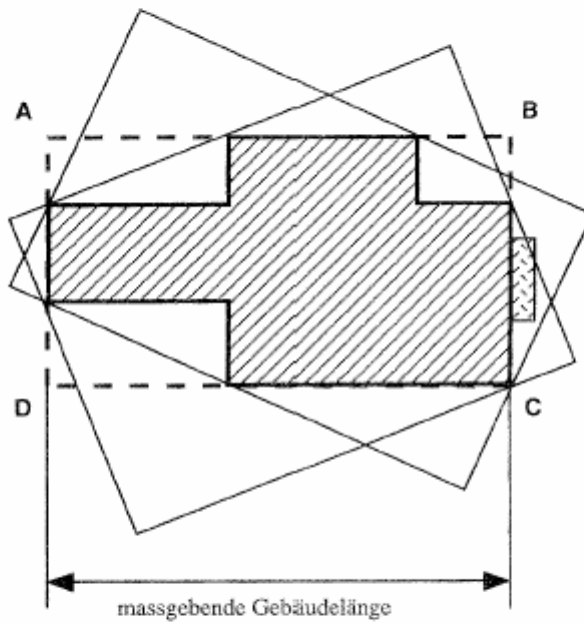






**GEBÄUDELÄNGE (zu Art. 24)****Definition (§ 7 PBV)**

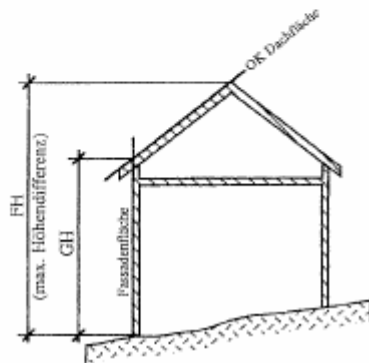
Die Gebäudelänge wird an der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches als Einheit auftretende Gebäude umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.



-  Gebäude
-  untergeordneter Gebäudeteil
-  mögliche Umschließungsrechtecke
-  flächenkleinstes Umschließungsrechteck


**GEBÄUDE-/ FIRSTHÖHE (zu Art. 24 / 31 Abs. 1)****Definition (§ 8 Abs. 1 PBV)**

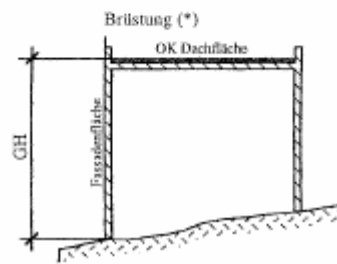
Die Gebäudehöhe in Metern ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain. Nicht berücksichtigt werden dabei Giebellflächen und gesamthaft untergeordnete Gebäudeteile.

**Satteldach**

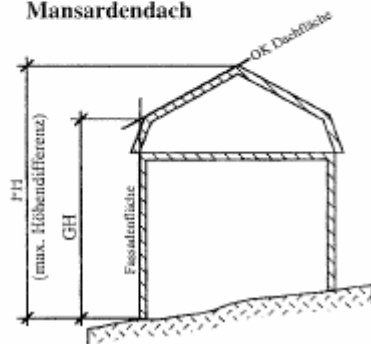
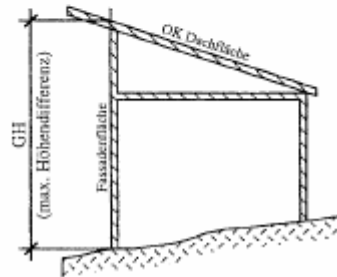
GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

 = gewachsenes Terrain

**Flachdach**

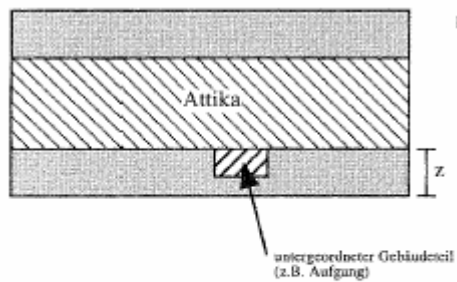
(\*) Solange die Brüstung als untergeordneter Teil in Erscheinung tritt (Höhe entsprechend Sicherheitsbestimmungen, Bautechnik usw.), wird sie bei der Bestimmung der Gebäudehöhe nicht angerechnet.

