

**Masse und Messweisen gemäss PBG und PBV – IVHB**  
**Abstände Strassen – Wald – Gewässer**

Anhang zum Baureglement



## **Inhalt**

### **A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV**

#### **1. Terrain**

- 1.1. Massgebendes Terrain

#### **2. Gebäude**

- 2.1. Gebäude
- 2.2. Kleinbauten
- 2.3. Anbauten
- 2.4. Unterirdische Bauten
- 2.5. Unterniveaubauten
- 2.6. Bauweise

#### **3. Gebäudeteile**

- 3.1. Fassadenflucht
- 3.2. Fassadenlinie
- 3.3. Projizierte Fassadenlinie
- 3.4. Vorspringende Gebäudeteile
- 3.5. Rückspringende Gebäudeteile

#### **4. Längenmasse**

- 4.1. Gebäudelänge
- 4.2. Gebäudebreite

#### **5. Höhenmasse**

- 5.1. Gesamthöhe
- 5.2. Fassadenhöhe
- 5.3. Kniestockhöhe
- 5.4. Lichte Höhe
- 5.5. Attikageschosse

#### **6. Abstände**

- 6.1. Grenzabstand
- 6.2. Gebäudeabstand
- 6.3. Baulinien
- 6.4. Baubereich

#### **7. Nutzungsziffern**

- 7.1. Anrechenbare Grundstücksfläche
- 7.2. Baumassenziffer

### **B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer**

- Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz
- Abstand gegenüber Gewässern

## A. Begriffe IVHB und Massvorgaben PBV

### 1. Terrain

#### 1.1. 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.

### 2. Gebäude

#### 2.1. Gebäude

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

#### 2.2. Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

§ 22 PBV

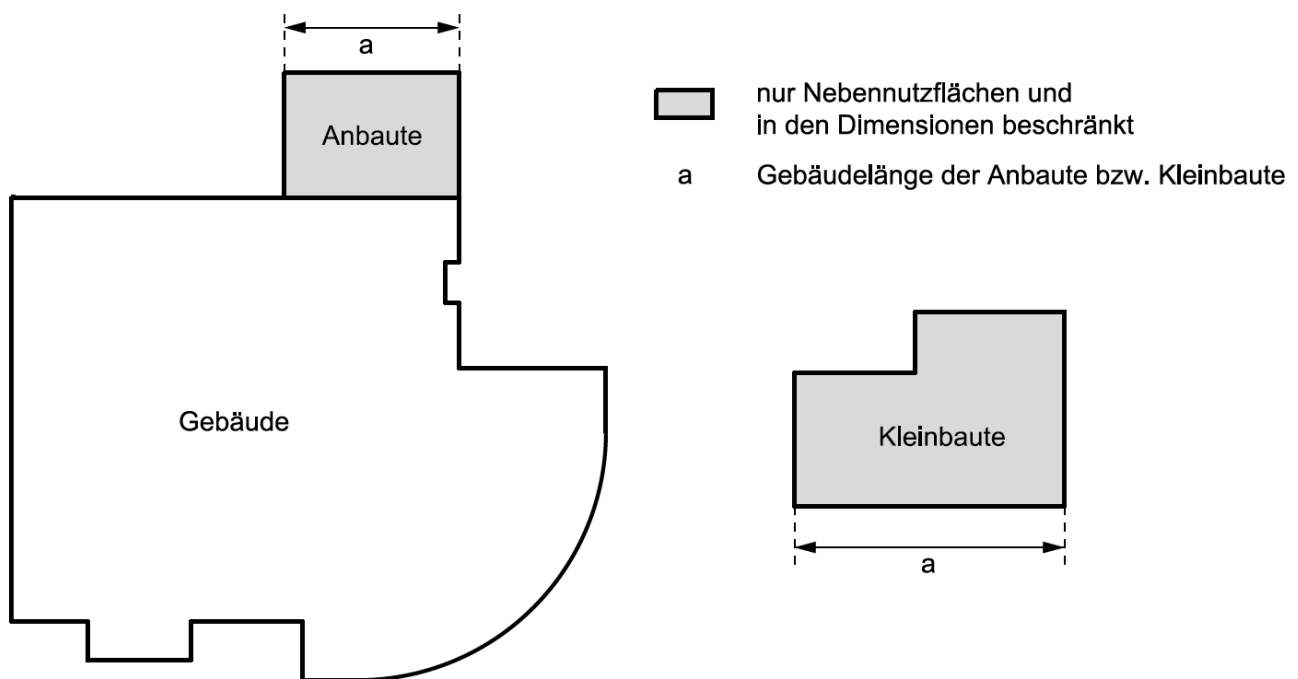
Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.

#### 2.3. Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

§ 22 PBV

Klein- und Anbauten dürfen das Mass von **40 m<sup>2</sup>** Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von **3.50 m** nicht überschreiten.



## 2.4. Unterirdische Bauten

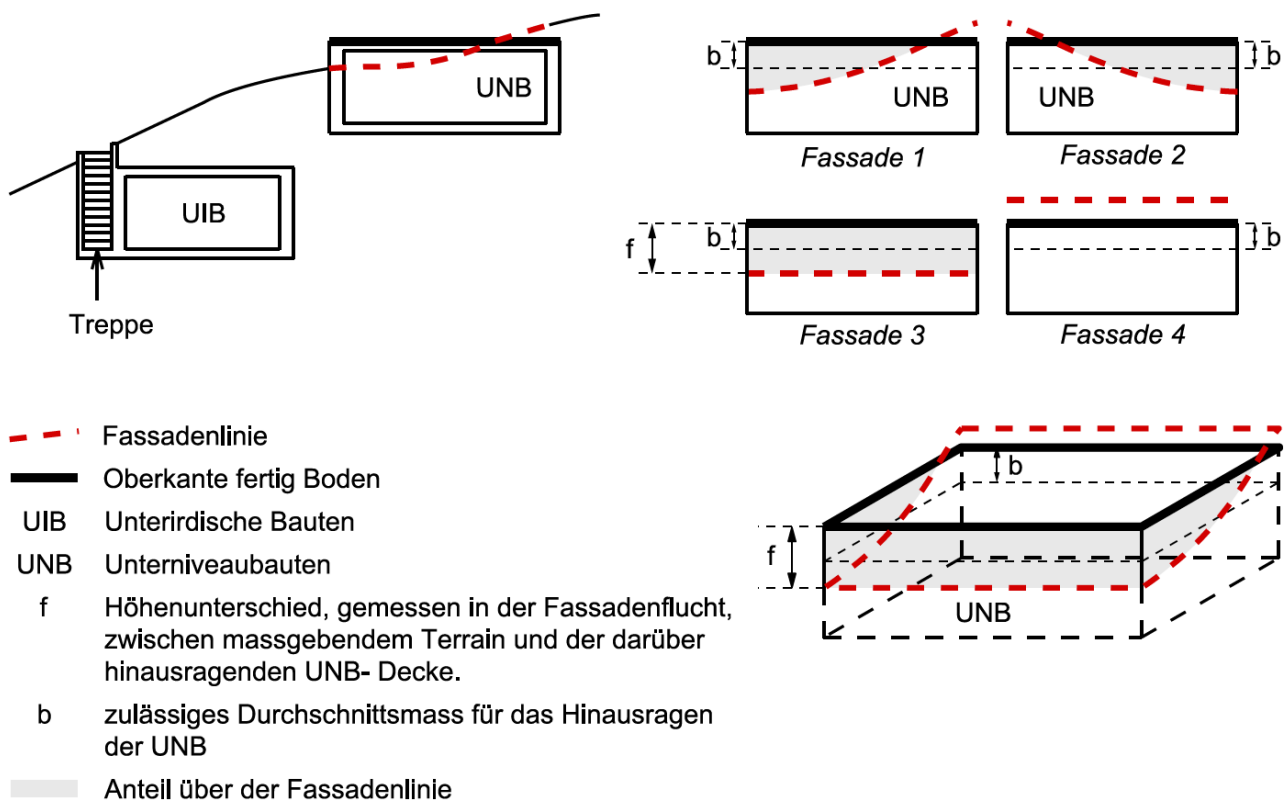
Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, **vollständig unter** dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

## 2.5. Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

### § 23 PBV

Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute, um nicht mehr als **f=1.00 m** überschreiten.



## 2.6. Bauweise

### § 36 PBV

<sup>1</sup> Bei geschlossener Bauweise besteht die Pflicht, seitlich zusammenzubauen. Gegenüber hinterliegenden Bauten gelten mit Ausnahme abweichender Regelung in Sonderbauvorschriften die Grenz- und Gebäudeabstände nach Regelbauweise. Die Gemeinde kann die zulässige Bautiefe im Baureglement festlegen.

