

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.

1.2 Terrainveränderungen

Das **natürliche massgebende** Terrain ist so weit als möglich beizubehalten. Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m über oder unter das gewachsene Terrain sind nur zulässig, wenn sie sich ortsbaulich und landschaftlich gut in das Gelände einordnen. Abgrabungen dürfen sich höchstens um den halben Gebäudeumfang erstrecken.

2. Gebäude

2.1 Gebäude

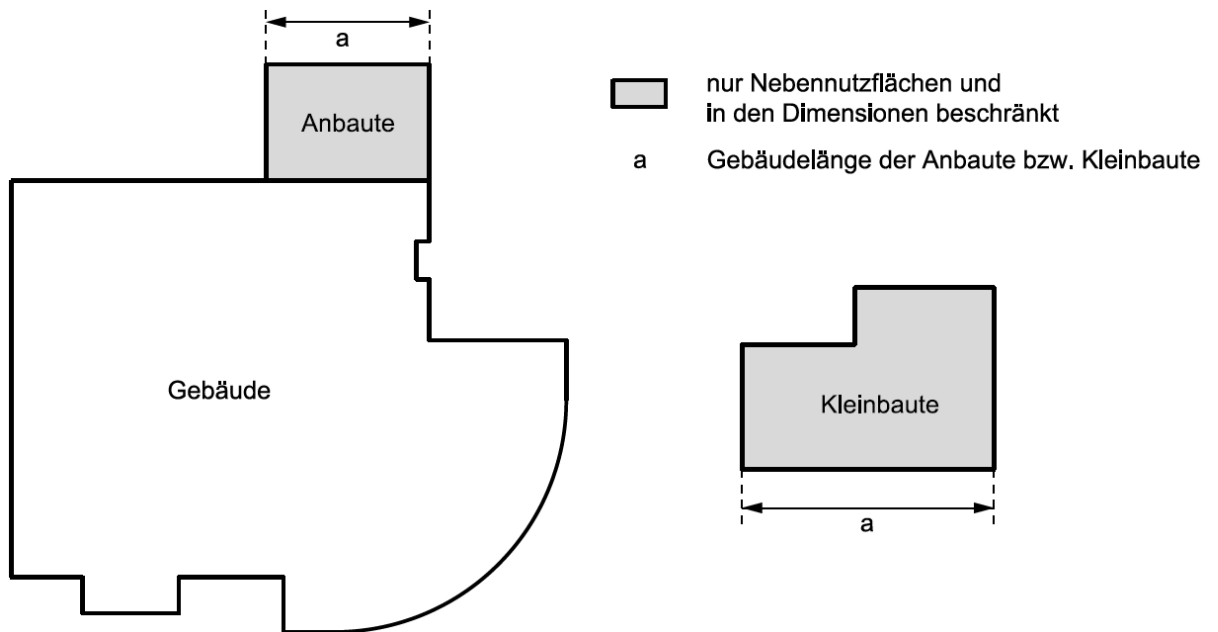
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

2.2 Kleinbauten

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die folgenden Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten: Gebäudegrundfläche 50 m², Fassadenhöhe 3.50 m und Gesamthöhe 5.00 m.

2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss Ziff. 2.2 nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



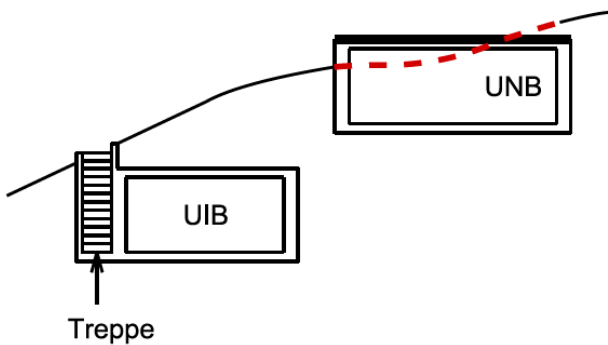
Figur zu Ziffer 2.1 Gebäude, 2.2 Kleinbauten, 2.3 Anbauten

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 zu 0.50 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



- - - Fassadenlinie
- Oberkante fertig Boden
- UIB Unterirdische Bauten
- UNB Unterniveaubauten

Figur zu Ziffer 2.4 Unterirdische Bauten, 2.5 Unterniveaubauten

3. Gebäudeteile

3.1 Fassadenflucht

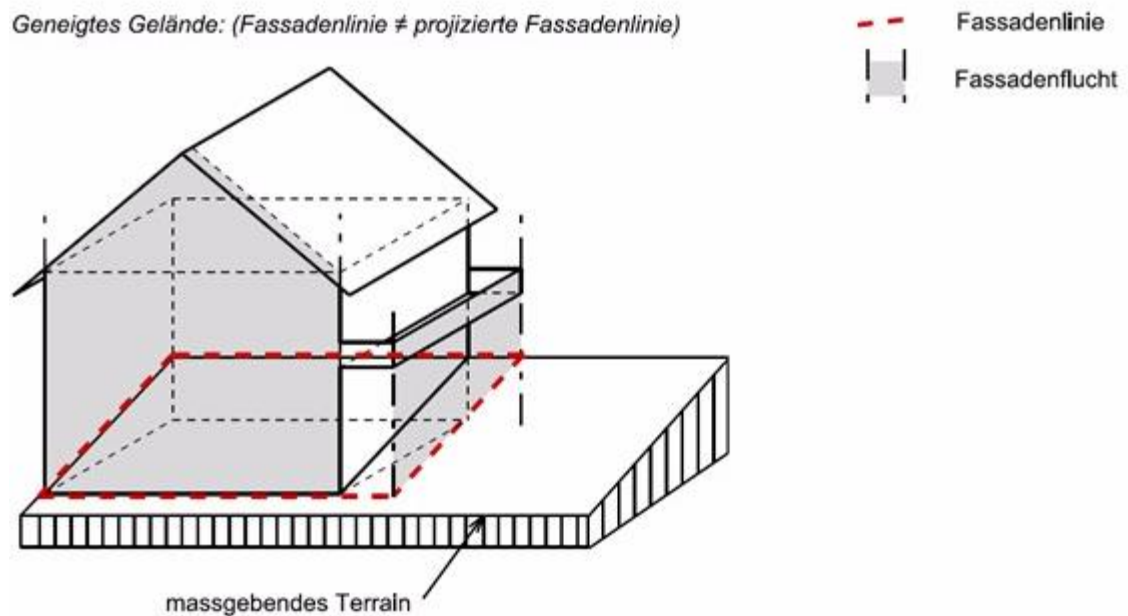
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

3.2 Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

3.3 Projizierte Fassadenlinie

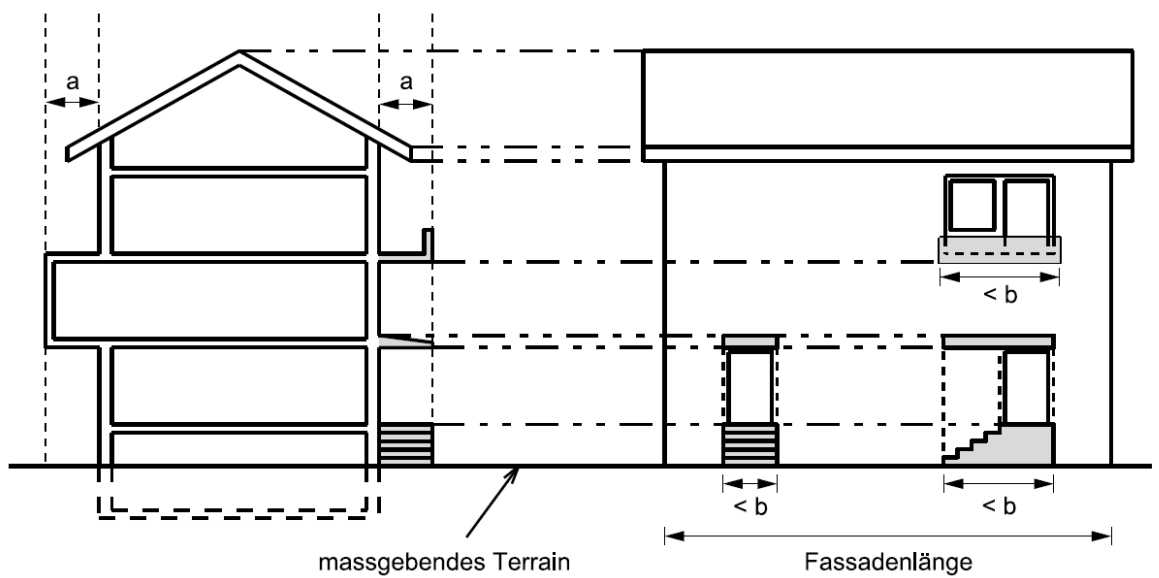
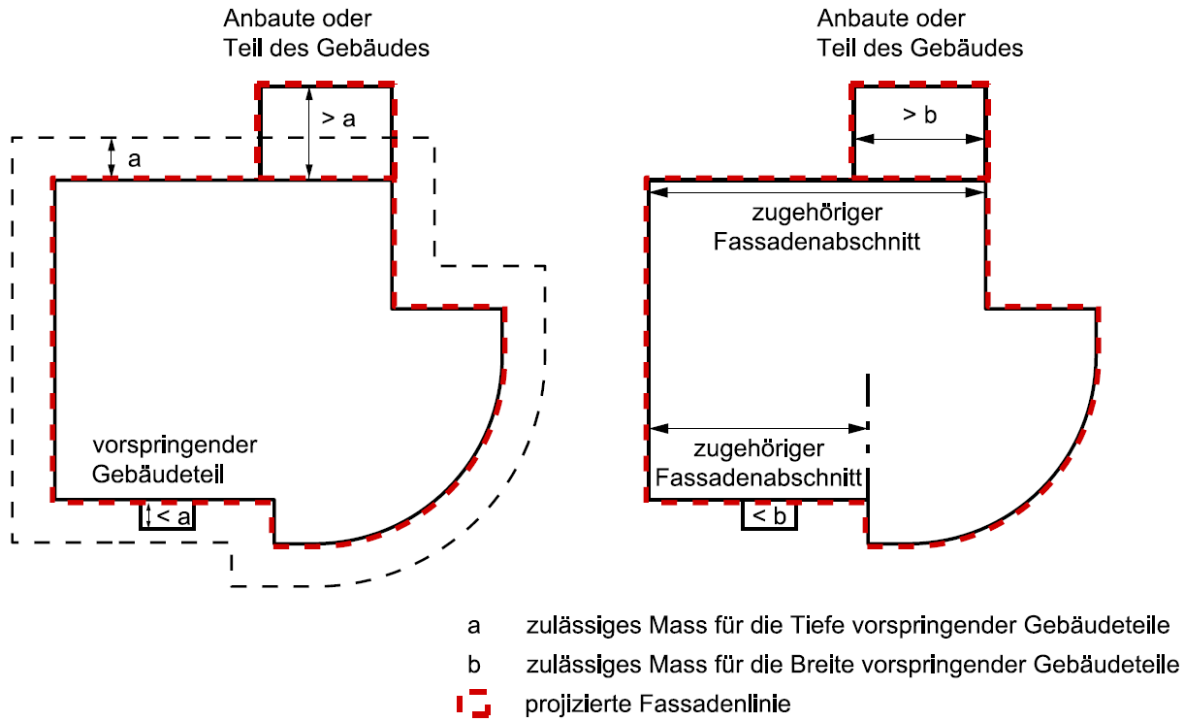
Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