**Mansardendach****Pultdach**

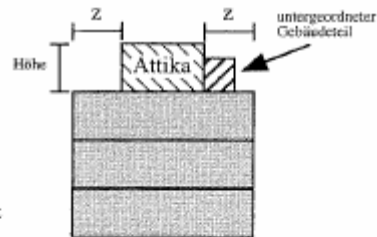
**ATTIKA (zu Art. 31 Abs. 2)****Definition** (§ 8 Abs. 2 PBV)

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

Grundriss



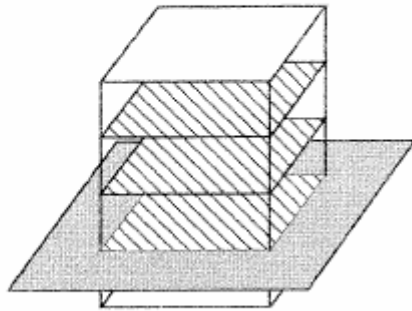
Querschnitt



Rückversetzung  $z$  des Attikageschosses um mindestens die Höhe des Attikageschosses.

**AUSNÜTZUNGSZIFFER (zu Art. 24/26/33)****Definition (§ 9 PBV)**

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



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

**Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§10 PBV)**

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

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

**Nicht** zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:

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

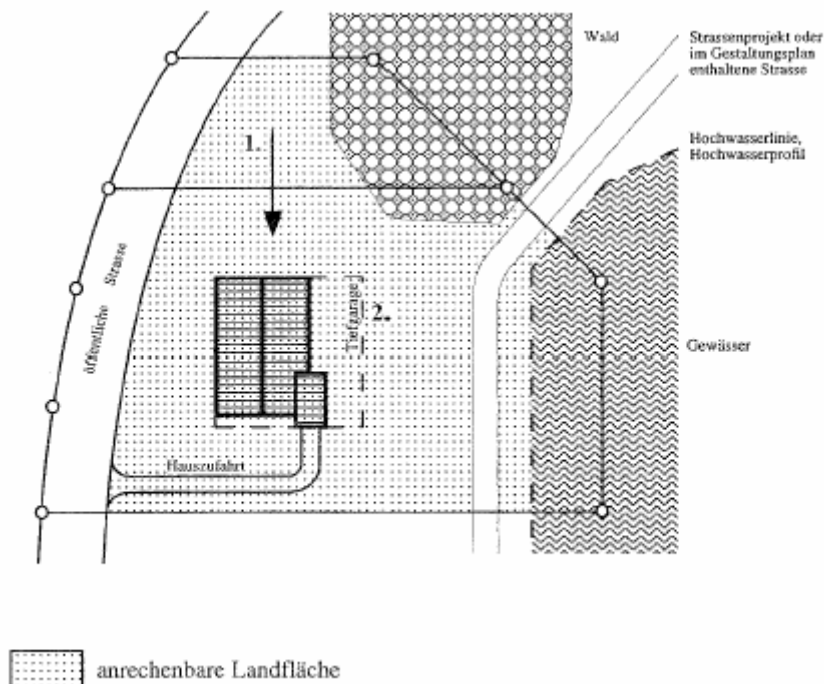
**Anrechenbare Landfläche (§ 11 PBV)**

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

Zur anrechenbaren Landfläche können hinzugenommen werden:

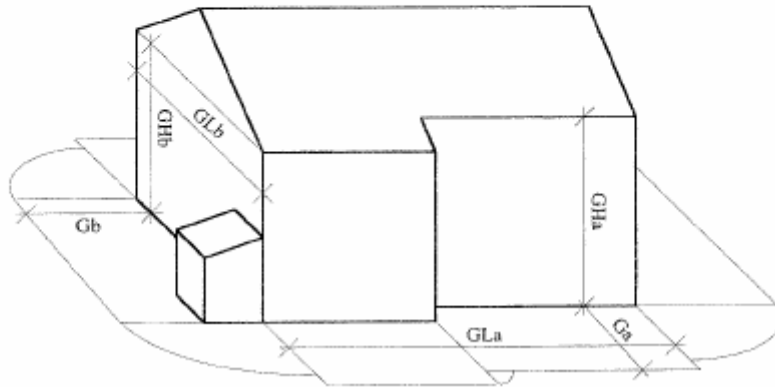
1. noch nicht ausgenutzte Flächen von in enger örtlicher Beziehung liegenden Grundstücken, sofern der Transfer im Grundbuch angemerkte wird und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen;
2. für die Änderung öffentlicher Verkehrsflächen abzutretende Flächen, sofern sich dadurch die Ausnutzung auf dem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

