

Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz

2. Bauvorschriften / Messweisen

Inhaltsverzeichnis

2	BAUVORSCHRIFTEN / MESSWEISEN	3
2.1	Abstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen	3
2.1.1	Strassenabstand	3
2.1.2	Ausnahmen	5
2.2	Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz	7
2.2.1	Waldabstand	7
2.2.2	Ufergehölzabstand	8
2.2.3	Ausnahmen	9
2.3	Abstand gegenüber Gewässern	9
2.3.1	Gewässerabstand	9
2.3.2	Ausnahmen	12
2.4	Grenzabstand	12
2.4.1	Definition Grenzabstand	12
2.4.2	Näherbaurecht	14
2.5	Spezialregelungen	14
2.5.1	Nachisolationen, Vorbauten und Dachgesimse	14
2.6	Gebäudelänge	14
2.6.1	Definition Gebäudelänge	14
2.7	Gebäudehöhe	16
2.7.1	Gebäudehöhe in Metern	16
2.7.2	Gebäudehöhe in Geschossen	18
2.7.3	Vertikal und horizontal gestaffelte Bauten	21
2.8	Baudichte: Ausnützungsziffer	22
2.8.1	Definition Ausnützungsziffer	22
2.8.2	Anrechenbare Bruttogeschossfläche	22
2.8.3	Anrechenbare Landfläche	26
2.9	Baudichte: Baumassenziffer	28
2.9.1	Definition Baumassenziffer	28

2 Bauvorschriften / Messweisen

2.1 Abstand gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

2.1.1 Strassenabstand

Der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich 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. 2.1.2 Ausnahmen).

Für Nachisolationen, Vorbauten und Dachgesimse vgl. 2.5 Spezialregelungen.

Die Abstände sind ab der Strassengrenze zu messen. Es gelten die nachfolgenden Abstände:

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.) Abbildung Nr. 1	der Abstand unterirdischer Bauten kann mit Bewilligung des Departementes für Bau und Umwelt oder der Gemeindebehörde bis auf 0.50 m herabgesetzt werden.
Unbewohnte Kleinbauten oder kleine Anlagen (§ 45 StrWG)	 Abbildung Nr. 1	Unbewohnte 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.

<p>Vorbauten Nachisolationen</p> <p>(§ 6 PBV)</p>	<p>Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten (§ 5 PBV) auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten.</p> <p>Ferner dürfen bestehende Bauten und Anlagen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird.</p> <p>Abbildung Nr. 1</p>
<p>Parkplätze</p>	<p>Entlang von Gemeindestrassen können unter Vorbehalt der notwendigen Übersicht Parkplätze unmittelbar längs oder vertikal erstellt werden (keine Zustimmung des Departements für Bau und Umwelt (DBU) oder des Tiefbauamtes erforderlich).</p> <p>Gemäss Praxis des DBU werden Zufahrten zu Parkplätzen mit veränderter Rückwärtsausfahrt direkt in Kantonsstrassen nur ausnahmsweise bewilligt, wenn keine andere Möglichkeit zur Erschliessung besteht (§ 40 StrWG).</p> <p>Private Parkplätze mit Rückwärtsausfahrt direkt in die Kantonsstrasse sind nicht zulässig.</p>
<p>Abstellplätze und Garagen</p> <p>(§ 46 StrWG)</p>	<p>Entlang öffentlicher Strassen sind Zu- und Wegfahrten von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit dauernd gewährleistet ist.</p> <p>5.00 m (mind.) bei Einstellräumen (PW-Garagen) 8.00 m (mind.) bei Einstellräumen für grössere Motorfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge</p>
<p>Einfriedungen, Mauern, Terraingestaltung</p> <p>(§ 43 StrWG)</p>	<p>0.00 m ^{1) 2)} Lichtdurchlässige, Durchsicht gewährende Einfriedungen bis 1.5 m Höhe.</p> <p>0.60 m ^{1) 2)} Andere Einfriedungen, Mauern bis 1.5 m Höhe sowie Böschungen.</p> <p>0.60 m + Mehrhöhe ²⁾ Höhere Einfriedungen und Mauern müssen um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.</p> <p>1) Sie dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und müssen so beschaffen sein, dass die Verletzungsgefahr möglichst klein ist (§ 43 Abs. 1 StrWG).</p> <p>2) 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).</p> <p>Abbildung Nr. 2</p>

<p>Neu- pflanzungen (§ 42 StrWG)</p>	<p>2.00 m ¹⁾ 4.00 m ¹⁾ 0.60 m ²⁾ halbe Endhöhe mind. 0.90 m</p> <p>1) 2)</p>	<p>hochstämmige Bäume (Abb. Nr. 3) Waldungen längs Kantonsstrassen (Abb. Nr. 3) Lebhecken, Sträucher und ähnl. Pflanzen (Abb. Nr. 4) Landwirtschaftliche Kulturen von über 0.60 m Höhe haben die halbe Endhöhe, mindestens aber 0.90 m einzuhalten (Abb. Nr. 4).</p> <p>Überragende Äste sind im Fahrbahnbereich auf 4.5 m lichte Höhe, bei Wegen und Trottoirs auf 2.5 m lichte Höhe unter Schnitt zu halten (Abb. Nr. 3).</p> <p>Im Sichtzonenbereich (Sichtbermen) von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen dürfen Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 0.80 m ab Strassenhöhe erreichen (Abb. Nr. 6). 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).</p>
<p>Sichtzonen- bereich (§ 41 StrWG)</p>	<p>Im Sichtzonenbereich (Sichtbermen) von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen (Abb. Nr. 5) dürfen Mauern, Einfriedungen, Böschungen sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen höchstens 0.80 m ab Strassenhöhe erreichen (Abb. Nr. 6). Die Gemeinden haben die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen öffentlichen Strassen zu überwachen und die nötigen Anordnungen zu treffen. 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>	

2.1.2 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 (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 Kantons (§ 47 Abs. 1 StrWG).

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).

Abbildung Nr. 1

Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

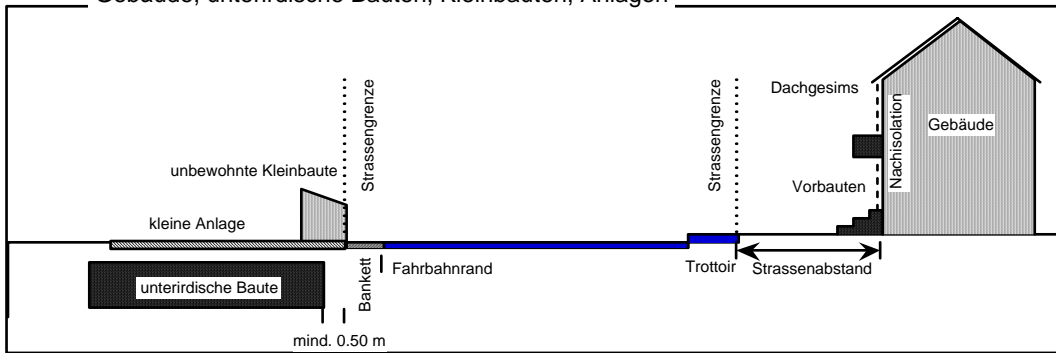


Abbildung Nr. 2

Einfriedungen, Mauern, Böschungen

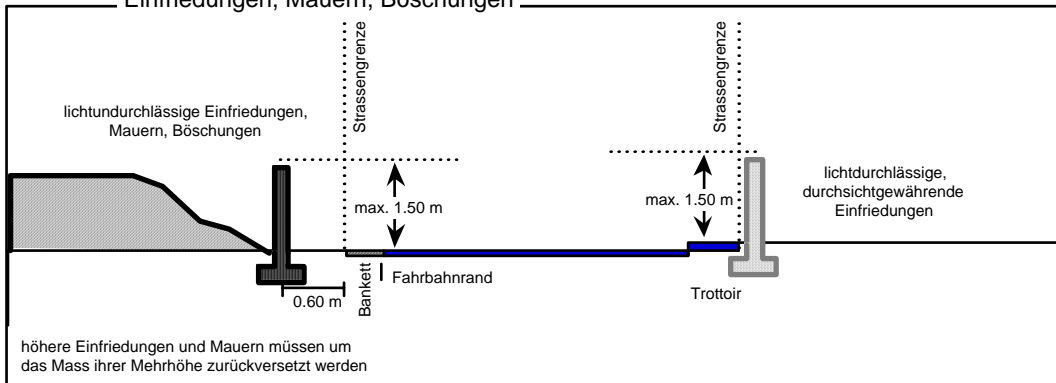


Abbildung Nr. 3

Bepflanzung anstossender Grundstücke

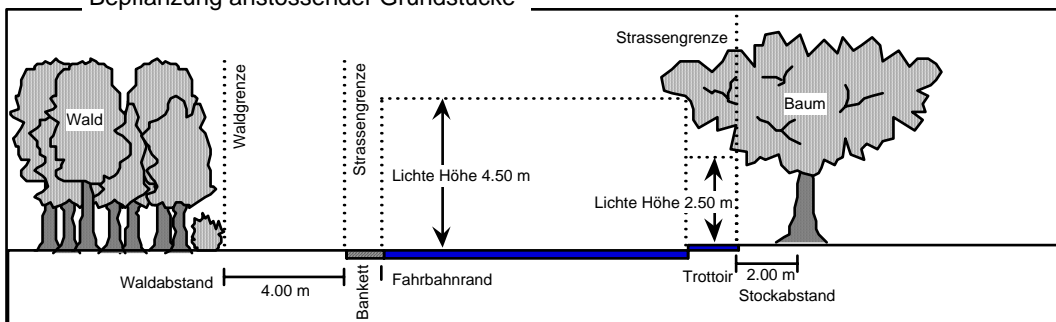


Abbildung Nr. 4

Bepflanzung anstossender Grundstücke

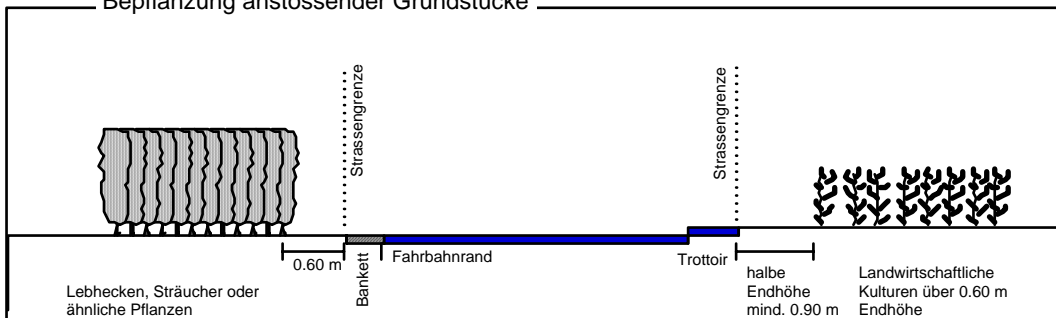


Abbildung Nr. 5

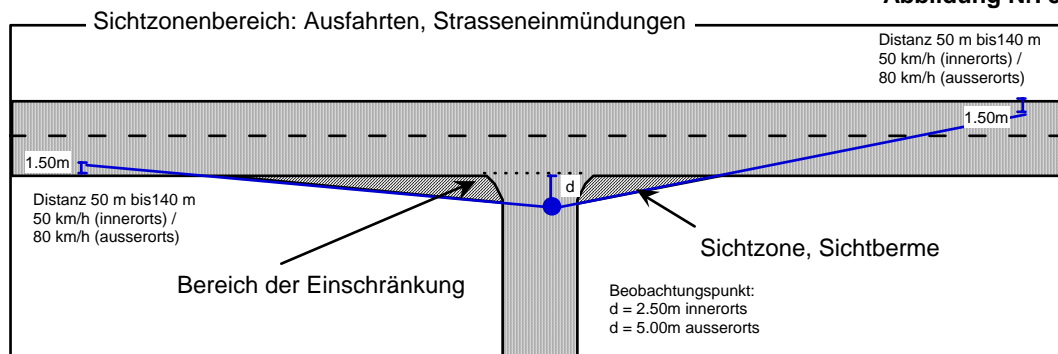
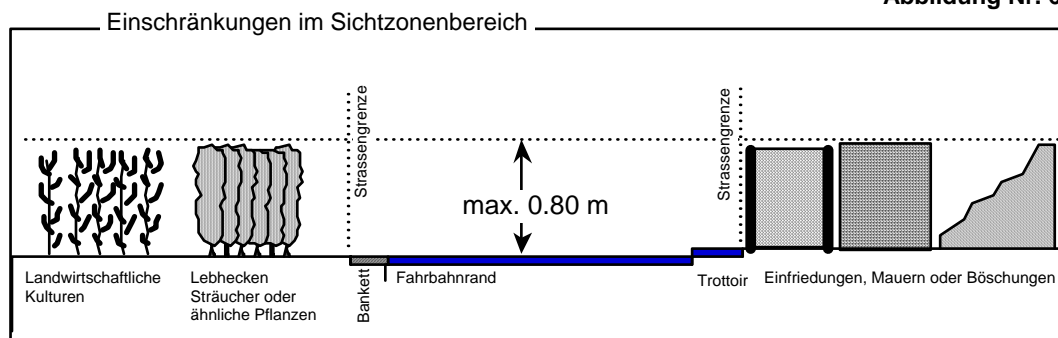


