

## **Begriffe und Messweisen**

### **1. Gebäude und Gebäudeteile**

#### **1.1 Gebäude**

Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und gegebenenfalls weitere Abschlüsse aufweisen und die über eine gesetzlich vorgegebene minimale Gesamthöhe sowie Gebäudefläche verfügen.

#### **1.2 Geschlossene Gebäude und Gebäudeteile**

Geschlossene Gebäude und Gebäudeteile sind Gebäude bzw. Gebäudeteile mit allseitigem Abschluss.

#### **1.3 Offene Gebäude und Gebäudeteile**

Offene Gebäude und Gebäudeteile sind Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht allseitig abgeschlossen sind.

#### **1.4 Hauptgebäude**

Hauptgebäude sind geschlossene Gebäude, die den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum und Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen dienen bzw. hierfür verwendbar sind.

#### **1.5 Nebengebäude**

Nebengebäude sind geschlossene Gebäude und Gebäudeteile, in denen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum und Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen nicht möglich sind.

#### **1.6 Kleinbauten**

Kleinbauten sind untergeordnete Nebengebäude, d.h. kleine freistehende Bauten oder kleine Anbauten.

Sie sind in ihren Dimensionen hinsichtlich Höhe und Gebäudefläche oder Gebäudelänge beschränkt.

#### **1.7 Vorspringende Gebäudeteile**

Vorspringende Gebäudeteile ragen bis zu einem bestimmten Mass über die Fassade hinaus.

## **1.8 Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten sind Bauten und Anlagen, bzw. Teile davon, welche mit Ausnahme ihrer Erschliessung in ihrer gesamten Höhe vollständig unter dem bestehenden bzw. tiefer gelegten Terrain liegen.

## **1.9 Unterniveaubauten**

Unterniveaubauten sind Bauten und Anlagen, bzw. Teile davon, welche zumindest teilweise unter dem bestehenden bzw. tiefer gelegten Terrain liegen.

Der über das Terrain hinausragende Teil ist durch die Höhe des höchstgelegenen Gebäudeteils über dem Niveaupunkt oder die Höhe der in Erscheinung tretenden Fassaden beschränkt.

## **1.10 Gebäudefläche**

Als Gebäudefläche gilt die Normalprojektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Aussenmassen auf die horizontale Ebene.

Zum oberirdischen Bauvolumen eines Hauptgebäudes zählen die Bauvolumen des Gebäudes, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile oberhalb des massgebenden Terrains.

## **1.11 Anrechenbare Gebäudefläche**

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Normalprojektion des Baukörpers über dem bestehenden Terrain in seinen Aussenmassen auf die horizontale Ebene, einschliesslich vorspringender Gebäudeteile.

Flächen unter Vordächern sind nur anzurechnen, wenn sie das maximal zulässige Mass für vorspringende Gebäudeteile überschreiten.

Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen Haupt- und Nebengebäude, Kleinbauten sowie die das Terrain überragenden Teile von Unterniveaubauten.

## **2. Längenmasse**

### **2.1 Gebäudelänge**

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

## **2.2 Gebäudebreite**

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

## **2.3 Fassadenlinie**

Die Fassadenlinie ist die Aussenlinie der Gebäudefläche von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Kleinbauten.

## **3. Höhenmasse**

### **3.1 Massgebendes Terrain**

Als massgebendes Terrain gilt in der Regel der natürlich gewachsene Terrainverlauf.

Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

Wo durch Abgrabungen und Aufschüttungen ein anderer Terrainverlauf vorgesehen ist, kann das massgebende Terrain in einem Planungsverfahren abweichend vom gewachsenen festgelegt werden.

### **3.2 Niveaupunkt**

Der Niveaupunkt ist ein Messpunkt zur Definition der Höhen eines Gebäudes.

Er liegt auf dem massgebenden Terrain, in der Normalprojektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche.

### **3.3 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem Niveaupunkt und der Oberkante der Decke (fertig Boden) über dem obersten Vollgeschoss.

Bei versetzten bzw. in der Höhe gestaffelten Gebäuden oder versetzten Geschossen wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil ermittelt.

Bei Flachdächern entspricht die Oberkante der Decke dem fertig gestalteten Flachdachniveau.

### **3.4 Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt der Dach- bzw. der Firstkonstruktion.

### **3.5 Kniestockhöhe**

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens und der Schnittlinie der Fassadenaussenfläche mit Oberkant Dachkonstruktion.

### **3.6 Fassadenhöhe**

Die Fassadenhöhe ist der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten bestehenden Terrain und der Schnittlinie von Fassade und Oberkant Dachkonstruktion (inkl. Kniestockhöhe). Bei Abgrabungen gilt das tiefer gelegte Terrain.

In der giebelseitigen Fassade ist die Fassadenhöhe der Höhenunterschied zwischen dem ausgemittelten bestehenden Terrain und der Mitte in der Verbindungslinie zwischen den Kniestock-Messpunkten.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis Oberkant Brüstung gemessen, es sei denn die Brüstung ist durch ein festgelegtes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt. Als Brüstung gelten auch durchbrochene Abschlüsse, wie Geländerkonstruktionen.

## **4. Geschosse**

### **4.1 Vollgeschoss**

Als Vollgeschosse zählen alle nutzbaren Geschosse von Hauptgebäuden, ausgenommen Unter-, Dach- oder Attikageschosse.

Bei gestaffelten Gebäuden bzw. in der Höhe versetzten Geschosse wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil ermittelt.

### **4.2 Untergeschoss**

Als Untergeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante, im Rohbau, nicht oder nur bis zu einer bestimmten Höhe über dem Niveaupunkt liegt.

### **4.3 Dachgeschoss**

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhe ein bestimmtes Mass nicht übersteigt.

### **4.4 Attikageschoss**

Das Attikageschoss ist ein gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss um ein festgelegtes Mass verkleinertes, auf Flachdächern aufgesetztes zusätzliches Geschoss.

Es muss bei mindestens einer ganzen Fassadenflucht gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein.

### **4.5 Lichte Höhe**

Die lichte Höhe stellt den Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Fussbodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage dar.

Bei Balkendecken wird von der Oberkante des Fussbodens bis zur Unterkante der Balkenlage gemessen, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlagen bestimmt ist.

## **5. Abstände**

### **5.1 Grenzabstand**

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen Fassadenlinie und Eigentumsgrenze. Er wird rechtwinklig zur Fassade sowie radial um die Gebäudeecken gemessen.

Vorspringende Gebäudeteile und Anbauten sind nicht zu berücksichtigen.

### **5.2 Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassaden zweier Gebäude.

## **6. Baubegrenzung**

### **6.1 Baulinien**

Baulinien grenzen das überbaubare vom nicht überbaubaren Land ab. Sie treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.

## 6.2 Baulinienabstand

Der Baulinienabstand umschreibt den Abstand zwischen zwei Baulinien und verläuft rechtwinklig zu den Baulinien.

## 6.3 Baubereich

Der Baubereich umfasst jenen Teil der Grundstücksfläche, auf welchem Gebäude erstellt werden dürfen.

## 7 Nutzungsziffern

### 7.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

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

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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

### 7.2 Geschossflächenziffer

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

Die Summe aller Geschossflächen GF besteht aus folgenden Komponenten:

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

$$\text{Geschossflächenziffer} = \frac{\text{Summe aller Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GFZ} = \frac{\sum \text{GF}}{\text{aGSF}}$$

### 7.3 Baumassenziffer

Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des oberirdischen Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als oberirdisches Bauvolumen gilt das über dem massgebenden Terrain liegende Volumen eines Baukörpers in seinen Aussenmassen, abzüglich offener (nicht allseitig geschlossener) Gebäudeteile.

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{oberirdisches Bauvolumen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{BMZ} = \frac{oBV}{aGSF}$$

#### 7.4 Überbauungsziffer

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

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

#### 7.5 Grünflächenziffer

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

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

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{GZ} = \frac{aGrF}{aGSF}$$

### Anhang (für die Vernehmlassung):

#### Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller Geschossflächen von Hauptgebäuden.

Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten:

- Hauptnutzflächen HNF
- Verkehrsflächen VF
- Konstruktionsflächen KF

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{AZ} = \frac{\Sigma aGF}{aGSF}$$