<sup>2</sup> Bei halboffener Bauweise können benachbarte Bauten seitlich zu einer Reihe zusammengebaut werden. Innerhalb der Reihe gelten sinngemäss die Vorschriften der geschlossenen Bauweise. In Bezug auf Abstandsvorschriften gilt eine Reihe als Einzelbaute.

<sup>3</sup> Bei offener Bauweise stehen die Bauten allseits frei.

<sup>4</sup> Bei verdichteter Bauweise sind Bauten in offener oder halboffener Bauweise zu konzentrierten Gebäudegruppen mit angemessener baulicher Dichte, sparsamer Erschliessung und einer hohen Siedlungsqualität zusammengefügt.

### 3. Gebäudeteile

#### 3.1. 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.

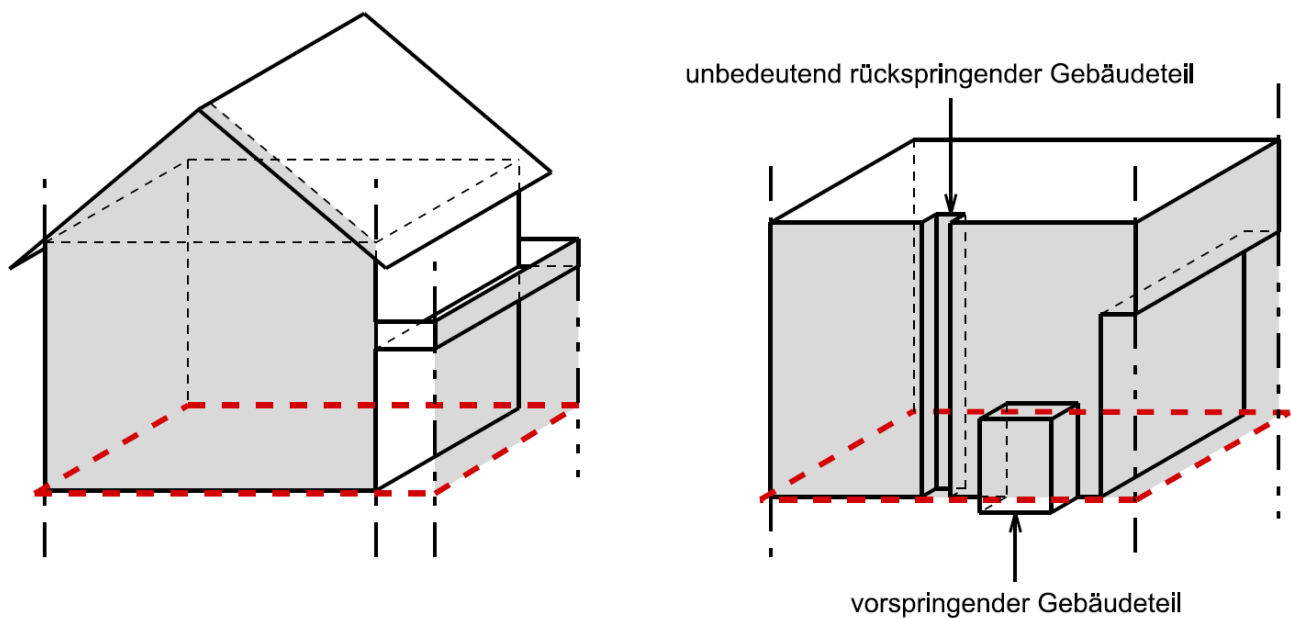
#### 3.2. Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

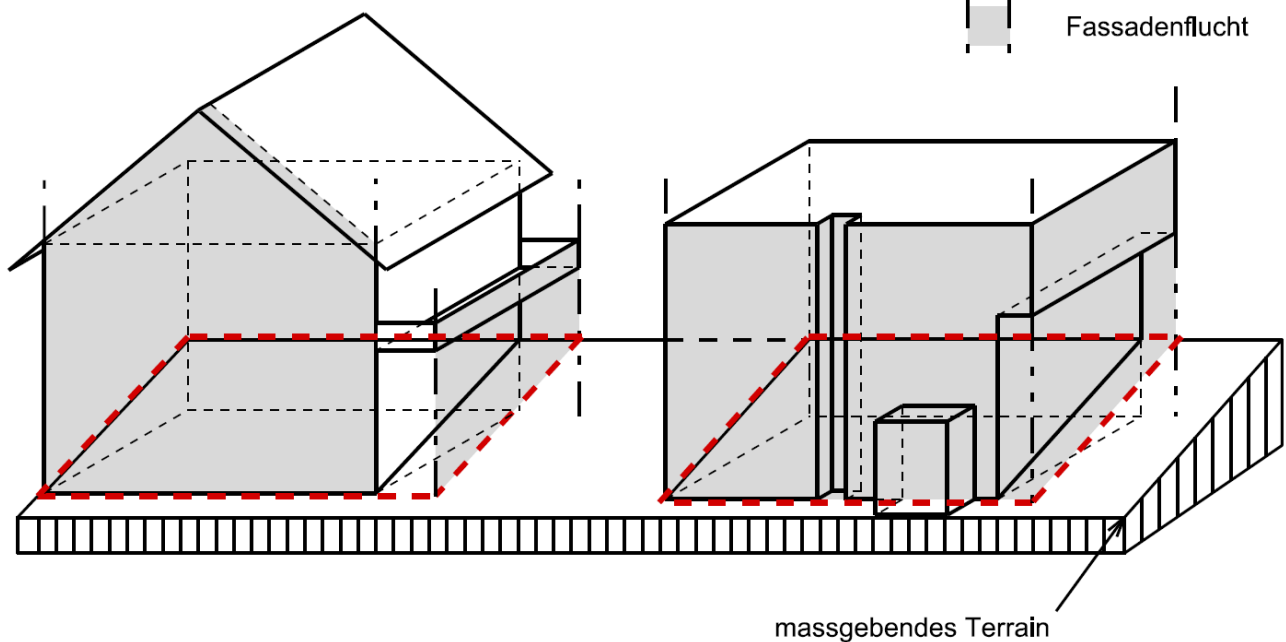
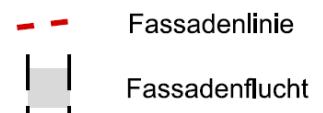
#### 3.3. Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)



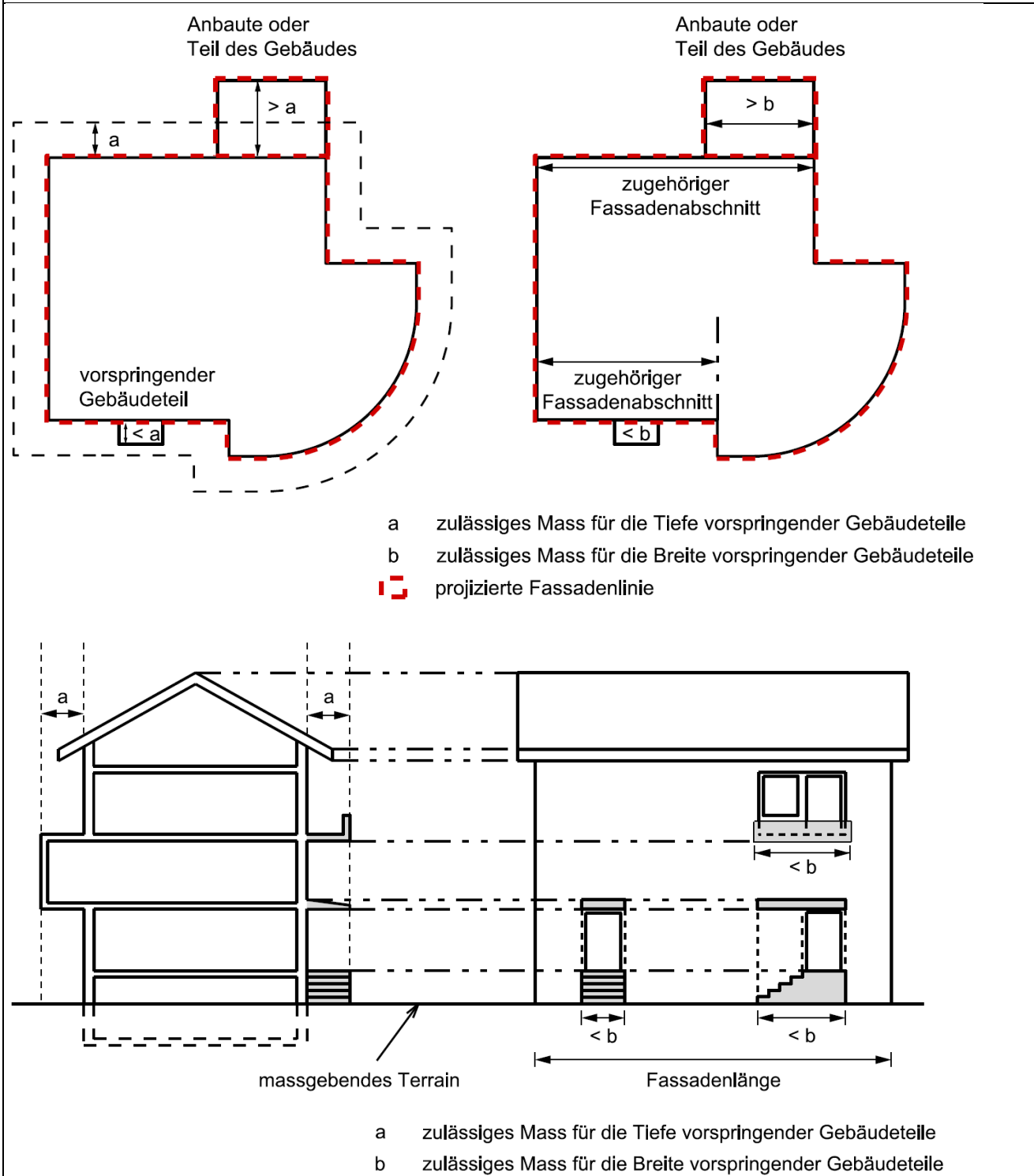
### 3.4. Vorspringende Gebäudeteile

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.

