



Synopse Planungs- und Baugesetz (PBG)

22. Juni 2017
1/19

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

II. Zulässige
Bauvorschriften

1. Allgemeines

§ 49. ¹ Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen.

² Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über:

- a. Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung,
- b. Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe und Firshöhe,
- c. die Geschoszahl,
- d. die Dachgestaltung,
- e. Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung von Sonnenenergie,
- f. die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamt-

II. Zulässige
Bauvorschriften

1. Allgemeines

§ 49. ¹ Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzweise näher ordnen.

² Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über:

- a. Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnützung,
- b. Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gesamthöhe und Fassadenhöhe,
- c. die Geschoszahl,
- d. die Dachgestaltung,
- e. Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung von Sonnenenergie,
- f. die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamt-

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

länge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau.

³ Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.

2. Besonderes

§ 49 a. ¹ Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

bei eingeschossigen Zonen 20%
bei zweigeschossigen Zonen 30%
bei dreigeschossigen Zonen 50%
bei viergeschossigen Zonen 65%
bei mehr als viergeschossigen Zonen 90%

² Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.

³ Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

länge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau.

³ Für Kleinbauten oder Anbauten kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.

2. Besonderes

§ 49 a. ¹ Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnützungsziffern oder entsprechende andere Ausnützungsbestimmungen vorzusehen:

bei eingeschossigen Zonen 20%
bei zweigeschossigen Zonen 30%
bei dreigeschossigen Zonen 50%
bei viergeschossigen Zonen 65%
bei mehr als viergeschossigen Zonen 90%

² Je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung können zonenweise oder für Teilbereiche von Zonen bis zu sieben Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse unter Schrägdächern, ein anrechenbares Dachgeschoss unter Tonnendächern oder ein Attikageschoss sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.

³ Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen sowie Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.

III. Kernzonen

§ 50. ¹ Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.

² Die Bau- und Zonenordnung kann das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten sowie die Stellung und die Höhenlage der Bauten sonst näher ordnen. Nutzungsziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.

³ Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Gebäudehöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt.

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

Zwecken zugelassen, vorgeschrieben oder beschränkt werden und für gewerbliche Nutzungen sowie Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern eine erhöhte Nutzungsziffer festgesetzt werden. In Kern-, Quartiererhaltungs- und Zentrumszonen kann für geeignete Lagen überdies bestimmt werden, dass im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zulässig sind.

III. Kernzonen

§ 50. ¹ Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.

² Die Bau- und Zonenordnung kann das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten sowie die Stellung und die Höhenlage der Bauten sonst näher ordnen. Nutzungsziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.

³ Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, soweit und sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Fassadenhöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Fassadenhöhe erlaubt.

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

3. Gebäudehöhe § 58.¹ ...

² Die Bau- und Zonenordnung kann die Gebäudehöhe oder die Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschoszahl bestimmen.

II. Anforderungen § 71.¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.

³ Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.

II. Anforderungen § 71.¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f. Art und Grad der Ausrüstung.

³ Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

- IV. Sicherungen **§ 73.** ¹ Die baurechtliche Bewilligung setzt eine vollständige Baueingabe voraus.
- ² Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestands der bewilligten Überbauung
- das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird,
 - die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben.

F. Baumschutz und Begrünung **§ 76.** Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs und von Flachdächern vorschreiben; diese dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

A. Zweck und Arten **§ 96.** ¹ Baulinien dienen, wo das Gesetz nicht etwas Besonderes vorsieht, der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen.

I. Allgemein

² Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:

- IV. Sicherungen **§ 73.** ¹ Die baurechtliche Bewilligung setzt eine vollständige Baueingabe voraus.
- ² Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestands der bewilligten Überbauung
- das Areal weder stärker ausgenützt noch wesentlich anders als nach den bewilligten Plänen überbaut wird,
 - die Grünflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck erhalten bleiben.

F. Baumschutz und Begrünung **§ 76.** Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung von Flachdächern vorschreiben; diese dürfen jedoch die ordentliche Grundstücknutzung nicht übermässig erschweren.

A. Zweck und Arten **§ 96.** ¹ Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.

I. Allgemein

² Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

- a. Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen;
- b. Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkierungsanlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;
- c. Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise.

II. Besondere Zwecke bei Verkehrsbaulinien

§ 97.¹ Verkehrsbaulinien können Festlegungen über die Pflicht zur geschlossenen Bauweise enthalten.

² Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Gebäudehöhe näher ordnen.

2. Ausnahmen

§ 100.¹ Einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge dürfen bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

- a. Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen;
- b. Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkierungsanlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;
- c. Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise.

II. Besondere Zwecke bei Verkehrsbaulinien

§ 97.¹ Verkehrsbaulinien können Festlegungen über die Pflicht zur geschlossenen Bauweise enthalten.

² Verkehrsbaulinien dürfen ferner ein öffentliches Interesse an der bestimmten Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen wahrnehmen und näher umschreiben, insbesondere das Bauen auf die Baulinie vorschreiben oder die Fassadenhöhe näher ordnen.

2. Ausnahmen

§ 100.¹ Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegeleise beziehen sich auf die projizierte Fassadenlinie.

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

worden ist, dies erfordert.

² Fallen Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.

³ Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls untersichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.

Ausnützung **§ 251.** Die zulässige Ausnützung wird festgelegt:

- a. durch Ausnutzungs-, Überbauungs-, Freiflächen- und Baumassenziffern,
- b. durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosszahl sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite.

Aussenwärmedämmung **§ 253 a.** ¹ An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht

² Vorspringende Gebäudeteile müssen entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert.

³ Fallen Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammen, haben derartige Vorsprünge einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.

⁴ Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls untersichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.

§ 251. Die zulässige Ausnützung wird festgelegt:

- a. durch Ausnutzungs-, Überbauungs-, Grünflächen- und Baumassenziffern,
- b. durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschosszahl sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite.

Aussenwärmedämmung **§ 253 a.** ¹ An bestehenden Gebäuden dürfen Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke unbesehen rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.

² Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.

³ Soweit mit einer nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmung die Abstandsvorschriften unterschritten worden sind, wird dies bei der rechtlichen Beurteilung einer Baute oder Anlage auf dem Nachbargrundstück nicht berücksichtigt.

A. Grundordnung

§ 254. ¹ Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder.

² Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen.

B. Anrechenbare Flächen und anrechenbarer Raum

§ 255. ¹ Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

I. Ausnützungsziffer

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

werden. Entgegenstehende überwiegende öffentliche Interessen bleiben vorbehalten.

² Bei der Berechnung der Baumassen-, Überbauungs- und Grünflächenziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung unbeachtlich.

³ Soweit mit einer nachträglich angebrachten Aussenwärmedämmung die Abstandsvorschriften unterschritten worden sind, wird dies bei der rechtlichen Beurteilung einer Baute oder Anlage auf dem Nachbargrundstück nicht berücksichtigt.

§ 255. ¹ Die Ausnützungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

² Entsprechende Flächen in Dach- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

³ Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

II. Überbau-
ungsziffer

§ 256. ¹ Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.

² Ausser Ansatz fallen dabei oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, oberirdische Vorsprünge wie Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m, Erker und Laubengänge jedoch nur, soweit sie nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassade messen.

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

² Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

³ Entsprechende Flächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen sind anrechenbar, soweit sie je Geschoss die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe.

⁴ Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.

B. Überbau-
ungsziffer

§ 256. ¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

² Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

³ Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

III. Freiflächen-
ziffer

§ 257. ¹ Bei der Freiflächenziffer sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar.

² Ausser Ansatz fallen Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern.

³ Durch Verordnung können sonst nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.

⁴ Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

IV. Baumassen-
ziffer

§ 258. ¹ Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar.

² Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.

C. Grünflächen-
ziffer

§ 257. ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

³ Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

D. Baumassen-
ziffer

§ 258. ¹ Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

C. Massgebliche Grundfläche

§ 259. ¹ Massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

² Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer.

³ Bei Ausdolungen von Gewässern erfährt die massgebliche Grundstücksfläche keine Änderung.

Grenz- und Gebäudeabstand

§ 260. ¹ Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden.

² Die Abstände der Bau- und Zonenordnung sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

E. Anrechenbare Grundstücksfläche

§ 259. ¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.

Grenz- und Gebäudeabstand

§ 260. ¹ Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

² Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

³ Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

³ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Fassadenhöhe überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.

B. Waldabstand **§ 262.** ¹ Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.

B. Waldabstand **§ 262.** ¹ Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.

² Offene nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.

² Ausgenommen sind unterirdische Bauten und Gebäudeteile sowie Anlagen.

³ Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht.

³ Offene nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.