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

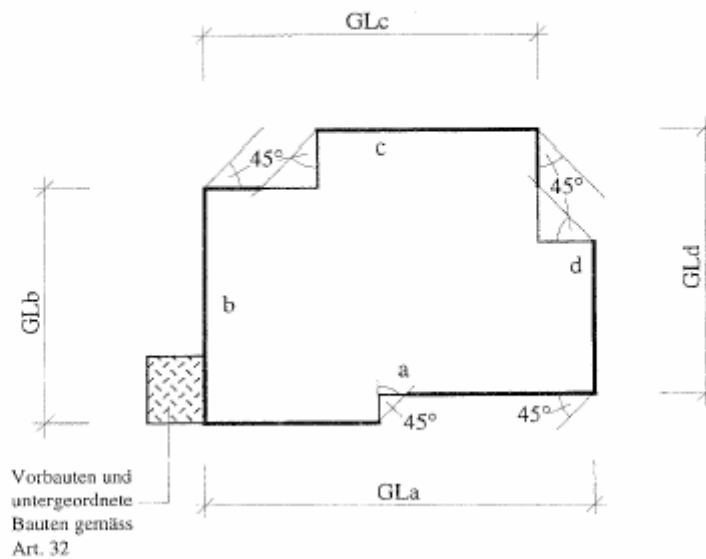


**GRENZABSTAND (zu Art. 24/27; PBV § 4)****Legende:**

- $G_a$  = Grenzabstand auf der Gebäudeseite a  
 (Funktion der effektiven Gebäudelänge und -höhe aus Tabelle Art. 27)  
 $GL_a$  = effektive Länge der Gebäudeseite a  
 $GH_a$  = Gebäudehöhe auf der Seite a



Massgebende Länge der Gebäudeseite für Bestimmung des Grenzabstandes. Nebst Vorbauten und untergeordneten Bauten gemäss Art. 32 werden auch alle Bauteile, welche in einem Winkel von mindestens  $45^\circ$  hinter der Fassade zurückliegen, nicht zur massgebenden Länge der Gebäudeseite gezählt.



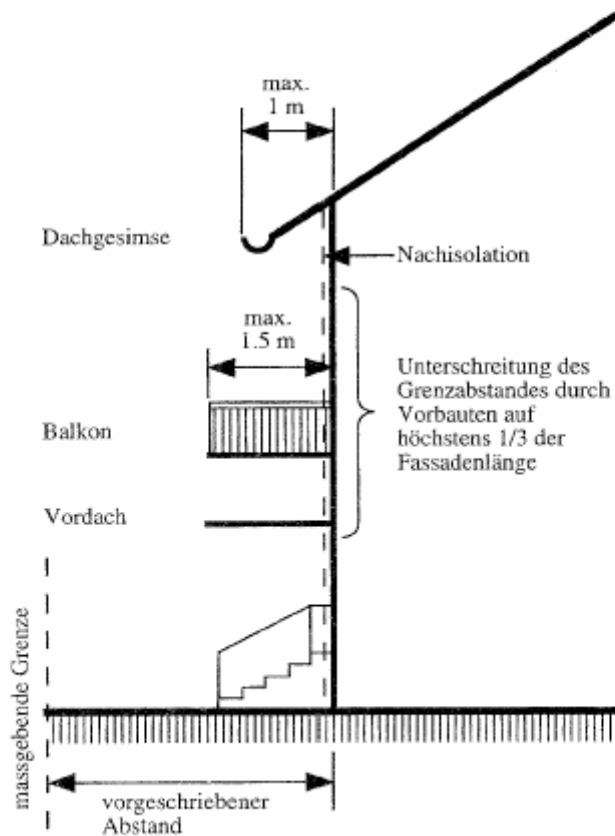
## ABSTANDSÜBERSCHREITUNG VON VORBAUTEN

### Nachisolationen (§ 6 Abs. 1 PBV)

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

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

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



**UNTERGEORDNETE UND UNTERIRDISCHE BAUTEN**  
(Art 27 Abs. 3/29/32)

untergeordnete Bauten:

unterirdische Bauten:

