

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum
2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund
3. Messweise der Grenzabstände
 - 3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffeltem Grundriss
 - 3.2 Gebäudeabstand
4. Gebäudelänge
5. Gebäudehöhe
 - 5.1 Messweise
 - 5.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang
 - 5.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen
 - 5.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden
 - 5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang

Anhang 2

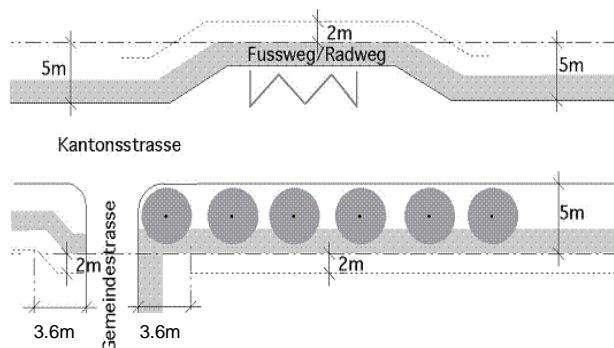
Zivilrechtliche Bestimmungen, Art. 79ff EG zum ZGB

Genehmigung November 2010

Anhang 1

Grafische Darstellung der baupolizeilichen Masse

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum



Regel:

Der Abstand wird von der bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraums gemessen.

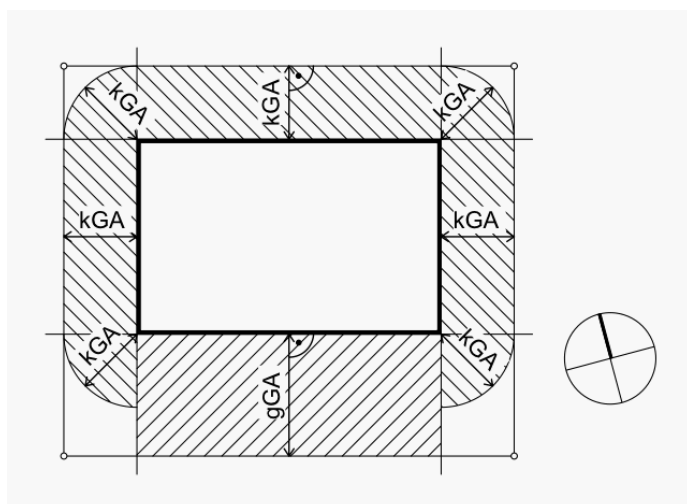
Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

Abstand Kantonsstrassen: 5.0 m

Abstand Gemeindestrassen: 3.6 m

Abstand Fuss- und Radwegen: 2.0 m

2. Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

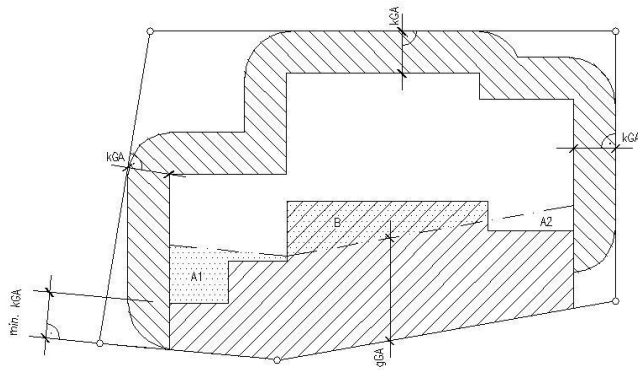


Der **kleine Grenzabstand kGA** wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen. Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

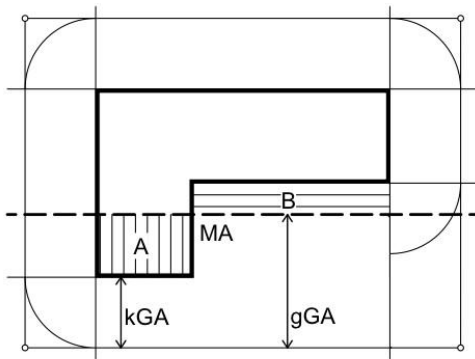
Der **grosse Grenzabstand gGA** wird rechtwinklig auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen. Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10 % länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

3. Messweise der Grenzabstände

3.1 Winkelbauten und Bauten mit gestaffeltem Grundriss



—○— Parzellengrenze
 - - - mittlere Abstandslinie der Südfront
 A = B



Fläche A = Fläche B



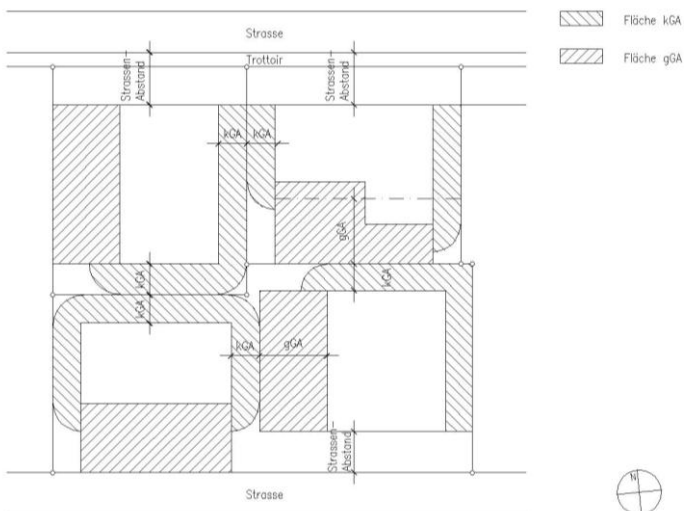
Der grosse Grenzabstand oder der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze hin gemessen.

Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen flächengleich mit den hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (baufreie Flächen) sind.

Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt in den reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstand hineinragen.

Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe unterschritten werden.

3.2 Gebäudeabstand

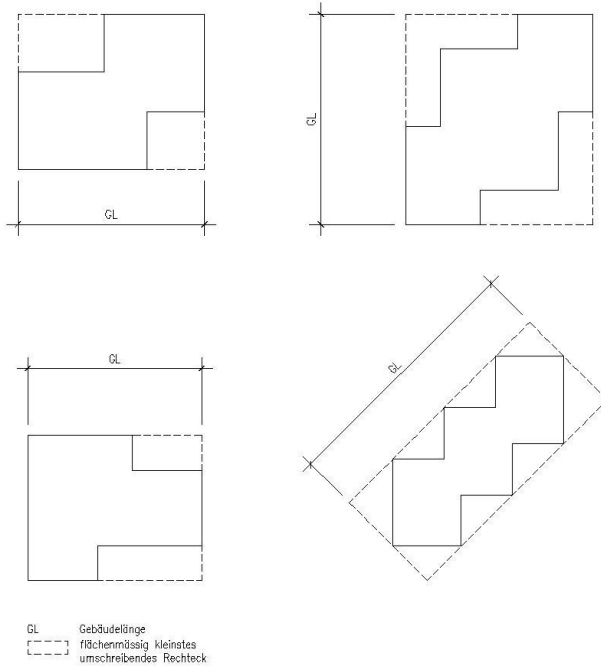


Fläche kGA
 Fläche gGA



Die Gebäudeabstände sind eingehalten, wenn die Fläche der Grenzabstände an keiner Stelle die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken.

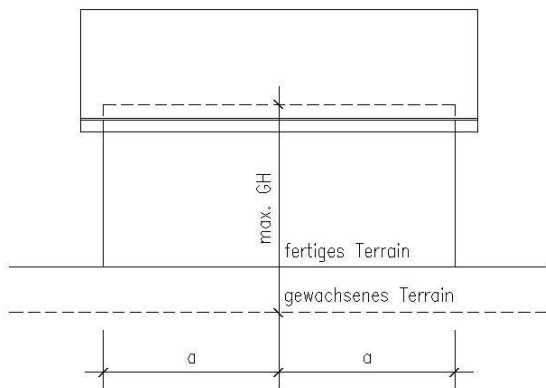
4. Gebäudelänge



Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen

5. Gebäudehöhe

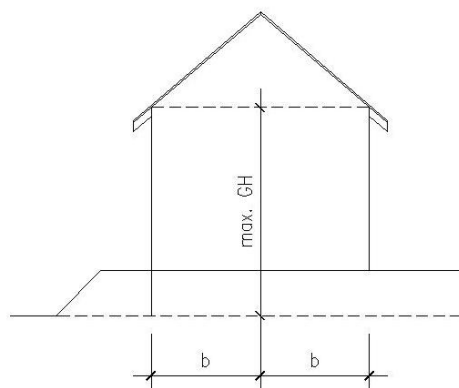
5.1 Messweise



Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden

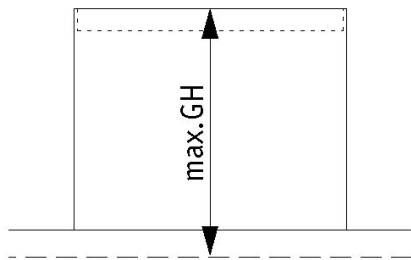
- bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens bei geneigten Dächern,
- bis zur Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden.

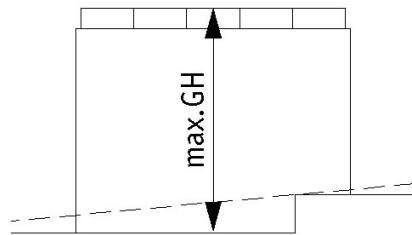


Messweise bei Gebäuden mit Flachdach

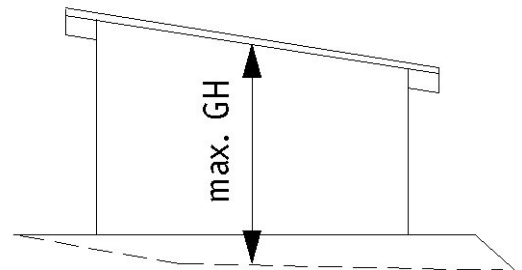
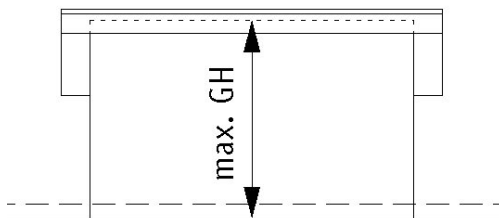
mit geschlossener Brüstung



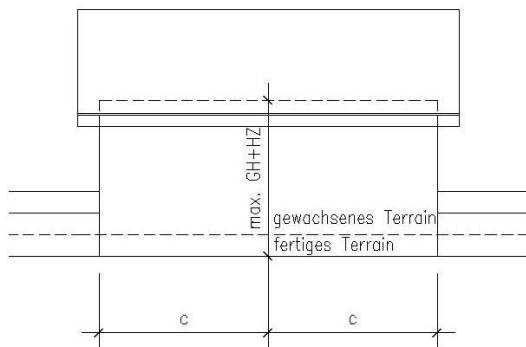
mit offener Brüstung



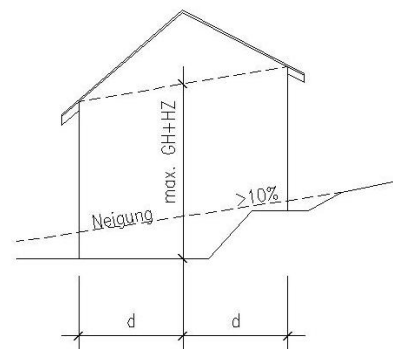
Messweise bei Gebäuden mit Pultdach



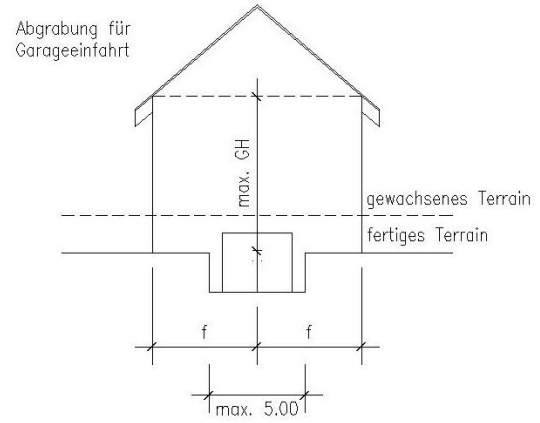
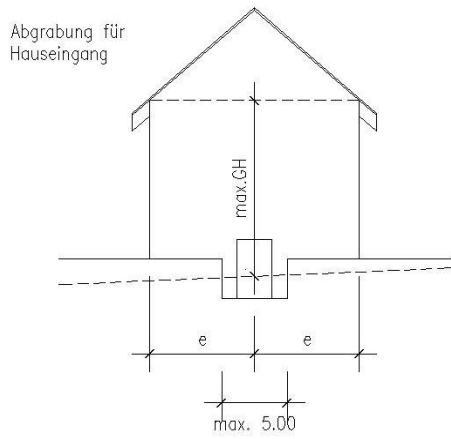
5.2 Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



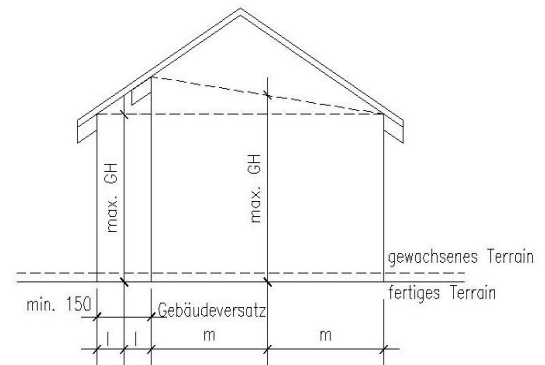
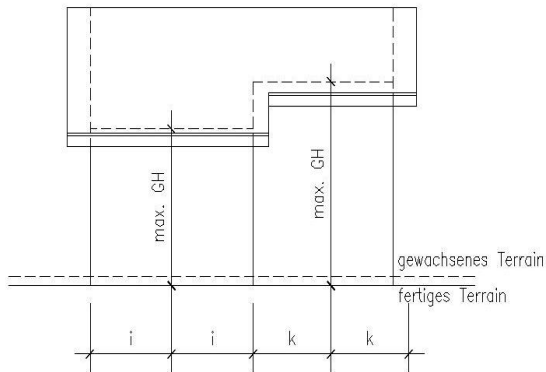
Bei Haupt- und Nebenbauten am Hang ist mit Ausnahme der bergseitigen Fassaden überall eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.



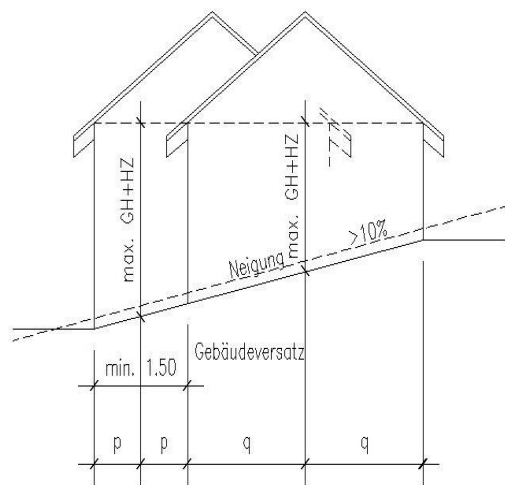
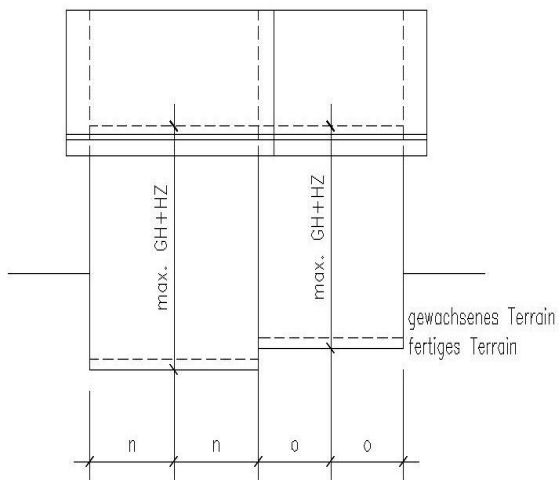
5.3 Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen



5.4 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden



5.5 Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden am Hang



Anhang 2

Zivilrechtliche Bestimmungen, Art 79 ff EG zum ZGB

Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches

Art. 79

Nachbarrecht:
Bauten und Pflanzungen Grenzabstände

1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1.20 überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3.00 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.

2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungswand nicht an die Grenze stellt einen Abstand von 6.00 m einzuhalten.

3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungswand an die Grenze gestellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79a

An- und Nebenbauten

Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79b

Vorspringende Bauteile

Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen und Balkone dürfen von der Umfassungswand gemessen höchstens 1.20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79c

Abort- und Düngergruben

1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3.00 m von der Grenze zu erstellen.

2 Werden die Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1.20 m überragen.

Art. 79d

Hofstattrecht

1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.

2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79e

**Brandmauern:
Pflicht** Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.

Art. 79f

Mitbenützung 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf ins Miteigentum erworben.
2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79g

Erhöhung Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar auf das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Art. 79f Abs. 2 einzukaufen.

Art. 79h

**Stützmauern
und Böschungen:
Pflicht zur Er-
richtung** 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen.

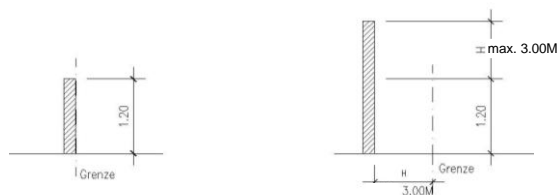
Art. 79i

Eigentum 1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstücks, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
2 Im Übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauer sinngemäss anwendbar.

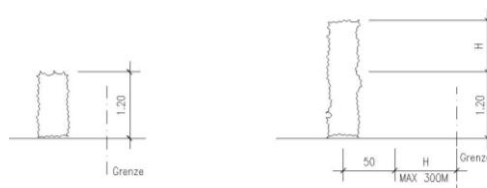
Art. 79k

Einfriedungen 1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1.20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3.00 m.
3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Einfriedungen



Grünhecken



Art. 79l

Bäume und Sträucher

1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:

5.00 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie für Nussbäume;

3.00 m für hochstämmige Obstbäume;

1.00 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3.00 m zurückgeschnitten werden;

0.50 m für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2.00 m sowie für Beerensträucher und Reben.

2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.

3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach fünf Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhe kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79m

Entzug von Licht und Sonne

1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.

2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.

Art. 79n

Benützung von Mauern an der Grenze

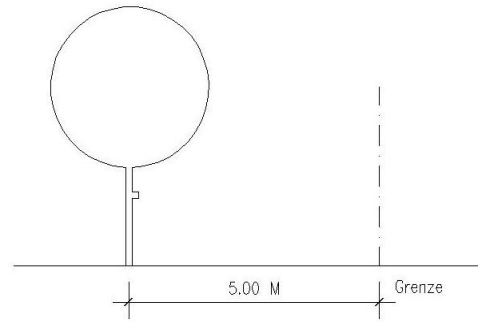
An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere, anbringen.

Art. 79o

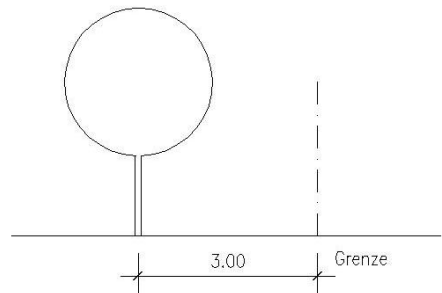
Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

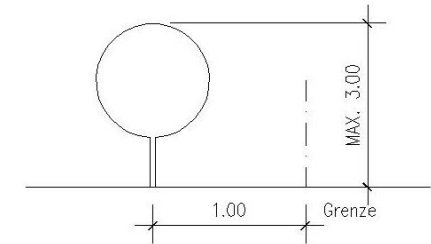
Hochstämmige Bäume



Hochstämmige Obstbäume



Niederstämmige Obstbäume



Zier- und Beerensträucher

