

Bauverordnung

(Vom)

Der Landrat,
gestützt auf das Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2. Mai 2010 (RBG),
beschliesst:

I. Behandlungsfristen in Bau- und Planungssachen

Art. 1

Ordnungsfristen

¹ Bei den Behandlungsfristen in Bau- und Planungssachen handelt es sich um Ordnungsfristen.

² Kann die Behandlungsfrist nicht eingehalten werden, ist dem Gesuchsteller ein neues Datum mitzuteilen und zu begründen, weshalb die Behandlungsfrist nicht eingehalten werden kann.

Art. 2

Erstinstanzliches Baubewilligungsverfahren

¹ Baugesuche und Bauermittlungsgesuche, die keine Mitwirkung von Stellen des Kantons erfordern, werden innert acht Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs mit Bau- bzw. Bauermittlungsentscheid erledigt. Sofern ein Einspracheverfahren durchzuführen ist, beträgt die Frist 14 Wochen.

² Baugesuche, die in einem Meldeverfahren bewilligt werden, werden innert vier Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs mit Bauentscheid erledigt.

³ Baugesuche und Bauermittlungsgesuche, die eine Mitwirkung von Stellen des Kantons erfordern, werden innert zwölf Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs mit Bau- bzw. Bauermittlungsentscheid erledigt. Sofern ein Einspracheverfahren durchzuführen ist, beträgt die Frist 20 Wochen.

⁴ Für die Behandlung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung, eine Abklärung der Schutzwürdigkeit oder die Mitwirkung von Bundesstellen, öffentlichen Anstalten oder andere Unternehmen des öffentlichen Rechts erfordern, werden die Fristen im Einzelfall durch das Departement festgesetzt.

⁵ Die formelle Sistierung des Baubewilligungsverfahrens unterbricht den Lauf der vorstehenden Fristen.

Art. 3

Beschwerdeverfahren

¹ Beschwerden im Anwendungsbereich des Raumentwicklungs- und Baugesetzes werden innert sechs Monaten nach Abschluss des Schriftenwechsels mit Entscheid erledigt.

² Die einvernehmliche und die durch Zwischenentscheid angeordnete Sistierung des Beschwerdeverfahrens unterbricht den Lauf dieser Frist.

Art. 4

Genehmigung von Planungsinstrumenten durch den Kanton

¹ Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne, inkl. Baureglements- oder Sonderbauvorschriften, die keine Differenzen zur Vorprüfung aufweisen, werden innert vier Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs durch Genehmigungsentscheid erledigt.

² Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne, inkl. Baureglements- oder Sonderbauvorschriften, die Differenzen zur Vorprüfung aufweisen, werden innert zwölf Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs durch Genehmigungsentscheid erledigt.

³ Gesamtrevisionen der Ortsplanung, die keine Differenzen zur Vorprüfung aufweisen, werden innert zehn Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs durch Genehmigungsentscheid erledigt.

⁴ Gesamtrevisionen der Ortsplanung, die Differenzen zur Vorprüfung aufweisen, werden innert 16 Wochen seit Eingang des vollständigen Gesuchs durch Genehmigungsentscheid erledigt.

II. Raumplanung / Planung

A. Funktionale Räume

Art. 5

¹ Bei einem funktionalen Raum handelt es sich um einen Raum, der über die politische Grenze der Gemeinde oder des Kantons hinausgeht und sich über die Beziehungen und das Verhalten der Einwohner, die Erreichbarkeiten sowie die Aktivitäten, die in diesem Raum stattfinden und deren Vernetzung, bestimmt.

² Funktionale Räume können insbesondere Wirtschaftsräume, Agglomerationen, ländliche Räume, touristische Regionen und Ähnliches sein.

³ Die Abgrenzung des funktionalen Raumes wird grundsätzlich von der zu lösenden Aufgabe und den betroffenen Gemeinwesen bestimmt.

⁴ Wo es das Kantonsinteresse erfordert, bestimmt das zuständige Departement die Abgrenzung des funktionalen Raumes in Absprache mit den Gemeinden.

B. Kantonale Raumplanung

Art. 6

Bereich Siedlung

Im Bereich Siedlung hat der kantonale Richtplan insbesondere aufzuzeigen:

- a. wie gross die Siedlungsfläche insgesamt und ihre räumliche Verteilung im Kanton sein soll und wie Siedlungserweiterungen auf regionaler Ebene abgestimmt werden sollen;
- b. wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt werden;
- c. wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird;
- d. wie sicher gestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen;
- e. wie die Siedlungserneuerung gefördert wird.

Art. 7

Bereich Verkehr

Im Bereich Verkehr hat der kantonale Richtplan insbesondere aufzuzeigen:

- a. wie das Gesamtverkehrssystem von regionaler und kantonaler Bedeutung weiterentwickelt werden soll;
- b. welche Massnahmen im Rahmen der kantonalen Zuständigkeiten getroffen werden sollen.

Art. 8

Bereich Natur und Landschaft, Landwirtschaft sowie Naturgefahren

Im Bereich Natur und Landschaft, Landwirtschaft sowie Naturgefahren hat der kantonale Richtplan insbesondere aufzuzeigen:

- a. welche Gebiete sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, insbesondere als Fruchtfolgeflächen, eignen und mit welchen Massnahmen sie auf Dauer erhalten werden sollen;

- b. welche Landschaften und Erholungsräume sich für die Erholung oder Weiterentwicklung eignen und welche Massnahmen dazu erforderlich sind;
- c. in welchen Gebieten die biologische Vielfalt gefördert und bewahrt werden soll und wie diese Gebiete miteinander vernetzt werden sollen;
- d. welche Gebiete langfristig für intensive Nutzungen des Tourismus und der Freizeit bereitgestellt werden sollen;
- e. welche Gebiete eine besondere Bodenqualität aufweisen und mit welchen Massnahmen sie auf Dauer erhalten werden sollen;
- f. welche Gebiete von Naturgefahren bedroht sind und wie sie vor diesen geschützt werden sollen.

C. Raumplanung Gemeinden; Definition Nutzungszonen

Art. 9

Kern-, Zentrumszonen

¹ Kern- oder Zentrumszonen umfassen bestehende oder neu zu schaffende Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion.

² Nebst Wohnnutzungen sind auch nicht störende oder nur mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

³ Im Baureglement können für bestimmte Nutzungen Mindestanteile festgelegt werden.

Art. 10

Wohnzonen

¹ Wohnzonen umfassen die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

² Nicht störende Betriebe und nicht störende Ladengeschäfte, deren Bauweise der Zone angepasst ist, sind zulässig.

³ Im Baureglement können für bestimmte Nutzungen Mindestanteile festgelegt werden.

Art. 11

Mischzonen für Wohnen und Arbeiten

¹ In Mischzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende bzw. mässig verkehrsintensive Betriebe zulässig.

² Im Baureglement können für bestimmte Nutzungen Mindestanteile festgelegt werden.

Art. 12

Arbeitszonen

¹ Arbeitszonen sind für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die aufgrund ihrer Grösse, ihres Verkehrs- oder Personenaufkommens und ihrem Immissionsmass in keiner anderen Zone zugelassen sind.

² Wohnbauten sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sowie für Betriebsinhaber und -inhaberinnen zulässig.

Art. 13

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Art. 14

Sport- und Intensiverholungszone

¹ Sport- und Intensiverholungszone sind bestimmt für eine intensive Nutzung des Bodens durch Bauten und Anlagen zu Sport- und Freizeit Zwecken. Darunter fallen Sport- und Mehrzweckhallen, Hartplätze, Camping- und Reitplätze sowie gewerbliche Reithallen.

² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.

Art. 15

Weilerzonen, Erhaltungszonen

¹ Weiler- oder Erhaltungszonen dienen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Sie sind zulässig, wenn sie im kantonalen Richtplan vorgesehen sind.

² Die Gemeinde regelt die zulässigen Nutzungen im Baureglement.

Art. 16

Freihalte-, Grünzonen im Baugebiet

¹ Freihalte- und Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen insbesondere der:

- a. Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Freihaltung von Aussichtslagen und von Waldrändern;
- b. Erhaltung und Schaffung von Park- und Erholungsanlagen.

² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.

³ Kleinbauten und Anlagen sowie unterirdische Bauten sind zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen.

Art. 17

Verkehrsflächen

¹ Öffentliche oder öffentlich zugängliche Strassen, Trottoirs, Plätze, Parkierungsanlagen, Bushaltestellen sowie Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen werden als Verkehrsflächen bezeichnet.

² Innerhalb der Bauzonen gelegene oder längs an Bauzonen angrenzende Verkehrsflächen zählen zum Baugebiet. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Strassenraumgestaltung oder -nutzung dienen.

Art. 18

Landwirtschafts-, Alpwirtschaftszonen

¹ Die Zweckbestimmung der Landwirtschafts- und Alpwirtschaftszonen richtet sich nach Bundesrecht.

² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in den Landwirtschafts- und Alpwirtschaftszonen richtet sich nach Bundesrecht und nach kantonalem Recht.

Art. 19

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen

Für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen ausgeschieden werden. Der kantonale Richtplan legt die Grundsätze für die Ausscheidung fest.

Art. 20

Grünzonen, Naturschutzzonen im Nichtbaugebiet

¹ Grünzonen oder Naturschutzzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen insbesondere der:

- a. Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung;
- b. Sicherung von Grundwasserschutzarealen und Grundwasserschutzzonen;
- c. Freihaltung von Wildtierkorridoren.

² Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.

³ Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in Grünzonen im Nichtbaugebiet richtet sich nach der Bundesgesetzgebung zum Bauen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 21

Abbauzonen

¹ Abbauzonen dienen der Sicherstellung des Abbaus von Steinen und Erden. In Abbauzonen besteht eine Überbauungsplanpflicht.

² Im Überbauungsplan ist mindestens der Abbau (Etappierung, Rekultivierung) sowie in den Grundzügen die Endgestaltung zu regeln.

³ Die Abbauzone kann befristet werden.

Art. 22

Deponiezone

¹ Deponiezone dienen der Sicherstellung der Deponierung und Ablagerung von Abfall sowie Aushub- und Abraummateriale gemäss eidgenössischer technischer Verordnung über Abfälle (TVA). In Deponiezone besteht eine Überbauungsplanpflicht.

² Im Überbauungsplan ist mindestens der Deponietyp gemäss TVA, das Deponie- oder Ablagerungsvolumen, die Etappierung, die Erschliessung sowie die Endgestaltung zu regeln.

³ Die Deponiezone kann befristet werden.

Art. 23

Übriges Gebiet

¹ Das übrige Gebiet umfasst das unproduktive Land sowie Restflächen, für die keine andere Nutzung in Frage kommt sowie Gebiete, für die noch keine bestimmte Nutzung vorgesehen ist.

² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Bundesrecht für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Art. 24

Schutzzone

Schutzzone als überlagernde Zone umfassen insbesondere:

- a. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften (Landschaftsschutzzone);
- b. bedeutende Ortsbilder (Ortsbildschutzzone).

Art. 25

Gefahrenzone

¹ Gefahrenzone umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Gefährdung durch gravitative Naturgefahren (wie Erdbeben, Lawine, Steinschlag, Hochwasser), nicht oder nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

² In Gefahrenzone können generelle Bauverbote erlassen und Auflagen verfügt werden.

Art. 26

Gewässerraumzone

Gewässerraumzone dienen der Freihaltung und Sicherung des für die Revitalisierung der Fliessgewässer und den Hochwasserschutz erforderlichen Raumes.

Art. 27

Zone mit Überbauungsplanpflicht

¹ Als Zone mit Überbauungsplanpflicht können zusammenhängende Teilgebiete ausgeschieden werden, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden sollen oder die für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind.

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen setzt einen rechtskräftigen Überbauungsplan voraus.

Art. 28

Erneuerungs-, Verdichtungszone

Innerhalb des Baugebietes können Erneuerungs- und Verdichtungszone bezeichnet werden. In diesen Zone liegen die Quartiererneuerung und die innere Verdichtung in einem öffentlichen Interesse und sollen gefördert werden.

Art. 29

Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände dienen der Freihaltung von Gelände für die Ausübung des Skisports.

Art. 30

Zonen für Sport- und Extensiverholung

¹ Zonen für Sport und Extensiverholung bezeichnen Gebiete, in welchen Sport-, Freizeit- und Erholungsaktivitäten in der Natur aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung zugelassen werden können.

² Der genaue Zweck, der Umfang und die Intensität der Nutzung sind im Zonenplan bzw. im Baureglement näher zu regeln.

III. Baurecht

A. Begriffsbestimmungen (Graphiken im Anhang)

Art. 31

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.

Art. 32

Gebäude

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

Art. 33

Klein- und Nebenbauten

Klein- und Nebenbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 34

Anbauten

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

Art. 35

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.

Art. 36

Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Art. 37*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.

Art. 38*Fassadenlinie*

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 39*Projizierte Fassadenlinie*

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

Art. 40*Vorspringende Gebäudeteile*

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Art. 41*Rückspringende Gebäudeteile*

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.

Art. 42*Gebäudelänge*

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 43*Gebäudebreite*

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

Art. 44*Gesamthöhe*

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

Art. 45*Fassadenhöhe*

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

Art. 46*Kniestockhöhe*

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Art. 47*Lichte Höhe*

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Art. 48*Geschosshöhe*

Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

Art. 49*Vollgeschoss*

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Art. 50*Untergeschoss*

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 51*Dachgeschoss*

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Art. 52*Attikageschoss*

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

Art. 53*Grenzabstand*

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

Art. 54*Gebäudeabstand*

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

Art. 55*Baulinien*

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

Art. 56*Baubereich*

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.

Art. 57

Anrechenbare Grundstücksfläche

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Art. 58

Geschossflächenziffer

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten gemäss SIA Norm 416:

- Hauptnutzflächen HNF,
- Nebennutzflächen NNF,
- Verkehrsflächen VF,
- Konstruktionsflächen KF,
- Funktionsflächen FF.

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem festgelegten Mindestmass liegt.

Art. 59

Baumassenziffer

¹ Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVM) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.

³ Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (beispielsweise Wände) umgrenzt sind, werden nicht (zu einem festgelegten Anteil) angerechnet.

Art. 60

Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Art. 61

Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Art. 62

Bauweise

¹ Die offene Bauweise bezeichnet die getrennte Erstellung von Bauten. Das seitliche Zusammenbauen ist nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge möglich.

² Bei geschlossener Bauweise sind die Bauten seitlich zusammen zu bauen. Die Gemeinde bestimmt die zulässigen Gebäudelängen.

Art. 63

Ausnutzungsziffer

¹ Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

² Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie

Mauer- und Wandquerschnitte (inkl. Aussenmauerwerk). Bei abgeschrägten Räumen werden Geschossflächen, die eine lichte Höhe von weniger als 1,50 m aufweisen, nicht angerechnet.

³ Der anrechenbaren Geschossfläche nicht angerechnet werden dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht oder nur beschränkt dienende Räume wie Kellerräume, Estrichräume, nicht gewerblich genutzte Einstellräume, verglaste und nicht mit Fremdenergie beheizte Veranden, Vorbauten, Balkone (ausser der Erschliessung von anrechenbaren Räumen dienende Laubengänge), Terrassen und Wintergärten, ferner unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume.

⁴ Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche, soweit sie ausnützungsfähig und nicht schon früher baulich ausgenutzt worden ist, abzüglich Wald, Gewässer sowie die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

B. Materielles Baurecht

Art. 64

Angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Baureife)

¹ Bereits eingezonte Bauzonen müssen eine auf das Kundenpotenzial und die örtlichen Verhältnisse abgestimmte ÖV-Erschliessung aufweisen. Der Regierungsrat legt die Anforderungen fest. Er kann Normen von Fachorganisationen für verbindlich erklären.

² Die Grenzen einer wirtschaftlichen und topografischen ÖV-Erschliessung müssen berücksichtigt werden.

Art. 65

Erhebliche Auswirkungen im Sinne von Artikel 46 RBG

Erhebliche Auswirkungen liegen insbesondere dann vor, wenn:

- a. für eine Baute oder Anlage eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist;
- b. von der Baute oder Anlage übermässige Immissionen zu erwarten sind;
- c. die Baute oder Anlage aufgrund ihrer Dimension / Grösse nur im Rahmen eines Überbauungsplans adäquat erfasst werden kann, z.B. Abbau- und Deponievorhaben, Einkaufszentren und grössere Gewerbe- und Industriebauten, grössere Freizeit- und Sportanlagen, grössere Parkplätze oder grössere Schiessanlagen oder Ähnliches.

Art. 66

Gute Gesamtwirkung

¹ Eine gute Gesamtwirkung wird insbesondere dann erreicht, wenn:

- a. Stellung, Form, Abmessungen, Proportionen, Materialisierung, Farbgebung, Funktionen und Konstruktion gut aufeinander abgestimmt sind;
- b. die Bauten, Freiräume und Anlagen eine gute Beziehung zur Umgebung aufweisen bzw. herstellen durch Formgebung, Farbgestaltung und Materialwahl sowie Sichtbezügen, Raumabfolgen und Wegführungen.

² Die in Absatz 1 definierten Anforderungen haben sich bei Bauten und Anlagen im Umfeld von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekten an diesen Bauweisen messen zu lassen. Insbesondere die Fassaden-, Fenster- und Dachgestaltung haben den Charakter der geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Objekte zu berücksichtigen.

Art. 67

Gestaltungskommission

¹ Zur Beurteilung von Vorhaben nach Artikel 46 und von besonderen Einordnungsfragen nach Artikel 47 Absatz 1 RBG hat die zuständige Gemeinde eine Kommission zu bestellen, welche sich aus fünf bis sieben Fachleuten zusammensetzt.

² Es sind in der Kommission nebst den Vertretern des Baufachorgans der Gemeinde mindestens ein Vertreter des Glarner Architekturforums und zwei unabhängige Fachexperten beizuziehen.

³ Die Kommission unterbreitet ihre Beurteilungen der für das Bewilligungsverfahren zuständigen Gemeindebehörde.

⁴ Für die Beurteilung von Vorhaben nach Artikel 47 Absatz 2 RBG ist die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission zuständig.

Art. 68

Energetische Massnahmen

Wird die Konstruktionsstärke der Aussenfassade und des Daches aufgrund der Wärmedämmung stärker als 35 cm, ist sie für die Berechnung der Geschossflächenziffer (GFZ), der Ausnützungsziffer (AZ) und die Berechnung der Baumassenziffer (BMZ) nur bis maximal 35 cm zu berücksichtigen.

Art. 69

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

¹ Das minimal zu erstellende (Pflichtzahl) und das maximal zulässige Abstellplatzangebot berechnet sich nach der jeweils gültigen SN-Norm zur Bestimmung des Angebots an Parkfeldern.

² Die Gemeinde kann für geeignete Gebiete Reduktionen und entsprechende Ersatzabgaben festlegen.

³ Für Behinderte sind speziell signalisierte und rollstuhlgängige Abstellplätze vorzusehen. Die Anzahl und Anordnung mit den nötigen Zugängen richtet sich nach den Normen für hindernisfreies Bauen.

⁴ Bei publikumsorientierten Nutzungen ist für Motor- und Fahrräder eine ausreichende Anzahl Abstellplätze zu erstellen. Als Richtwert gelten je 5 Prozent der Parkfelder für Kunden und Besucher.

Art. 70

Aufzugsanlagen

¹ Der Regierungsrat legt die sicherheitsbedingten Anforderungen an Aufzugsanlagen fest. Er kann Normen von Fachorganisationen für verbindlich erklären.

² Er regelt die bei den periodischen Kontrollen und bei Umbauten vorzunehmenden Verbesserungen.

C. Formelles Baurecht

Art. 71

Bewilligungspflichtige Vorhaben

¹ Der Bewilligungspflicht gemäss Artikel 66 RBG unterstehen namentlich:

- a. Hochbauten, einschliesslich Vor-, An- und Aufbauten jeglicher Art;
- b. Tiefbauten wie Strassen, Wege, Plätze aller Art, Sport- und Freizeitanlagen, unterirdische Bauten, Schwimmbassins;
- c. alle materiellen oder gestalterischen Veränderungen an Kulturobjekten nach Natur- und Heimatschutzgesetz;
- d. Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild wie Terrainveränderungen und Umgebungsgestaltungen, Einrichtungen der Versorgung und Entsorgung, Aussenreklamen;
- e. Fassadenänderungen;
- f. Eingriffe in offene oder eingedolte Wasserläufe und in den Wasserhaushalt des Bodens (Drainagen, Entwässerungen);
- g. die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdende Anlagen und Einbauten wie Einrichtungen zur Wärmeerzeugung, zur Lagerung und Verarbeitung von feuer- und explosionsgefährlichen sowie umweltgefährdenden Stoffen;
- h. die Umwelt belastende Anlagen wie Deponien, Feuerungs- und Tankanlagen, abwasserproduzierende Einrichtungen, Erdsonden und Erdkollektoren, Sondier- und Probebohrungen, Sendeanlagen, Lichnanlagen mit erheblicher Strahlungsintensität;
- i. die Umwelt belastende Produktionsanlagen;
- k. die Umwelt entlastende Anlagen wie Gewässerschutz- und Kanalisationsanlagen, Lärmschutzanlagen und Ähnliches;

- l. Nutzungsänderungen innerhalb der Bauzonen, welche Auswirkungen auf die Umgebung, die Brandschutzvorschriften oder eine wesentliche Vergrößerung des Benutzendekreises haben;
- m. Nutzungsänderungen ausserhalb der Bauzonen;
- n. Bauten, einschliesslich Um- und Innenumbauten, die dem Eidgenössischen Lebensmittelgesetz unterstellt sind;
- o. Abbruch von Bauten und Anlagen.

² Betreffen Vorhaben nur Teile einer bestehenden Baute oder Anlage, sind sie ebenfalls bewilligungspflichtig, sofern sie baupolizeilich oder in ihren Auswirkungen auf die Umwelt oder auf geschützte und schützenswerte Objekte und Ortsbilder oder deren Umgebung erheblich sind. Die Bewilligungspflicht erstreckt sich grundsätzlich auch auf provisorische oder mit dem Baugrund nicht fest verbundene Bauten und Anlagen.

Art. 72

Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben

¹ Einfache kleine Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 6 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 2 m oder nur für eine Dauer von drei Monaten erstellte Bauten und Anlagen, die wegen ihrer untergeordneten Bedeutung weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, sind baurechtlich weder melde- noch bewilligungspflichtig.

² Namentlich gilt dies für:

- a. Erneuerungen, Renovationen, die dem normalen Unterhalt dienen und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringen, ausser an geschützten oder inventarisierten Kulturobjekten;
- b. ortsübliche offene Einfriedungen wie Häge, Zäune und dergleichen;
- c. Mauern und geschlossene Einfriedungen, welche eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten;
- d. ausser in Schutzzonen und an Kulturobjekten: Solaranlagen bis 15 m²;
- e. ausser in Schutzzonen und in der näheren Umgebung von Kulturobjekten und sofern keine Gewässer oder Biotope betroffen werden: einmalige Terrainveränderungen (Aufschüttung, Abgrabung) bis zu einer maximalen Differenz von höchstens 1,5 m zum gewachsenen Terrain und einer veränderten Bodenfläche von höchstens 100 m²;
- f. ausser an Kulturobjekten:
 - Parabolantennen bis zu 0,85 m Durchmesser, sofern sie bezüglich der Farbgebung dem Hintergrund angepasst werden;
 - nicht leuchtende Eigenreklamen auf privatem Grund bis zu einer Fläche von 1,2 m²; an Kulturobjekten und in Ortsbildern von nationaler Bedeutung bis zu einer Fläche von 0,25 m²;
 - Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungseinrichtungen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen;
- g. kleinere Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im ortsüblichen Rahmen, wie Gartenwege, Treppen, Brunnen, kleine Teiche, Sandkästen, Gartencheminées, Planschbecken, Kinderspielgeräte, künstlerische Plastiken.

³ Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften, insbesondere der Gestaltungs-, Grenzabstands-, Brandschutz- und Immissionsvorschriften. Die Befreiung erstreckt sich auf die Pflicht zur Einreichung eines Baugesuchs sowie auf die Visierung und öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens. Falls notwendig, trifft die Gemeindebaubehörde nach Anhörung der Betroffenen die erforderlichen Anordnungen.

Art. 73

Anwendungsfälle Meldeverfahren

¹ Ein Meldeverfahren kann die Gemeinde insbesondere vorsehen bei:

- a. Fassaden- und anderen baulichen Änderungen innerhalb der Bauzonen, welche nach aussen nur unwesentlich in Erscheinung treten (Einbau von Türen, Fenstern, Zweckänderung von Räumen usw.);
- b. Änderung der Raumaufteilung von bestehenden Wohnbauten;

- c. Einbau von Bädern, WC, Küchen, soweit damit nicht eine Wohnraumerweiterung verbunden ist;
- d. Abbrucharbeiten;
- e. provisorische Bauten, soweit sie nicht bewilligungsfrei sind.

² Werden dabei Bestimmungen der Brandschutzgesetzgebung tangiert, muss das Vorhaben der Brandschutzbehörde vorgelegt werden.

³ Das Meldeverfahren findet keine Anwendung in geschützten Ortsbildern und an geschützten oder anderweitig inventarisierten Kulturobjekten sowie bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Art. 74

Visierung

¹ Bei der Visierung der Bauvorhaben sind insbesondere die Fassaden- und Gesamthöhe der Anlage zusammen mit dem Niveaupunkt, dem massgeblichen Höhenbezugspunkt und der horizontalen Ausdehnung des Objektes, die Erdgeschosskote sowie Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,2 m Höhe bzw. Tiefe deutlich zu markieren.

² Die Visierung ist bis zur Rechtskraft der Bewilligungsentscheide zu belassen. Über Ausnahmen entscheidet die zuständige Behörde.

Art. 75

Profilierung von Sondernutzungsplänen

Die Profilierung der Baubereiche der Sondernutzungspläne nach Artikel 25 Absatz 2 RBG hat zumindest in der horizontalen Ausdehnung, nicht aber in der vertikalen Abmessung, zu erfolgen.

Art. 76

Vorläufige Prüfung

¹ Die zuständige Gemeindebehörde prüft eingehende Baugesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob die Bauvisiere richtig gestellt sind.

² Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die zuständige Gemeindebehörde innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs.

³ Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen.

Art. 77

Bauentscheid

Vorhaben werden bewilligt, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen sowie weiteren, im Bewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen.

Art. 78

Baukontrolle

¹ Die zuständige Gemeindebehörde prüft die Ausführung des Vorhabens auf Übereinstimmung mit den Bewilligungen und den genehmigten Plänen. Sie kann Dritte mit den erforderlichen Kontrollen beauftragen.

² Wo kantonale Bewilligungen überwacht werden müssen, leitet die zuständige Gemeindebehörde die Meldung des Baubeginns sowie die bei Kontrollen festgestellten Abweichungen an die zuständigen kantonalen Behörden weiter. Die kantonalen Behörden sind ebenfalls befugt, ihre Bewilligungen zu überprüfen.

³ Brandschutzauflagen werden in jedem Fall durch die Brandschutzbehörde kontrolliert.

⁴ Die Ergebnisse der Baukontrolle sind schriftlich festzuhalten.

Art. 79

Kontrollpflichtige Baustadien

¹ Die Bewilligungsbehörden legen in ihren Bewilligungen fest, welche Baustadien zur Kontrolle anzuzeigen sind. Der Regierungsrat bestimmt die Baustadien, die auf jeden Fall angezeigt werden müssen.

² Die Kontrollen erfolgen so kurzfristig, dass der Bauablauf nicht verzögert wird. Nach Behebung gerügter Mängel ist für die Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

D. Durchführung der Koordination

Art. 80

Leitverfahren

¹ Leitverfahren ist das Baubewilligungsverfahren oder das nach der Umweltschutzgesetzgebung massgebliche Verfahren, wenn für die Verwirklichung des Vorhabens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

² In den verbleibenden Fällen ist dasjenige Verfahren Leitverfahren, welches am frühesten eine umfassende Prüfung ermöglicht.

³ Sofern nicht das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren ist, bestimmt die zentrale kantonale Stelle zuhanden der Verfahrensbeteiligten und betroffenen Behörden das Leitverfahren und die für die Leitung des Verfahrens zuständige Stelle.

⁴ Bestehen Unstimmigkeiten bezüglich des Leitverfahrens und können sich die beteiligten Stellen nicht einigen, entscheidet der Regierungsrat abschliessend.

⁵ Vorbehalten bleiben bundesrechtliche Vorschriften, welche die Koordinationsaufgabe einer bestimmten kantonalen oder eidgenössischen Behörde übertragen.

Art. 81

Kommunale Leitbehörde

¹ Ist die Leitbehörde eine Behörde der Gemeinde und zeigt sich, dass zur Verwirklichung des Vorhabens kantonale Verfügungen oder Verfügungen des Bundes erforderlich sind, leitet die Leitbehörde das Gesuch an die zentrale kantonale Stelle weiter.

² Die zentrale kantonale Stelle sorgt dafür, dass die erforderlichen kantonalen Bewilligungen und Zustimmungen gesammelt, koordiniert und gesamthaft der zuständigen kommunalen Leitbehörde weiter geleitet werden. Sie sorgt zudem für die Abstimmung des Vorgehens zwischen der kommunalen Leitbehörde und den einzubeziehenden Bundesbehörden.

³ Die kommunale Leitbehörde sichtet diese Verfügungen und Stellungnahmen und vergleicht sie mit jenen, die sie selbständig treffen kann. Zeigen sich Widersprüche, nimmt sie mit der zentralen kantonalen Stelle Verbindung auf, um die Widersprüche zu beseitigen.

⁴ Die gesetzliche Zuständigkeitsordnung bleibt unberührt.

Art. 82

Zentrale kantonale Stelle

¹ Die zentrale kantonale Stelle sorgt für die formelle und materielle Koordination auf Stufe Kanton und mit dem Bund.

² Stellt sie Widersprüche fest, versucht sie, diese im direkten Kontakt mit den betroffenen Stellen zu bereinigen. Sofern sich dies als notwendig erweist, lädt sie die entsprechenden Stellen zu einem Einigungsgespräch ein und sucht nach einer einvernehmlichen Lösung, die allen Vorschriften entspricht.

³ Lassen sich die Widersprüche nicht bereinigen, entscheidet das zuständige Departement.

Art. 83

Eröffnung koordinierte Einzelentscheide

¹ Sind die erforderlichen Verfügungen und Stellungnahmen inhaltlich koordiniert, eröffnet die Leitbehörde diese dem Gesuchsteller gleichzeitig und mit einer einheitlichen Rechtsmittelbelehrung.

² Die Leitbehörde setzt die beteiligten Behörden und Fachstellen gleichzeitig in Kenntnis.

Art. 84*Gebühren*

¹ Die beteiligten Stellen und Behörden stellen die Gebührenrechnung der Leitbehörde zu.

² Diese eröffnet alle Gebührenforderungen gemeinsam und gleichzeitig.

IV. Schlussbestimmungen**Art. 85***Regierungsrätliche Vorschriften*

Der Regierungsrat kann weitere Vorschriften erlassen, die sich in den Bereichen Bausicherheit und Baugesundheit als notwendig erweisen. Er kann Normen von Fachorganisationen für verbindlich erklären.

Art. 86*Übergangsbestimmungen*

¹ Regelungen der Gemeinde, die den unmittelbar anwendbaren Bestimmungen dieser Verordnung widersprechen, sind mit ihrem Inkrafttreten aufgehoben.

² Als unmittelbar anwendbar gelten:

- a. die Bestimmungen über die Behandlungsfristen (Art. 1–4),
- b. die Bestimmungen zum materiellen Baurecht (Art. 64–70),
- c. die Bestimmungen zum formellen Baurecht (Art. 71–79),
- d. die Durchführung der Koordination (Art. 80–84).

Art. 87*Aufhebung bisherigen Rechts*

Die Bauverordnung vom 6. Juni 1989 und die Verordnung vom 26. April 1989 über Bauten ausserhalb der Bauzone werden aufgehoben.

Art. 88*Inkrafttreten*

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten.

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

Zu Art. 32 Gebäude

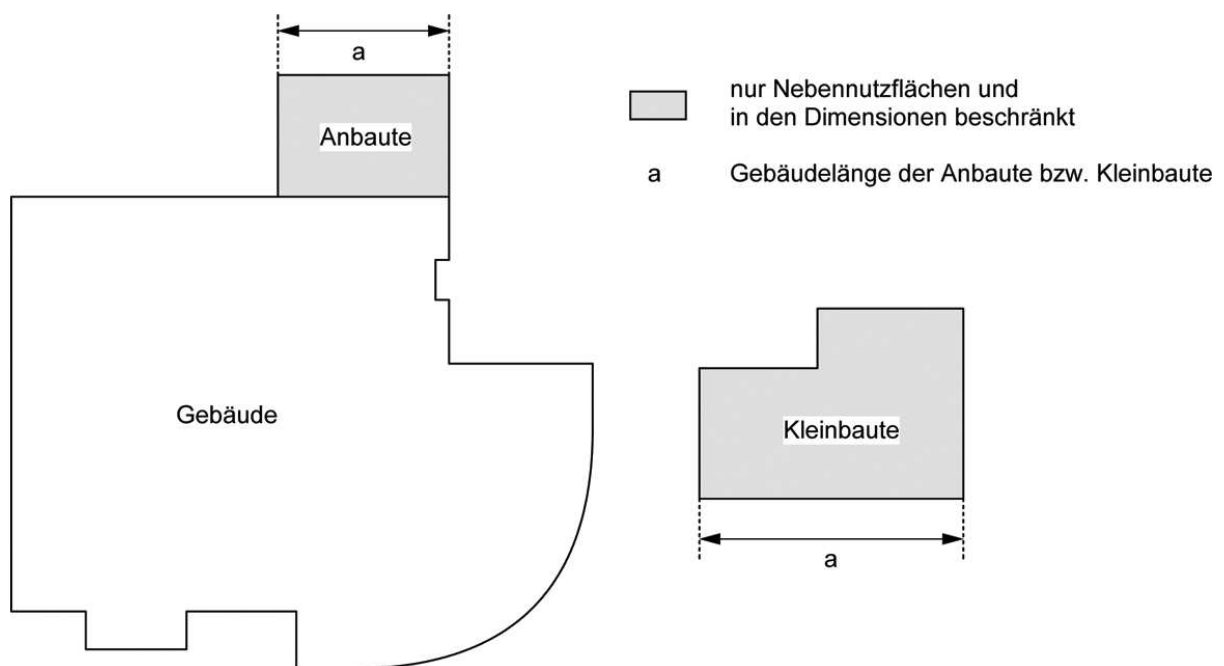
Die Gebäude weisen eine festgelegte Mindestgrösse auf, die mit Höhenmassen, Längenmassen und Gebäudeflächenmassen umschrieben werden kann.

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 vorspringende Gebäudeteile.



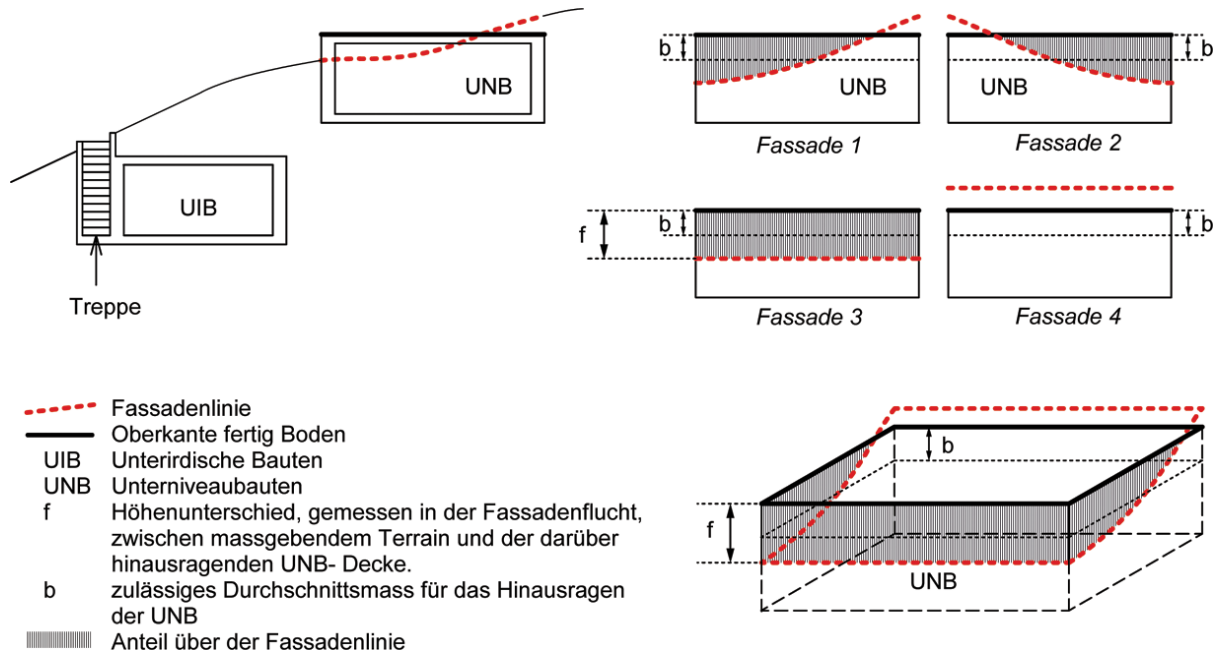
Figur 1: Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

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 Grenzabstandsvorschriften zu erlassen. Das massgebende Terrain wird bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten nur in den Fassadenfluchten betrachtet.



Figur 2: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

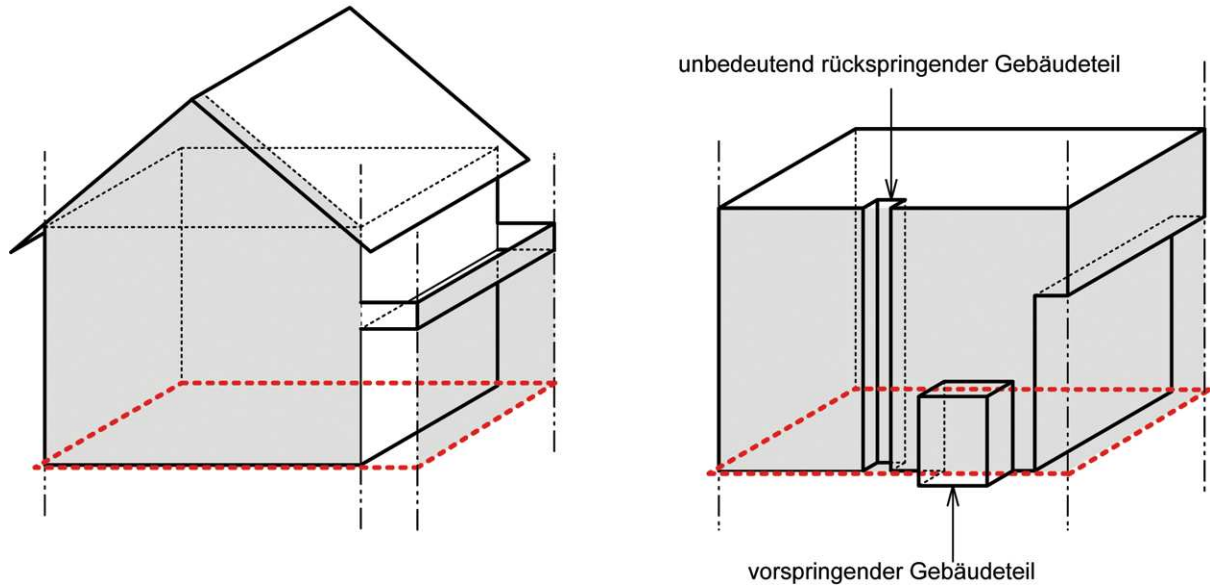
Zu Art. 37 Fassadenflucht

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.

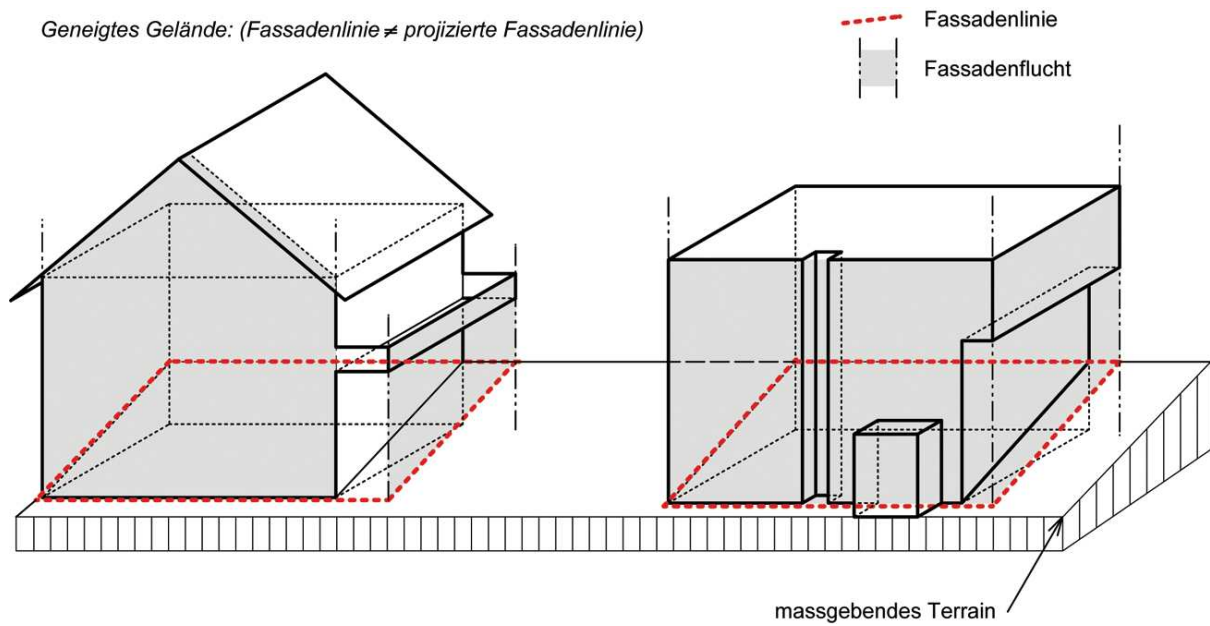
Zu Art. 38 Fassadenlinie

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)



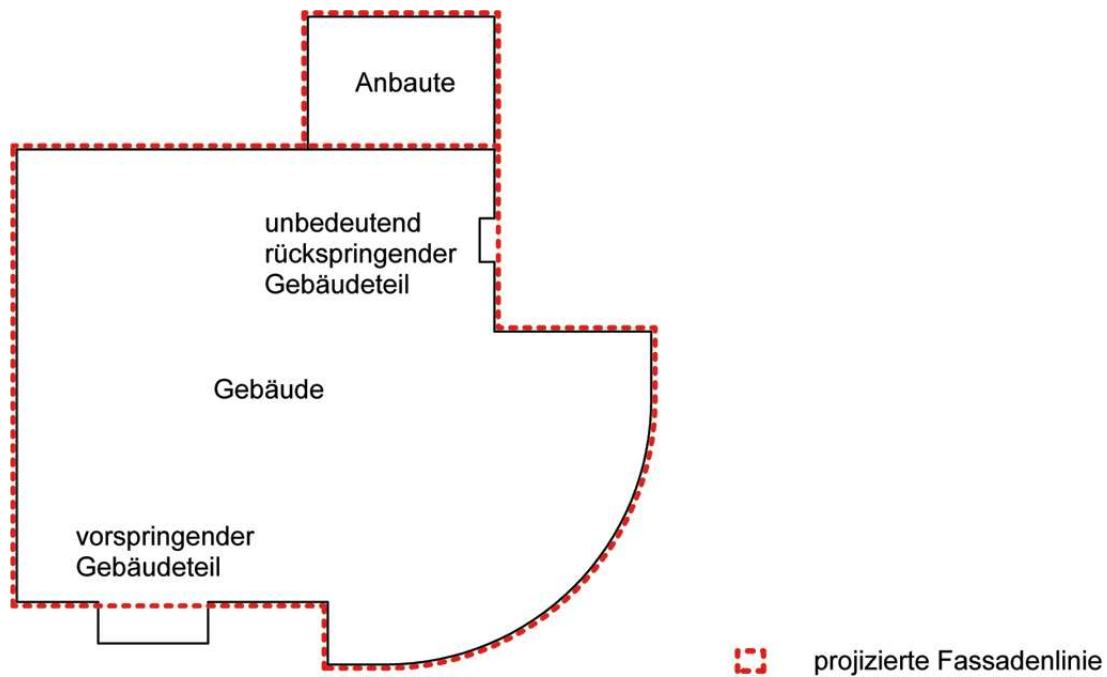
Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



Figur 3: Fassadenflucht und Fassadenlinie

Zu Art. 39 Projizierte Fassadenlinie

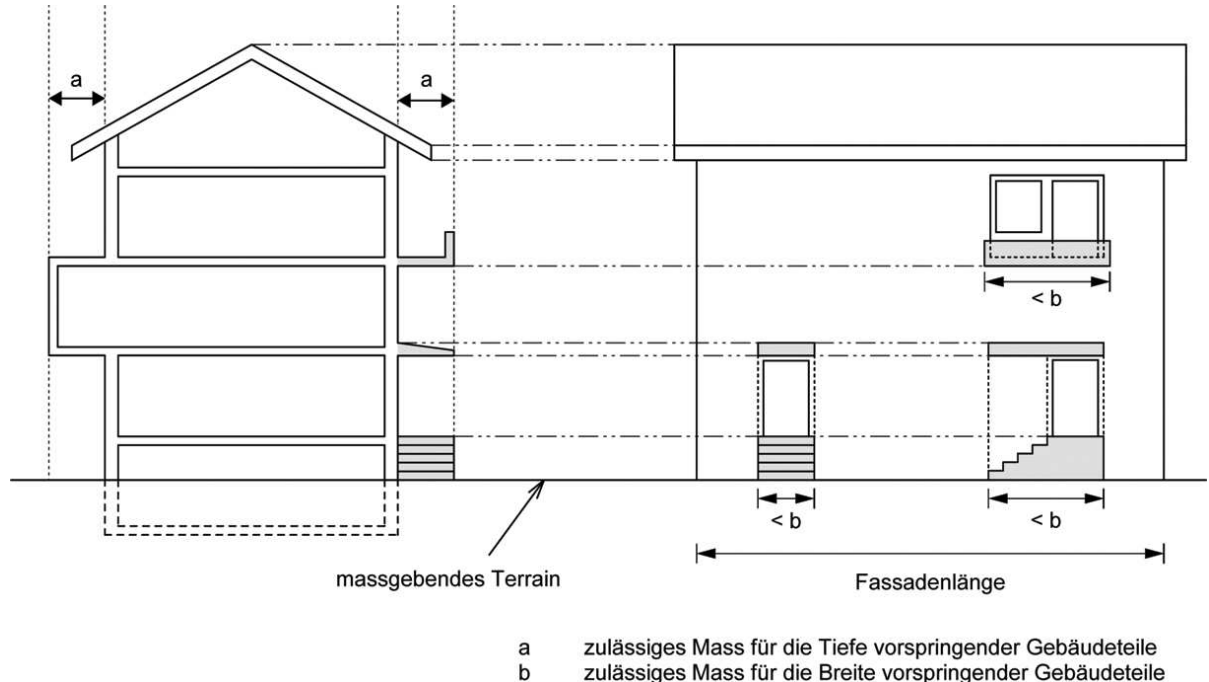
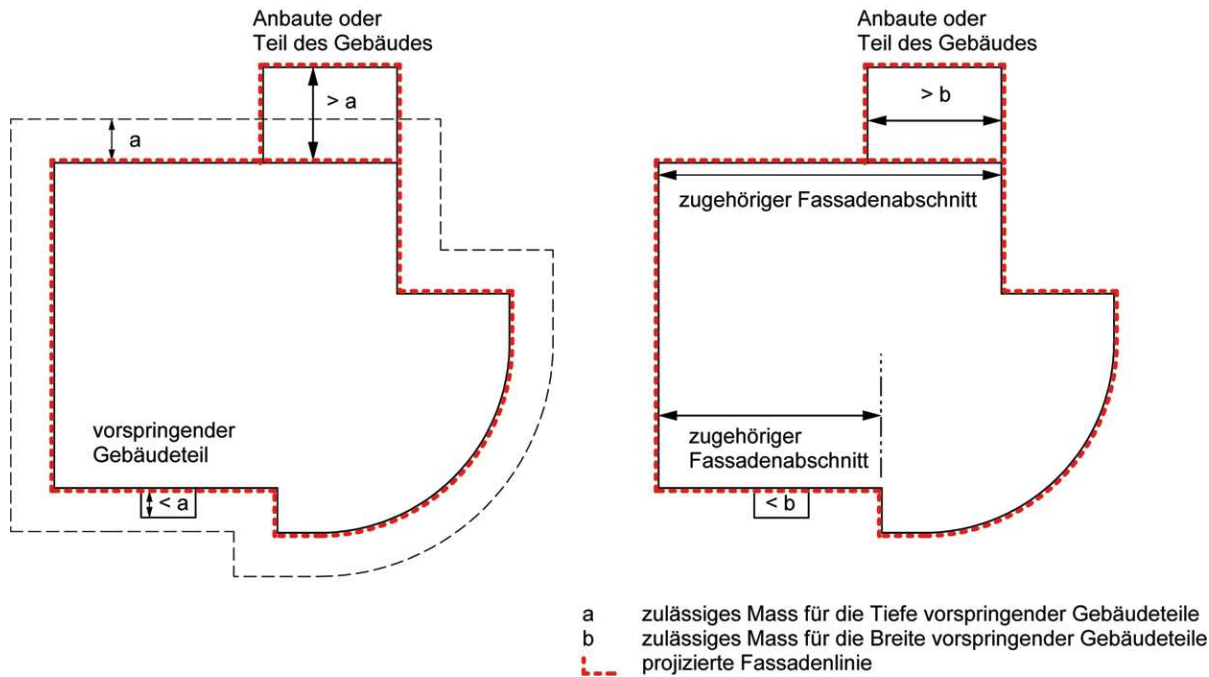
Die projizierte Fassadenlinie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite.



Figur 4: Projizierte Fassadenlinie

Zu Art. 40 Vorspringende Gebäudeteile

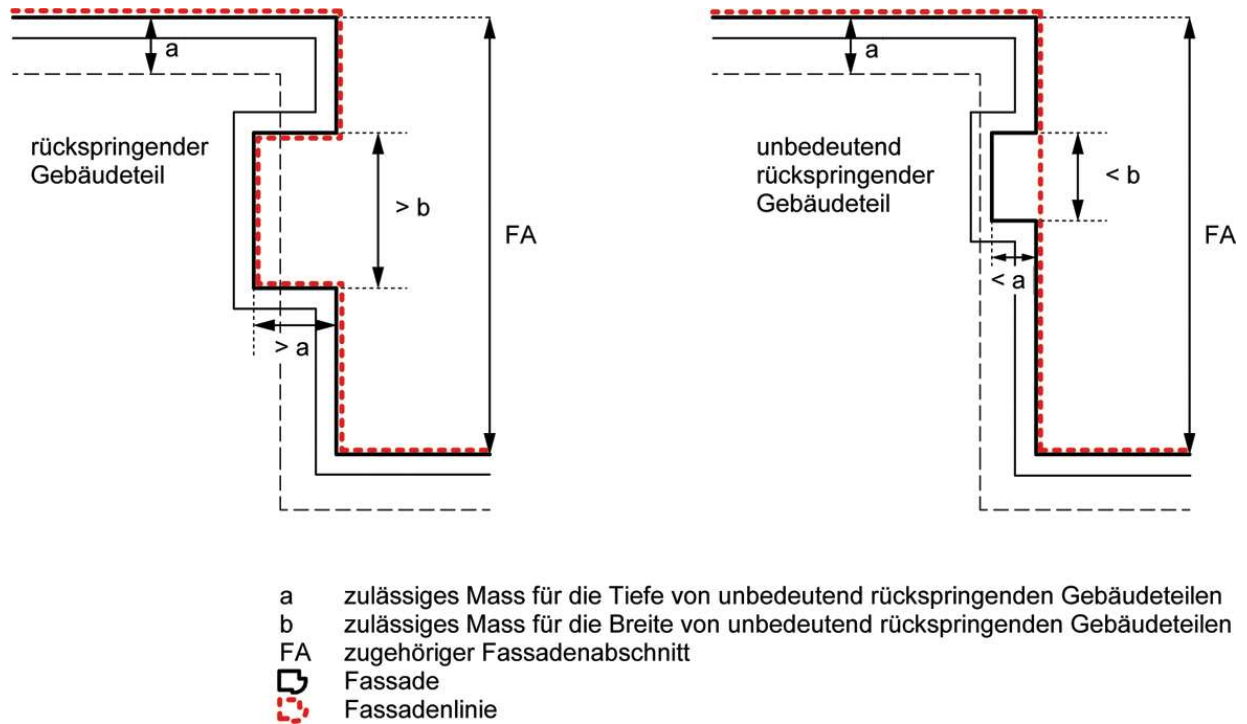
Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone. Ragen sie über das zulässige Mass hinaus oder überschreiten sie das auf den zugehörigen Fassadenabschnitt bezogene Mass, dann gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten,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



Figur 5: Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

Zu Art. 41 Rückspringende Gebäudeteile

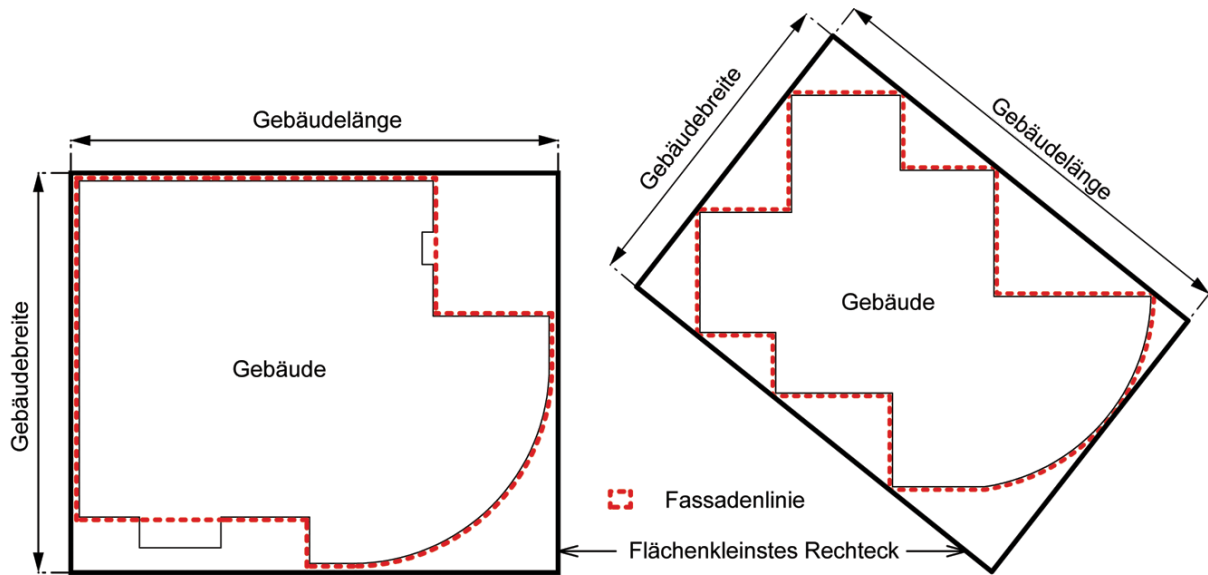
Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie nur bis zum zulässigen Mass für die Tiefe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise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



Figur 6: Rückspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile

Zu Art. 42 Gebäudelänge und Art. 43 Gebäudebreite

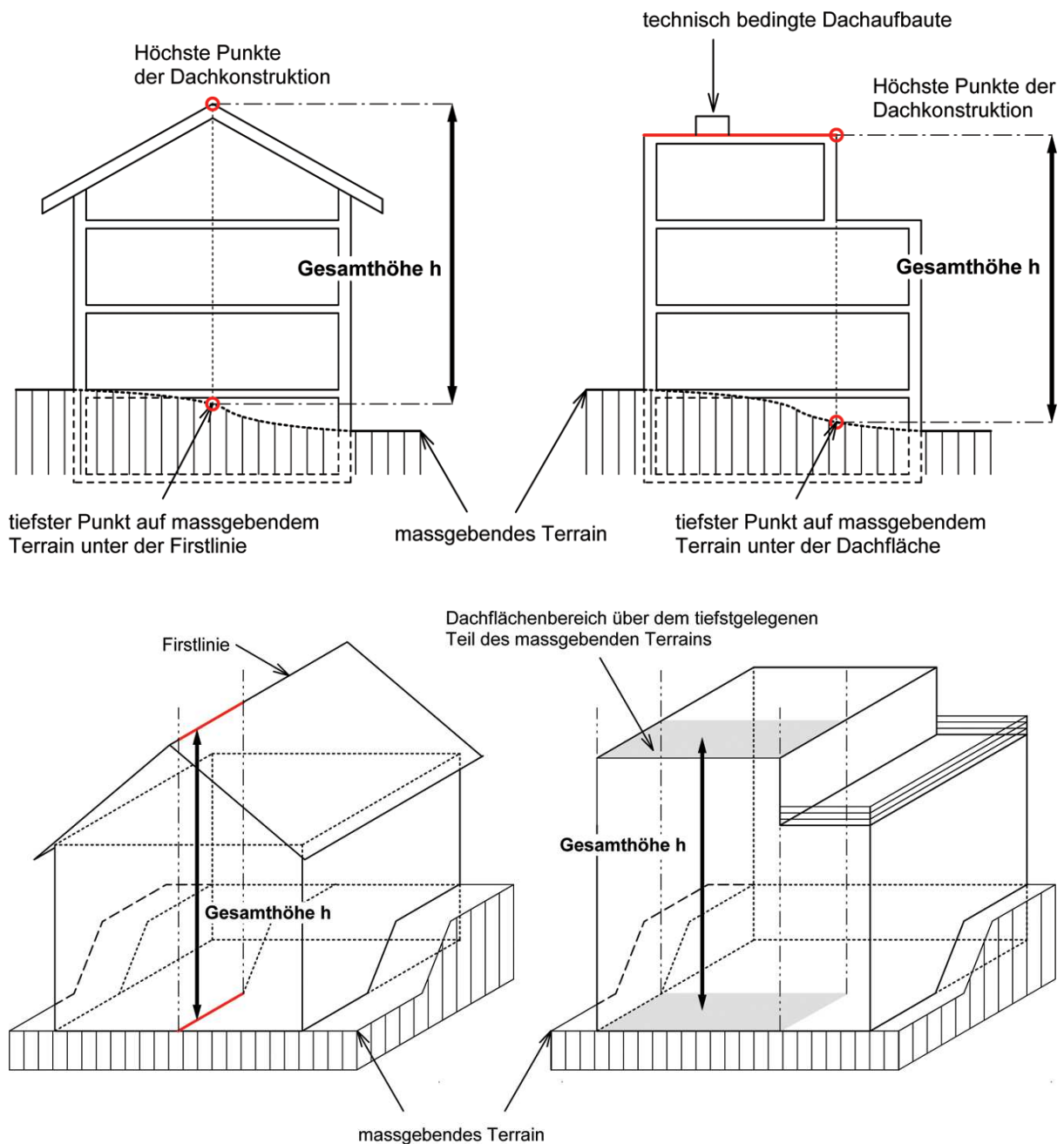
Die Gebäudelänge und Gebäudebreite dienen der Dimensionierung von Gebäuden und werden für jedes Gebäude separat bestimmt, insbesondere auch für Anbauten.



Figur 7: Gebäudelänge und Gebäudebreite

Zu Art. 44 Gesamthöhe

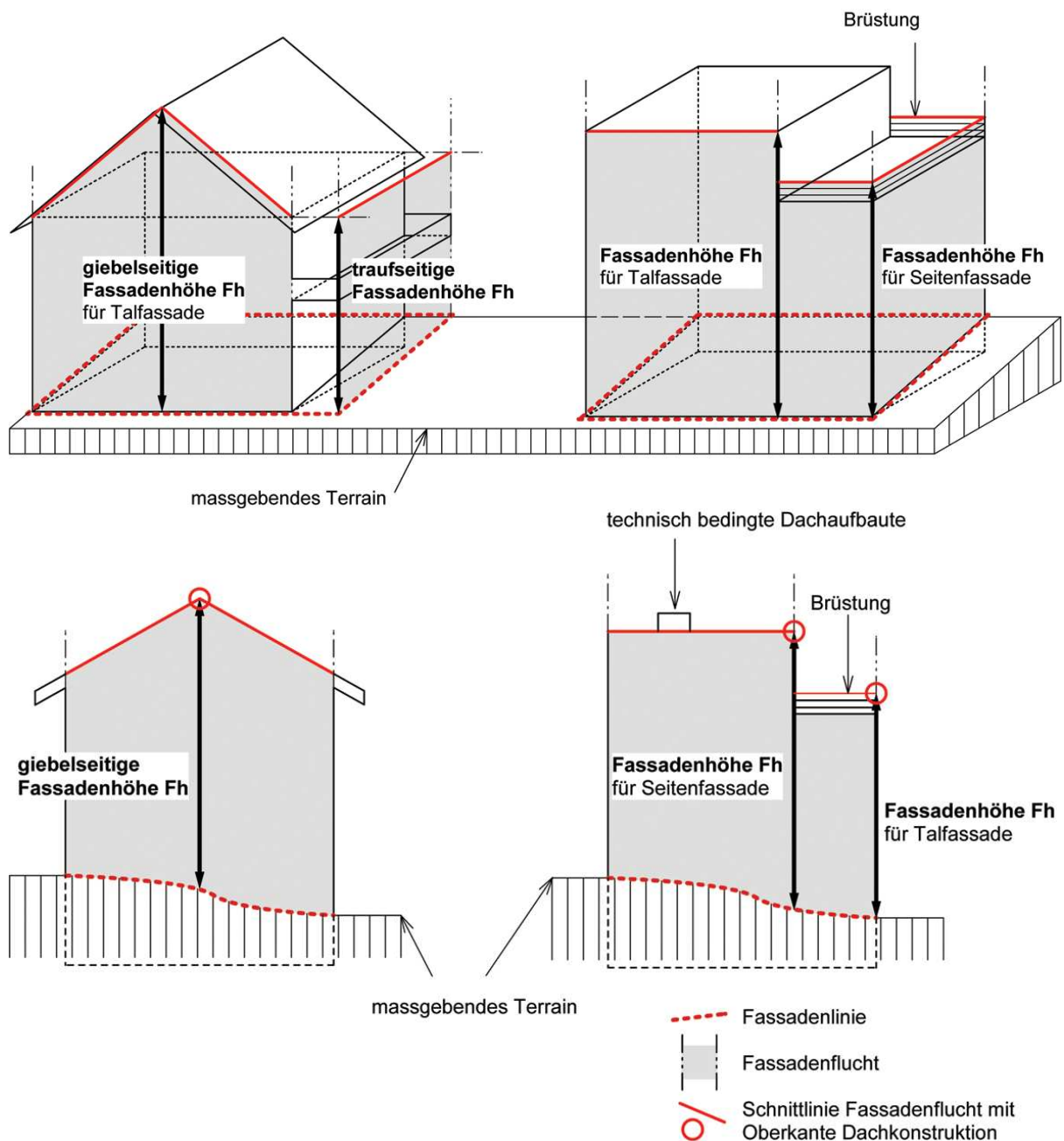
Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können 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.



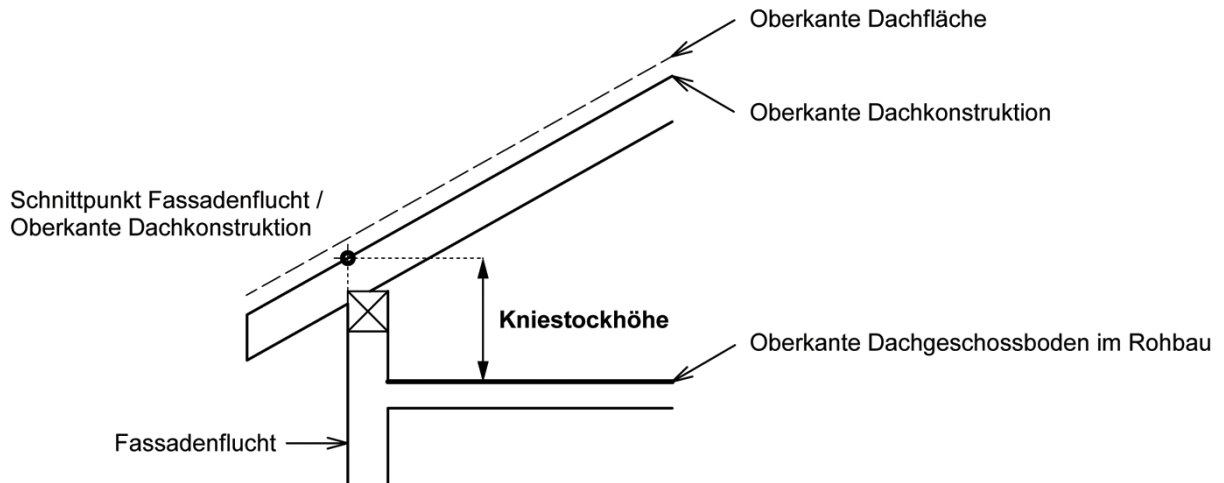
Figur 9: Fassadenhöhe

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 Giebfassaden, Frontfassaden (bei Tonnendächern) oder überbreite Dachdurchbrüche, die bei der Bemessung der Fassadenhöhe miteinbezogen werden müssen.

Zu Art. 46 Kniestockhöhe

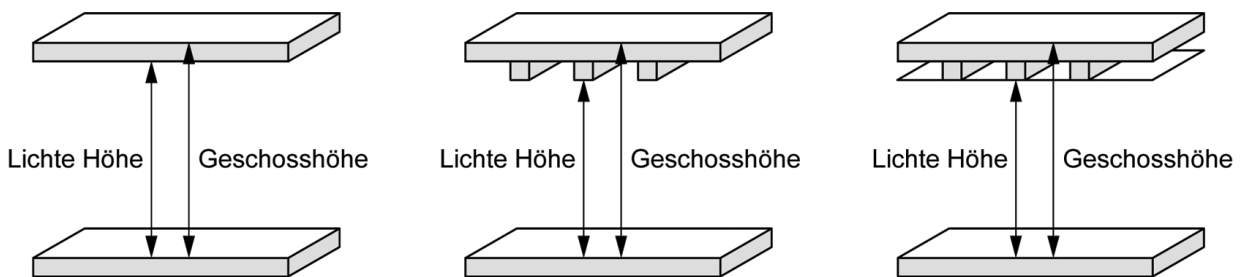
Die Kniestockhöhe dient als Hilfsgrösse zur Definition des Dachgeschosses.



Figur 10: Kniestockhöhe

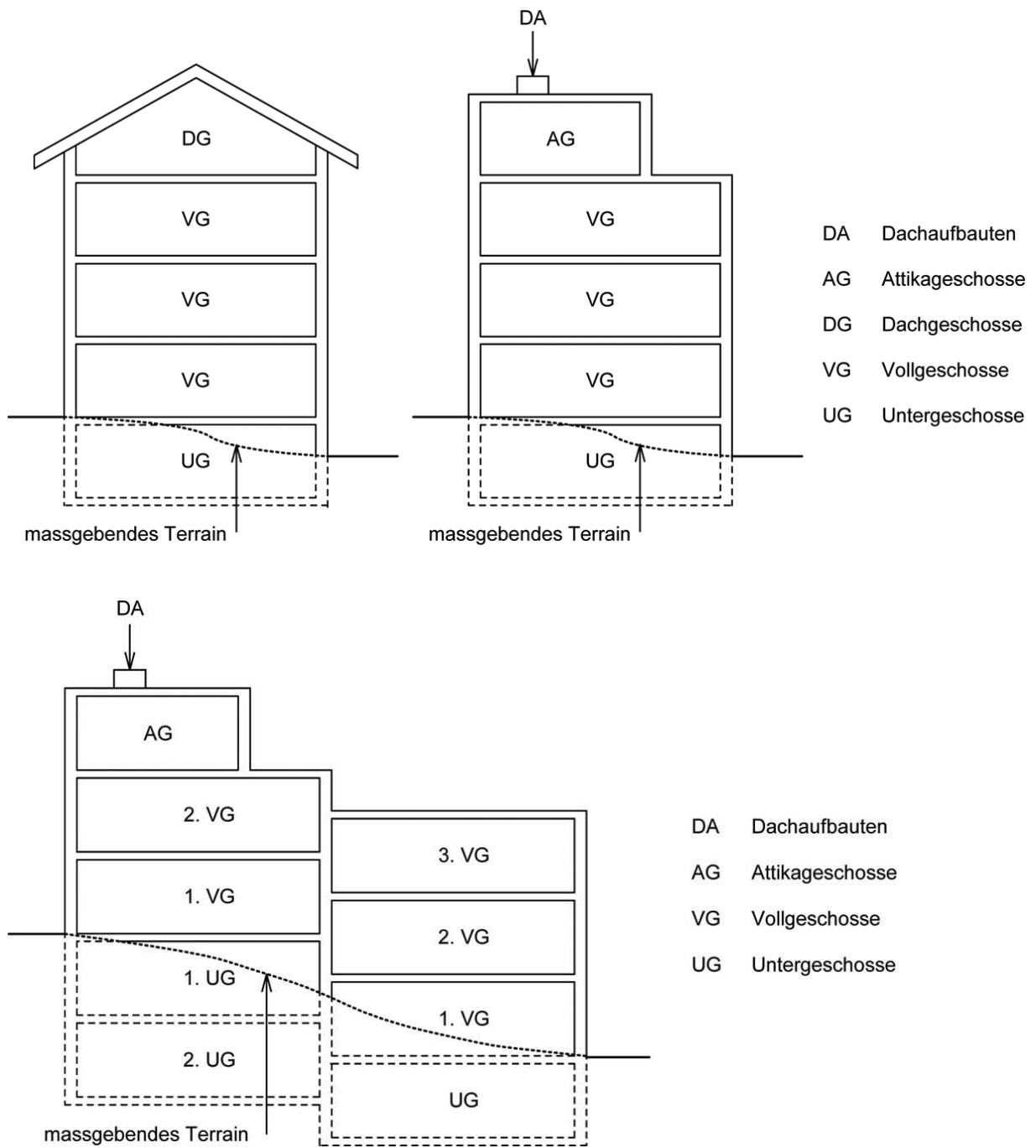
Zu Art. 47 Lichte Höhe und Art. 48 Geschosshöhe

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

Zu Art. 49 Vollgeschoss

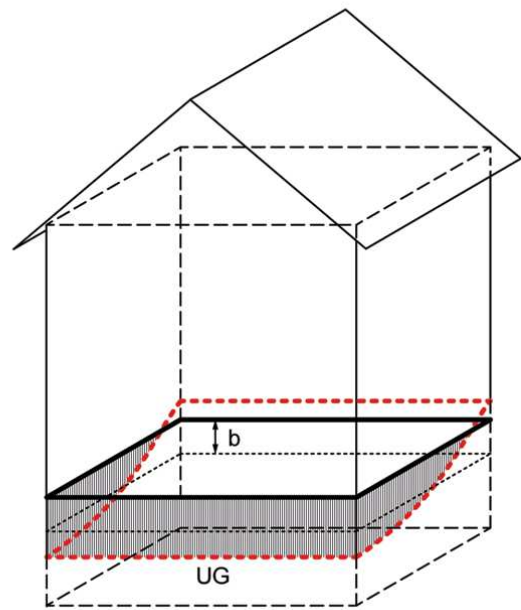
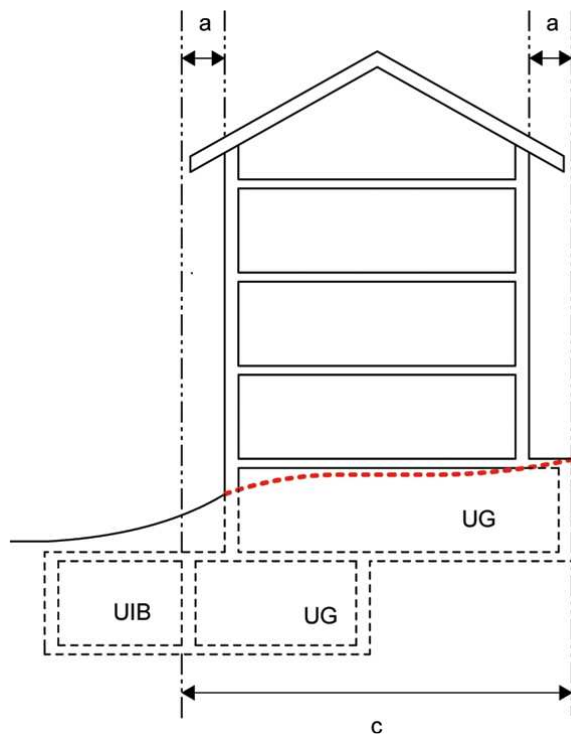
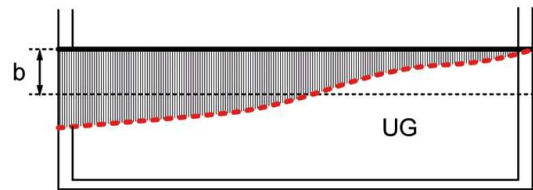


Figur 12: Geschosse und Geschosszahl

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.

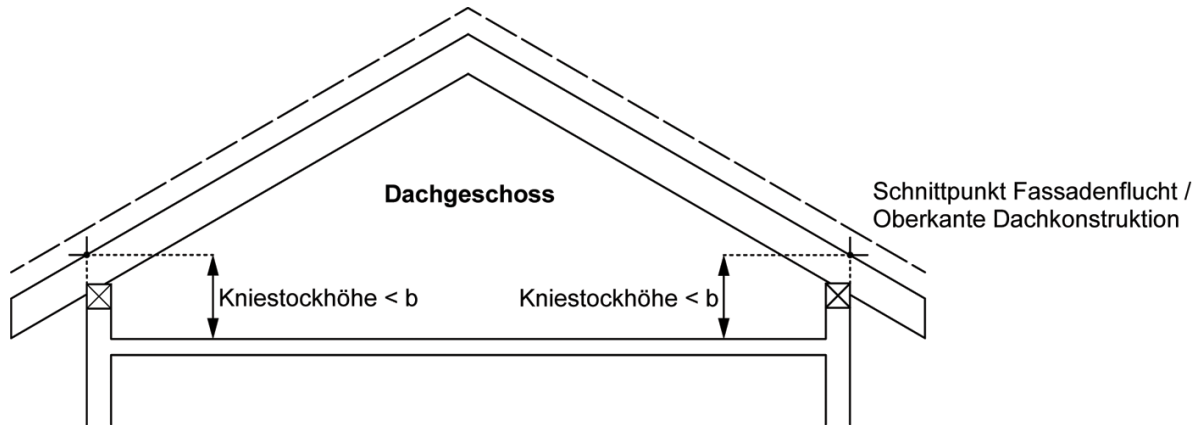
- - - Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



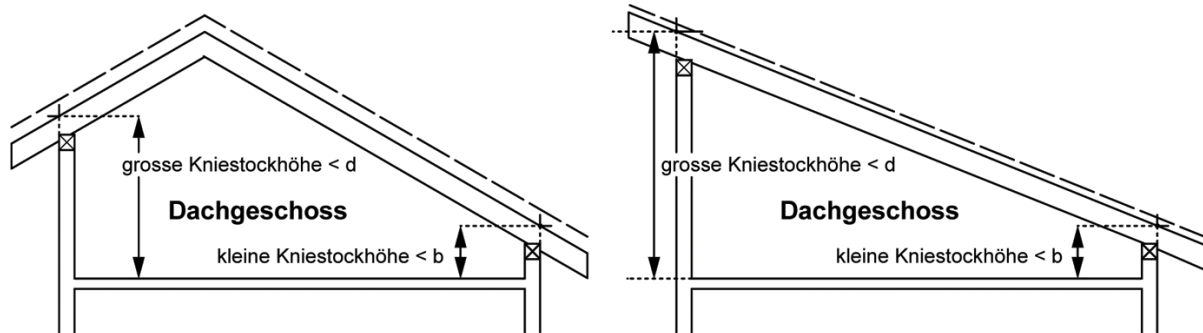
Figur 13: Untergeschosse

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.

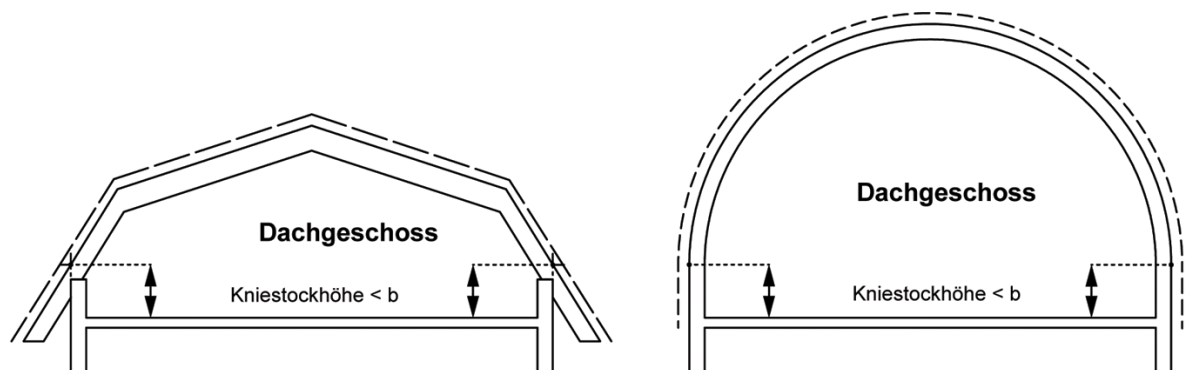


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen

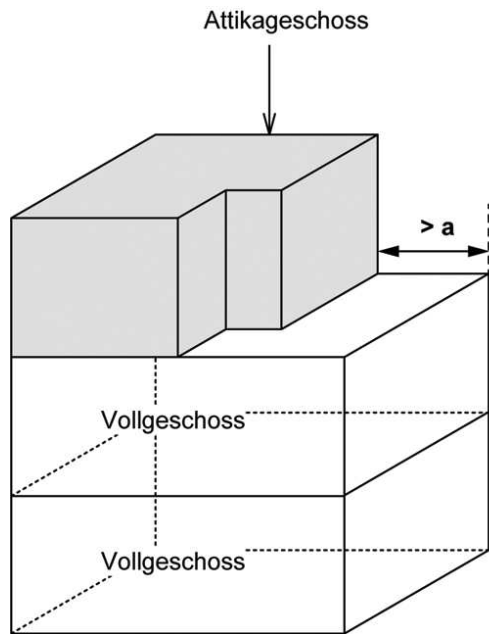


b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

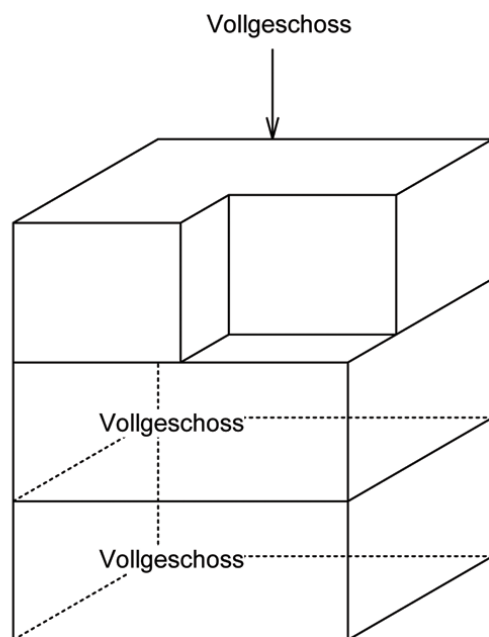
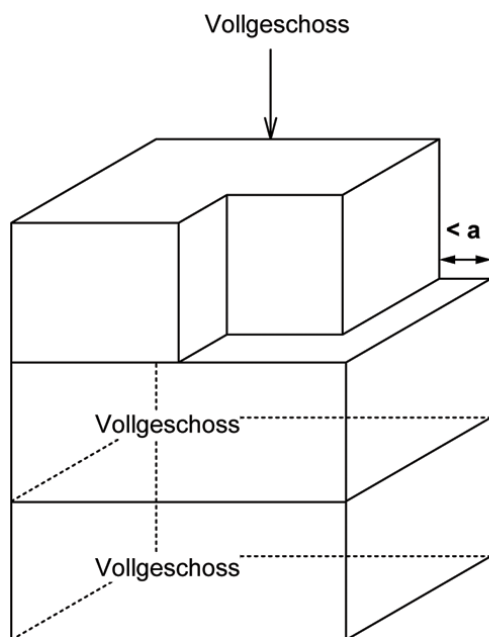
Figur 14: Dachgeschosse

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.



a Minimales Mass für die Zurückversetzung des Attikageschosses gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses



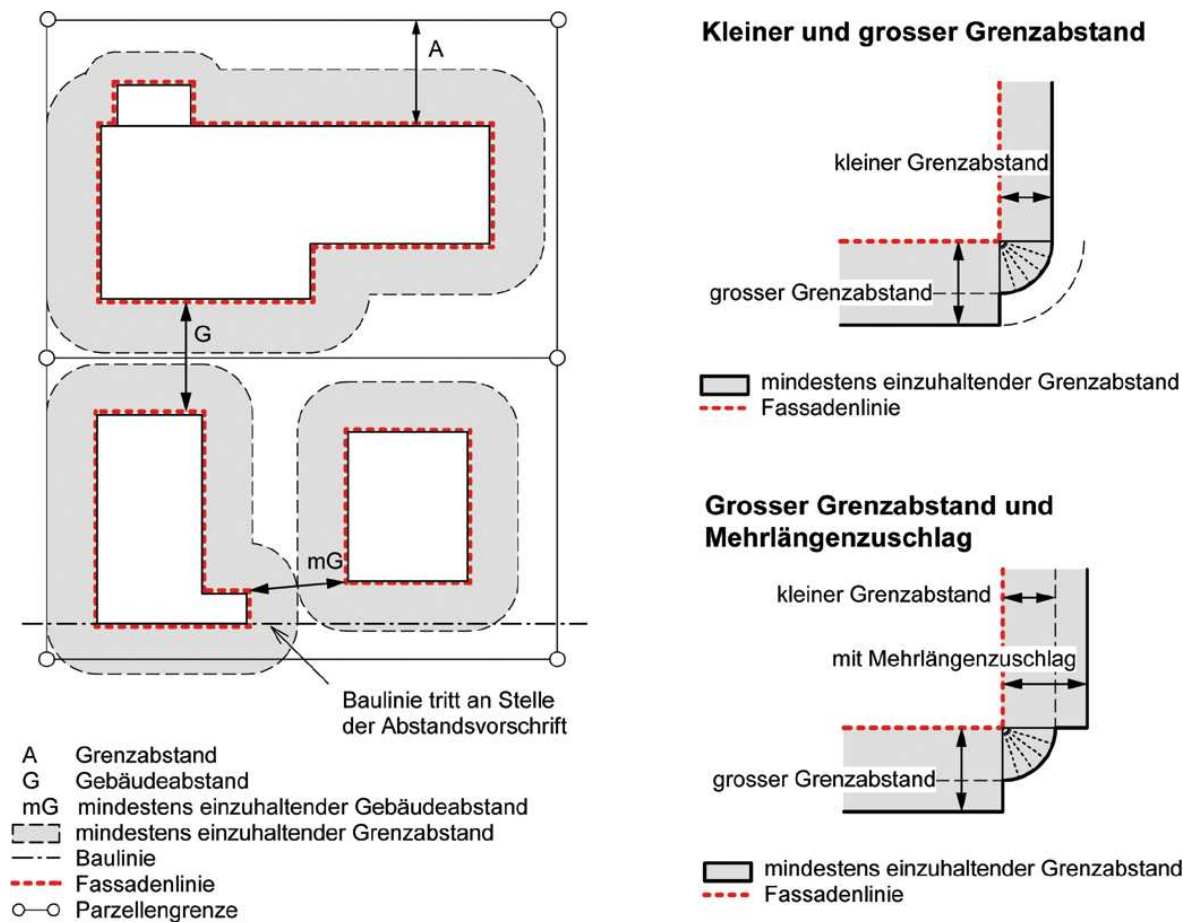
Figur 15: Attikageschosse

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

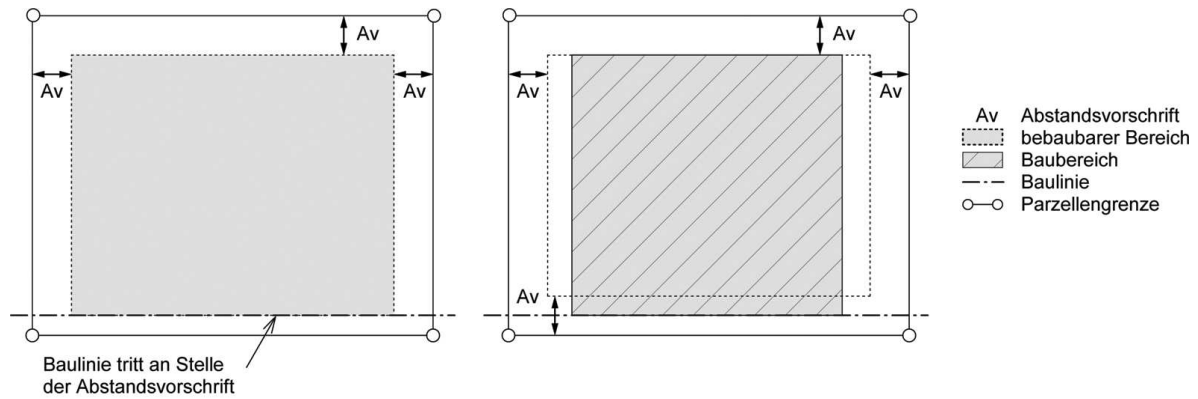
Die Baulinien treten an die Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien. Baulinien werden in der Regel im öffentlichen Interesse festgelegt. Diese Abgrenzungen können sich je nach Zweck der Baulinien auf alle Bauten und Anlagen oder lediglich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



