

Anhang: Erläuterungen und Skizzen zu den Begriffsbestimmungen (Art. 31–63)

Stand: 1. Juli 2011

Zu Art. 32 Gebäude

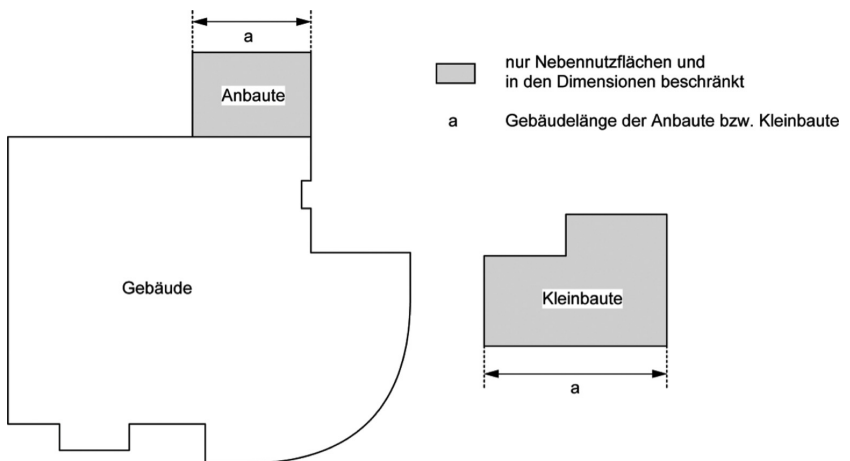
Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

Zu Art. 33 Kleinbauten

Kleinbauten sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; sie dürfen die zulässigen Masse beispielsweise bezüglich Fassadenhöhe und Gebäudelänge nicht überschreiten. – Nebennutzflächen (NNF) sind in der Norm SIA 416 definiert.

Zu Art. 34 Anbauten

Anbauten überschreiten mindestens eines der zulässigen Masse für vordringende Gebäudeteile.



Figur 1: Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

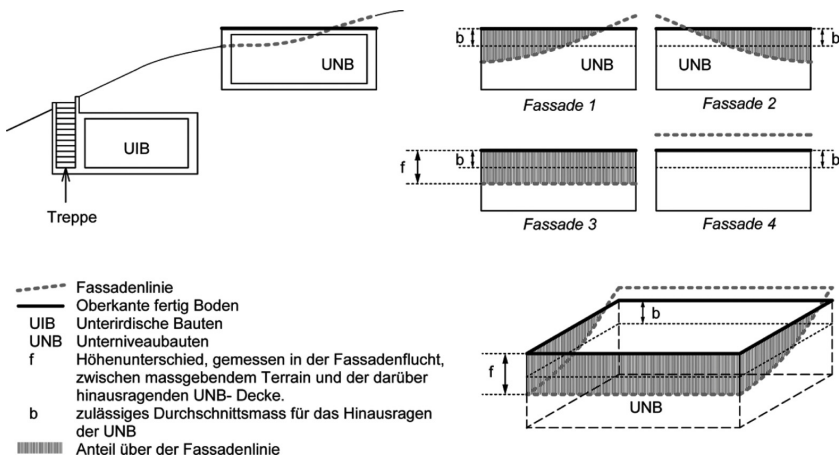
VII B/1/2

Zu Art. 35 Unterirdische Bauten

Unter Geländer und Brüstungen werden Konstruktionen verstanden, welche dem Schutz der Zugänge dienen.

Zu Art. 36 Unterniveaubauten

Das höchst zulässige Mass kann für den Fassadenteil, der am meisten über das Terrain hinausragt, festgelegt werden oder für das Durchschnittsmass. Mit den unterschiedlichen Definitionen für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten wird ermöglicht, bei Bedarf unterschiedliche Grenzabstands-vorschriften zu erlassen. Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

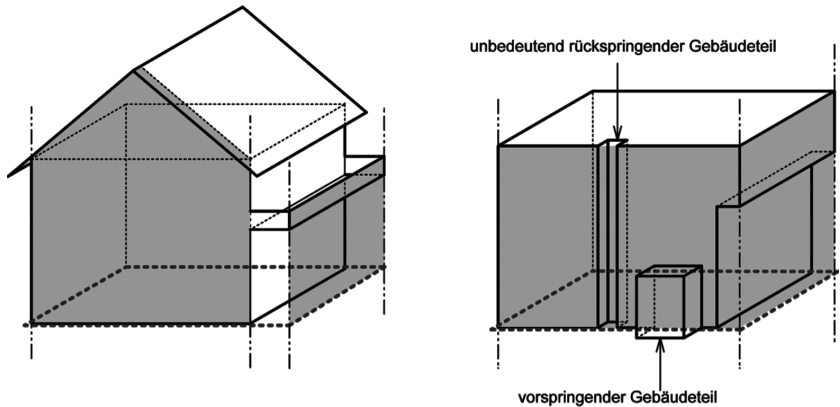
Zu Art. 37 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht stellt zum Beispiel bei unbedeutend zurückversetzten Gebäudeteilen die imaginäre Weiterführung der Fassade dar. Die Fassadenflucht dient zur Bestimmung der Fassadenlinie sowie zur Definition des Attikageschosses.