Figur zu Ziffer 3.1 Fassadenflucht, 3.2 Fassadenlinie, 3.3 Projizierte Fassadenlinie

3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile wie Erker, offene Balkone und Vortreppen ragen höchstens bis 1.50 m (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge 40% (für die Breite) des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.



- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
 b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile

Figur zu Ziffer 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

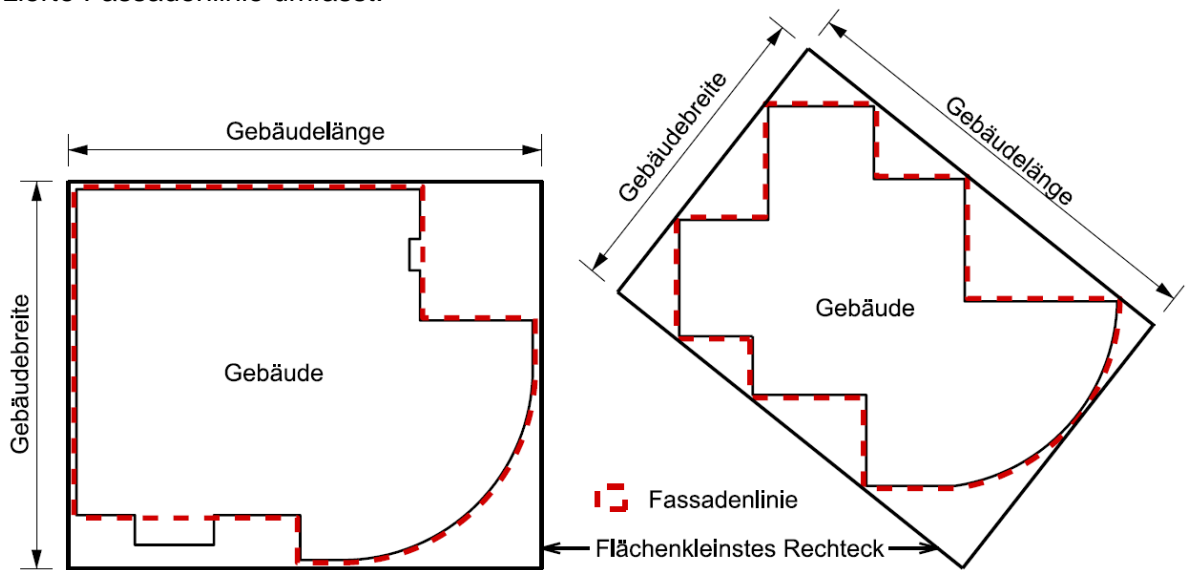
4. Längenbegriffe, Längenmasse

4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Anbauten werden mit einem Drittel an die Gebäudelänge angerechnet.