Abbildung Nr. 6



2.2 Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz

2.2.1 Waldabstand

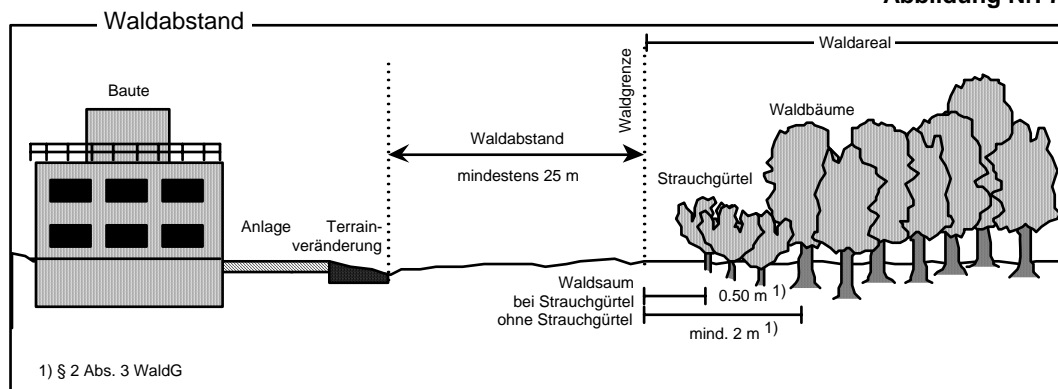
Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gemäss § 63 PBG gegenüber Wald mindestens 25 m (Abb. Nr. 7).

Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien (§ 63 PBG) andere Abstände vorsehen oder mit Zustimmung des Kantons Unterschreitungen bewilligen (§ 80 PBG, vgl. 2.2.3 Ausnahmen).

Für Nachisolationen, Vorbauten und Dachgesimse vgl. 2.5 Spezialregelungen.

Ist der Wald von der Bauzone gemäss § 11 WaldG (RB 921) und § 11 WaldV (RB 921.01) abgegrenzt, wird der Abstand ab der im Waldfeststellungsplan enthaltenen Waldgrenze gemessen. Andernfalls ist das Forstamt des Kantons Thurgau beizuziehen.

Abbildung Nr. 7



2.2.2 Ufergehölzabstand

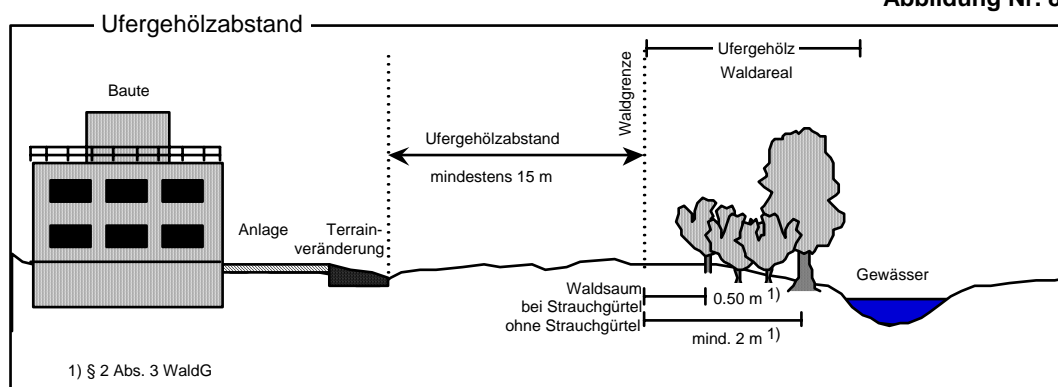
Der Abstand von Bauten und Anlagen beträgt gemäss § 63 PBG gegenüber Ufergehölzen mindestens 15 m (Abb. Nr. 8).

Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien (§ 63 PBG) andere Abstände vorsehen oder mit Zustimmung des Kantons Unterschreitungen bewilligen (§ 80 PBG, vgl. 2.2.3 Ausnahmen).

Für Nachisolationen, Vorbauten und Dachgesimse vgl. 2.5 Spezialregelungen.

Ist das Ufergehölz als Waldareal von der Bauzone gemäss § 11 WaldG (RB 921) und § 11 WaldV (RB 921.01) abgegrenzt, wird der Abstand ab der im Waldfeststellungsplan enthaltenen Waldgrenze gemessen. Andernfalls ist das Forstamt des Kantons Thurgau beizuziehen.

Abbildung Nr. 8



2.2.3 Ausnahmen

Wenn die Ausscheidung einer Baulinie planerisch nicht sinnvoll ist, kann die zuständige Gemeindebehörde das Unterschreiten des Waldabstandes bzw. des Ufergehölzabstandes gemäss § 80 PBG im Einzelfall mit Zustimmung des Forstamt des Kantons Thurgau (§ 15 Abs. 2 PBV) ausnahmsweise bewilligen, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Falls gleichzeitig der Gewässerabstand unterschritten wird, entscheidet das Amt für Umwelt im Einvernehmen mit dem Forstamt des Kantons Thurgau über das Zustimmungsgesuch (§ 15 Abs. 2 PBV).

2.3 Abstand gegenüber Gewässern

2.3.1 Gewässerabstand

Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch besondere gesetzliche Vorschriften bestimmt, beträgt der Abstand gemäss § 64 PBG gegenüber Seen, Weihern und Flüssen mindestens 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen mindestens 15 m.

Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen mit Baulinien (§ 64 PBG) andere Abstände vorsehen oder mit Zustimmung des Kantons Unterschreitungen bewilligen (§ 80 PBG, vgl. 2.3.2 Ausnahmen).

Für Nachisolationen, Vorbauten und Dachgesimse vgl. 2.5 Spezialregelungen.

Der Abstand gegenüber Seen wird gemäss § 16 PBV ab dem massgeblichen Hochwasserprofil gemessen (Abb. Nr. 9).

Der Abstand gegenüber Flüssen, Bächen Kanälen und Weihern wird gemäss § 16 PBV ab Oberkante der Böschung gemessen, beziehungsweise ab Hochwasserlinie, wenn diese über der Oberkante der Böschung liegt (Abb. Nr. 10). Bei Tobeleinschnitten wird ab der HW-Linie gemessen. Bei Flüssen mit Hinterdämmen wird ab wasserseitiger Oberkante des Hochwasserdammes gemessen (Abb. Nr. 11).

Bei ober- oder unterirdischen Fliessgewässern, deren mittlere Sohlenbreite bzw. deren Durchmesser weniger als 0.50 m aufweist, beträgt der Abstand 5.00 m gemäss § 16 Abs. 4 PBV ab Oberkante der Böschung oder der Eindolung gemessen (Abb. Nr. 12).

Es gelten die nachfolgenden Abstände:

Mindestabstand 30 m	gegenüber	
	Seen,	Abb. Nr. 9
	Weihern,	Abb. Nr. 10
	Flüssen (§ 2 WasserbauG)	Abb. Nrn. 10, 11
	Rhein ab Eschenzerhorn der Seerhein bis zur Insel Langenrain die Thur mit Binnenkanälen die Sitter die Murg die Lützelurg ab Einmündung Dorfbach Ettenhausen die Lauche ab Einmündung Hartenauerbach die Goldach und die Aach ab Staatstrassenbrücke Oberaach	

Mindestabstand 15 m	gegenüber	Abb. Nr. 10
	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. Nr. 12
	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 Eindolung).	