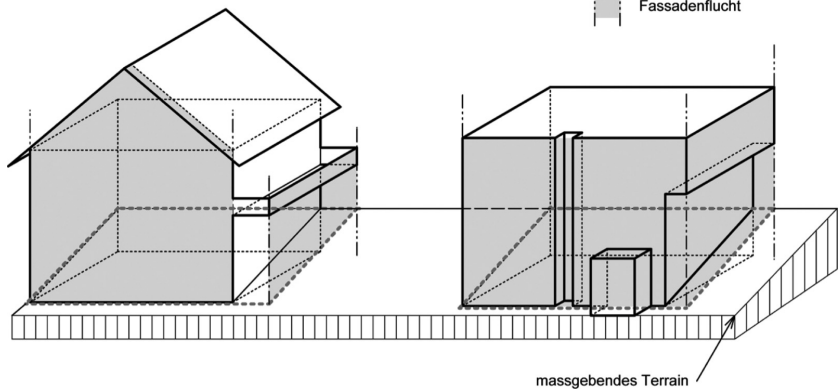
Zu Art. 38 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse sowie zur Definition der Überbauungsziffer. Die Fassadenlinie besteht aus Fassadenabschnitten, insbesondere aus Geraden, Kreisbogen usw.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie ≠ projizierte Fassadenlinie)

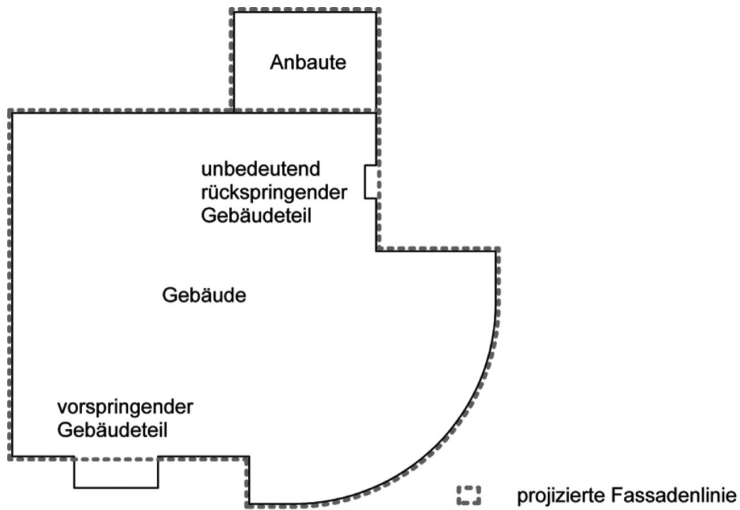


Figur 3: Fassadenflucht und Fassadenlinie

VII B/1/2

Zu Art. 39 Projizierte Fassadenlinie

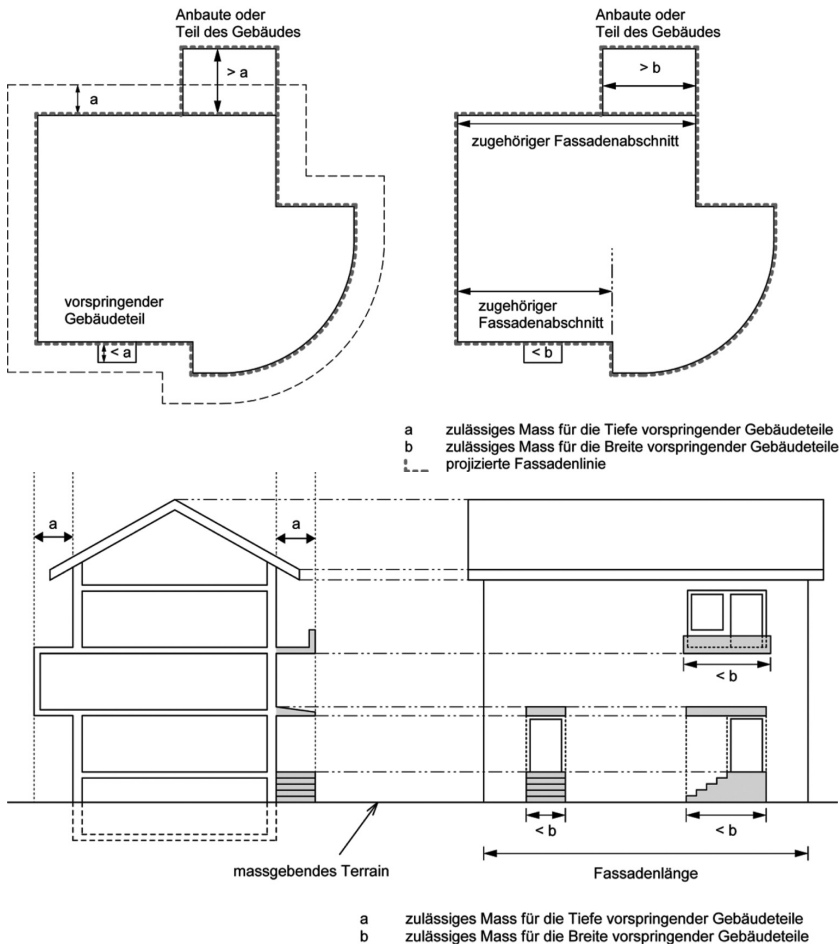
Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.



Figur 4: Projizierte Fassadenlinie

Zu Art. 40 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussen-
treppen, Balkone. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder über-
schreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass,
dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes
Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z.B.
Geräteschopf).

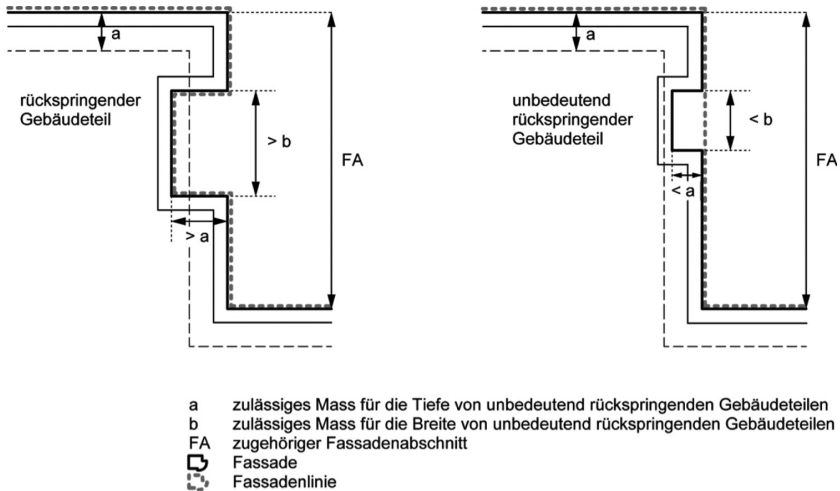


Figur 5: Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

VII B/1/2

Zu Art. 41 Rückspringende Gebäudeteile

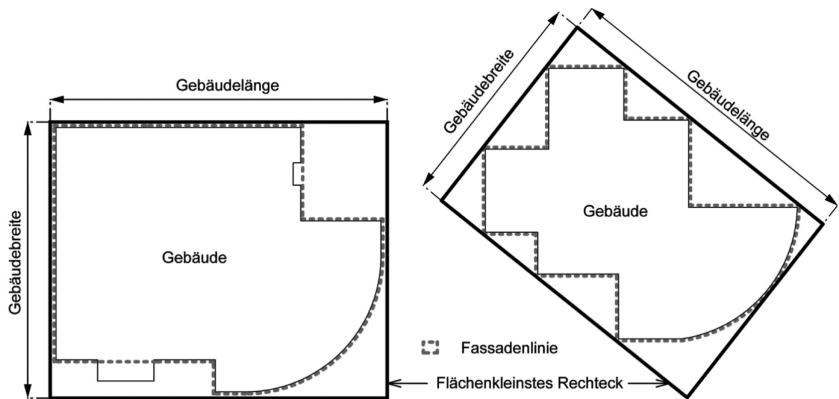
Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 6: Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

Zu Art. 42 Gebäudelänge und Art. 43 Gebäudebreite

Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.

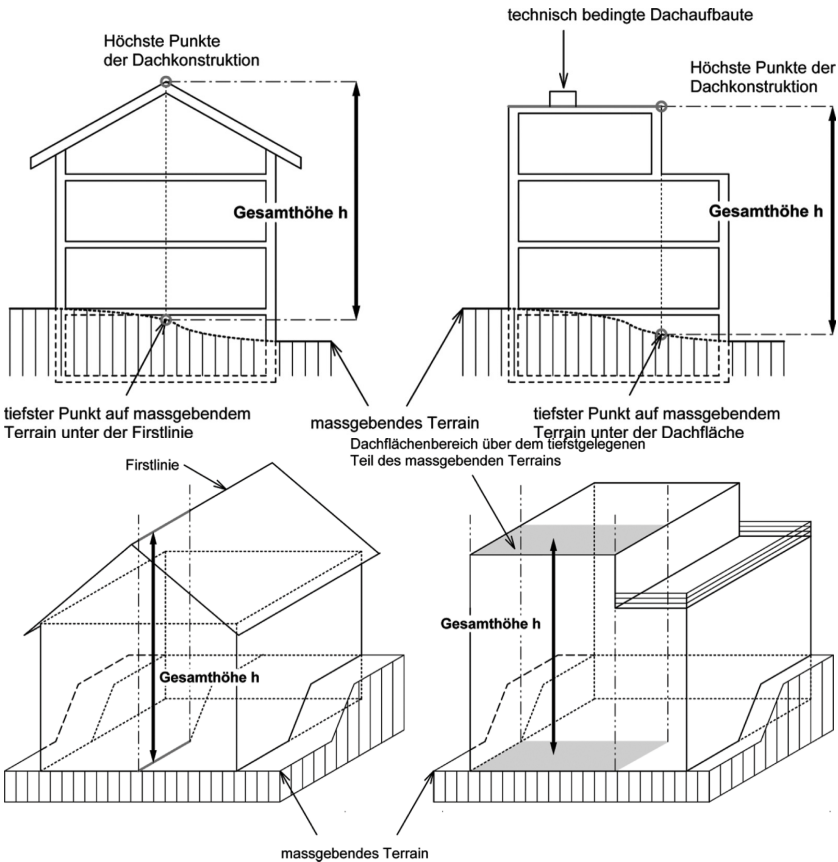


Figur 7: Gebäudelänge und Gebäudebreite

VII B/1/2

Zu Art. 44 Gesamthöhe

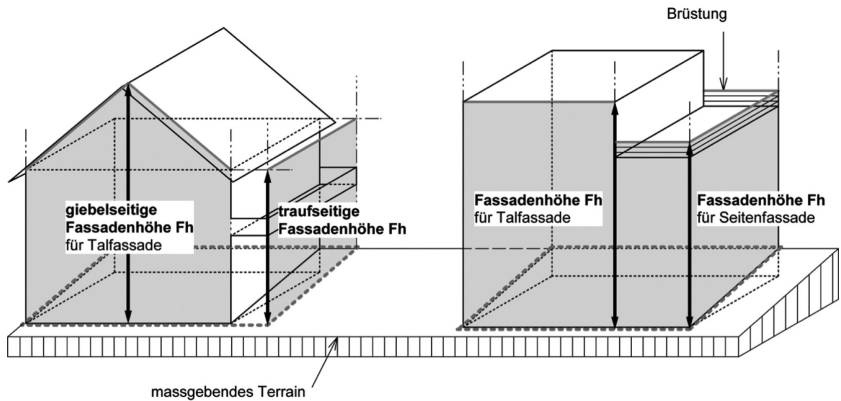
Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebel-dächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten. Wo auf Regelungen der Gesamthöhe verzichtet wird, sind in der Regel Bestimmungen über die Dachgestaltung erforderlich. Bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gesamthöhe für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



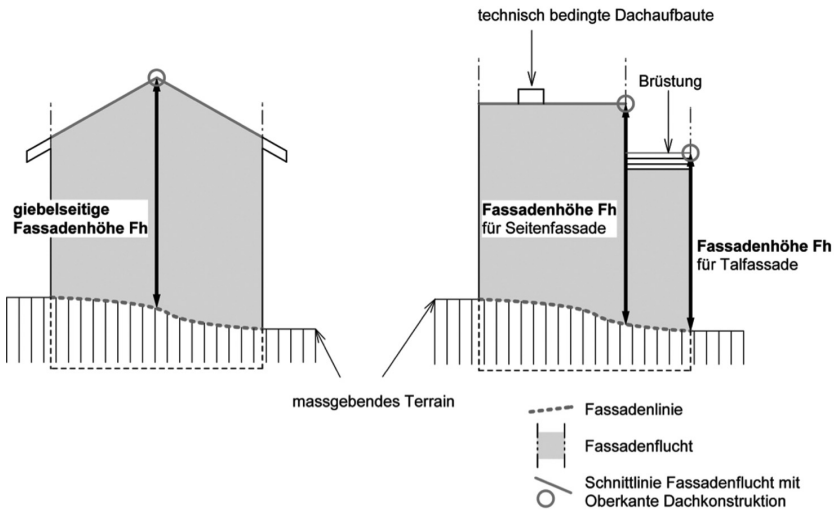
Figur 8: Gesamthöhe

Zu Art. 45 Fassadenhöhe

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstungen gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen. Das zulässige Mass der Fassadenhöhe kann für traufseitige und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festgelegt werden. Die Fassadenhöhe dient der Begrenzung des Masses, in dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen und hat vor allem in stark geneigtem Gelände ihre Bedeutung. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung. Zur Definition der Höhe eines Gebäudes eignet sich die Fassadenhöhe in vielen Fällen weniger gut als die Gesamthöhe.



VII B/1/2

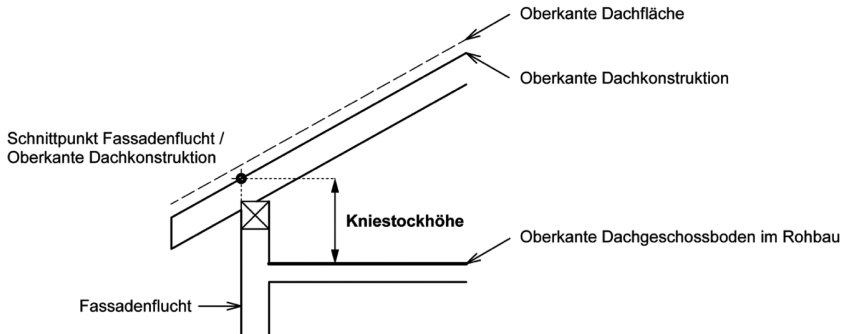


Figur 9: Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird bemessen bis zur Oberkante der Dachkonstruktion ohne Dachhaut und darf deshalb nicht verwechselt werden mit der Profilierungshöhe, welche in der Regel die Oberkante der Dachfläche markiert. Dachaufbauten sind Bauteile, welche die Dachfläche höchstens um das festgelegte Mass gegen aussen durchbrechen. Überschreiten sie dieses Mass, so handelt es sich beispielsweise um Giebelfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

Zu Art. 46 Kniestockhöhe

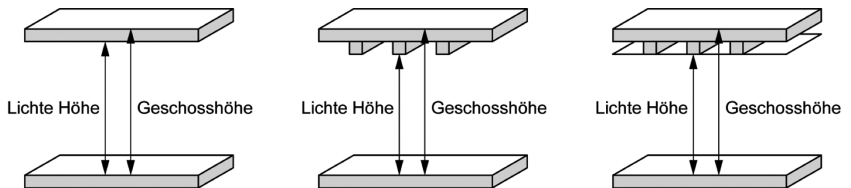
Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



Figur 10: Kniestockhöhe

Zu Art. 47 Lichte Höhe und Art. 48 Geschosshöhe

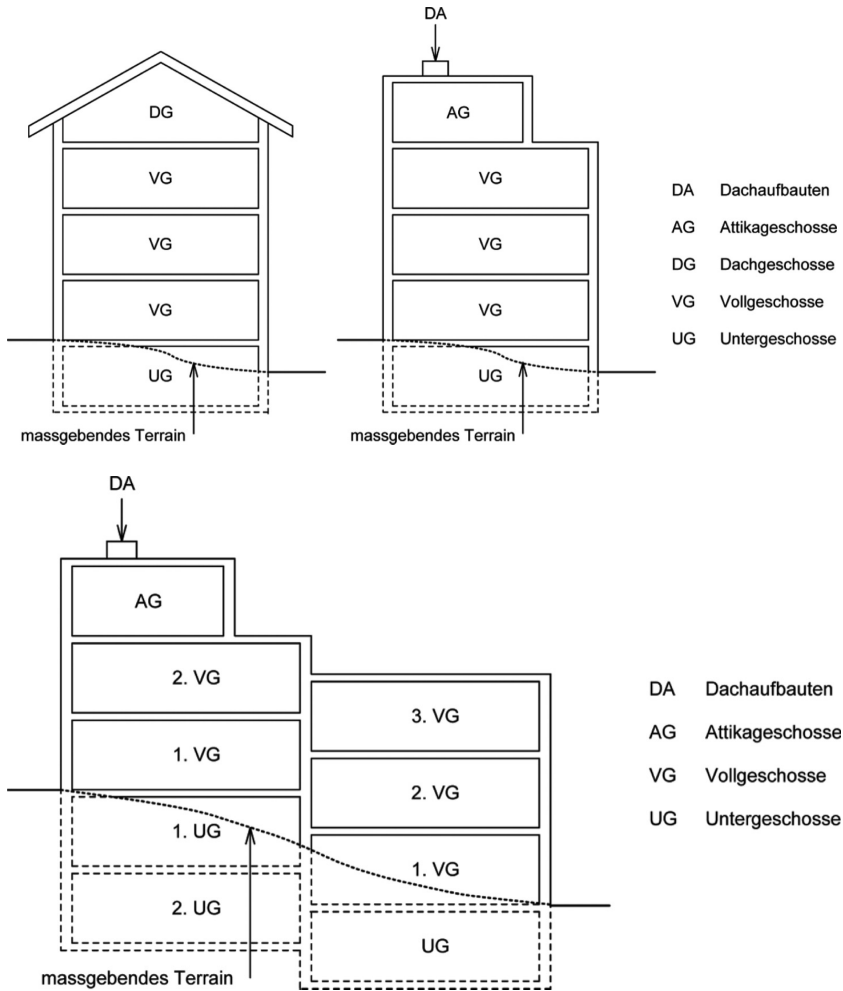
Die lichte Höhe dient als Hilfsgrösse zur Definition von wohngygienischen und arbeitsphysiologischen Mindestanforderungen. Einzelne sichtbare Balken mindern beispielsweise die Nutzbarkeit der Raumhöhe noch nicht.



Figur 11: Lichte Höhe

VII B/1/2

Zu Art. 49 Vollgeschoss

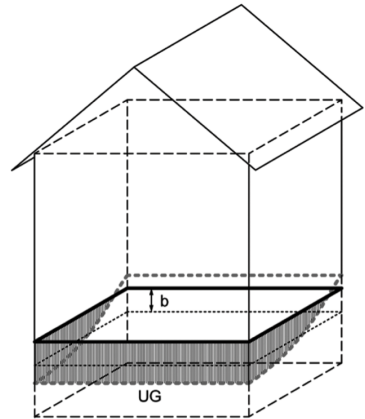
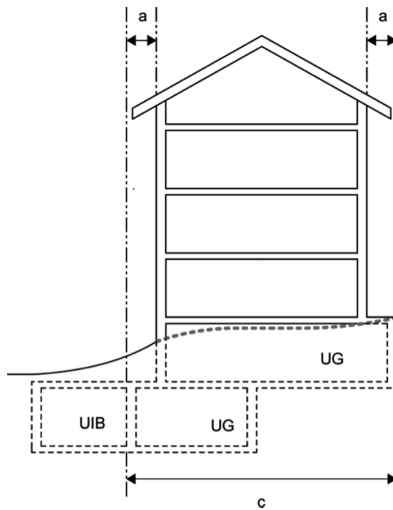
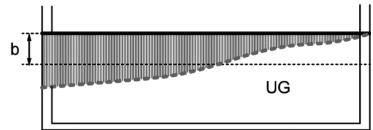


Figur 12: Geschosse und Geschosszahl

Zu Art. 50 Untergeschoss

Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- ▨ Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute

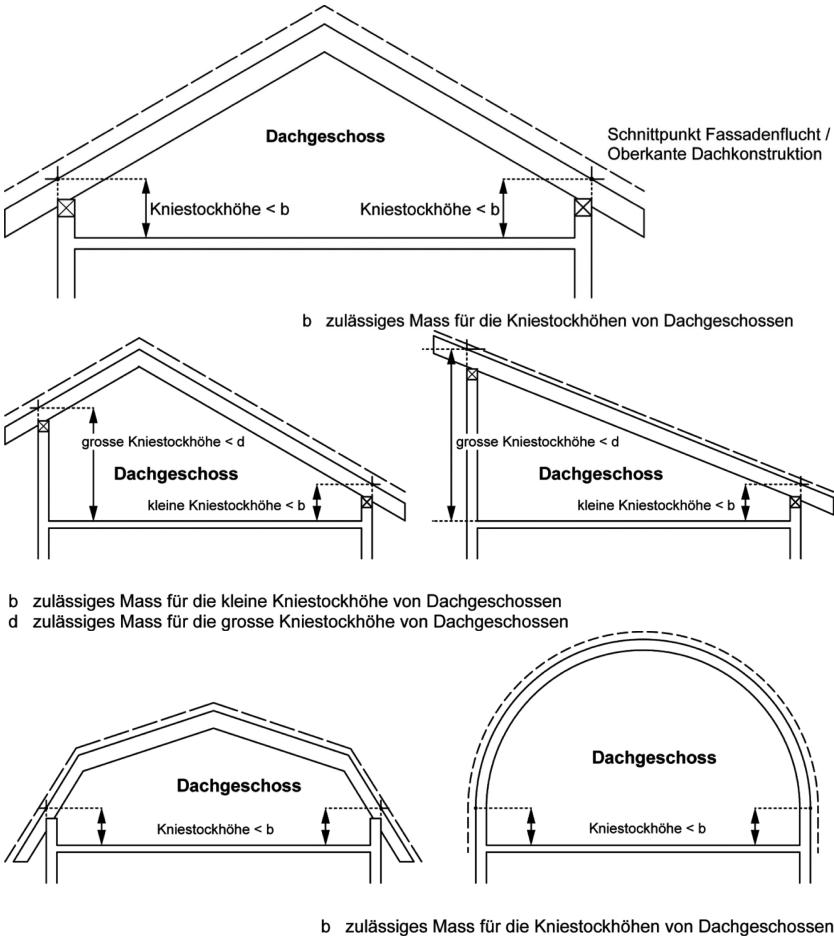


Figur 13: Untergeschosse

VII B/1/2

Zu Art. 51 Dachgeschoss

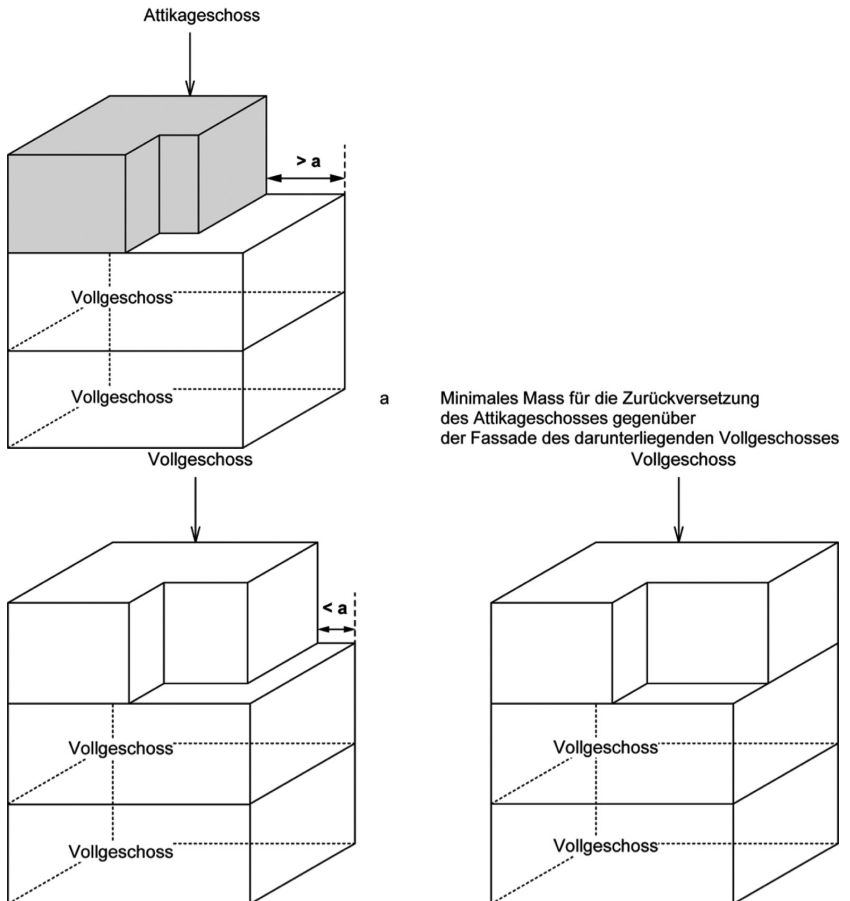
Wo asymmetrische Giebeldächer oder Pultdächer zulässig sind, können für die Definition des Dachgeschosses kleine und grosse Kniestockhöhen bezeichnet werden. Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachaufbauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss.



Figur 14: Dachgeschosse

Zu Art. 52 Attikageschoss

Attikageschosse können dank dieser Definition, insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden. Mit dieser Definition kann festgelegt werden, dass das Attikageschoss jeweils auf der talseitigen, auf der längeren oder bezogen auf mehrere Fassadenfluchten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein muss.



Figur 15: Attikageschosse

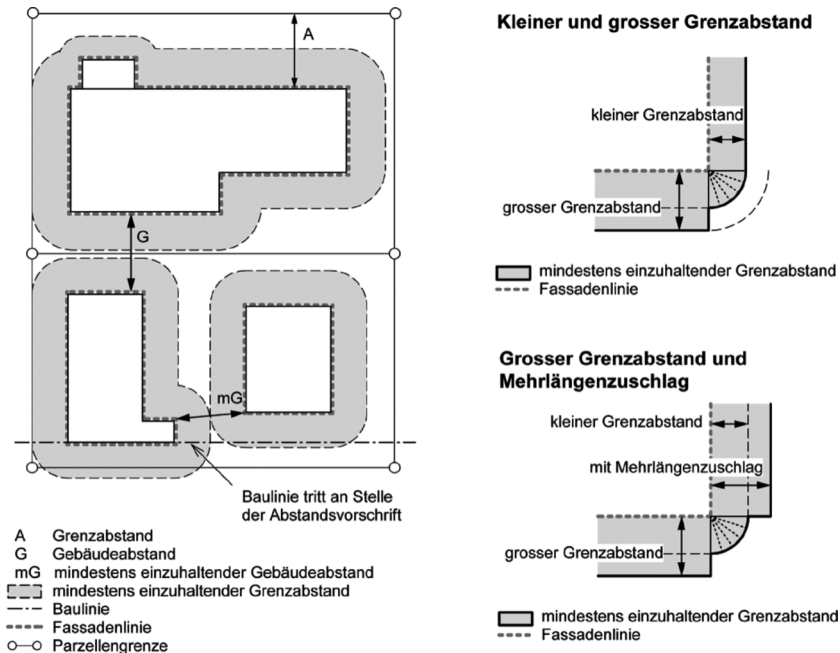
VII B/1/2

Zu Art. 53 Grenzabstand

Wo grosse und kleine Grenzabstände bestehen oder Mehrlängenzuschläge gelten, wird der grosse Grenzabstand senkrecht zur Fassade gemessen. Gegenüber Gebäudeecken gilt auf jeden Fall der kleine Grenzabstand. Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.

Zu Art. 55 Baulinien

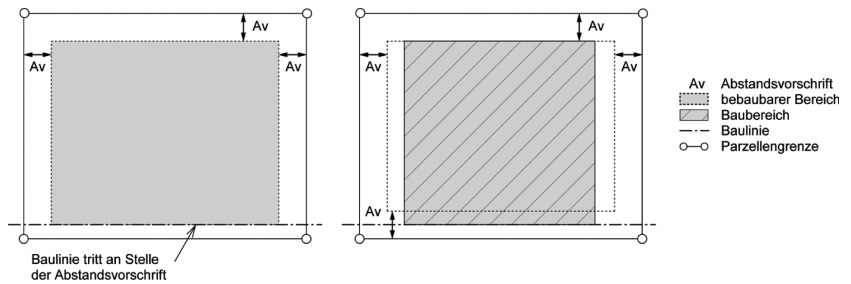
Die Baulinien treten an die Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien. Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich auf Gebäude oder Gebäudeteile mit bestimmten Nutzungen oder auf bestimmte Geschosse beziehen.



Figur 16: Abstände und Abstandsbereiche

Zu Art. 56 Baubereich

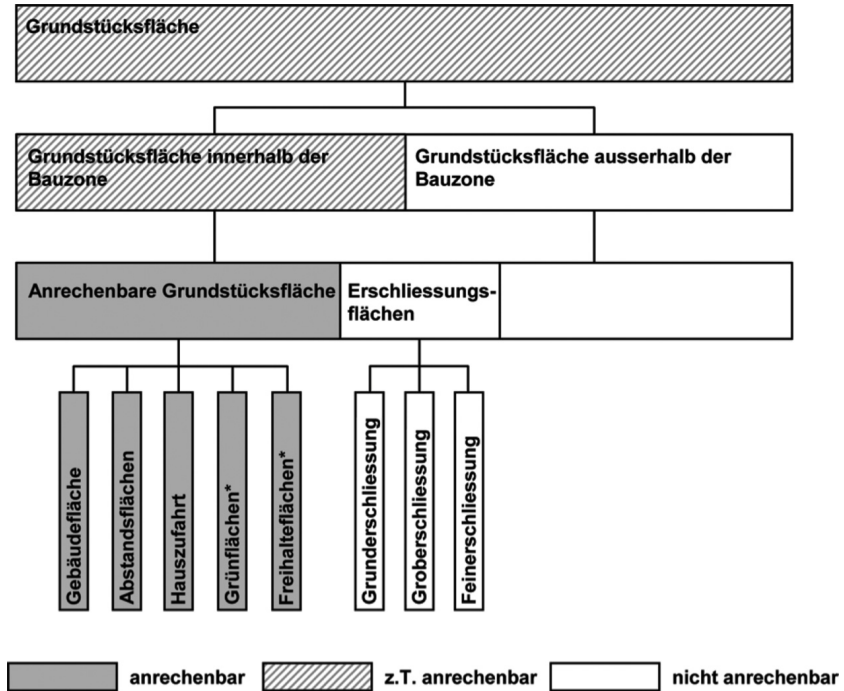
Der bebaubare Bereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen. Er ergibt sich aus Abstandsvorschriften und Baulinien.



