Allgemeine Bauverordnung (ABV)[14]

(vom 22. Juni 1977)[1]

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Allgemeine Begriffe

Bauten und Anlagen

§ 1. [1] Bauten und Anlagen im Sinne des Planungs- und Baugesetzes[2] sind:

a. Bauten, die im Boden eingelassen oder mit einer gewissen Ortsbezogenheit darauf stehend ihrem Umfang nach geeignet sind, die Umgebung durch Luft- und Lichtverdrängung, Überlagerung einer freien Bodenfläche oder durch sonstige Einwirkungen zu beeinflussen,

b. alle planungs- und baurechtlich bedeutsamen äusserlichen Veränderungen von Grundstücken oder deren Nutzung.

[2] Bauten und Anlagen sind namentlich:[8]

Gebäude,
Mauern und Einfriedigungen,
Reklamen,
Aussenantennen,
Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie,
Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen,
Schwimmbassins,
Campingplätze,
selbstständige Fahrzeugabstellplätze, Werk- und Lagerplätze,
Anlagen für die Materialgewinnung und -ablagerung,
Verkehrs- und andere Transportanlagen,
Tankstellen.

Gebäude

§ 2.[14, 16] Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

Kleinbauten und Anbauten

§ 2 a.[13, 16] [1] Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

[2] Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Unterirdische Bauten

§ 2 b.[13, 16] Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

Unterniveaubauten

§ 2 c.[13, 16] Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

Ausstattungen

§ 3. Ausstattungen sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen, wie Spielplätze, Ruheplätze, Lärmwälle, Fahrzeugabstellplätze und innere Zufahrten.

Ausrüstungen

§ 4.[8] Ausrüstungen sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen.

Massgebendes Terrain

§ 5.[14, 16] [1] 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.

[2] Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Fassadenflucht

§ 6.[13, 16] [1] Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

[2] Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Fassadenlinie

§ 6 a.[13, 16] Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Projizierte Fassadenlinie

§ 6 b.[13, 16] Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

Vorspringende Gebäudeteile

§ 6 c.[13, 16] [1] Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

[2] Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.

Rückspringende Gebäudeteile

§ 6 d.[13, 16] [1] Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

[2] Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind um höchstens 1,5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt und überschreiten einen Fünftel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht.

Baubereich

§ 7.[13, 16] Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplan festgelegt ist.

II. Die Arealüberbauung (§ 69 PBG)[13]

Messweise

§ 8.[14, 16] Für die Bemessung der Arealfläche gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die anrechenbare Grundstücksfläche für Nutzungsziffern.

III. Die Nutzungsziffern (§§ 254 ff. PBG)

1. Die Ausnützungsziffer (§ 255 Abs. 4 PBG)[14]

Dach-, Attika- und Untergeschosse

§ 9.[14, 16] Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG[2] ein Vollgeschoss ersetzen, gelten für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse.

Nicht anrechenbare Nebenräume

§ 10.[8, 16] Als nicht anrechenbar gelten:

a. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m² erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen,

b. der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche,

c.[14] verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

2. Die Überbauungsziffer (§ 256 PBG)[14]

Dem Energiesparen dienende Bauteile

§ 11.[14, 16] Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, kann die Überbauungsziffer um bis zu 20% der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

3. Die Baumassenziffer (§ 258 PBG)

§ 12.[15, 16]

Aufteilung der Baumassenziffer

§ 13.[14, 16] [1] Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für

a. Hauptgebäude,
b. Kleinbauten und Anbauten.

[2] Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.

§§ 14–16.[6]

IV. Besondere Nutzungsanordnungen (§ 49 a Abs. 3 PBG)[8]

§ 17.[6]

Zurechnung

§ 18.[8] Der besonderen Nutzung werden die ihr unmittelbar dienenden Räume unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden zugerechnet.

§ 19.[6]

Gemischte Bauten

§ 20.[8] [1] Grenzen Räume für die besondere Nutzung unmittelbar an sonstige Räume oder an gemeinsame Nebenräume und Erschliessungsanlagen, erstreckt sich ihre Fläche bis zur halben Stärke der Trennwand.

[2] Gemeinsame Nebenräume und Erschliessungsflächen werden nach dem tatsächlichen Verhältnis zwischen besonderer und sonstiger Nutzung aufgeteilt.

V. Begriff und Messweise des kommunalen Grenzabstandes (§ 260 PBG)

A. Begriff

§ 21. [1] Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und dem Mehrhöhenzuschlag sowie dem Mehrlängenzuschlag gemäss Bau- und Zonenordnung zusammen.[8]

[2] Treffen die Voraussetzungen für Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag zusammen, so werden dem Grundabstand vorerst der Zuschlag für die Mehrlänge und hernach derjenige für die Mehrhöhe hinzugefügt.

B. Grundabstand

§ 22.[16] [1] Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie und radial über die Gebäudeecken gemessen.[14]

[2] Bestehen gemäss Bau- und Zonenordnung zwei verschieden grosse Grundabstände, so ist der kleinere über die Gebäudeecken radial herumzuschlagen.

C. Mehrlängenzuschlag

I. Im Allgemeinen

§ 23. [1] Der Mehrlängenzuschlag entspricht einem bestimmten Teil der als Mehrlänge qualifizierten Fassadenlänge; der Zuschlag kann auf ein Höchstmass begrenzt werden.

[2] Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zu den Fassaden gemessen; über die Gebäudeecken fällt er ausser Ansatz.

II. Bei besonderem Fassadenverlauf

§ 24. [1] Bei seitlich gegliederten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.

[2] Zurückliegende Fassadenteile werden durch vorspringende Teile hindurch bis zur äussersten sichtbaren Gebäudekante in oder vor der Fassadenflucht gemessen; vorspringende Teile gelten nur dann als selbstständige Fassadenteile, wenn ihr gegenseitiger Abstand wenigstens der Summe zweier Grundabstände entspricht.

[3] Bei abgewinkelten oder abgerundeten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge gleich wie bei den seitlich gegliederten Fassaden bestimmt; dabei ist die Abwinklung oder Abrundung als seitlich gegliederte Fassade mit unendlich kleinen Abtreppungen zu betrachten.

III. Bei Kleinbauten und Anbauten

§ 25.[14, 16] Kleinbauten und Anbauten fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

D. Mehrhöhenzuschlag

§ 26. Der Mehrhöhenzuschlag im Sinne von § 260 Abs. 2 PBG[2] wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.

VI. Die Fassadenlänge (§ 292 PBG und §§ 6 c und 6 d)[14]

Begriff

§ 27.[14, 16] [1] Die Fassadenlänge entspricht dem Fassadenabschnitt, der für die Berechnung der zulässigen Breite vorspringender und unbedeutend rückspringender Gebäudeteile sowie von Dachaufbauten massgebend ist.

[2] Zur Fassadenlänge werden oberirdische Vorsprünge über mehr als einem Geschoss hinzugerechnet, wenn sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen.

[3] Die Bau- und Zonenordnung kann bestimmen, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet.[9]

VII. Die Gebäudelänge und Gebäudebreite (§ 49 PBG)[8]

Begriff

§ 28.[14, 16] [1] Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

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

[3] Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

VIII. Das Untergeschoss (§ 275 Abs. 3 PBG)[14]

Messweise

§ 29.[14, 16] Das mittlere Mass, um welches Untergeschosse über die Fassadenlinie hinausragen dürfen, wird berechnet aus der Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie, geteilt durch die Länge der projizierten Fassadenlinie.

IX. Besondere Begriffe

Beeinträchtigung durch Schattenwurf

§ 30. [1] Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf im Sinne von § 284 PBG[2] gilt:

a. bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen,
b. bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.

[2] Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht.

[3] Ist in Wohnzonen die Überbauung auf dem Nachbargrundstück erheblich überaltert oder steht sie zu den Zielen der Bau- und Zonenordnung in einem starken Missverhältnis, gelten zugleich die Regeln für überbaute und unüberbaute Grundstücke.

Offene und geschlossene Überbauung

§ 31. [1] Als offen im Sinne von § 286 PBG[2] gilt eine Überbauung, deren Gebäude nach allen Seiten frei stehen.

[2] Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen bzw. müssen.

Einfamilienhausähnliche Wohnungsarten

§ 32.[8] Als mit Einfamilienhäusern vergleichbare Wohnungsarten im Sinne der §§ 303–305 PBG[2] gelten Wohnungen, die

a. nicht an einem gemeinsamen Treppenhaus mit anderen Wohnungen liegen und einen unmittelbaren Zugang ins Freie haben,
b. sich überdies in einem Gebäudeteil befinden, der äusserlich ähnlich einem Einfamilienhaus in Erscheinung tritt.

§§ 32 a und 33.[6]

§ 33 a.[15]

X. Inkrafttreten

Inkraftsetzung

§ 34. Diese Verordnung tritt nach der Genehmigung durch den Kantonsrat[4] und der Veröffentlichung im Amtsblatt auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft[3].

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016
(OS 72, 60)

Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung an die Änderung vom 14. September 2015 des Planungs- und Baugesetzes bleiben die folgenden Bestimmungen in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung anwendbar: §§ 2, 2 a, 2 b, 2 c, 5, 6, 6 a, 6 b, 6 c, 6 d, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 22, 25, 27, 28, 29.

---

[1] OS 46, 770 und GS V, 91.

[2] LS 700.1.

[3] In Kraft seit 1. Juli 1978.

[4] Vom Kantonsrat genehmigt am 29. August 1977.

[5] Vgl. Art. III, Abs. 3 und 4 der Gesetzesänderung vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

[6] Aufgehoben durch RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

[7] Eingefügt durch RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

[8] Fassung gemäss RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

[9] Eingefügt durch RRB vom 5. August 1992 (OS 52, 216). In Kraft seit 1. Oktober 1992 (OS 52, 240).

[10] Fassung gemäss RRB vom 5. August 1992 (OS 52, 216). In Kraft seit 1. Oktober 1992 (OS 52, 240).

[11] Eingefügt durch RRB vom 14. Mai 2003 (OS 58, 199). In Kraft seit 1. Januar 2004 (OS 58, 250).

[12] Eingefügt durch RRB vom 10. September 2008 (OS 64, 127; ABl 2008, 1535). In Kraft seit 1. Juli 2009.

[13] Eingefügt durch RRB vom 11. Mai 2016 (OS 72, 60; ABl 2016-05-27). In Kraft seit 1. März 2017.

[14] Fassung gemäss RRB vom 11. Mai 2016 (OS 72, 60; ABl 2016-05-27). In Kraft seit 1. März 2017.

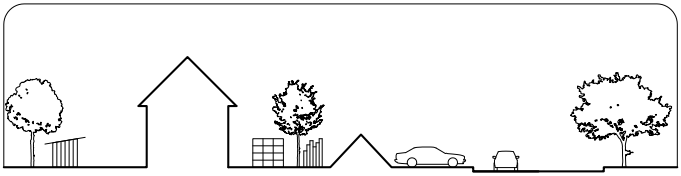
[15] Aufgehoben durch RRB vom 11. Mai 2016 (OS 72, 60; ABl 2016-05-27). In Kraft seit 1. März 2017.

[16] Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016. In Kraft seit 1. März 2017 (siehe Anhang).

[17] Fassung gemäss Berichtigung vom 24. April 2019 (OS 74, 188). In Kraft seit 24. April 2019.

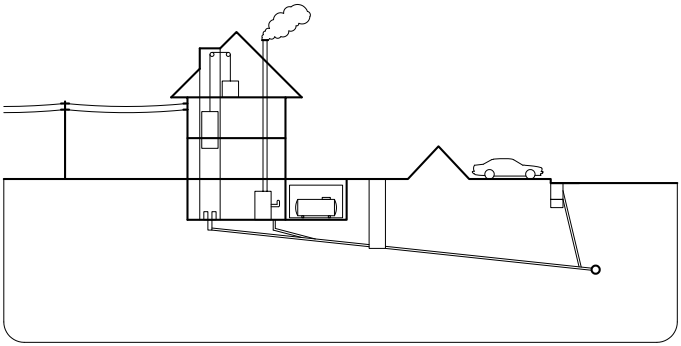
Anhang 1[14]
zur Allgemeinen Bauverordnung (erläuternde Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz [PBG] und der Allgemeinen Bauverordnung [ABV])

Figur 1.1 Ausstattung (§ 3 ABV)



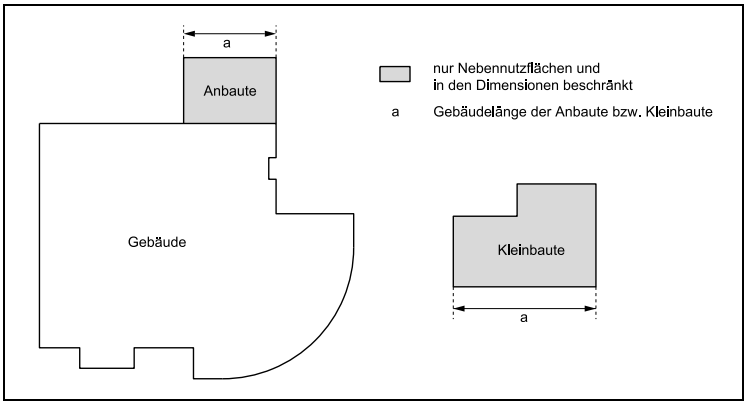
Ausstattungen
sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen

Figur 1.2 Ausrüstung (§ 4 ABV)

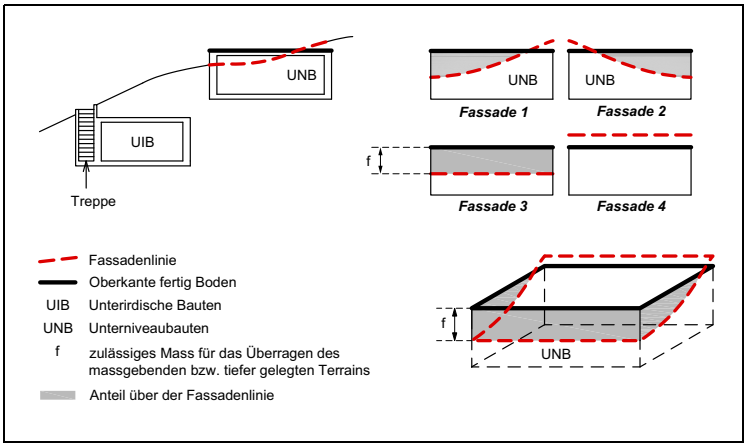


Ausrüstungen
sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen

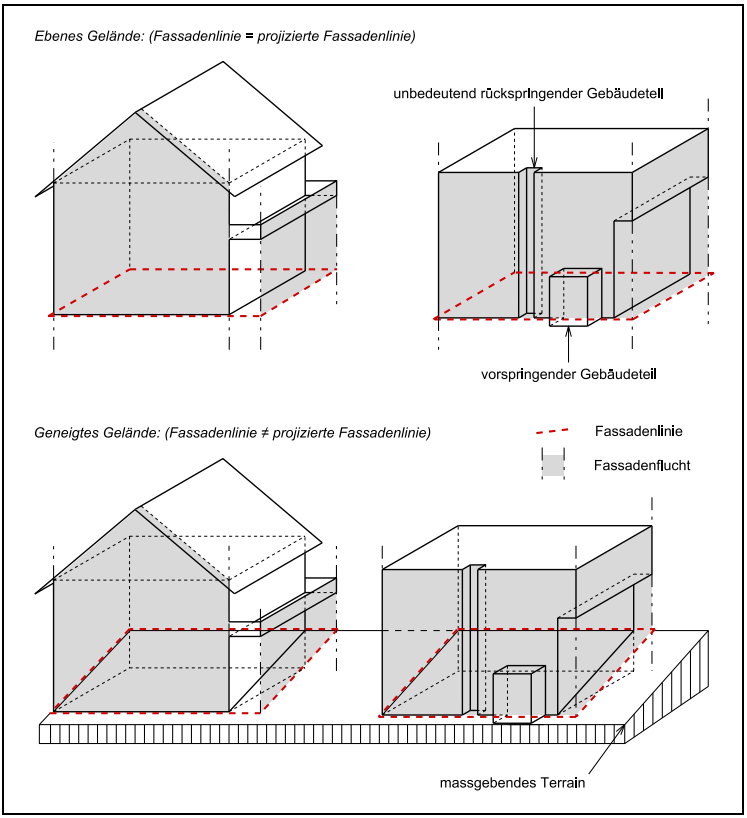
Figur 2.1–2.3 Gebäude, Kleinbauten und Anbauten (§§ 2, 2 a ABV)



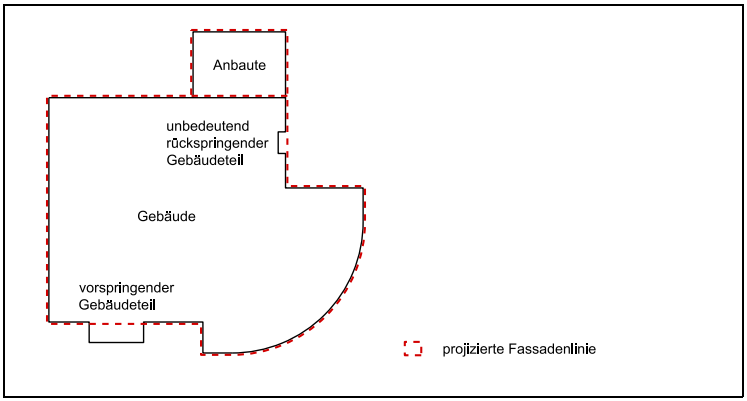
Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (§§ 2 b, 2 c ABV)



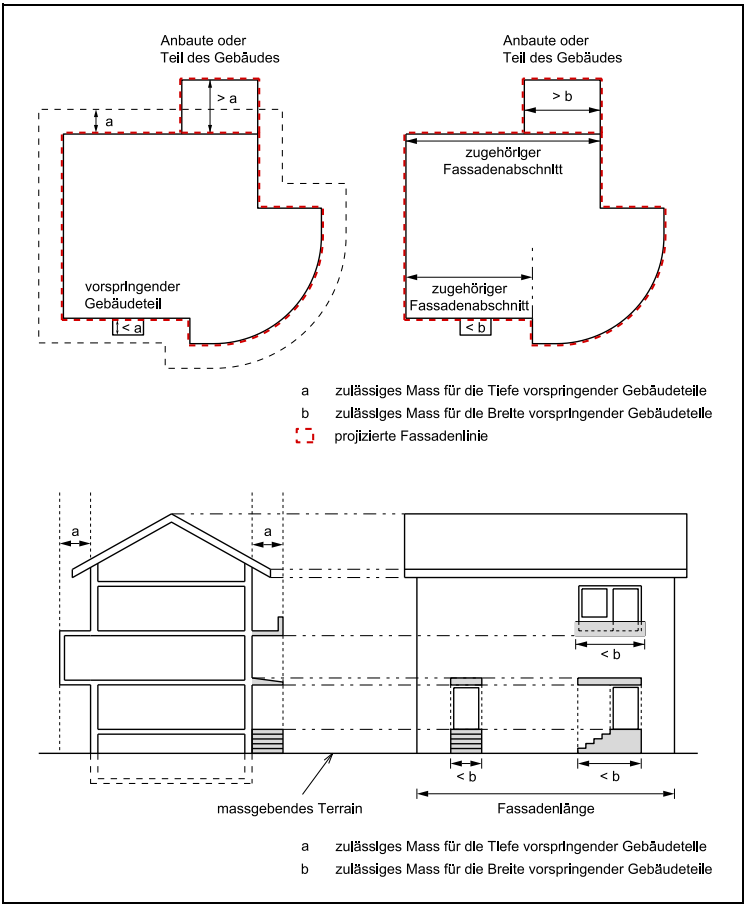
Figur 3.1 und 3.2 Fassadenflucht und Fassadenlinie (§§ 6, 6 a ABV)



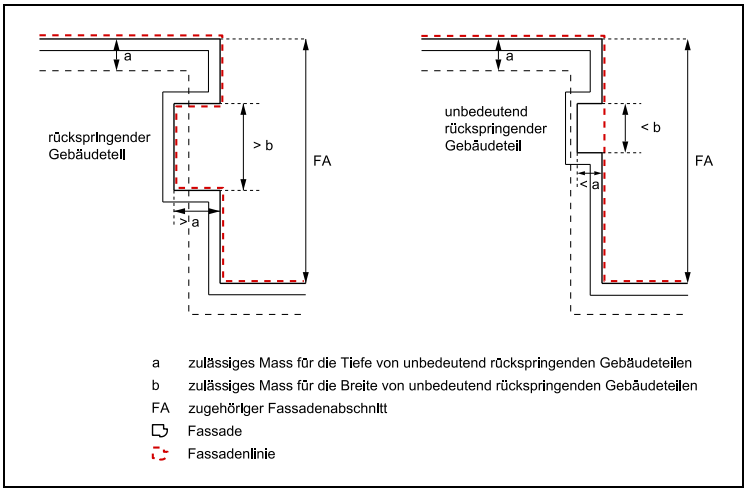
Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie (§ 6 b ABV)



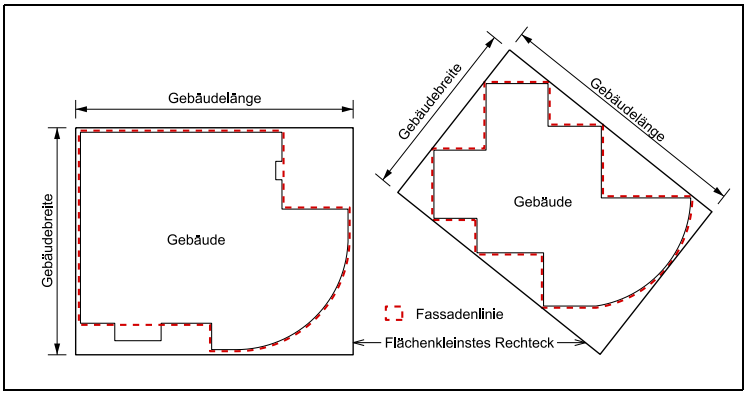
Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (§ 6 c ABV)



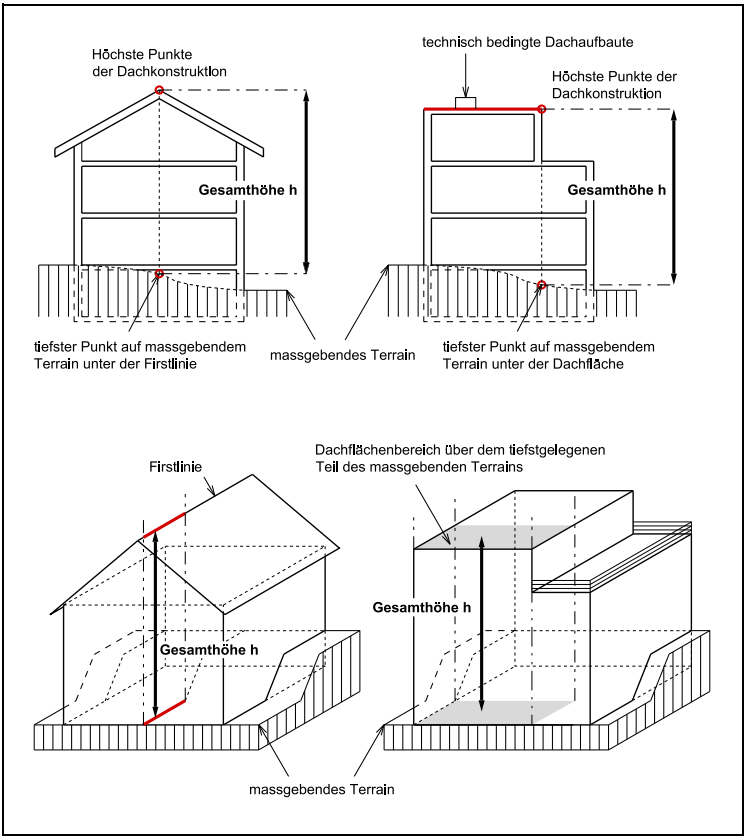
Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile (§ 6 d ABV)



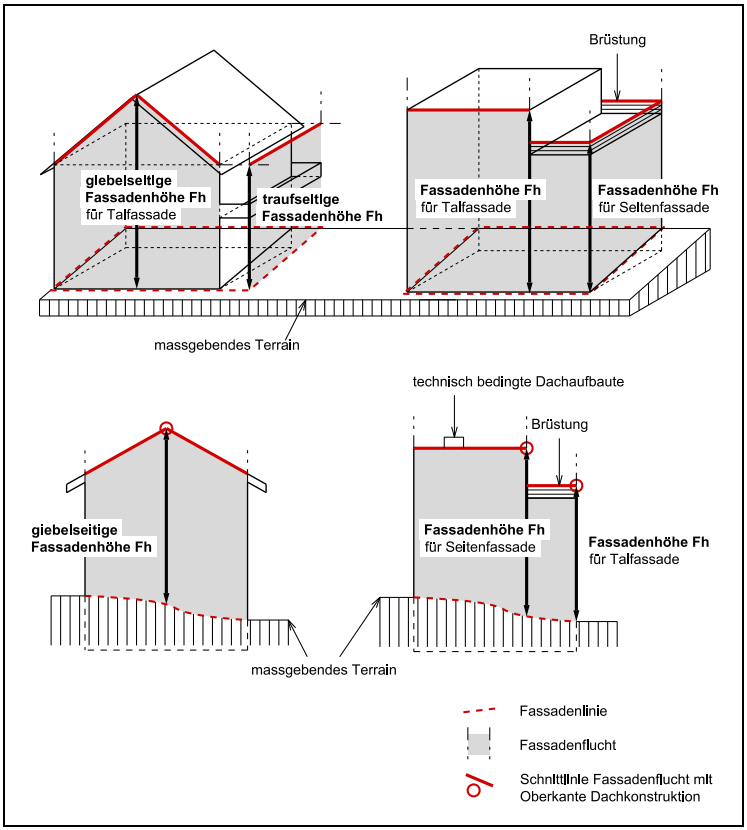
Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge, Gebäudebreite (§ 28 ABV)



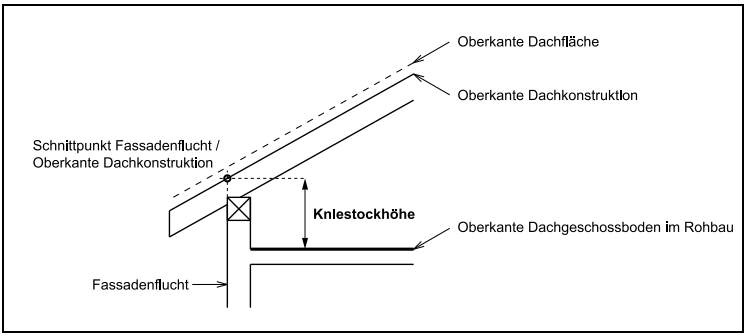
Figur 5.1 Gesamthöhe (§ 281 PBG)



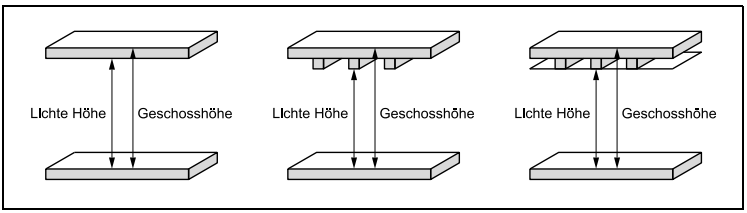
Figur 5.2 Fassadenhöhe (§ 278 PBG)



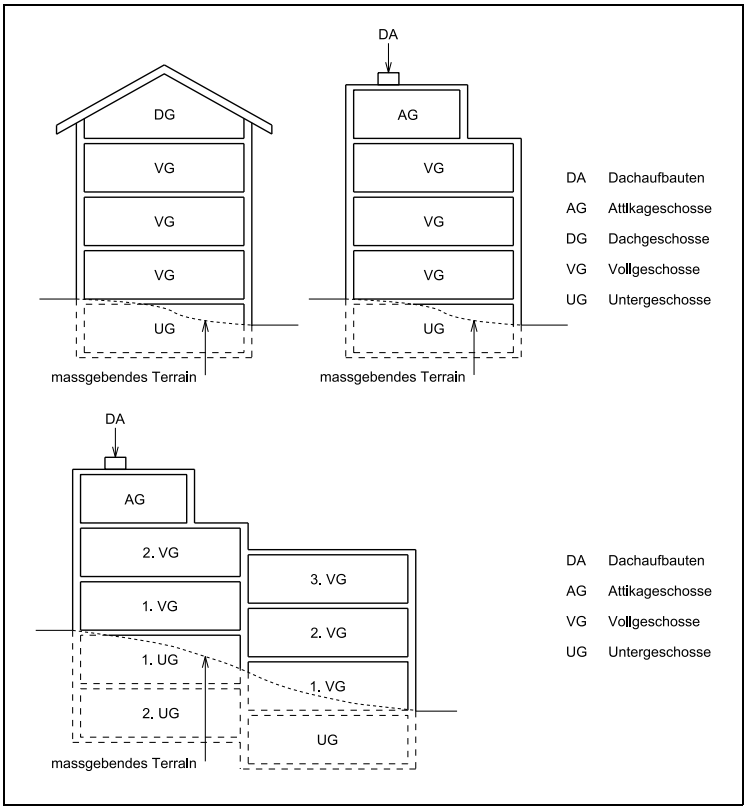
Figur 5.3 Kniestockhöhe (§ 275 Abs. 5 PBG)



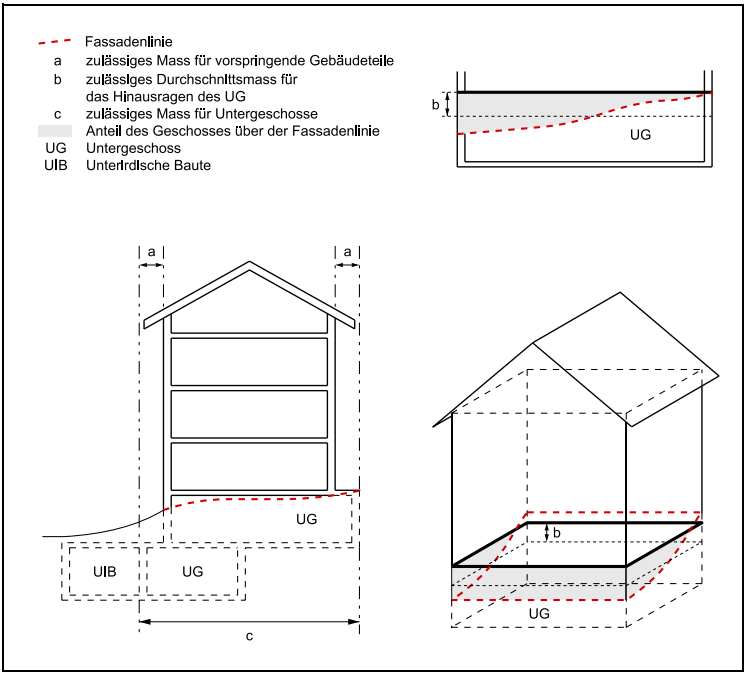
Figur 5.4 Lichte Höhe (§ 304 PBG)



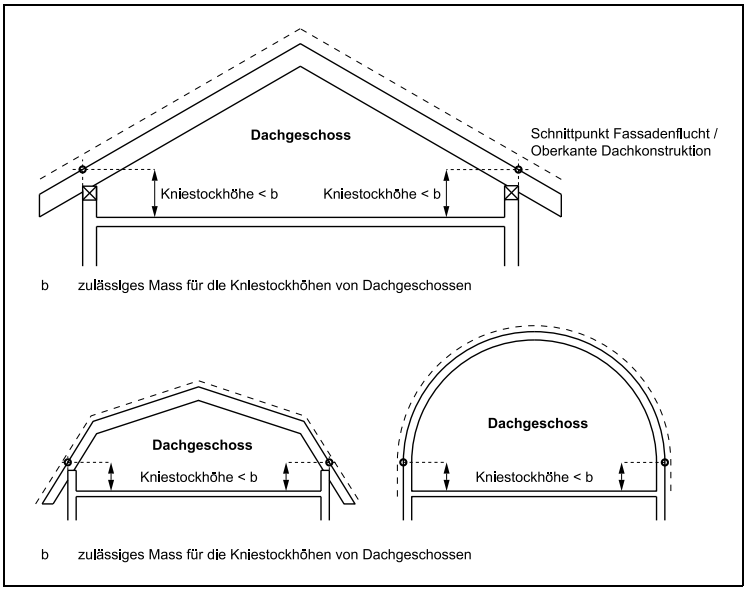
Figur 6.1 Geschosse und Geschosszahl (§ 276 PBG)



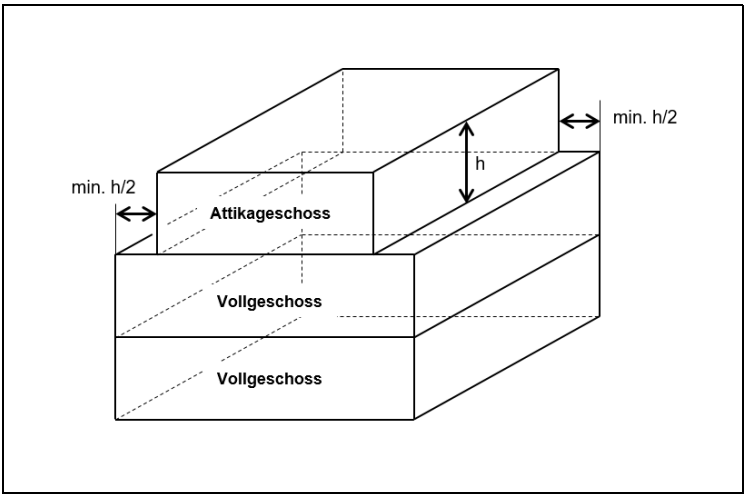
Figur 6.2 Untergeschosse (§ 275 Abs. 3 PBG)



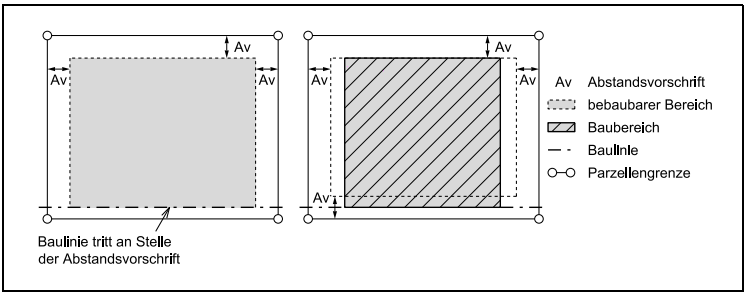
Figur 6.3 Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG)



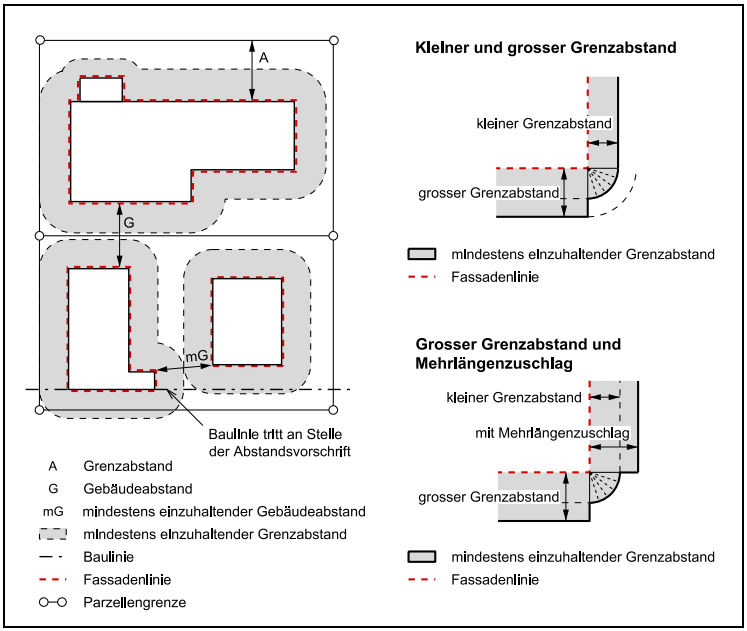
Figur 6.4 Attikageschosse (§ 275 Abs. 4 PBG)



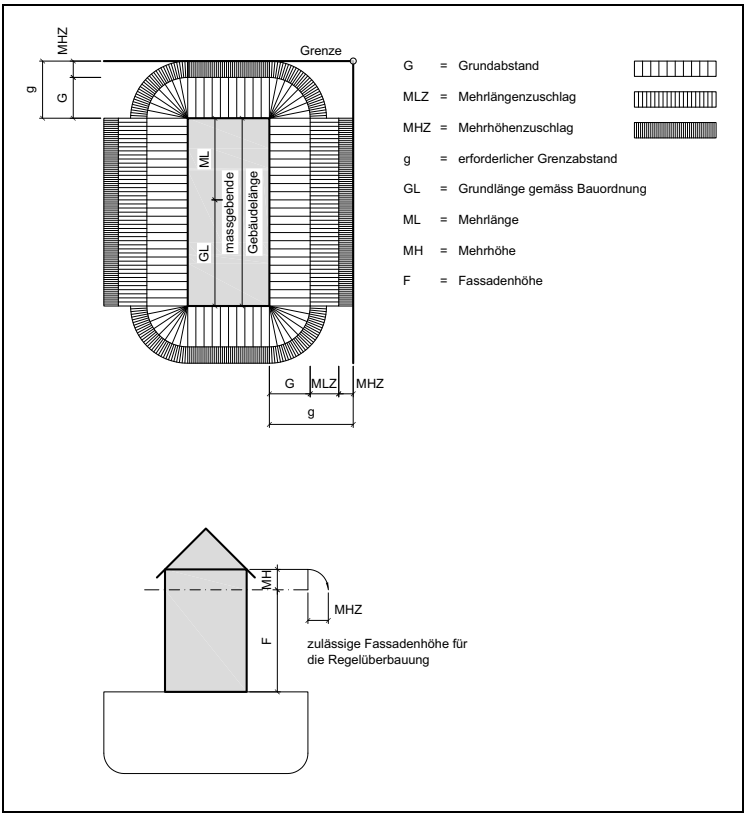
Figur 7.1 Bebaubarer Bereich und Baubereich (§ 7 ABV)