4.2 Gebäudebreite

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

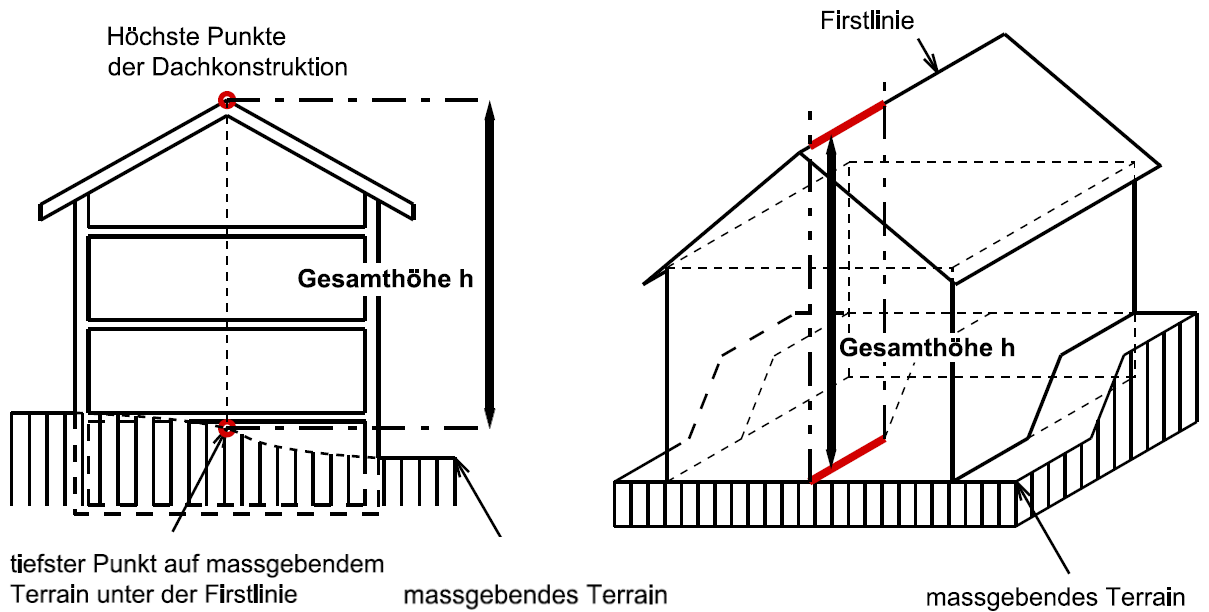


Figur zu Ziffer 4.1 Gebäudelänge, 4.2 Gebäudebreite

5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

5.1 Gesamthöhe

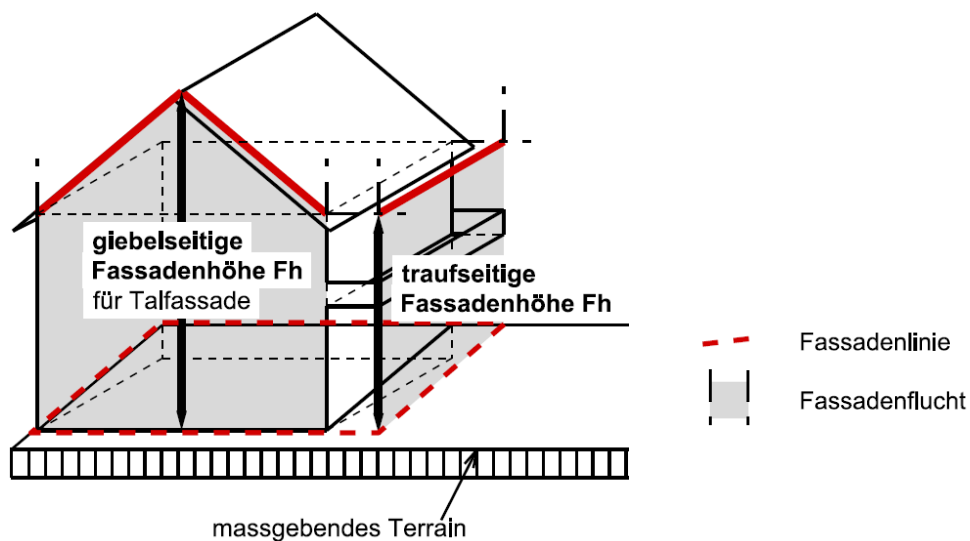
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur zu Ziffer 5.1 Gesamthöhe

5.2 Fassadenhöhe

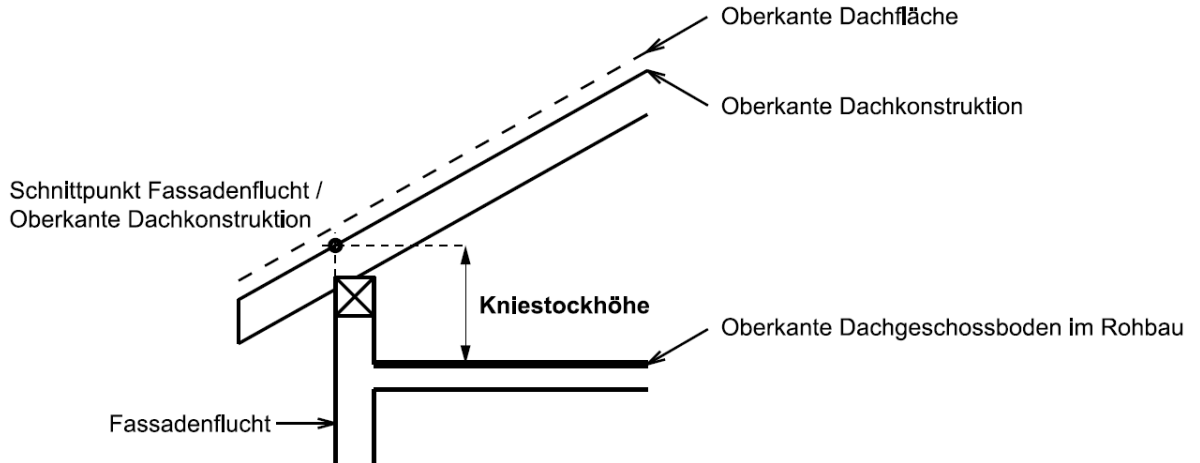
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur zu Ziffer 5.2 Fassadenhöhe

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.

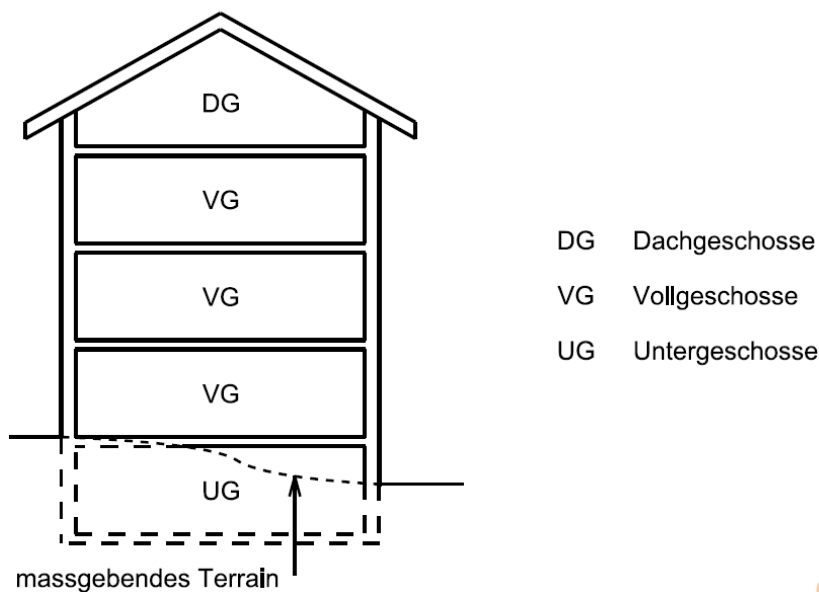


Figur zu Ziffer 5.3 Kniestockhöhe

5.4 Höhenlage Erdgeschoss

Oberkante Erdgeschossfußboden darf nicht höher liegen als 1.2 m über der tiefsten Stelle des massgebenden Terrains längs der Gebäudeaussenseite. In Hanglagen kann diese Höhe überschritten werden, wenn bergseits eine Höhe von max. 0.5 m über der höchsten Stelle des massgebenden Terrains eingehalten wird.

6. Geschosse



Figur zu Ziffer 6. Geschosse

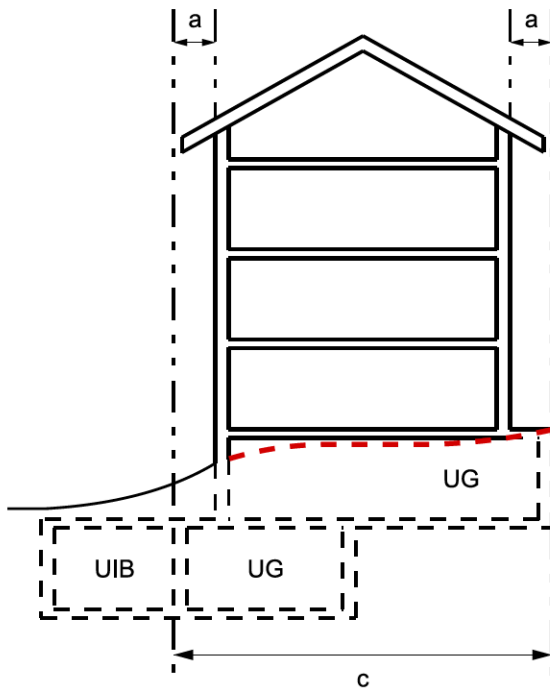
6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter- und Dachgeschosse. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.00 m über die Fassadenlinie hinausragt. Tritt in Hanglagen das Untergeschoss auf der Talseite mehr als 1.50 m in Erscheinung so darf es im Sinne einer Terrainveränderung nach den Bestimmungen von Ziffer 1.1 freigelegt und bis zu 50% der Grundfläche ausgebaut werden, sofern die Anforderungen des Gesundheitsschutzes erfüllt sind.

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

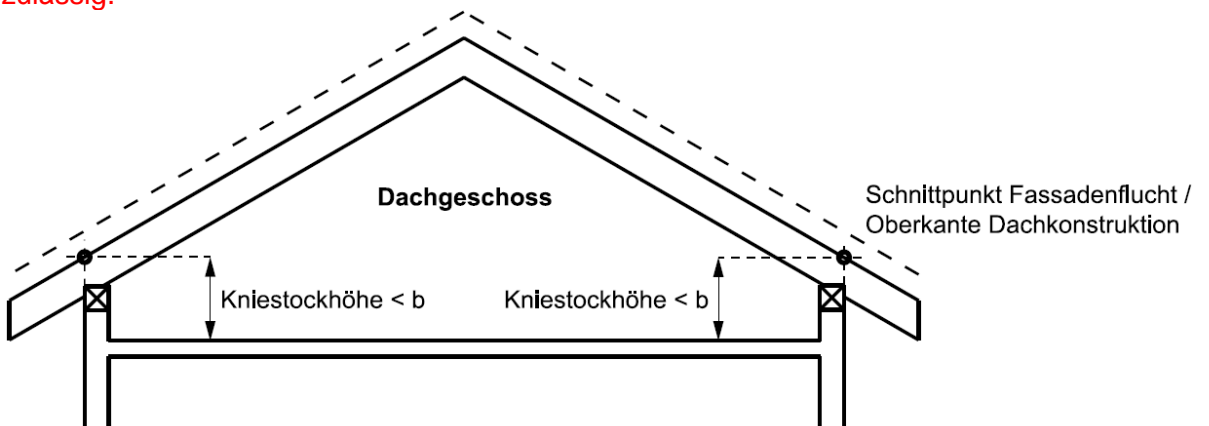


* 1.2.2019

Figur zu Ziffer 6.2 Untergeschosse

6.3 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.00 m nicht überschreiten.
 Im Rahmen von Quartierplänen ist unter Einhaltung von Art. 11 eine Kniestockhöhe von 1.20 m zulässig.



- b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Figur zu Ziffer 6.3 Dachgeschosse

7. Abstände und Abstandsbereiche

7.1 Grenzabstand

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

Für Kleinbauten und Anlagen gilt der baugesetzliche Mindestabstand von 2.50 m. **d.h., Bauten Kleinbauten** und Anlagen dürfen mit ihrem äussersten Bauteil die im Abstand von 2.50 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

7.1a Mehrlängenzuschlag

Ist die Projektion der Gebäudelänge beziehungsweise der Gebäudebreite auf die benachbarte Grenze länger als 12 m, so vergrössern sich die Grenzabstände gegenüber dieser Grenze, ausgenommen gegenüber öffentlichem Grund, um einen Drittel der Mehrlänge bis auf höchstens 11 m. Die Projektion der Anbauten wird nicht mitgerechnet.

Der Mehrlängenzuschlag kommt auch bei gestaffelten Gebäude zur Anwendung.

7.1b Kleiner und grosser Grenzabstand

Der für die einzelnen Zonen vorgeschriebene grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade einzuhalten. Im Zweifelsfall bestimmt der Gemeinderat, gegenüber welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist. Der kleine Grenzabstand gilt auf den übrigen Gebäudeseiten.

7.2 Gebäudeabstand

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

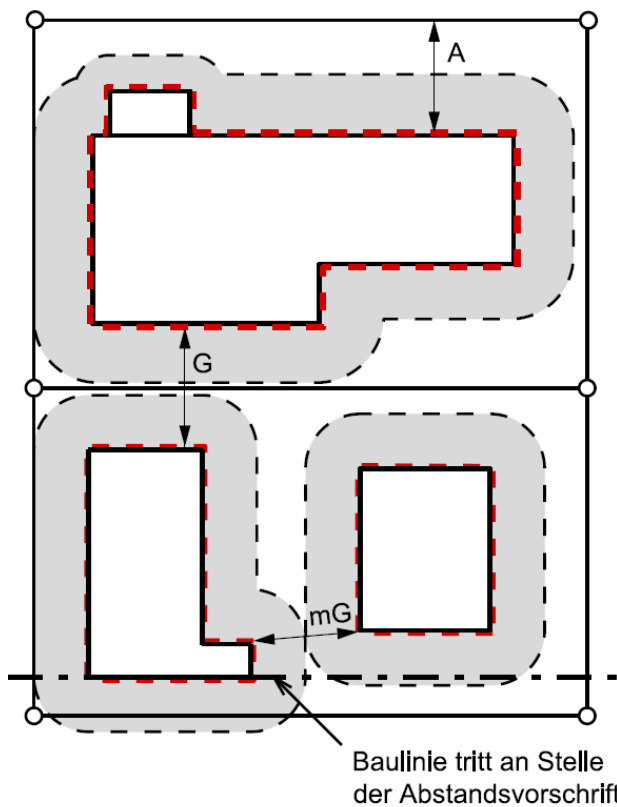
Bei der Regelbauweise ist der mindestens einzuhaltende Gebäudeabstand (mG) die Summe der vorschriftsgemässen Grenzabstände unter Berücksichtigung der Mehrlängenzuschläge.

Bei Quartierplänen mit Abweichung zur Regelbauweise nach Art. 11 resp. Art. 44 43 kann der Gebäudeabstand arealintern **unterschritten auf 5.00 m reduziert** werden.

7.2a Der Brandschutzabstand gemäss Brandschutzrichtlinie „Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte“ der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF **vom 1.1.2015**, ist in jedem Fall einzuhalten.

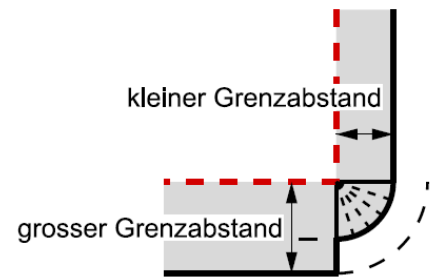
7.3 Baulinien

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



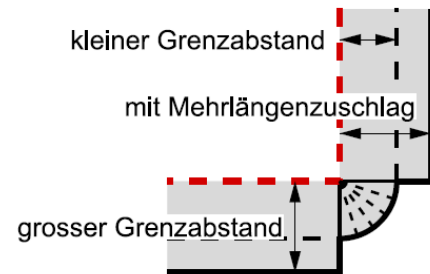
- A Grenzabstand
- G Gebäudeabstand
- mG mindestens einzuhaltender Gebäudeabstand
- — — — — mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- Baulinie
- - - - - Fassadenlinie
- ○ Parzellengrenze

Kleiner und grosser Grenzabstand



- — — — — mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - - Fassadenlinie

Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



- — — — — mindestens einzuhaltender Grenzabstand
- - - - - Fassadenlinie

Figur zu Ziffer 7.1 Grenzabstand, 7.2 Gebäudeabstand, 7.3 Baulinien

7.4 Strassen- und Wegabstand

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen, Plätze und Wege und erscheint eine Festlegung nicht nötig, so haben Gebäude und Anlagen einen Abstand von 5.00 m gegenüber Strassen, Wege und Plätze einzuhalten.

7.5 Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain um nicht mehr als 0.50 m überragen und keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen verursachen, haben mit ihrem äussersten Bauteil einen Abstand von mindestens 2.50 m zu Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Unterirdische Bauten und Anlagen, die ganz unter dem gewachsenen Terrain liegen, dürfen an die Grenze gebaut werden, sofern sie für das Nachbargrundstück mit keinen schädlichen Auswirkungen verbunden sind oder keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

8. Gestaltung

8.1 Kehrfirst

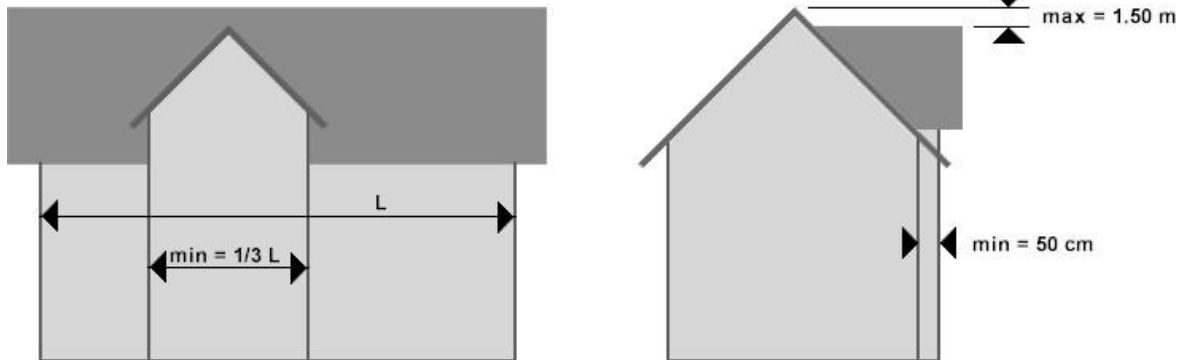
Der Kehrfirst verläuft horizontal und im rechten Winkel zum Hauptfirst resp. der zugehörigen Fassade. Die Höhe des Kehrfirstes setzt auf der Höhe des Hauptfirstes oder maximal 1.50 m darunter an. Die Fassade ist ohne Unterbrechung vom gestalteten Terrain bis zum First auszubilden und unterbricht die Traufe des Hauptdaches.

Die Fassade unter dem Kehrfirst ist gegenüber der Hauptfassade um mindestens das Mass von 0.50 m vorgelagert. Setzt der Kehrfirst auf der Höhe des Hauptfirstes an, so kann auf die Vorlagerung verzichtet werden. Die Länge des massgebenden Gebäudeteils unter dem Kehrfirst muss insgesamt mindestens $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Mit dem Kehrfirstgebäudeteil sind Gebäude- und Firsthöhe entsprechend dem Hauptgebäude einzuhalten.

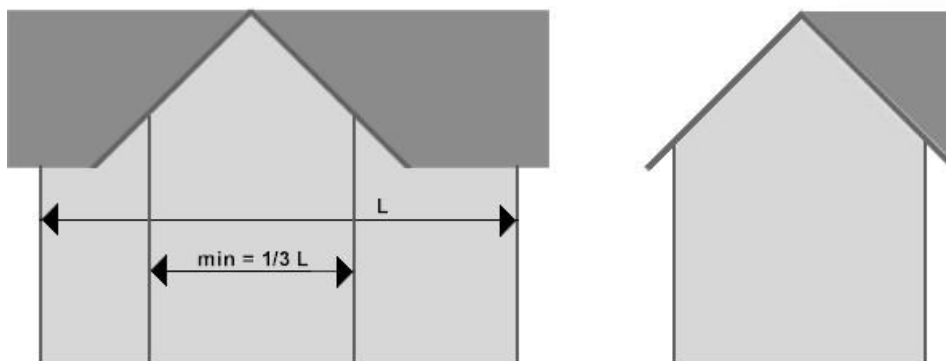
Der Kehrfirst ist entsprechend auszubilden, dass er mit dem Hauptdach resp. Hauptgebäude ein einheitliches Gesamtbild ergibt. Die Ausgestaltung der Fassaden- und Dachflächen des Kehrfirstes hat derselben Ausführung wie beim Hauptgebäude zu erfolgen (der Dachneigung, Materialien, Farben etc.).

Auf der Dachfläche des Kehrfirstes sind Dachfenster im vorgeschriebenen Rahmen zugelassen, hingegen keine weiteren Dachaufbauten.

Anordnung Kehrfirst unterhalb des Hauptfirstes:



Anordnung Kehrfirst auf Höhe Hauptfirst:

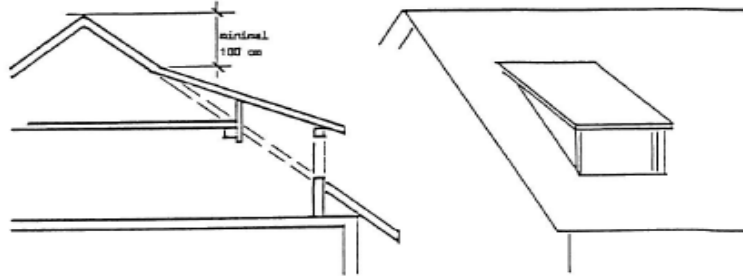


Figur zu Ziffer 8.1 Kehrfirst

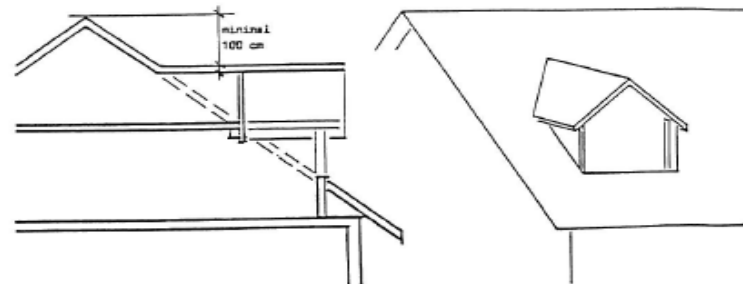
8.2 Dachaufbauten

Der Scheitel der Aufbauten muss mindestens 1.00 m unterhalb des Firstes liegen.
Die Aufbauten dürfen gesamthaft $\frac{1}{8}$ der Dachfläche, in der sie in Erscheinung treten (gemessen im Dachgrundriss), nicht überschreiten.
Dachaufbauten haben eine Dachneigung von mindestens 20° aufzuweisen.

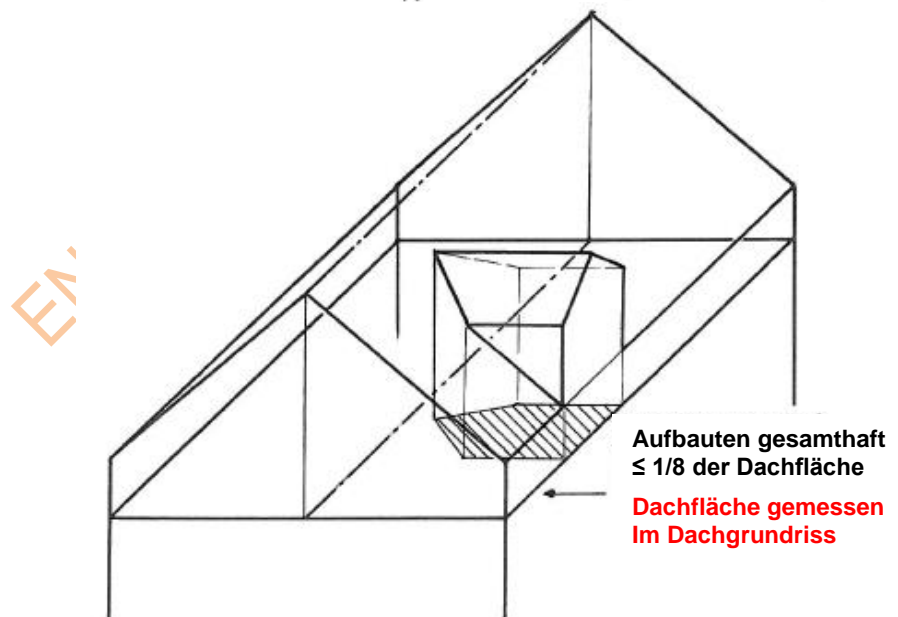
Schleppgauben



Giebellukarnen



Messweise der Dachaufbauten



Figur zu Ziffer 8.2 Dachaufbauten

8.3 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.