Figur 17: Bebaubarer Bereich und Baubereich

VII B/1/2

Zu Art. 57 Anrechenbare Grundstücksfläche

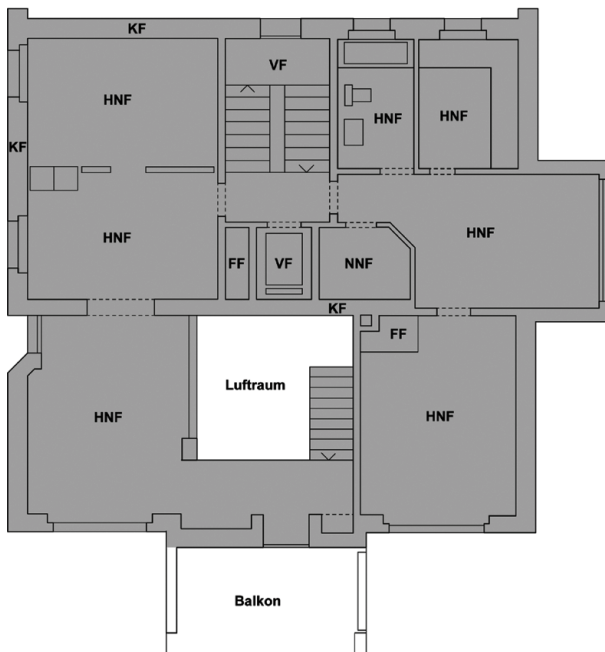


Figur 18: Anrechenbare Grundstücksfläche

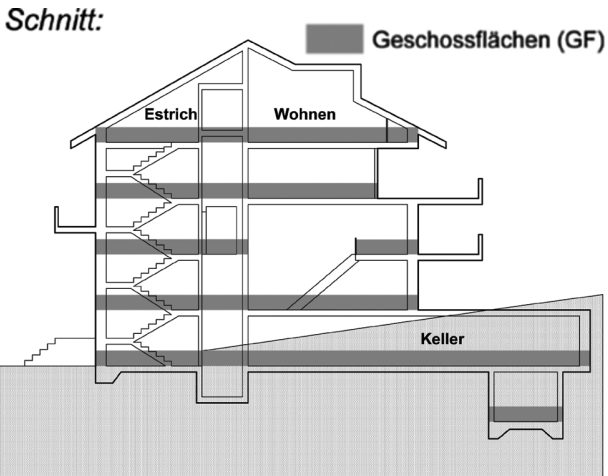
Zu Art. 58 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer kann (muss aber nicht) die Ausnützungsziffer ersetzen. Die Geschossflächenkomponenten sind in Norm SIA 416 definiert.

Grundriss 1. Obergeschoss:



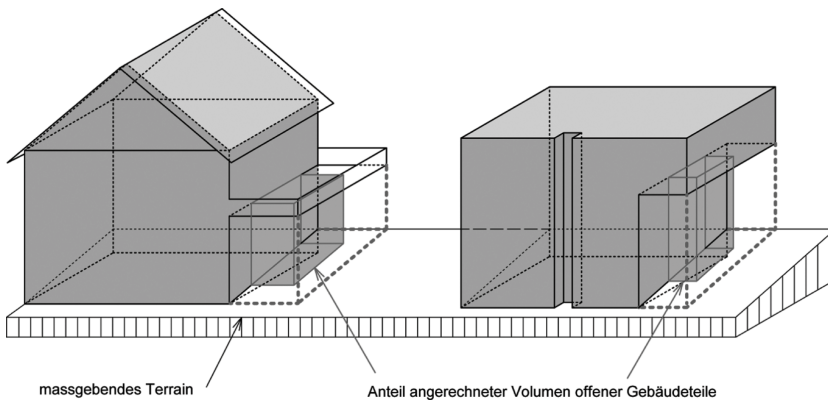
VII B/1/2



Figur 19: Geschossflächenziffer

Zu Art. 59 Baumassenziffer

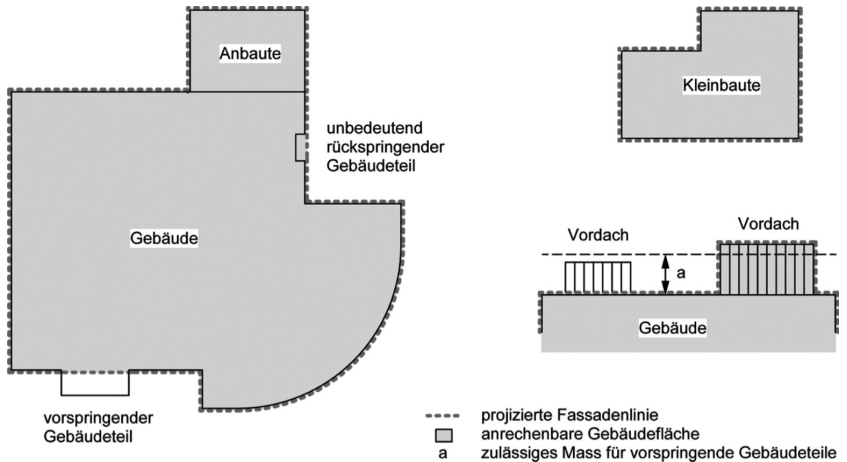
Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise. Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



Figur 20: Baumassenziffer

Zu Art. 60 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer ÜZ ist eine Flächenanteilsziffer, welche den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt. Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein. Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.



Figur 21: Anrechenbare Gebäudefläche

Von Vordächern, die über das zulässige Mass hinausragen, wird die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Die anrechenbare Gebäudefläche darf nicht verwechselt werden mit der Gebäudegrundfläche gemäss Norm SIA 416, welche jene Fläche des Grundstücks umfasst, die «von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen wird». Die Definition der Gebäudegrundfläche eignet sich wenig für die bau- und planungsrechtlichen Regelungen; es ist deshalb notwendig, im Unterschied dazu die Begriffe der anrechenbaren Gebäudefläche, der Fassadenflucht beziehungsweise der projizierten Fassadenlinie einzuführen.