Abbildung Nr. 9

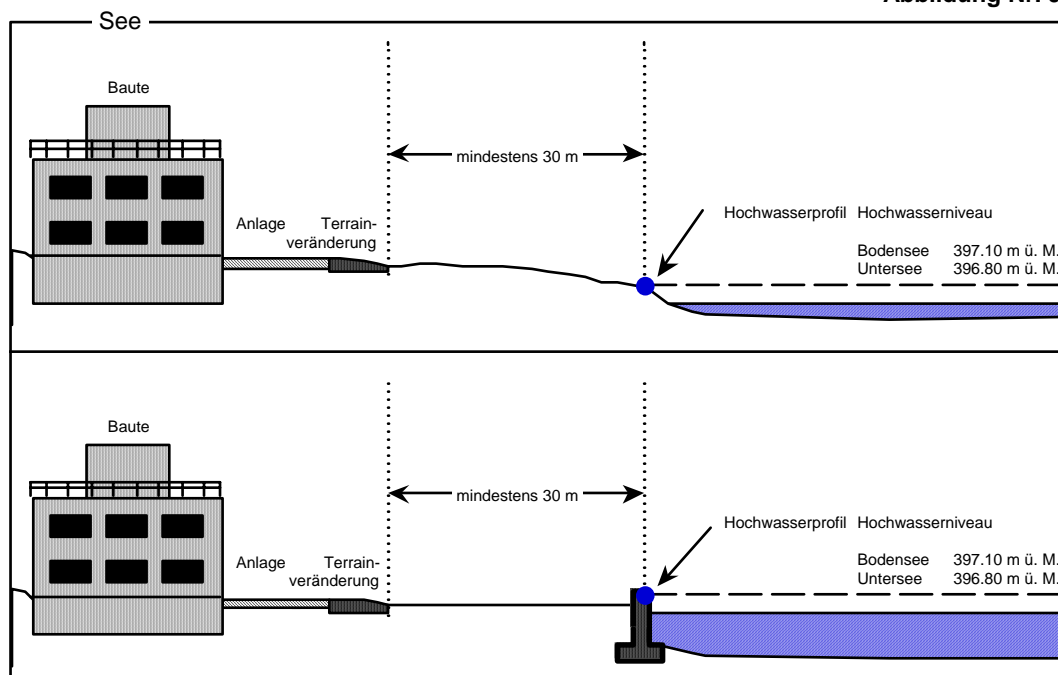


Abbildung Nr. 10

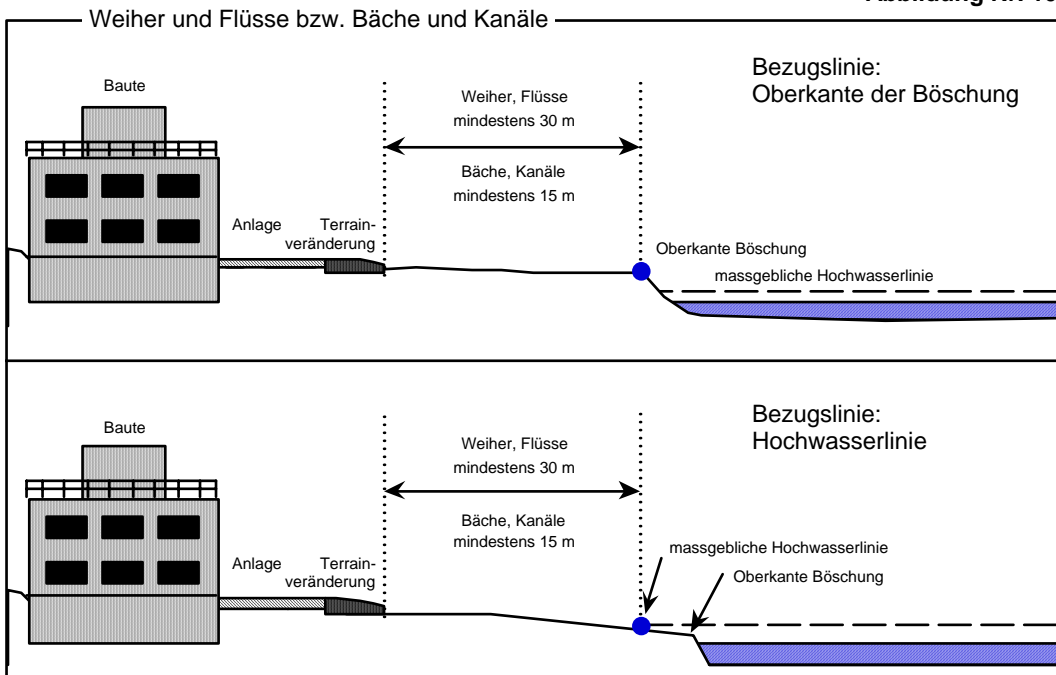


Abbildung Nr. 11

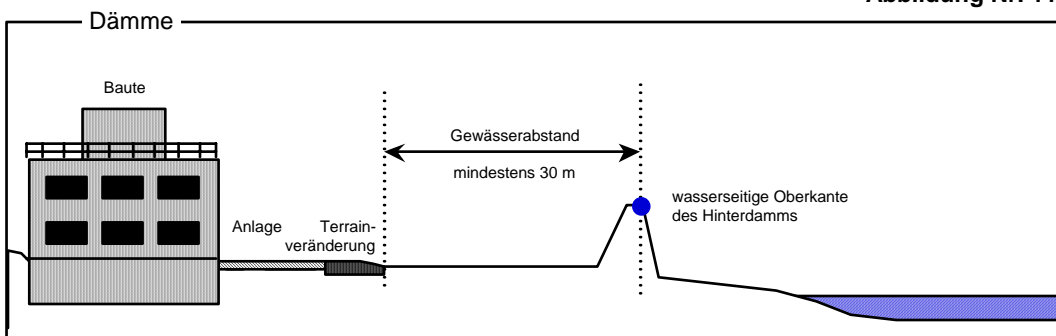
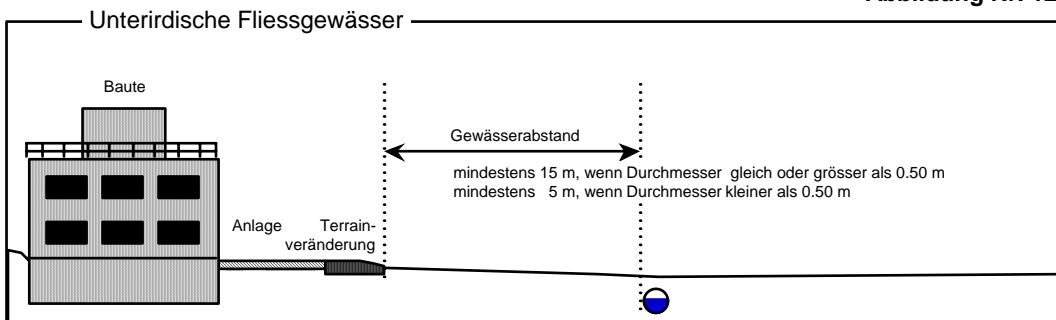


Abbildung Nr. 12



2.3.2 Ausnahmen

Wenn die Ausscheidung einer Baulinie planerisch nicht sinnvoll ist, kann die zuständige Gemeindebehörde das Unterschreiten des Gewässerabstandes gemäss § 80 PBG im Einzelfall mit Zustimmung des Amtes für Umwelt (§ 16 Abs. 6 PBV) ausnahmsweise bewilligen, sofern keine erheblichen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Falls gleichzeitig der Wald- bzw. der Ufergehölzabstand unterschritten wird, entscheidet das Amt für Umwelt im Einvernehmen mit dem Forstamt des Kantons Thurgau über das Zustimmungsgesuch (§ 15 Abs. 2 PBV).

2.4 Grenzabstand

2.4.1 Definition Grenzabstand

Nach § 4 PBV regelt der Grenzabstand die zulässige kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Nachbargrenzen. Er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen. Der Abstand ist auf der ganzen Fassadenlänge einzuhalten und gilt für alle Bauteile mit Ausnahme von Vorbauten (Abb. Nrn. 13, 14, 15). Bei Anlagen gilt diese Regel sinngemäss.

Für Nachisolationen, Vorbauten und Dachgesimse vgl. 2.5 Spezialregelungen.

Für Näherbaurecht vgl. 2.4.2 Näherbaurecht.

Im Sinne von § 12 Abs. 1 PBG kann die Gemeinde namentlich grosse und kleine Grenzabstände oder den Grenzabstand als eine Funktion von Gebäudehöhe und Gebäudelänge festsetzen. Zweckmässigerweise werden für Anlagen, Bauten und Kleinbauten unterschiedliche Grenzabstände festgelegt.

Abbildung Nr. 13

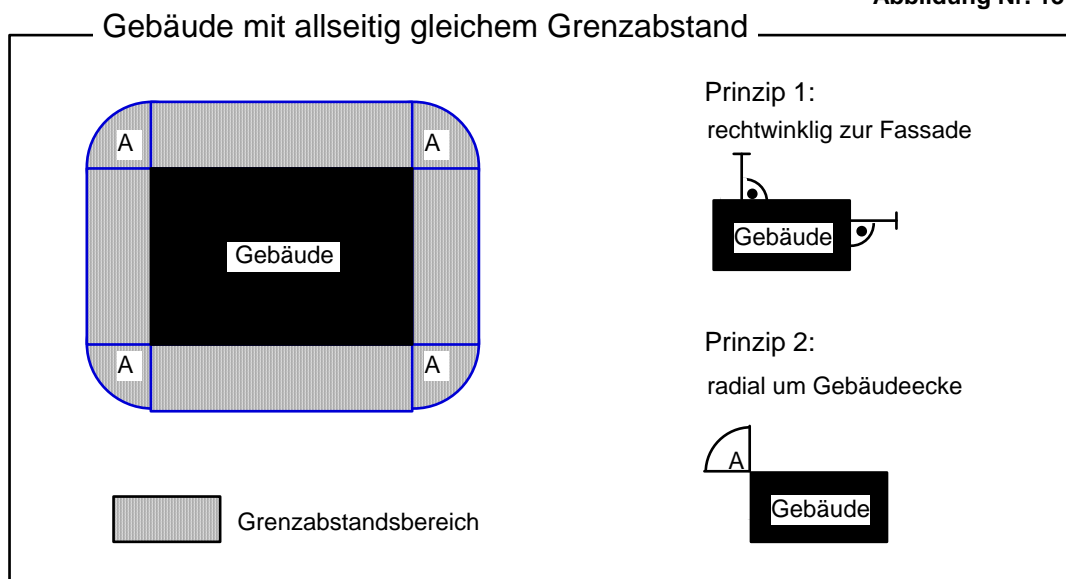


Abbildung Nr. 14

Gebäude mit unterschiedlichen Grenzabständen

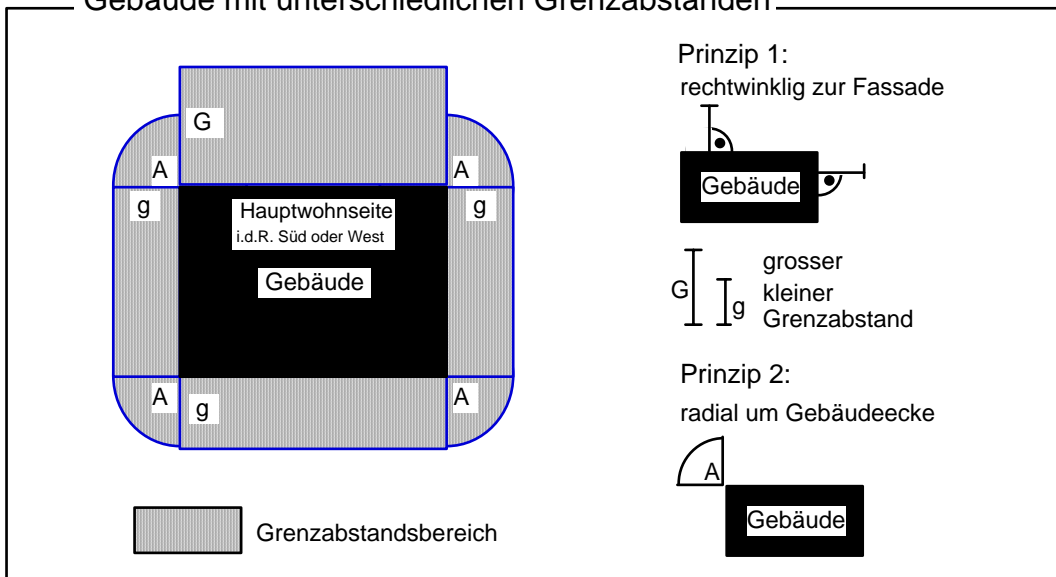


Abbildung Nr. 15

Vorbauten

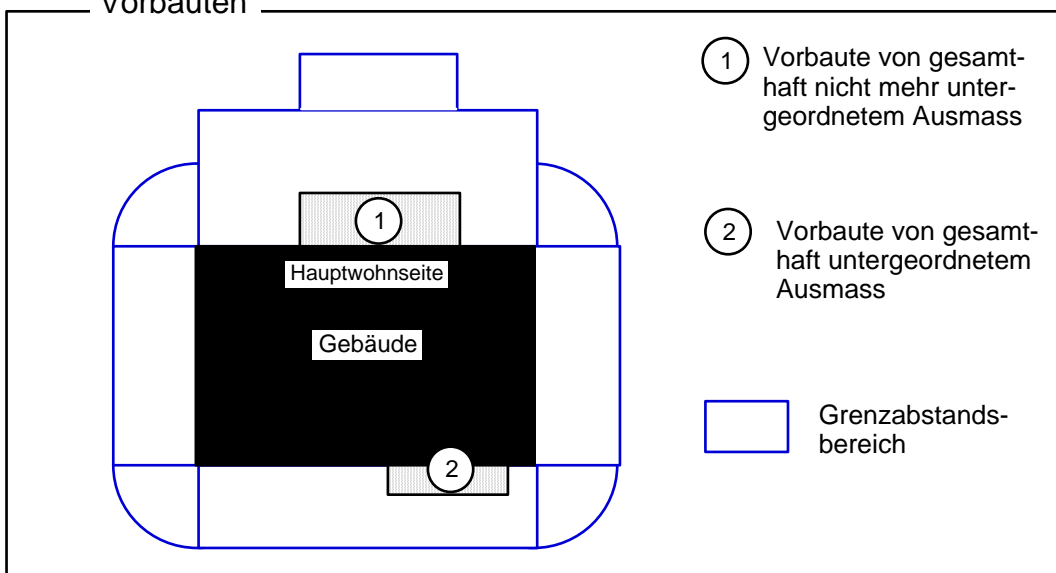
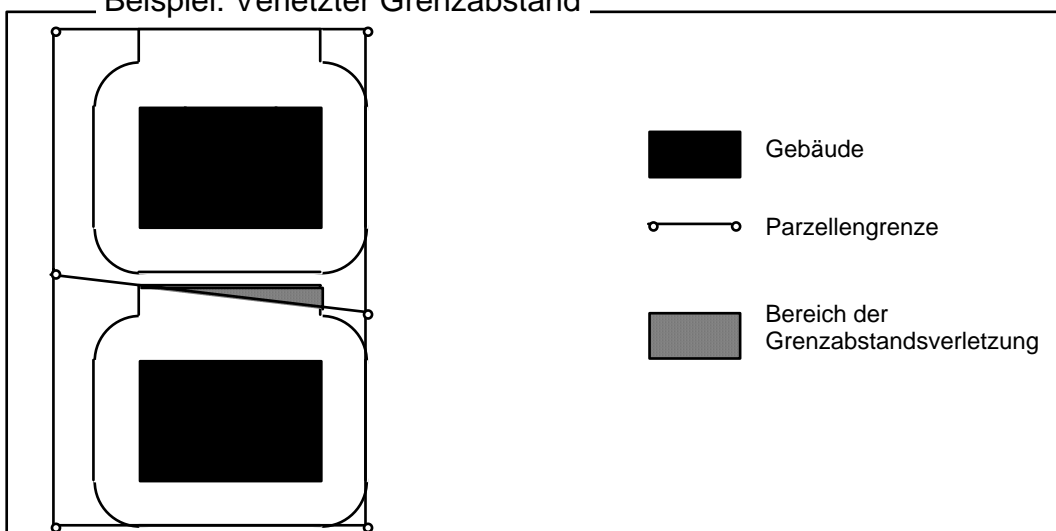


Abbildung Nr. 16

Beispiel: Verletzter Grenzabstand



2.4.2 Näherbaurecht

Der vorgeschriebene Grenzabstand kann mit schriftlicher Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers und mit Bewilligung der Gemeindebehörde herabgesetzt werden. Eine solche Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken (§ 65 PBG).

Hinweis: Formular Nr. 7, Kapitel 1.5.7 Herabsetzung Grenzabstand

2.5 Spezialregelungen

2.5.1 Nachisolationen, Vorbauten und Dachgesimse

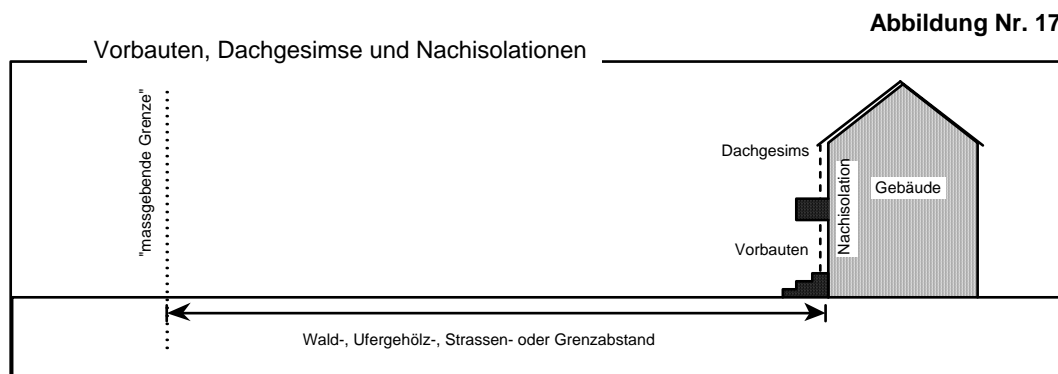
Nachisolationen (§ 6 Abs. 1 PBV)

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Abstand unterschritten wird (Abb. Nr. 17).

Vorbauten und Dachgesimse (§ 6 Abs. 2 PBV)

Den vorgeschriebenen Abstand dürfen Vorbauten auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge um 1.5 m und Dachgesimse auf der ganzen Länge um 1.0 m unterschreiten (Abb. Nr. 17).

Hinweis: Vorbauten sind vorspringende Gebäudeteile von gesamthaft untergeordnetem Ausmass.



2.6 Gebäudelänge

2.6.1 Definition Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen (Abb. Nr. 18), welches das als Einheit (Abb. Nrn. 19, 20) auftretende Gebäude umfasst (§ 7 Abs. 1 PBV).

Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 2 PBV).

Abbildung Nr. 18

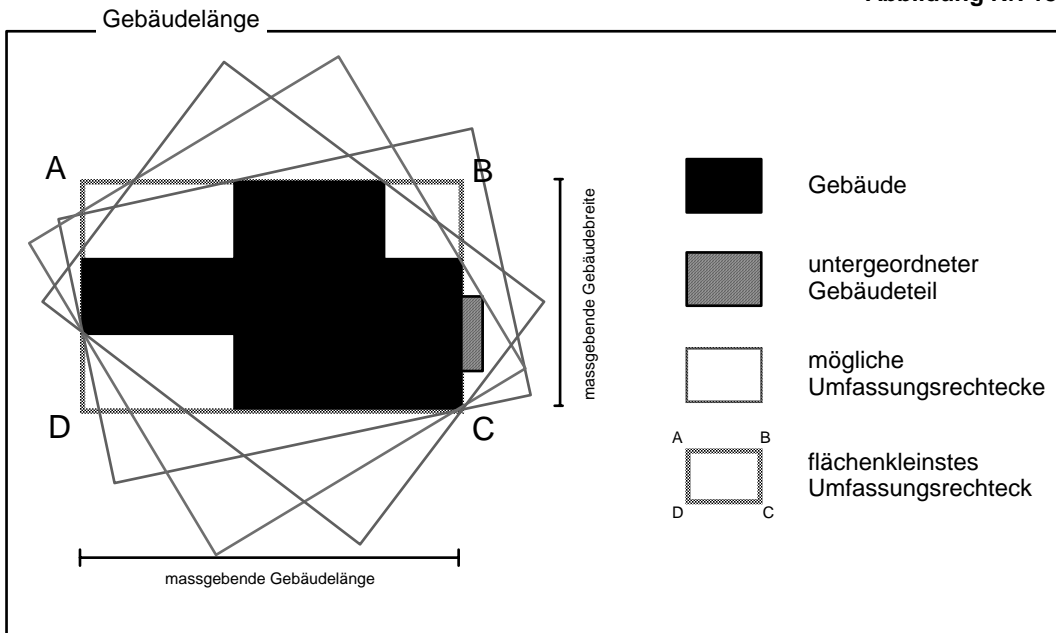


Abbildung Nr. 19

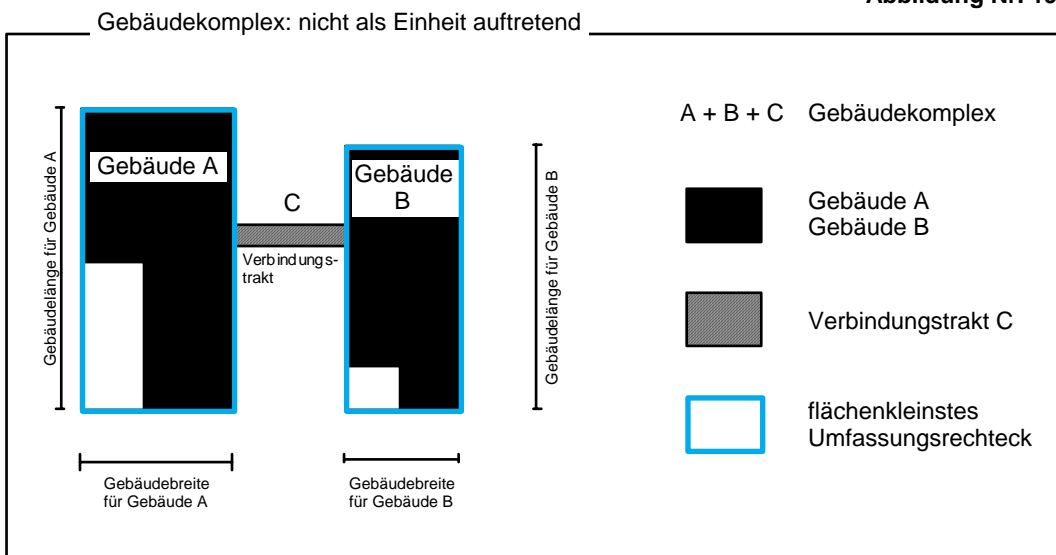
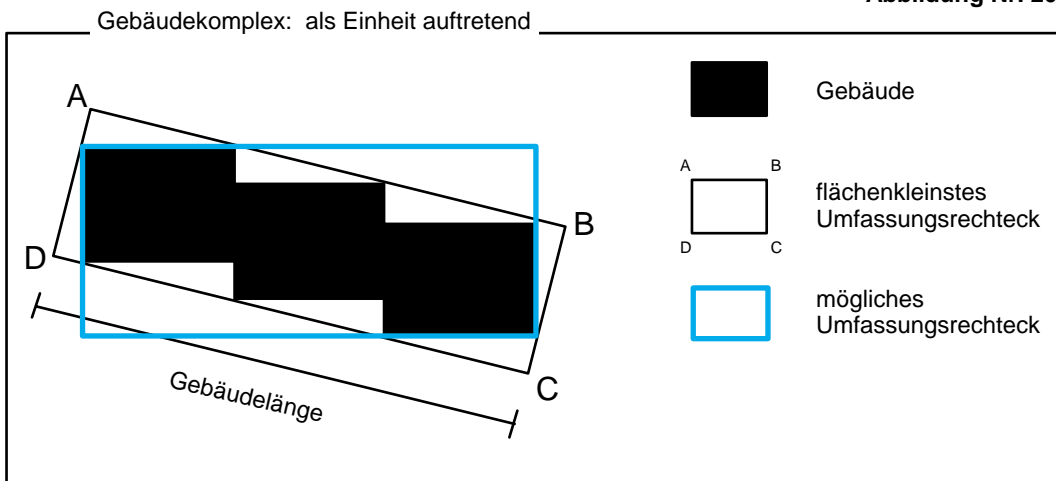


Abbildung Nr. 20



2.7 Gebäudehöhe

Die Gemeinden können die Gebäudehöhe entweder in Metermassen oder nach der Zahl der Geschosse festlegen.

2.7.1 Gebäudehöhe in Metern

Definition (§ 8 Abs. 1 PBV)

Die Gebäudehöhe in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain (Abb. Nrn. 21, 23).

Nicht berücksichtigt werden dabei Giebelflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile (Abb. Nr. 22).

Abbildung Nr. 21

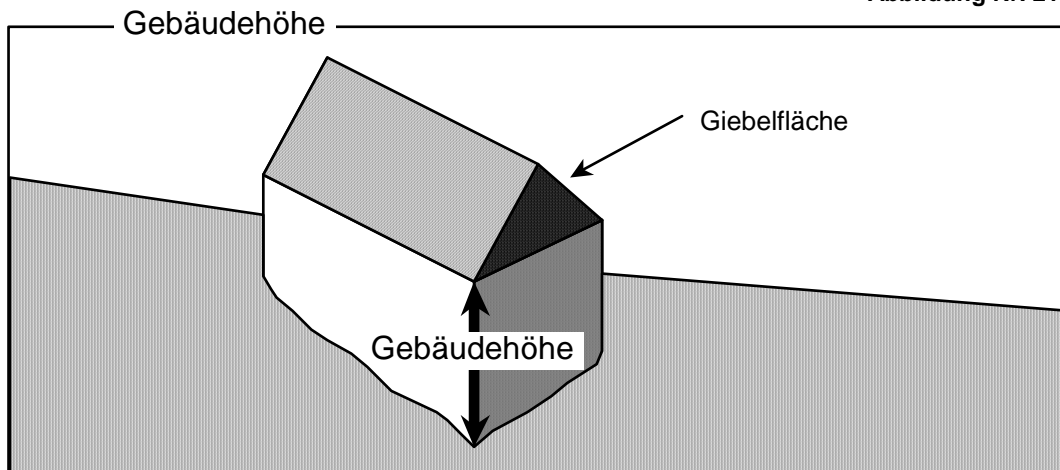
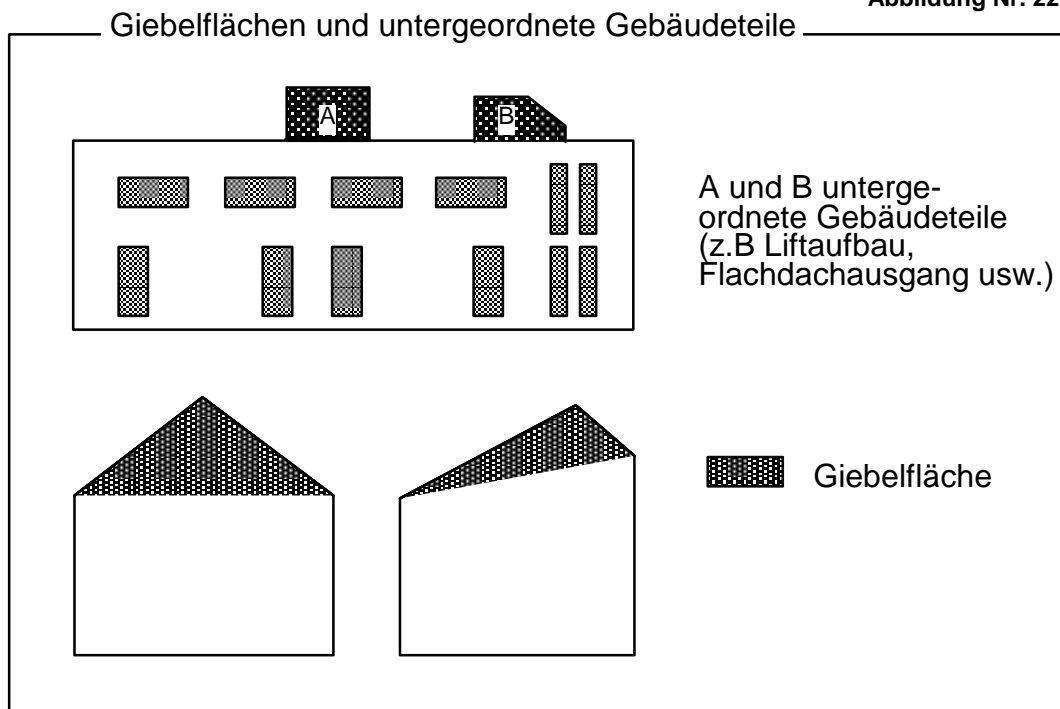
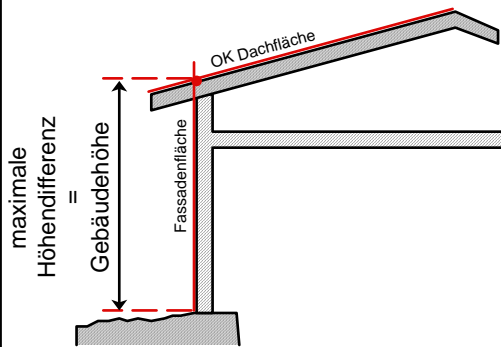


