

# Beitritt des Kantons Zürich zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1)

## PBG

Vernehmlassungsentwurf (VE) / Synoptische Darstellung

Stand: 09.12.2011

Neue Begriffe gemäss IVHB

Neue Regelungskompetenzen für die Gemeinden

Geltende Fassung (PBG)	Neue Fassung (VE-PBG)	Erläuterungen	
<p>II. Zulässige Bauvorschriften</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>§ 49. <sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzungsweise näher ordnen.</p> <p><sup>2</sup> Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über:</p> <p>a. Ausnutzungs-, Baumassen-, Überbauungs- und Freiflächenziffern sowie Bestimmungen über eine Mindestausnüt-</p>	<p>II. Zulässige Bauvorschriften</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>§ 49. <sup>1</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann die zulässige bauliche Grundstücknutzung durch Bestimmungen über die Ausnützung, die Bauweise und die Nutzungsweise näher ordnen.</p> <p><sup>2</sup> Soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist, sind Regelungen gestattet über:</p> <p>a. Ausnutzungs-, Baumassen-, Überbauungs-, Freiflächen- und <b>Grünflächenziffern</b> sowie Bestimmungen über eine Min-</p>	<p>Die heute in § 49 Abs. 3 PBG geregelten Maximalmasse sind Teil der Definition der Begriffe Kleinbauten und Anbauten (vgl. § 2 a VE-ABV).</p> <p>Die Gemeinden erhalten zusätzliche Regelungsmöglichkeiten für verschiedene Typen von Klein- und Anbauten. Verschiedene Typen sind beispielsweise Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons usw.).</p> <p>Die Abmessungen von Dachaufbauten (inkl. technisch bedingten Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw.) können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften näher geregelt werden. Einzuhal-</p>	

<p>zung,</p> <p>b. Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe und Firsthöhe,</p> <p>c. die Geschosszahl,</p> <p>d. die Dachgestaltung,</p> <p>e. Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung von Sonnenenergie,</p> <p>f. die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamtlänge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p>destausnützung,</p> <p>b. Abstände, Gebäudelänge, Gebäudebreite, <b>Gesamthöhe, Fassadenhöhen</b> und Firsthöhe,</p> <p>c. die Geschosszahl,</p> <p>d. die Dachgestaltung,</p> <p>e. Anordnungen zur Erleichterung der Nutzung von Sonnenenergie,</p> <p>f. die offene und die geschlossene Bauweise mit der Gesamtlänge und der zustimmungsfreien Bautiefe beim Grenzbau.</p> <p><sup>3</sup> Für <b>Kleinbauten oder Anbauten</b> kann von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden.</p> <p><sup>4</sup> Für verschiedene Typen von <b>Kleinbauten und Anbauten</b> können die <b>Gebäudelängen, Gebäudebreiten, Grenzabstände, Baumassenziffern, Überbauungsziffern und Baubereiche</b> gebiets- oder zonenweise unterschiedlich festgelegt werden.</p> <p><sup>5</sup> Die <b>Abmessungen von Dachaufbauten</b> können im Rahmen von <b>Dachgestaltungsbestimmungen</b> näher geregelt werden.</p>	<p>ten ist auf jeden Fall die Drittelsregelung von § 292 VE-PBG.</p>	
<p>2. Besonderes</p> <p>§ 49 a. <sup>1</sup> Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnutzungsziffern oder entsprechende andere Ausnutzungsbestimmungen vorzusehen:</p> <p>bei eingeschossigen Zonen 20%</p> <p>bei zweigeschossigen Zonen 30%</p>	<p>2. Besonderes</p> <p>§ 49 a. <sup>1</sup> Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnutzungsziffern oder entsprechende andere Ausnutzungsbestimmungen vorzusehen:</p> <p>bei eingeschossigen Zonen 20%</p> <p>bei zweigeschossigen Zonen 30%</p>		

<p>bei dreigeschossigen Zonen 50%</p> <p>bei viergeschossigen Zonen 65%</p> <p>bei mehr als viergeschossigen Zonen 90%</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen 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.</p>	<p>bei dreigeschossigen Zonen 50%</p> <p>bei viergeschossigen Zonen 65%</p> <p>bei mehr als viergeschossigen Zonen 90%</p> <p><sup>2</sup> 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 Dach- bzw. <b>Attikageschoss</b> über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen werden.</p> <p><sup>3</sup> Ferner kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen 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.</p>		
<p>III. Kernzonen</p> <p>§ 50. <sup>1</sup> Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.</p> <p><sup>2</sup> 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</p>	<p>III. Kernzonen</p> <p>§ 50. <sup>1</sup> Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.</p> <p><sup>2</sup> 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</p>		

<p>sowie die Stellung und die Höhenlage der Bauten sonst näher ordnen. Nutzungsziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.</p> <p><sup>3</sup> 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.</p>	<p>sowie die Stellung und die Höhenlage der Bauten sonst näher ordnen. Nutzungsziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen.</p> <p><sup>3</sup> 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 <b>Fassadenhöhe</b> Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die <b>Fassadenhöhe</b> erlaubt.</p>		
<p>3. Gebäudehöhe</p> <p>§ 58. <sup>1</sup> ...</p> <p><sup>2</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann die Gebäudehöhe oder die Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschosszahl bestimmen.</p>	<p>3. <b>Fassadenhöhe</b></p> <p>§ 58. <sup>1</sup> ...</p> <p><sup>2</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann die <b>Fassadenhöhe</b> oder die Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschosszahl bestimmen.</p>		
<p>A. Zweck und Arten</p> <p>I. Allgemein</p> <p>§ 96. <sup>1</sup> Baulinien dienen, wo das Gesetz nicht etwas Besonderes vorsieht, der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen.</p> <p><sup>2</sup> Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:</p> <p>a. Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeug-</p>	<p>A. Zweck und Arten</p> <p>I. Allgemein</p> <p>§ 96. <sup>1</sup> <b>Baulinien</b> begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.</p> <p><sup>2</sup> Es sind folgende Baulinien zu unterscheiden und im Baulinienplan unter Angabe ihres Zwecks verschieden darzustellen:</p> <p>a. Verkehrsbaulinien für Strassen, Wege, Plätze und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstell-</p>	<p>Wo Baulinien gesetzt werden, treten diese an die Stelle der generellen Abstandsvorschriften.</p> <p>Die Baulinien beziehen sich auf die projizierten Fassadenlinien.</p> <p>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.</p>	

<p>abstellplätzen;</p> <p>b. Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkierungsanlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;</p> <p>c. Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise.</p>	<p>plätzen;</p> <p>b. Baulinien für Betriebsanlagen zu Verkehrsbauten, wie Parkhäuser, Grossparkierungsanlagen, Unterhalts-, Überwachungs- und Versorgungsdienste, sowie für Fluss- und Bachkorrekturen;</p> <p>c. Baulinien für Versorgungsleitungen und für Anschlussgleise.</p>		
<p>II. Besondere Zwecke bei Verkehrsbaulinien</p> <p>§ 97. <sup>1</sup> Verkehrsbaulinien können Festlegungen über die Pflicht zur geschlossenen Bauweise enthalten.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p>II. Besondere Zwecke bei Verkehrsbaulinien</p> <p>§ 97. <sup>1</sup> Verkehrsbaulinien können Festlegungen über die Pflicht zur geschlossenen Bauweise enthalten.</p> <p><sup>2</sup> 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 <b>Fassadenhöhen</b> näher ordnen.</p>		
<p>2. Ausnahmen</p> <p>§ 100. <sup>1</sup> 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 worden ist, dies erfordert.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Weiter gehende und andersartige</p>	<p>2. Ausnahmen</p> <p>§ 100. <sup>1</sup> Einzelne <b>vorspringende Gebäudeteile</b> 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 worden ist, dies erfordert.</p> <p><sup>2</sup> Fallen Baulinie und Grenze des für die Anlage benötigten Raumes zusammen, haben derartige <b>vorspringende Gebäudeteile</b> einen dem Charakter der betreffenden Anlage entsprechenden Vertikalabstand, in der Regel wenigstens 3 m, einzuhalten.</p> <p><sup>3</sup> Weiter gehende und andersartige</p>		

<p>Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.</p>	<p>Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden.</p>		
<p>Ausnützung</p> <p>§ 251. Die zulässige Ausnützung wird festgelegt:</p> <p>a. durch Ausnutzungs-, Überbauungs-, Freiflächen- und Baumassenziffern,</p> <p>b. durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschoszahl sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite.</p>	<p>Ausnützung</p> <p>§ 251. Die zulässige Ausnützung wird festgelegt:</p> <p>a. durch Ausnutzungs-, Überbauungs-, Freiflächen-, <b>Grünflächen</b>- und Baumassenziffern,</p> <p>b. durch die Bestimmungen über die Abstände, über die Geschoszahl sowie über den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite.</p>	<p>Die Grünflächenziffer (vgl. § 257 a VE-PBG) wird im Kanton Zürich neu eingeführt.</p>	
<p>A. Grundordnung</p> <p>§ 254. <sup>1</sup> Ausnützungsziffer, Überbauungsziffer und Freiflächenziffer geben das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder.</p> <p><sup>2</sup> Die Baumassenziffer bestimmt, wie viele Kubikmeter anrechenbaren Raums auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen.</p>		<p>Die Nutzungsziffern werden neu separat definiert (vgl. §§ 255, 256, 257 und 258 VE-PBG).</p>	
<p>B. Anrechenbare Flächen und anrechenbarer Raum</p> <p>I. Ausnützungsziffer</p> <p>§ 255. <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Entsprechende Flächen in Dach-</p>	<p>A. Ausnützungsziffer</p> <p>§ 255. <sup>1</sup> Die Ausnützungsziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur <b>anrechenbaren Grundstücksfläche</b> wieder.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p>Der Kanton Zürich hält an der Ausnützungsziffer fest. Die Geschossflächenziffer (8.2 IVHB) wird nicht übernommen.</p>	

<p>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.</p> <p><sup>3</sup> Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.</p>	<p><sup>2</sup> Entsprechende Flächen in Dach-, <b>Attika-</b> 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.</p> <p><sup>4</sup> Durch Verordnung können der Wohnlichkeit oder der Arbeitsplatzgestaltung dienende Nebenräume als nicht anrechenbar erklärt werden.</p>		
<p>II. Überbauungsziffer</p> <p>§ 256. <sup>1</sup> Die für die Überbauungsziffer anrechenbare Fläche ergibt sich aus der senkrechten Projektion der grössten oberirdischen Gebäudeumfassung auf den Erdboden.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>	<p>B. Überbauungsziffer</p> <p>§ 256. Die <b>Überbauungsziffer</b> (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der <b>projizierten Fassadenlinie</b>.</p>	<p>Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist eine Flächenanteilsziffer, die den durch die Gebäude beanspruchten Teil eines Grundstücks beschreibt. Bei deren Festlegung spielen visuelle und damit gestalterische Zielsetzungen mit hinein.</p> <p>Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen die Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen.</p> <p>Bezüglich vorspringender Gebäudeteile ergibt sich insofern eine Änderung, als nicht mehr zwischen oberirdischen (Bedeutung hier: Frei auskragend) geschlossenen Vorsprüngen (bis Tiefe 1,5 m [Laubengänge und Erker nur bis 1/3 der Fassade]) und oberirdischen offenen Vorsprüngen (bis Tiefe 2 m) unterschieden wird. Vorspringende Gebäudeteile (inkl. Gebäudeausbuchtungen die nicht frei auskragend sind) fallen generell ausser Ansatz.</p> <p>Neu sind auch Unterniveaubauten anzurechnen (gemäss Praxis zu § 256 Abs. 1 PBG ist dies heute nicht der Fall).</p>	
	<p>D. <b>Grünflächenziffer</b></p>	<p>Die Grünflächenziffer ist im geltenden PBG nicht geregelt.</p>	

	<p>§ 257 a. <sup>1</sup> Die <b>Grünflächenziffer (GZ)</b> ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p><sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p>	<p>Im Vergleich zur Freiflächenziffer enthält die Grünflächenziffer nur unversiegelte Flächen.</p> <p>Überdachte Sitzplätze gelten nicht als Grünflächen, da sie mehrheitlich versiegelt sind.</p>	
<p>IV. Baumassenziffer</p> <p>§ 258. <sup>1</sup> Bei der Baumassenziffer gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen als anrechenbar.</p> <p><sup>2</sup> Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden.</p>	<p>E. Baumassenziffer</p> <p>§ 258. <sup>1</sup> Die <b>Baumassenziffer (BMZ)</b> ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (Bvm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p><sup>2</sup> Als Bauvolumen über dem massgebenden Terrain gilt das Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen.</p> <p><sup>3</sup> Die Volumen offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Wand-Abschlüsse umgrenzt sind, werden zu einem Drittel angerechnet.</p> <p><sup>4</sup> Wird die Konstruktionsstärke der Fassade und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.</p> <p><sup>5</sup> Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, können die Gemeinden die Baumassenziffer gesondert regeln.</p>	<p>Unterirdische Bauten fallen bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Betracht.</p> <p>Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fallen nicht mehr generell ausser Betracht (es gelten die Regeln für offene Gebäudeteile).</p> <p>Die Ausnahmeregelung für verglaste Vorbauten (§ 258 Abs. 5 VE-PBG) befindet sich heute in § 13 ABV.</p>	
<p>C. Massgebliche Grundfläche</p> <p>§ 259. <sup>1</sup> Massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der</p>	<p>E. <b>Anrechenbare Grundstücksfläche</b></p> <p>§ 259. <sup>1</sup> Zur <b>anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF)</b> gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile</p>	<p>Waldabstandsflächen werden neu, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, mitgerechnet.</p> <p>Offene Gewässer die in der Bauzone liegen werden neu ebenfalls an die aGSF</p>	