Figur 16: Abstände und Abstandsbereiche

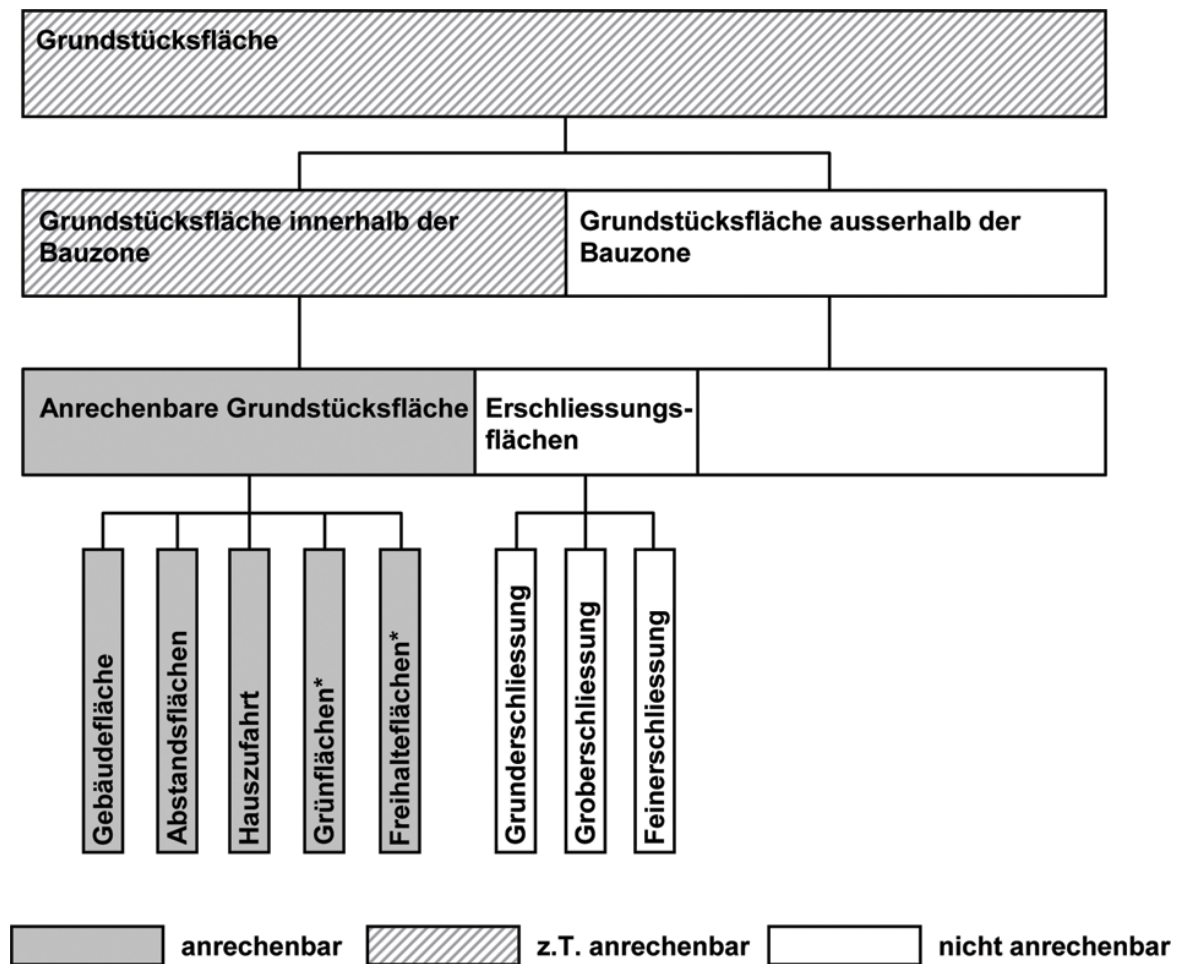
Zu Art. 56 Baubereich

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

Zu Art. 57 Anrechenbare Grundstücksfläche

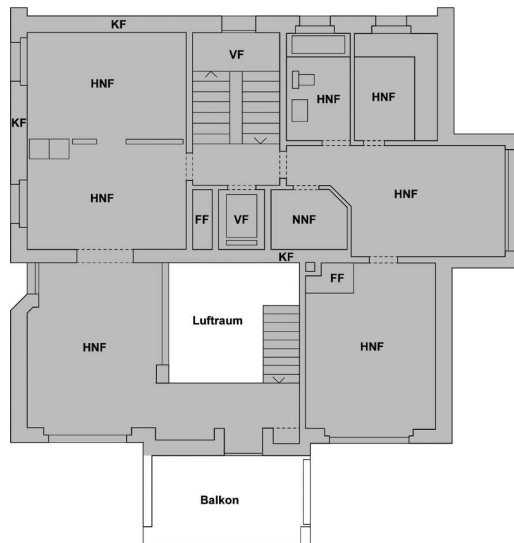


Figur 18: Anrechenbare Grundstücksfläche

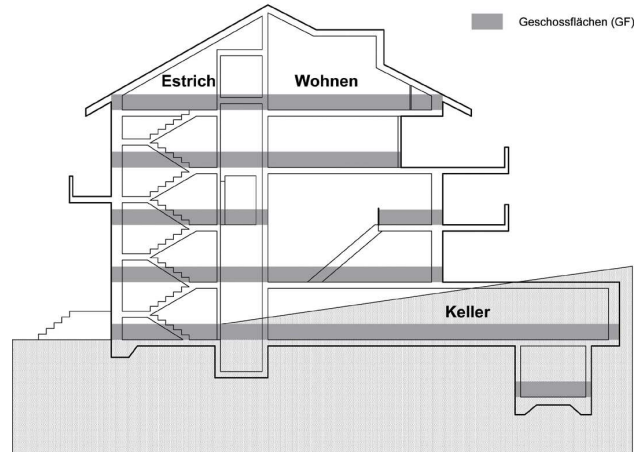
Zu Art. 58 Geschossflächenziffer

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

Grundriss 1. Obergeschoss:



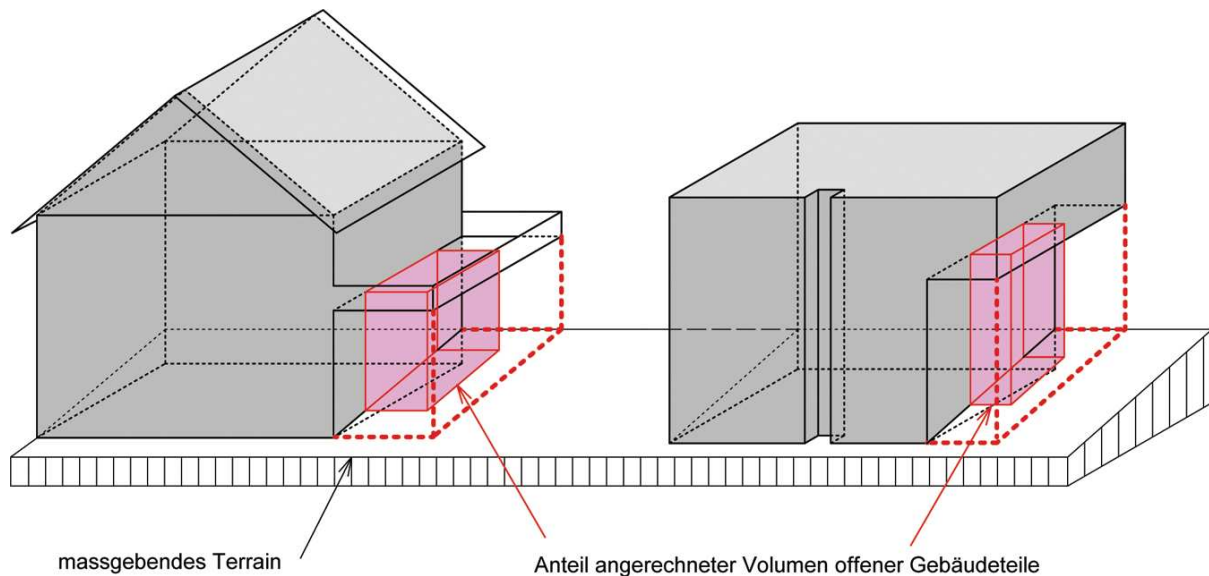
Schnitt:



Figur 19: Geschossflächenziffer

Zu Art. 59 Baumassenziffer

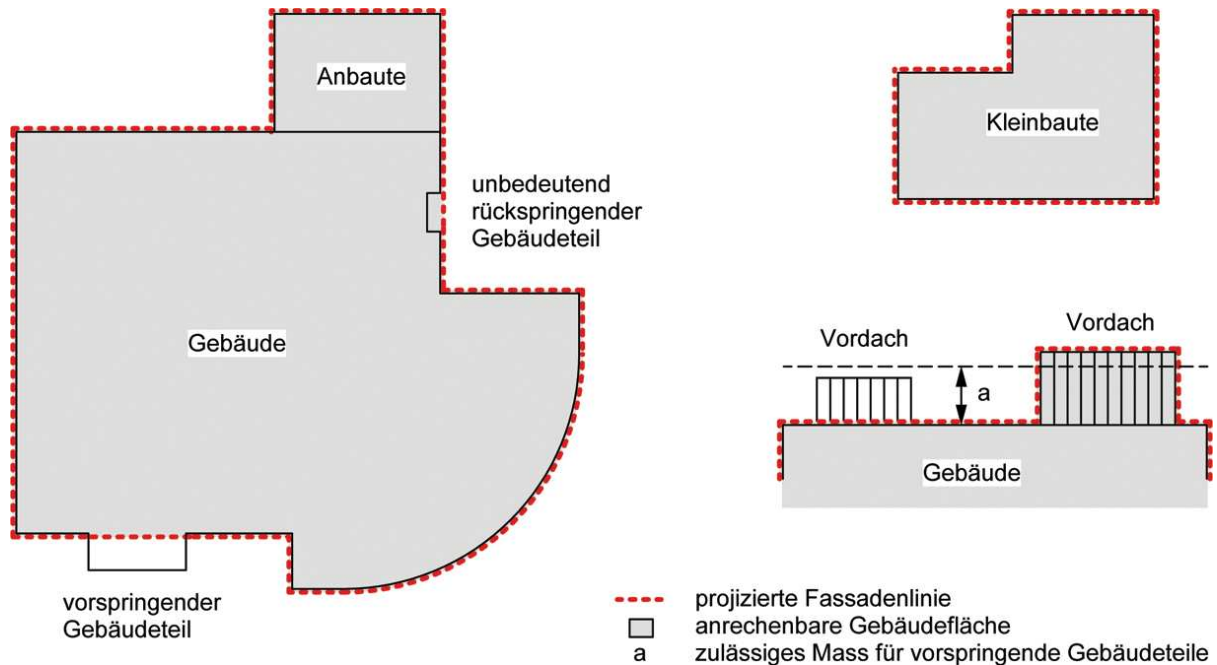
Die Baumassenziffer BMZ wird als Mass für die Volumendichte verwendet und dient als Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise. Die BMZ wird primär für Industrie- und Gewerbe- bzw. Arbeitszonen verwendet, kann aber auch für gemischte und Wohnzonen eingesetzt werden.



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.