Abbildung Nr. 22



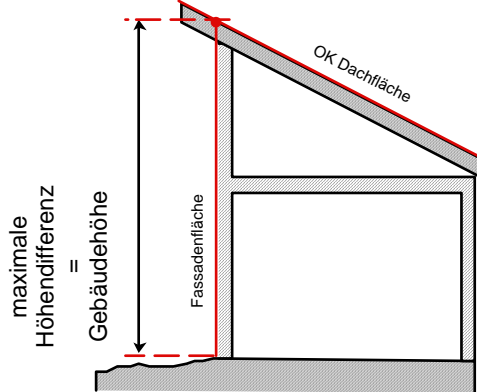
Anwendungsfälle

Satteldach



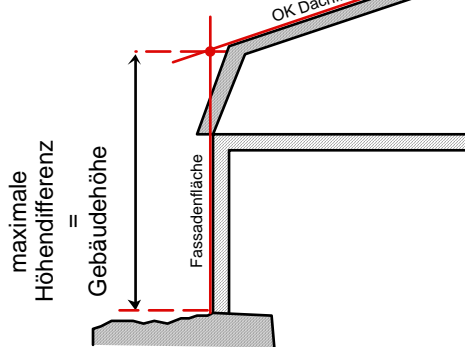
unterer Bezugspunkt:
i.d.R. gewachsenes Terrain (Abb. Nr. 24)

Pulldach



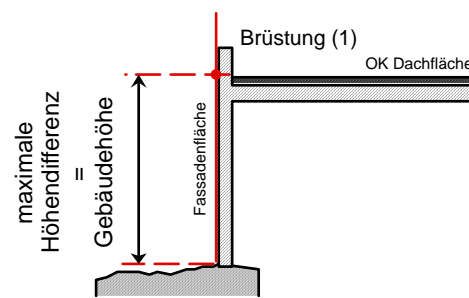
unterer Bezugspunkt:
i.d.R. gewachsenes Terrain (Abb. Nr. 24)

Mansardendach



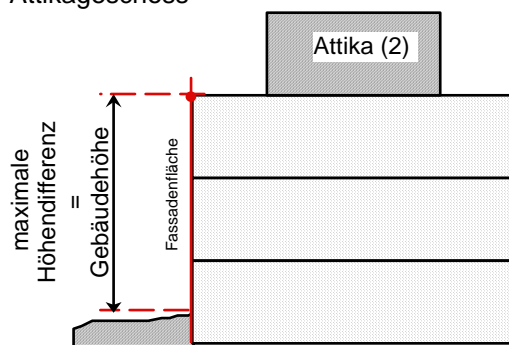
unterer Bezugspunkt:
i.d.R. gewachsenes Terrain (Abb. Nr. 24)

Flachdach



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

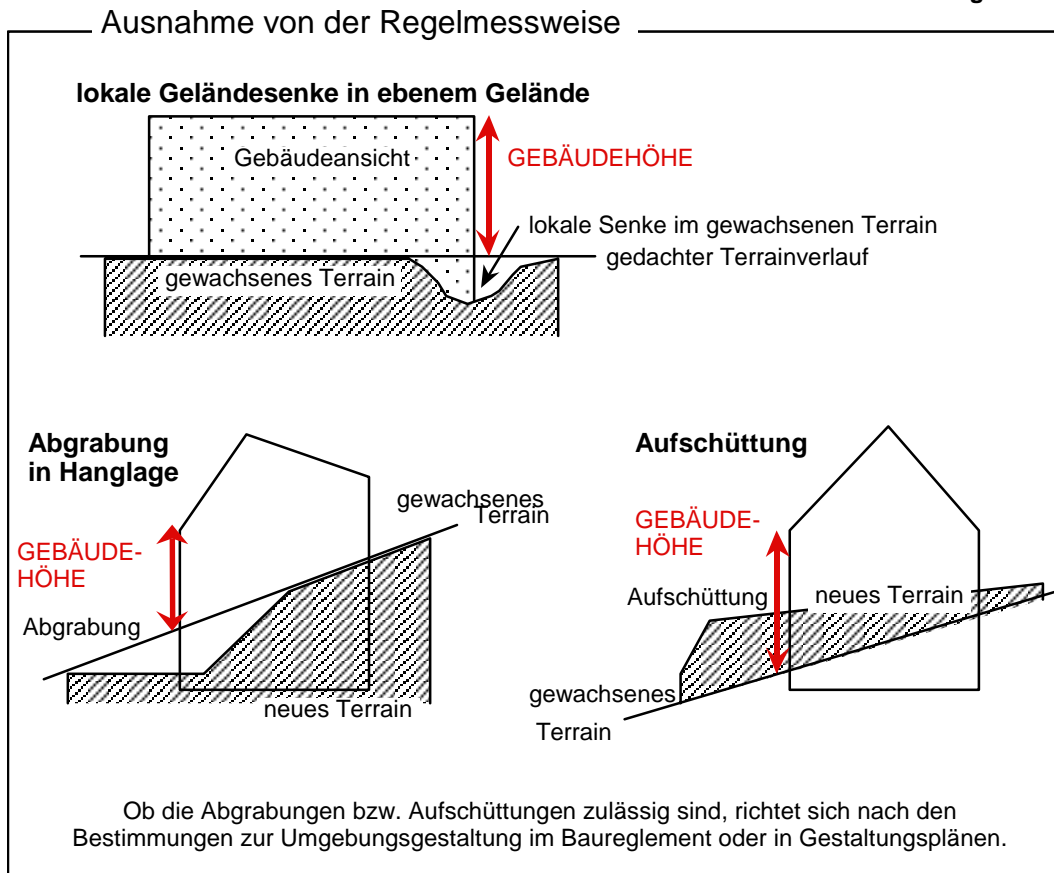
Attikageschoss Querschnitt



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

- (1) Solange die Brüstung als untergeordneter Teil in Erscheinung tritt (Höhe entsprechend Sicherheitsbestimmungen, Bautechnik usw.), wird sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht angerechnet.
- (2) Attikageschosse sollen gegenüber Schrägdächern nicht benachteiligt sein. Für Attikageschosse gelten die Bedingungen der Messweise nach Zahl der Geschosse sinngemäss (Abb. Nr. 28). Sind diese Bedingungen eingehalten, wird die Gebäudehöhe an der Hauptfassade gemessen.

Abbildung Nr. 24



2.7.2 Gebäudehöhe in Geschossen

Definition (§ 8 Abs. 2 PBV)

Bei der Höhe von Gebäuden nach der Zahl der Geschosse gelten neben den Vollgeschossen als Geschosse (Abb. Nr. 25):

1. Dachgeschosse mit Kniestockhöhen über 0.50 m Höhe, wobei zwischen der Schnittlinie der aufgehenden Aussenwand / Untersicht der Tragkonstruktion und oberkant fertig Boden des Dachgeschosses gemessen wird (Abb. Nr. 26);
2. Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene oder im Sinne von § 69 des Gesetzes gestaltete Terrain herausragen (Abb. Nr. 27);
3. Attikageschosse, die mit Ausnahme von gesamthaft untergeordneten Gebäudeteilen längsseits um weniger als das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind (Abb. Nrn. 28, 29).

Die Höhe der einzelnen Vollgeschosse darf im Durchschnitt höchstens 3 m betragen. Als Geschoss gilt die Höhe von oberkant fertig Boden bis oberkant fertig Boden (Abb. Nr. 25). Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten wird die Höhe jeder Einheit für sich gemessen (Abb. Nr. 30).

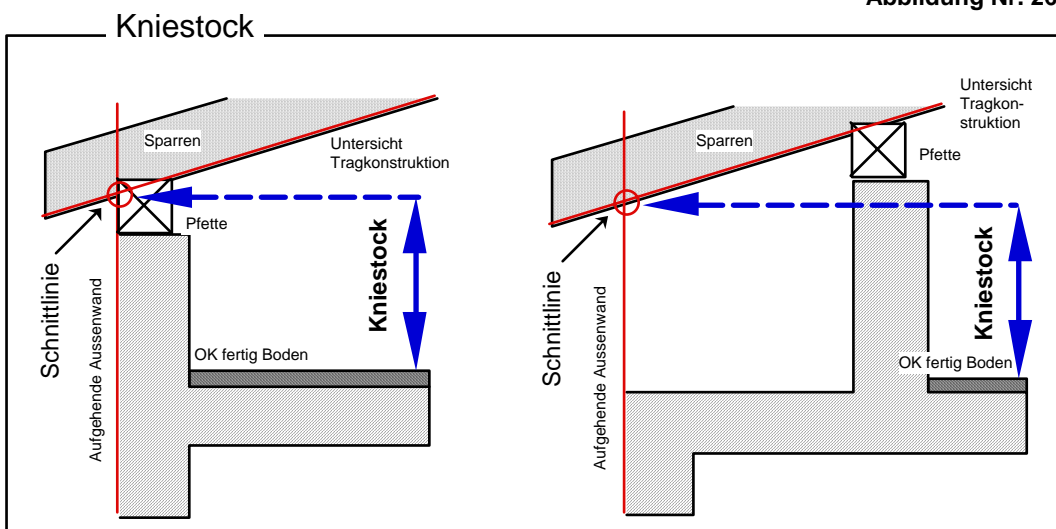
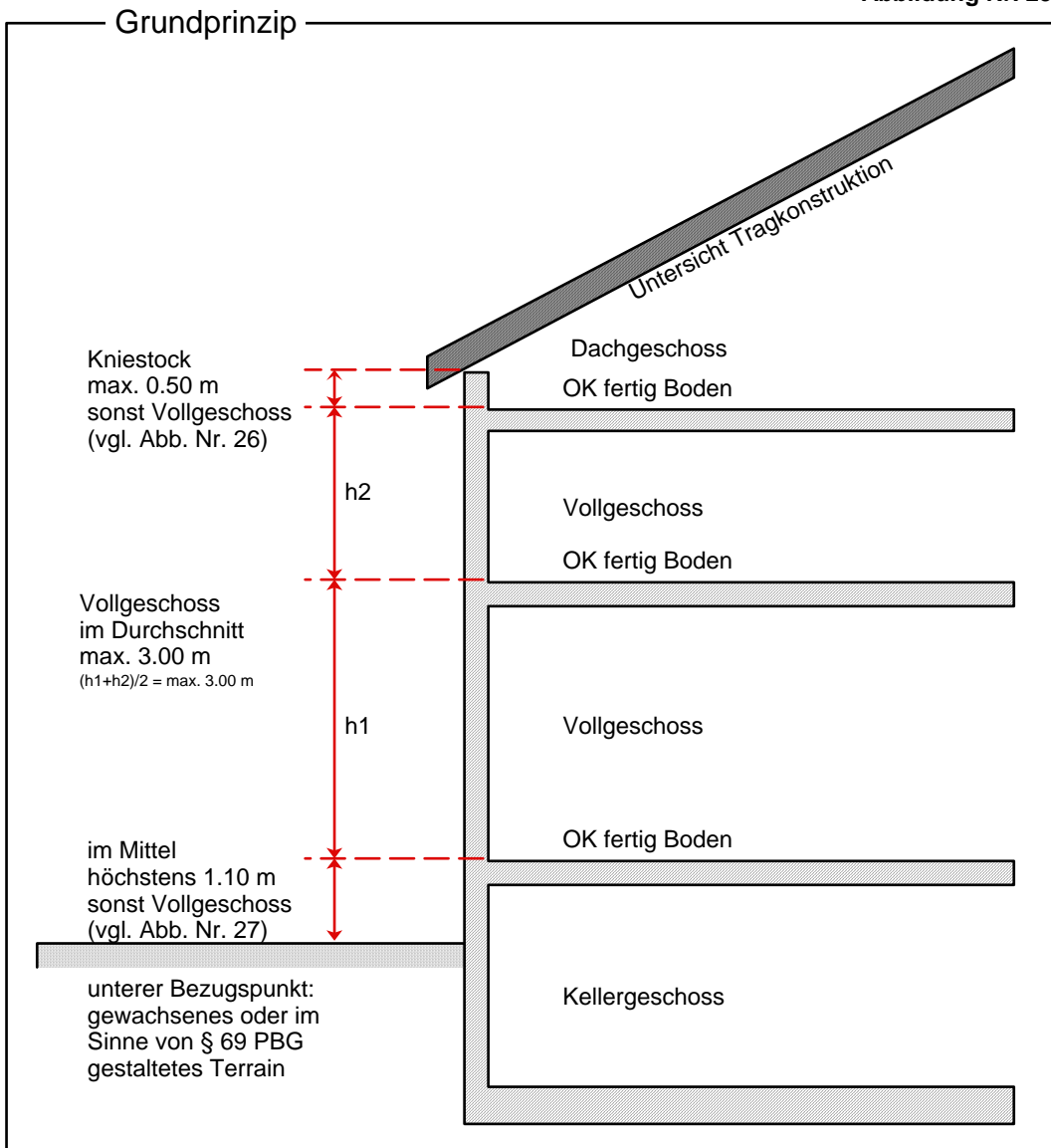


Abbildung Nr. 27

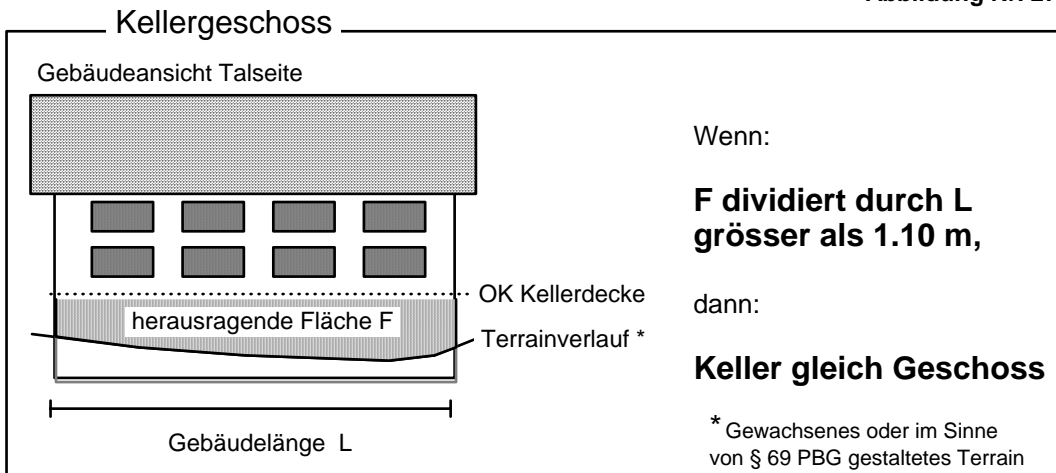


Abbildung Nr. 28

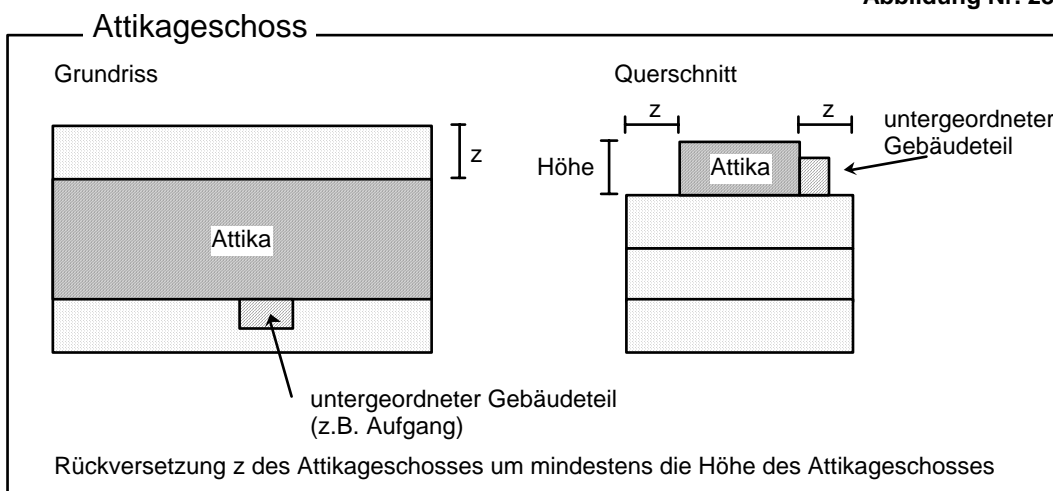
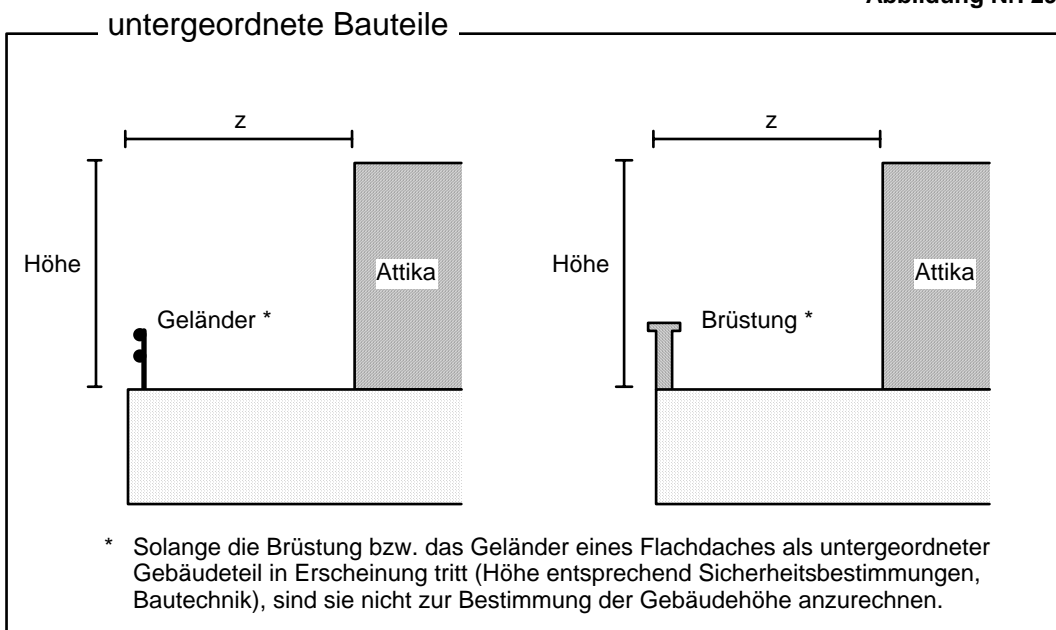


Abbildung Nr. 29



2.7.3 Vertikal und horizontal gestaffelte Bauten

Bei vertikal oder horizontal gestaffelten Bauten (Abb. Nrn. 30, 31) ist für jede Einheit die Gebäudehöhe separat zu berechnen (sowohl bei Gebäudehöhe nach Zahl der Geschosse als auch in Metern).

Abbildung Nr. 30

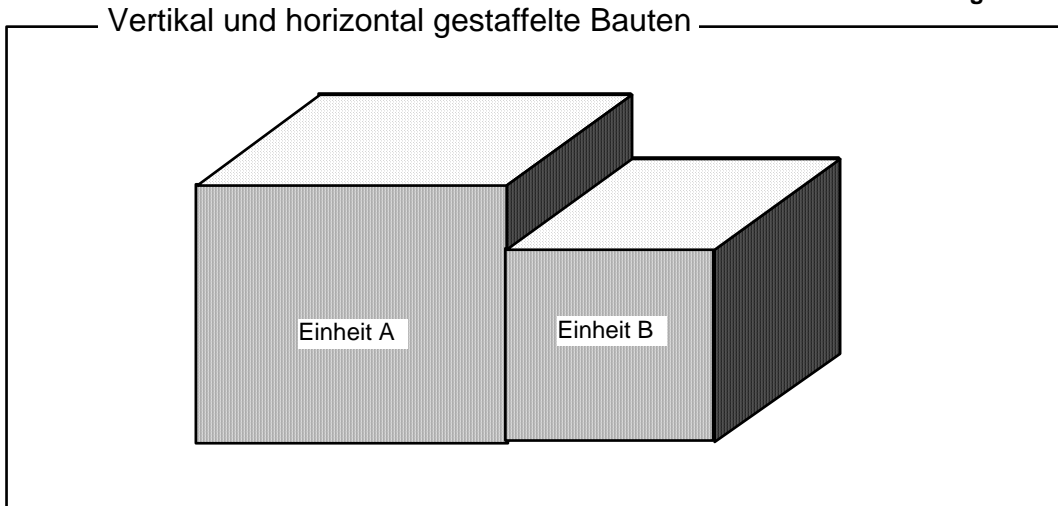
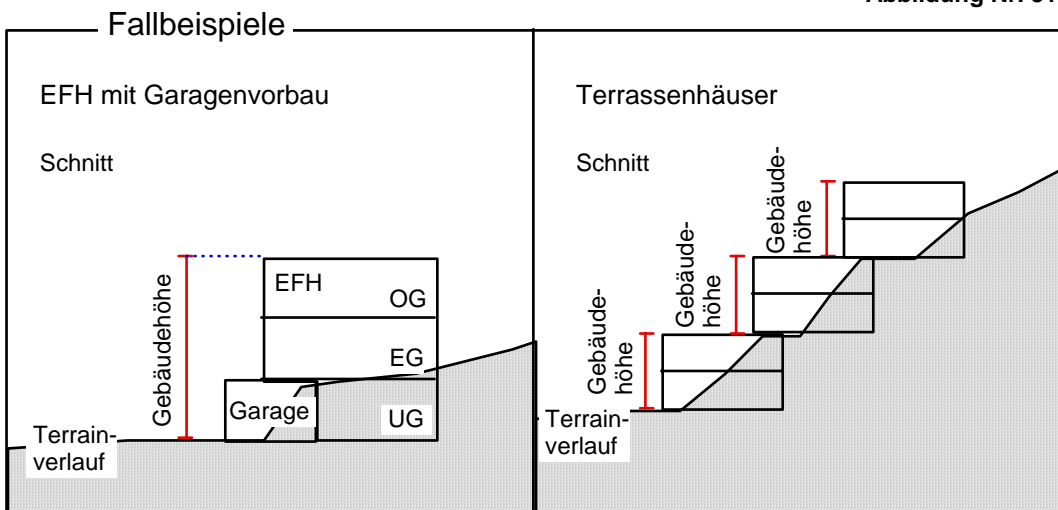


Abbildung Nr. 31

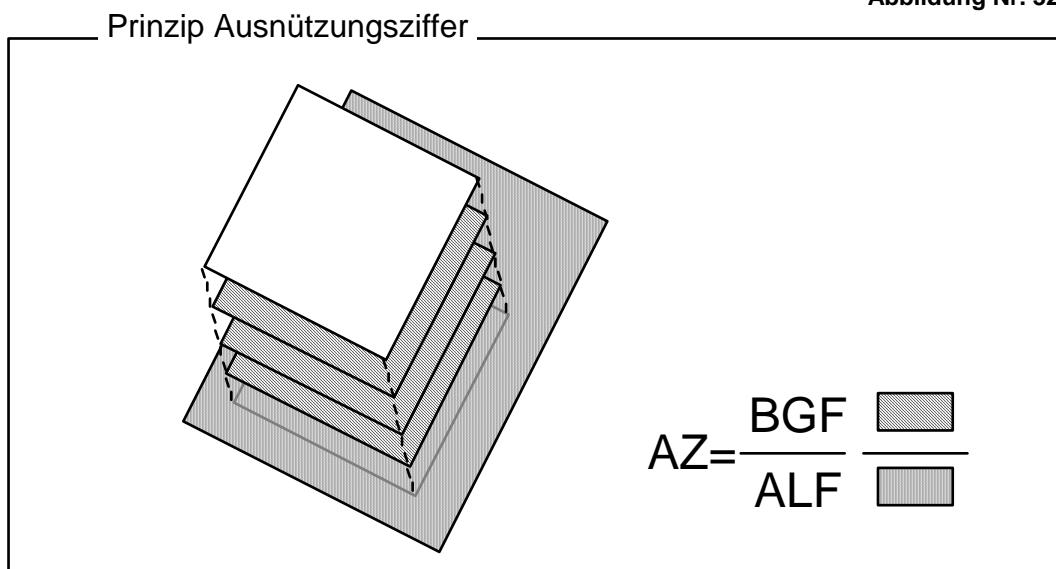


2.8 Baudichte: Ausnützungsziffer

2.8.1 Definition Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist gemäss § 9 PBV die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF) (Abb. Nr. 32).

Abbildung Nr. 32



2.8.2 Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt nach § 10 PBV die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte (Abb. Nrn. 33, 34, 35).

Erlaubt die geplante Gebäudehöhe den nachträglichen Einbau weiterer Geschosse, sind die entsprechenden fiktiven Geschossflächen anzurechnen, wobei von einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3.0 m auszugehen ist (Abb. Nr. 37).

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

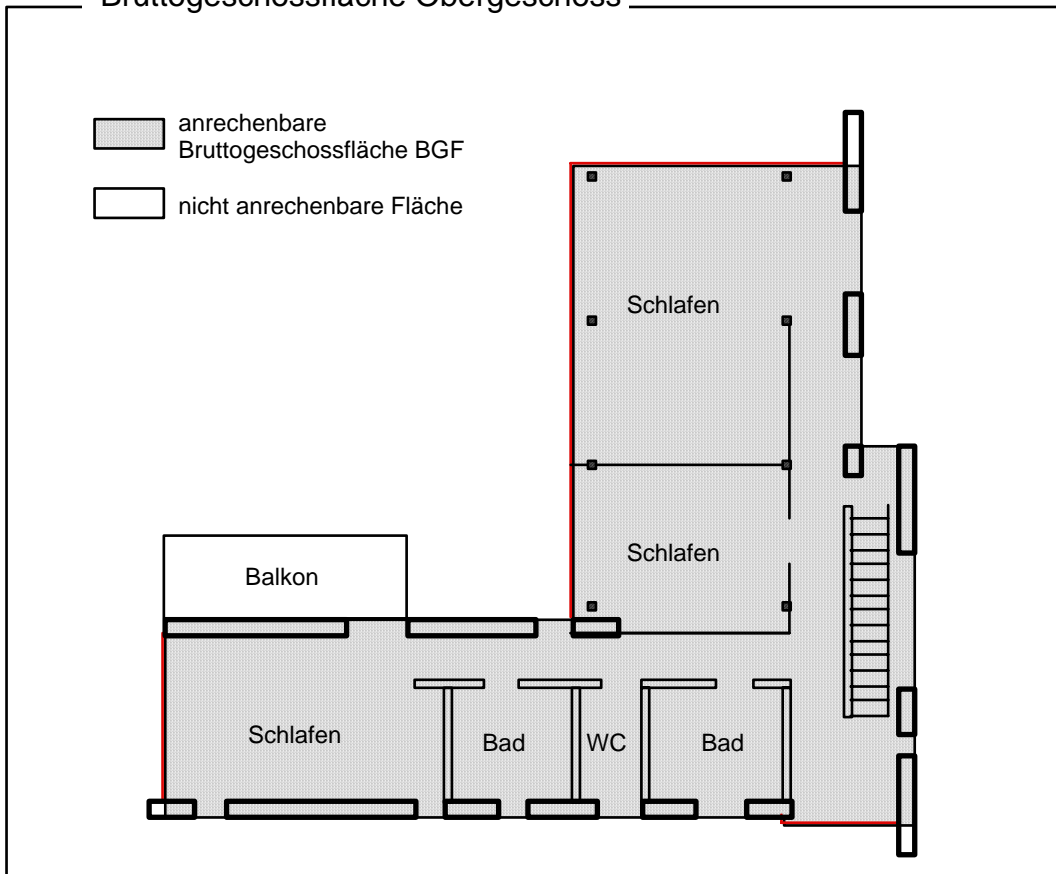
1. alle nicht dem Wohnen oder Gewerbe dienenden und hierfür nicht verwendbaren Flächen wie Flächen in Dachgeschossen mit lichter Höhe unter 1.5 m (Abb. Nr. 36) sowie zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Trocken- und Waschräume;
2. Heiz-, Kohlen-, Tank- und Energiespeicherräume;
3. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
4. nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.;

5. Korridore, Treppen und Lifte, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen;
6. offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
7. offene ein- und vorspringende Balkone;
8. unterirdische Lagerflächen in Kellergeschossen für den eigenen Bedarf, welche zu Betrieben im selben Gebäude gehören;
9. Flächen in Dachgeschossen von vor dem Inkrafttreten einer Nutzungsordnung mit Ausnutzungsbeschränkung errichteten oder bewilligten Gebäuden, sofern dies das Baureglement zulässt.

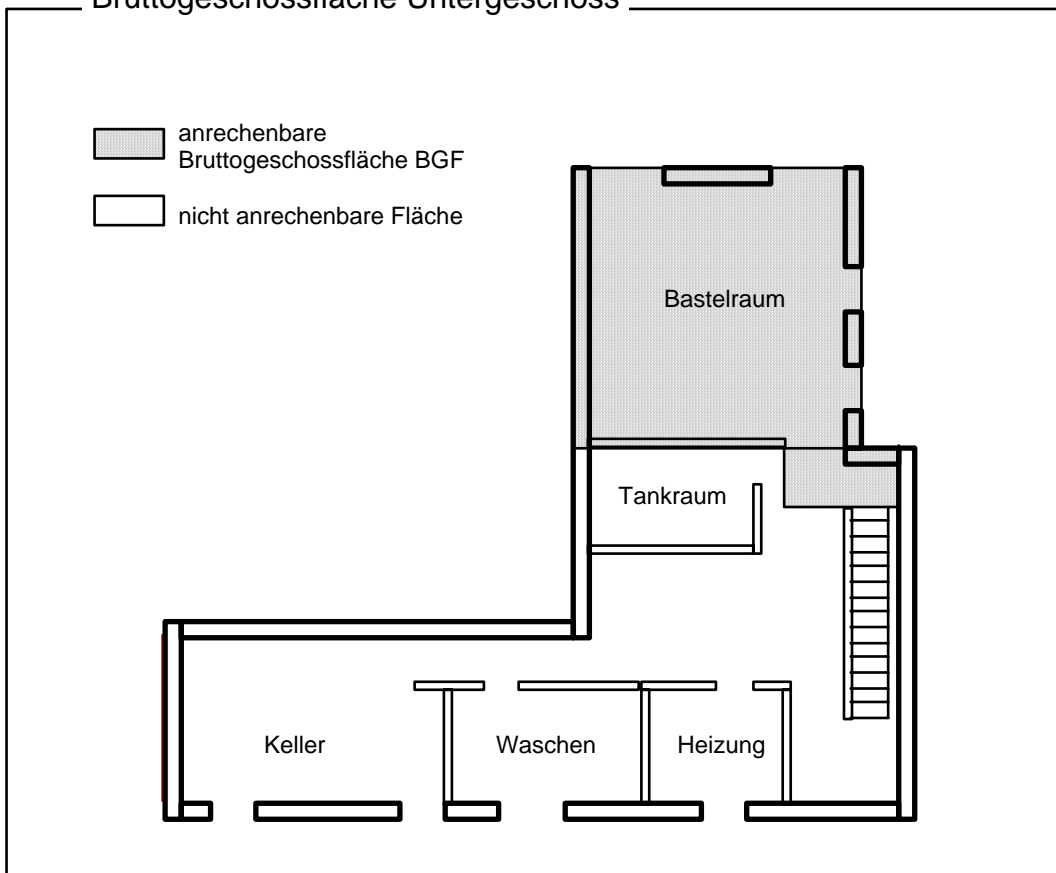
Abbildung Nr. 33



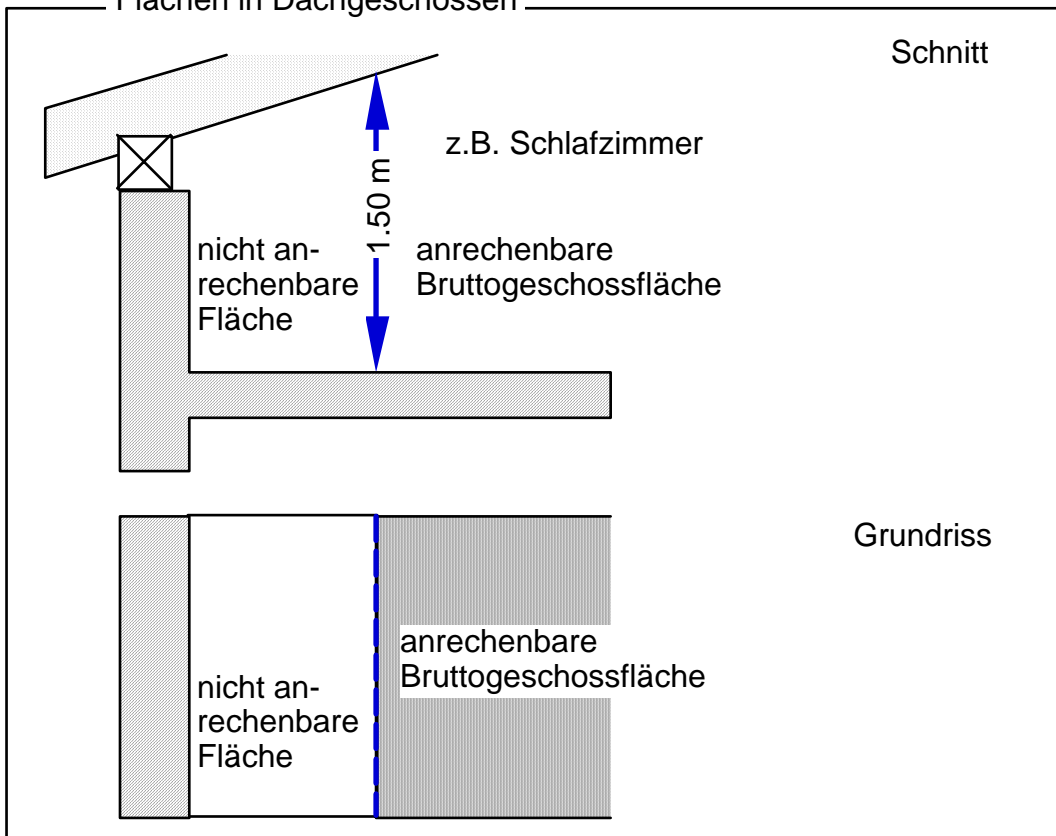
Bruttogeschossfläche Obergeschoss



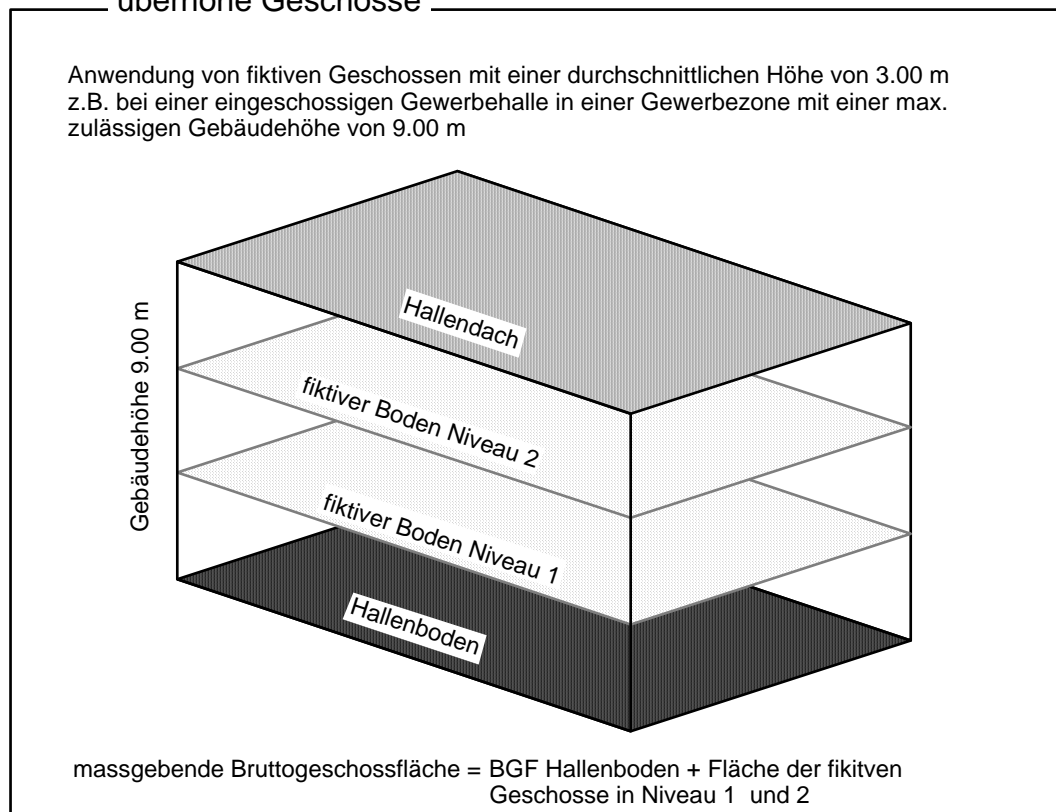
Bruttogeschossfläche Untergeschoss



Flächen in Dachgeschossen



überhohe Geschosse



2.8.3 Anrechenbare Landfläche

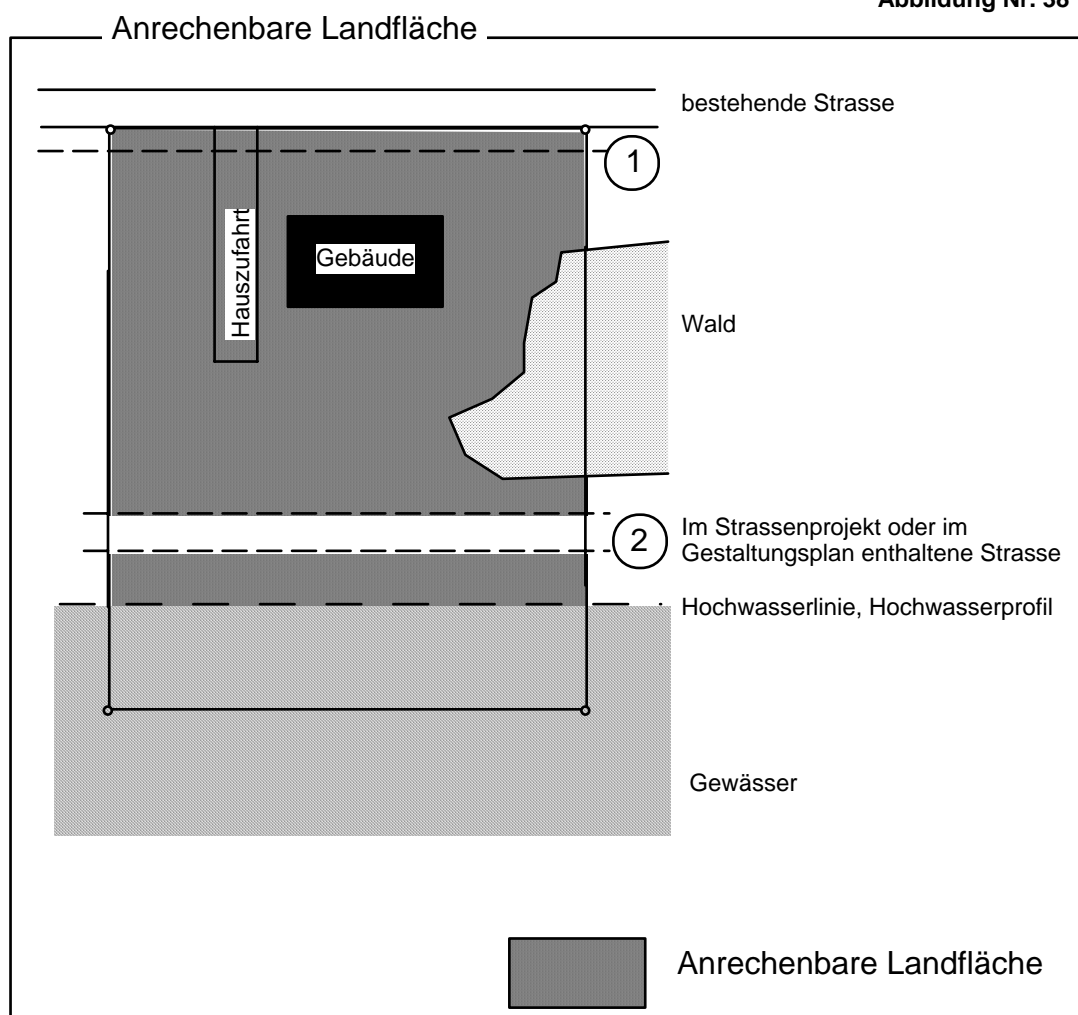
Als anrechenbare Landfläche gilt nach § 11 PBV die Fläche der vom Baugesuch erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzonen.

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

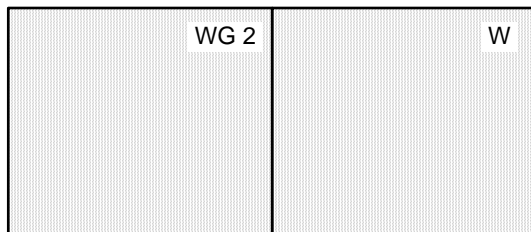
1. noch nicht ausgenützte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkt wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen (Abb. Nr. 39);
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem Baugrundstück um weniger als 10 % erhöht (Abb. Nr. 38 Ziffer 1);
3. die Hälfte der Grundfläche von Tiefgaragen für den eigenen Bedarf.

Nicht zur anrechenbaren Landfläche werden Wald, öffentliche Gewässer und bestehende oder im Gestaltungsplan vorgesehene oder im Strassenprojekt enthaltene öffentliche Verkehrsflächen gerechnet (Abb. Nr. 38 Ziffer 2).

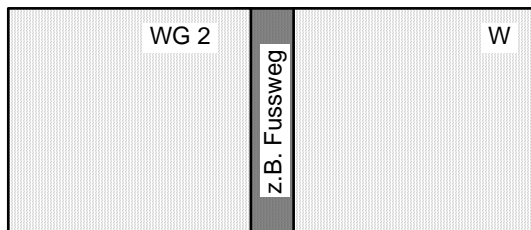
Abbildung Nr. 38



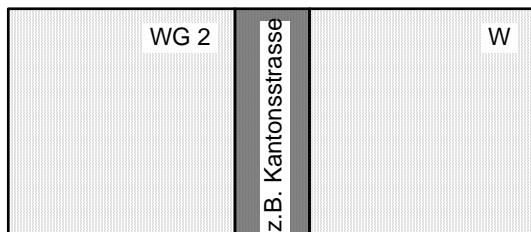
AZ - Transfer



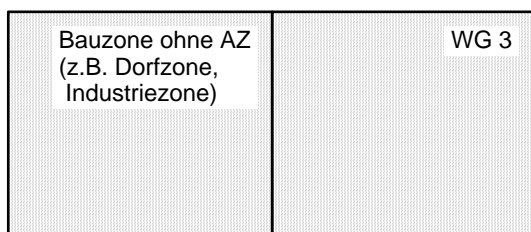
Transfer möglich,
weil in enger Beziehung



Transfer möglich,
weil in enger Beziehung



Transfer nicht möglich,
weil nicht in enger Beziehung



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

2.9 Baudichte: Baumassenziffer

2.9.1 Definition Baumassenziffer

Die Baumassenziffer BMZ ist gemäss § 12 PBV die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Gebäudevolumen GV und der anrechenbaren Landfläche ALF (Abb. Nr. 40).

Das oberirdische Gebäudevolumen umfasst das über dem gewachsenen oder im Sinne von § 69 des Gesetzes gestalteten Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen, mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten Gebäudeteilen (Abb. Nr. 41).

Abbildung Nr. 40

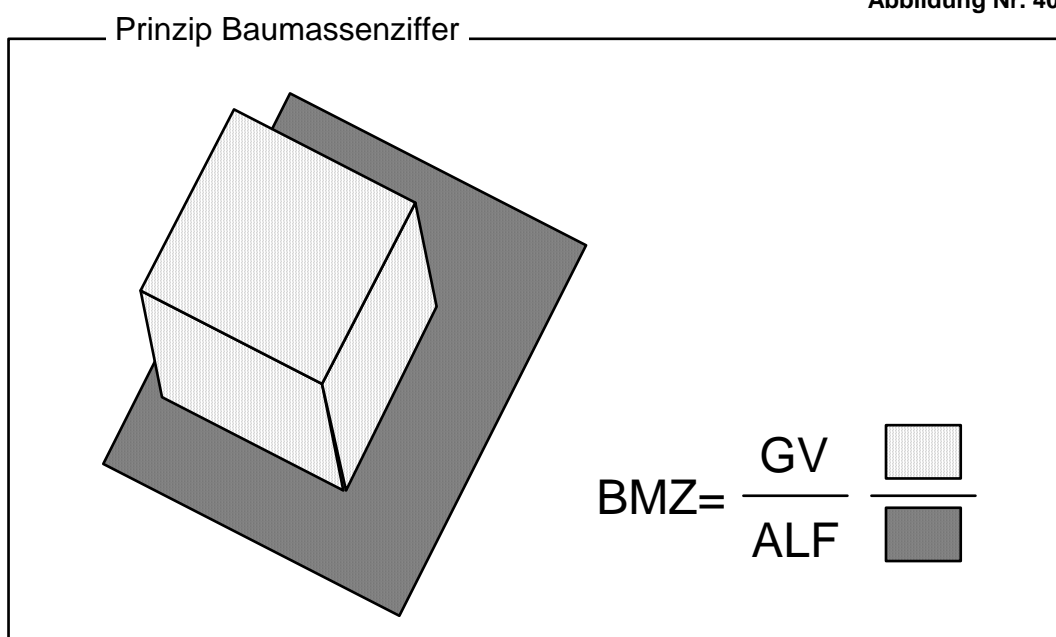


Abbildung Nr. 41