§ 24 Absatz 1 PBV

Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen:

1. ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal **3.00 m**;
2. innerhalb des Grenzabstandes auf  $\frac{1}{3}$  der Länge um maximal **1.50 m**.

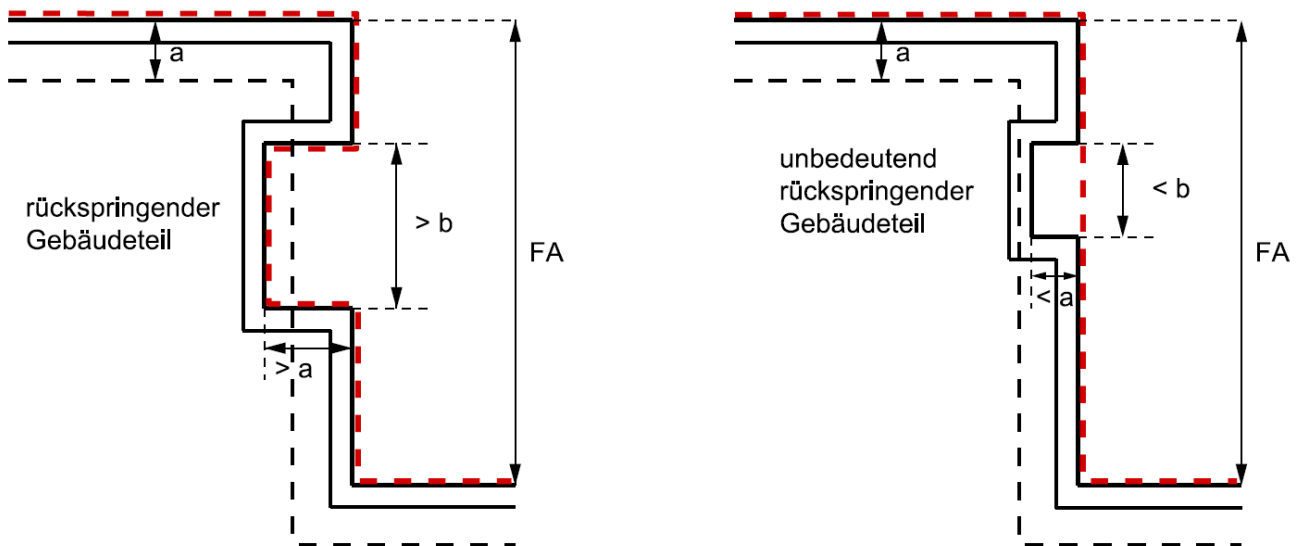




### 3.5. Rückspringende Gebäudeteile

*Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.*

§ 24 Abs. 2 PBV

Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von **1.00 m** und eine maximale Breite von **1.00 m** aufweisen.



- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
-  Fassade
-  Fassadenlinie

## 4. Längenmasse

### 4.1. Gebäudelänge

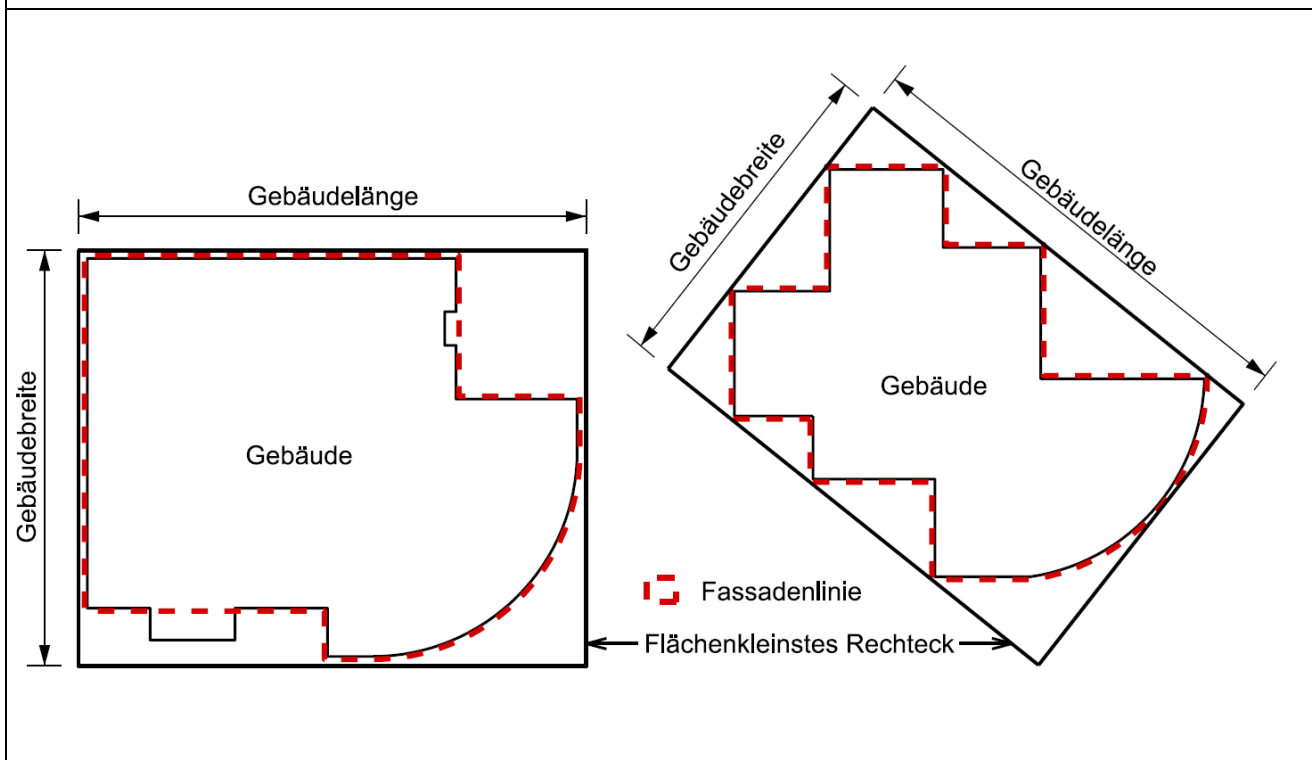
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

§ 25 PBV

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind **Anbauten nicht zu berücksichtigen**.

### 4.2. Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.





## 5. Höhenmasse

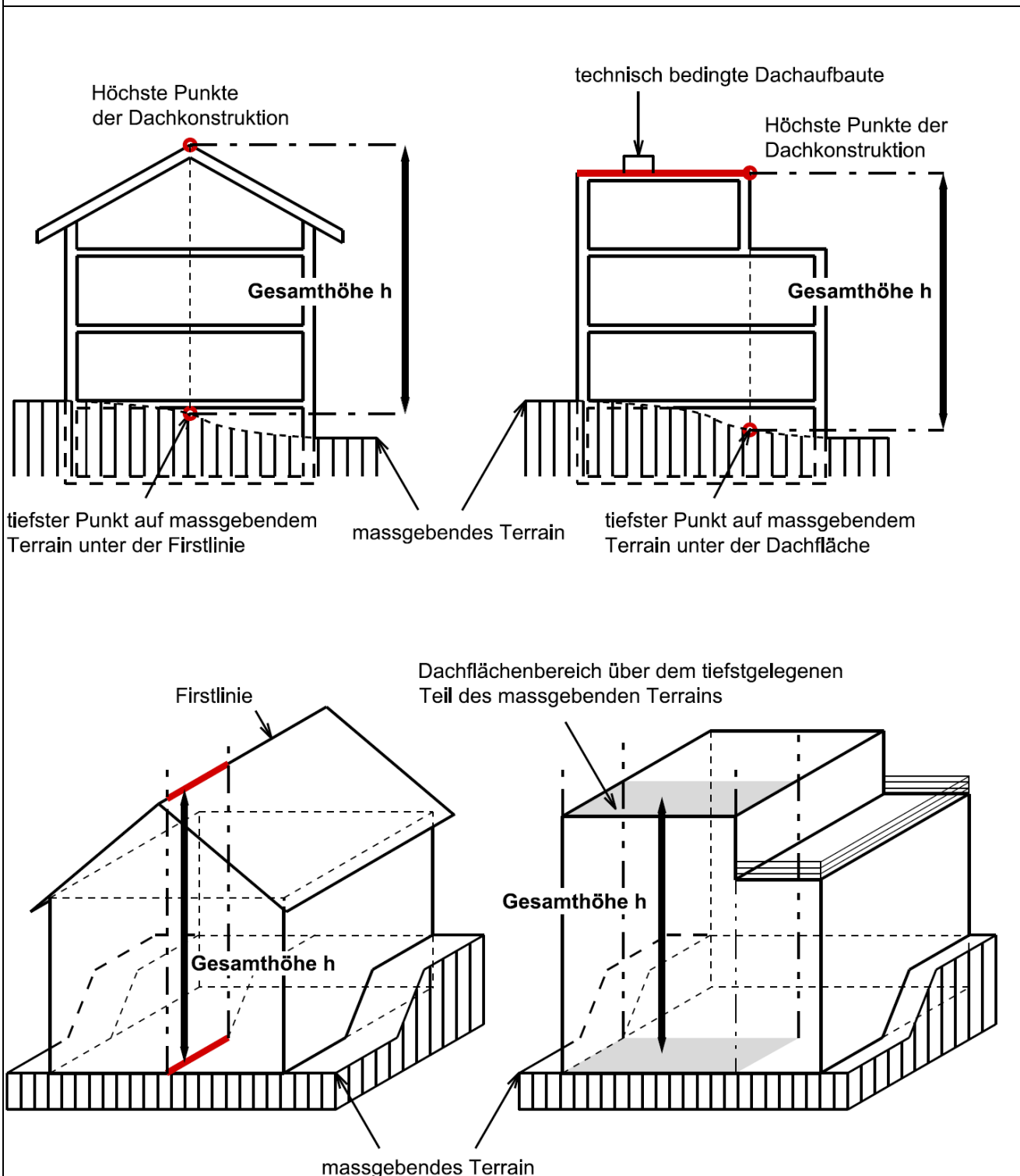
### 5.1. Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

§ 26 Abs. 1/6 PBV

<sup>1</sup> Die Gemeinde legt die Höhe der Bauten in Metern oder nach der Zahl der Vollgeschosse fest.

<sup>6</sup> Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal 20 cm nicht mitgezählt.

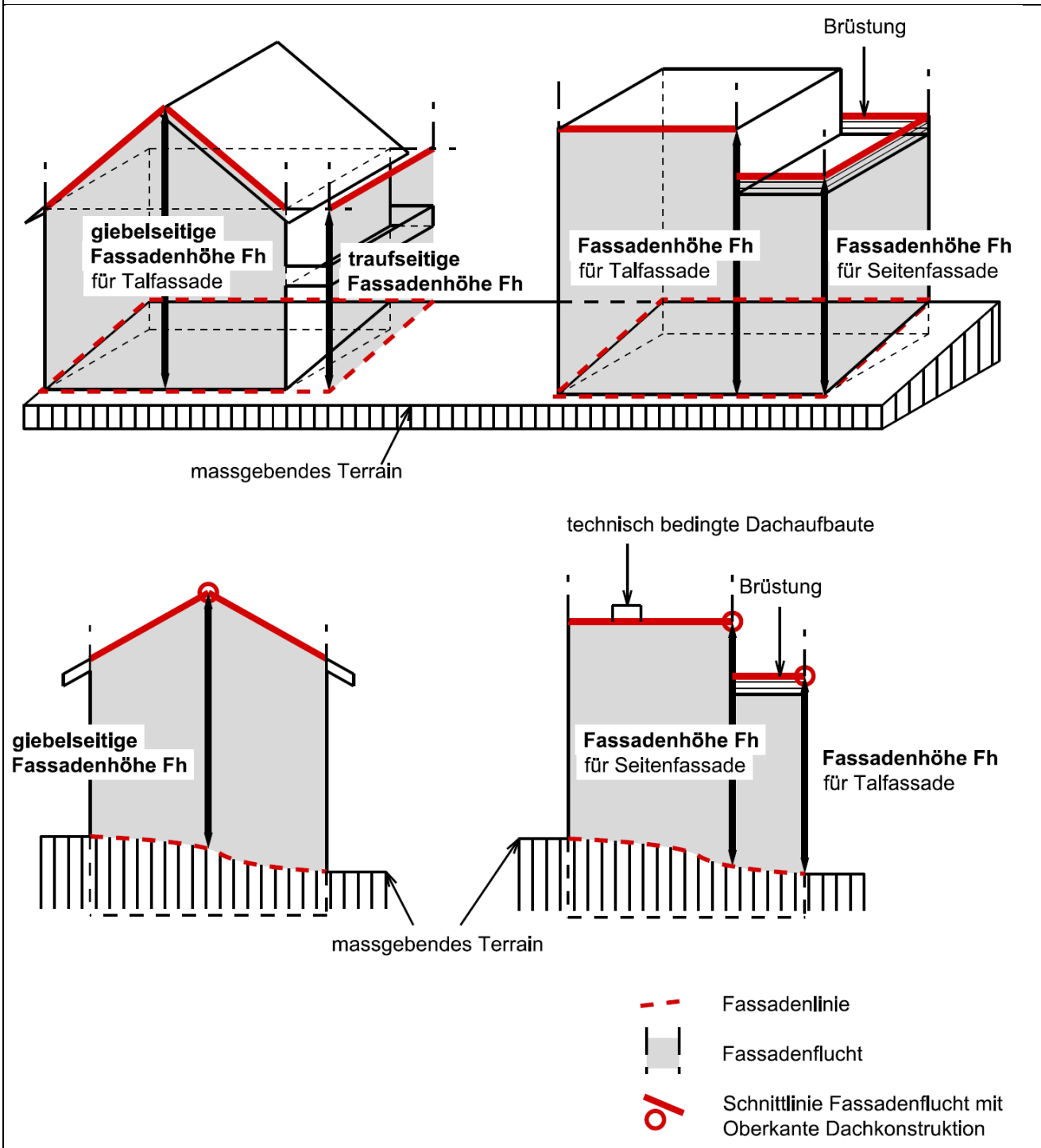


### 5.2. Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Art. 5, Fussnote b) BauR

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.



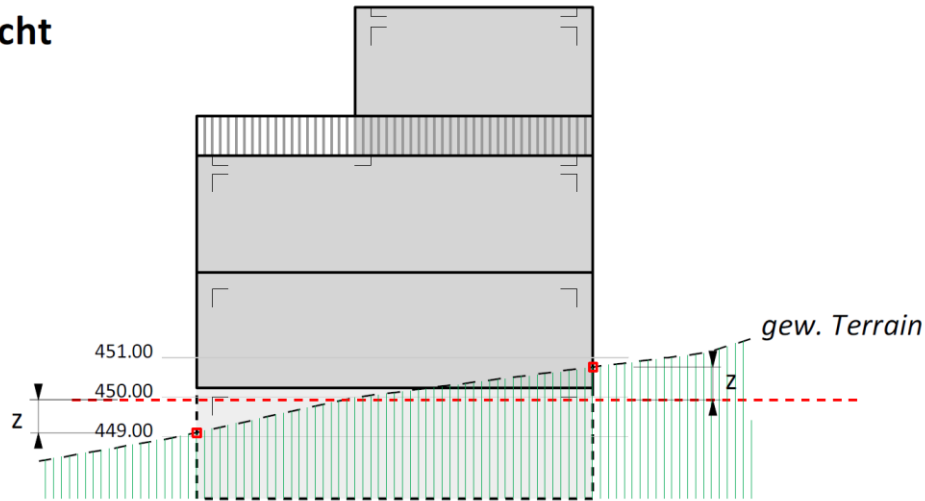
### 5.2.1. Zuschlag zur Fassadenhöhe an Hanglagen

Art. 30 BauR: Bauen an Hanglagen

<sup>1</sup> In geneigtem Gelände dürfen die Fassadenhöhen auf der Talseite um maximal 1.50 m überschritten werden, wenn sie auf der Bergseite um mindestens das gleiche Mass unterschritten werden.

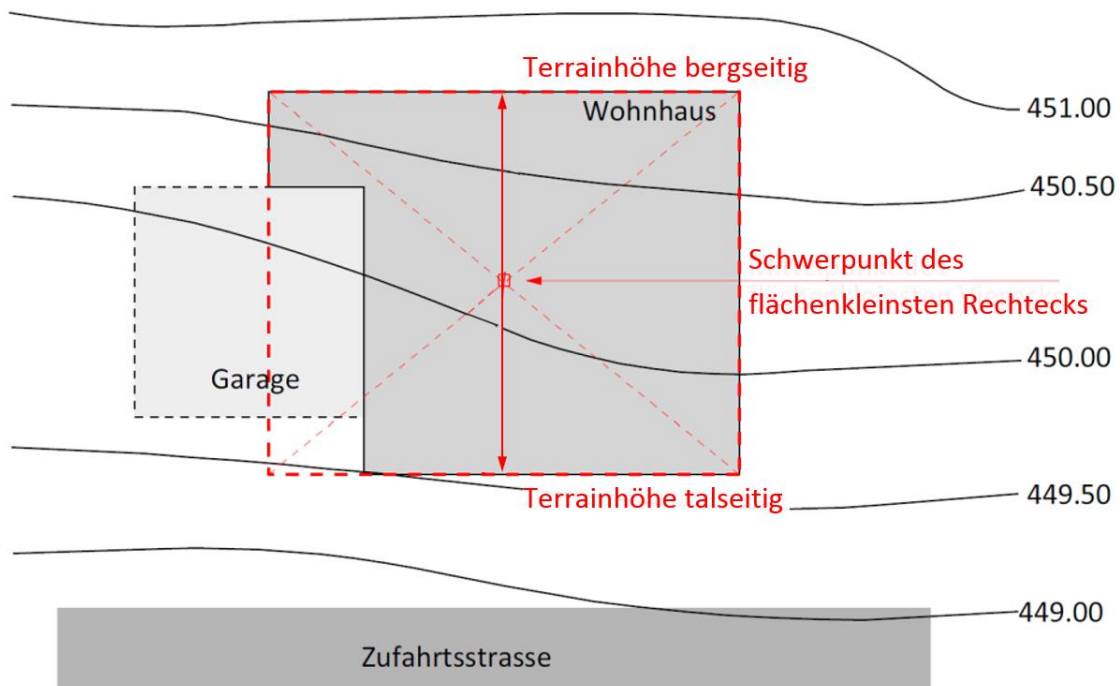
<sup>2</sup> Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 12 % zwischen Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.

#### Ansicht



$z = \text{maximal } 1.50 \text{ m}$   
(Hangzuschlag ab 12 % Neigung)

#### Grundriss



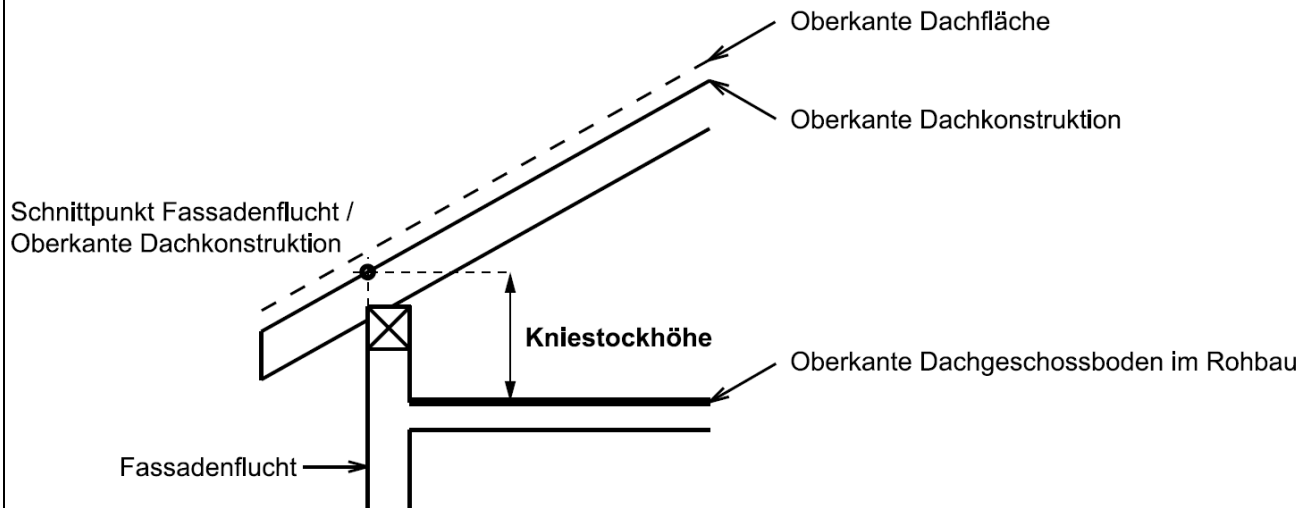
### 5.3. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 28 PBV

<sup>1</sup>Dachgeschosse dürfen die kleine Kniestockhöhe von 1.00 m und die grosse Kniestockhöhe von 4.00 m nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von 4.50 m nicht überschreiten.



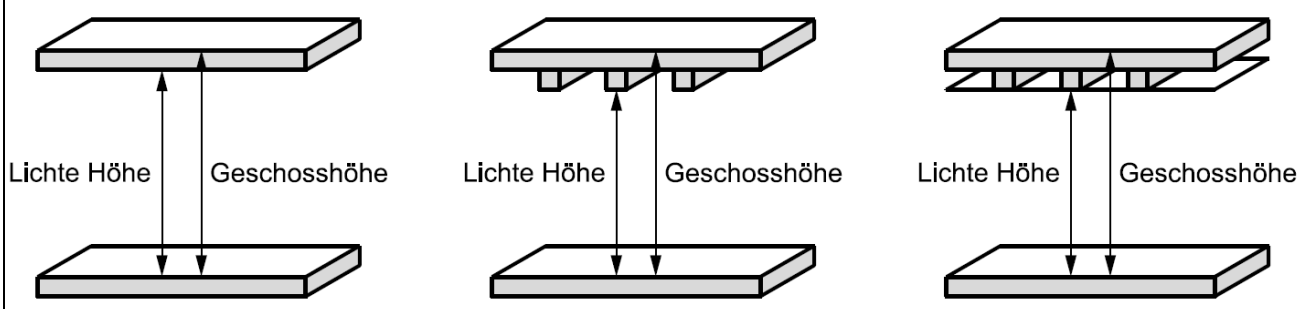
### 5.4. Lichte Höhe

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.

§ 26 Abs. 4/5 PBV

<sup>4</sup> PBV Die lichte Höhe darf **2.40 m** nicht unterschreiten.

<sup>5</sup> Bei Decken, die der Dachneigung folgen sowie bei Umbauten können Ausnahmen von Absatz 4 zugelassen werden, sofern die Vorschriften nach § 42 eingehalten sind.

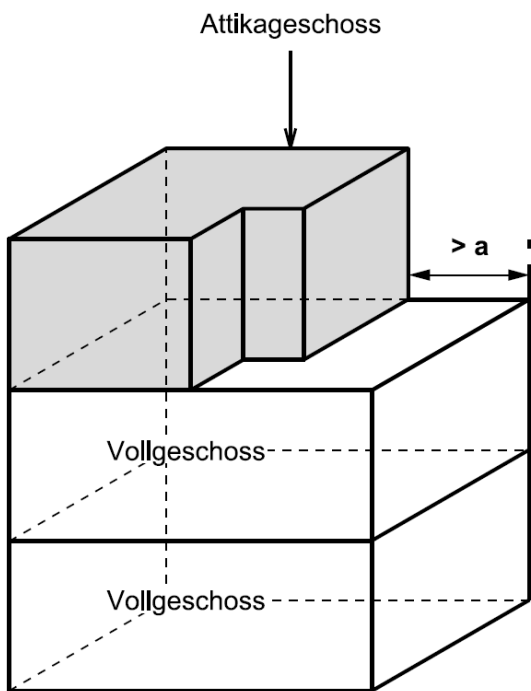


### 5.5. Attikageschosse

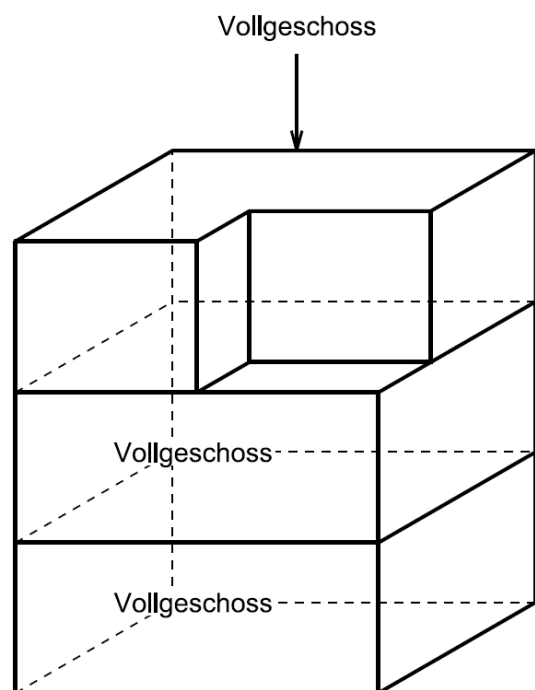
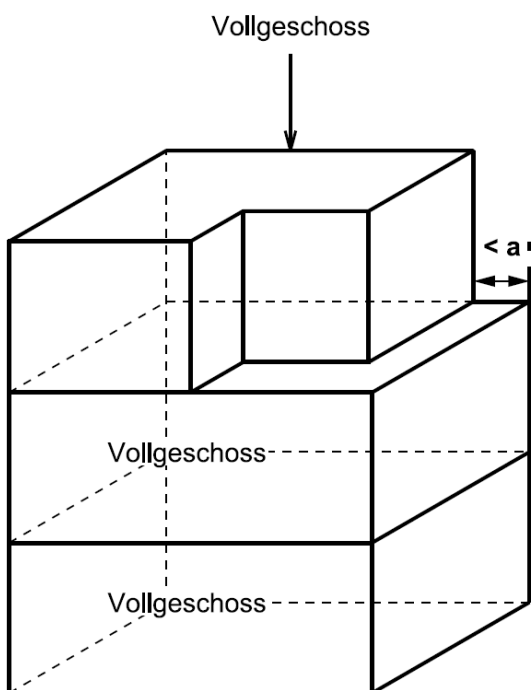
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

#### § 29 PBV

Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens  $\frac{1}{3}$  der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.



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



## 6. Abstände

### 6.1. Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

§ 31 PBV

<sup>1</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.

<sup>2</sup> -

<sup>3</sup> Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal 1.00 m unterschreiten.

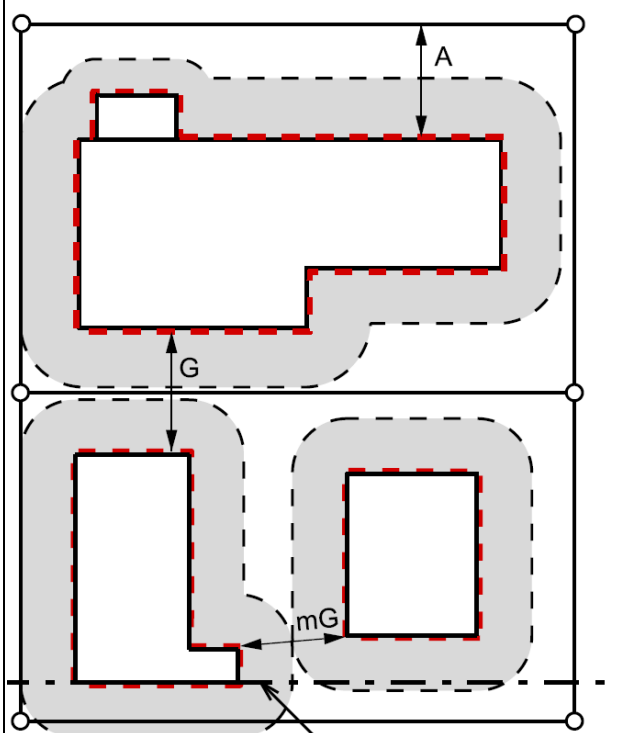
### 6.2. Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

§ 30 PBV

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

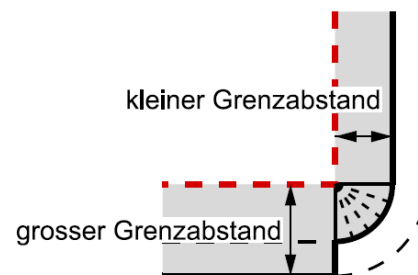
<sup>2</sup> Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.



Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

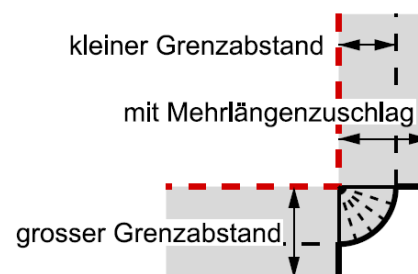
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - Fassadenlinie
- Parzellengrenze

#### Kleiner und grosser Grenzabstand



- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

#### Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



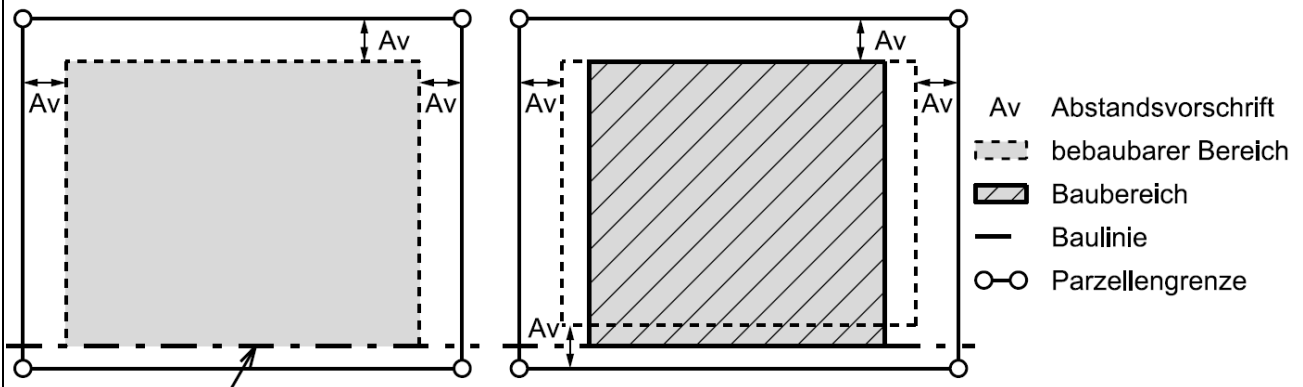
- mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - Fassadenlinie

**6.3. Baulinien**

Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

**6.4. Baubereich**

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

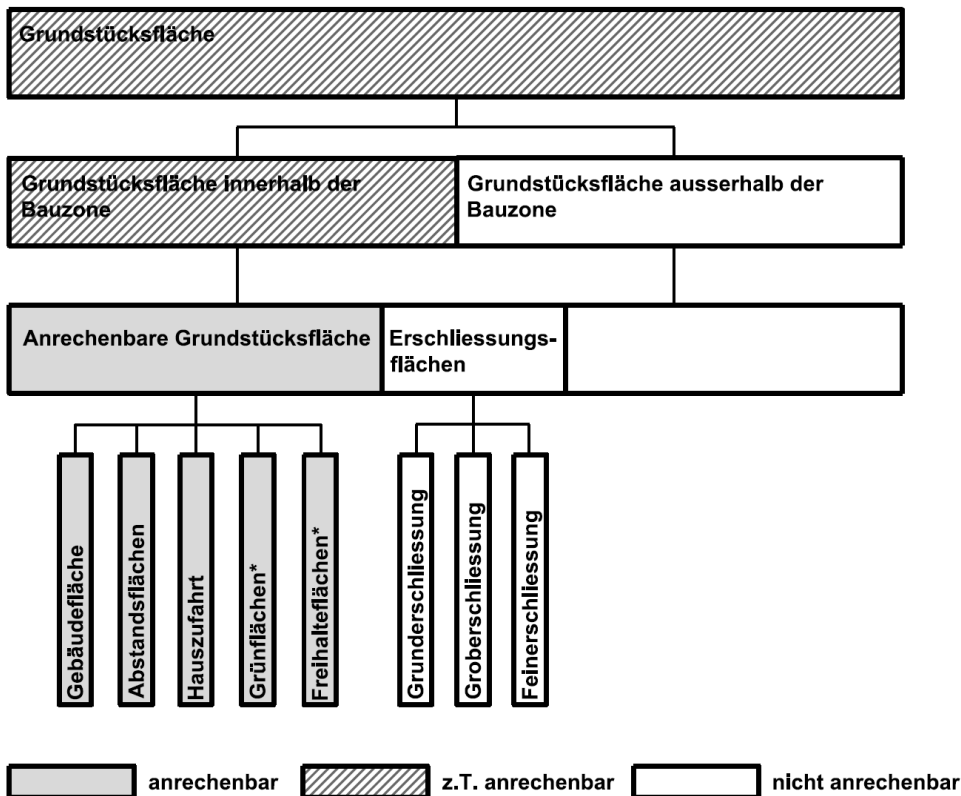


Baulinie tritt an Stelle der Abstandsvorschrift

**7. Nutzungsziffern**

**7.1. 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.



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

## 7.2. Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) 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.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{\text{BVm}}{\text{aGSF}}$$

### § 33 PBV

Bei der Berechnung der Baumassenziffer werden die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse im Sinne von Ziffer 8.3 Anhang 1 IVHB umgrenzt sind, nicht angerechnet.

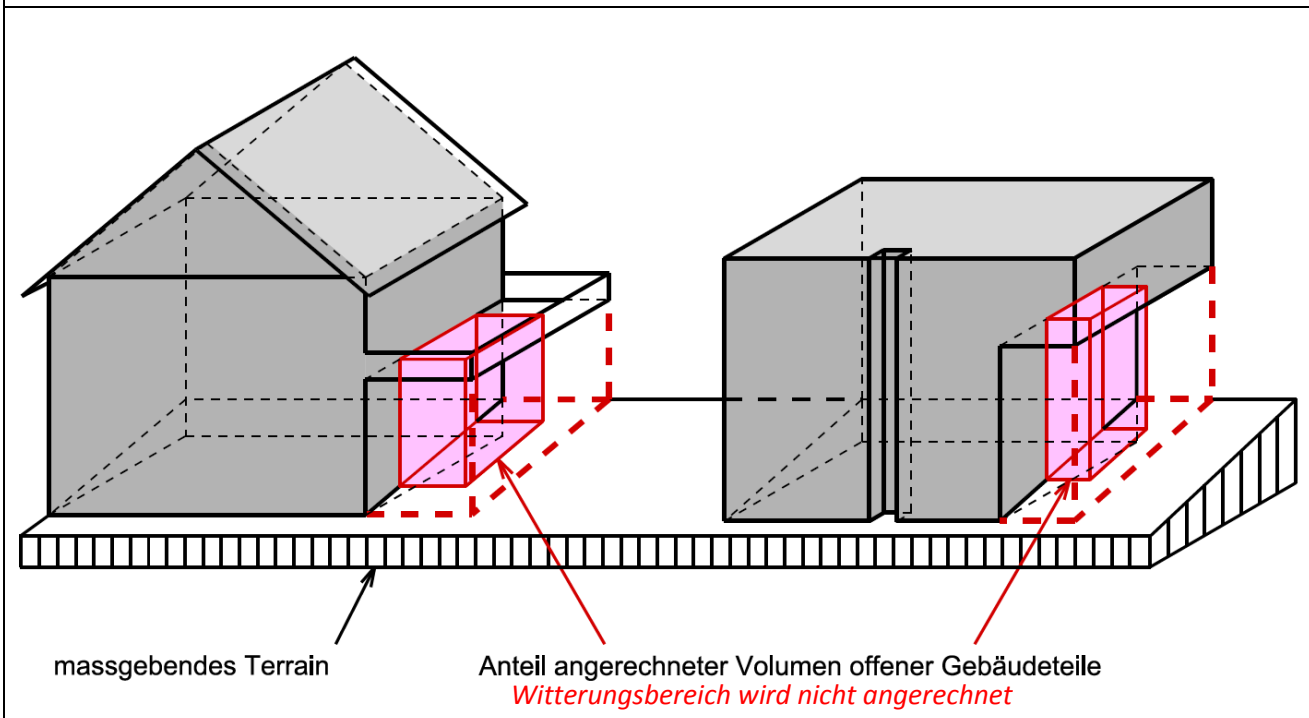
### § 34, Abs. 1 PBV

<sup>1</sup> Werden für ein Gebäude unterirdische oder vollständig in das Gebäude integrierte Parkieranlagen erstellt, kann ein Zuschlag von 10 % auf die im Baureglement festgelegte Nutzungsziffer geltend gemacht werden.

### § 35 PBV

Für energieeffizientes Bauen werden auf die im Baureglement oder in Sondernutzungsplänen festgelegten Nutzungsziffern folgende Zuschläge gewährt:

1. **5 %** bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,15 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 1,0 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.
2. **10 %** bei der Baumassenziffer für Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0,12 W/m<sup>2</sup>K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0,8 W/m<sup>2</sup>K oder weniger einhalten.

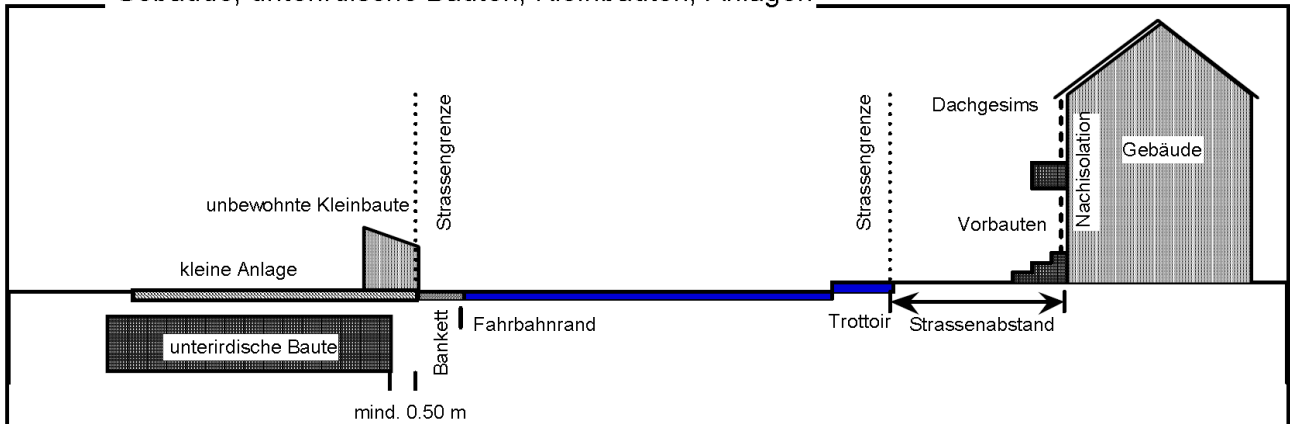




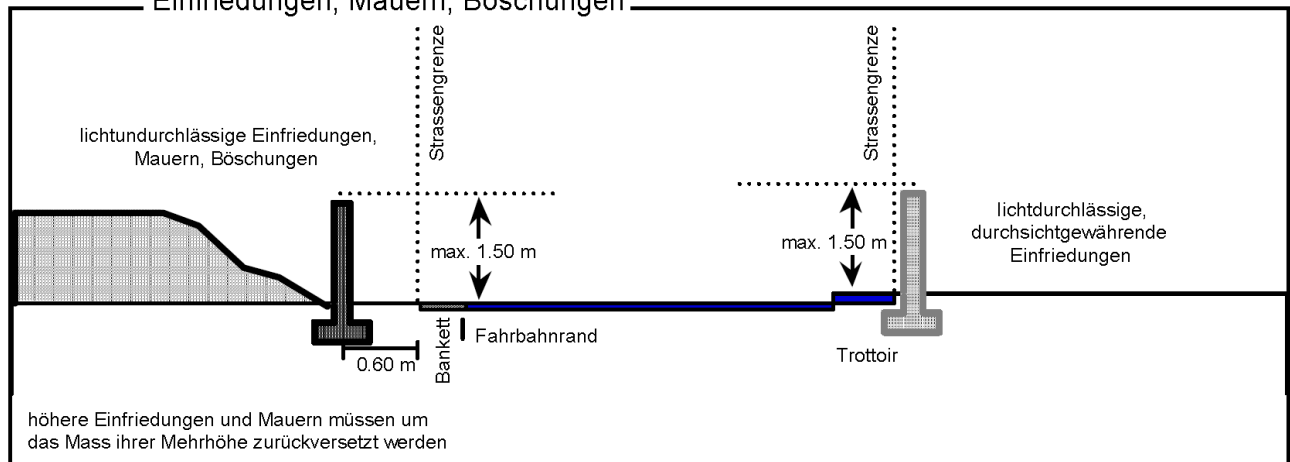
## B. Abstände Strassen – Wald – Gewässer

### Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen

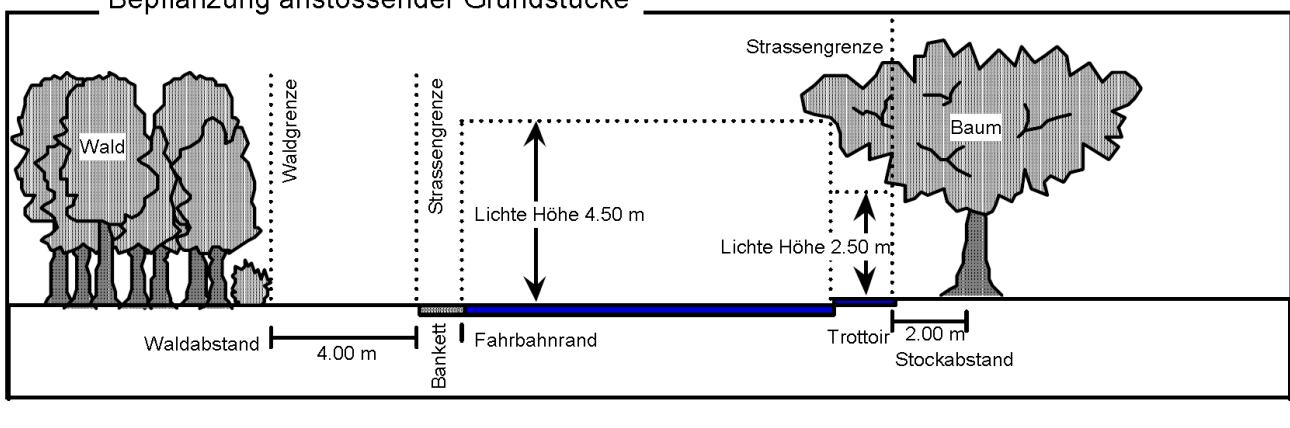
Gebäude, unterirdische Bauten, Kleinbauten, Anlagen

