

Anhang 3¹⁾ (Stand 1. Januar 2015) (zu § 64 Abs. 1)

In Gemeinden, die ihre allgemeinen Nutzungspläne noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst haben, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen, §§ 16–31) die nachfolgenden Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994² weiterhin.

§ 1b ABauV Baulinien

¹ Baulinien bezeichnen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Erschliessungsanlagen, Gewässern, Wäldern und Schutzzonen.

² Es können rückwärtige Baulinien, die das von Bauten und Anlagen freizuhalten Hintergelände bestimmen, und weitere besondere Baulinien sowie das Bauen an der Baulinie vorgeschrieben werden.

§ 2 ABauV Vorspringende Gebäudeteile (§ 18 BauG)

¹ Die Baulinie darf um höchstens 1,50 m überschritten werden durch

- a) untergeordnete Gebäudeteile (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone usw.) sowie
- b) Wintergärten und Windfänge.

² Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern dürfen diese Bauteile zudem einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

³ Dieselben Gebäudeteile dürfen den Grenzabstand, den Wald-, Gewässer- und Strassenabstand um das gleiche Mass unterschreiten.

§ 8 ABauV Geltungsbereich (§ 51 BauG)

¹ Die Gemeinden können abweichende Regelungen zu den §§ 10–20 ABauV einführen, soweit diese sie dazu ermächtigen.

§ 10 ABauV Baumassenziffer, Grünflächenziffer (§ 50 BauG)

¹ Die Baumassenziffer (BZ) ist die Verhältniszahl zwischen dem oberirdischen Bauvolumen und der anrechenbaren Grundstücksfläche:

$$BZ = \text{oberirdisches Bauvolumen} / \text{anrechenbare Grundstücksfläche (NBF)}$$

Das oberirdische Bauvolumen umfasst das über dem gewachsenen Terrain liegende, von der Gebäudehülle umschlossene Volumen.

¹⁾ Anhang 3 zur Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)

²⁾ SAR [713.111](#)

² Die Grünflächenziffer (GZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche:

$GZ = \text{anrechenbare Grünfläche} / \text{anrechenbare Grundstücksfläche (NBF)}$

Als anrechenbare Grünfläche gelten alle bepflanzten und nicht versiegelten Flächen sowie ökologisch wertvolle Freiflächen. Parkplätze mit Rasengittersteinen und begrünte Flächen auf Tiefbauten werden zur Hälfte angerechnet. Die Gemeinden können weitere Elemente (Bäume usw.) und Flächen als anrechenbare Grünfläche bezeichnen.

§ 11 ABauV Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge wird an der Seite des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst. Anbauten und vorspringende Gebäudeteile werden dabei nicht berücksichtigt.

§ 12 ABauV Gebäudehöhe, Firsthöhe (§ 49 BauG)

¹ Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen.

² Die Firsthöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen.

³ Am Hang werden Gebäudehöhe, Firsthöhe und Geschosshöhe talseitig gemessen. Bei gestaffelten und terrassierten Bauten werden sie für jeden Gebäudeteil einzeln gemessen.

§ 12a ABauV Hang

¹ Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains von mehr als 10 %.

§ 13 ABauV Gewachsenes Terrain (§ 49 BauG)

¹ Das gewachsene Terrain ist der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb des Gebäudegrundrisses werden vernachlässigt.

² Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn das Terrain im Hinblick auf das Bauvorhaben verändert worden ist.

§ 14 ABauV Vollgeschoss (§ 49 BauG)

¹ Untergeschoss, Dach- und Attikageschoss gelten nicht als Vollgeschoss.

² Die Geschosshöhe wird von Oberkante zu Oberkante der fertigen Konstruktion gemessen.

³ Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, beträgt die Höhe der Vollgeschosse im Durchschnitt höchstens 3 m.

§ 15 ABauV Untergeschoss (§ 49 BauG)

¹ Als Untergeschoss gelten Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1,20 m am Hang überschreiten. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Abgrabungen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

§ 16 ABauV Dachgeschoss (§ 49 BauG)¹

¹ Als Dachgeschoss gelten Flächen unter zulässigen Schrägdächern, sofern die Dachfläche nur auf einem Geschoss und pro Gebäudeeinheit höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen wird. Dachflächenfenster mit einer Einbaugrösse bis 0,75 m², die vereinzelt auf anderen Dachgeschossebenen platziert sind, beeinflussen die Beurteilung der Geschossigkeit nicht.

^{1bis} Als zulässige Schrägdächer gelten, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, Dächer mit einer Dachneigung bis 45° und einer Kniestockhöhe bis 1,20 m.

² Als Dachdurchbrüche gelten Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie spezielle Giebelkonstruktionen. Bei dreieckigen Dachaufbauten wird die Breite auf einem Drittel der Höhe gemessen.

³ Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen.

§ 16a ABauV Attikageschoss (§ 49 BauG)

¹ Das Attikageschoss ist ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss und wird wie ein Dachgeschoss behandelt.

² Es gilt als Attikageschoss, wenn die Grundfläche höchstens einem Geschoss entspricht, welches auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt ist. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen müssen alle Bauteile innerhalb dieser möglichen Grundfläche liegen.

³ Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist die Anordnung der Grundfläche frei und beeinflusst die Berechnung der Gebäudehöhe nicht.

§ 17 ABauV Grenzabstand (§ 47 BauG)

¹ Der Grenzabstand von Gebäuden ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Parzellengrenze. Bei anderen Bauten gilt diese Regel sinngemäss.

² Legt die Gemeinde einen grossen Grenzabstand fest, so ist dieser senkrecht vor der massgeblichen Fassade von bewohnten Bauten einzuhalten. Die für den grossen Grenzabstand massgebliche Fassade wird nach den örtlichen Verhältnissen (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) bestimmt.

§ 18 ABauV Klein- und Anbauten (§ 47 BauG)

¹ Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit einer Grundfläche von höchstens 40 m² und einer Gebäudehöhe, die in der Ebene höchstens 3 m beträgt. Am Hang erhöht sich die maximale Gebäudehöhe um die Hälfte der Höhendifferenz innerhalb des Grundrisses. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten.

² Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, gilt für Klein- und Anbauten ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden kann. Gegenüber Hauptgebäuden und für Klein- und Anbauten untereinander gilt kein Gebäudeabstand, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

§ 18a ABauV Tiefbauten

¹ Tiefbauten sind Bauten und Anlagen, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm überragen, insbesondere Strassen, Parkfelder, Pisten und Gleise.

² Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, müssen Tiefbauten einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm aufweisen. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

§ 19 ABauV Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen (§ 47 BauG)

¹ Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Einfriedungen und Stützmauern

- a) nicht höher sein als 1,80 m ab niedriger gelegenen Terrain, und
- b) an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze, gesetzt werden. Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone beträgt der Mindestabstand 60 cm.

² Wo es die Geländeverhältnisse erfordern, sind höhere Stützmauern zulässig. Sie müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden. Gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone vergrössert sich der Mindestabstand in dem Umfang, als die Mauer höher ist als 2,40 m.

³ Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

§ 20 ABauV Gebäudeabstand (§ 47 BauG)

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden.

² Fehlen besondere Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

³ Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, kann der Gebäudeabstand zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.