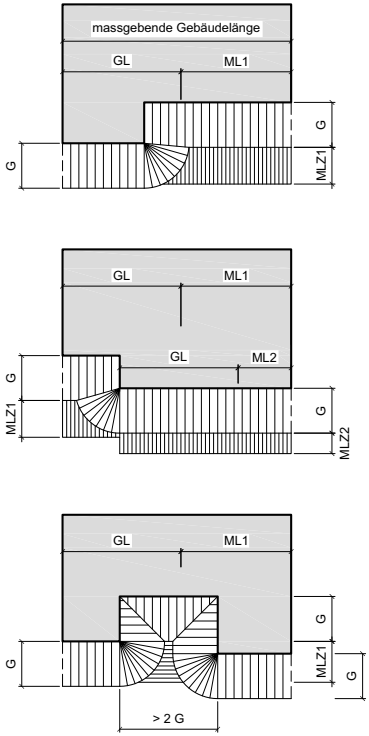
Figur 7.2–7.4 Abstände und Abstandsbereiche (§ 260 PBG)



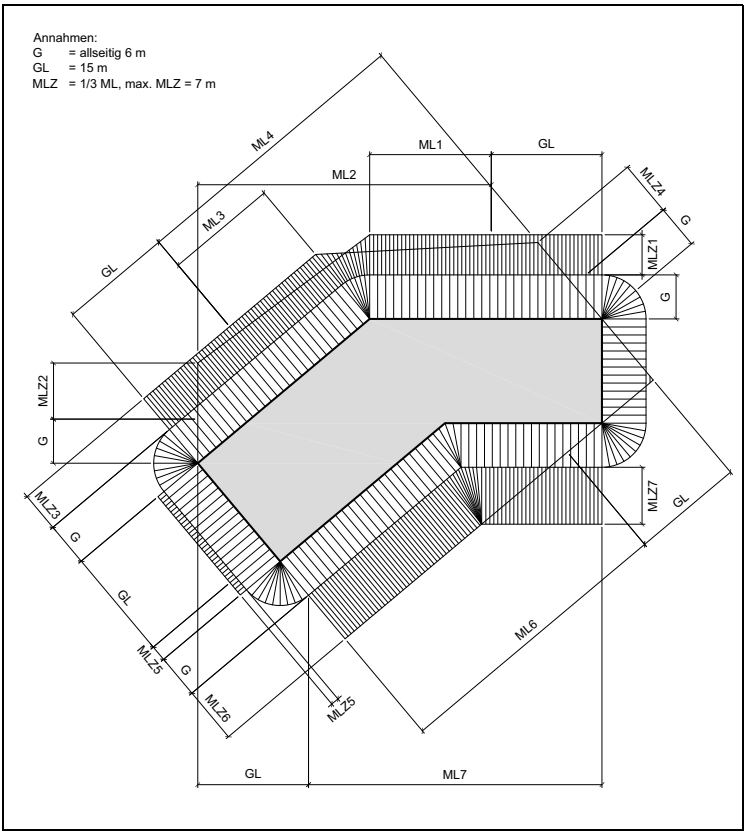
Figur 7.5 Begriffe (§ 260 PBG / §§ 21–26 ABV)



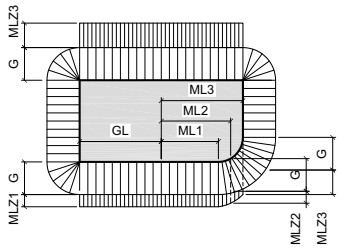
Figur 7.6 Grenzabstand bei gestaffelten Fassaden (§§ 21–26 ABV)



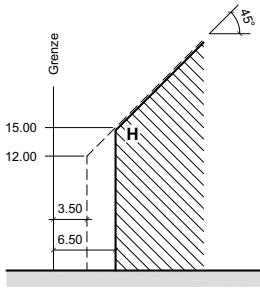
Figur 7.7 Grenzabstand eines komplizierten Baukörpers (§§ 21–26 ABV)



Figur 7.8 Grenzabstand eines abgerundeten Baukörpers (§§ 21–26 ABV)

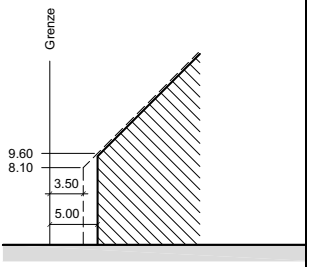


Figur 7.9 Grenzabstand infolge Mehrhöhe über 12 m (§ 270 Abs. 2 PBG)



Grenzabstand infolge Mehrhöhe =
3.50 m + 3.00 m = 6.50 m

Figur 7.10 Grenzabstand infolge Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe (§ 260 PBG)

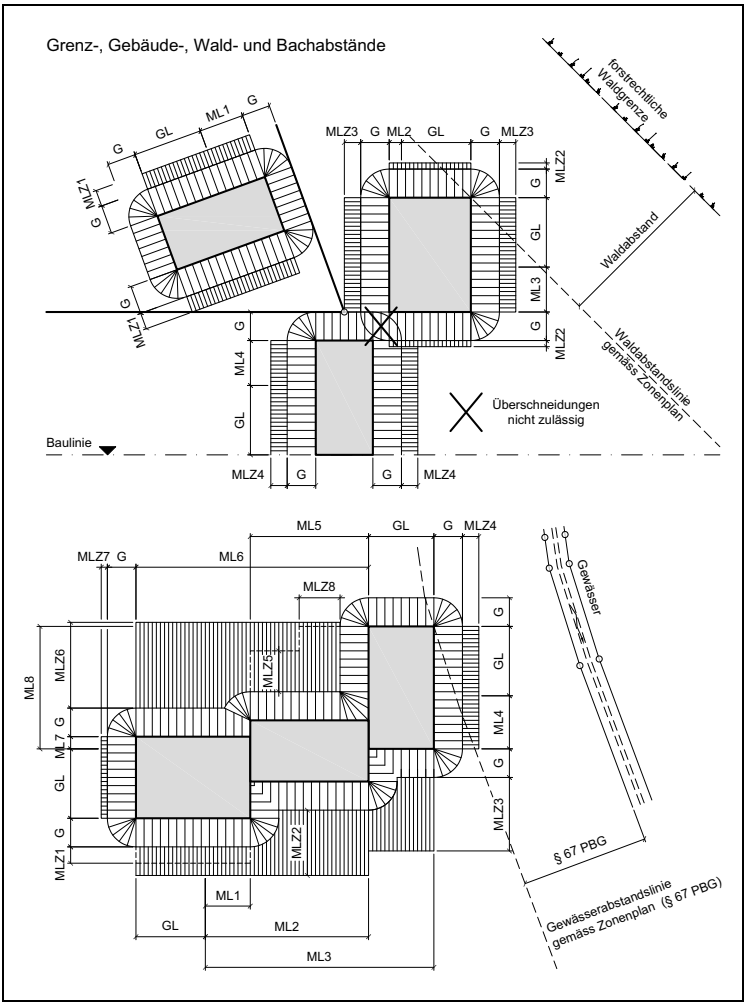


W2:

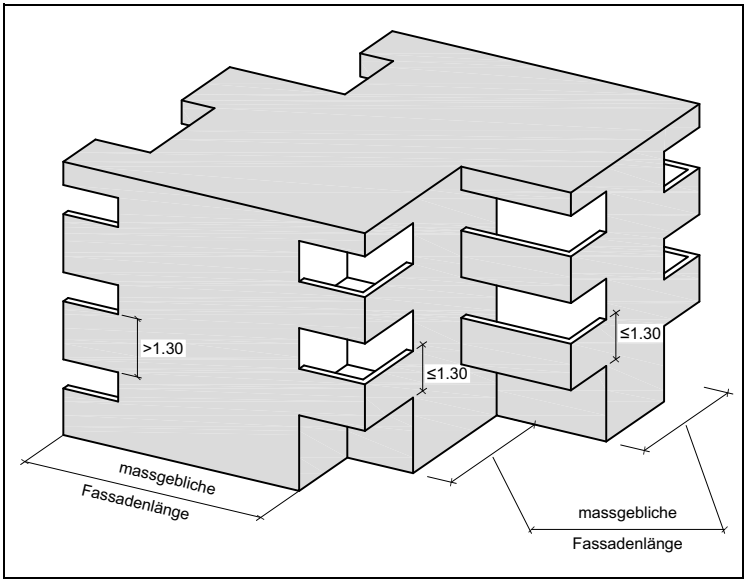
F = 8.10 m
9.60 m - 8.10 m = 1.50 m

G = 3.50 m + 1.50 m = 5.00 m

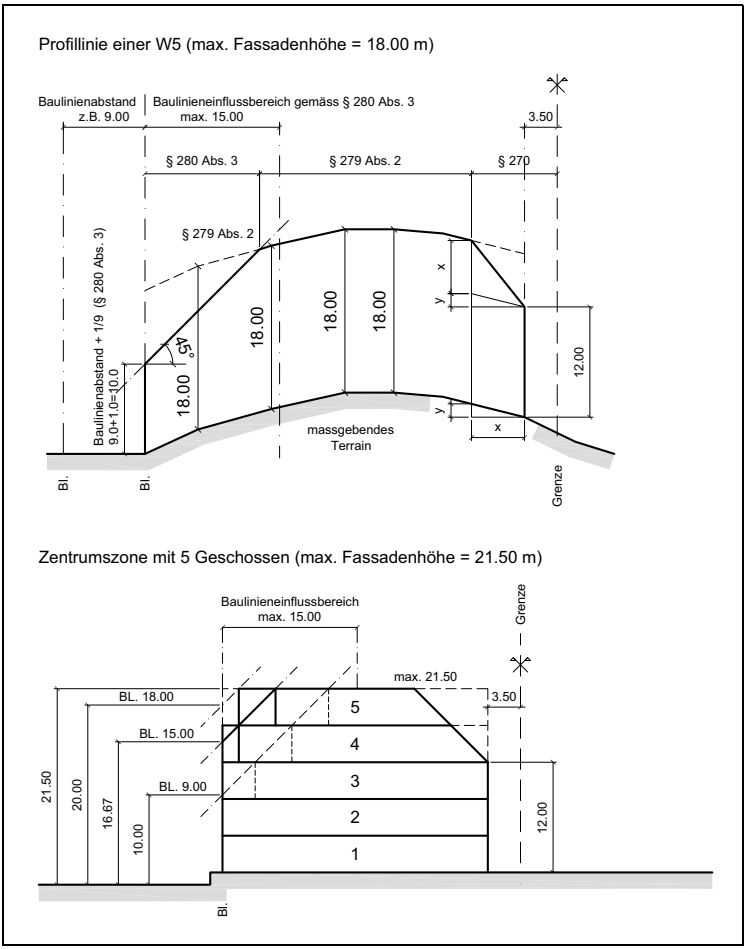
Figur 7.11 Grenz-, Gebäude-, Wald- und Bachabstände (§§ 260 ff. PBG / §§ 21–26 ABV)



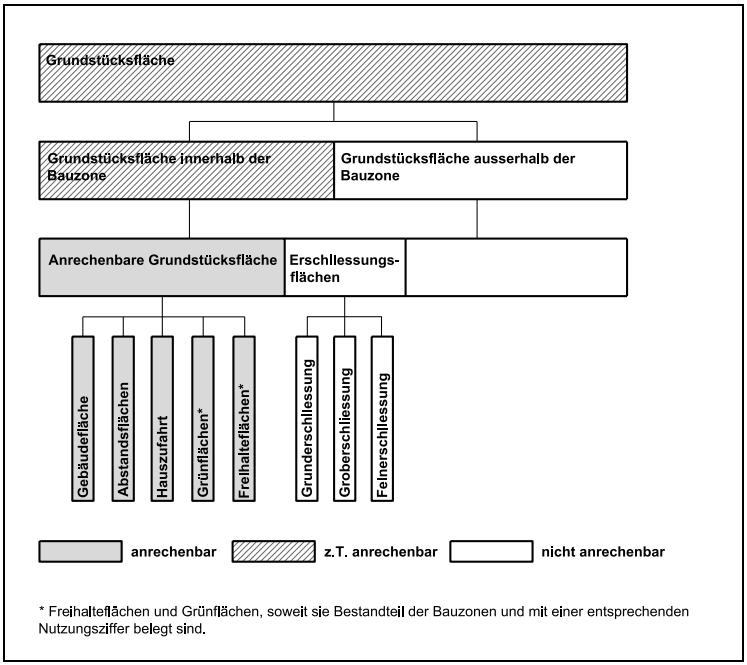
Figur 7.12 Fassadenlänge (§ 260 PBG / § 27 ABV)



