

Anhang I

Geschlosszahl und Gebäudehöhe

Abb. 1: Anrechenbarkeit des Kellergeschosses (§ 17)

Am Hang

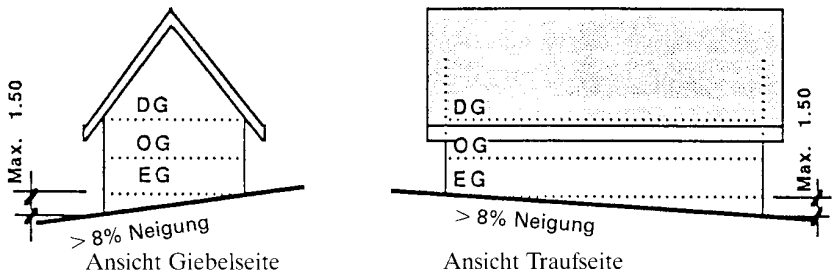


Abb. 2:

In der Ebene

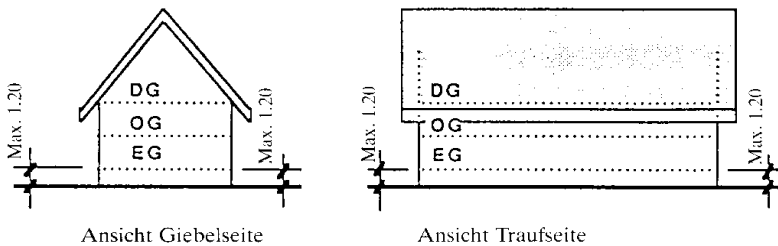
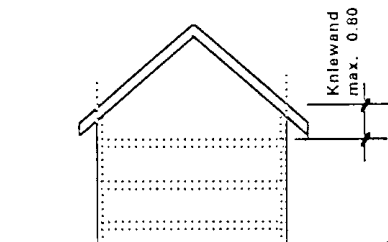


Abb. 3: Anrechenbarkeit des Dachgeschosses (§ 17^{bis} Abs. 1)

Die Kniewandhöhe im Dachgeschoss beträgt maximal 0,80 m; der Dachausbau wird somit nicht an die Geschlosszahl angerechnet.



711.61

Abb. 4: Anrechenbarkeit des Attikageschosses (§ 17^{bis} Abs. 3)

Das Attikageschoss ist auf einer Seite um mindestens 4,00 m (A) respektive auf 2 Seiten um mindestens 2,00 m (B) von der Fassade zurückgesetzt. Trifft dies bei jeder Wohneinheit zu, wird das Attikageschoss nicht an die Geschosszahl angerechnet.

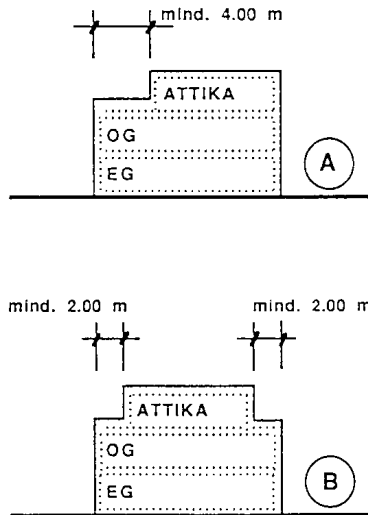


Abb. 5: Messen der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2)

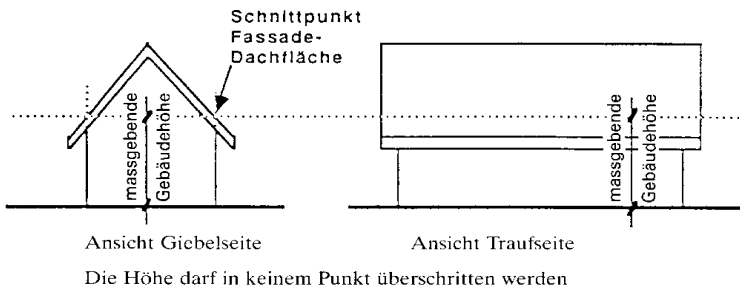


Abb. 6: Messen der Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2)

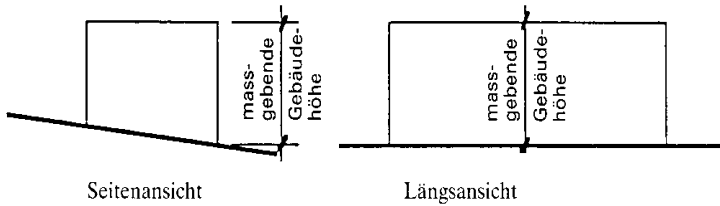


Abb. 7: Messen der Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Attika (§ 18 Abs. 3)

Diese Gebäudehöhe ist auf allen Seiten des Gebäudes massgebend und darf auch durch die Brüstung nicht überschritten werden.

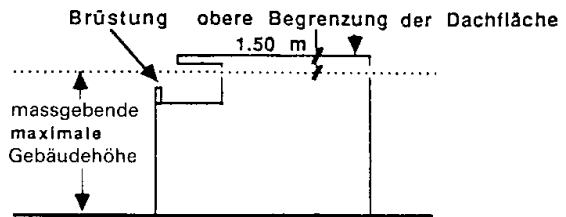
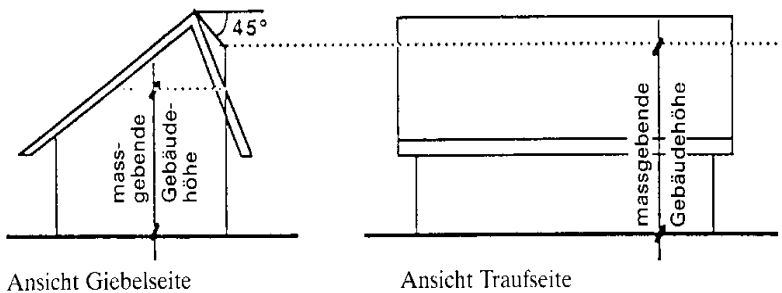


Abb. 8: Messen der Gebäudehöhe bei einer Dachneigung von über 45 Grad (§ 18 Abs. 4)



711.61

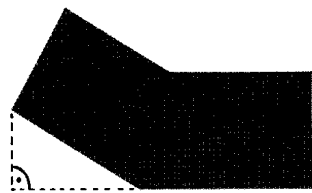
Abb. 9. Messen der Gebäudelänge (GL) (§ 21)



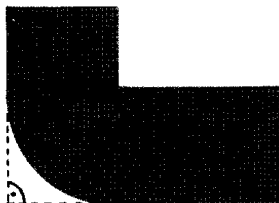
GL



GL



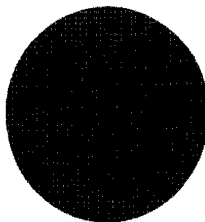
GL



GL



GL



GL

Anhang II

Grenz- und Gebäudeabstände

Grenzabstand: Gegenüber der Nachbar- oder Zonengrenze sind in Abhängigkeit von Geschosszahl und Gebäudelänge die Grenzabstände gemäss nachstehender Tabelle einzuhalten (für Industrie- und Gewerbebauten vgl. § 24 KBV).

massgebende Gebäude- länge MGL	Grenzabstände GA (pro Fassade) bei					
	1 G	2 G	3 G	4 G	5 G	6 G
	m	m	m	m	m	m
bis 11,99 m	2,00	3,00	4,00	5,50	7,00	8,50
ab 12,00 m	2,25	3,25	4,20	5,70	7,20	8,70
ab 13,00 m	2,25	3,25	4,40	5,90	7,40	8,90
ab 14,00 m	2,50	3,50	4,60	6,10	7,60	9,10
ab 15,00 m	2,50	3,50	4,80	6,30	7,80	9,30
ab 16,00 m	2,75	3,75	5,00	6,50	8,00	9,50
ab 17,00 m	2,75	3,75	5,20	6,70	8,20	9,70
ab 18,00 m	3,00	4,00	5,40	6,90	8,40	9,90
ab 19,00 m	3,00	4,00	5,60	7,10	8,60	10,10
ab 20,00 m	3,00	4,25	5,80	7,30	8,80	10,30
ab 21,00 m	3,00	4,25	6,00	7,50	9,00	10,50
ab 22,00 m	3,00	4,50	6,20	7,70	9,20	10,70
ab 23,00 m	3,00	4,50	6,40	7,90	9,40	10,90
ab 24,00 m	3,00	4,75	6,60	8,10	9,60	11,10
ab 25,00 m	3,00	4,75	6,80	8,30	9,80	11,30
ab 26,00 m	3,00	5,00	7,00	8,50	10,00	11,50
ab 27,00 m	3,00	5,00	7,20	8,70	10,20	11,70
ab 28,00 m	3,00	5,25	7,40	8,90	10,40	11,90
ab 29,00 m	3,00	5,25	7,60	9,10	10,60	12,10
ab 30,00 m	3,00	5,50	7,80	9,30	10,80	12,30
ab 31,00 m	3,00	5,50	8,00	9,50	11,00	12,50
ab 32,00 m	3,00	5,75	8,20	9,70	11,20	12,70
ab 33,00 m	3,00	5,75	8,40	9,90	11,40	12,90
ab 34,00 m	3,00	6,00	8,60	10,10	11,60	13,10

G = Geschosszahl GA = Grenzabstand MGL = massgebende Gebäudelänge

711.611.2 Erläuterungen

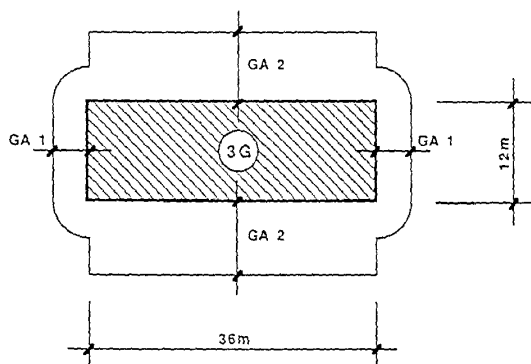
Grenzabstand :

Der Grenzabstand ist für jede Fassade separat zu ermitteln. Die Grenzabstandslinien dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenzen hinausragen.

Gebäudeabstand :

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Die Grenzabstandslinien dürfen an keiner Stelle jene eines Nachbargebäudes überdecken.

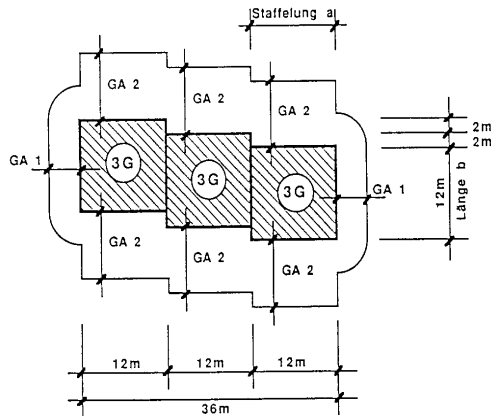
Abb. 1: einfache Baukörper



Grenzabstand G A 1
massgebende Geschosszahl 3 G
massgebende Gebäudelänge 12 m
GA 1 gemäss Tabelle = 4,20 m

Grenzabstand GA 2
massgebende Geschosszahl 3 G
massgebende Gebäudelänge 36 m
GA 2 gemäss Tabelle = 8,60 m

Abb. 2: lagemässig gestaffelte Baukörper



Grenzabstand GA 1

massgebende Geschosszahl 3 G

massgebende Gebäudelänge 12 m*

GA 1 gemäss Tabelle = 4,20 m

Grenzabstand GA 2

massgebende Geschosszahl 3 G

massgebende Gebäudelänge 36 m

GA 2 gemäss Tabelle = 8,60 m

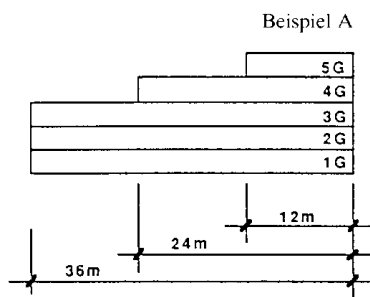
* Beträgt das Mass der Staffelung (a) gleich viel oder mehr als die vordere Fassadenlänge (b), ist für den Grenzabstand dieses Fassadenteils nur die Gebäudelänge b massgebend.

711.611.2

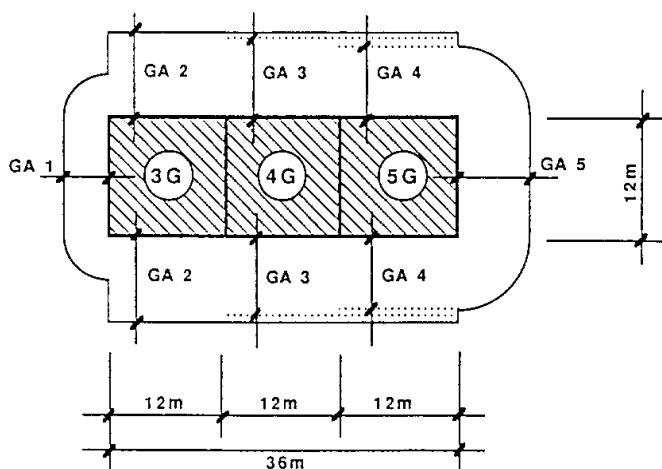
Abb. 3: höhenmässig gestaffelte Baukörper

Bei höhenmässig gestaffelten Gebäuden ist für jede Geschosszahl mit der dafür massgebenden Gebäudelänge der Grenzabstand separat zu bestimmen. Im vorliegenden Beispiel also für:

- 5 Geschosse auf 12 m Länge
- 4 Geschosse auf 24 m Länge
- 3 Geschosse auf 36 m Länge



Einzuhalten ist der jeweils sich ergebende grösste Abstand



Grenzabstand GA 1
massgebende Geschosszahl 3 G
massgebende Gebäudelänge 12 m
GA 1 gemäss Tabelle 4,20 m

Grenzabstand GA 3
massgebende Geschosszahl 4 G
massgebende Gebäudelänge 24 m
GA 3 gemäss Tabelle 8,10 m*

Grenzabstand GA 5
massgebende Geschosszahl 5 G
massgebende Gebäudelänge 12 m
GA 5 gemäss Tabelle 7,20 m

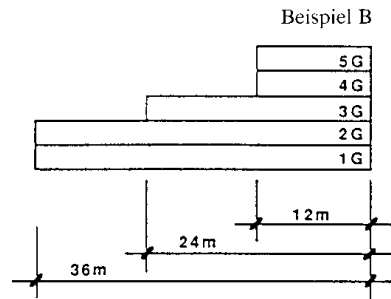
Grenzabstand GA 2
massgebende Geschosszahl 3 G
massgebende Gebäudelänge 36 m
GA 2 gemäss Tabelle 8,60 m

Grenzabstand GA 4
massgebende Geschosszahl 5 G
massgebende Gebäudelänge 12 m
GA.4 gemäss Tabelle 7,20 m*

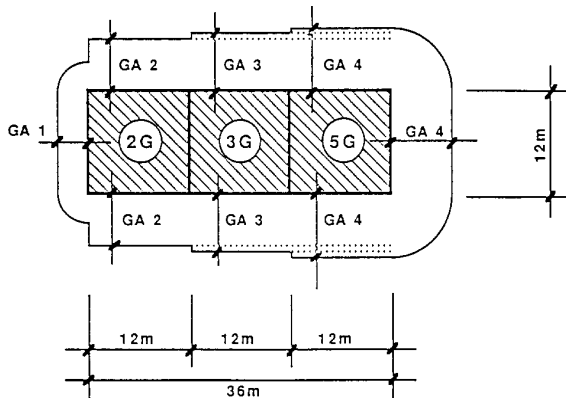
* auf Längsseite nicht massgebend,
da GA 2 grösser

Abb. 4. höhenmässig gestaffelte Baukörper

5 Geschosse auf 12 m Länge
 3 Geschosse auf 24 m Länge
 2 Geschosse auf 36 m Länge



Einzuhalten ist der jeweils sich ergehende grösste Abstand



Grenzabstand GA 1

massgebende Geschosszahl 2 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 1 gemäss Tabelle 3,25 m

Grenzabstand GA 2

massgebende Geschosszahl 2 G
 massgebende Gebäudelänge 36 m
 GA 2 gemäss Tabelle 6,00 m

Grenzabstand GA 3

massgebende Geschosszahl 3 G
 massgebende Gebäudelänge 24 m
 GA 3 gemäss Tabelle 6,60 m*

Grenzabstand GA 4

massgebende Geschosszahl 5 G
 massgebende Gebäudelänge 12 m
 GA 4 gemäss Tabelle 7,20 m*

* für Teillängen massgebend, da jeweils grösser als GA 2 respektiv GA 3

Anhang III

Ausnützungsziffer

1. Anrechenbare Landfläche (§ 34 Abs. 1)

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer wird als anrechenbare Landfläche

1. eingerechnet:

Grundstückfläche in der Bauzone mit Ausnahme der Flächen unter 2., insbesondere :

 - Grundstückteil im Baulinienabstand sowie innerhalb des gesetzlichen Abstandes entlang öffentlichen Strassen, Plätzen und öffentlichen Wasserläufen
 - Grundstückteil im Waldabstand
 - private Zugangswege, Plätze und Zufahrten ohne öffentlichen Charakter
2. nicht eingerechnet:
 - private, der Erschliessung dienende Fahrbahnen, Zufahrts- und Trottoirflächen, welche auch der Öffentlichkeit offen stehen
 - projektierte Verkehrsanlagen, sofern sie in einem Nutzungsplan enthalten sind oder das Verfahren für die Aufnahme in den Plan eingeleitet ist
 - Grundstückflächen, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegen
 - Wald
 - öffentliche Gewässer, die im Grundbuchplan als solche ausgewiesen sind.

2. Anrechenbare Bruttogeschossfläche (§ 34 Abs. 3)

1. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer werden als Bruttogeschossfläche folgende Flächen inklusive Wandquerschnitte voll angerechnet: alle Flächen von Geschossen, welche an die Geschosszahl angerechnet werden, abzüglich Wintergärten, offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen sowie offene ein- und vorspringende Balkone.
2. Aufgrund detaillierter Abklärungen können bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen folgende Flächen abgezogen werden:

Allgemein zugängliche oder öffentliche Räume, wie:

 - Gemeinschafts-Bastelräume
 - Spiel- und Freizeiträume
 - Kindergartenräume.

711.61

3. Transport von Überbauungs und Ausnutzungsziffer (§ 38)

Grund- stück Nr. 1 AZ = 0,3	Grund- stück Nr. 2 AZ = 0,3
--------------------------------------	--------------------------------------

Auf dem Grundstück Nr. 1 soll ein Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 320 m² errichtet werden:

Grundstück Nr. 1:	anrechenbare Landfläche	800 m ²
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	240 m ²
	Übernutzung	320-240 = 80 m ²
	(entspricht einer AZ von	0,4)

Um die Übersnützung auszugleichen, wird das benachbarte Grundstück Nr. 2 in die Berechnung der AZ einbezogen:

Grundstück Nr. 2:	anrechenbare Landfläche	1000 m ²
	Ausnutzungsziffer (AZ)	0,3
	erlaubte Bruttogeschossfläche	300 m ²
	Abzug der Übersnützung	
	von Grundstück Nr. 1	-80 m ²
	neu: erlaubte Bruttogeschossfläche	220 m ²
	neu: angepasste AZ	0,22

Die angepassten Ausnutzungsziffern werden im Grundbuch angemerkt. Es ergibt sich nach der Mutation im Grundbuch folgender Zustand:

Grund- stück Nr. 1 AZ = 0,4	Grund- stück Nr. 2 AZ = 0,22
--------------------------------------	---------------------------------------

Anhang IV (Stand 1. Januar 2008)**Richtwerte für Abstellplätze für
Motorfahrzeuge (§ 42)**

Art der Nutzung	Bezugseinheit (Bruttogeschoss- fläche BGF)	Parkfelder Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	Pro 100 m ² BGF oder pro Wohnung	1,0	0,1
Industrie, Gewerbe	Pro 100 m ² BGF	1,0	0,2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m ² BGF	0,1	0,01
Dienstleistungsbetriebe			
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe z.B. Bank Post Öffentliche Verw. mit Schalterbetrieb Reisebüro Arzt, Zahnarzt Therapie Kopierzentrale Chemische Reinigung Coiffeur usw.	Pro 100 m ² BGF	2,0	1,0
Übrige Dienstleistungsbetriebe z.B. Öffentliche Verw. ohne Schalterbetrieb Ingenieur-, Architekturbüro Anwaltskanzlei Versicherung, Krankenkasse Verwaltung von Industriebetrieben Treuhandbüro Labors Speditionsbetrieb usw.	Pro 100 m ² BGF	2,0	0,5
Verkaufsgeschäfte			
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte z.B. Lebensmittel Apotheke, Drogerie Warenhaus Kiosk	Pro 100 m ² VF (Verkaufsfläche)	2,0	8,0
Übrige Verkaufsgeschäfte z.B. Papeterie Buchhandlung Haushaltsgeschäft, Eisenwaren Uhren, Schmuck Möbel	Pro 100 m ² VF	1,5	3,5

Art der Nutzung	Bezugseinheit (Bruttogeschoss- fläche BGF)	Parkfelder Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	Pro 100 m ² BGF oder pro Wohnung	1,0	0,1
Fachmärkte			
Gastbetriebe			
Hotel	Pro Bett	0,5	
Jugendherberge	Pro Bett	0,1	
Restaurant, Café, Bar	Pro Sitzplatz	0,2	
Kleinspital, Klinik	Pro Bett	1,0	0,5
Alters- und Pflegeheim, Sanatorium	Pro Bett	0,5	0,3
Unterhaltung, Kultur, Religion			
Kino	Pro Sitzplatz	0,2	
Theater, Oper, Konzertsaal	Pro Sitzplatz	0,2	
Museum, Ausstellungsraum, Galerie	Pro 100 m ² Fläche	1,0	
Bibliothek	Pro 100 m ² Fläche	1,0	
Diskotheek	Pro Sitzplatz bzw. pro 100 m ² Tanzflä- che	0,3	
Kirche, Moschee, Synagoge	Pro Besucherpark- platz	0,1	
Friedhof	Pro 100 m ² Fläche	0,1	
Schulen, Spitäler, Kirchen, Sportanlagen, Stadien Einkaufszentren, Supermärkte, Bahnhofstationen u.a.	Siehe SN 640281 «Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» erhältlich beim Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS, Seefeldstrasse 9, 8008 Zürich. In der Norm sind weitere Details geregelt.		

Anhang 5

Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen, Zufahrt und Ausfahrt

Abb. 1: Terrinauffüllungen und Abgrabungen entlang öffentlichen Strassen (§ 49 Abs. 3)

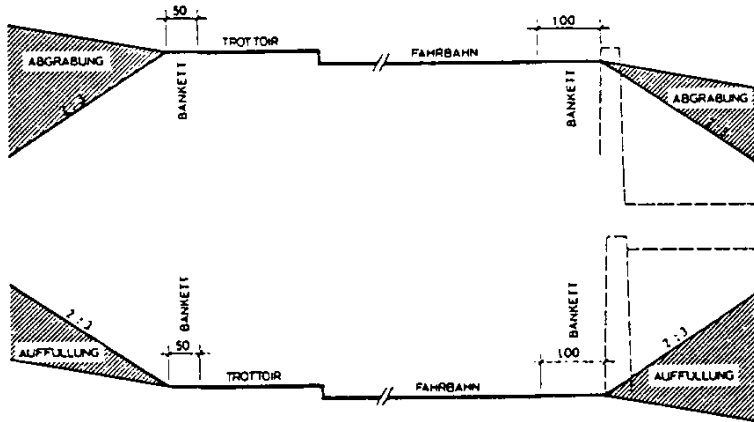
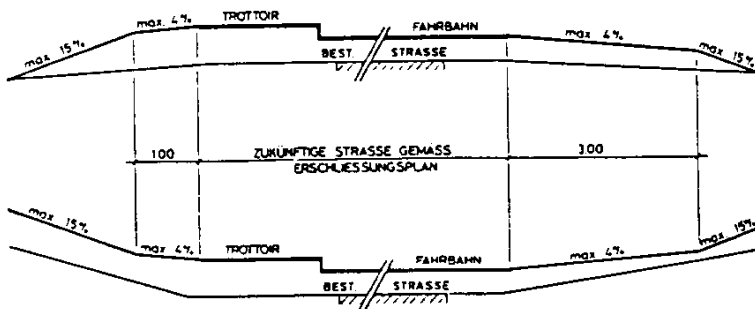
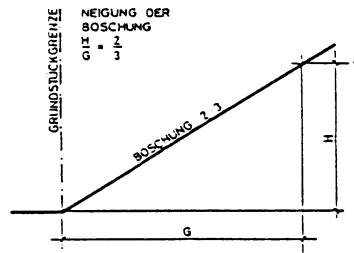
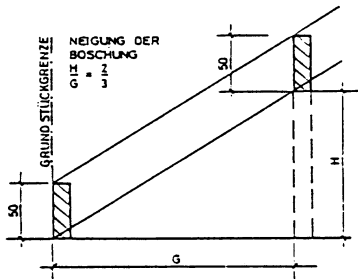


Abb. 2: Ausfahrten von Garagen und Vorplätzen auf öffentliche Strassen und Plätze (§ 53 Abs. 4)



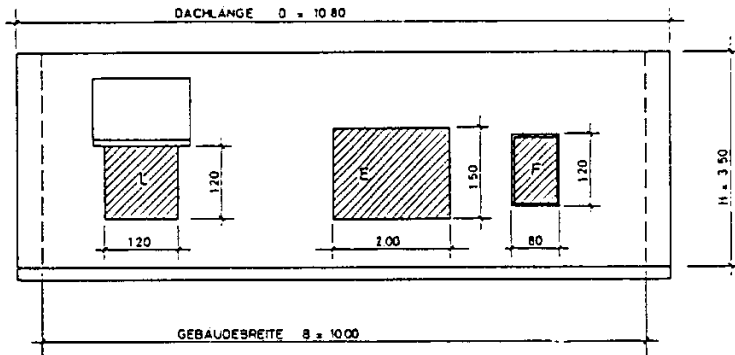
Anhang VI

Terrainauffüllungen und Abgrabungen entlang benachbarter Liegenschaften (§ 62)



Anhang VII

Dachaufbauten und -einschnitte (§ 64)



Im Aufriss gemessene Dachfläche: $10.80 \times 3.50 = 37.80 \text{ m}^2$

Im Aufriss gemessene Flächen von L + E + F:

$$1.20 \times 1.20 = 1.44$$

$$2.00 \times 1.50 = 3.00$$

$$0.80 \times 1.20 = 0.96$$

$$5.40 \text{ m}^2$$

$\leq \frac{1}{4}$ der Dachfläche im Aufriss

Anhang VIII

Hinweise auf andere Gesetze und Verordnungen des öffentlichen Rechts und des Privatrechts

§ 3 Abs. 2/22 Abs. 6 (unterirdische Bauten)

Art. 685 ZGB

Bei Grabungen und Bauten darf der Eigentümer die nachbarlichen Grundstücke nicht dadurch schädigen, dass er ihr Erdreich in Bewegung bringt oder gefährdet oder vorhandene Vorrichtungen beeinträchtigt.

Auf Bauten, die den Vorschriften des Nachbarrechtes zuwiderlaufen, finden die Bestimmungen betreffend überragende Bauten Anwendung.

§ 253 EG ZGB

Anlagen, die auf die Umgebung einen schädigenden Einfluss ausüben, dürfen vorbehaltlich der Bestimmungen der Baugesetzgebung nur in einem Abstand von wenigstens 2 m von der Grenze errichtet werden. Der Eigentümer hat überdies auf seinem Grundstück die notwendigen Vorkehrungen zur Vermeidung von Schaden zu treffen.

§ 3 Abs.2 (Einfriedigungen)

§ 262 EG ZGB

Wenn der Eigentümer sein Grundstück als Weide benützt, so hat er zum Schutze der Nachbargrundstücke die erforderlichen Einfriedigungen zu erstellen und zu unterhalten.

Den Strassen, Wegen und Fusswegen entlang darf ein Grundstück mit Stacheldraht oder andern Einrichtungen nur eingefriedet werden, wenn die Einzäunung auf der Strassenseite so abgeschirmt wird, dass Menschen und Tiere sich nicht verletzen können. Diese Bestimmung ist auf Berggebiete nicht anwendbar.

Mangels gegenteiliger Vereinbarung dürfen neue Einfriedigungen, die auf der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 3 m von der Grenze entfernt stehen, eine Höhe von höchstens 2 m erreichen. Der Regierungsrat kann im Interesse der Verkehrssicherheit über den Abstand von Bäumen und Sträuchern sowie über die zulässige Höhe von Einfriedigungen längs öffentlichen Strassen besondere Vorschriften aufstellen.

Die besonderen strassenpolizeilichen Vorschriften bleiben vorbehalten.

(Für Einfriedigungen und Stützmauern längs öffentlichen Strassen vgl. § 49 der kantonalen Bauverordnung.)

§ 3 Abs. 2 (Skiliftanlagen und Luftseilbahnen)

Konkordat über die nicht eidgenössisch konzessionierten Luftseilbahnen und Skilifte vom 15. Oktober 1951¹⁾

§ 61 (Verbot übermässiger Einwirkungen)

Art. 684 ZGB

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.

§ 66 (Benützung fremden Eigentums)

§ 259 EG ZGB

Der Eigentümer muss sich das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Bodens gefallen lassen, wenn der Nachbar dieses Recht unbedingt in Anspruch nehmen muss, um ein Gebäude zu errichten oder zu unterhalten, an der Grenze gelegene Brunnen, Dünger-, Jauche- und Abtrittgruben und ähnliche Anlagen zu reinigen oder wieder herzustellen, Grenzmauern instand zu stellen und an der Grenze stehende Grünhecken zuzuschneiden.

Der Nachbar, der von diesem Rechte Gebrauch machen will, hat den Eigentümer vorzeitig zu benachrichtigen.

Er haftet ihm für allen Schaden.

Im Streitfall entscheidet der Amtsgerichtspräsident über den Bestand des Rechts.

¹⁾) BGS 738.1.

Allgemeine Hinweise

Bauten an öffentlichen Gewässern

Gesetz über die Rechte am Wasser vom 27. September 1959

§ 42. ¹ Neubauten und Umbauten müssen von Flüssen und Seen mindestens 10 m und von öffentlichen Bächen mindestens 4 m entfernt sein. Der Regierungsrat kann für bestimmte Bäche oder Bachstrecken den Bauabstand bis auf 8 m erhöhen.

² Der Abstand ist bei vermessenen Gewässern von der Grenze des öffentlichen Eigentums und bei nicht vermessenen Gewässern von der Uferlinie des mittleren Wasserstandes aus zu messen. Bei der Emme gilt die Vorlandzone als Flussgebiet.

³ Erlasse über den Natur- und Heimatschutz mit weitergehenden Vorschriften bleiben vorbehalten.

⁴ In besonderen Fällen kann die zuständige Behörde unter sichernden Auflagen und Bedingungen die Unterschreitung des vorgeschriebenen Bauabstandes bewilligen.

Tret- und Radwenderecht (§ 35 PBG)

§ 260 EG ZGB

Wo das Tret- oder das Radwenderecht in Geltung steht, ist der Berechtigte befugt, auf das Grundstück seines Nachbarn so weit hinauszutreten oder hinauszufahren, als zur Ausübung des Rechtes erforderlich ist und dadurch die Kulturen des Nachbarn nicht wesentlich Schaden leiden. Für den Traktorenbetrieb beschränken sich diese Rechte auf das Pflügen der Grenzfurchen. Für Schaden, der durch übermässige oder ordnungswidrige Ausübung dieses Rechtes entsteht, hat der Berechtigte Ersatz zu leisten.

Der Kantonsrat kann das Tret- und Radwenderecht einzeln oder zusammen längs der Strassen I. und II. Klasse aufheben.

Anpflanzungen

§ 255 EG ZGB

Für Bäume, ausgenommen Spalierbäume, muss in städtischen Verhältnissen ein Abstand von mindestens 2 m, in ländlichen Verhältnissen von mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze und von öffentlichen Strassen eingehalten werden.

Bei Zuwiderhandlung kann innert 3 Jahren die Wegschaffung der Bäume verlangt werden.

§ 256 EG ZGB

Mangels abweichender Vereinbarung ist bei Neuanpflanzungen von Waldungen von dem offenen Lande des Nachbarn ein Abstand von wenigstens 5 m und, wenn die Anpflanzungen auf der Südseite geschehen, von wenigstens 9 m zu beachten.

Die nämlichen Bestimmungen gelten für Waldungen, die an öffentlichen Strassen angelegt werden.

711.61

Bei der Wiederverjüngung bestehender Waldungen, die in geringern als den in Absatz 1 angegebenen Abständen angelegt sind, muss bei Anpflanzungen der bisherige Abstand, in allen Fällen jedoch ein solcher von wenigstens 2 m und, wo Wald an Wald grenzt, von wenigstens 1 m von der Grenze beachtet werden.

§ 257 EG ZGB

¹ Bei Strassen I. und II. Klasse können die Eigentümer angrenzender, bereits bestehender Waldungen durch das Bau- und Justizdepartement verpflichtet werden, im Rahmen der in § 256 genannten Abstände für eine angemessene Durchlichtung zu sorgen, soweit dies im Interesse der Verkehrssicherheit oder des Strassenunterhaltes notwendig ist. Zuständig zur Anordnung ist bei Kantonsstrassen das Bau- und Justizdepartement und bei Gemeindestrassen der Gemeinderat.¹⁾

² Der Strasseneigentümer hat für allfälligen Schaden eine Entschädigung zu entrichten, die mangels Einigung im Schätzungsverfahren festgelegt wird.²⁾

¹) § 257 Absatz 1 Fassung vom 20. Mai 1979. Satz 1 mit den Ergänzungen des § 8 DelG vom 5. April 1981; GS 88, 683.

²) § 257 Absatz 2 Fassung vom 20. Mai 1979.