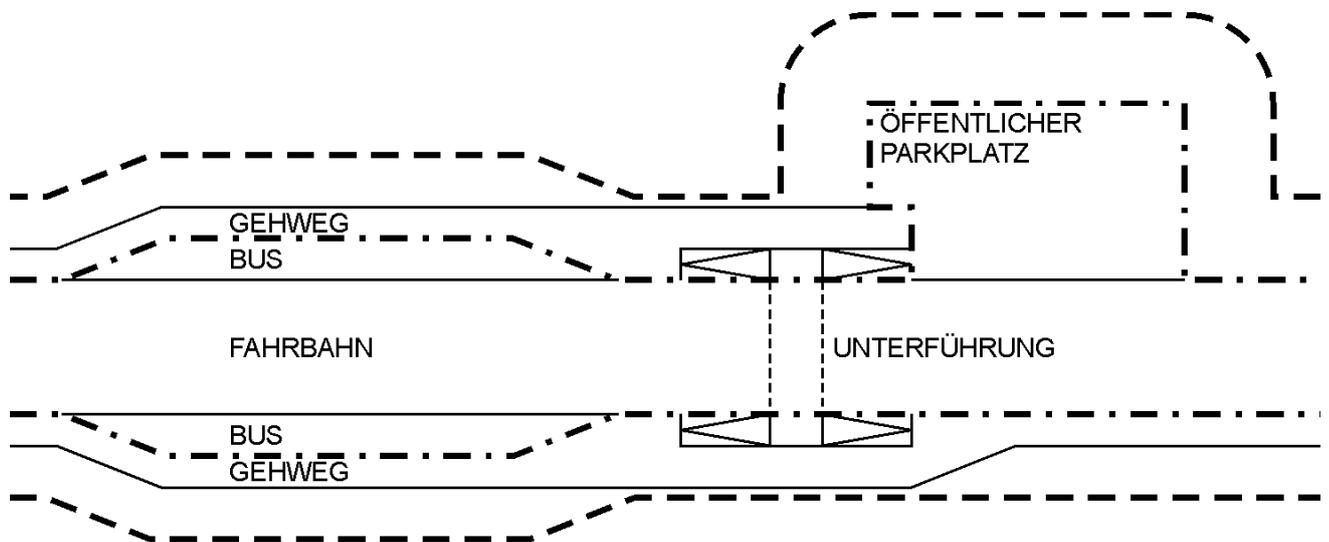


Anhang 1

Grafische Darstellung der Abstandsberechnungen

1. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum (Art. 17)



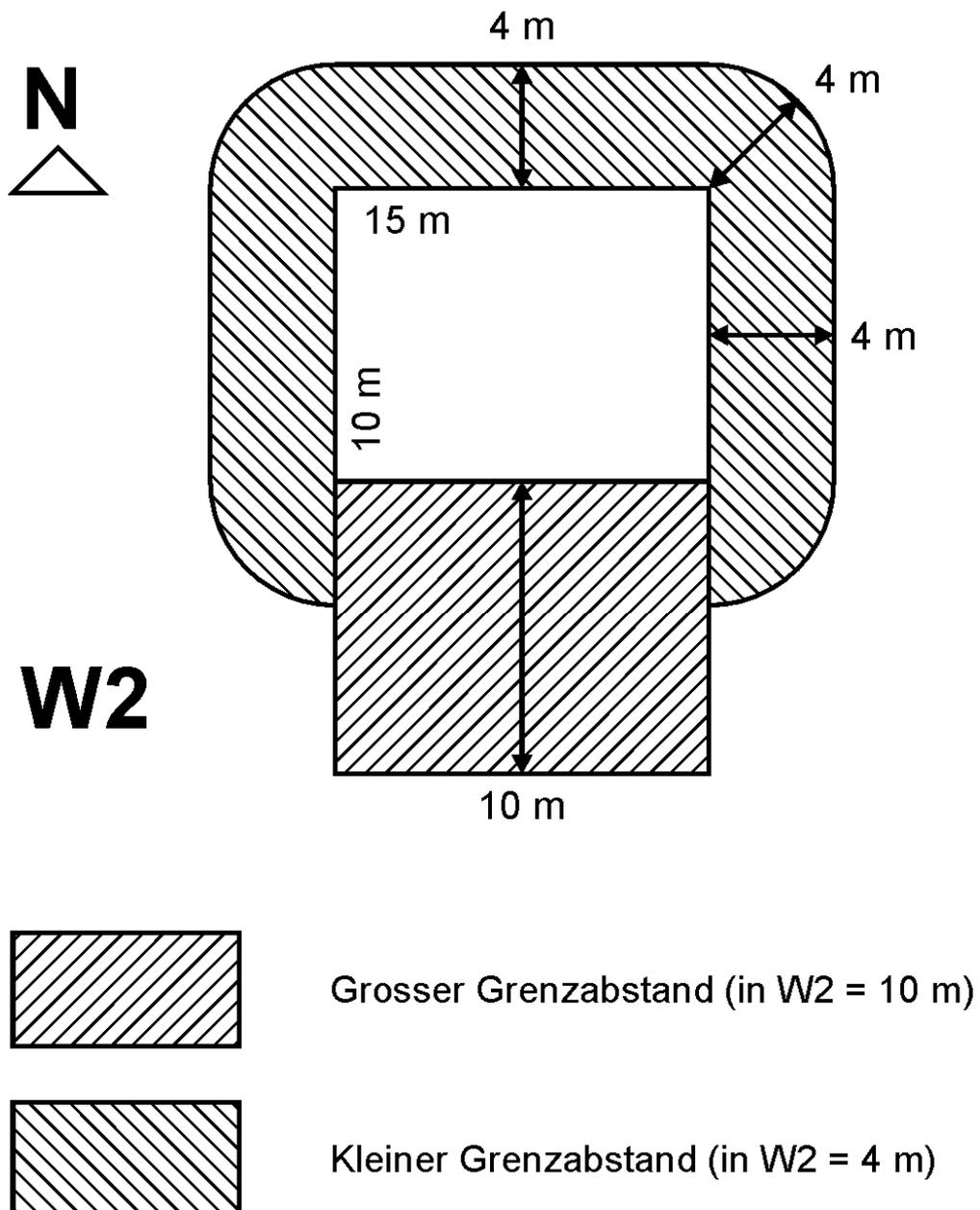
- . - . - . Öffentlicher Verkehrsraum ohne Gehwege
- - - - - Bauabstandslinie (5 m bzw. 3.60 m)

Regel:

Der Bauabstand wird vom bestehenden oder in rechtsgültigen Plänen festgelegten öffentlichen Verkehrsraum ohne Gehwege aus gemessen. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.

2. Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 20 -24)

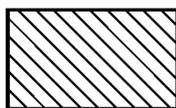
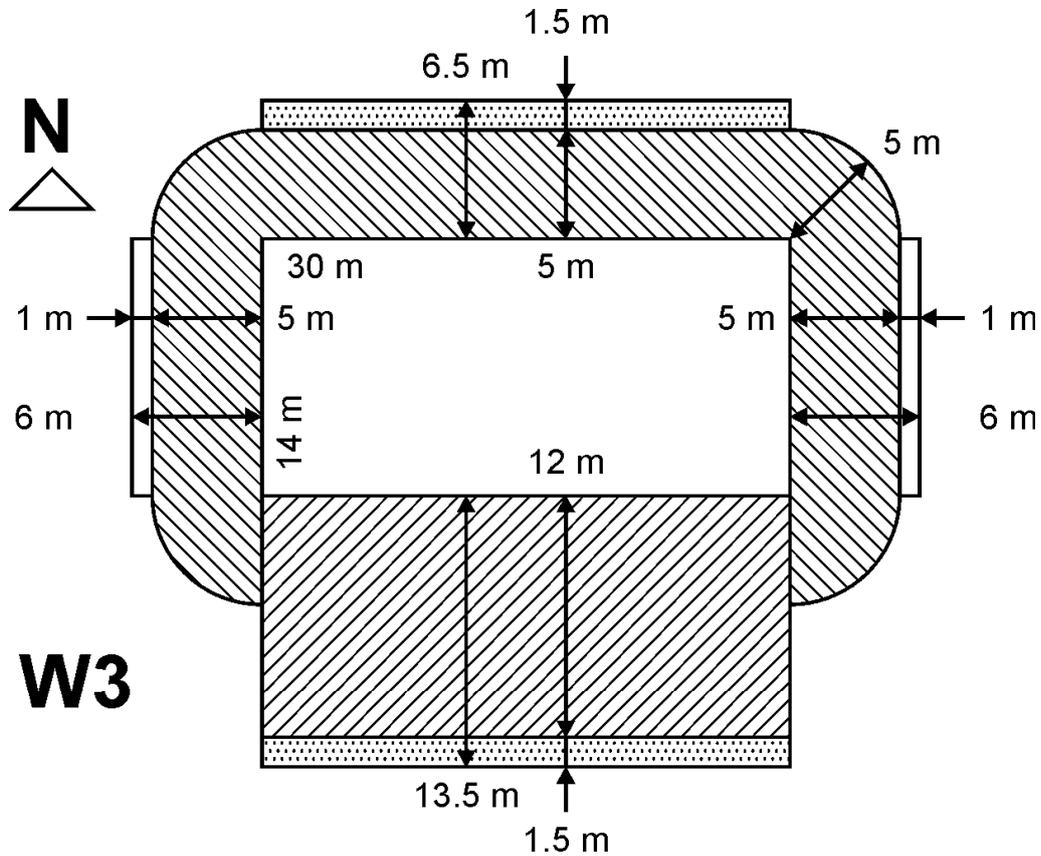
2.1 Gebäude ohne Merhlänge und Mehrbreite (Grundabstände)



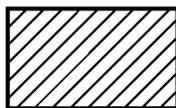
Regel:

Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

2.2 Gebäude mit Mehrlänge und Mehrbreite (Grundabstände zuzüglich Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschlag nach Art. 48)



Kleiner Grenzabstand (Grundabstand in W3 = 5 m)



Grosser Grenzabstand (Grundabstand in W3 = 12 m)



Mehrlänge

gemäss Art. 48²



Mehrbreite

Regel:

Die schraffierten und die punktierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen eines Nachbargebäudes überdecken (Gebäudeabstand).

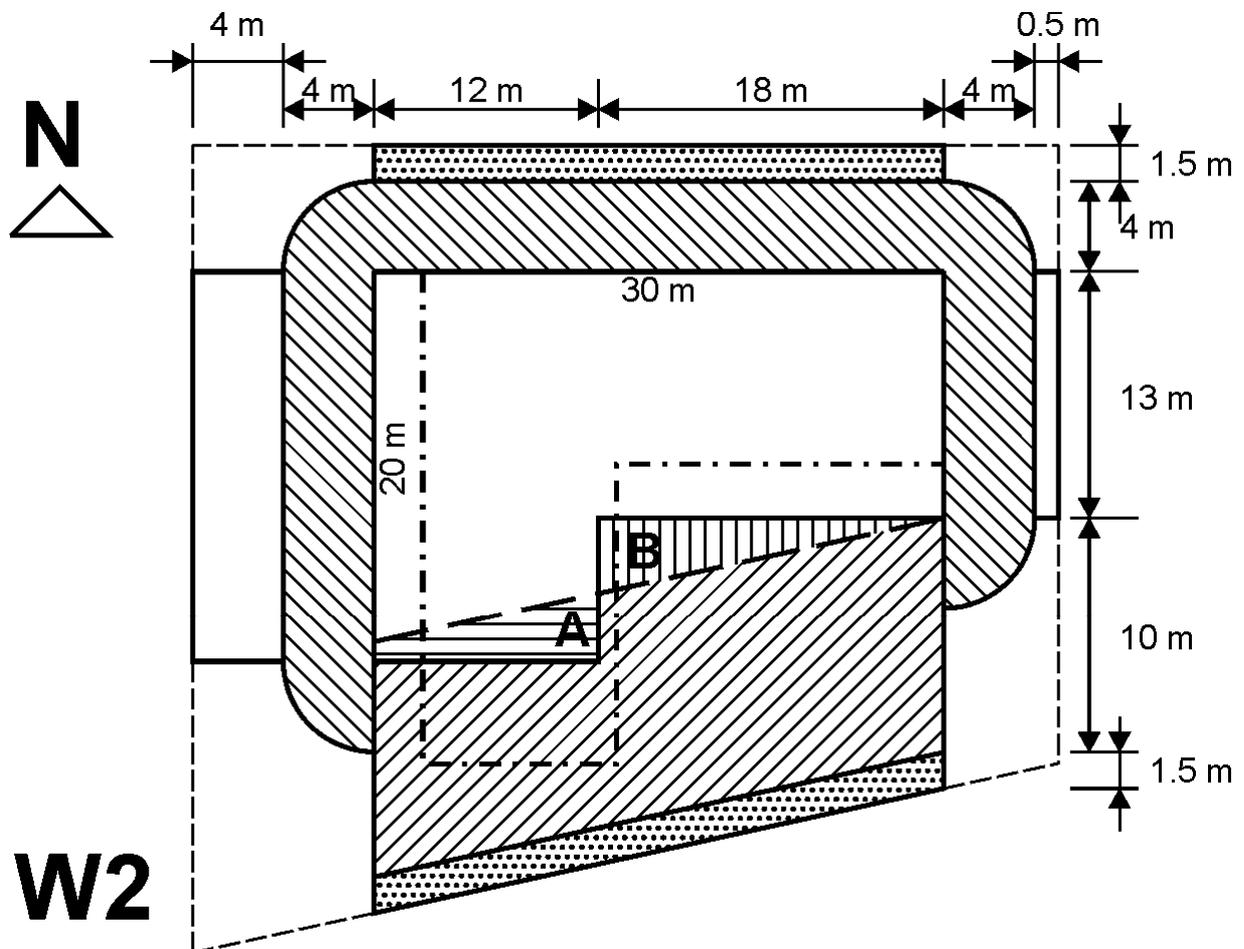
2.3 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- a) Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe **gleichzeitig** bewilligt und in einem Zuge erstellt werden.
- b) Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der **Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze** aus gemessen.
- c) Die mittlere Abstandslinie ist **parallel** zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen **flächengleich** sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen).
- d) Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der **Gesamtausdehnung** des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs- bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.
- e) Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen, **dabei darf aber kein nach Art. 130 BauV unzulässiger Schattenwurf entstehen.**

2.3.1 Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Winkelbauten



- Parzellengrenze
- . - . - . mittlere Anstandslinie der Südfront
- Grundrissvariante

Bemerkungen:

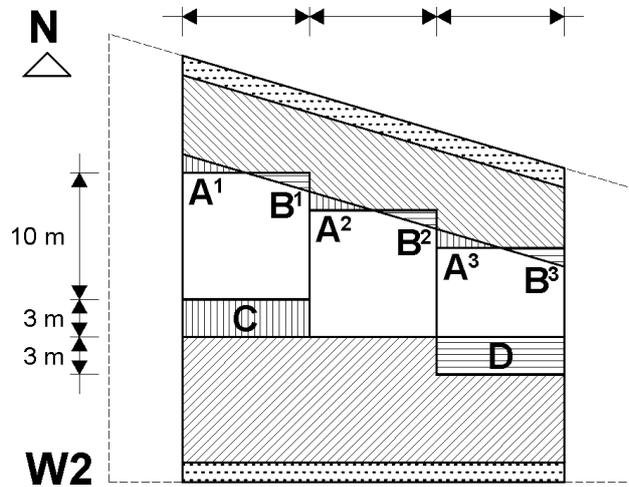
Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze. Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand (inkl. allfälliger Mehrlängen- oder Mehrbreitenzuschläge), doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteils weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vergleiche Grundrissvariante).

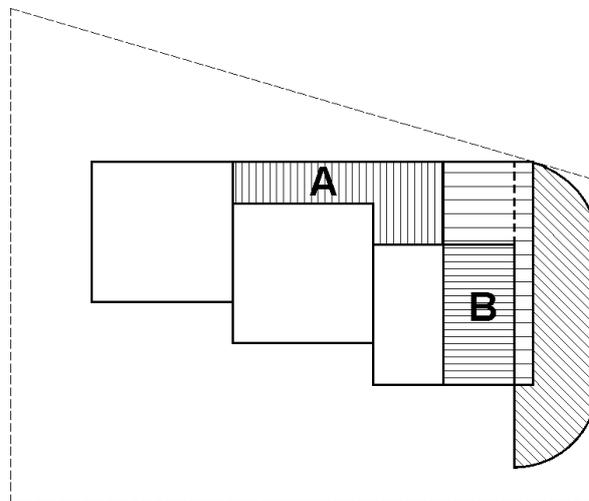
2.3.2 Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss

Nördlicher und südlicher Grenzabstand



Fläche A¹ + A² + A³ = Fläche B¹ + B² + B³/Fläche C = Fläche D

Seitlicher Grenzabstand

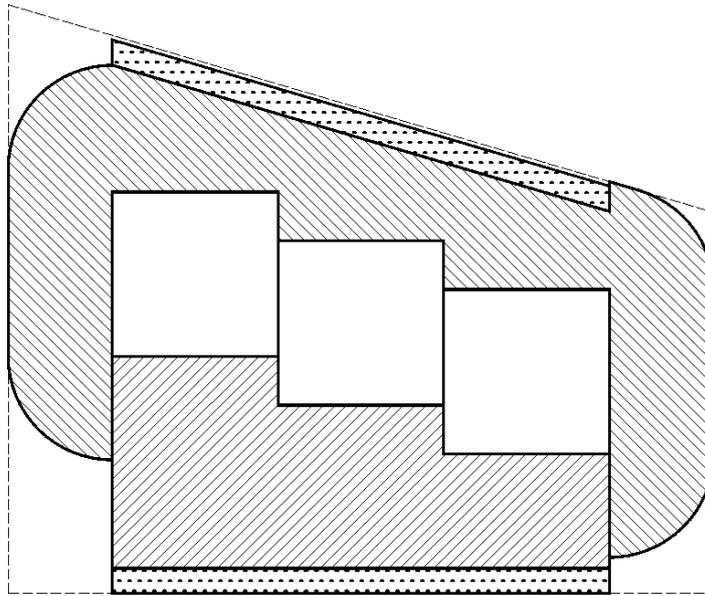


Fläche A = Fläche B

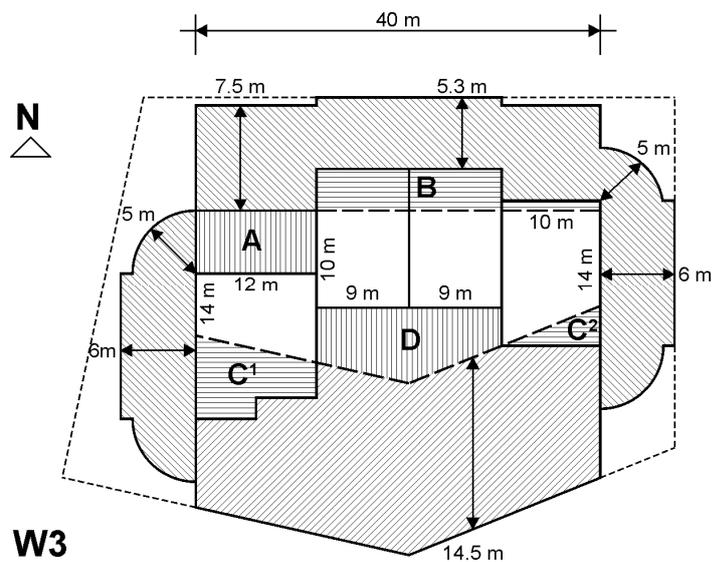
Bemerkung:

Wegen der starken Rückstaffelung ist für den seitlichen Grenzabstand die Fassade des Gebäudeteiles B, Regel e) und nicht die mittlere Abstandslinie ausschlaggebend.

Zusammenzug



2.3.3 Gebäudegruppe mit unregelmässigem Grundriss



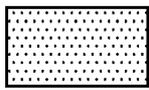
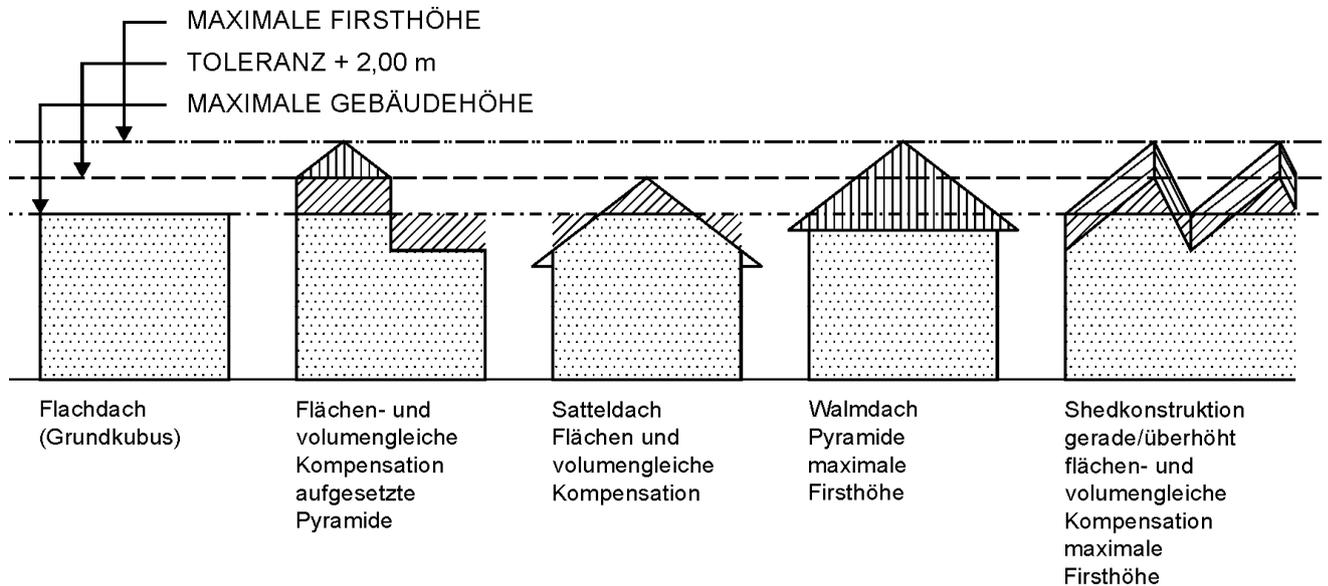
Fläche A = Fläche B (nördlicher Teil)

Fläche C1 + C2 = Fläche D (südlicher Teil)

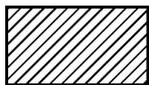
Bemerkung:

Für die Ermittlung der seitlichen Grenzabstände siehe „Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss“.

3. Bestimmung der Gebäudehöhe bei Gewerbe- und Industriebauten



anrechenbare Fassadenfläche



flächengleiche Kompensation in der Fassade

Regel:

Es gelten eine **maximale Gebäudehöhe** und eine **maximale Firsthöhe** für Schrägdächer, überhöhte Shedkonstruktionen usw. Dieser höchste Punkt darf nirgends in der Fassade direkt in Erscheinung treten. Die Gebäudehöhe kann nach oben teilweise um maximal 2.00 m überschritten werden, wenn die restlichen Gebäudeteile entsprechend tiefer liegen (flächengleiche Kompensation in derselben Fassade.)