Figur 7.13 Fassadenhöhe mit Einfluss von Grenz- und Baulinienabstand (§§ 270 und 278 ff. PBG)[17]



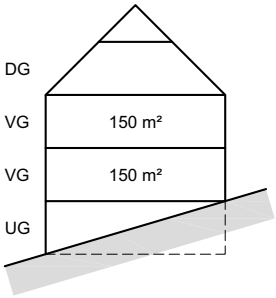
Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG)

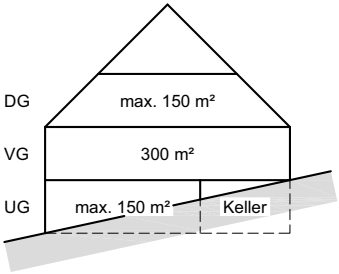


Figur 8.2 Ausnützungsziffer (§ 255 PBG)

Abs. 2: Dach- und Untergeschosse

Beispiel: Wohnzone W2: 2 VG
1 DG
1 UG
AZ 30%
1000 m² (anrechenbare Grundstücksfläche)





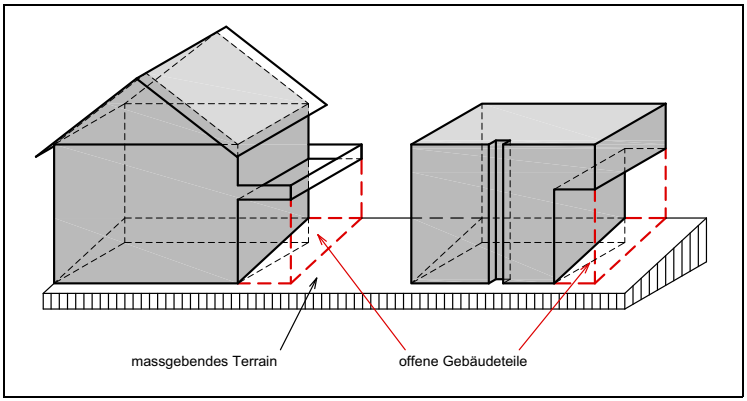
zulässig 300 m² anrechenbare Wohnfläche

(DG und UG nicht anrechenbar)

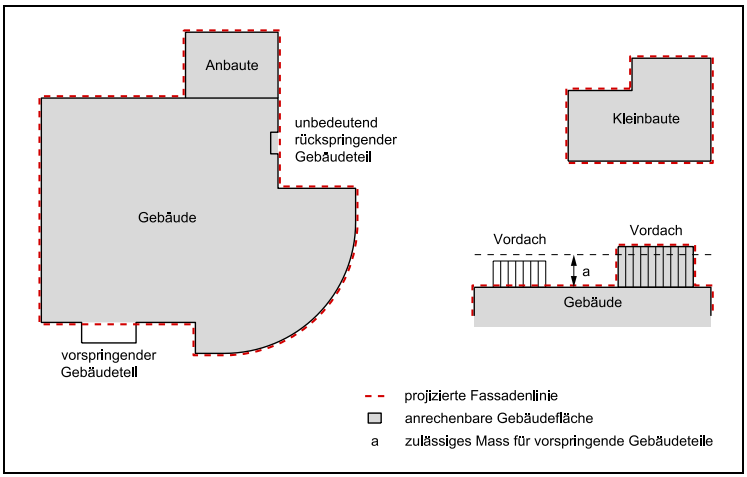
zulässig 300 m² anrechenbare Wohnfläche auf 1 VG

(je max. 150 m² im DG und UG nicht anrechenbar)

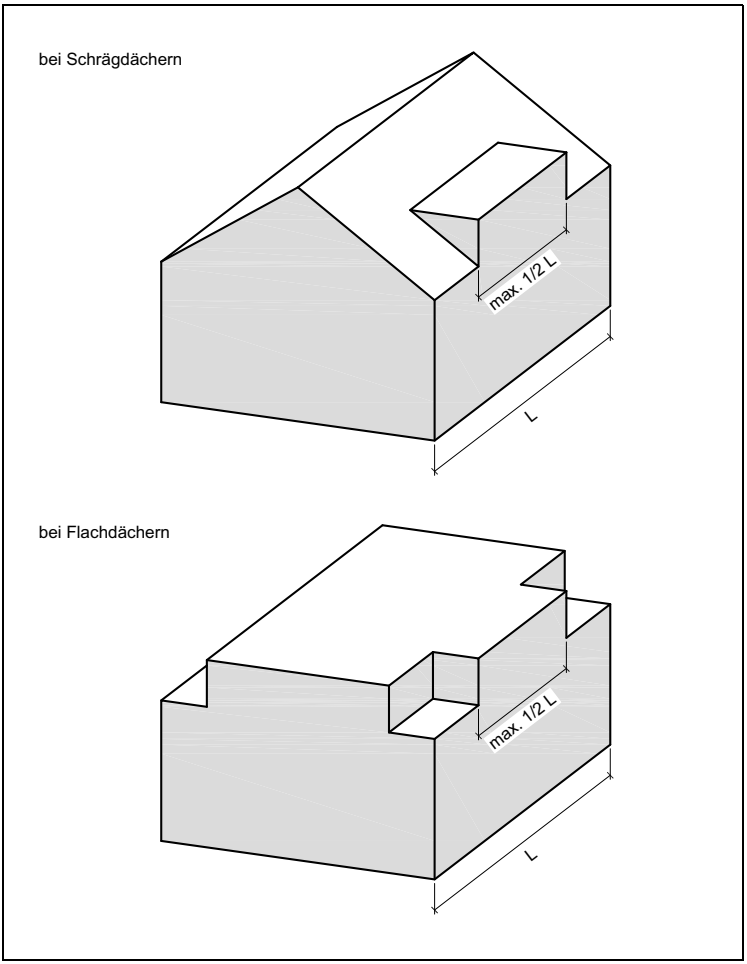
Figur 8.3 Baumassenziffer (§ 258 PBG)



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche (§ 256 PBG)



Figur 9.1 Dachaufbauten (§ 292 PBG)



Anhang 2

Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen (Allgemeine Bauverordnung)[1]

(vom 22. Juni 1977; Stand 28. Februar 2017)

Der Regierungsrat beschliesst:

Gebäude

§ 2.[8] [1] Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen.

[2] Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1,5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m^2 überlagern.

Gewachsener Boden

§ 5. [1] Gewachsener Boden ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens.

[2] Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden

a. innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist;
b. im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist.

II. Die Arealüberbauungen (§ 69 PBG)[8]

§§ 6 und 7.[6]

[1] Weitergeltung gemäss (OS 72, 60).

§ 8. [1] Für die Bemessung der Arealfläche gelten sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen über die massgebliche Grundfläche für Nutzungsziffern. Messweise

[2] . . .[6]

[3] . . .[6]

III. Die Nutzungsziffern (§§ 254 ff. PBG)

1. Die Ausnützungsziffer[5] (§ 255 Abs. 3 PBG)[8]

§ 9.[10] Dach- und Untergeschosse, die im Sinne von § 276 Abs. 2 PBG[2] ein Vollgeschoss ersetzen, sowie Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen, gelten für die Berechnung der Ausnützungsziffer als Vollgeschosse. Dach- und Untergeschosse

§ 10.[8] Als nicht anrechenbar gelten: Nicht-anrechenbare Nebenräume

a. der Freizeit dienende Gemeinschaftsmehrzweckräume von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhaussiedlungen, soweit sie mindestens 20 m² erreichen und bei grösserem Ausmass 2% der anrechenbaren Geschossfläche nicht übersteigen;
b. der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume bis zu 2% der anrechenbaren Geschossfläche;
c. verglaste Balkone, Veranden und Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, bis zu 10% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen.

2. Die Freiflächenziffer (§ 257 Abs. 3 PGB)

§ 11. Als Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen anrechenbar gelten: Anrechenbarkeit zur Spiel-, Ruhe- und Gartenfläche

a. einfache Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze;
b. Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen, soweit sie mit der übrigen diesem Zwecke dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

§ 12. [1] Als oberirdisch gelten alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile. Anrechenbare Bereiche

[2] Als Witterungsbereich gilt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entspricht.

[3] Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.[12]

Aufteilung der Baumassenziffer

§ 13.[11] Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für

a. Hauptgebäude,
b. besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG[2] und
c. verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen.

B. Grundabstand

§ 22. [1] Der Grundabstand ist der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.

[2] Bestehen gemäss Bau- und Zonenordnung zwei verschieden grosse Grundabstände, so ist der kleinere über die Gebäudeecken radial herumzuschlagen.

III. Bei besonderen Gebäuden

§ 25.[8] Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG[2] fallen bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages ausser Betracht, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

VI. Die Fassadenlänge (§ 260 PBG)

Begriff

§ 27. [1] Zur Fassadenlänge werden oberirdische Vorsprünge über mehr als einem Geschoss hinzugerechnet, wenn sie in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen.

[2] Die Bau- und Zonenordnung kann bestimmen, dass die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden zusammengerechnet werden, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet.[9]

Begriff

§ 28.[8] [1] Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibt. Als Gebäudebreite gilt die kürzere Seite dieses Rechtecks.

[2] Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG[2] fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt.

VIII. Mess- und Berechnungsweise (§§ 49, 255–260, 270, 275, 278–281 und 292 PBG)[8]

Einzelheiten

§ 29. [1] Alle Höhenmasse werden im Lot gemessen.

[2] Für andere Masse und Berechnungen enthalten die Skizzen im Anhang erläuternde Darstellungen zu den entsprechenden Vorschriften.[7]

---

[1] OS 46, 770 und GS V, 91.

[2] LS 700.1.

[3] In Kraft seit 1. Juli 1978.

[4] Vom Kantonsrat genehmigt am 29. August 1977.

[5] Vgl. Art. III, Abs. 3 und 4 der Gesetzesänderung vom 1. September 1991 (OS 51, 817). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

[6] Aufgehoben durch RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

[7] Eingefügt durch RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

[8] Fassung gemäss RRB vom 25. September 1991 (OS 52, 44). In Kraft seit 1. Februar 1992 (OS 52, 48).

[9] Eingefügt durch RRB vom 5. August 1992 (OS 52, 216). In Kraft seit 1. Oktober 1992 (OS 52, 240).

[10] Fassung gemäss RRB vom 5. August 1992 (OS 52, 216). In Kraft seit 1. Oktober 1992 (OS 52, 240).

[11] Eingefügt durch RRB vom 14. Mai 2003 (OS 58, 199). In Kraft seit 1. Januar 2004 (OS 58, 250).

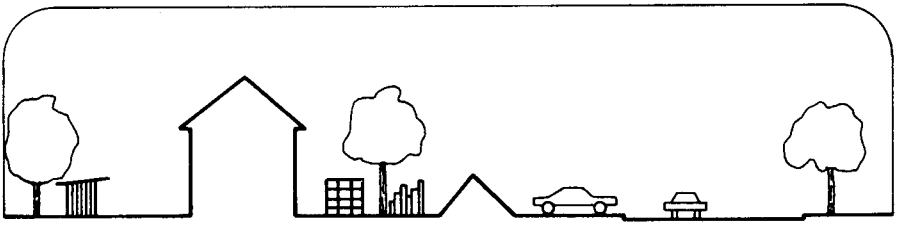
[12] Eingefügt durch RRB vom 10. September 2008 (OS 64, 127; ABl 2008, 1535). In Kraft seit 1. Juli 2009.

Skizzen für die Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV)

Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung
vom 22. Juni / 25. September 1991

Die Ausstattung

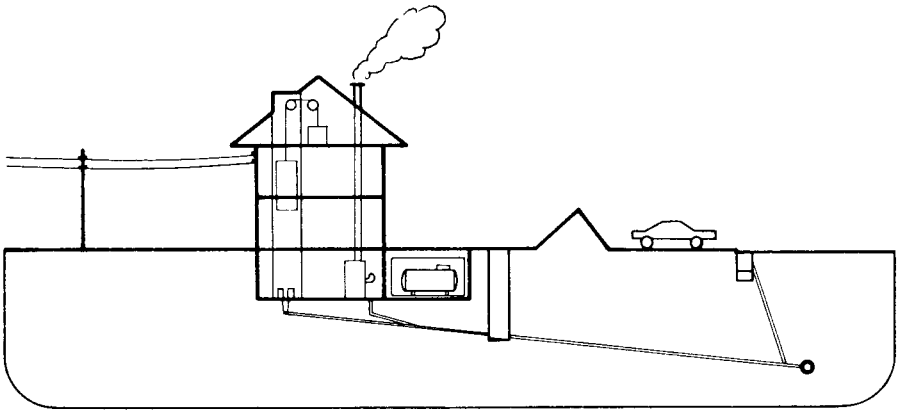
§ 3 ABV



Ausstattungen
sind Nebeneinrichtungen zu Bauten und Anlagen

Die Ausrüstung

§ 4 ABV

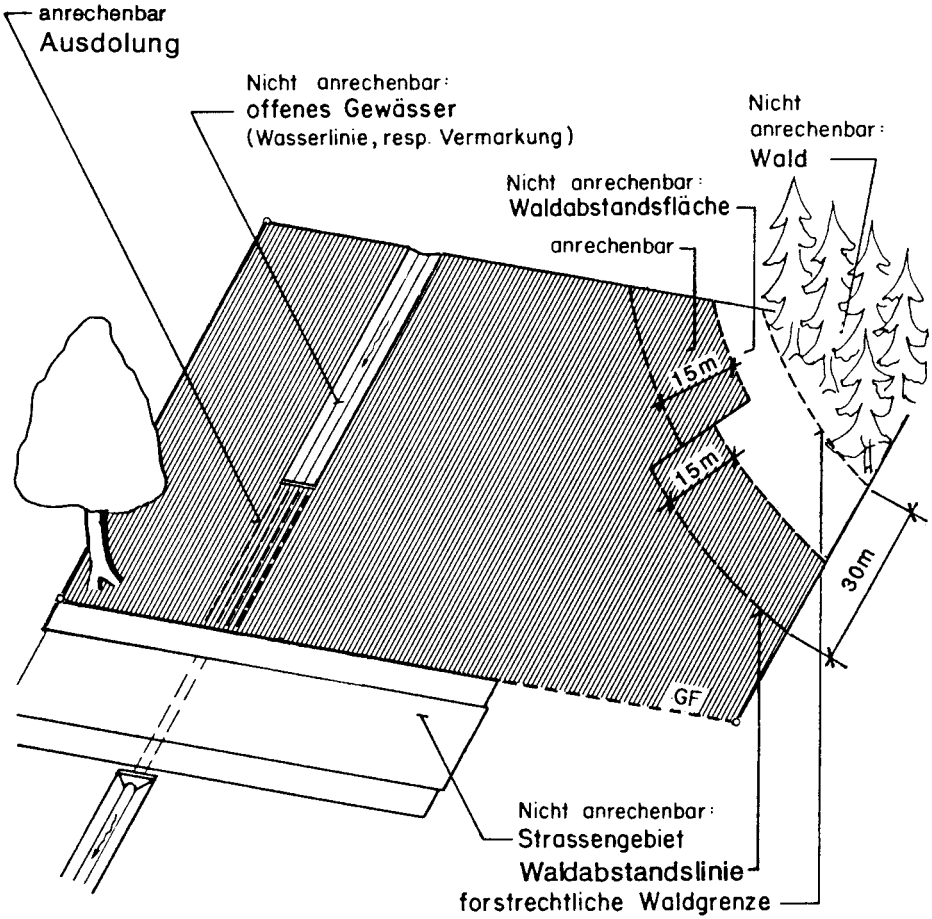


Ausrüstungen
sind technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen

Die Grundfläche

§ 259 PBG

Massgebliche Grundfläche



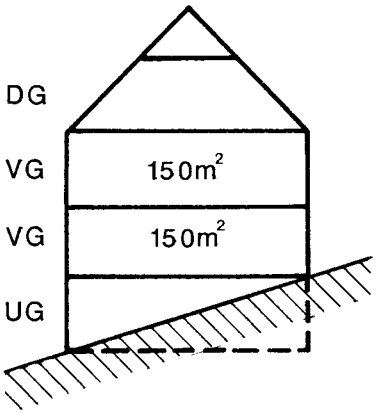
GF = massgebliche Grundfläche

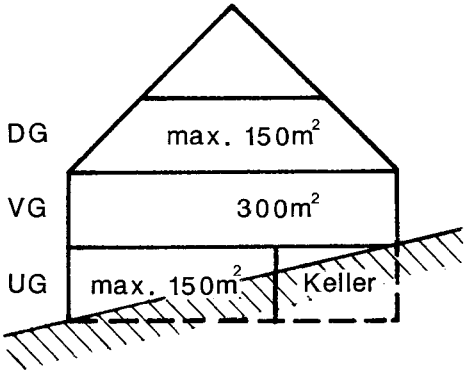
Die Ausnützungsziffer

§ 255

Abs. 2: Dach- und Untergeschosse

Beispiel: Wohnzone W2: 2 VG
1 DG
1 UG
AZ 30%
Grundfläche 1000m²





zulässig 300m² anrechenbare Wohnfläche

(DG und UG nicht anrechenbar)

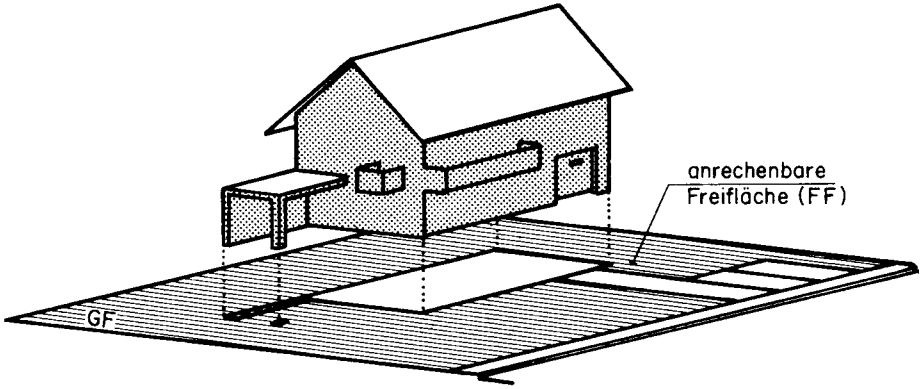
zulässig 300m² anrechenbare Wohnfläche auf 1 VG

(je max. 150m² im DG und UG nicht anrechenbar)

Die Freiflächenziffer

§ 257 PBG
§ 11 ABV

Berechnung der Freiflächenziffer (FZ)

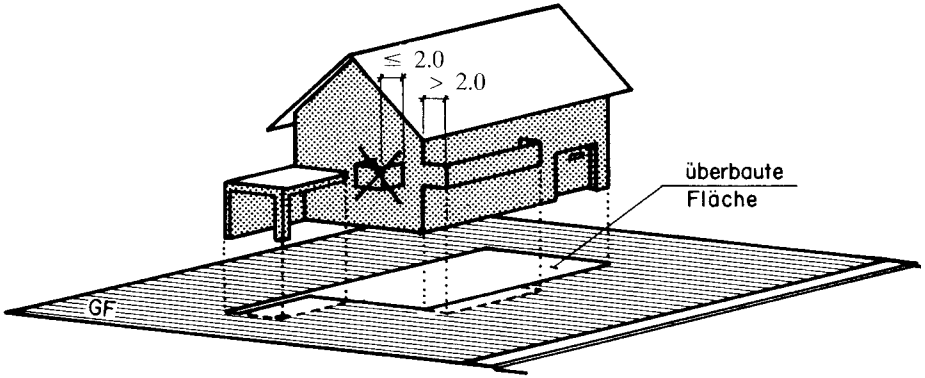


$$\text{Freiflächenziffer (FZ)} = \frac{\text{anrechenbare Freifläche (FF)}}{\text{massgebende Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$$

Die Überbauungsziffer

§ 256 PBG

Berechnung der Überbauungsziffer (ÜZ)

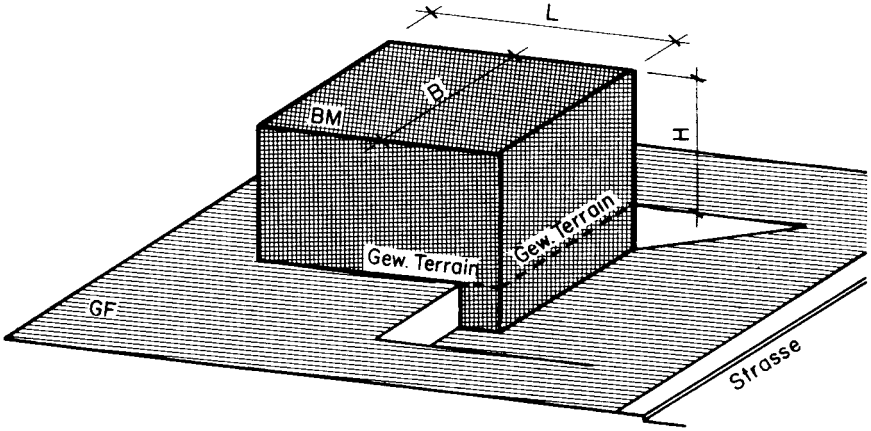


$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{massgebliche Grundfläche (GF)}} \text{ in } \%$$

Die Baumassenziffer

§ 258 PBG
§ 12 ABV

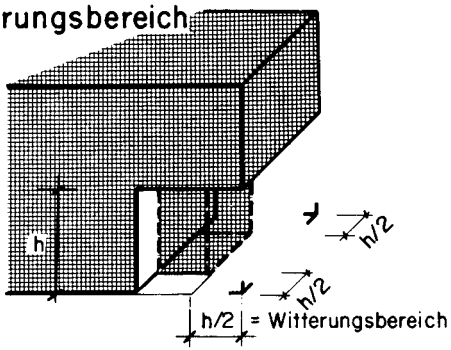
Berechnung der Baumassenziffer (BZ)



$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{oberirdische Baumasse BM}}{\text{massgebliche Grundfläche GF}}$$

$$BZ = \frac{\text{Länge L} \cdot \text{Breite B} \cdot \text{Höhe H}}{\text{GF}}$$

Witterungsbereich

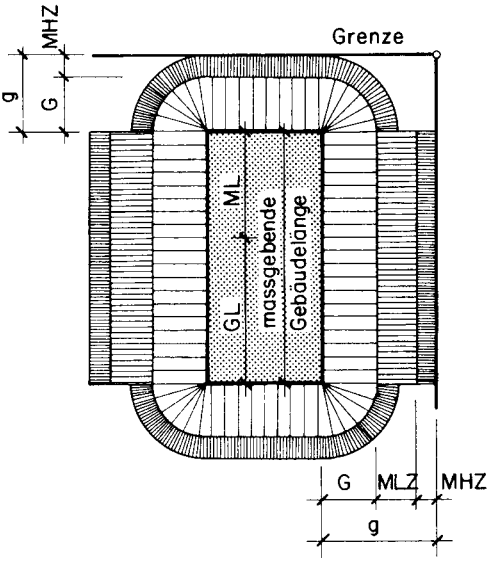


Witterungsbereich ist nicht anzurechnen

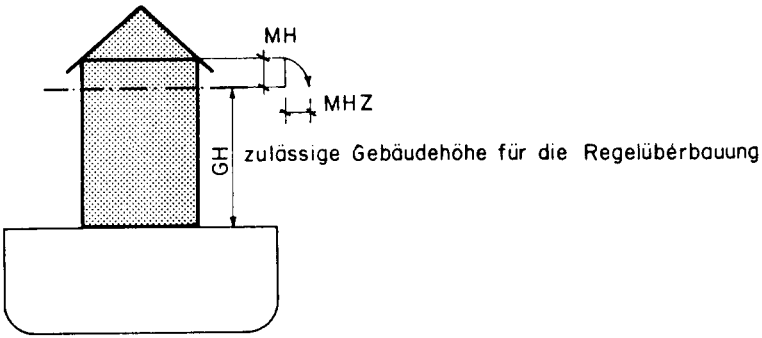
Die Abstände

§ 260 PBG
§ §21-26 ABV

Begriffe



G = Grundabstand
MLZ = Mehrlängenzuschlag
MHZ = Mehrhöhenzuschlag
g = erforderlicher Grenzabstand
GL = Grundlänge gemäss Bauordnung
ML = Mehrlänge
MH = Mehrhöhe
GH = Gebäudehöhe

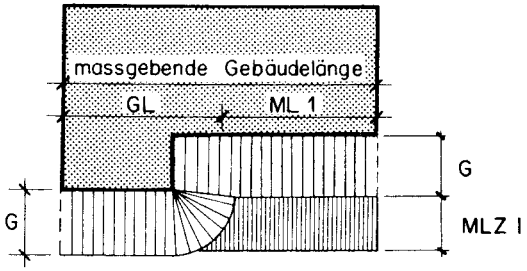


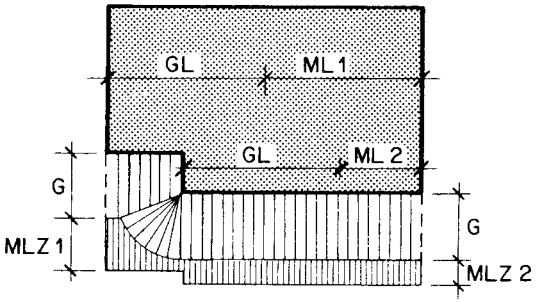
Die Abstände

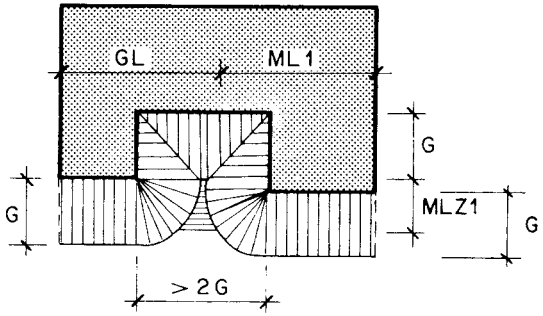
§§ 21-26 ABV

Grenzabstand bei gestaffelten Fassaden

(Darstellung auf eine Fassade beschränkt)





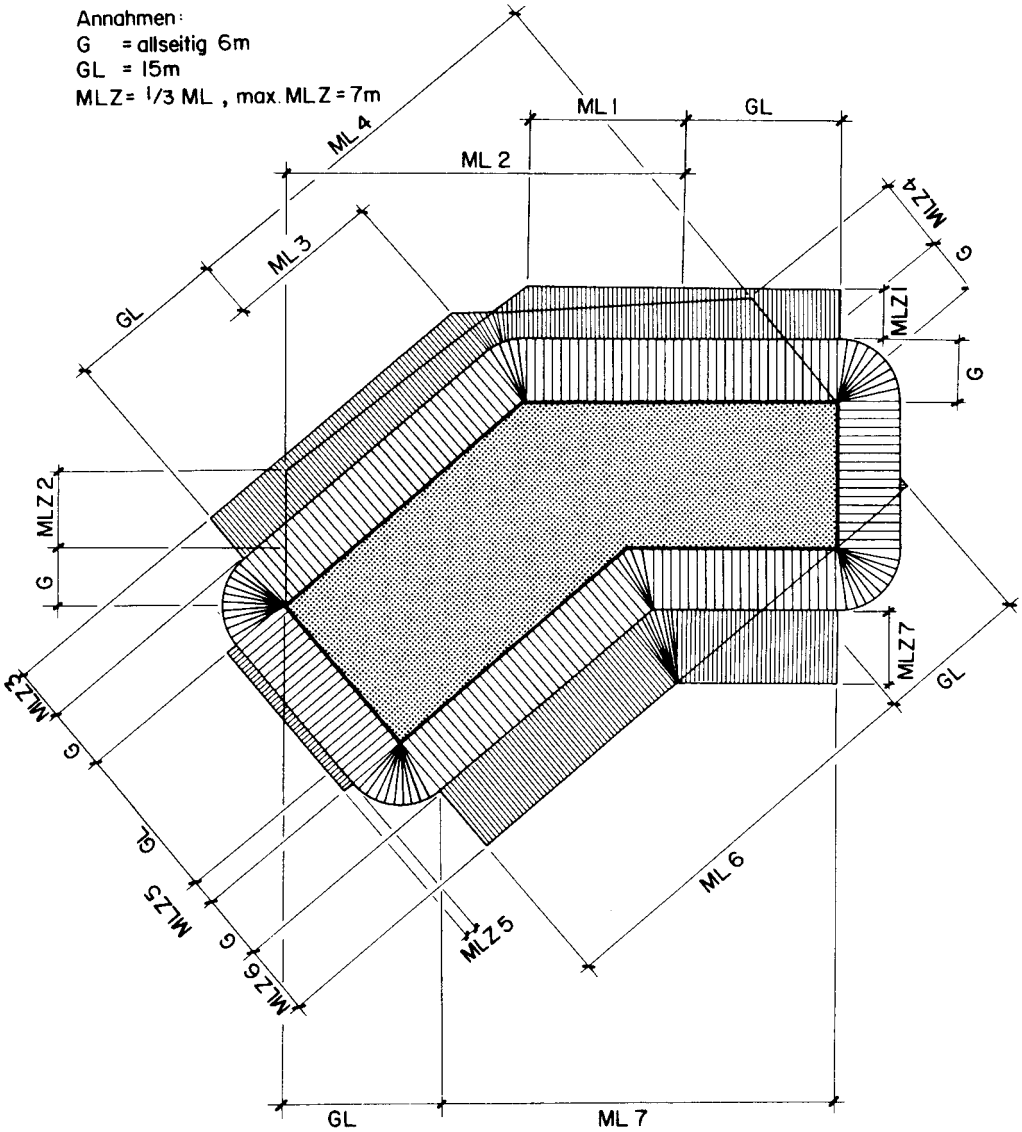


Die Abstände

§§ 21-26 ABV

Grenzabstandsbild eines komplizierten Baukörpers

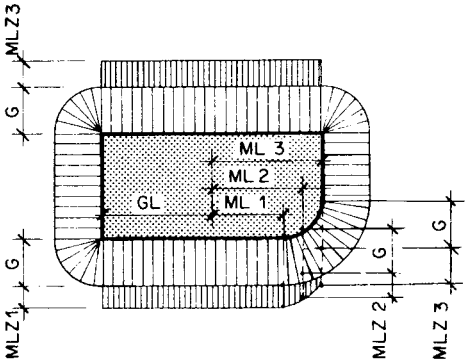
(Abstände aller Fassaden überlagert)



Die Abstände

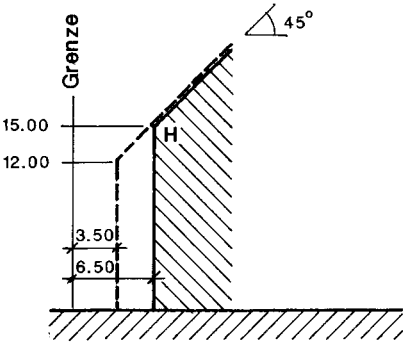
§§ 21-26 ABV

Grenzabstand eines abgerundeten Baukörpers



Grenzabstand infolge Mehrhöhe über 12m

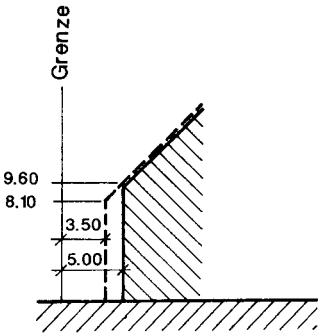
§ 270 Abs. 2 PBG



Grenzabstand infolge Mehrhöhe =
3.50m + 3.00m = 6.50m

Grenzabstand infolge Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

§ 260 Abs. 2 PBG



W2 :

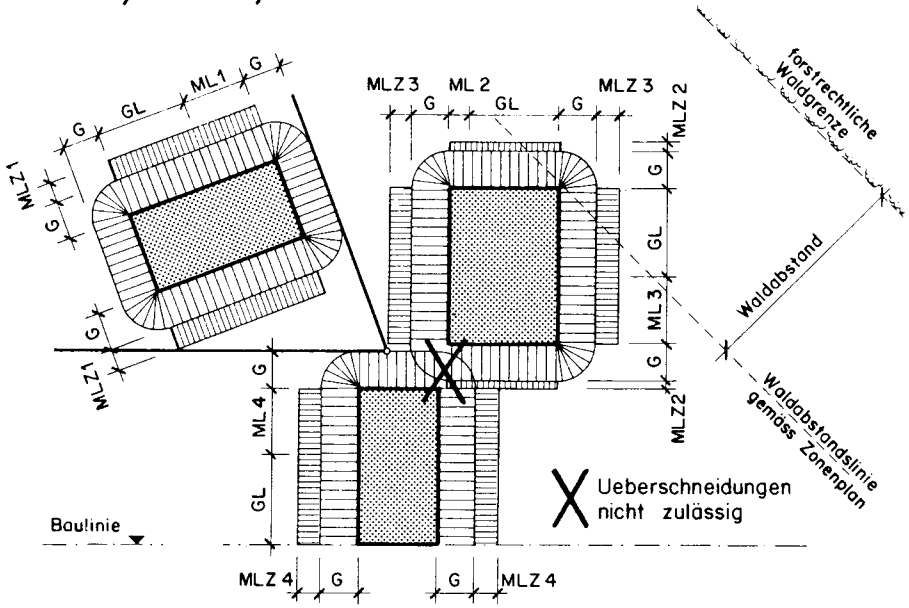
2 x 3.30m + 1.50m = 8.10m
9.60m − 8.10m = 1.50m

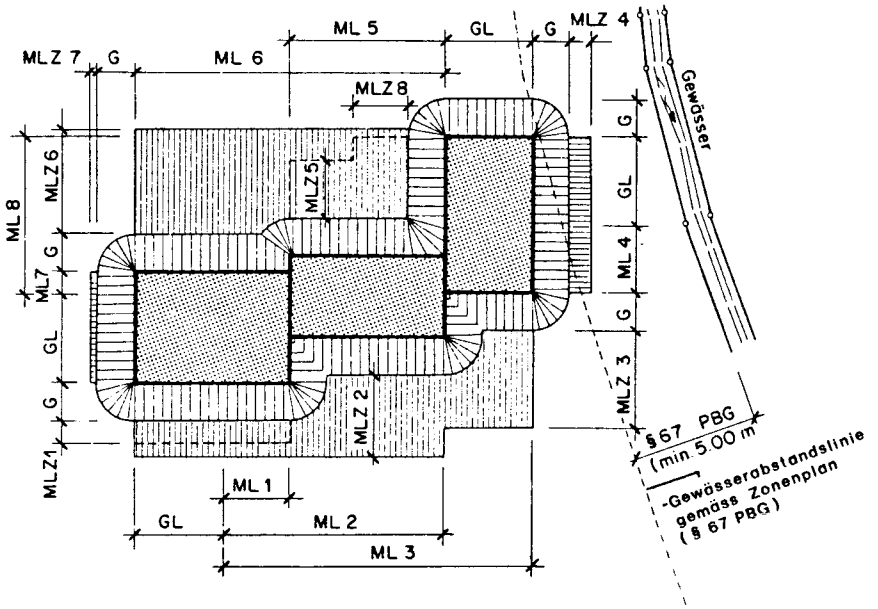
G = 3.50m + 1.50m = 5.00m

Die Abstände

§§ 260ff PBG
§§ 21-26 ABV

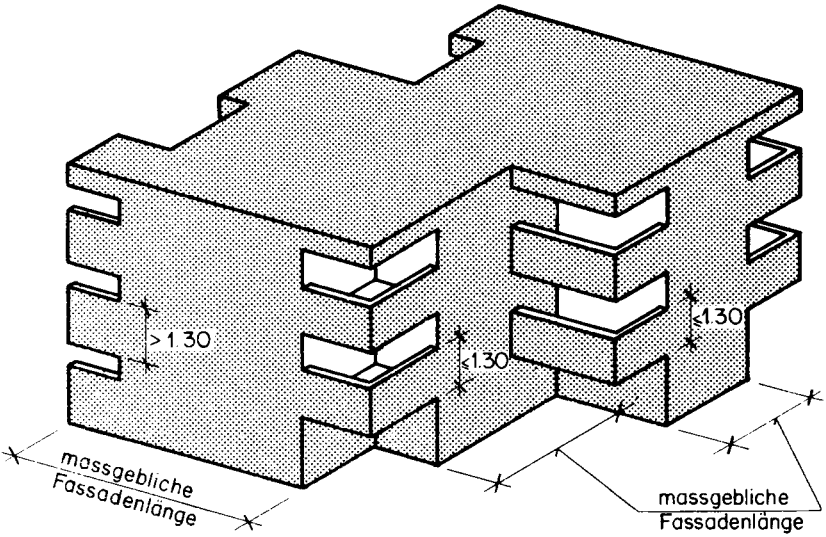
Grenz-, Gebäude-, Wald- und Bachabstände





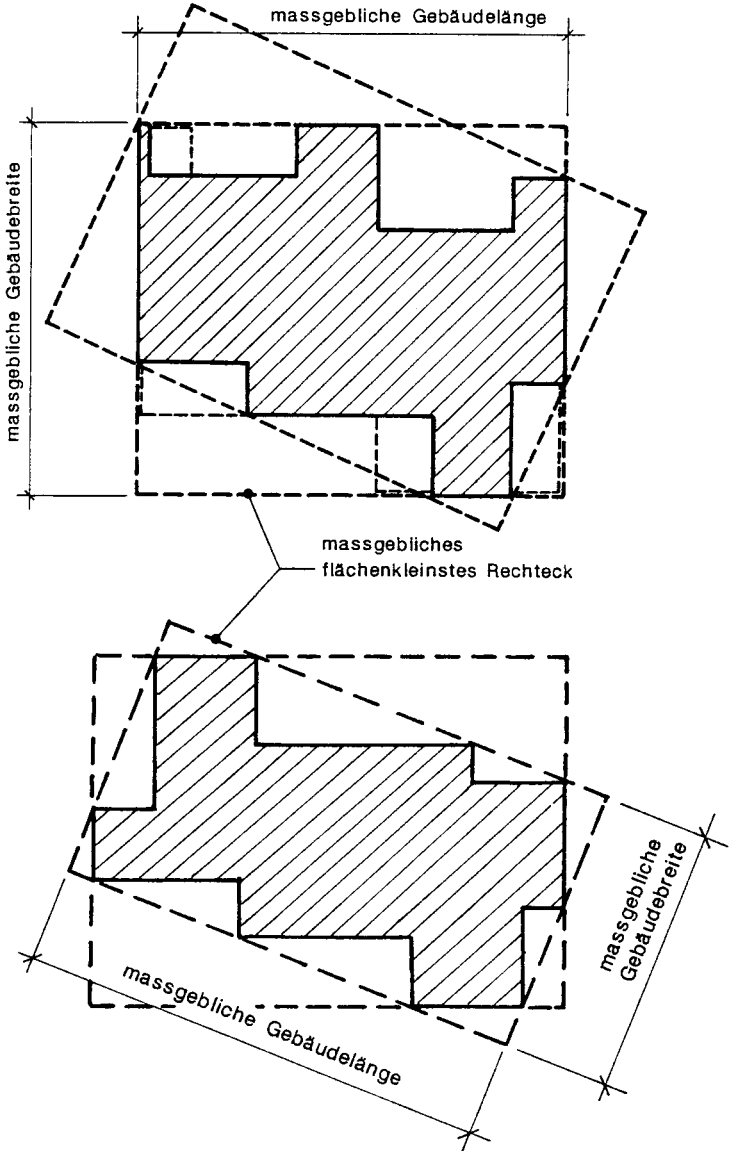
Die Fassadenlänge

§ 260 PBG
§ 27 ABV



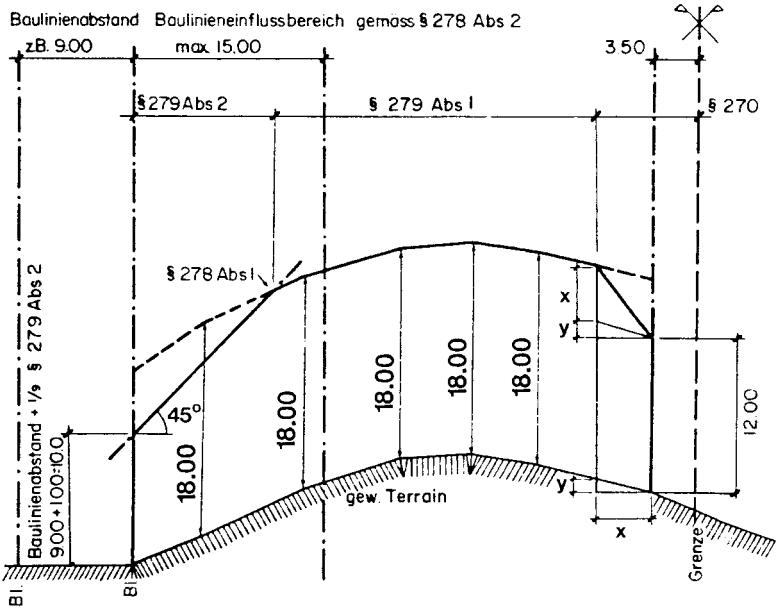
Gebäudelänge / Gebäudebreite

§ 49 PBG
§ 28 ABV

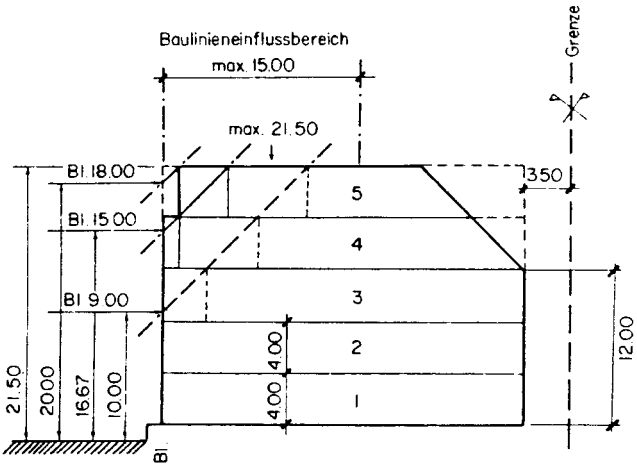


Die Gebäudehöhe mit Einfluss von Grenz- u. Baulinienabstand

§§ 270 u. 278 ff PBG



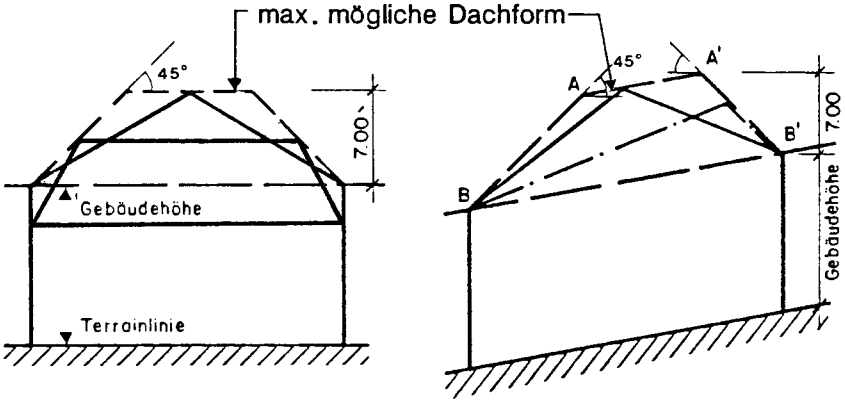
Profillinie einer W5 (max. Gebäudehöhe 5 x 3.3 + 1.5 = 18.00 m)



Zentrumszone mit 5 Geschossen (max. Gebäudehöhe 5 x 4.0 + 1.5 = 21.50 m)

Messweise der Firsthöhe

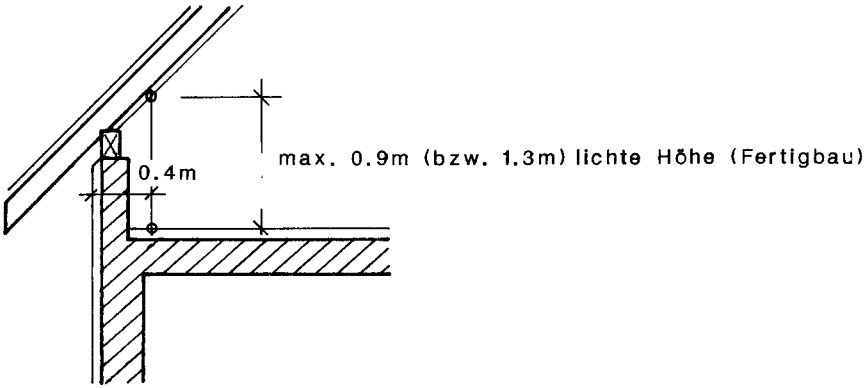
§ 281 Abs 1 PBG



mögliche Dachformen A–A' parallel B–B'

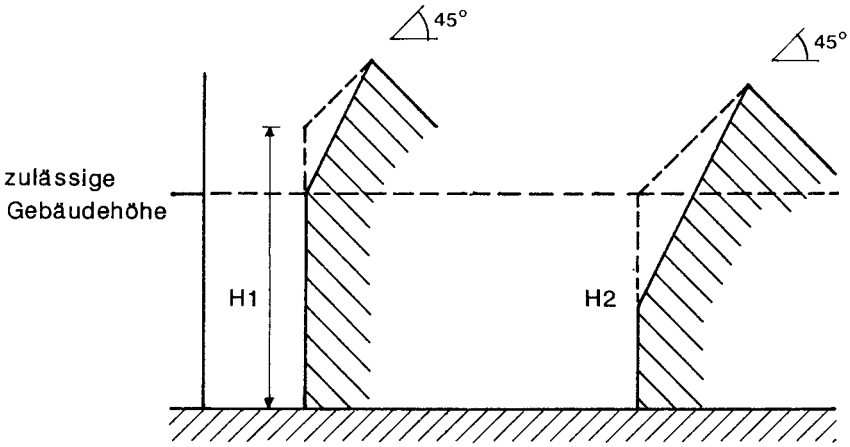
Messweise des Kniestocks

§ 275 Abs. 2 PBG



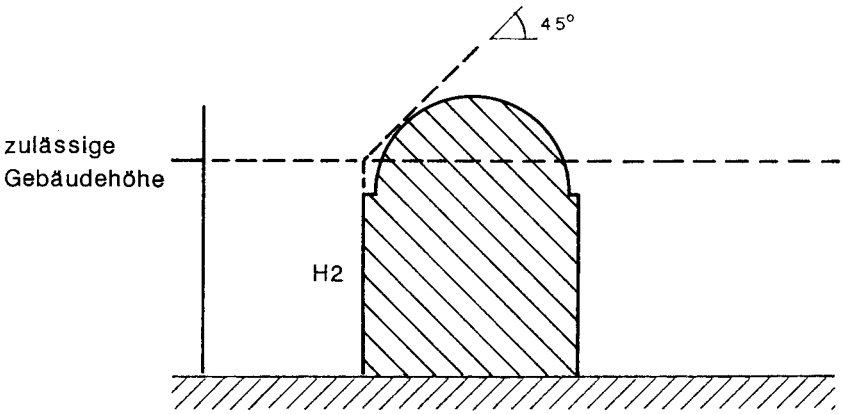
Firsthöhe

§ 281 Abs. 2 PBG



H1 nicht zulässig, überschreitet zulässige Gebäudehöhe

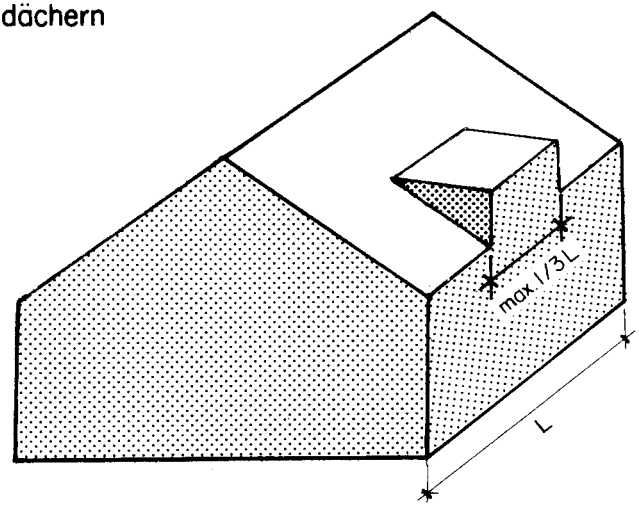
H2 zulässig



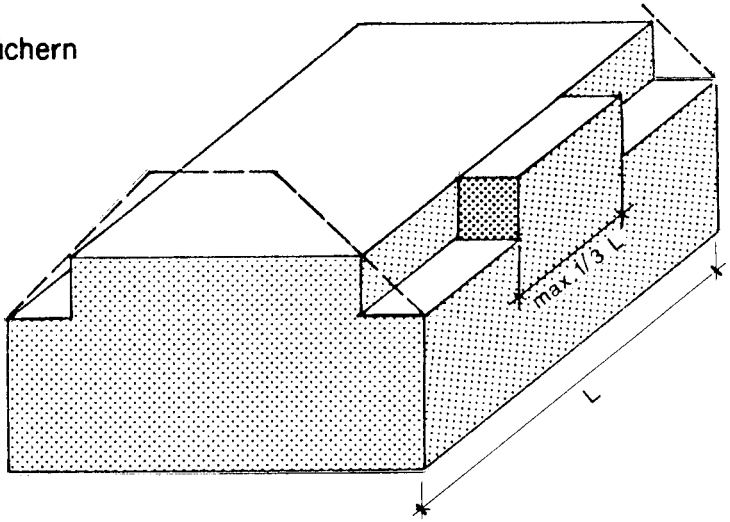
Dachaufbauten

§ 292 PBG

bei Schrägdächern



bei Flachdächern



— — — Firstbegrenzungslinie