<p>Bauzone.</p> <p><sup>2</sup> Ausser Ansatz fallen Waldabstandsflächen, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, Wald und offene Gewässer.</p> <p><sup>3</sup> Bei Ausdolungen von Gewässern erfährt die massgebliche Grundstückfläche keine Änderung.</p>	<p>le.</p> <p><sup>2</sup> Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.</p>	<p>angerechnet.</p> <p>Bezüglich Anrechenbarkeit der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (z.B. Quartierstrasse) ändert sich nichts. Entsprechende Flächen sind auch nach geltendem Recht nicht anrechenbar.</p>	
<p>Grenz- und Gebäudeabstand</p> <p>§ 260. <sup>1</sup> Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p>	<p>Grenz- und Gebäudeabstand</p> <p>§ 260. <sup>1</sup> Der <b>Grenzabstand</b> ist die Entfernung zwischen der <b>projizierten Fassadenlinie</b> und der Parzellengrenze. <b>Die Gemeinden können zwischen dem grossen und kleinen Grenzabstand unterscheiden und einen Mehrlängenzuschlag festlegen.</b></p> <p><sup>2</sup> Der <b>Gebäudeabstand</b> ist die Entfernung zwischen den <b>projizierten Fassadenlinien</b> zweier Gebäude.</p> <p><sup>3</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände sind bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige <b>Fassadenhöhe</b> überschreiten, sind sie um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern.</p> <p><sup>4</sup> <b>Vorspringende Gebäudeteile</b> dürfen höchstens 2 m, in den Abstandsbereich hineinragen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge.</p>	<p>Wird zwischen dem grossen und dem kleinen Grenzabstand unterschieden, so ist der kleinere um die Gebäudeecken radial herumzuschlagen (vgl. § 22 Abs. 2 ABV).</p> <p>Der Grenzabstand von Anbauten wird separat gemessen.</p> <p>Wo Bauten im Bereich von Strassen, Wäldern oder Gewässern liegen, gelten neben den Grenzabständen weitere Abstandsvorschriften. Sofern solche Abstandsvorschriften strenger sind, gehen sie den Grenzabstandsvorschriften vor.</p> <p>Der Mehrlängenzuschlag entspricht einem bestimmten Teil der als Mehrlänge qualifizierten Fassadenlänge; der Zuschlag kann auf ein Höchstmass begrenzt werden (vgl. § 23 Abs. 1 ABV).</p> <p>Der Mehrlängenzuschlag wird rechtwinklig zu den Fassaden gemessen; über die Gebäudeecken fällt er ausser Ansatz (vgl. § 23 Abs. 2 ABV).</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentrepfen oder Balkone, aber auch eigentliche Gebäudeausbuchtungen. Ragen sie mehr als 2,0 m über die Fassadenflucht hinaus oder sind sie länger als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, gelten sie als Teile des Gebäudes (z.B. vor-</p>	

		springendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, grösserer Balkon) oder als Anbaute (z.B. Geräteschopf).	
<p>B. Waldabstand</p> <p>§ 262. <sup>1</sup> Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.</p> <p><sup>2</sup> Offene nicht abgestützte Balkone dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.</p> <p><sup>3</sup> Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht.</p>	<p>B. Waldabstand</p> <p>§ 262. <sup>1</sup> Oberirdische Gebäude dürfen die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m.</p> <p><sup>2</sup> Offene nicht abgestützte <b>vorspringende Gebäudeteile</b> dürfen ohne Rücksicht auf ihre Länge 2 m tief in den Abstandsbereich hineinragen.</p> <p><sup>3</sup> Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht.</p>		
<p>Abstandsfreie Gebäude</p> <p>§ 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 gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.</p>	<p>Abstandsfreie <b>Bauten</b></p> <p>§ 269. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen <b>unterirdische Bauten</b> sowie <b>Unterniveaubauten</b>, die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften.</p>		
<p>Andere Gebäude</p> <p>§ 270. <sup>1</sup> Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.</p> <p><sup>2</sup> 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</p>	<p>Andere Gebäude</p> <p>§ 270. <sup>1</sup> Alle andern Gebäude dürfen, sofern nicht der Grenzbau vorgeschrieben oder erlaubt ist, die im Abstand von 3,5 m parallel zur Grenze verlaufende Linie nicht überschreiten.</p> <p><sup>2</sup> 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</p>		

<p>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.</p> <p><sup>3</sup> Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.</p>	<p>über dem <b>massgebenden Terrain</b> vergrössert er sich weiter hinten und rückwärtig um das Mass der Mehrhöhe, unter Vorbehalt der Bestimmungen für Hochhäuser, jedoch höchstens auf 16,5 m.</p> <p><sup>3</sup> Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.</p>		
<p>C. Erleichterungen</p> <p>I. Besondere Gebäude</p> <p>§ 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.</p>	<p>C. Erleichterungen</p> <p>I. <b>Kleinbauten</b> und <b>Anbauten</b></p> <p>§ 273. Wo die Bau- und Zonenordnung nicht anderes bestimmt, dürfen <b>Kleinbauten</b> und <b>Anbauten</b> in einem Abstand von 3,5 m von andern Gebäuden errichtet werden.</p>	<p>Kleinbauten und Anbauten werden neu in § 2 a VE-ABV definiert.</p>	
<p><b>IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen</b></p> <p>1. Geschosse</p> <p>Begriffe</p> <p>§ 275. <sup>1</sup> Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen.</p> <p><sup>2</sup> 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</p>	<p><b>IV. Geschosse, Gebäude- und Firsthöhen</b></p> <p>1. Geschosse</p> <p>Begriffe</p> <p>§ 275. <sup>1</sup> <b>Vollgeschosse</b> sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. 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.</p> <p><sup>2</sup> <b>Dachgeschosse</b> sind Geschosse, mit einer Kniestockhöhe von höchstens 1,1 m. Bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden darf die bestehende Kniestockhöhe</p>	<p>Vollgeschosse, Dachgeschosse und Untergeschosse werden neu definiert.</p> <p>Dachgeschosse:</p> <p>Die aktuelle Praxis, wonach Attikageschosse oder (Mansarden-)Walm- und Tonnendächer unterhalb einer bestimmten Dachprofilinie (im Winkel von 45° ab Schnittpunkt Dachfläche - Fassade) liegen müssen ist nicht IVHB-konform. Solche Dächer sind neu (unter Einhaltung der Kniestockhöhe) zulässig, sofern die Gemeinden sie nicht im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften verbieten (vgl. § 49 VE-PBG).</p> <p>Die Dachfläche darf nur bis zum zulässigen Mass (für die Breite) durch Dachauf-</p>	

<p>Kniestockhöhe bis 1,3 m betragen.</p> <p><sup>3</sup> Untergeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen.</p>	<p>bis 1,5 m betragen.</p> <p><sup>3</sup> <b>Untergeschosse</b> sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. <b>Die Gemeinden legen das zulässige Mass gebiets- oder zonenweise fest.</b></p> <p><sup>4</sup> <b>Attikageschosse</b> 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. <b>Die Gemeinden können sowohl die Anzahl der zurückversetzten Fassaden als auch das Mass der Rückversetzungen gebiets- oder zonenweise festlegen.</b></p>	<p>bauten durchbrochen werden. Wird dieses Mass überschritten, zählt das Geschoss als Vollgeschoss (vgl. § 292 VE-PBG). Die Gemeinden können die Abmessungen von Dachaufbauten näher regeln (vgl. § 49 VE-PBG).</p> <p>Untergeschosse:</p> <p>Die Gemeinden müssen das zulässige Mass für das Übertreten der Fassadenlinie durch Untergeschosse gebiets- oder zonenweise festlegen.</p> <p>Je nach Festlegung des zulässigen Masses für das Übertreten der Fassadenlinie werden Untergeschosse zukünftig tiefer liegen als gemäss geltender Regelung.</p> <p>Untergeschosse können, in Analogie zu den vorspringenden Gebäudeteilen, höchstens bis zum zulässigen Mass (2 m) über die Fassadenlinie hinausragen. Ragen sie weiter darüber hinaus, dann handelt es sich um Unterniveaubauten oder unterirdische Bauten.</p> <p>Attikageschosse:</p> <p>Attikageschosse können insbesondere in Hanglagen auf der Bergseite und auf weiteren Seiten, auch direkt auf die Fassadenfluchten des darunter liegenden Geschosses gebaut werden.</p> <p>Die Gemeinden können die Anzahl der Rückversetzungen (mindestens eine) und auch das Mass der Rückversetzungen gebiets- oder zonenweise festlegen.</p> <p>Die Gemeinden können auch bei Attikageschossen die Abmessungen von Dachauf-</p>	
---	---	---	--

		bauten näher regeln (vgl. § 49 VE-PBG).	
<p>Anrechenbarkeit</p> <p>§ 276. <sup>1</sup> Als Geschosse zählen Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.</p> <p><sup>2</sup> In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach- oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.</p>	<p>Anrechenbarkeit</p> <p>§ 276. <sup>1</sup> Als Geschosse zählen Vollgeschosse, Dach- bzw. <b>Attika-</b> und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen.</p> <p><sup>2</sup> In allen Bauzonen können Vollgeschosse durch Dach-, <b>Attika-</b> oder Untergeschosse ersetzt werden; zusammengerechnet dürfen sie jedoch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.</p>	<p>Die Definition «Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen» ist nicht mit der IVHB-Definition vereinbar.</p>	
<p>A. Gebäudehöhe</p> <p>I. Mass</p> <p>§ 278. <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m.</p> <p><sup>3</sup> Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.</p>	<p>A. <b>Fassadenhöhe</b></p> <p>I. Mass</p> <p>§ 278. <sup>1</sup> Die zulässige <b>Fassadenhöhe</b> wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt; entscheidend ist das geringere Mass.</p> <p><sup>2</sup> Die <b>Fassadenhöhe</b> aufgrund der Baulinien gilt bis auf eine Tiefe von 15 m.</p> <p><sup>3</sup> Die höchstzulässige <b>Fassadenhöhe</b> beträgt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die Hochhäuser 25 m.</p>		
<p>II. Berechnung</p> <p>§ 279. <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Die Gebäudehöhe aufgrund der</p>	<p>II. Berechnung</p> <p>§ 279. <sup>1</sup> Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die <b>Fassadenhöhe</b> 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.</p> <p><sup>2</sup> Die <b>Fassadenhöhe</b> aufgrund der</p>		

<p>Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.</p> <p><sup>3</sup> Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.</p>	<p>Verkehrsbaulinien ergibt sich aus deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand; sie kann um das Mass einer allfälligen Gebäuderückversetzung erhöht werden.</p> <p><sup>3</sup> Im Bereich unterschiedlicher Baulinienabstände ist bis auf eine Tiefe von 15 m der grössere Abstand massgebend.</p>		
<p>III. Messweise</p> <p>§ 280. <sup>1</sup> 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.</p> <p><sup>2</sup> Wenn Baulinien die Gebäudehöhe beeinflussen, wird diese auf die Niveaulinien gemessen.</p>	<p>III. Messweise</p> <p>§ 280. <sup>1</sup> Die <b>Fassadenhöhe</b> ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.</p> <p><sup>2</sup> Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen, es sei denn, die Brüstung ist um ein <b>durch die Gemeinde</b> festgesetztes Mass gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.</p> <p><sup>3</sup> <b>Die Gemeinden können die Fassadenhöhen für trauf- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festlegen.</b></p> <p><sup>4</sup> Wenn Baulinien die Fassadenhöhe beeinflussen, wird diese auf die Niveaulinien gemessen.</p>	<p>Die Fassadenhöhe gemäss IVHB entspricht weitgehend der Definition der Gebäudehöhe im geltenden PBG. Neu ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgeblich.</p> <p>Die Fassadenhöhe begrenzt das Mass, mit dem Fassaden ohne Abgrabungen in Erscheinung treten dürfen.</p> <p>Bezüglich Flachdachbauten können die Gemeinden regeln, um welches Mass die Brüstung gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sein muss, dass der Dachrand für die Berechnung der Fassadenhöhe massgeblich wird.</p> <p>Ausserdem können die Gemeinden die Fassadenhöhen für trauf- und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden unterschiedlich festlegen. Wenn die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt – d.h. auch mit Berücksichtigung von Abgrabungen – begrenzt werden soll, erfordert dies eine zusätzliche Regelung .</p> <p>Dass durch einzelne, bis 1,5 m tiefe rückspringende Gebäudeteile bewirkte Mehrhöhen nicht beachtet werden, ergibt sich aus der neuen Definition der Fassadenflucht (vgl. § 6 VE-ABV). Satz 2 von §</p>	

		<p>280 Abs. 1PBG in der geltenden Fassung kann daher gestrichen werden.</p> <p>Die Dachkonstruktion besteht aus Sparren, Dämmung und Unterdach.</p> <p>Niveaulinien sind planerische Festlegungen des massgebenden Terrains (vgl. § 5 VE-ABV).</p>	
<p>B. Firsthöhe</p> <p>§ 281. <sup>1</sup> Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die</p> <p>a. unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden,</p> <p>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> <p><sup>2</sup> Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.</p>	<p>B. Firsthöhe</p> <p>§ 281. <sup>1</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die</p> <p>a. unter 45° an die Schnittlinie der <b>Fassadenflucht</b> mit der Oberkante der Dachkonstruktion angelegt werden,</p> <p>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> <p><sup>2</sup> Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die <b>Fassadenhöhe</b> auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.</p>	<p>Aufgrund der neuen Definition der Fassadenhöhe muss auch die Definition der Firsthöhe angepasst werden.</p> <p>Neu bemisst sich die Firsthöhe von der Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion einerseits sowie dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion andererseits.</p> <p>Der eigentliche First, d.h. der höchste Punkt der Dachfläche (Firstziegel), liegt in der Regel um ca. 15 cm höher als der höchste Punkt der Dachkonstruktion.</p>	
<p>Begriff und Zulässigkeit</p> <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>	<p>Begriff und Zulässigkeit</p> <p>§ 282. Hochhäuser sind Gebäude mit einer <b>Gesamthöhe</b> von mehr als 25 m. Sie sind nur gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt.</p>		
<p>Dachaufbauten</p> <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</p>	<p>Dachaufbauten</p> <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</p>	<p>§ 292 lit. b PBG (Dachaufbauten bei Flachdächern) muss an die neue Definition der Attikageschosse (vgl. § 275 Abs. 4 VE-PBG) angepasst werden.</p> <p>Die Abmessungen von Dachaufbauten (inkl. technisch bedingten Dachaufbauten)</p>	

<p>ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie</p> <p>a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen;</p> <p>b. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.</p>	<p>ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie</p> <p>a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen;</p> <p>b. bei Flachdächern das zulässige Mass der Rückversetzungen unterschreiten.</p>	<p>wie Kamine, Lüftungsanlagen usw.) können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften näher umschrieben werden (vgl. § 49 VE-PBG). Einzuhalten ist auf jeden Fall die Drittelsregel von § 292 VE-PBG.</p>	
<p>Raumhöhe</p> <p>§ 304. <sup>1</sup> Die lichte Mindesthöhe von Räumen, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt 2,4 m; in Kernzonen genügen 2,3 m.</p> <p><sup>2</sup> Dieses Mass darf durch kleinere technisch bedingte Bauteile unterschritten werden.</p> <p><sup>3</sup> In Dachräumen muss die Mindesthöhe wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.</p>	<p>Raumhöhe</p> <p>§ 304. <sup>1</sup> Die <b>lichte Höhe</b> von Räumen, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ausser solchen in Einfamilienhäusern und bei vergleichbaren Wohnungsarten, beträgt mindestens 2,4 m; in Kernzonen gilt für solche Räume eine <b>lichte Höhe</b> von mindestens 2,3 m.</p> <p><sup>2</sup> In Dachräumen muss die minimale <b>lichte Höhe</b> wenigstens über der halben Bodenfläche vorhanden sein.</p>		
	<p>Übergangsbestimmung</p> <p>Die Gemeinden passen ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens zehn Jahre ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an die neuen Begriffe und Messweisen der IVHB an.</p> <p>Bis zur Anpassung der Bau- und Zonenordnung bleiben die bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang anwendbar.</p>		