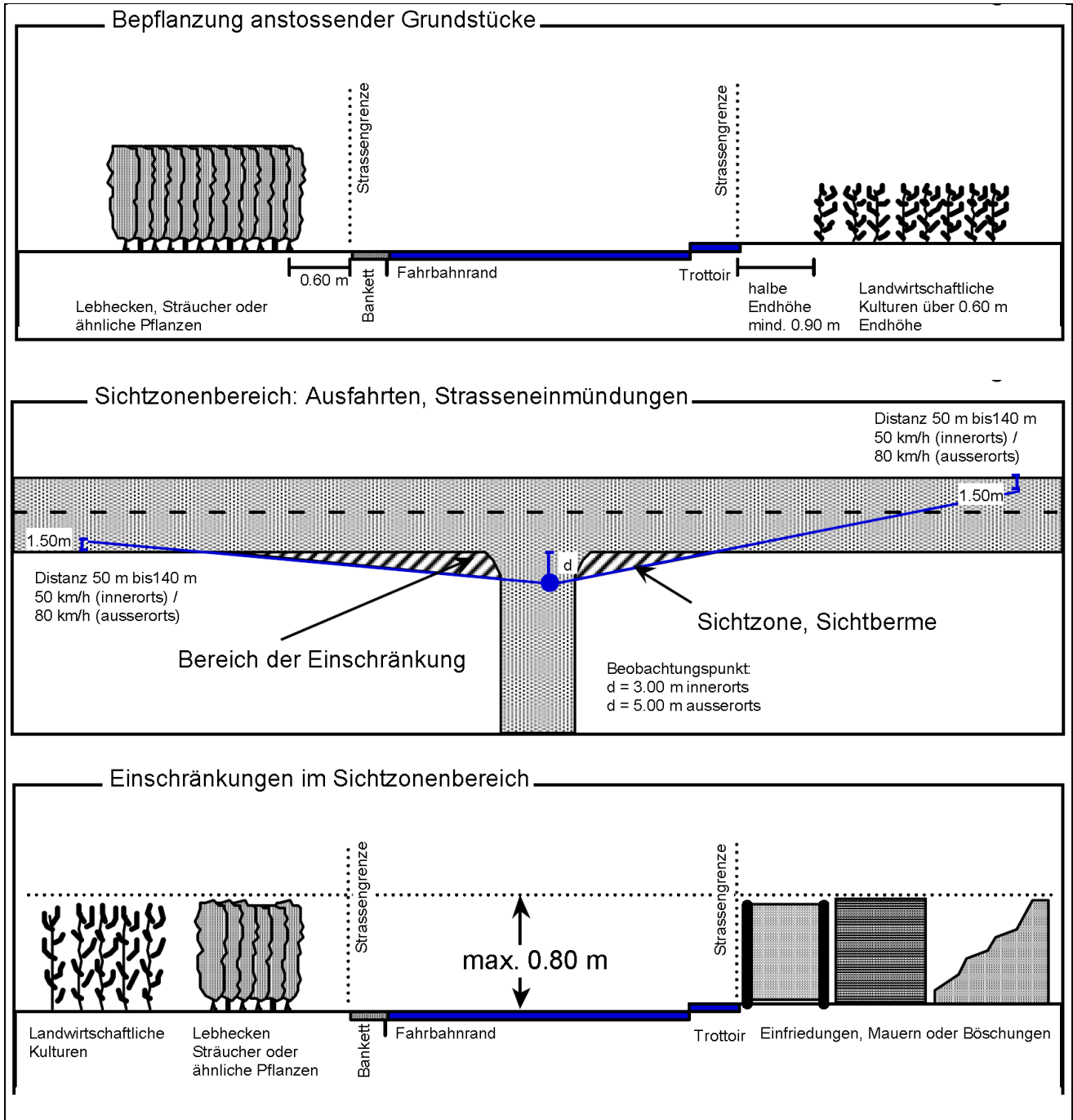


### Einfriedungen, Mauern, Böschungen

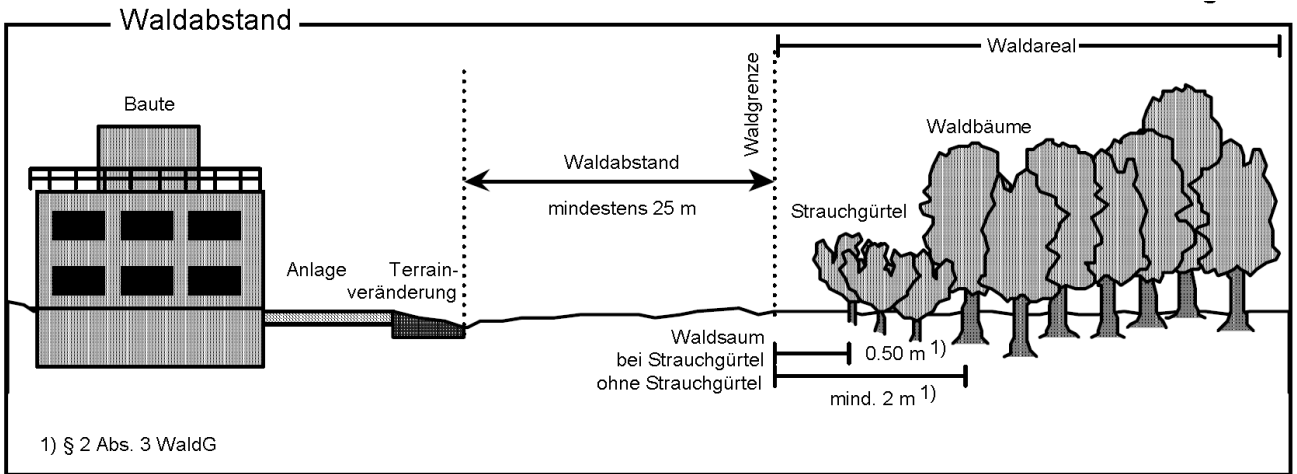


### Bepflanzung anstossender Grundstücke

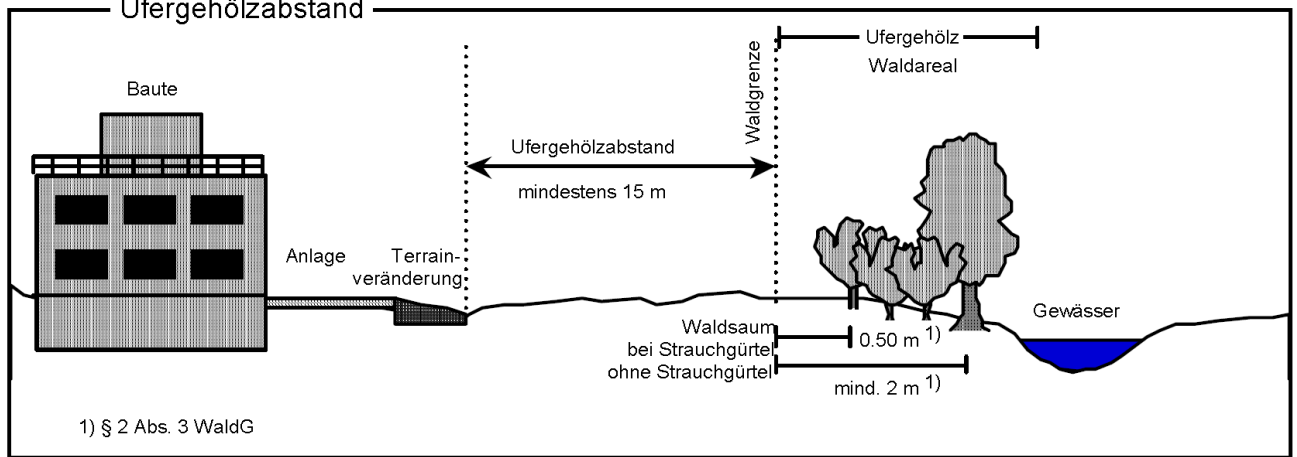




### Abstand gegenüber Wald und Ufergehölz



### Ufergehölzabstand



### Abstand gegenüber Gewässern

