figur 5.2 Fassadenhöhe Anhang 2 IVHB

Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses der Fassaden. Abgrabungen und Aufschüttungen werden davon nicht erfasst. Sie ist vor allem in stark geneigtem Gelände von Bedeutung.

Der obere Referenzpunkt der Fassadenhöhe ist die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Zum Begriff „Dachkonstruktion“ kann auf die Ausführungen zur Gesamthöhe oben verwiesen werden. Bei Bauten, die den Minergie-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Fassadenhöhe die Wärmedämmung bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal 20 cm nicht mitgezählt (vgl. § 26 Abs. 6 PBV).

Der untere Referenzpunkt der Fassadenhöhe ist die Fassadenlinie, d.h. die Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem massgebenden und nicht dem allenfalls tiefer gelegten Terrain. Am Hang muss die Gemeinde deshalb im Baureglement zusätzlich die Abgrabungen begrenzen. Sonst kann die sichtbare Fassade deutlich höher in Erscheinung treten als dies die vorgeschriebene Fassadenhöhe vermuten liesse.

Die Gemeinde legt im Baureglement fest, welche Fassaden für die Berechnung der Fassadenhöhe massgebend sind: bspw. mit Massangaben für Seitenfassaden am Hang oder für berg-, tal-, trauf- oder giebelseitige Fassaden (vgl. Figur 5.2 Anhang 2 IVHB). Unter Umständen kann eine Kombination der verschiedenen Masse sinnvoll sein (bspw. Festlegung des Masses der trauf- und giebelseitigen Fassadenhöhe oder einer giebelseitigen Fassadenhöhe für Talfassaden). Bei Gebäuden am Hang kann die Gemeinde auch die Erhöhung der talseitigen Fassade um jenes Mass erlauben, um welches sie bergseitig reduziert wird.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der offenen Brüstungen (Absturzsicherungen) gemessen. Ausgenommen davon sind Brüstungen, die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, sofern dies die Gemeinde in ihrem Baureglement (oder in einem Sondernutzungsplan) ausdrücklich vorsieht.

Da die Grösse der Dachkonstruktion etwa bei einem Steildach im Gegensatz zur Gesamthöhe durch die Fassadenhöhe nicht begrenzt wird, muss die Gemeinde zur Beschränkung der Gebäudedimensionen im Baureglement die Fassadenhöhe mit der Gesamthöhe kombinieren oder Dachgestaltungsvorschriften erlassen (bspw. Vorschriften über die Dachneigung).

Wo die Fassade des Attikageschosses in der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses liegt, wird die Fassadenhöhe inklusive der Fassadenflucht des Attikageschosses gemessen. Wo die Fassaden der Attikageschosse gegenüber den darunterliegenden Fassaden um die Masse gemäss § 29 PBV zurückversetzt sind, sind sie bei der Berechnung der Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen. Übrige Dachgeschosse auf Flachdächern, die

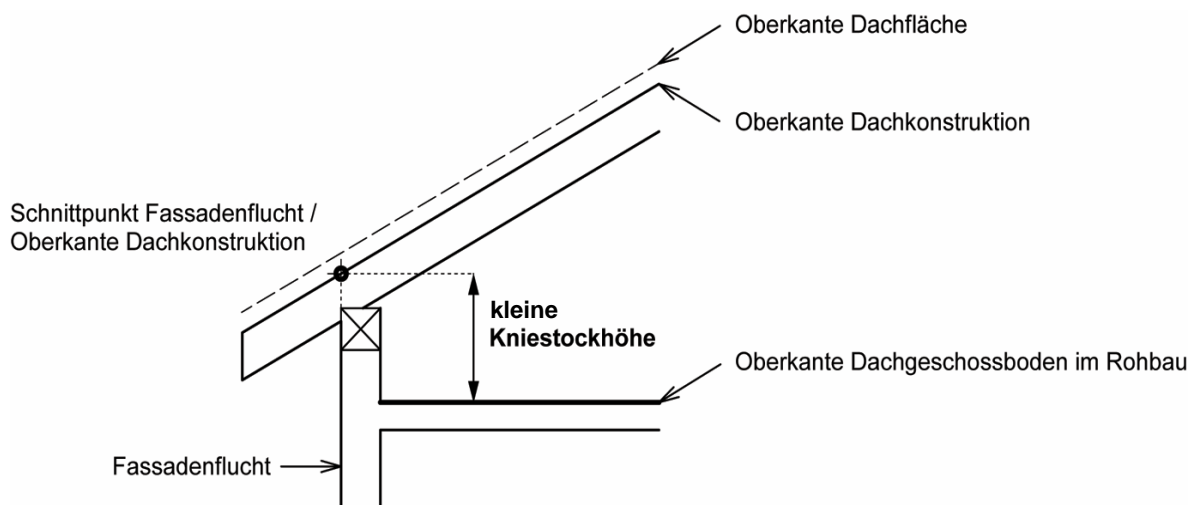
gegenüber der darunterliegenden Fassade nicht um die Masse gemäss § 29 PBV zurückspringen, sind bei der Berechnung der Fassadenhöhe ebenfalls miteinzubeziehen. Wenn Attikageschosse bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinzubeziehen sind, sind auch offene Brüstungen auf dem Attika grundsätzlich zu berücksichtigen.

Dachaufbauten über der Dachkonstruktion sind durch die Gemeinde im Baureglement in ihren Dimensionen zu begrenzen. Überschreiten Dachaufbauten die von der Gemeinde festgelegten Masse, so müssen sie bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden.

6.3.9 Kniestockhöhe / Lichte Höhe / Geschosshöhe

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Ziff. 5.3 Anhang 1 IVHB).



Figur 5.3 Kniestockhöhe Anhang 2 IVHB

Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses. Dachgeschosse dürfen die kleine Kniestockhöhe von 1 m und die grosse Kniestockhöhe von 4 m nicht überschreiten. Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von 4.50 m nicht überschreiten (vgl. § 28 PBV sowie die Ausführungen zum Dachgeschoss unter Kap. 6.3.10).

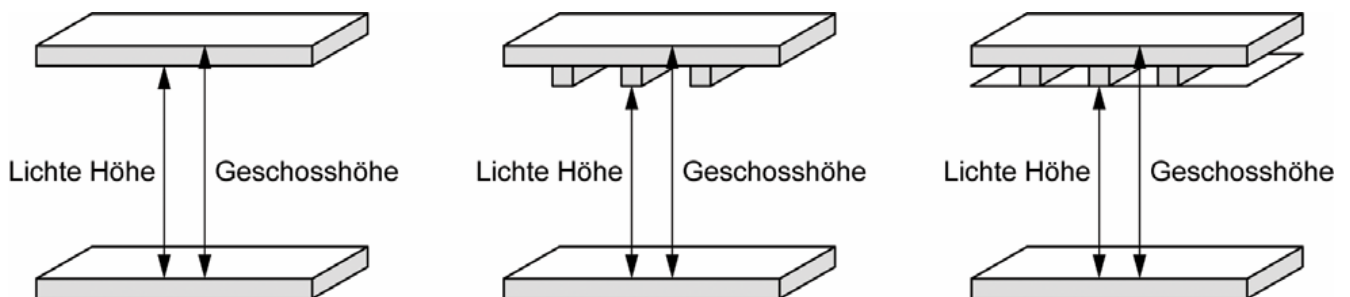
Unter „Dachgeschossboden im Rohbau“ ist die rohe Tragkonstruktion - etwa Balken- oder Betondecke - ohne allfällige Wärmedämmungen und Unterlagsböden mit Leitungen gemeint.

Die „Oberkante der Dachkonstruktion“ liegt gemäss Figur 5.3 Anhang 2 IVHB bei der Oberkante der Tragkonstruktion (bspw. Dachsparren) ohne die allenfalls darauf aufgebraachte Wärmedämmung und ohne die Dachhaut (Konterlattung, Ziegellattung und Ziegel).

Balkone, welche vor dem Hintergrund von § 24 PBV als vorspringende Gebäudeteile qualifiziert werden können, sind bei der Bestimmung der Fassadenflucht nicht zu berücksichtigen. Überschreiten Balkone diese Masse, verschiebt sich die Fassadenflucht zu den äussersten Punkten der Balkone, wodurch sich die Kniestockhöhe reduziert.

Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird (Ziff. 5.4 Anhang 1 IVHB).



Figur 5.4 Lichte Höhe

Die Lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Ermittlung der Geschossflächenziffer im Sinne von Ziffer 8.2 Anhang 1 IVHB und zur Definition von wohnhygienischen Mindestanforderungen.

Die lichte Höhe darf 2.40 m nicht unterschreiten (§ 26 Abs. 4 PBV). Ausnahmen davon können bei Decken, die der Dachneigung folgen, sowie bei Umbauten zugelassen werden, sofern dies die Wohnhygiene erlaubt (vgl. § 26 Abs. 5 PBV).

Der Begriff „Geschosshöhe“ in Figur 5.4 Anhang 2 IVHB ist in § 26 Abs. 3 PBV definiert.

Aus dem Passus „wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird“ ergibt sich, dass einzelne sichtbare Balken bei der Berechnung der lichten Höhe nicht zu berücksichtigen sind. Hingegen sind dicht nebeneinander angebrachte Balken, welche die wahrnehmbare Raumhöhe bzw. das sichtbare Raumvolumen optisch reduzieren, bei der Berechnung der lichten Höhe einzubeziehen (vgl. Figur 5.4 Anhang 2 IVHB 2. Und 3. Skizze).

Im Gegensatz zur Kniestockhöhe, bei der auf den „Dachgeschossboden im Rohbau“ abgestellt wird, bezieht sich die lichte Höhe auf die „Oberkante des fertigen Bodens“. Diese Unterscheidung muss aus den Baugesuchsplänen klar hervorgehen.

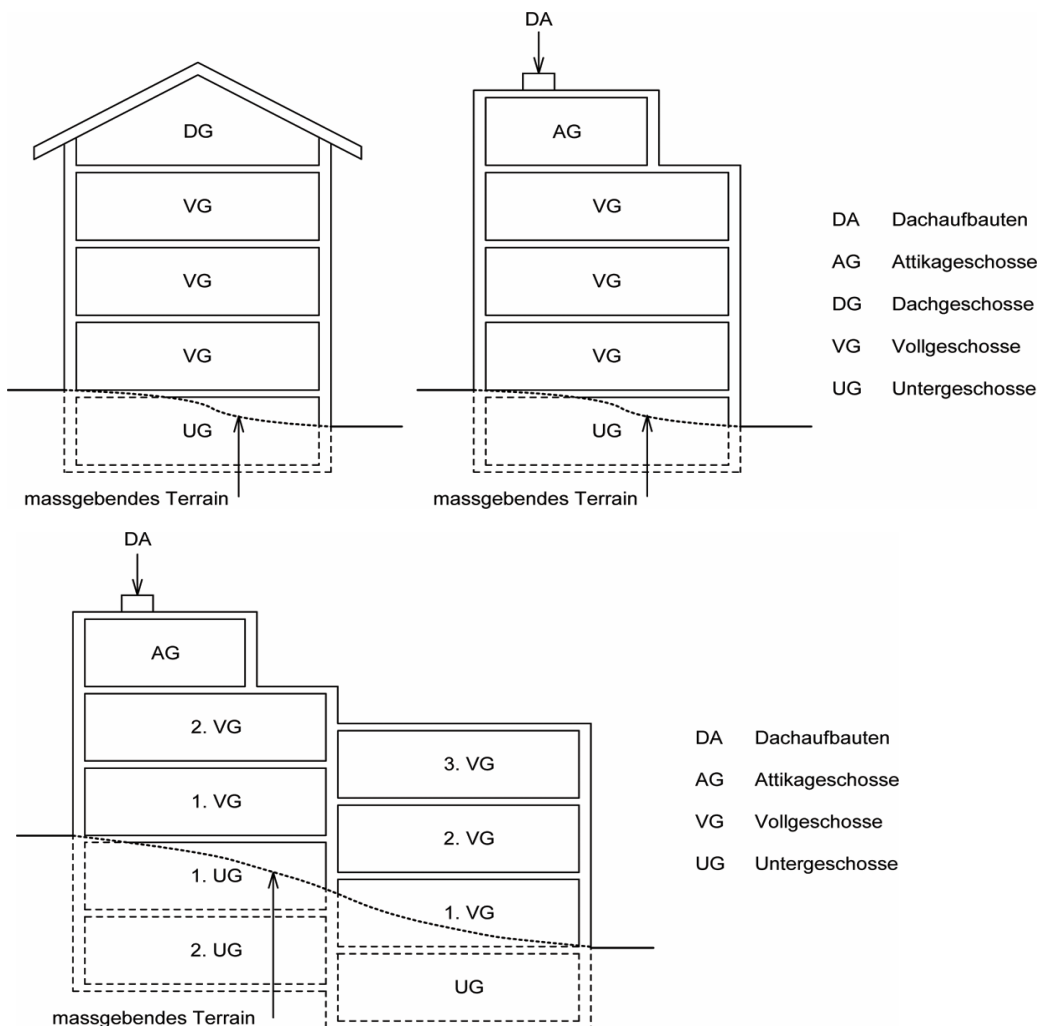
Geschosshöhe

Mit Beschluss vom 29. Juni 2011 hat das Interkantonale Organ über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) festgestellt, dass der Begriff „Geschosshöhe“ nicht Gegenstand der IVHB ist. Ziffer 5.5 Anhang 1 IVHB ist demnach ungültig. Dafür wird die Geschosshöhe unter § 26 Abs. 3 PBV definiert.

6.3.10 Vollgeschosse / Untergeschosse / Dachgeschosse

Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt (Ziff. 6.1 Anhang 1 IVHB).



Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl Anhang 2 IVHB

Die Gemeinde kann im Baureglement die Höhe der Bauten nach der Zahl der Vollgeschosse festlegen (§ 26 Abs. 1 PBV).

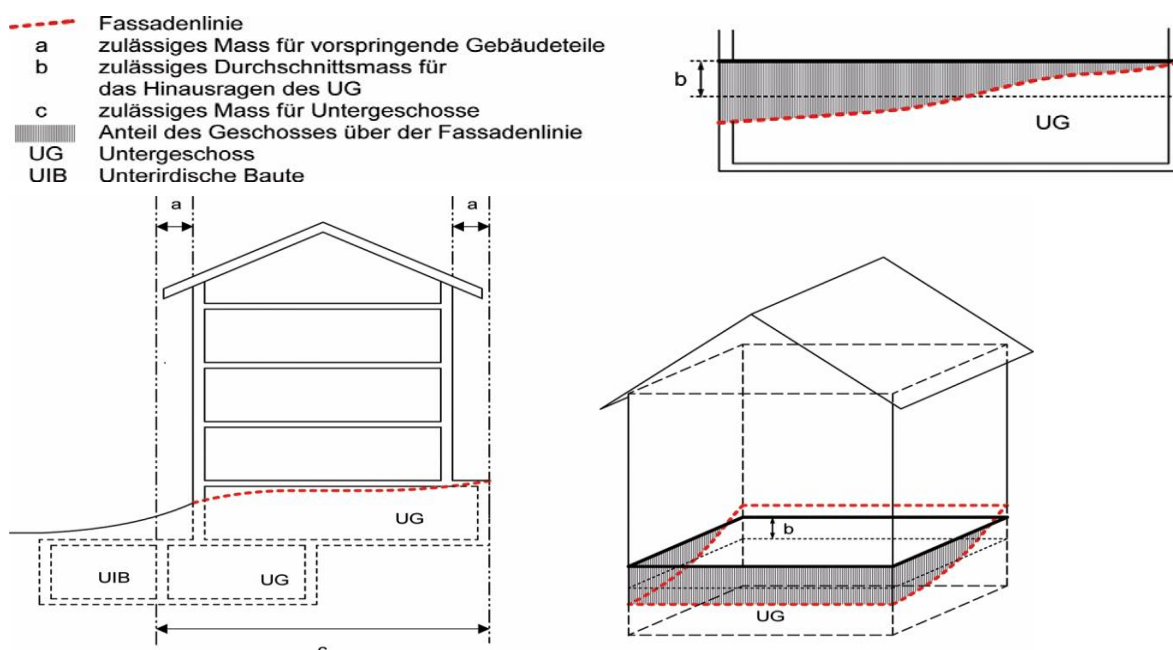
Legt die Gemeinde die Höhe der Bauten im Baureglement nach der Geschossezahl fest, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt 3.20 m nicht überschreiten (§ 26 Abs. 2 PBV). Wird zum Beispiel im Erdgeschoss ein überhöhtes Gewerbegeschoss realisiert, müssen die übrigen Geschosse entsprechend kleiner sein, damit das Durchschnittsmass nicht verletzt wird. Die Geschosshöhe ist die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden (§ 26 Abs. 3 PBV).

Bei der Festlegung der Höhe der Bauten nach der Geschossezahl ist Folgendes zu beachten: Ein Dachgeschoss, welches aufgrund einer Überschreitung der zulässigen kleinen Kniestockhöhe von 1 m respektive der zulässigen grossen Kniestockhöhe von 4 m, baurechtlich zu einem Vollgeschoss wird, ist bei der Bestimmung des durchschnittlichen Höhenmasses nicht zu berücksichtigen.

Bei vertikal (Bsp.: Terrassenhäuser) oder horizontal (Bsp.: Reihenhäuser) gestaffelten Bauten wird die Anzahl der Vollgeschosse für jede Einheit separat ermittelt (vgl. Ziffer 6.1 Satz 2 Anhang 1 IVHB und Figur 6.1 Anhang 2 IVHB sowie die Ausführungen zu Terrassenhäusern unter Kap. 6.9 unten).

Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziff. 6.2 Anhang 1 IVHB).

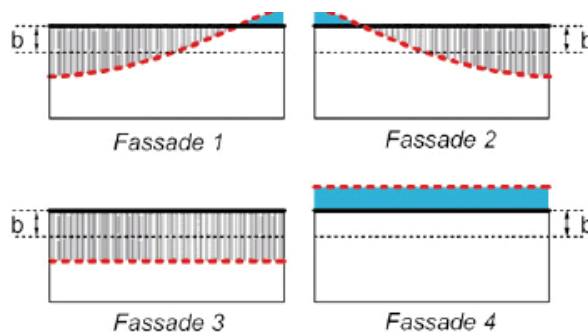






Figur 6.2 Untergeschosse Anhang 2 IVHB

Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden höchstens 0.80 m (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen (§ 27 PBV). Die Flächenanteile der Fassadenfluchten des Untergeschosses, die über dem massgebenden Terrain liegen, werden durch den Gebäudeumfang, d.h. die Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinien dividiert. Die unter dem massgebenden Terrain liegenden Flächenanteile zwischen der Fassadenlinie und der Oberkante des Untergeschosses werden bei der Berechnung des Durchschnittsmasses b nicht berücksichtigt.

Berechnung Durchschnittsmass b:

$$b \leq \frac{\text{Fassadenfläche über der Fassadenlinie}}{\text{Länge der projizierten Fassadenlinie}}$$



-  Fassadenlinie
-  Oberkante fertig Boden
- UG** Untergeschoss
- b** zulässiges Durchschnittsmass für das Hinausragen des UG
-  Anteil über der Fassadenlinie
-  Anteil unter der Fassadenlinie

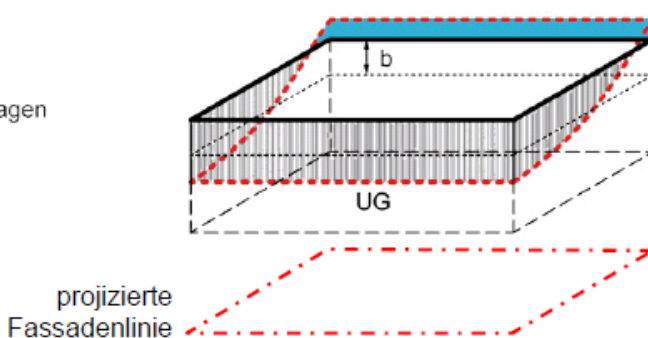


Abbildung 6.6

Unterer Referenzpunkt bildet die Fassadenlinie. Wenn das Terrain tiefer gelegt wird als das massgebende Terrain, wird dennoch an der Fassadenlinie gemessen. Die Gemeinde muss deshalb im Baureglement zwingend Regelungen hinsichtlich Abgrabungen bei Untergeschossen treffen. Sie kann etwa bestimmen, dass Untergeschosse auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden dürfen.

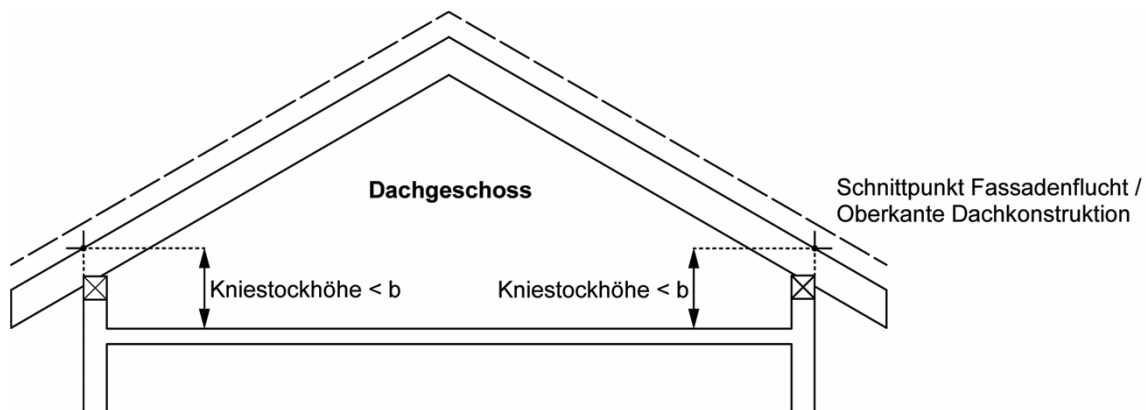
Ragen Untergeschosse über das zulässige Mass von vorspringenden Gebäudeteilen hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten (vgl. Figur

6.2 Anhang 2 IVHB). Folglich werden beispielsweise Tiefgaragen oder Tiefgaragenbereiche je nach deren vertikaler oder horizontaler Lage als Untergeschosse, Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten qualifiziert.

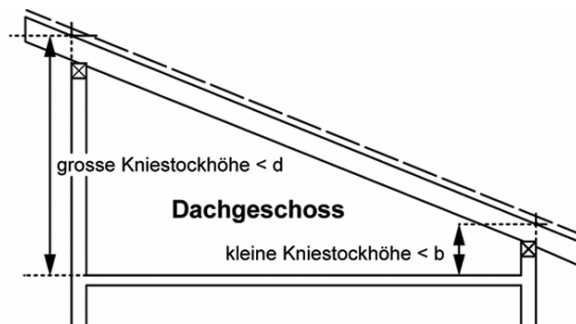
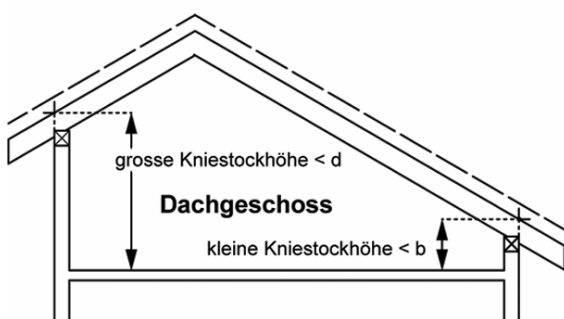
Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten (Ziff. 6.3 Anhang 1 IVHB).

Dachgeschosse dürfen die kleine Kniestockhöhe von 1 m (Mass b) und die grosse Kniestockhöhe von 4 m (Mass d) nicht überschreiten. Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von 4.50 m (Mass d) nicht überschreiten (§ 28 PBV und Figur 6.3 Anhang 2 IVHB nachfolgend).

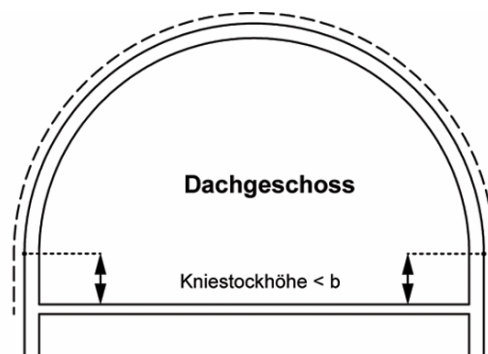
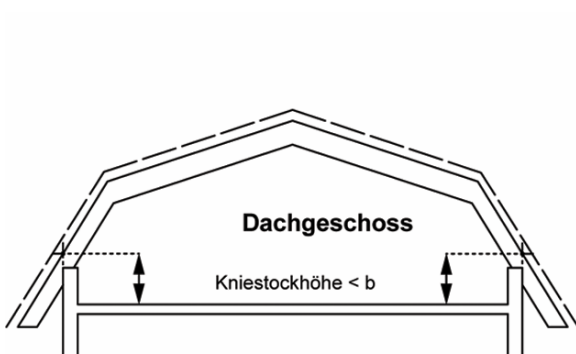


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur 6.3 Dachgeschosse Anhang 2 IVHB

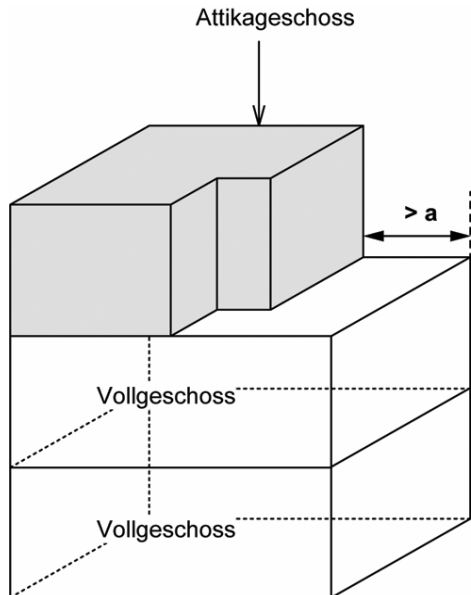
Die Begrenzung der Kniestockhöhen kann durch gross dimensionierte Dachaufbauten und Quergiebel umgangen werden. Trotz beschränkter Kniestockhöhe können Dachgeschosse dadurch wie ein Vollgeschoss in Erscheinung treten. Die Gemeinde muss daher im Baureglement die Dimensionen von Dachaufbauten etwa in ihrem Anteil an der Fassadenlänge begrenzen. Dabei muss sie den Begriff der „Dachaufbauten“ definieren.

Weiter hat die Gemeinde im Baureglement zu bestimmen, welche Dacheinschnitte zulässig sind.

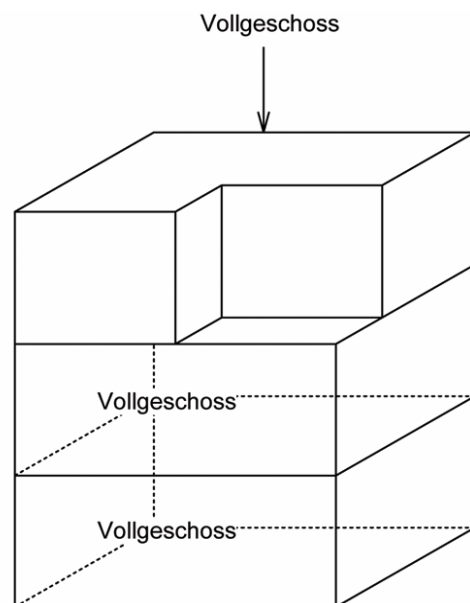
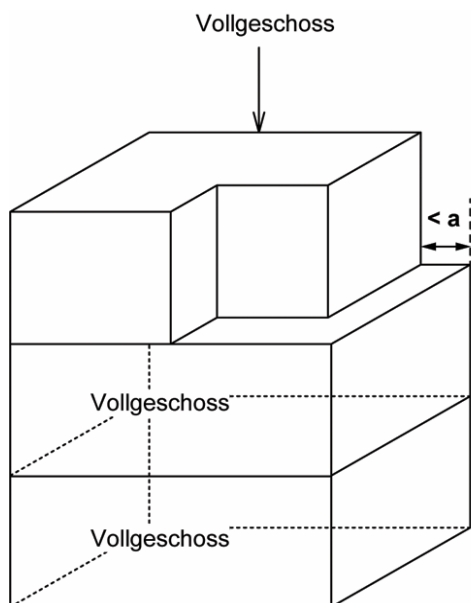
Die Kniestockhöhe gibt die Dachgestaltung nicht vor. Deshalb hat die Gemeinde im Baureglement Bestimmungen zur Dachgestaltung zu erlassen, etwa durch eine Beschränkung der Dachneigung oder einem Verbot von Mansarden- und Tonnendächern.

6.3.11 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein (Anhang 6.4 Anhang 1 IVHB).



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



Figur 6.4 Attikageschosse Anhang 2 IVHB

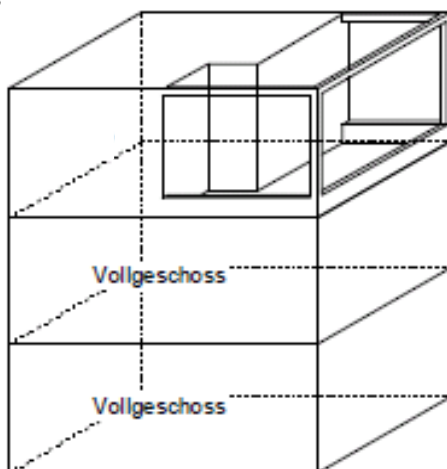
Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens einen Drittel der Längsfassade von der Fassadenlinie zurückversetzt sein (§ 29 PBV). Nach der Attikageschossdefinition der IVHB kann es sich beim unteren Bezugspunkt für den Rücksprung nur um die Fassadenflucht

des darunter liegenden Geschosses handeln. Die Erstellung mehrerer Attikageschosse übereinander ist nicht zulässig.

Bei der Ermittlung der Gesamthöhe in Metern sind Attikageschosse miteinzuberechnen. Wo die Fassade des Attikageschosses in der Fassadenflucht des darunterliegenden Geschosses liegt, wird die Fassadenhöhe inklusive der Fassadenflucht des Attikageschosses gemessen. Wo die Fassaden der Attikageschosse gegenüber den darunterliegenden Fassaden um die Masse gemäss § 29 PBV zurückversetzt sind, sind sie bei der Berechnung der Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen.

Bei der Messweise nach Anzahl der Vollgeschosse im Sinne von § 26 Abs. 1 PBV sind die Attikageschosse nicht mitzuzählen. Bei der Berechnung der durchschnittlichen Geschosshöhe sind die Attikageschosse hingegen miteinzubeziehen (§ 26 Abs. 2 PBV).

Wird die Höhe der Bauten in Metern bestimmt, macht die Definition des Attikageschosses im Zusammenhang mit Gestaltungsvorschriften Sinn. Beispielsweise kann die Gemeinde Attikageschosse in bestimmten Nutzungszonen verbieten.



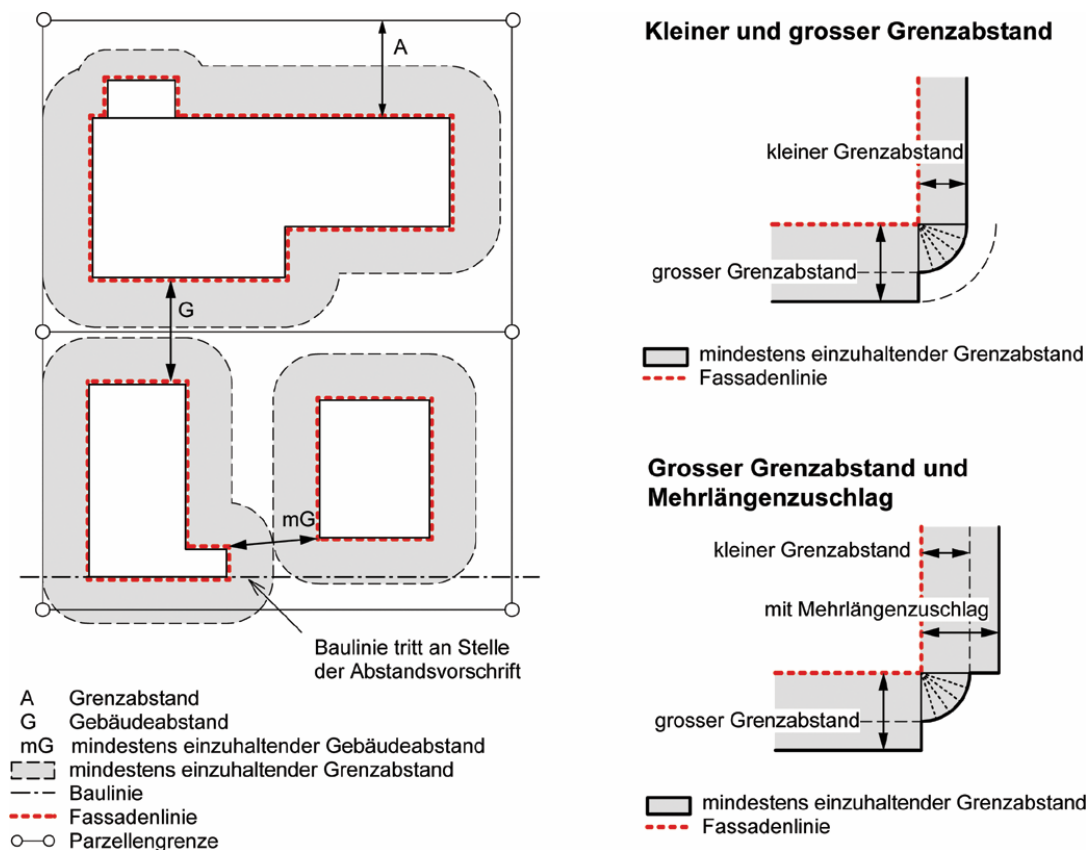
Eine Rahmenkonstruktion für das „Attikageschoss“ macht es zu einem Vollgeschoss.

Abbildung 6.7

6.3.12 Grenzabstand / Gebäudeabstand

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Ziff. 7.1 Anhang 1 IVHB).



Figur 7.1 - 7.3 Abstände und Abstandsbereiche

Die Legenden zu Figur 7.1 - 7.3 Anhang 2 IVHB sind unvollständig. Anstelle der „Fassadenlinie“ ist bei der Ermittlung der Abstände auf die „projizierte Fassadenlinie“ abzustellen.

Die Gemeinde kann die Masse der Grenzabstände für Gebäude, Kleinbauten, Anbauten sowie für über als auch für unter dem massgebenden Terrain liegende Teile von unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten im Baureglement differenzieren.

Die Abstandsvorschriften beziehen sich gemäss IVHB nur auf Gebäude. Für Anlagen kann die Gemeinde im Baureglement die Grenzabstandsvorschriften sinngemäss für anwendbar erklären.

Weiter kann die Gemeinde im Baureglement zwischen grossen und kleinen Grenzabständen unterscheiden, wobei sie bestimmt, wo der grosse Grenzabstand zu messen ist. Nach

Figur 7.1 - 7.3 Anhang 2 IVHB gilt in den Gebäudeecken allerdings immer der kleine Grenzabstand zur Parzellengrenze.

Sodann kann die Gemeinde im Baureglement Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge vorschreiben, wenn eine Fassade länger oder breiter ist als ein bestimmtes Mass. Der Mehrlängenzuschlag wird dort zum kleinen oder grossen Grenzabstand hinzugerechnet und dort senkrecht zur Fassadenlinie gemessen, wo ein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung kommt (vgl. dazu Figur 7.1 - 7.3 Anhang 2 IVHB).

Ferner kann die Gemeinde im Baureglement das Abstandsmass in Funktion zu einem bestimmten Höhenmass bestimmen. Beispiel: Gesamthöhe abzüglich Mindestgrenzabstand der Nachbarzone, mindestens 5 m.

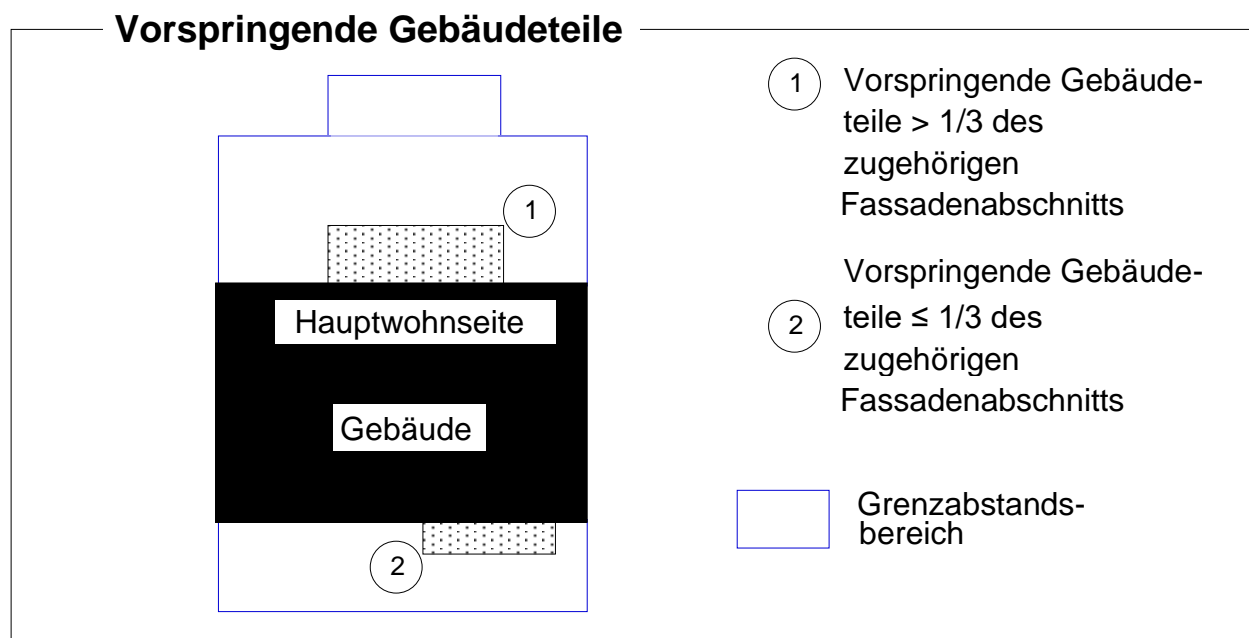


Abbildung 6.8

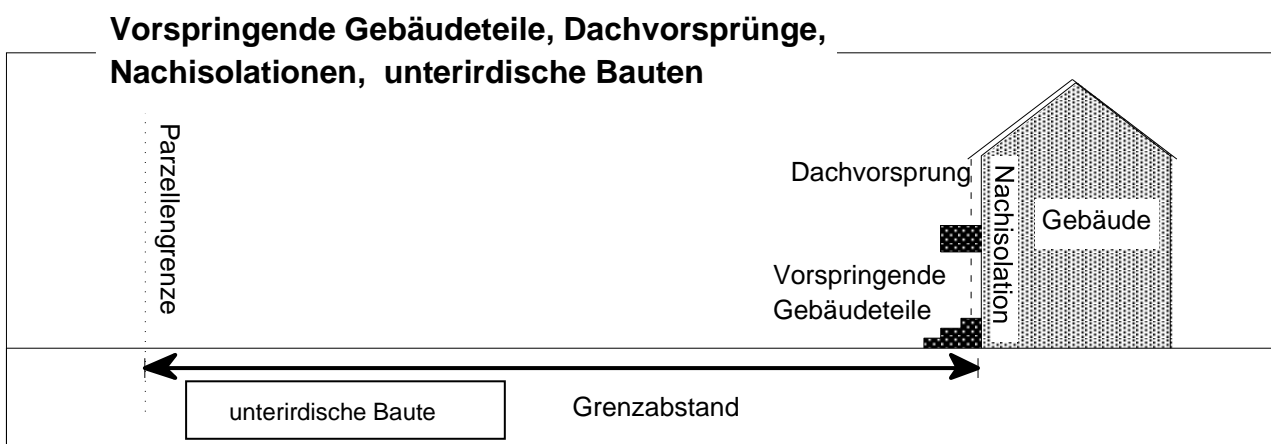


Abbildung 6.9

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenzabstand unterschritten wird (vgl. § 31 Abs. 1 PBV). Die Wärmedämmungsstärke ist nicht auf ein bestimmtes Mass beschränkt. § 31 Abs. 1 PBV findet auch Anwendung, wenn der Grenz- oder Gebäudeabstand bereits vor der Nachisolierung unterschritten ist. Bauten, die direkt an der Grenze stehen, können ohne nachbarrechtliche Vereinbarung nur auf der Gebäudeinnenseite isoliert werden.

Zudem dürfen Luft/Wasser-Wärmepumpen unabhängig von den jeweils in den kommunalen Bauordnungen geltenden Regelungen für wärmetechnische Anlagen den jeweils geltenden Grenzabstand bis zu einem Abstand von 1.50 Metern unterschreiten (vgl. § 31 Abs. 1^{bis} PBV). Damit können Restflächen, zum Beispiel neben Garagen oder Kleinbauten, optimal genutzt werden. Der Schutz der Nachbarschaft vor möglichem Lärm ist weiterhin gewährleistet. Die umweltschutzrechtlichen Vorgaben (Planungswerte) müssen eingehalten werden und es ist in jedem Fall ein Lärmschutznachweis erforderlich. Vorspringende Gebäudeteile dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf einer Länge von maximal einem Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts um höchstens 1.50 m unterschreiten (vgl. 24 Abs. 1 PBV). Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal um 1 m unterschreiten (vgl. § 31 Abs. 3 PBV). Unter dem massgebenden Terrain liegende Bauten dürfen bis an die Parzellengrenze gebaut werden, sofern die Gemeinde nicht eine Abstandsregelung für unterirdische Gebäudeteile festgelegt hat (vgl. dazu Kap. 6.3.4).

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken (§ 77 PBG, vgl. Formular Nr. 6.1: Herabsetzung des Grenzabstandes).

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude (Ziff. 7.2 Anhang 1 IVHB).

Die Gemeinde legt im Baureglement das Mass des Gebäudeabstands fest (§ 30 Abs. 1 PBV). In der Regel wird sich dabei der einzuhaltende Gebäudeabstand gestützt auf die festgelegten Grenzabstände berechnen. Da sich die Grenzabstandsbereiche nicht überschneiden dürfen, muss der Abstand zweier Gebäude wenigstens der Summe der beiden dazwischenliegenden Grenzabstände entsprechen. Der Gebäudeabstand für Gebäude auf demselben Grundstück kann reduziert werden. Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind (§ 30 Abs. 2 PBV). Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Gebäudeabstand unterschritten wird (vgl. § 31 Abs. 1 PBV).

Analog zu § 24 Abs. 1 und § 31 Abs. 3 PBV dürfen vorspringende Gebäudeteile und Dachvorsprünge um das zulässige Mass über die Fassadenflucht hinausragen bzw. in den Gebäudeabstand hineinragen. Unter dem massgebenden Terrain liegende Bauten sind bei der Bestimmung des Gebäudeabstands nicht zu berücksichtigen, sofern die Gemeinde nichts Abweichendes geregelt hat (vgl. dazu Kap. 6.3.4).

Bei geschlossener, halboffener oder verdichteter Bauweise gelten die Gebäudeabstände nur gegenüber hinterliegenden Bauten (vgl. § 36 Abs. 1, 2 und 4 PBV).

6.3.13 Baulinien / Baubereich

Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (Ziff. 7.3 Anhang 1 IVHB).

Die Definition der Baulinien in Ziffer 7.3 Anhang 1 IVHB lässt verschiedene Ausprägungen von Baulinien zu. Die Gemeinde kann auch für Anlagen Baulinien erlassen. In den Baulinienplänen muss deshalb festgelegt werden, worauf sich die Baulinien beziehen (bspw. Gebäude, Kleinbauten oder Anlagen) und ob es sich dabei allenfalls um eine Pflicht- oder Gestaltungsbaulinie handelt (vgl. dazu die Ausführungen zum Baulinienplan in Kap. 4.4).

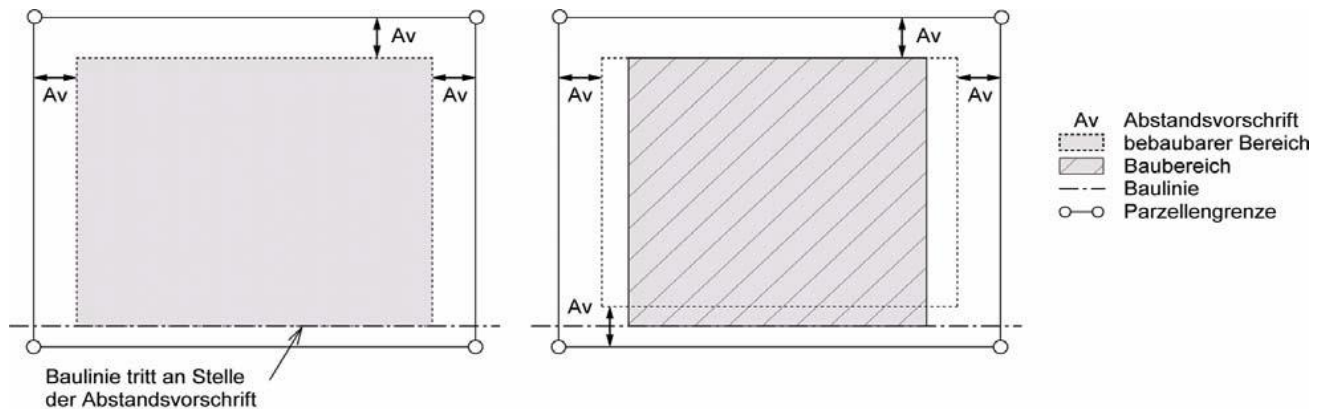
Baulinien treten an die Stelle der allgemeinen Abstandsvorschrift (§ 25 Abs. 3 PBG und Figur 7.4 Anhang 2 IVHB 1. Skizze). Baulinien für Gebäude, Klein- oder Anbauten, welche vom Grenzabstand abweichen, beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie. Nachisolierungen, vorspringende Gebäudeteile, Dachvorsprünge sowie unter dem massgebenden Terrain liegende Bauten dürfen folglich über solche Baulinien hinausragen.

Enthalten Baulinienpläne keine besonderen Bestimmungen, beziehen sich Baulinien für Gebäude, Klein- oder Anbauten, mittels derer von kantonalen Strassen-, Wald-, Ufergehölz- oder Gewässerabstandsvorschriften abgewichen wird, oder Baulinien für Anlagen, welche von den Grenzabstands- oder den kantonalen Abstandsvorschriften abweichen, sinngemäss auf die projizierte Fassadenlinie.

Wenn die Gemeinde keine abweichenden Vorschriften aufstellt, dann gilt § 24 PBG in Bezug auf Baulinien / Baubereiche analog.

Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird (Ziff. 7.4 Anhang 1 IVHB).



Figur 7.4 Bebaubarer Bereich und Baubereich Anhang 2 IVHB

Der in Figur 7.4 Anhang 2 IVHB 2. Skizze eingezeichnete „bebaubare Bereich“ ist im Zusammenhang mit dem Baubereich irreführend. Schliesslich darf bezogen auf diese Skizze ausserhalb des Baubereichs nicht gebaut werden. Weiter geht aus dieser Skizze hervor, dass ein Baubereich den massgebenden Abstand nach Regelbauweise nicht ausschöpfen muss.

In den Gestaltungsplänen muss bestimmt werden, worauf sich die Baubereiche beziehen (bspw. Gebäude oder Kleinbauten). Es können auch Baubereiche für Anlagen ausgeschrieben werden.

Enthalten Gestaltungspläne keine besonderen Bestimmungen, beziehen sich Baubereiche (sinngemäss) auf die projizierte Fassadenlinie (vgl. dazu die Ausführungen zu den Baulinien).

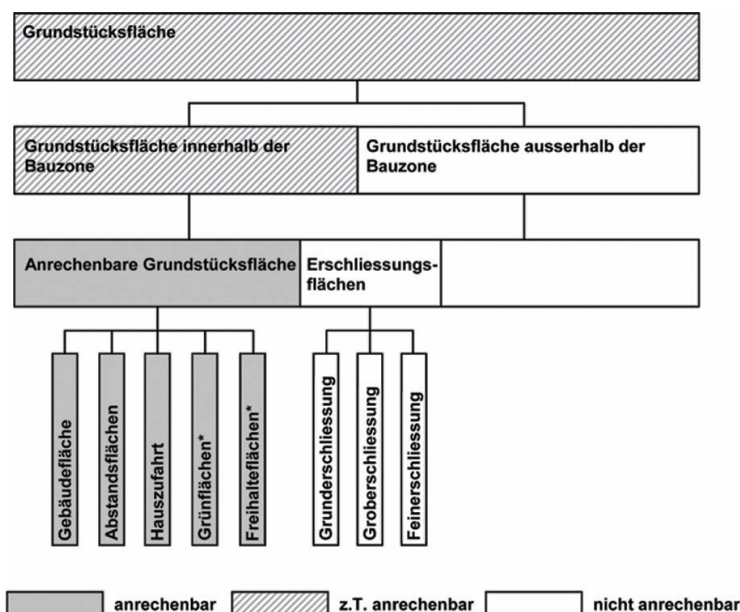
Der Begriff „Baubereich“ ist synonym mit dem bisher verwendeten Begriff des „Baufeldes“.

Die Festlegung von Baubereichen in Gestaltungsplänen geht den allgemeinen Abstandsvorschriften und Baulinien vor, soweit dadurch nicht höherrangiges Recht tangiert wird (vgl. dazu etwa Art. 18q des Eisenbahngesetzes [EBG; SR 742.101]).

Soll ein Baubereich in einem kommunalen Gestaltungsplan festgelegt werden, der einem geltenden kommunalen Baulinienplan widerspricht, so muss die Baulinie gleichzeitig mit dem Erlass des Gestaltungsplans für den Baubereich aufgehoben werden. Über die Aufhebung des Baulinienplans muss die Gemeindebehörde separat Beschluss fassen.

6.3.14 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB).



*Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche Anhang 2 IVHB

Mit dem Passus „in der entsprechenden Bauzone“ wird klargestellt, dass von Grundstücksflächen, die in verschiedenen Zonen liegen, die Nutzungsziffer für jeden Zonenanteil separat bestimmt werden muss. § 81 PBG lässt sodann in Abweichung von § 11 Abs. 2 Ziff. 1 aPBV den Nutzungstransfer zwischen Grundstücken unterschiedlicher Zonen nicht mehr zu bzw. verlangt ausdrücklich, dass die Inanspruchnahme anderer Grundstücke nur bewilligt wird, wenn sich die Grundstücke - nebst weiteren Voraussetzungen - in derselben Nutzungszone befinden. Daraus ergibt sich ohne weiteres, dass nach neuem Recht interzonale Transfers, sowohl von einer Parzelle zur anderen als auch innerhalb einer Parzelle nicht mehr möglich sind. Für die Anrechenbarkeit ist vorausgesetzt, dass es sich nicht um Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung handelt (vgl. dazu Figur 8.1 Anhang 2 IVHB). Der Begriff „Feinerschliessung“ lehnt sich an die Definition in Art. 4 Abs. 2 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG; SR 843) an. Die Feinerschliessung (öffentliche Verkehrsfläche oder Werkleitung) ist klar von privaten Hauszufahrten oder -anschlüssen zu unterscheiden. Die Länge einer Zufahrt oder einer Werkleitung oder das Eigentum daran ist dafür nicht ausschlaggebend. Vielmehr ist darauf abzustellen, wie viele Grundstücke über eine Strasse oder eine Werkleitung erschlossen werden.

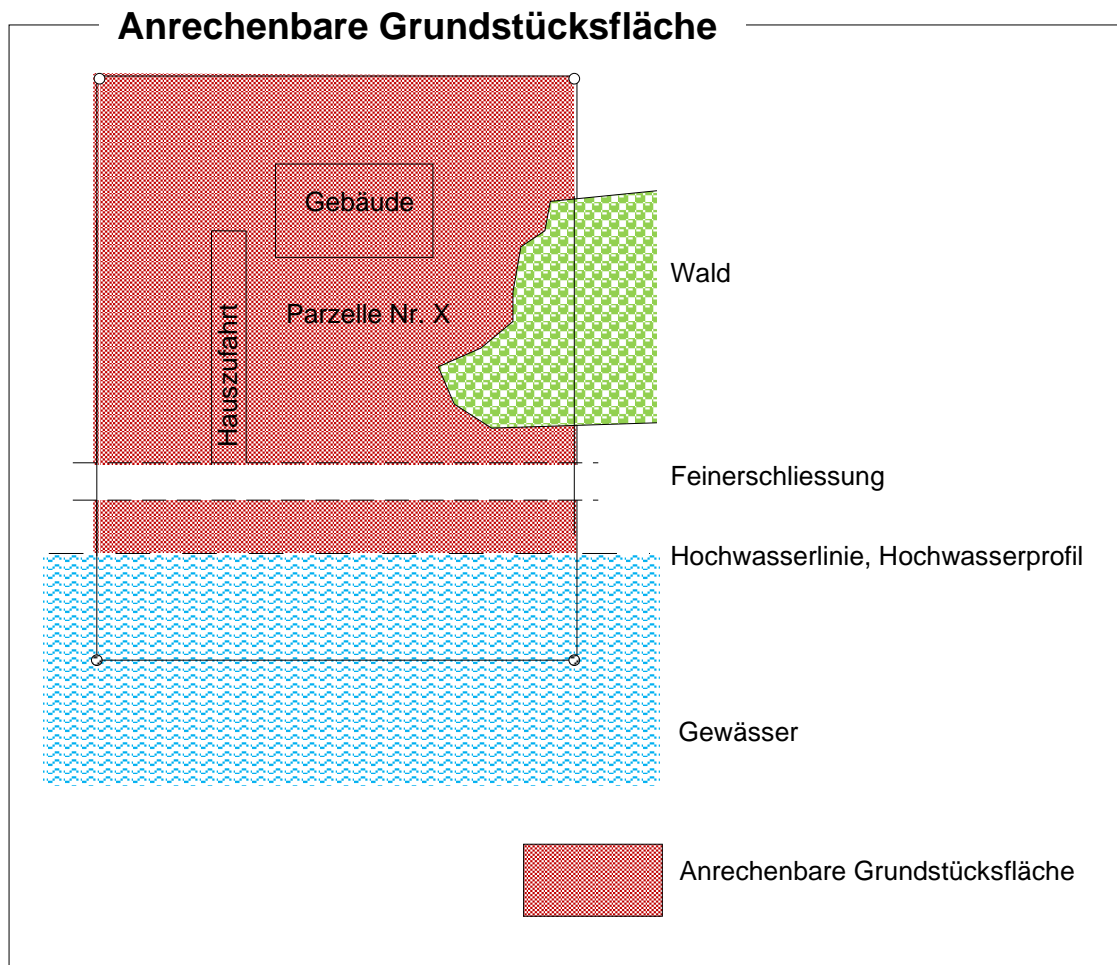


Abbildung 6.10

6.3.15 Geschossflächenziffer

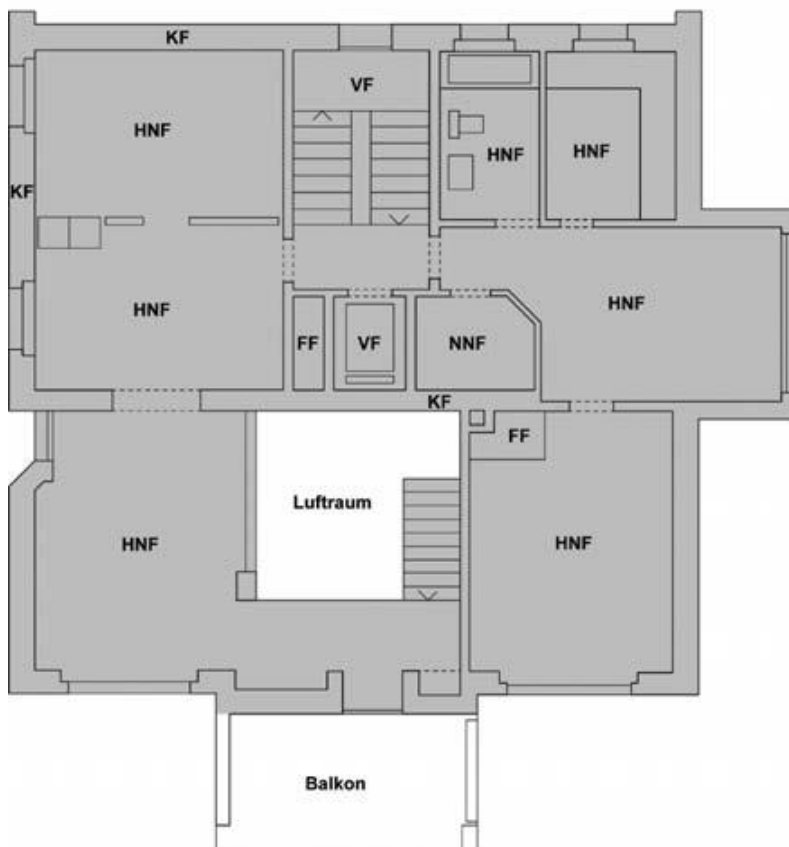
Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen HNF, Nebennutzflächen NNF, Verkehrsflächen VF, Konstruktionsflächen KF, Funktionsflächen FF.

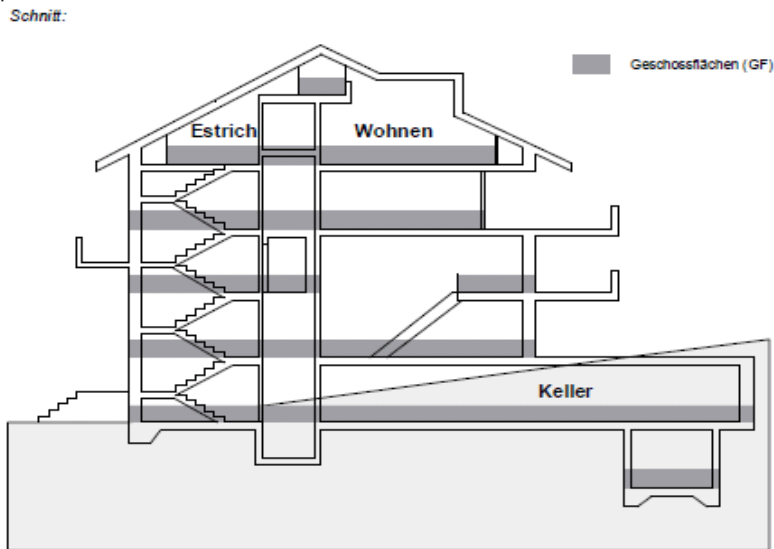
Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt.

Geschossflächenziffer = $\frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}}$

$$GFZ = \frac{\Sigma GF}{aGSF} \quad (\text{Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB})$$

Grundriss 1. Obergeschoss:





Figur 8.2 Geschossflächenziffer Anhang 2 IVHB

Die Komponenten der Geschossflächenziffer sind der Norm SN 504 416 entnommen:

Hauptnutzfläche:

„Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.“

Nebennutzfläche:

„Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Zu den Nebennutzflächen gehören im Wohnungsbau bspw. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrträume.“

Verkehrsfläche:

„Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient. Zur Verkehrsfläche gehören z.B. im Wohnungsbau die Flächen von ausserhalb der Wohnung liegenden Korridoren, Eingangshallen, Treppen, Rampen und Aufzugsschächten.“

Konstruktionsfläche:

„Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen. Einzuschliessen sind die lichten Querschnitte von Schächten und Kaminen sowie Tür- und Fensternischen, sofern sie nicht der Nettogeschossfläche NGF zugeordnet sind. Bauteile wie versetzbare Trennwände und Schrankwände sind keine umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteile im Sinne dieser Norm. Die Konstruktionsfläche gliedert sich in Konstruktionsfläche tragend KFT und Konstruktionsfläche nichttragend KFN.“

Funktionsfläche:

„Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht. Zur Funktionsfläche FF gehören Flächen wie Räume für Haustechnikanlagen, Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse sowie Ver- und Entsorgungskanäle und Tankräume.“

Die Hauptnutzflächen HNF, die Nebennutzflächen NNF, die Verkehrsflächen VF, die Konstruktionsflächen KF und die Funktionsflächen FF müssen für die Berechnung der Geschossflächenziffer nicht separat ausgewiesen werden. Vielmehr bezieht die Geschossflächenziffer (GFZ) konsequent alle Flächen der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Wandquerschnitte eines Gebäudes in die Berechnung ein. Anzurechnen sind unabhängig von ihrer Nutzung auch die unterirdischen Geschossflächen (Untergeschosse, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten) und Flächen von An- und Kleinbauten (bspw. freistehende Garagen). Auch allseitig geschlossene Wintergärten werden bei der Ermittlung der Geschossflächenziffer angerechnet.

Nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss (vgl. Figur 8.2 Anhang 2 IVHB 2. Skizze) sowie Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV und Abb. 6.11 nachfolgend).

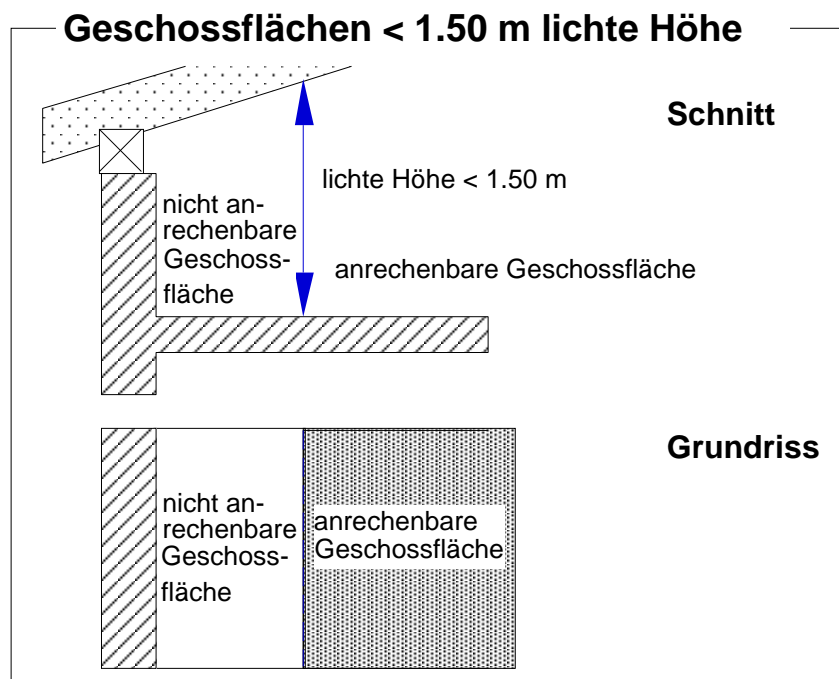


Abbildung 6.11

In der Regel wird die Geschossflächenziffer als Maximalmass festgelegt. Die IVHB erlaubt jedoch auch die Festlegung eines Mindestmasses (vgl. dazu auch § 18 Abs. 1 Ziff. 2 PBG).

Um sicherzustellen, dass die Erstellung von Tiefgaragen nach der Einführung der Geschossflächenziffer attraktiv bleibt, wird auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer ein Zuschlag von 10 % gewährt (§ 34 Abs. 1 PBV). Auch wenn die Nutzungsziffer in Gestaltungsplänen abweichend von der Regelbauweise festgelegt wird, bezieht sich dieser Zuschlag auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer. Gemäss § 34 Abs. 2 PBV

wird darüber hinaus ein zweiter Bonus gewährt, sofern die massgebliche Nutzungsziffer mit der GFZ bestimmt wird: Und zwar die Differenz zwischen der zulässigen GFZ des Bauwerks samt Parkierungsanlage und der zulässigen GFZ des Bauwerks ohne Parkierungsanlage. Diese Bestimmung ist so zu verstehen, als anhand eines konkreten Bauprojektes auszurechnen ist, wie viel GFZ die Parkierungsanlage ausmacht, was gleichzeitig dem Bonus entspricht. Die Details sind dem nachfolgend aufgeführten Rechenbeispiel zu entnehmen:

Rechenbeispiel für die Bonusberechnung nach § 34 Abs. 2 PBV:

Ausgangslage:	
GFZ =	$\frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$
GFZ gemäss Baureglement (oder Sondernutzungsplan):	0.85
anrechenbare Grundstücksfläche	1'000 m ²
Tiefgaragenfläche:	200 m ²

- $GF = GFZ * \text{anrechenbare Grundstücksfläche}$ (Ziff. 8.2 IVHB):
 $GF = 0.85 * 1'000 = 850 \text{ m}^2$
- Addiert man die Tiefgarage (200 m²), resultiert eine Geschossfläche von 1'050 m²
- Was ändert das? → GFZ für das Projekt **plus** Tiefgarage: $\frac{1'050}{1'000} = 1.05$
- Die GFZ erhöht sich aufgrund der unterirdischen Parkierungsanlage um **0.2**, was dem **Bonus** entspricht
- Gemäss Gesetzeswortlaut ist von der GFZ von 1.05 die Ausgangszahl von 0.85 zu subtrahieren.
- Folgende Formel führt direkt zum Bonus: $\frac{\text{Fläche Tiefgarage}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}}$

Der Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV gilt für unterirdische sowie auch für vollständig in das Gebäude integrierte Parkierungsanlagen. Diese Bestimmung dient dem Zweck, offene Abstellplätze rund um die Wohnhäuser, welche im Hinblick auf die Wohnhygiene und Wohnkultur als unschön zu betrachten sind, zu verhindern und an ihrer Stelle Grünflächen, welche den Bewohnern als Gartenanlage, Ruhe- und Spielplätze zur Erholung dienen, zu erhalten. Vor diesem Hintergrund gilt es den unbestimmten Begriff der vollständig in das Gebäude integrierten Parkierungsanlage im Einzelfall auszulegen. Die Integration einer Par-

kierungsanlage in ein Gebäude soll dazu beitragen, ein einheitliches, bauliches Gesamtbild zu schaffen. Angebaute oder freistehende Garagen oder Carports fallen generell nicht unter dem Begriff der vollständig integrierten Parkieranlagen. Nach dem Willen des Gesetzgebers kann die Bonus-Regelung nach § 34 Abs. 1 PBV sodann nur zur Anwendung gelangen, wenn mindestens 50 % der im Sinne von § 88 Abs. 1 PBG erforderlichen Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher in einer unterirdischen oder vollständig in das Gebäude integrierten Parkieranlage ausgeschieden werden.

Der Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV kann indessen nur bei der Erstellung einer unterirdischen Parkieranlage beansprucht werden. Der Begriff „unterirdisch“ bezieht sich auf die Definition der IVHB (vgl. Ziff. 2.4 IVHB). Die Definitionen von „Untergeschossen“ oder „Unterniveaubauten“ sind hier nicht massgebend. Entsprechend kann der Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV nur beansprucht werden, wenn die Parkieranlage (mit Ausnahme der Erschliessung) komplett unterirdisch liegt. Ragt indessen auch nur ein untergeordneter Teil über das massgebende, respektive tiefer gelegte Terrain hinaus, dann entfällt der Anspruch.

Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Gestaltungsplänen festgelegten Geschossflächenziffern Zuschläge von 20 % für Gebäude gewährt, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der thermischen Gebäudehülle bis 2 m im Erdreich einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.80 W/m²K oder weniger enthalten (§ 35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV).

Wenn die geplante Gesamt- oder Fassadenhöhe in Metern den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse erlaubt, werden bei der Berechnung der Geschossflächenziffer keine fiktiven Geschossflächen angerechnet. Ob die maximal zulässige Geschossflächenziffer durch den nachträglichen Einbau von zusätzlichen Geschossen überschritten wird, ist vielmehr in einem entsprechenden Baubewilligungsverfahren zu überprüfen.

Bestehende kommunale Vorschriften (bspw. bezüglich Abgaben oder erforderliche Anzahl Pflichtparkfelder), die sich auf die altrechtliche Bruttogeschossfläche oder die anrechenbare Landfläche beziehen, müssen anlässlich der Einführung der Geschossflächenziffer zwingend angepasst werden.

Die Gemeinde darf die im Anhang zur PBV aufgeführten Umrechnungswerte nicht unbesehen übernehmen (vgl. dazu § 122 Abs. 4 PBG i.V.m. § 57 PBV). Dabei handelt es sich lediglich um eine legislatorische Massnahme des Übergangsrechts, wodurch die Gemeinde angehalten werden soll, ihre Rahmennutzungsplanung schnellstmöglich zu revidieren. Die Festlegung der Nutzungsziffern hat durch sorgfältige Abwägung im Rahmen einer Rahmennutzungsplanrevision insbesondere unter Berücksichtigung der Nutzung, der Parzellierung, der städtebaulichen Strukturen, der typischen Bebauungen, der Dichte von Über- oder Unternutzungen sowie der Planungsabsichten der Gemeinde zu erfolgen. Anlässlich der Revision ist das Mass der GFZ im Vergleich zur bisherigen Ausnutzungsziffer höher

anzusetzen, da bisher nicht anrechenbare Geschossflächen, namentlich alle Nebennutz- und Untergeschossflächen neu miteinbezogen werden müssen. Durch eine zu hohe GFZ würde ein erheblicher Spielraum für Nachverdichtungen entstehen, was aus planerischen Gründen - etwa punkto Nachbarschutz - nicht in jedem Fall erwünscht ist.

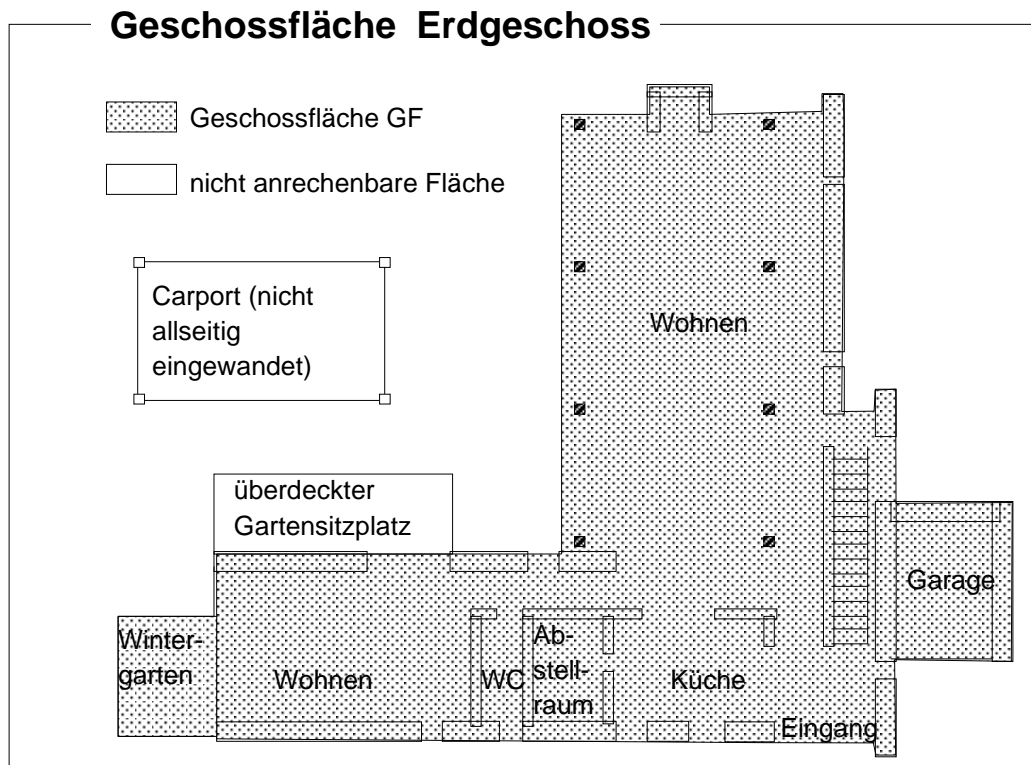


Abbildung 6.12

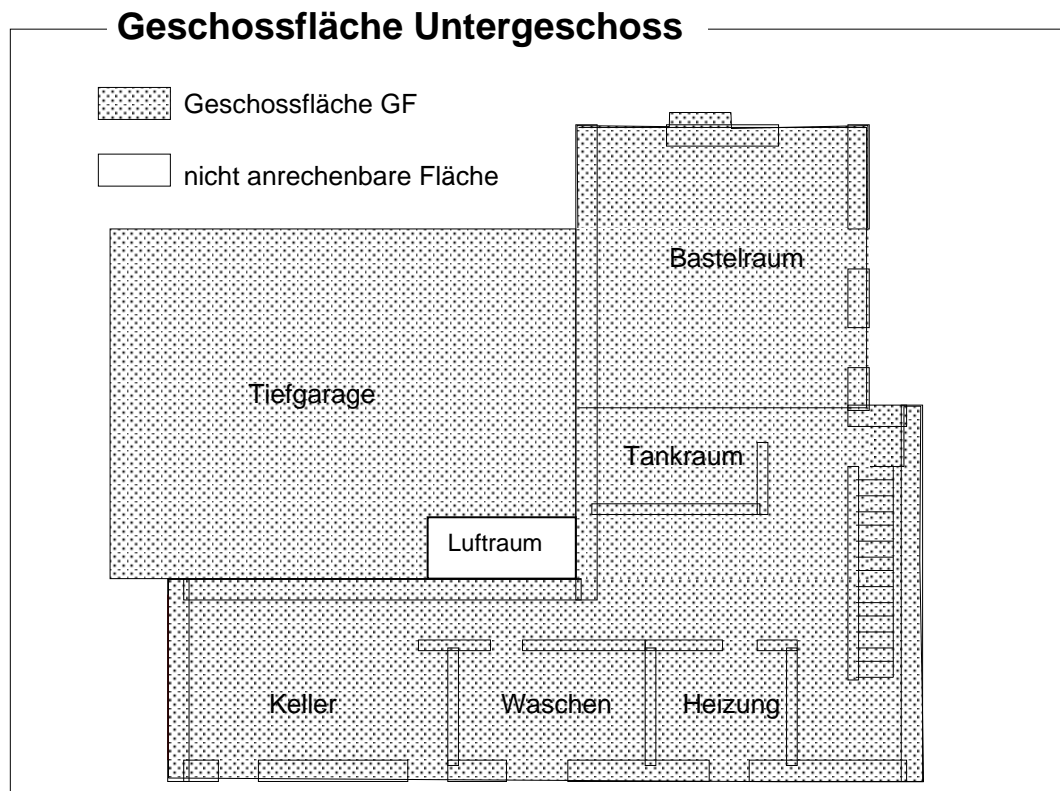


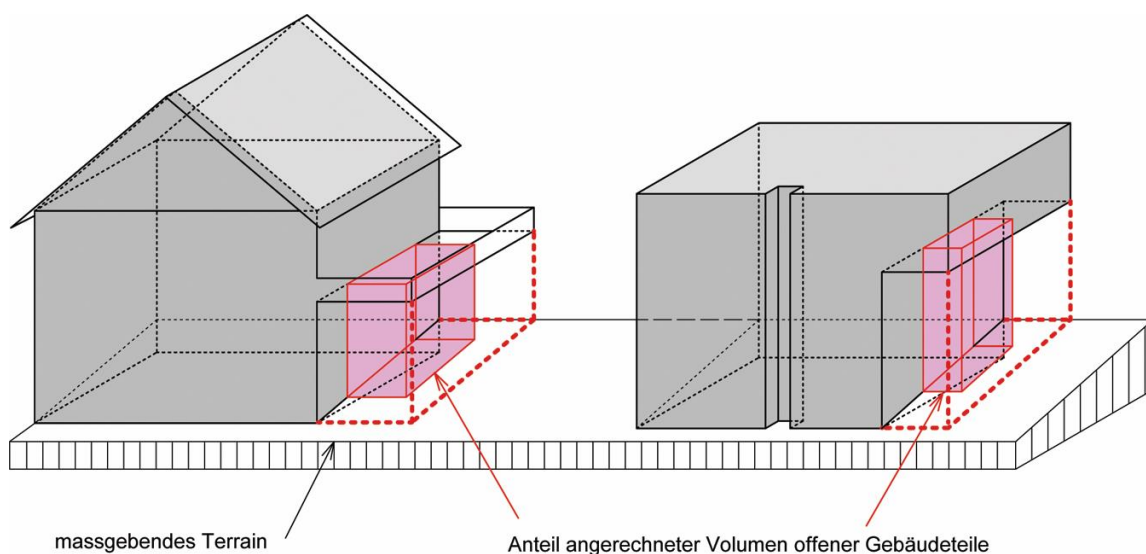
Abbildung 6.13

6.3.16 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BV_m) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden zu einem festgelegten Anteil angerechnet.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{BMZ} = \frac{\text{BV}_m}{\text{aGSF}} \quad (\text{Ziff. 8.3 Anhang 1 IVHB})$$



Figur 8.3 Baumassenziffer Anhang 2 IVHB

Die Baumassenziffer als Mass für die Volumendichte wird traditionell für Arbeitszonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen verwendet. In Wohnzonen ist der Einsatz der Baumassenziffer unter Umständen bei Gebäuden mit überhohen Geschosshöhen sinnvoll.

Bei der Berechnung des Volumens werden alle Aussenmasse geschlossener Gebäudeteile über dem massgebenden Terrain angerechnet. Auch An- und Kleinbauten sind bei der Ermittlung der Baumassenziffer miteinzubeziehen. Unter dem massgebenden Terrain liegende Gebäudeteile sind nicht von Belang. Die Volumen offener Gebäudeteile, die weni-

ger als zur Hälfte durch Abschlüsse (Seitenwände) umgrenzt sind, werden bei der Berechnung der Baumassenziffer nicht angerechnet (§ 33 PBV, vgl. dazu Figur 8.3 Anhang 2 IVHB). Der Anteil gemäss Ziffer 8.3 Anhang 1 IVHB beträgt somit 0 %. Angewendet auf die Figur 8.3 der IVHB heisst dies, dass das rosarot eingezeichnete Volumen im Kanton Thurgau gar nicht angerechnet wird.

Dachvorsprünge und kleine Brüstungen werden bei der Ermittlung des Gebäudevolumens vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind (vgl. Abb. 6.14 nachfolgend).

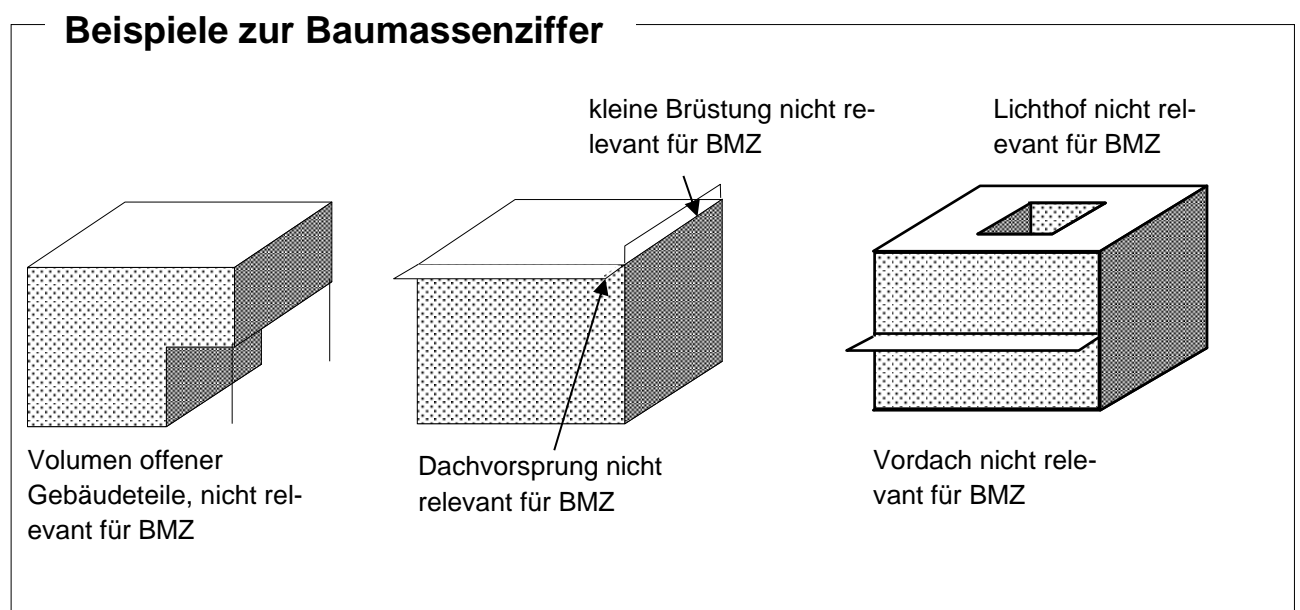


Abbildung 6.14

Um sicherzustellen, dass die Erstellung von Tiefgaragen attraktiv bleibt, wird auf die im Baureglement festgelegte Baumassenziffer ein Bonus gewährt, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt sind (vgl. § 34 Abs. 1 PBV). Nach dem Willen des Gesetzgebers kann diese Regelungen jedoch nur zur Anwendung gelangen, wenn mindestens 50 % der im Sinne von § 88 Abs. 1 PBG erforderlichen Parkfelder für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher in einer unterirdischen oder vollständig in das Gebäude integrierten Parkieranlage ausgeschieden werden (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Kap. 6.3.15).

Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Gestaltungsplänen festgelegten Baumassenziffern Zuschläge von 10 % für Gebäude gewährt, die den Minerergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der thermischen Gebäudehülle bis 2 m im Erdreich einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.80 W/m²K oder weniger enthalten (§ 35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV).

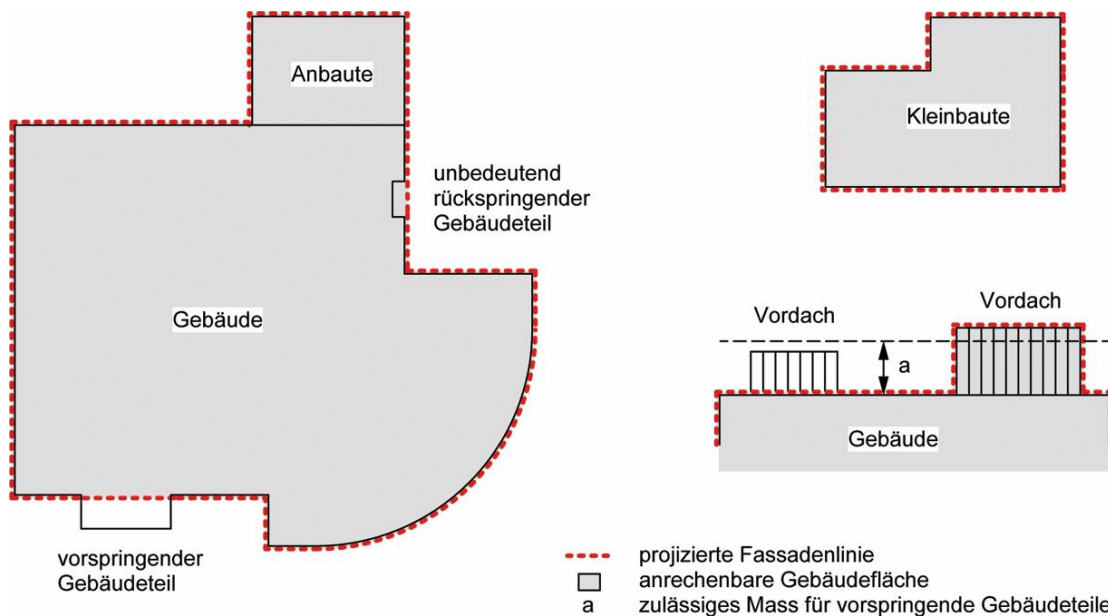
6.3.17 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

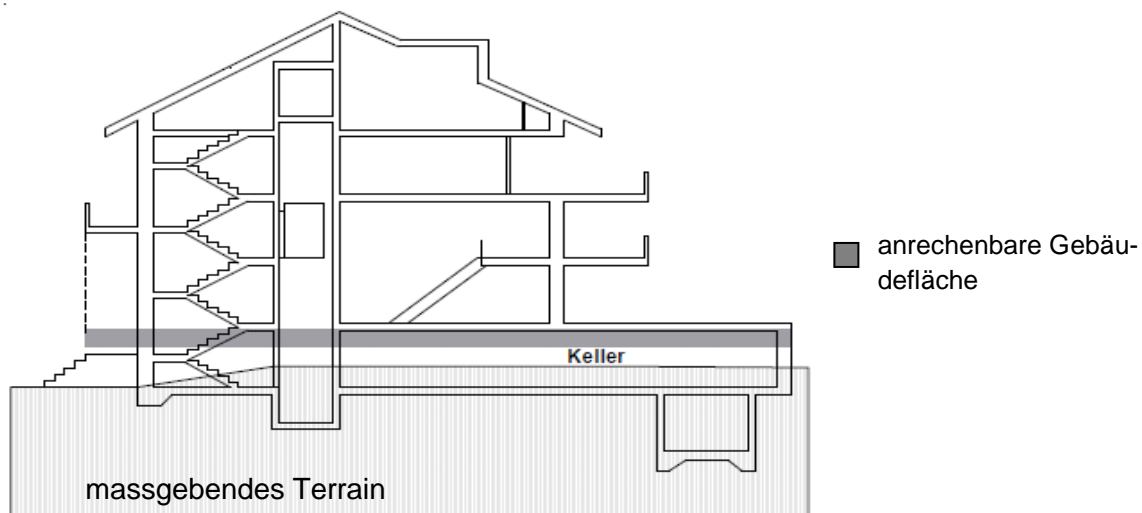
$$\text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (Ziff. 8.4 Anhang 1 IVHB).



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

Die Überbauungsziffer (ÜZ) beschreibt den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks. Damit wird auch der von der Bebauung freizuhaltenen Anteil der Grundstücksfläche bestimmt. Wird eine Überbauungsziffer mit einer maximalen Gesamt- oder Fassadenhöhe oder einer maximalen Höhe nach der Anzahl Geschosse kombiniert, kann damit auch die Erscheinungsdichte normiert werden.



Figur 8.4a Anrechenbare Gebäudefläche (Schnitt)

Abbildung 6.15

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Klein- oder Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen. Ragt ein vorspringender Gebäudeteil wie etwa ein Vordach über das zulässige Mass (Tiefe: 1.50 m und Breite: 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts) hinaus, wird dessen gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt (vgl. Figur 8.4 Anhang 2 IVHB). Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile im Sinne von § 24 Abs. 2 PBV reduzieren die anrechenbare Gebäudefläche nicht (vgl. Figur 8.4 Anhang 2 IVHB). Eine versiegelte, aber nicht mit Gebäuden belegte Fläche (bspw. Parkfeld) ist keine anrechenbare Gebäudefläche.

Betreffend des gesetzlich vorgesehenen Bonus zu den privilegierten Parkieranlagen sei auf die Ausführungen bei der GFZ bzw. der BMZ verwiesen. Das dort Gesagte gilt auch für die Überbauungsziffer.

Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Gestaltungsplänen festgelegten Überbauungsziffer Zuschläge von 10 % für Gebäude gewährt, die den Minerogie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der thermischen Gebäudehülle bis 2 m im Erdreich einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.80 W/m²K oder weniger enthalten (§ 35 Abs. 1 Ziff. 2 PBV).

6.3.18 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

$$\text{GZ} = \frac{\text{aGrF}}{\text{aGSF}} \quad (\text{Ziff. 8.5 Anhang 1 IVHB})$$

Die Grünflächenziffer dient der Sicherung eines erwünschten Grünanteils. Sie erfüllt siedlungsgestalterische und ökologische (Versickerung Meteorwasser, Bodenbildung) Funktionen. Grünflächen können nicht oberirdisch, sondern nur unterirdisch überbaut werden. Die Erdüberdeckung muss natürlich oder bepflanzbar sein. Die Gemeinde legt im Baureglement oder in Gestaltungsplänen fest, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Bei geeigneter Bepflanzung genügt eine Humusschicht von 20 cm.

6.4 Abstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

6.4.1 Strassenabstand

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich (ausschliesslich) nach dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1).

Vorbehalten bleiben abweichende Regelungen mit Baulinien (§ 44 Abs. 3 StrWG) oder Ausnahmen gemäss §§ 45 und 47 StrWG (vgl. 6.4.2 Ausnahmen).

Der Strassenabstand bezieht sich sinngemäss auf die projizierte Fassadenlinie gemäss Ziff. 3.3 Anhang 1 IVHB. § 24 PBV findet deshalb analoge Anwendung.

In § 42 Abs. 2 StrWG wird der Begriff „lichte Höhe“ verwendet. § 42 Abs. 2 StrWG betrifft allerdings einzig die Höhe des Lichtraums der Strassen und Wege und steht in keinem Zusammenhang zur lichten Höhe im Sinne von Ziffer 5.4 Anhang 1 IVHB.

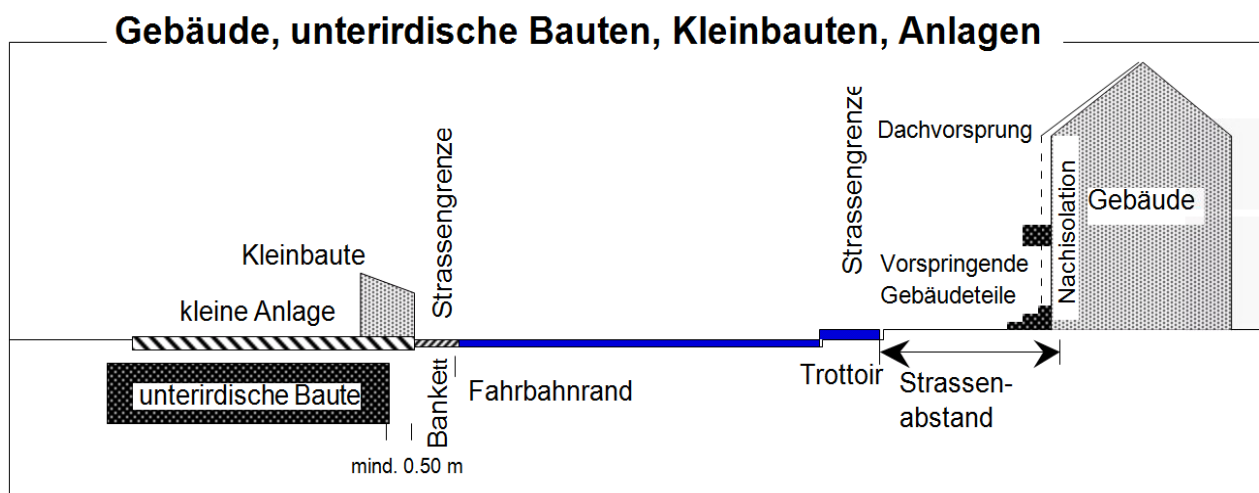


Abbildung 6.16

Die Abstände sind ab der Strassengrenze zu messen. Es gelten die nachfolgenden Abstände (vgl. dazu auch die Darstellungen unter www.tiefbauamt.tg.ch):

Gebäude oder Gebäudeteile	4.00 m 3.00 m	gegenüber Kantonsstrassen oder -wegen gegenüber Gemeindestrassen oder -wegen
unterirdische Bauten (§ 44 StrWG)	0.50 m (mind.)	der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departementes für Bau und Umwelt oder der Gemeindebehörde bis auf 0.50 m herabgesetzt werden. Abb. 6.16
Kleinbauten oder kleine Anlagen (§ 45 StrWG)		Kleinbauten oder kleine Anlagen dürfen mit Bewilligung der Gemeindebehörde bis an die Strassen- oder Weggrenze gestellt werden, soweit die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigt wird und keine anderen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Abb. 6.16.

<p>Grundstückszufahrten und Parkplätze (vgl. SN 640.050)</p>	<p>Entlang von siedlungsorientierten Gemeindestrassen können, unter Vorbehalt der notwendigen Übersicht, Parkplätze unmittelbar längs oder vertikal erstellt werden (keine Zustimmung des Departements für Bau und Umwelt oder des Tiefbauamtes erforderlich). Private Parkplätze mit Rückwärtsausfahrt direkt in die Kantonsstrasse sind nicht zulässig. Gemäss Praxis des Departements werden Zufahrten zu Parkplätzen direkt in Kantonsstrassen nur ausnahmsweise bewilligt, wenn keine andere Möglichkeit zur Erschliessung besteht und es sich um eine untergeordnete Strasse handelt (§ 40 StrWG).</p>
<p>Abstellplätze und Garagen (§ 46 StrWG)</p>	<p>Entlang öffentlicher Strassen sind Zu- und Wegfahrten von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist. Die erforderliche Wendemöglichkeit auf der Parzelle muss vorhanden sein. Bei siedlungsorientierten Strassen (vgl. SN 640.291a) 5.00 m (mind.) bei Einstellräumen (PW-Garagen) 8.00 m (mind.) bei Einstellräumen für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge</p>

Einfriedungen, Mauern, Böschungen

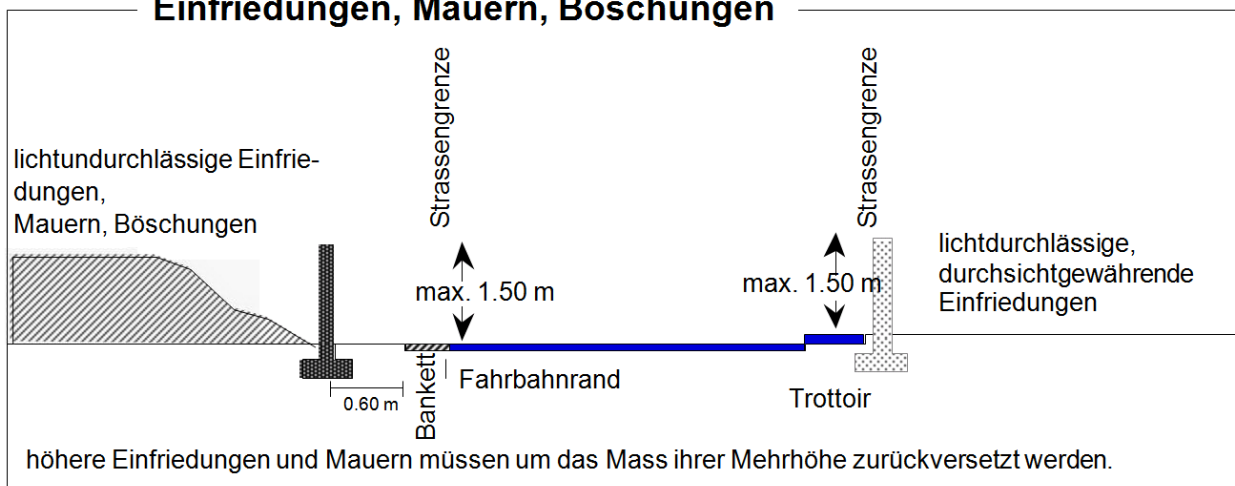


Abbildung 6.17

<p>Einfriedungen, Mauern, Terraingestaltung (§ 43 StrWG)</p>	<p>0.00 m ^{1) 2)} 0.60 m ^{1) 2)} 0.60 m + Mehrhöhe ²⁾ 1) 2)</p>	<p>Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1.5 m Höhe. Andere Einfriedungen, Mauern bis 1.5 m Höhe sowie Böschungen. Höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist (§ 43 Abs. 1 StrWG). Wo die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer es erfordert, namentlich in Kurven und im Bereich von zu respektierenden Sichtbermen bei Zufahrten und bei Kreuzungen, kann bei Kantonsstrassen oder -wegen das DBU und bei Gemeindestrassen und -wegen die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügen (§ 47 Abs. 2 StrWG). Abb. 6.17</p>
--	--	---

Bepflanzung anstossender Grundstücke

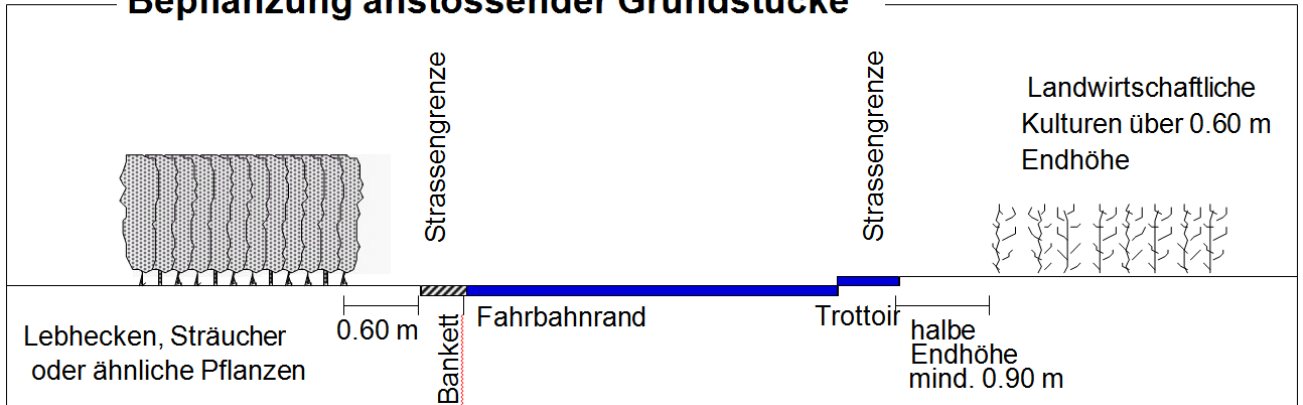


Abbildung 6.18

Bepflanzung anstossender Grundstücke

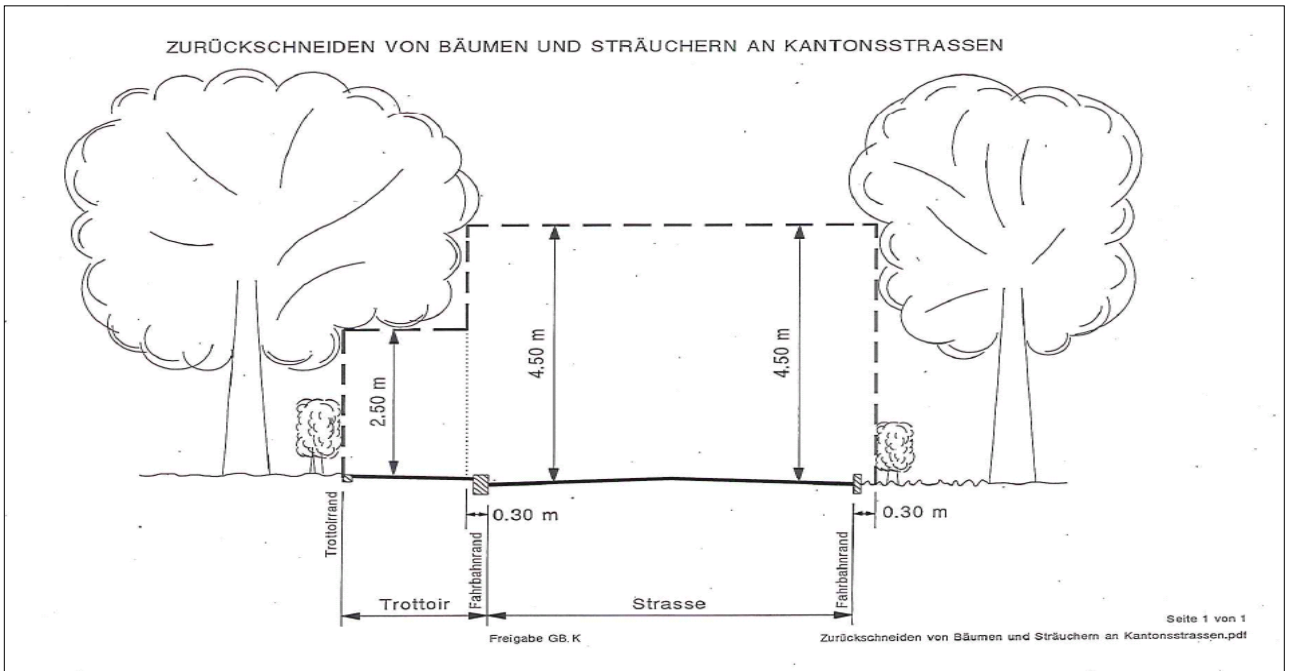
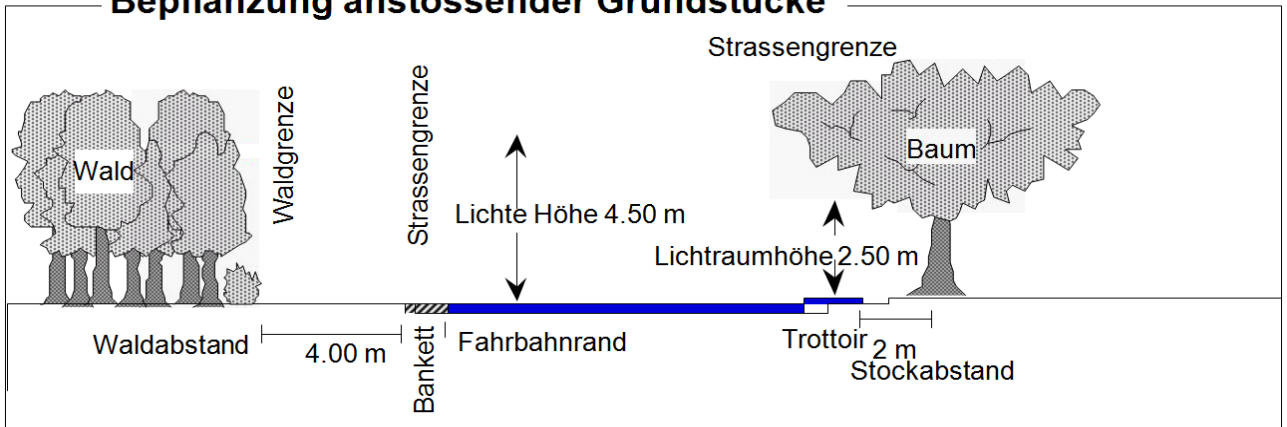


Abbildung 6.19

Sichtzonenbereich: Ausfahrten, Strasseneinmündungen

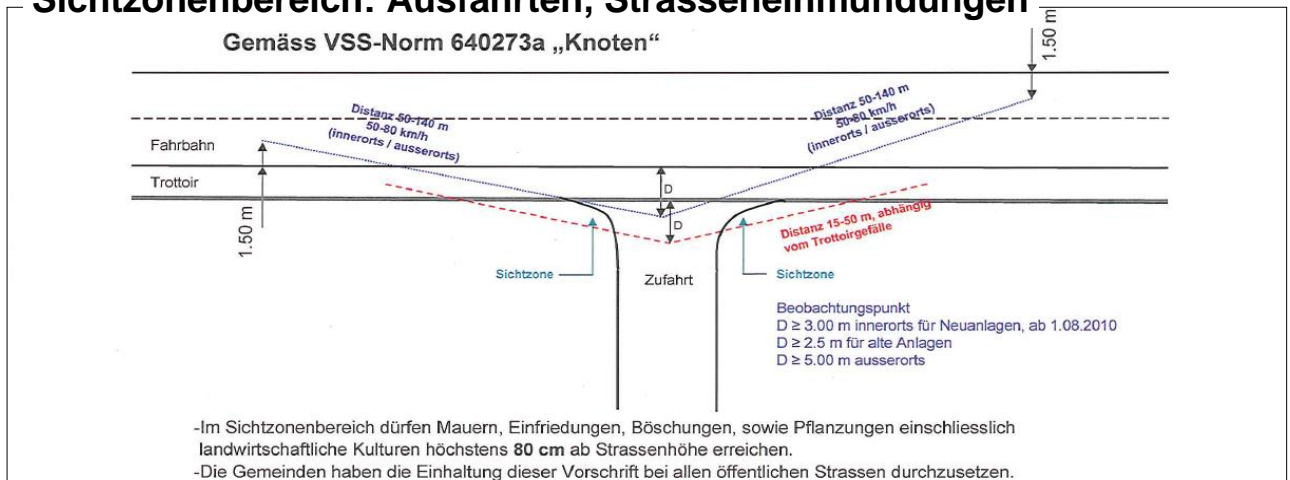


Abbildung 6.20

Einschränkungen im Sichtzonenbereich

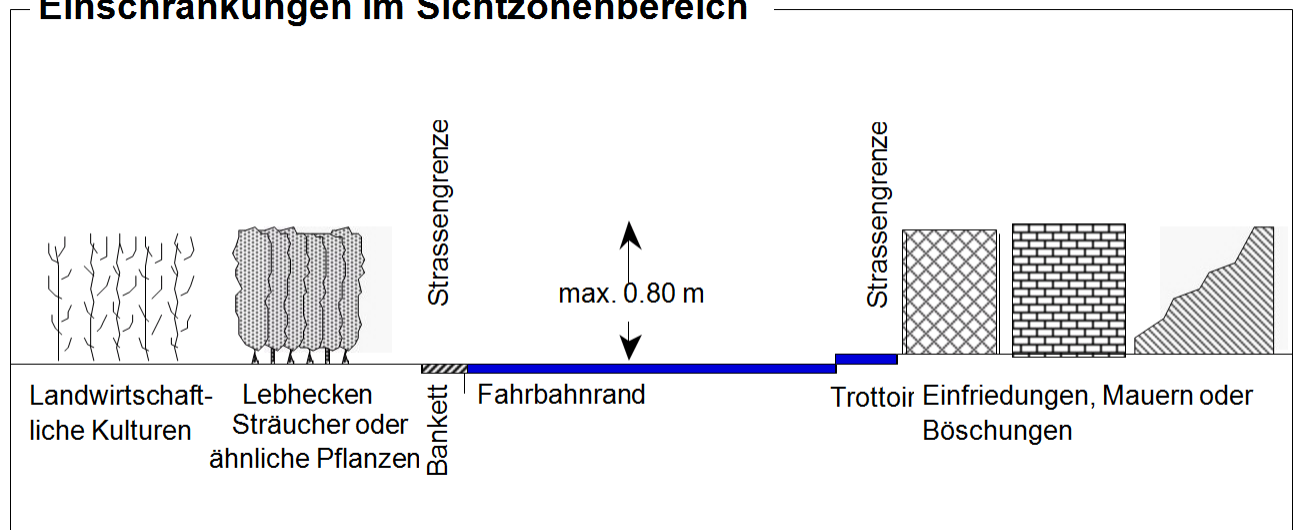


Abbildung 6.21

<p>Sichtzonenbereich</p> <p>(§ 41 StrWG)</p>	<p>Im Sichtzonenbereich (Sichtbermen) von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen (Abb. 6.20) dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 0.80 m ab Strassenhöhe erreichen (Abb. 6.21). Die Gemeinde hat die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen zu überwachen und die nötigen Anordnungen zu treffen.</p> <p>Zufahrten oder Einmündungen in öffentliche Strassen können nachträglich durch die Gemeindebehörde eingeschränkt oder geschlossen werden, sofern es die Sicherheit erfordert und eine andere Erschliessung sicherer ist. Bei Kantonsstrassen ist die Genehmigung des DBU erforderlich.</p>
--	--

Neupflanzungen (§ 42 StrWG)	2.00 m ¹⁾	hochstämmige Bäume (Abb. 6.19)
	4.00 m ¹⁾	Waldungen längs Kantonsstrassen (Abb. 6.19)
	0.60 m ²⁾	Lebhecken, Sträucher und ähnliche Pflanzen (Abb. 6.18)
	halbe Endhöhe mind. 0.90 m	Landwirtschaftliche Kulturen von über 0.60 m Höhe haben die halbe Endhöhe, mindestens aber 0.90 m einzuhalten (Abb. 6.18).
	1)	Überragende Äste sind im Fahrbahnbereich auf 4.5 m Lichtraumhöhe, bei Wegen und Trottoirs auf 2.5 m Lichtraumhöhe unter Schnitt zu halten (Abb. 6.19).
	2)	Im Sichtzonenbereich (Sichtbermen) von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen dürfen Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 0.80 m ab Strassenhöhe erreichen (Abb. 6.21). Wo die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer es erfordert, namentlich in Kurven und bei Kreuzungen, kann bei Kantonsstrassen oder -wegen das DBU und bei Gemeindestrassen und -wegen die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügen (§ 47 Abs. 2 StrWG).

6.4.2 Ausnahmen

Wo keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Sicherheit es zulässt, können die Gemeindebehörden oder der Kanton Ausnahmen von Vorschriften gemäss § 40 Absatz 3 (technische Ausgestaltung von Zufahrten oder Zugängen) sowie den Bestimmungen der §§ 42 (Bepflanzung), 43 (Einfriedungen, Mauern, Terraingestaltung), 44 (Abstände für Gebäude) und 46 StrWG (Abstellplätze und Garagen) bewilligen. Bewilligungen der Gemeindebehörden von Ausnahmen im Bereich von Kantonsstrassen oder -wegen sowie im Rahmen der §§ 44 und 46 bedürfen der Genehmigung des Kantonalen Tiefbauamtes (§ 47 Abs. 1 StrWG i.V.m. § 16 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zum StrWG [StrWV; RB 725.10]). Einfriedungen, Mauern und Terraingestaltungen nach § 43 Abs. 1 Satz 2 StrWG dürfen unter Vorbehalt von § 41 StrWG entlang von Trottoirs des Kantons direkt an der Strassengrenze erstellt werden, wenn das Tiefbauamt vorgängig informiert wurde und es nicht innert 20 Tagen seit Eingang der Mitteilung ein formelles Gesuch für eine Ausnahmebewilligung verlangt (§ 15 StrWV).

Wo die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer es erfordert, namentlich in Kurven und bei Kreuzungen, kann bei Kantonsstrassen oder -wegen der Kanton und bei Gemeindestrassen oder -wegen die Gemeindebehörde weitergehende Beschränkungen verfügen (§ 47 Abs. 2 StrWG).

6.5 Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz

6.5.1 Waldabstand

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gemäss § 75 Abs. 1 PBG gegenüber Wald 25 m (Abb. 6.22). Der Waldabstand wird ab der Waldgrenze gemessen (§ 43 Abs. 1 PBV). Die Waldgrenzen sind den Waldfeststellungsplänen der jeweiligen Politischen Gemeinde zu entnehmen. Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen oder mit Zustimmung des Forstamtes Unterschreitungen bewilligen (§ 75 Abs. 2 und § 93 PBG i.V.m. § 43 Abs. 2 PBV, vgl. 6.5.3 Ausnahmen und Kapitel 4.4 Baulinienplan).

Der Waldabstand bezieht sich sinngemäss auf die projizierte Fassadenlinie gemäss Ziff. 3.3 Anhang 1 IVHB. § 24 PBV findet deshalb analoge Anwendung.

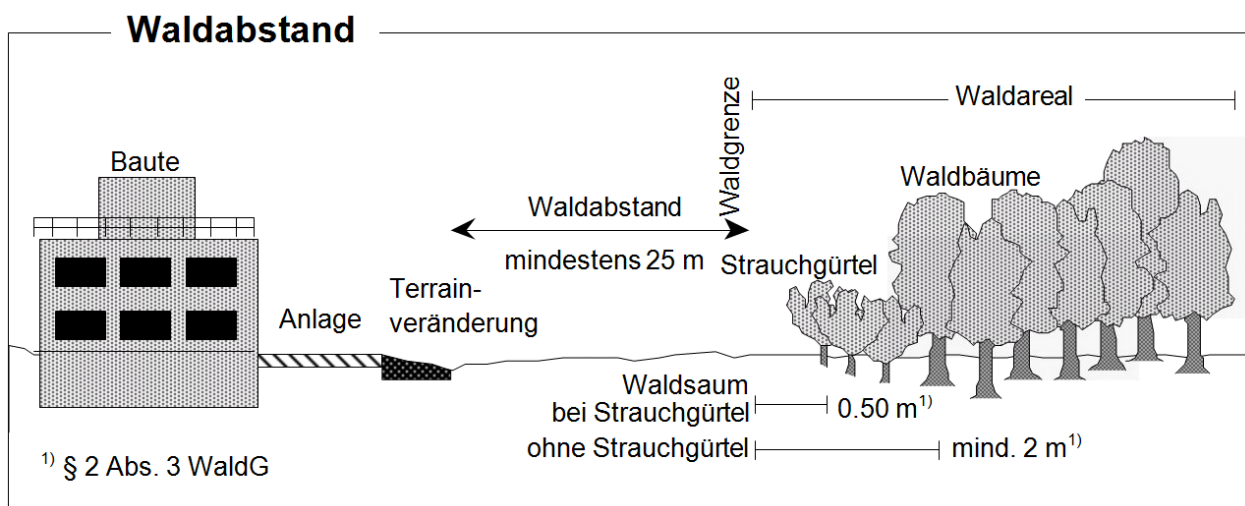


Abbildung 6.22

6.5.2 Ufergehölzabstand

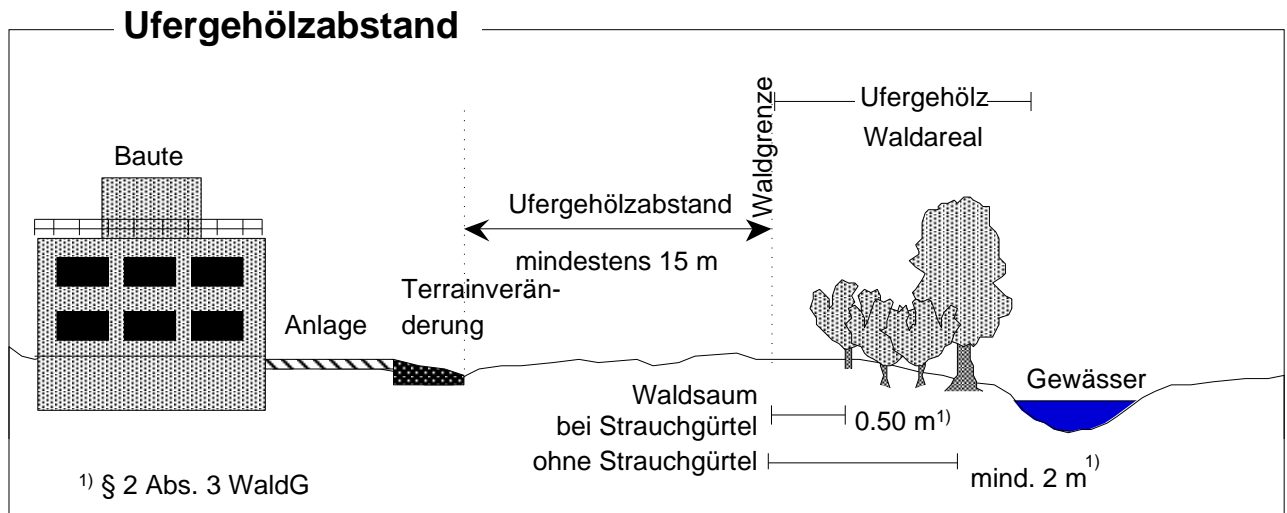


Abbildung 6.23

Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gemäss § 75 Abs. 1 PBG gegenüber Ufergehölzen 15 m (Abb. 6.23). Der Ufergehölzabstand wird ab der Waldgrenze gemessen (§ 43 Abs. 1 PBV). Als Waldgrenze gilt die äussere Grenze des Waldsaumes (§ 2 Abs. 4 WaldG). In Bauzonen wird der Abstand ab der im Waldfeststellungsplan enthaltenen Waldgrenze gemessen (vgl. dazu § 11 WaldG i.V.m. § 11 WaldV).

Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen oder mit Zustimmung des Forstamtes Unterschreitungen bewilligen (§ 75 Abs. 2 und § 93 PBG i.V.m. § 43 Abs. 2 PBV, vgl. 6.5.3 Ausnahmen und Kapitel 4.4 Baulinienplan).

Der Ufergehölzabstand bezieht sich sinngemäss auf die projizierte Fassadenlinie gemäss Ziff. 3.3 Anhang 1 IVHB. § 24 PBV findet deshalb analoge Anwendung.

6.5.3 Ausnahmen

Wenn die Ausscheidung einer Baulinie planerisch nicht sinnvoll ist, kann die zuständige Gemeindebehörde das Unterschreiten des Waldabstandes bzw. des Ufergehölzabstandes gemäss § 93 PBG im Einzelfall mit Zustimmung des Forstamtes (§ 43 Abs. 2 PBV) ausnahmsweise bewilligen, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Falls gleichzeitig der Gewässerabstand unterschritten wird, ist neben dem Entscheid des Forstamtes ein solcher des Amtes für Umwelt erforderlich. Die Baugesuchszentrale des Amtes für Raumplanung muss diese Entscheide koordinieren (§ 52 Abs. 2 PBV).

6.6 Abstand gegenüber Gewässern

6.6.1 Gewässerabstand

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt (Bsp.: Wasserreservoir), beträgt der Abstand gemäss § 76 Abs. 1 PBG gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m.

Der Gewässerabstand bezieht sich sinngemäss auf die projizierte Fassadenlinie gemäss Ziff. 3.3 Anhang 1 IVHB. § 24 PBV findet deshalb analoge Anwendung. Der Abstand gegenüber Seen wird gemäss § 44 Abs. 1 PBV ab dem massgeblichen Hochwasserprofil gemessen (Abb. 6.24).

Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen Kanälen und Weihern wird gemäss § 44 Abs. 2 PBV ab Oberkante der Böschung resp. ab Hochwasserlinie gemessen, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt (Abb. 6.25). Bei Tobeleinschnitten wird ab der Hochwasserlinie gemessen. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen (Abb. 6.26).

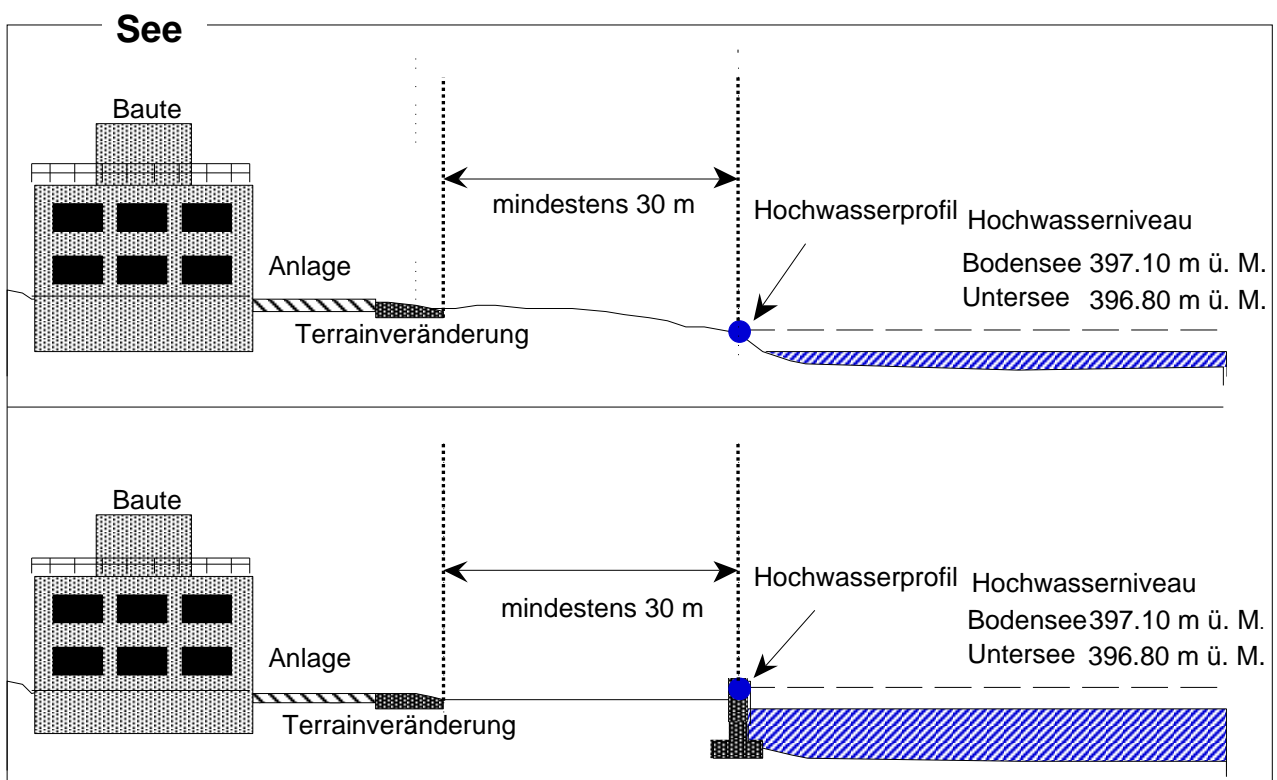


Abbildung 6.24

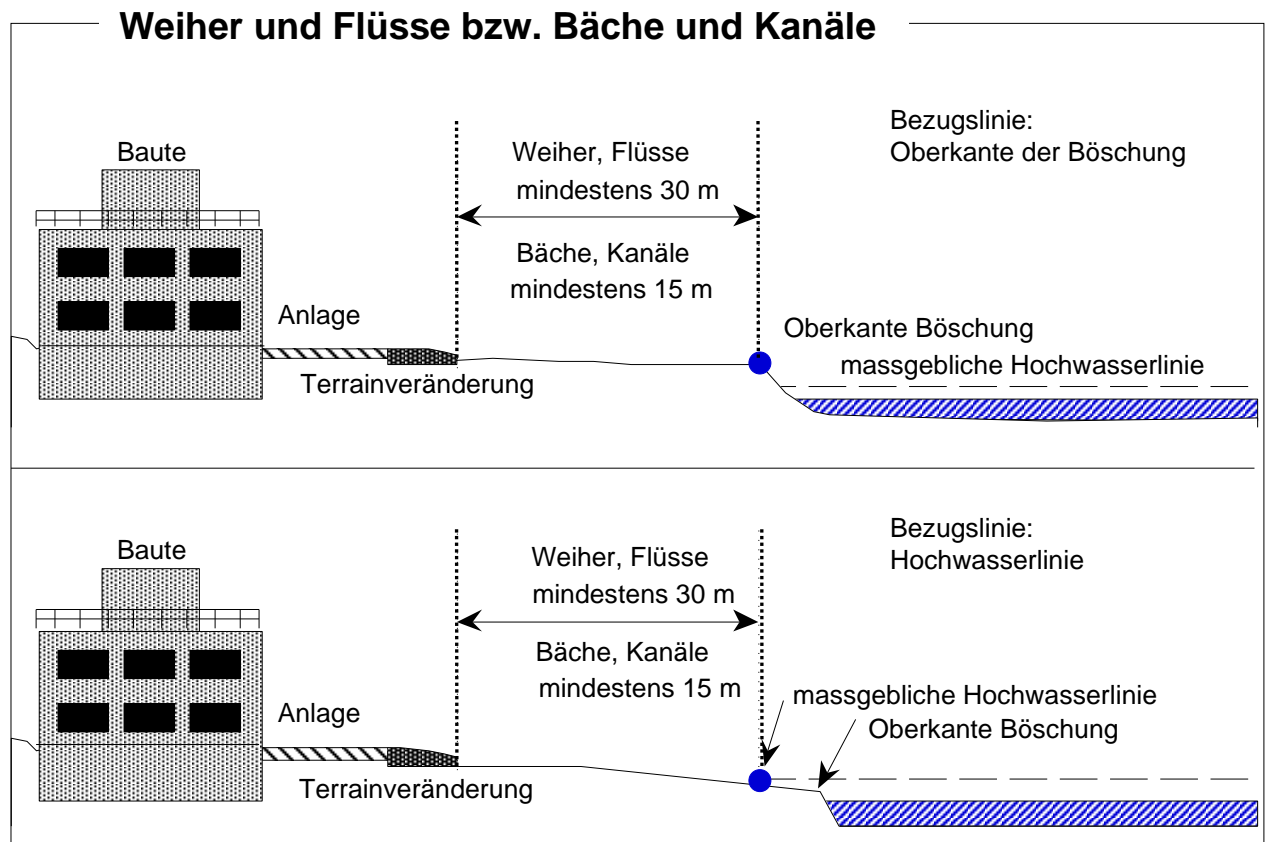


Abbildung 6.25

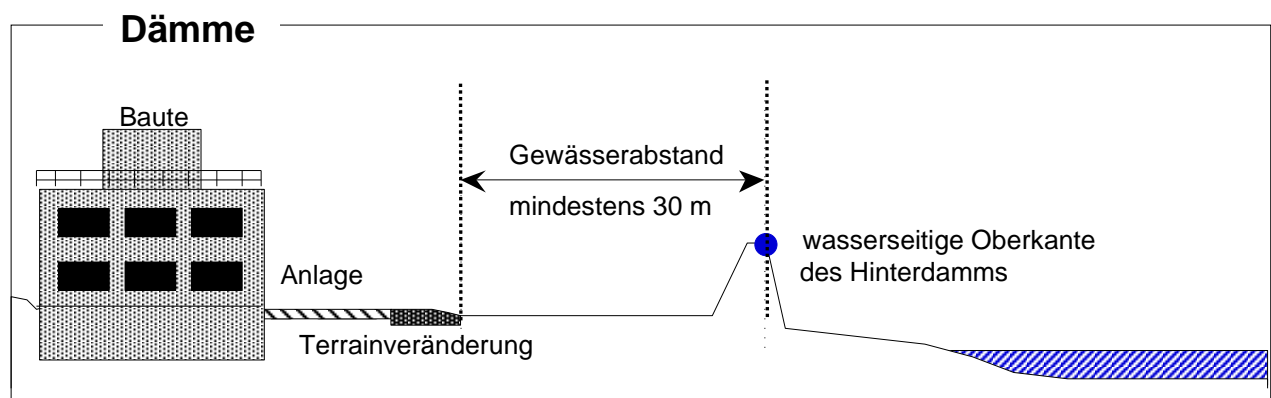


Abbildung 6.26

Bei ober- oder unterirdischen Fließgewässern, deren mittlere Sohlenbreite, bzw. deren Durchmesser weniger als 0.50 m aufweist, beträgt der Abstand 5.00 m gemäss § 44 Abs. 5 PBV ab Oberkante der Böschung oder der Eindolung gemessen (Abb. 6.27).

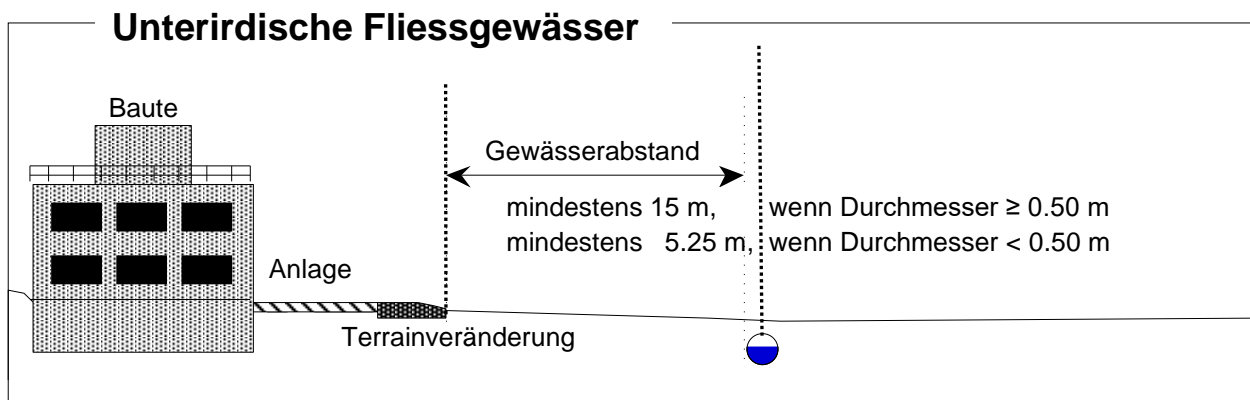


Abbildung 6.27

Es gelten die nachfolgenden Abstände:

Mindestabstand 30 m	gegenüber	
	Seen,	Abb. 6.22
	Weihern,	Abb. 6.23
	Flüssen (vgl. § 2 WBG)	Abb. 6.23, 6.24

Rhein ab Eschenzerhorn
 der Seerhein bis zur Insel Langenrain
 die Thur mit Binnenkanälen
 die Sitter
 die Murg
 die Lützelmurg ab Einmündung Dorfbach Ettenhausen
 die Lauche ab Einmündung Hartenauerbach
 die Goldach und die Aach ab Staatstrassenbrücke
 Oberaach

Mindestabstand 15 m	gegenüber	Abb. 6.23
	Kanälen,	
	Bächen	Bäche sind ober- oder unterirdische Fließgewässer, die eine mittlere Sohlenbreite oder einen Durchmesser von mindestens 0,5 m aufweisen. Das Departement bezeichnet diese.

Mindestabstand 5 m	gegenüber	Abb. 6.25
	Kleinbächen	Kleinbäche sind ober- oder unterirdische Fließgewässer mit einer Sohlenbreite oder einem Durchmesser von weniger als 0.50 m. (Abstand mindestens 5 m ab Oberkante der Böschung oder mindestens 5.25 m ab Achse Eindolung).

Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen oder mit Zustimmung des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau Unterschreitungen bewilligen (§ 76 Abs. 2 und § 93 PBG i.V.m. § 44 Abs. 6 PBV, vgl. 6.6.2 Ausnahmen und Kapitel 4.4 Baulinienplan). Ein Abweichen von den ordentlichen Gewäs-

serabständen mittels Sondernutzungsplan oder Ausnahmebewilligung ist indessen nur zulässig, wenn die Vorschriften zum Gewässerraum im Sinne von Art. 36a GSchG i.V.m. Art. 41a ff. GSchV eingehalten sind. Diese Vorschriften werden auf kantonaler Stufe im WBG umgesetzt.

6.6.2 Ausnahmen

Wenn die Ausscheidung einer Baulinie planerisch nicht sinnvoll ist, kann die zuständige Gemeindebehörde das Unterschreiten des Gewässerabstandes gemäss § 93 PBG im Einzelfall mit Zustimmung des Amtes für Umwelt (§ 44 Abs. 6 PBV) ausnahmsweise bewilligen, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Falls gleichzeitig der Wald- bzw. der Ufergehölzabstand unterschritten wird, ist neben dem Entscheid des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau ein solcher des Forstamtes erforderlich. Die Baugesuchszentrale des Amtes für Raumplanung muss diese Entscheide koordinieren (§ 52 Abs. 2 PBV).

6.7 Höhere Häuser und Hochhäuser

Höhere Häuser sind Gebäude, welche das Höhenmass der Regelbauweise um mehr als 3.20 m oder um mehr als ein Vollgeschoss überschreiten und eine Gesamthöhe von mindestens 17 m und maximal 30 m einhalten (§ 38 Abs. 1 PBV).

Hochhäuser sind Gebäude, deren Gesamthöhe 30 m überschreitet (§ 38 Abs. 2 PBV).

Für höhere Häuser und Hochhäuser gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan (§ 72 Abs. 2 PBG). Die Höhenmasse von höheren Häusern und Hochhäusern können im Gestaltungsplan frei festgelegt werden (§ 24 Abs. 4 PBG).

Der Schattenwurf von Hochhäusern darf die Nachbarschaft, d.h. die angrenzenden Grundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanareals, nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies ist mittels eines Schattendiagramms nachzuweisen. Keine wesentliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn der auf die umliegenden Wohnbauten und zu Wohnzwecken bebaubaren Bereiche der benachbarten Parzellen fallende Dauerschatten an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden und an einem mittleren Sommertag nicht mehr als drei Stunden beträgt (§ 38 Abs. 3 und 4 PBV). Die „zu Wohnzwecken bebaubaren Bereiche“ richten sich - sofern keine Sonderbauvorschriften vorliegen - nach den Abstandsvorschriften der Regelbauweise. Falls auf den Nachbarparzellen mittels Gestaltungsplan Baubereiche ausgeschieden sind, welche den Grenzabstand nach Regelbauweise unterschreiten, ist der Schattenwurf nur hinsichtlich dieser Baubereiche und nicht für eine mögliche Bebauung nach der Regelbauweise zu ermitteln. Als „Dauerschatten“ gilt diejenige permanente Beschattung, welche ununterbrochen einwirkt. Der Dauerschatten ist anhand eines Schattendiagramms zu ermitteln. „Mittlere Wintertage“ sind der 2. November und der 8. Februar, „mittlere Sommertage“ sind der 30. Mai und der 22. August. Die PBV sieht bei der Berechnung der Sonnenscheindauer an den mittleren Winter- oder Sommertagen kein Zeitfenster vor. Vielmehr ist von der ganztägig möglichen Sonnenscheindauer an diesen Tagen auszugehen.

Wenn der Dauerschatten zwei resp. drei Stunden übersteigt, liegt keine wesentliche Beeinträchtigung vor, wenn ein kubisches Vergleichsprojekt gemäss Regelbauweise auf dem Baugrundstück keinen geringeren Dauerschatten für die Nachbarschaft nach sich zieht (§ 38 Abs. 4 PBV). Das Vergleichsprojekt ist gebunden an die kommunalen und kantonalen Bestimmungen über die Abstände, die Höhenmasse, die Gebäudelänge und -breite sowie die Bauweise. Da es sich beim Vergleichsprojekt lediglich um eine kubische und damit um eine hypothetische Lösung und nicht um ein konkretes Bauprojekt handelt, dürfen dafür keine kantonalen oder kommunalen Ausnahmegewilligungen berücksichtigt werden (vgl. §§ 92 f. PBG). Umgekehrt müssen an ein Vergleichsprojekt auch keine besonderen gestalterischen Anforderungen gestellt werden. Auch ist mit dem Vergleichsprojekt keine Rücksicht auf Schutzobjekte zu nehmen. Der Schattenwurf des Hochhausprojekts muss mit dem Schattenwurf des kubischen Vergleichsprojekts verglichen werden. Der Schattenwurf des Hochhausprojekts muss gleich oder kleiner sein als der Vergleichsschatten. Ist

der Hochhausschatten grösser als der Vergleichsschatten, so liegt eine wesentliche Beeinträchtigung vor und das Projekt ist nicht bewilligungsfähig. Eine Aufrechnung von Vergleichsschatten und Hochhausschatten ist nicht zulässig.

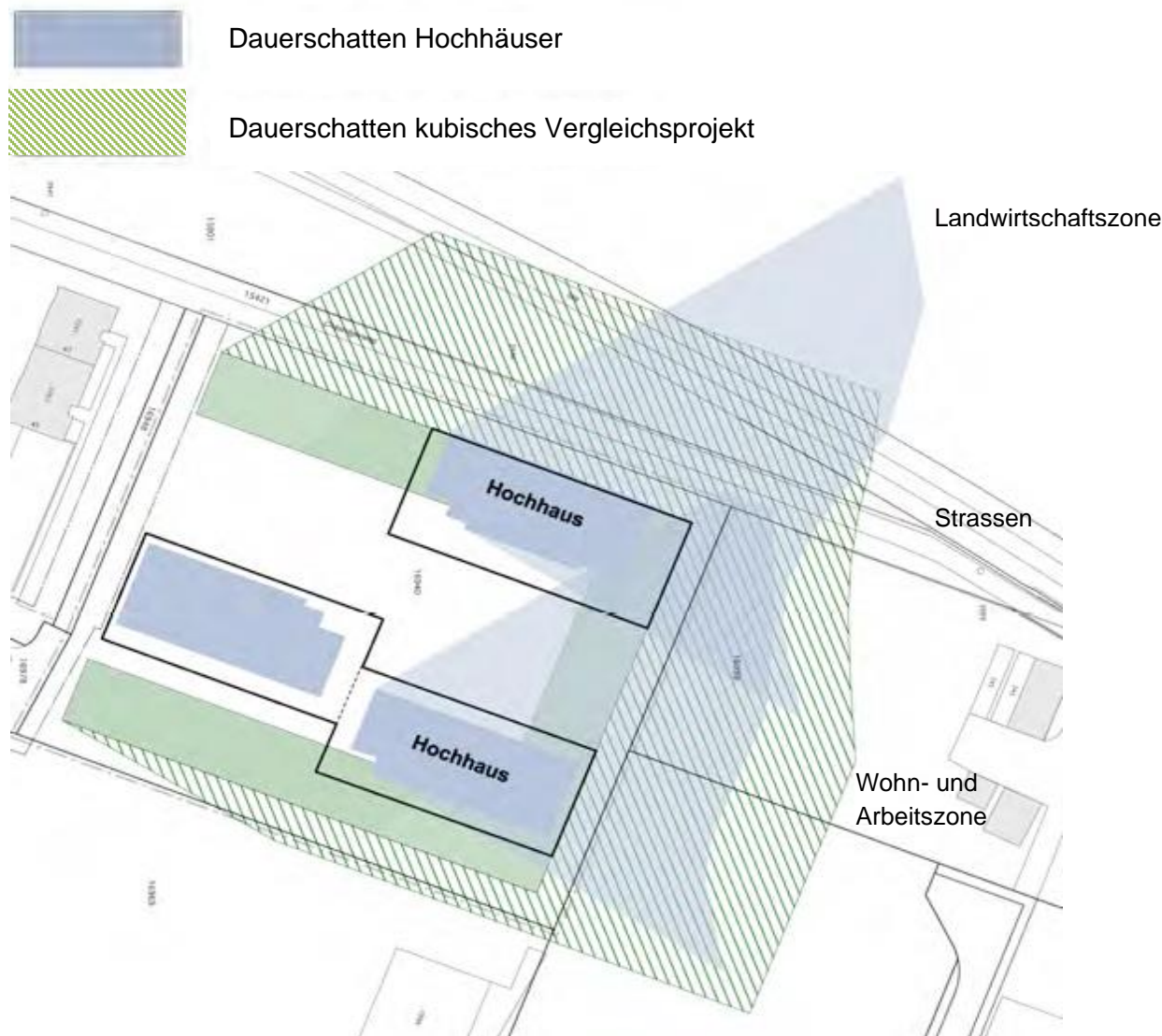


Abbildung 6.28

Mit dem Schattendiagramm unter Abb. 6.28 wird der Nachweis erbracht, dass ein kubisches Vergleichsprojekt nach Regelbauweise (grün schraffierte Fläche) auf den zu Wohnzwecken bebaubaren Bereichen der Nachbargrundstücke mehr Dauerschatten verursacht als die geplanten Hochhäuser (hellblau markiert). Der Schattenwurf auf den Strassen und in der Landwirtschaftszone ist nicht relevant für den Grad der Beeinträchtigung. Bezüglich der Erstellung eines Schattendiagramms wird auf die Wegleitung zur Berechnung eines Schattendiagramms verwiesen (www.hochbauamt.tg.ch).

6.8 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind vertikal gestaffelte Gebäude mit mehr als zwei talwärts orientierten Gebäudeetagen, bei welchen das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit pro Gebäudeetage mindestens 1:3 beträgt. Dabei muss das Gefälle des massgebenden Terrains grösser sein als 10 % (vgl. § 39 PBV sowie zu den Rechtsfolgen Ziff. 6.1 Abs. 2 Anhang 1 IVHB und die Ausführungen zur Abb. 6.4 unter Kap. 6.3.8).

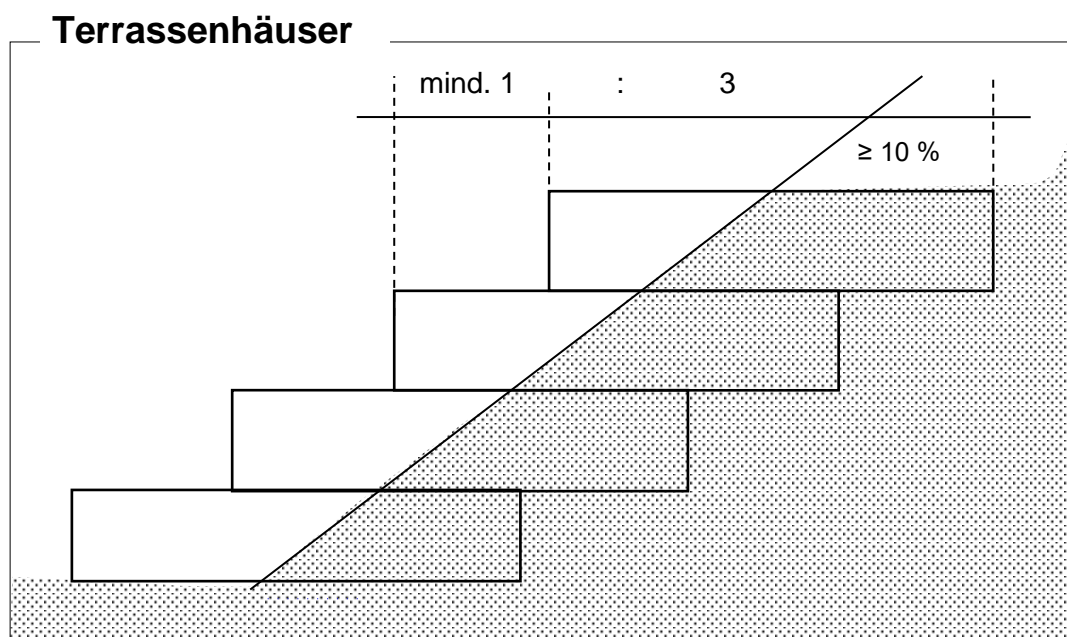


Abbildung 6.29

6.9 Teilung eines überbauten Grundstücks

Das Grundbuchamt informiert die Gemeindebehörde über Grenzkorrekturen im Baugebiet. Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (vgl. § 80 PBG und die Formulare 6.2 und 6.3). Wird durch eine Grenzkorrektur der massgebliche Grenzabstand verletzt oder die Erschliessung erschwert, hat dies die Gemeindebehörde in den nachfolgenden Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

6.10 Nutzungstransfer

In derselben Nutzungszone - Zonenbezeichnung muss exakt gleich lauten - bewilligt die Gemeindebehörde die Inanspruchnahme angrenzender oder durch unbedeutende Unterbrüche (Fusswege oder Quartierstrassen von max. 4 m Breite) getrennter Grundstücke zur Berechnung der Nutzungsziffern, wenn die betroffenen Grundeigentümer sich schriftlich zu einem Verzicht auf die Nutzung durch Übertragung anrechenbarer Grundstücksfläche oder anrechenbarer Grünfläche im vereinbarten Umfang verpflichten und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Gemeindebehörde lässt den Transfer im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung anmerken (vgl. § 81 PBG und Formular Nr. 6.4 unten).

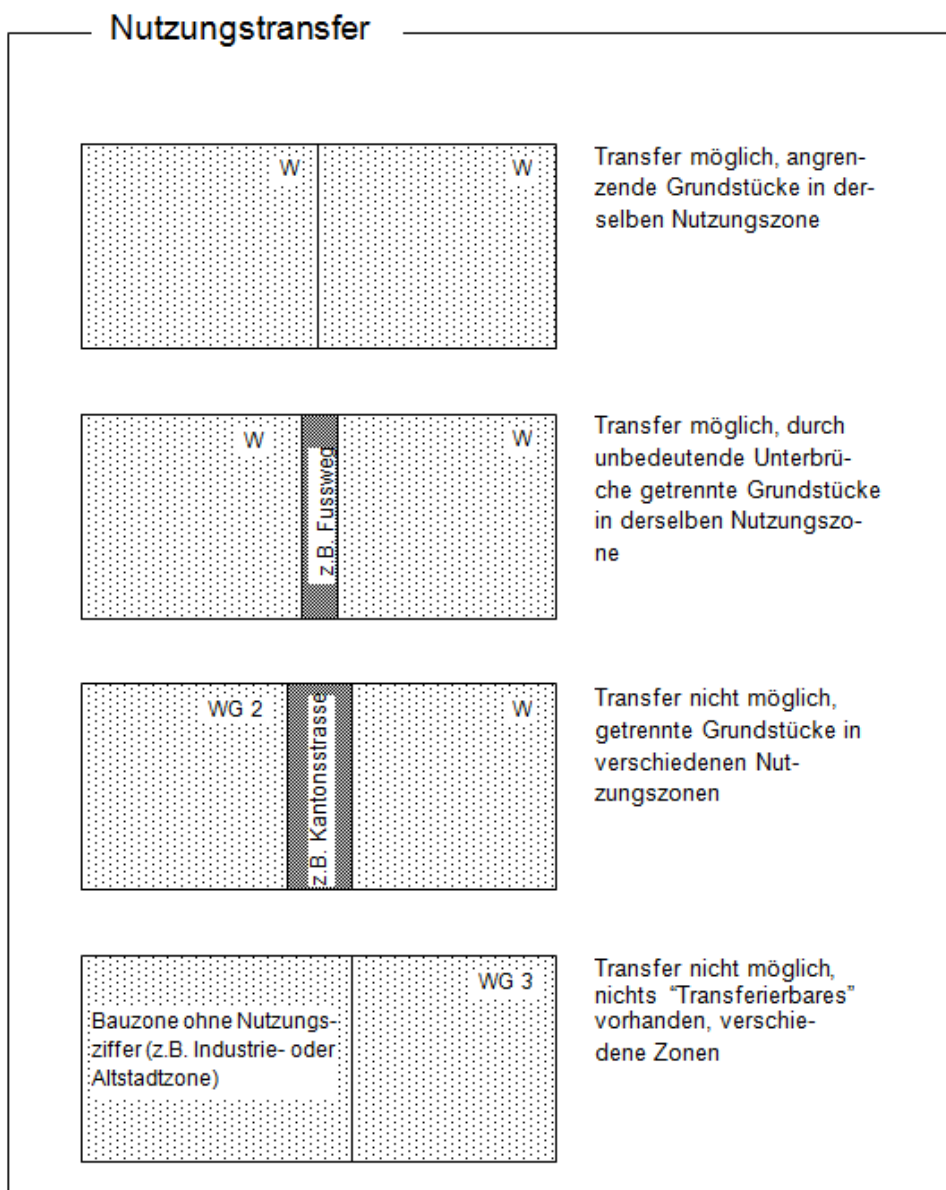


Abbildung 6.30

6.11 Hindernisfreies Bauen

Art. 8 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) schreibt vor, dass niemand diskriminiert werden darf, namentlich nicht aufgrund der Herkunft, der Rasse, des Geschlechts, des Alters, der Sprache, der sozialen Stellung, der Lebensform, der religiösen, weltanschaulichen oder politischen Überzeugungen oder wegen einer körperlichen, geistigen oder psychischen Behinderung.

Mit dem Erlass des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG; SR 151.3) hat der Bundesgesetzgeber Regeln über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen erlassen. Der Bundesrat hat schliesslich gestützt hierauf eine Verordnung (BehiV; SR 151.31) erlassen. Zu beachten ist sodann die Verordnung über die behindertengerechte Gestaltung des öffentlichen Verkehrs (VböV; SR 151.34), die Verordnung des UVEK über die technischen Anforderungen an die behindertengerechte Gestaltung des öffentlichen Verkehrs (VAböV; SR 151.342) sowie die SIA Normen 500 (Ausgabe 2009, betreffend hindernisfreies Bauen) und die VSS Norm 640 075 (Hindernisfreier Verkehrsraum).

Im kantonalen Recht findet sich in § 84 PBG die Vorschrift, dass Bauvorhaben den erwähnten bundesrechtlichen Vorschriften entsprechen müssen. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Erneuerungen aller Gebäude mit sechs oder mehr Wohnungen. In § 40 PBV wird schliesslich vorgeschrieben, dass die SN Norm 521 500, Ausgabe 2009, für Gebäude mit sechs oder mehr Wohnungen oder mehr als 50 Arbeitsplätzen verbindlich ist. Das kantonale Recht geht über die bundesrechtlichen Vorschriften hinaus, ist mithin strenger, wenn in Abweichung von Art. 3 lit. c BehiG (dort acht Wohnungen) verlangt wird, dass die entsprechenden Gesetzesvorschriften ab sechs Wohnungen zwingend zu beachten sind. Festzuhalten ist ferner, dass die SIA Norm 521 500 gewisse Anforderungen mit „bedingt zulässig“ kennzeichnet. Dies bezeichnet eine Ersatz- oder Behelfsanforderung, die nur im begründeten Einzelfall an Stelle der Regelvorgabe treten darf. Die Begründung muss nachweisen, dass bestehende Gegebenheiten die Erfüllung der Regelvorgabe verunmöglichen oder einen unverhältnismässigen Aufwand erfordern. Dies kann insbesondere durch bestehende Bausubstanz oder Topografie gegeben sein.

Inhaltliches

Art. 2 Abs. 3 BehiG definiert, dass eine Benachteiligung beim Zugang zu einer Baute, einer Anlage, einer Wohnung, einer Einrichtung oder einem Fahrzeug des öffentlichen Verkehrs dann vorliegt, wenn der Zugang für Behinderte aus baulichen Gründen nicht oder nur unter erschwerenden Bedingungen möglich ist. Was das im Konkreten bedeutet, ist im Einzelfall anhand der oben erwähnten Gesetze und Normen zu eruieren. Als Grundsatz kann festgehalten werden, dass private Bauherren sowie Gemeinden, die Baugesuche behandeln, in jedem Fall darauf zu achten haben, dass die Vorschriften des BehiG und den ergänzenden

Erlassen eingehalten werden. Werden die Vorschriften missachtet, erweist sich ein Baugesuch als nicht bewilligungsfähig und ist ein Bauabschlag zu erteilen. Entscheidend ist die Frage, ob ein Baugesuch sechs oder mehr Wohnungen umfasst, oder ob mehr als 50 Arbeitsplätze entstehen. In all diesen Fällen hat das Bauvorhaben dafür Gewähr zu bieten, dass der Zugang zum Gebäude und zu den Wohnungen hindernisfrei möglich ist. Grundsätzlich betreffen die gesetzlichen Vorgaben nur den äusseren Zugang (Rampen und Lifte) und beziehen sie sich nicht auf das Wohnungsinnere. Dabei gilt es z.B. zu berücksichtigen, dass die Wohnung im Bedarfsfall mit geringem baulichen Aufwand (Richtwert: Fr. 5'000.-- je Wohnung) behindertengerecht ausgestaltet werden können muss. Bei der Raumaufteilung ist somit zu berücksichtigen, dass auf einer Ebene mindestens ein Wohn-, ein Schlaf- und ein Badezimmer sowie eine Küche zur Verfügung stehen müssen und die Türen allenfalls verbreitert werden können. Sollte die Wohnung weitere Zimmer aufweisen, dann können diese auch lediglich über eine Treppe erschlossen werden. Nicht behindertengerecht wäre allerdings, wenn sich lediglich Wohnzimmer und Küche auf einer Etage befinden, Schlaf- und Badezimmer aber nur über eine Treppe erreicht werden können.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es diverse weitere Anwendungsbereiche gibt wie bspw. der Verkehrsraum des öffentlichen Verkehrs (für diesen gilt die VSS SN Norm 640 075 Fussgängerverkehr Hindernisfreier Verkehrsraum) oder bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen. Spezielle Anforderungen gelten auch bei Sonderbauten zur Pflege und Betreuung von Personen, wie Alterswohnungen, Spitäler, Rehabilitationsstätten, Wohn- und Pflegeheime u. dgl. Insbesondere die Gemeinden (sowie auch der Kanton) haben über die entsprechenden gesetzlichen Rahmenbedingungen Bescheid zu wissen.

Verfahren

Gemäss § 103 Abs. 3 PBG befindet die Gemeindebehörde über Baugesuche. Dabei ist die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, wozu auch jene über das behindertengerechte Bauen gelten, zu überprüfen. Es ist auf Art. 7 Abs. 1 BehiG hinzuweisen, wonach sowohl während als auch nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens auf Beseitigung einer allfälligen Benachteiligung geklagt werden kann. Klageberechtigt sind nicht nur Personen, die von einer Benachteiligung betroffen sind, sondern auch die in Art. 5 BehiV genannten Organisationen. Es liegt somit nicht nur in der Verantwortung der Gemeindebehörde, im Rahmen der Baugesuchsprüfung der Gesetzgebung zum Durchbruch zu verhelfen, sondern auch im Interesse des Bauherrn, ansonsten er Gefahr läuft, nachträglich mit Rechtsstreitigen konfrontiert zu werden.

Hinweis

Weitere Informationen zur Thematik finden sich beispielsweise unter www.dbu.tg.ch → Downloads/Services → Hindernisfreies Bauen, www.proinfirmis.ch oder www.procap.ch.

Formular Nr. 6.1: Herabsetzung Grenzabstand

VEREINBARUNG

BETREFFEND HERABSETZUNG DES GRENZABSTANDES

(§ 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011)

Mit der vorliegenden Vereinbarung kann kein gegenseitiges Recht geregelt werden. Das Recht zur Herabsetzung des Grenzabstandes kann nur im Zusammenhang mit dem vorliegenden Baugesuch vom berechtigten Grundstück wahrgenommen werden. Zur Begründung eines gegenseitigen Rechts ist ein Dienstbarkeitsvertrag erforderlich.

(Bei mehreren Eigentümern sind alle vollständig aufzuführen. Diese Vereinbarung ist durch alle Eigentümer zu unterzeichnen).

Der/die Eigentümer/in von
Liegenschaft Nr. im Grundbuch

Name/Vorname/Adresse Grundeigentümer(in):

erteilt dem/der Eigentümer/in von
Liegenschaft Nr. im Grundbuch

Name/Vorname/Adresse Grundeigentümer(in):

die nach § 77 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes geforderte Zustimmung, die auf der Liegenschaft Nr. projektierte Baute/Anlage gemäss Baueingabe vom an die Baubewilligungsbehörde mit herabgesetztem Grenzabstand gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden erwähnten Grundstücke zu erstellen und beizubehalten.

Diese Vereinbarung ist nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung auf Antrag der Bewilligungsbehörde bei den beteiligten Grundstücken im Grundbuch anzumerken.

Die Kosten gehen zulasten des/der Eigentümer(in) der Liegenschaft Nr.

.....
(Ort/Datum)

Die beteiligten Grundeigentümer/innen

.....

Grundbuchanmeldung

Die vorstehende Vereinbarung wird gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung vom angemeldet. Bei den beteiligten Grundstücken ist **anzumerken**:

Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes

.....
(Ort/Datum)

Die Baubewilligungsbehörde:

.....

Beilagen:

- Vereinbarung (4-fach mit Originalunterschriften)
- Baubewilligung
- Situationsplan

Vollzugsbescheinigung des Grundbuchamtes

Die im Grundbuch angemeldete Anmerkung ist heute vollzogen worden.

.....
(Ort/Datum)

GRUNDBUCHAMT
Der Grundbuchverwalter

Geht an:
- Baubewilligungsbehörde
- Grundeigentümer(in)

.....

Formular Nr. 6.2: Teilung eines überbauten Grundstücks gemäss § 80 PBG (alte Baubegriffe anwendbar)

Feststellungsentscheid

Gemeinde

Grundeigentümer

Parzelle

Ort

Eingang Geometermutation

Massgebende Beurteilungsgrundlagen

-
-
-

Erwägungen

Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (§ 80 Abs. 2 PBG).

Parzelle Nr. mit einer anrechenbaren Landfläche von m² soll gemäss Mutationsurkunde Nr. in Parzellen aufgeteilt werden. Die aktuelle Ausnützungsziffer (AZ) / Baumassenziffer (BMZ) in der-Zone beträgt Dies ergibt eine maximal anrechenbare Landfläche von m². Auf der Parzelle Nr. wurden gemäss der/den Baubewilligung/en vom und Bauten und Anlagen mit insgesamt m² Bruttogeschossfläche / m³ Bauvolumen bewilligt. Hierfür war eine anrechenbare Landfläche von gesamthaft m² erforderlich. Gemäss Mutationsurkunde beträgt die Fläche der alten Parzelle Nr. noch m². Die neue Parzelle Nr. ist somit bereits mit m² anrechenbarer Landfläche in die Nutzungsberechnung auf Parzelle Nr. (alt) einbezogen.

Die Gemeinde entscheidet:

1. Es wird festgestellt, dass die neue Parzelle Nr. mit m² in die Berechnung der Ausnützung der alten Parzelle Nr. einbezogen ist.
2. Diese Verfügung ist als „öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung“ bezüglich Ziffer 1 mit dem Stichwort „Vorbelastung betreffend Ausnützung“ im Grundbuch anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeindebehörde.
3. Die Kosten der Grundbucheintragung gehen zulasten des/der Grundeigentümer der Parzelle Nr.
4. Der/Die Grundeigentümer bezahlt/en eine Verfahrensgebühr von Fr.

Beilagen:

-
-
-

Datum **Versanddatum**

Für die Gemeinde

Der Gemeindeammann

Der Gemeindegeschreiber

.....

Mitteilung an

- Grundbuchamt.....
- Grundeigentümer Stammparzelle (alte Parzelle).....
- Grundeigentümer neue Parzelle (Wenn die Stammparzelle in mehrere Grundstücke aufgeteilt wird, muss dieser Feststellungsentscheid aus Transparenz- und Koordinationsgründen auch den Eigentümern der übrigen neuen Grundstücke zur Kenntnis gebracht werden.).....

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 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 21. Dezember 2011
- PBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012
- aPBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz vom 26. März 1996
- BauR Baureglement der Gemeinde

Formular Nr. 6.3: Teilung eines überbauten Grundstücks gemäss § 80 PBG (neue Baubegriffe anwendbar)

Feststellungsentscheid

Gemeinde

Grundeigentümer

Parzelle

Ort

Eingang Geometermutation

Massgebende Beurteilungsgrundlagen

-
-
-

Erwägungen

Wird die Ausnützung durch die Teilung auf ein anderes Grundstück verlagert, so stellt die zuständige Gemeindebehörde durch Verfügung fest, in welchem Mass dieses Grundstück bereits in die Berechnung der Ausnützung einbezogen worden ist. Die Vorbelastung der Ausnützung ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken (§ 80 Abs. 2 PBG).

Parzelle Nr. mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von m² soll gemäss Mutationsurkunde Nr. in Parzellen aufgeteilt werden. Die aktuelle Geschossflächenziffer (GFZ) / Baumassenziffer (BMZ) in der-Zone beträgt Dies ergibt eine maximal anrechenbare Grundstücksfläche von m². Auf der Parzelle Nr. wurden gemäss der/den Baubewilligung/en vom und Bauten und Anlagen mit insgesamt m² Geschossfläche / m³ Bauvolumen bewilligt. Hierfür war eine anrechenbare Grundstücksfläche von gesamthaft m² erforderlich. Gemäss Mutationsurkunde beträgt die Fläche der alten Parzelle Nr. noch m². Die neue Parzelle Nr. ist somit bereits mit m² anrechenbarer Grundstücksfläche in die Nutzungsberechnung auf Parzelle Nr. (alt) einbezogen.

Die Gemeinde entscheidet:

1. Es wird festgestellt, dass die neue Parzelle Nr. mit m² in die Berechnung der Ausnützung der alten Parzelle Nr. einbezogen ist.
2. Diese Verfügung ist als „öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung“ bezüglich Ziffer 1 mit dem Stichwort „Vorbelastung betreffend Ausnützung“ im Grundbuch anzumerken. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeindebehörde.
3. Die Kosten der Grundbucheintragung gehen zulasten des/der Grundeigentümer der Parzelle Nr.
4. Der/Die Grundeigentümer bezahlt/en eine Verfahrensgebühr von Fr.

Beilagen

-
-
-

Datum **Versanddatum**

Für die Gemeinde

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....

Mitteilung an

- Grundbuchamt.....
- Grundeigentümer Stammparzelle (alte Parzelle).....
- Grundeigentümer neue Parzelle (Wenn die Stammparzelle in mehrere Grundstücke aufgeteilt wird, muss dieser Feststellungsentscheid aus Transparenz- und Koordinationsgründen auch den Eigentümern der übrigen neuen Grundstücke zur Kenntnis gebracht werden.).....

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 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:

- IVHB Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005
- PBG Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011
- PBV Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012
- BauR Baureglement der Gemeinde

Formular Nr. 6.4: Nutzungstransfer
VEREINBARUNG BETREFFEND NUTZUNGSTRANSFER
(§ 81 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011)

(Bei mehreren Eigentümern sind alle vollständig aufzuführen. Diese Vereinbarung ist durch alle Grundeigentümer zu unterzeichnen.)

Der/die Eigentümer/in von Liegenschaft Nr. im Grundbuch

Name/Vorname/Adresse Grundeigentümer/in:

verzichtet auf die Ausschöpfung des auf oben erwähnten Grundstückes möglichen Ausnützung zugunsten der/des

Eigentümer/s/in von Liegenschaft Nr. im Grundbuch

Name/Vorname/Adresse Grundeigentümer/in:

und tritt dieser/m folgende anrechenbare Grundstücksfläche(n) gemäss § 81 PGB zur Anrechnung an die Nutzung auf seinem/deren Grundstück ab:

von Liegenschaft Nr.m² anrechenbare Grundstücksfläche

.....

Diese Vereinbarung wird nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung durch die Baubewilligungsbehörde zur Anmerkung bei den beteiligten Grundstücken im Grundbuch angemeldet.

Die Kosten der Anmerkung gehen zulasten der/des Eigentümer/s der Liegenschaft Nr.

.....
(Ort/Datum)

Die beteiligten Grundeigentümer/innen

.....

Grundbuchanmeldung

Die vorstehende Vereinbarung wird gestützt auf die rechtskräftige Baubewilligung vom angemeldet. Bei den beteiligten Grundstücken ist anzumerken:

Vereinbarung betreffend Nutzungstransfer

.....
(Ort/Datum)

Die Baubewilligungsbehörde:

.....

- Beilagen:
-Vereinbarung (4-fach mit Originalunterschrift)
-Baubewilligung

Vollzugsbescheinigung des Grundbuchamtes

Die im Grundbuch angemeldete Anmerkung ist heute vollzogen worden.

.....
(Ort/Datum)

GRUNDBUCHAMT
Der Grundbuchverwalter

- Geht an:
- Baubewilligungsbehörde

- Grundeigentümer