Abstandsfreie Gebäude **§ 269.** Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen ge-

Abstandsfreie Gebäude **§ 269.** Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke auf-

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

gen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.

Andere Gebäude

§ 270. ¹ Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenz- bau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

² Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem gewachsenen Boden vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.

³ Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

C. Erleichterungen

§ 273. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

I. Besondere Gebäude

Begriffe

§ 275. ¹ Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwi-

weisen, keinen Abstandsvorschriften.

Andere Gebäude

§ 270. ¹ Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenz- bau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.

² Der Abstand von 3,5 m gilt ohne Rücksicht auf Lage und Tiefe der beteiligten Grundstücke seitlich innerhalb von 20 m ab der Verkehrsbaulinie oder der sie ersetzenden Baubegrenzungslinie; ab 12 m über dem massgebenden Terrain vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.

³ Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

C. Erleichterungen

§ 273. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Kleinbauten und Anbauten in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.

I. Kleinbauten und Anbauten

Begriffe

§ 275. ¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. Bei zusammengebaute Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

schen Fassade und Dachfläche liegen.

² Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe bis 1,3 m betragen.

³ Untergeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen.

Anrechenbarkeit **§ 276.** ¹ Als Geschosse zählen Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

² Dachgeschosse sind Geschosse mit einer Kniestockhöhe bis 1,5 m.

³ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2,5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m.

⁴ Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein.

⁵ Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Anrechenbarkeit **§ 276.** ¹ Als Geschosse zählen Voll-, Dach-, Attika- und Unter-

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.

² In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

A. Gebäudehöhe

§ 278. ¹ Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass.

A. Begriff und Messweise

I. Mass

² Die Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m.

³ Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

II. Berechnung

§ 279. ¹ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.

B. Mass und Berechnung

I. Grundsatz

geschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen.

² In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach-, Attikaoder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

§ 278. ¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

² Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

§ 279. ¹ Die höchstzulässige Fassadenhöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

² Die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.

³ Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

III. Messweise

§ 280. ¹ Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet.

² Wenn Baulinien die Gebäudehöhe beeinflussen, wird diese auf die Niveaulinien gemessen.

³ Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Gebäudehöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

² Im Übrigen bestimmen die Gemeinden die zulässige Fassadenhöhe. Sie können vorsehen, dass die zulässige Fassadenhöhe auch durch Verkehrsbaulinien bestimmt wird. Entscheidend ist das geringere Mass.

II. Abweichungen

§ 280. ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

³ Die Fassadenhöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand und kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden. Sie gilt bis auf eine Tiefe von 15 m. Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.

⁴ Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Fassadenhöhe im entsprechenden

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

			Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.
B. Firsthöhe	<p>§ 281. ¹ Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die</p> <ul style="list-style-type: none">a. unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden,b. höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die unter Vorbehalt abweichender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft. <p>² Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.</p> <p>³ Wird die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung grösser als 20 cm, so darf die zulässige Firsthöhe im entsprechenden Umfang, jedoch höchstens um 25 cm, überschritten werden.</p>	Begriff	<p>§ 281. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.</p>
Begriff und Zulässigkeit	<p>§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.</p>	Begriff und Zulässigkeit	<p>§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Fassadenhöhe von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.</p>
Dachaufbauten	<p>§ 292. Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, so-</p>	Dachaufbauten	<p>§ 292. Wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffen-</p>

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

fern sie

- a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,
- b. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.

Raumhöhe

§ 304. ¹ Die lichte Mindesthöhe von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 2,4 m; in Kernzonen genügen 2,3 m.

Lichte Höhe

den Fassadenlänge sein, sofern sie

- a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,
- b. bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.

§ 304. ¹ 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.

² Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.

² Die lichte Höhe von Räumen beträgt mindestens 2,4 m; in Kernzonen gilt eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m.

³ In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

³ In Dachräumen muss die lichte Höhe gemäss Abs. 2 wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.

Fassung A: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht harmonisiert haben:

Fassung vom 1. Juli 2015

Fassung B: Gültigkeit für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) harmonisiert haben:

Fassung vom 1. März 2017

Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015

¹ Die Gemeinden passen ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die Änderung vom 14. September 2015 an.

² Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung bleiben die folgenden Bestimmungen in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung anwendbar: §§ 49, 49 a, 50, 58, 71, 73, 76, 96, 97, 100, 251, 253 a, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 269, 270, 273, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 292, 304.

³ Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden.