

Bisherige Artikel 93 bis 98 der kantonalen Bauverordnung vom 06. März 1985, welche mit der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) auf den 01. August 2011 aufgehoben wurden

Art. 93

1.2 Ausnützungsziffer

1.2.1 Begriff und Berechnung

- ¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.
- ² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:
 - a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
 - b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
 - c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
 - d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
 - e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
 - f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;
 - g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze; *[Fassung vom 24. 6. 2009]*
 - h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
 - i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.
- ³ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:
 - a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
 - b Wald und Gewässer;
 - c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.
- ⁴ Die Gemeinden können in ihren Vorschriften bestimmen, dass Grünflächen und Flächen für öffentliche Nutzungen, soweit diese der Freihaltung dienen, anzurechnen sind.

Art. 94

1.2.2 Nutzungsübertragung

- ¹ Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone (gleiche Nutzungsart und gleiches Mass der Nutzung). *[Fassung vom 24. 6. 2009]*
- ² Die Nutzungsübertragung ist nicht zulässig, wenn eines oder beide Grundstücke im Bereich einer Überbauungsordnung liegen. *[Fassung vom 24. 6. 2009]*
- ³ Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*
- ⁴ Die Gemeinde hat die Nutzungsübertragung im Ausnützungskataster (Art. 95) oder, wenn ein solcher nicht geführt wird, in einem besonderen Verzeichnis der Nutzungsübertragungen festzuhalten. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*
- ⁵ Die Nutzungsübertragung nach Absatz 1 erfordert keine Ausnahmegewilligung. *[Die Absätze 3 bis 5 entsprechen den bisherigen Absätzen 2 bis 4]*

Art. 95

1.2.3 Ausnützungskataster

- ¹ Der Ausnützungskataster ist das Verzeichnis der beanspruchten Nutzungen und der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.
- ² Er ist in Form von Grundstückblättern zu halten, aus denen die Belastung oder Begünstigung der einzelnen Grundstücke mit Nutzungsübertragungen ersichtlich ist. Er ist laufend nachzuführen und mit einem Übersichtsplan zu ergänzen.
- ³ Der Ausnützungskataster ist öffentlich und allen Interessenten offenzuhalten.

Art. 96

1.3 Überbauungsziffer

- ¹ Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstückes mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.
- ² Die massgebende Grundstückfläche wird nach Artikel 93 Absatz 3 ermittelt.
- ³ Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

Art. 97

2. Bauhöhe; Messregeln

- ¹ Wo die Bauhöhe ab gewachsenem Boden zu messen ist, gilt als solcher das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht. Die Absätze 2 und 3 bleiben vorbehalten.
- ² Ist die Oberfläche des Baugrundstückes sichtbar durch künstliche Terrinauffüllungen gehoben, so ist die Bauhöhe zu messen
 - a vom ursprünglichen Terrain aus, wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält;
 - b für Einfriedigungen, Stützmauern und dergleichen zwischen beidseitig aufgeschütteten Grundstücken vom tieferen fertigen Terrain aus;
 - c im übrigen vom Niveau aus, das dem umgebenden natürlichen Gelände verlauf entspricht.

- ³ Wird das Terrain abgegraben, so wird vom fertigen Terrain aus gemessen, wenn es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain.
- ⁴ Bei nachträglicher Aussenisolation von Dächern bleibt für die Messung der Gebäudehöhe die bisherige Dachgestaltung massgebend.

Art. 98

3. Bauabstände; Messregeln

- ¹ Die Bauabstände von Gebäuden werden bis zur Aussenfläche des Rohmauerwerks gemessen, bei Aussenisolationen bis zur Aussenfläche des Isoliermaterials.
- ² Bei nachträglicher Aussenisolation bleibt für die Messung der Bauabstände das bisherige Rohmauerwerk massgebend.