

Erläuterungsskizzen zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)



Impressum

Herausgeber:

Baudirektion des Kantons Zug
Amt für Raumplanung
Aabachstrasse 5
6300 Zug
T 041 / 728 54 80
info.arp@zg.ch

Kontaktperson:

Gilles Morf
Abteilungsleiter
T 041 / 728 54 88
gilles.morf@zg.ch

Bearbeitung:

Michael Ruffner
Remund+Kuster
Büro für Raumplanung AG
Churerstrasse 47
8808 Pfäffikon SZ
T 055 / 415 00 15
michael.ruffner@remund-kuster.ch

Dezember 2013 / rev. August 2014

Arbeitsgruppe:

Paul Baumgartner
Baudirektion

Stefan Eberhard
Gemeinde Risch

Markus Iten
Gemeinde Unterägeri

Toni Lehner
Stadt Zug

Gilles Morf
Amt für Raumplanung

Ueli Rüesch
Gemeinde Baar

Philipp Schneider (Projektleiter)
Amt für Raumplanung

Franz Tresch
Gemeinde Walchwil

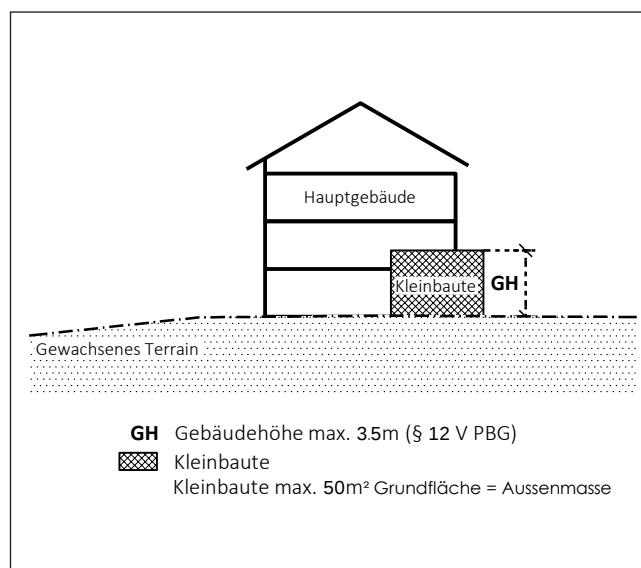
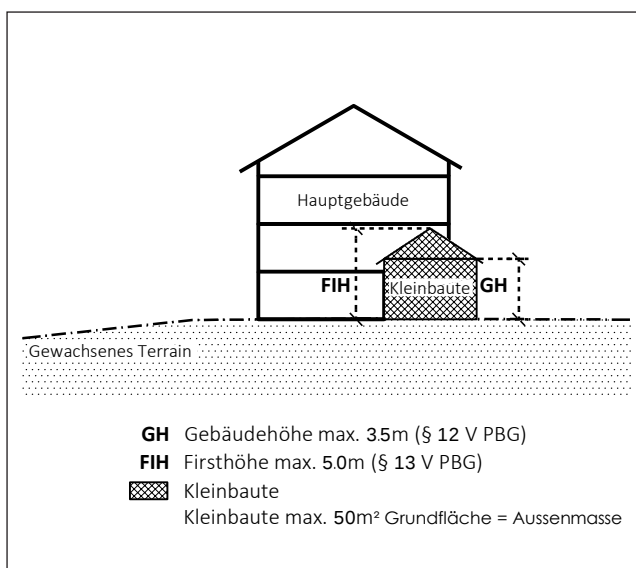
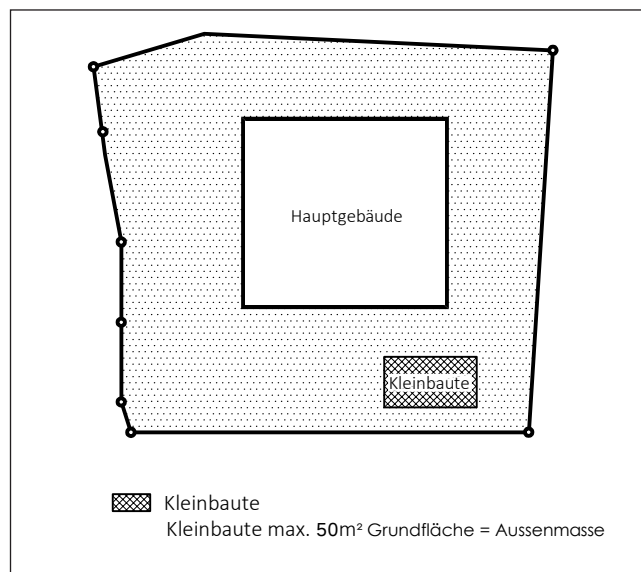
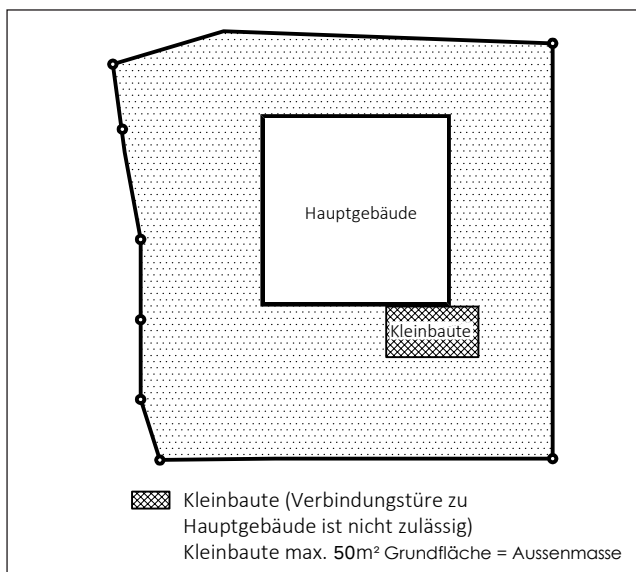
Inhalt

Erläuterungsskizzen zur V PBG

1. Kleinbauten § 4a V PBG	4
2. Unterniveaubauten § 5 V PBG	5
3. Gebäudeabmessung § 6 V PBG	6
4. Vollgeschoss § 7 V PBG	8
5. Untergeschoss, Dachgeschoss § 8 V PBG	9
6. Grenzabstand § 9 V PBG	13
7. Gebäudeabstand § 10 V PBG	14
8. Gebäudehöhe § 12 V PBG	15
9. Fassaden- und Firsthöhe § 13 V PBG	16
10. Höhenlage des Erdgeschosses § 14 V PBG	17
11. Anzurechnende Geschossfläche § 16 V PBG	18
12. Anzurechnende Landfläche § 18 V PBG	21
13. Baumassenziffer § 20 V PBG	22
14. Freiflächenziffer § 21 V PBG	23

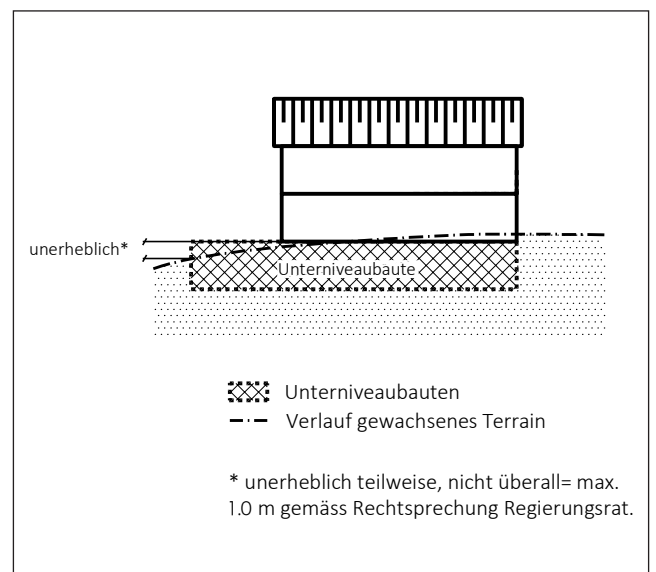
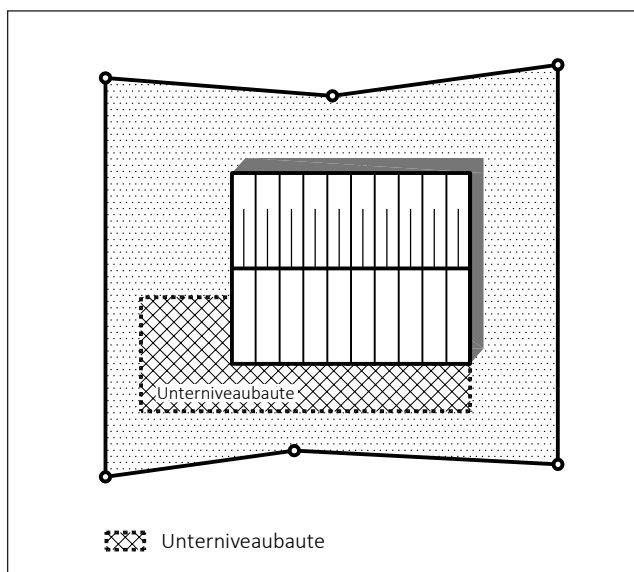
1. Kleinbauten § 4a V PBG

1 Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende selbstständige Nebengebäude von höchstens 50 m² Grundfläche, 3.50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe.



2. Unterniveaubauten § 5 V PBG

1 Unterniveaubauten enthalten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse.

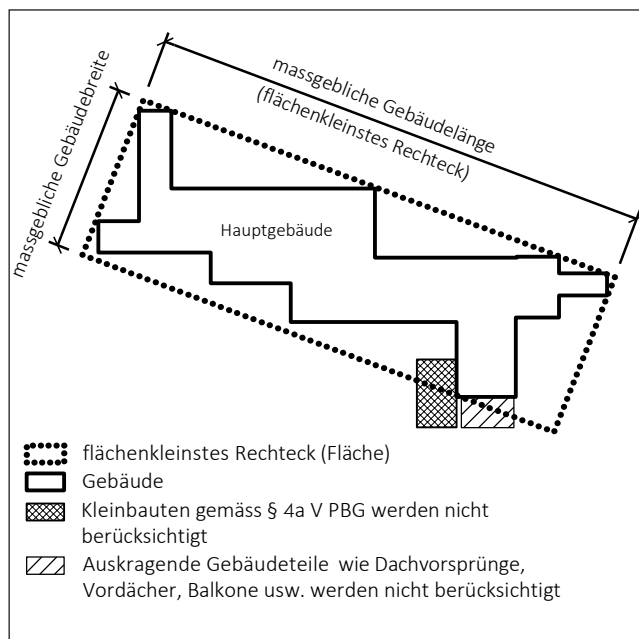
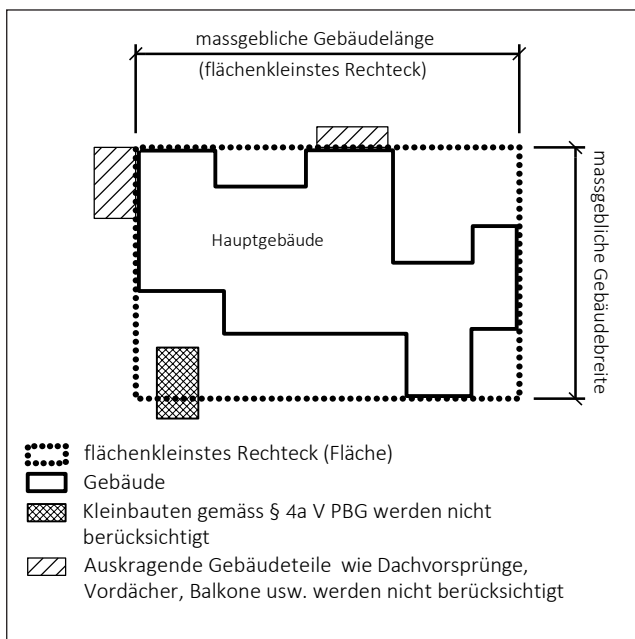


3. Gebäudeabmessung § 6 V PBG

Gebäudeabmessung Abs. 1 und Abs. 2

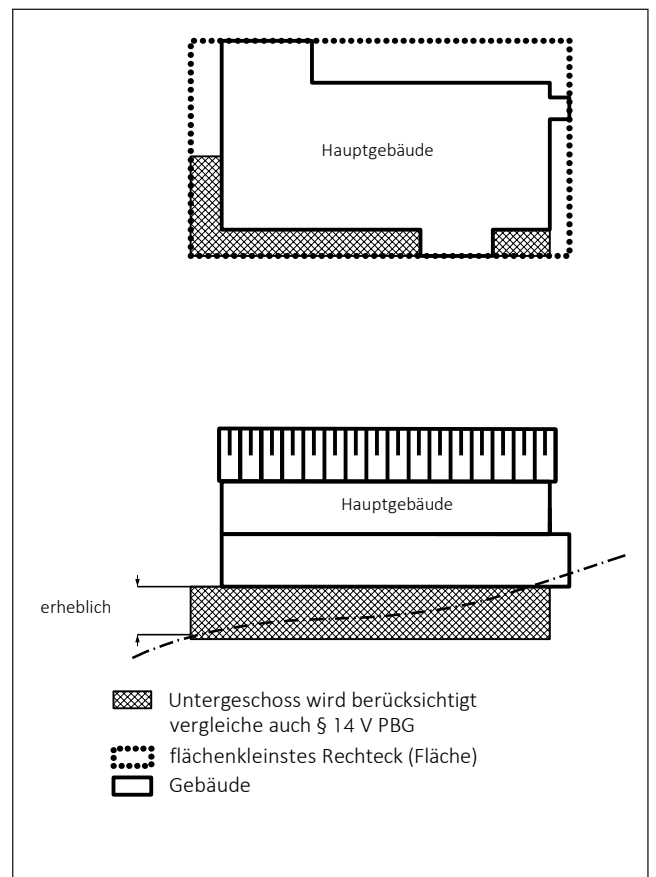
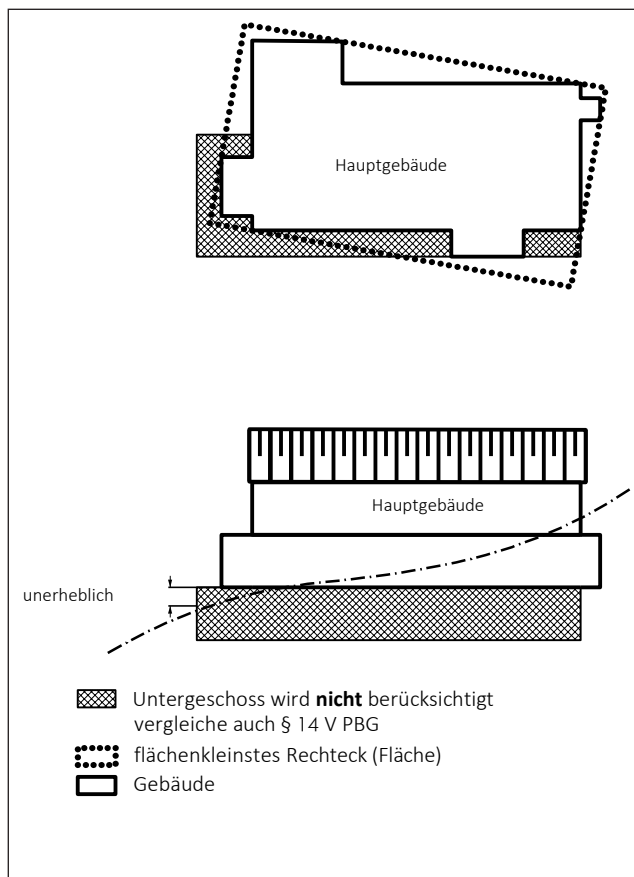
1 Die Gebäudelängen werden an den Seiten des flächenkleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst.

2 An das Gebäude angebaute selbstständige Kleinbauten und auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. werden nicht berücksichtigt.



Gebäudeabmessung Abs. 3

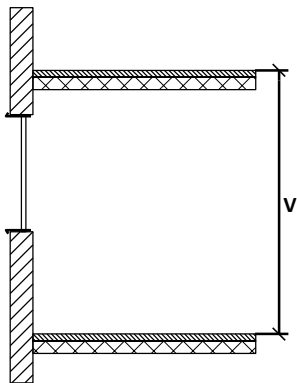
3 An Hanglagen werden Untergeschosse bei der Ermittlung der Gebäudelänge berücksichtigt, wenn sie in erheblichem Masse aus dem gewachsenen Terrain ragen und anzurechnende Geschossflächen enthalten.



4. Vollgeschoss § 7 V PBG

1 Als Vollgeschoss zählt das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss liegt.

2 Die Geschosshöhe wird «OK-OK fertig Boden» gemessen.



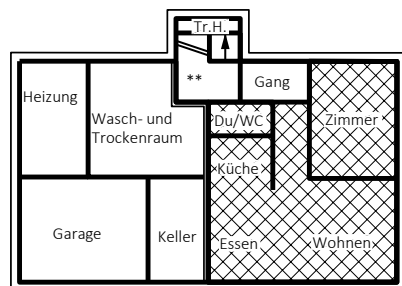
v Massgebende Höhe der Vollgeschosse

5. Untergeschoss, Dachgeschoss § 8 V PBG

Untergeschoss Abs. 1

1 Untergeschosse liegen ganz oder teilweise unter dem Erdgeschoss. Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine anzurechnende Geschossfläche mehr als 60 % der darüber liegenden anzurechnenden Geschossfläche ausmacht.

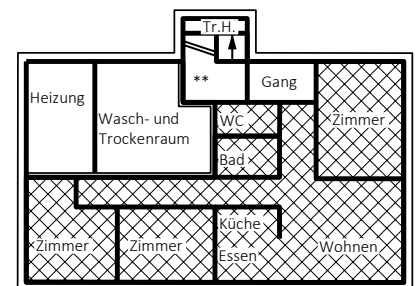
Untergeschoss ≠ Vollgeschoss



⊠ anzurechnende Geschossfläche ist 60% oder kleiner

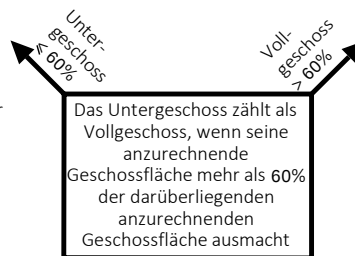
** gemäss § 16 Abs. 1c sind Erschliessungsflächen im Untergeschoss nicht anrechenbar

Untergeschoss = Vollgeschoss

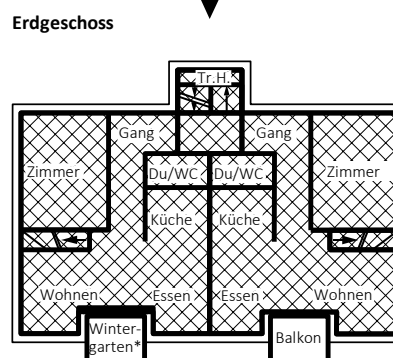


⊠ anzurechnende Geschossfläche ist grösser als 60%

** gemäss § 16 Abs. 1c sind Erschliessungsflächen im Untergeschoss nicht anrechenbar



Erdgeschoss



⊠ anzurechnende Fläche 100%

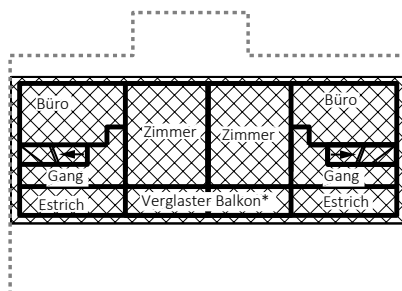
* Wintergarten max. 15% gemäss §16 Abs. 2e

Dachgeschoss Abs. 2 Bst. a

2 Ein Dachgeschoss liegt über einem Flach- oder unter einem Mansarden oder Tonnendach. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn

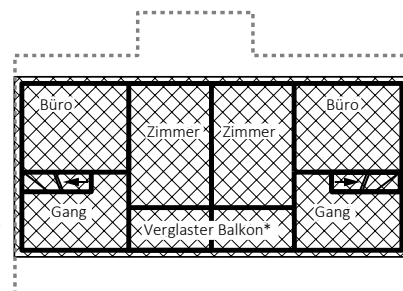
a) dessen Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Balkone, ausmacht;

Dachgeschoss ≠ Vollgeschoss



Fläche ist 60% oder kleiner
* Verglaster Balkon beheizt oder unbeheizt

Dachgeschoss = Vollgeschoss

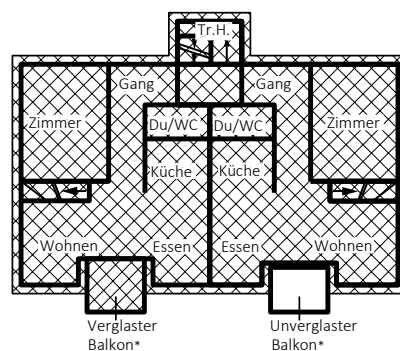


Fläche grösser als 60%
* Verglaster Balkon beheizt oder unbeheizt

Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn dessen Grundflächen samt verglasten Terrassen mehr als 60% des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Balkone ausmacht

oberstes Vollgeschoss

Oberstes Vollgeschoss



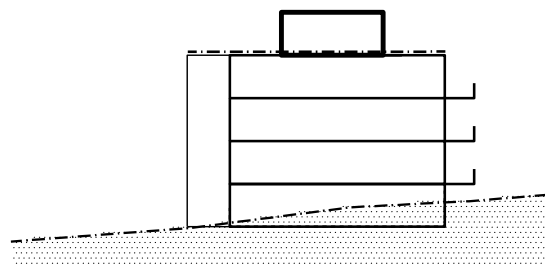
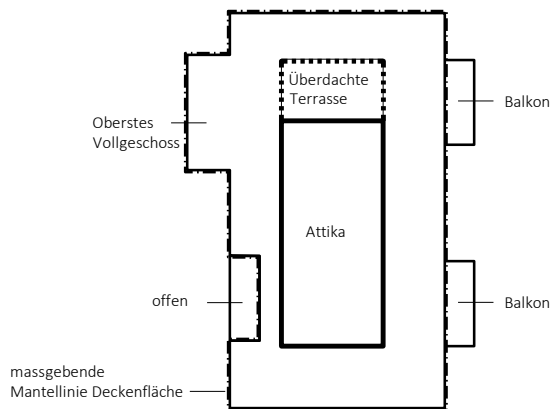
Fläche 100%
* Verglaster Balkon beheizt oder unbeheizt

Dachgeschoss Abs. 2 Bst. b

2 Ein Dachgeschoss liegt über einem Flach- oder unter einem Mansarden oder Tonnendach. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn

b) seine Dachfläche mehr als 80% der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses beträgt.

Dachgeschoss ≠ Vollgeschoss



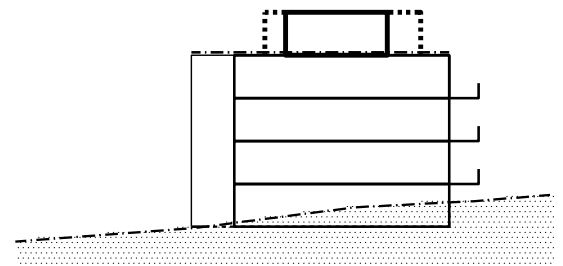
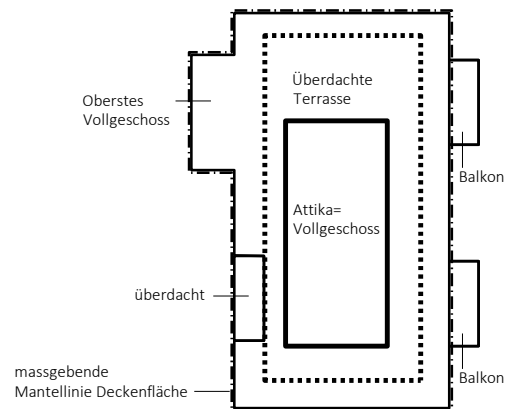
Attika

Überdachte Terrasse

Deckenfläche

Dachgeschoss ≠ Vollgeschoss, da
Dachfläche < 80% der Deckenfläche
des obersten Vollgeschosses ist.

Dachgeschoss = Vollgeschoss



Attika

Überdachte Terrasse

Deckenfläche

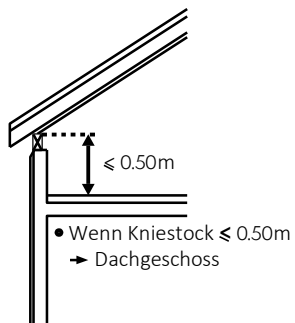
Dachgeschoss = Vollgeschoss, da
Dachfläche > 80% des obersten
Vollgeschosses ist.

Dachgeschoss bei Gebäuden mit Schrägdächern Abs. 3

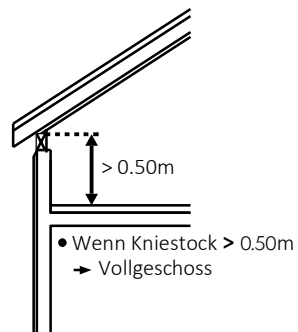
3 Bei Gebäuden mit Schrägdächern zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab der Oberkante des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette, mehr als 50 cm beträgt.

Dachgeschoss $\neq$ Vollgeschoss

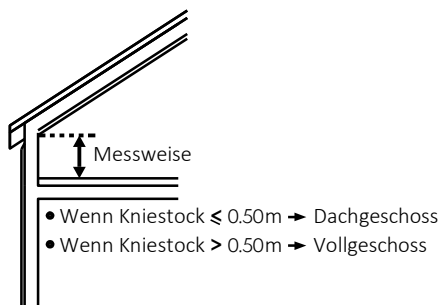
Messweise Kniestock



Dachgeschoss = Vollgeschoss



Messweise bei einer Dachkonstruktion ohne Fusspfette (Elementbauweise)

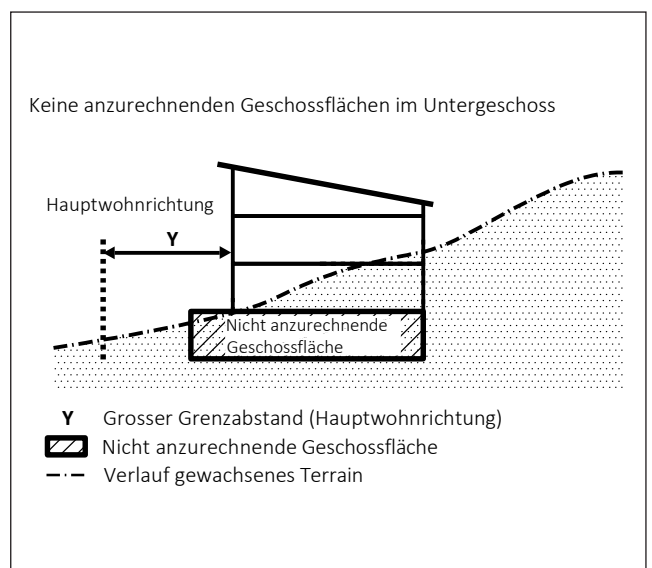
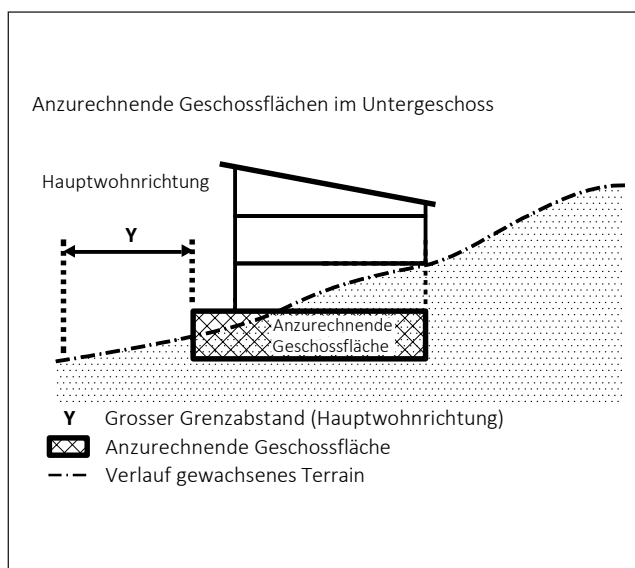
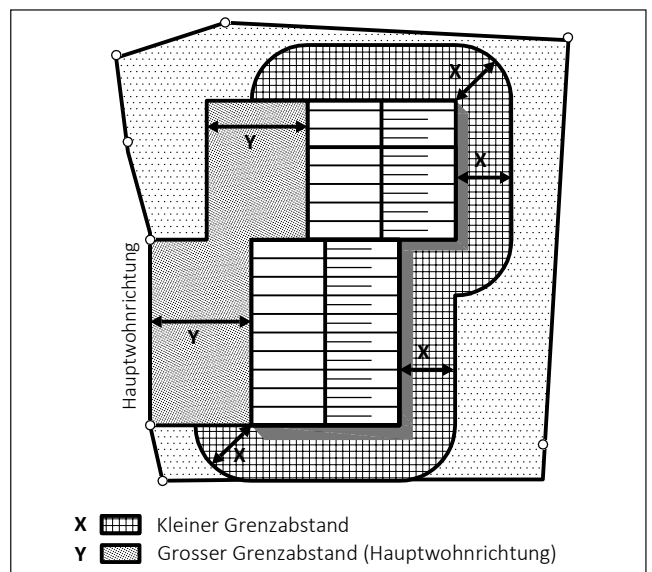
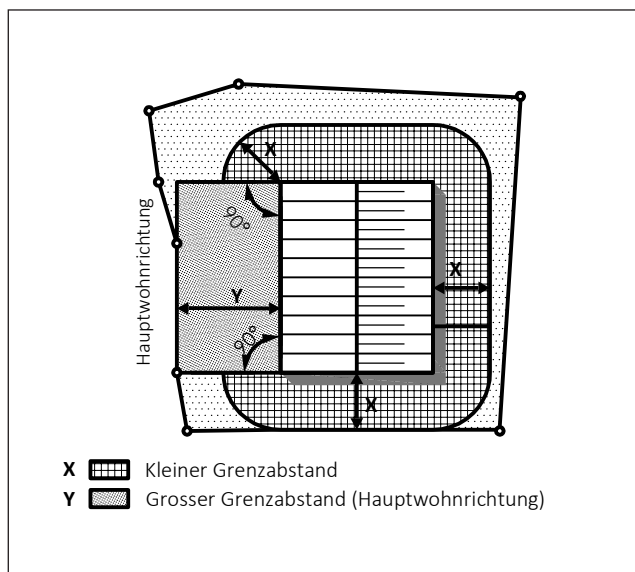


6. Grenzabstand § 9 V PBG

1 Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze.

2 Wo zwischen einem grossen und kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Abstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden aus einzuhalten.

3 Bei steilem Gelände muss das Untergeschoss mit der Hauptwohnrichtung den grossen Grenzabstand nur einhalten, wenn es anzurechnende Geschossflächen, ausgenommen Erschliessungsflächen, enthält.

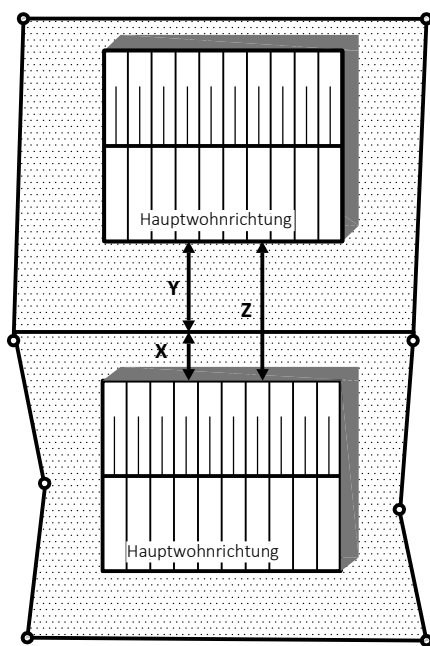


7. Gebäudeabstand § 10 V PBG

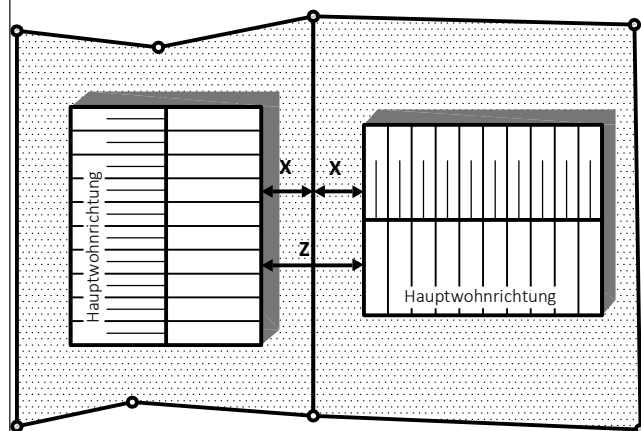
1 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände.

2 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäudefassaden.

3 Bei Gebäuden auf demselben Grundstück, ausgenommen bei Kleinbauten, wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.



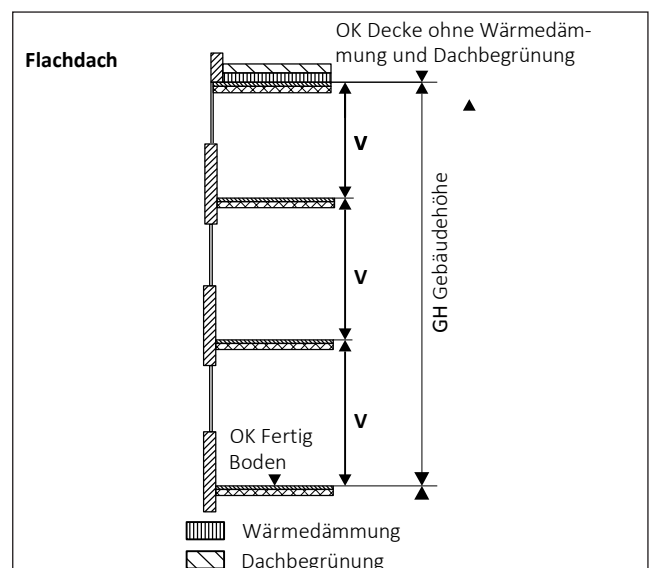
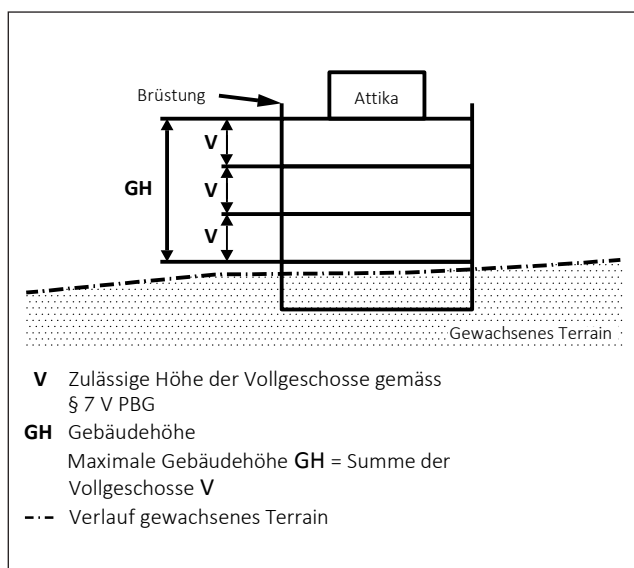
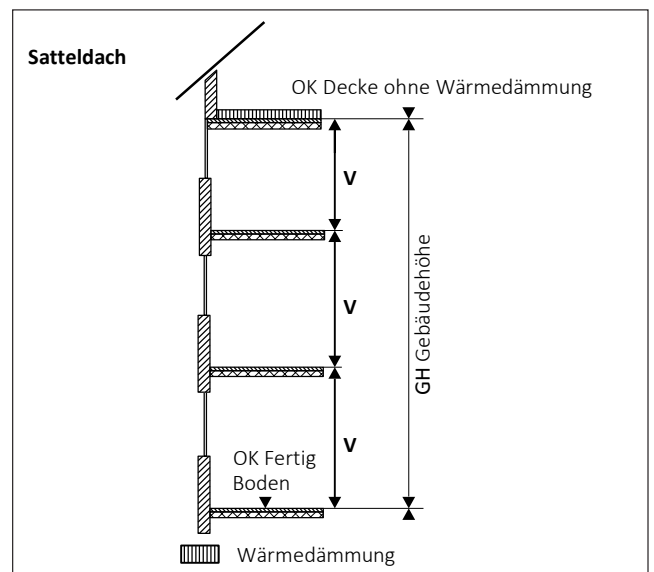
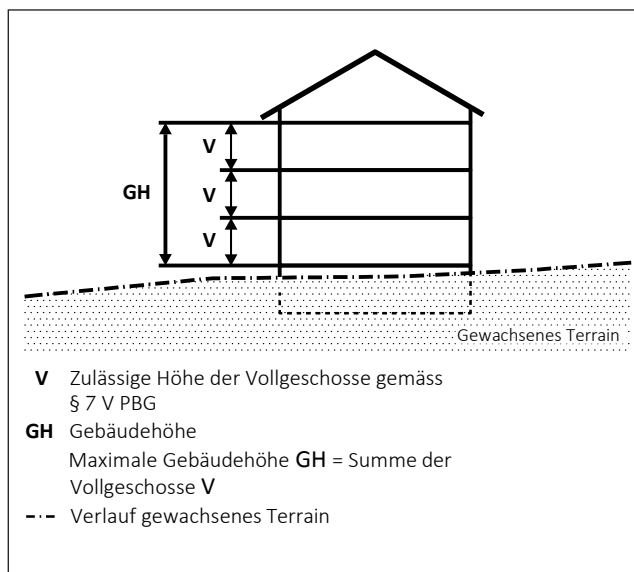
- X** kleiner Grenzabstand (§ 9 V PBG)
- Y** Grosser Grenzabstand (§ 9 V PBG)
- Z** Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)



- X** kleiner Grenzabstand (§ 9 V PBG)
- Z** Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)

8. Gebäudehöhe § 12 V PBG

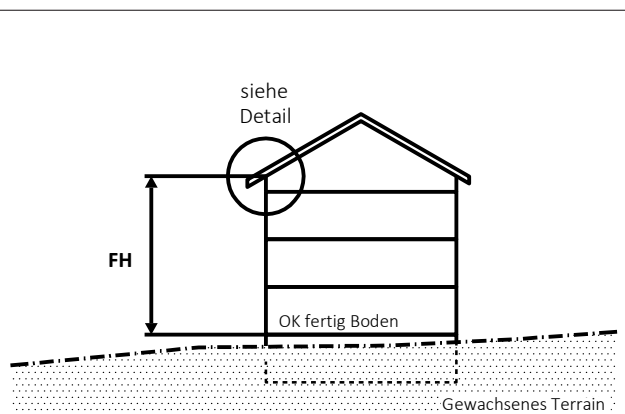
1 Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. Sie wird gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfussbodens bis Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses, ohne Wärmedämmung und Dachbegrünung.



9. Fassaden- und Firsthöhe § 13 V PBG

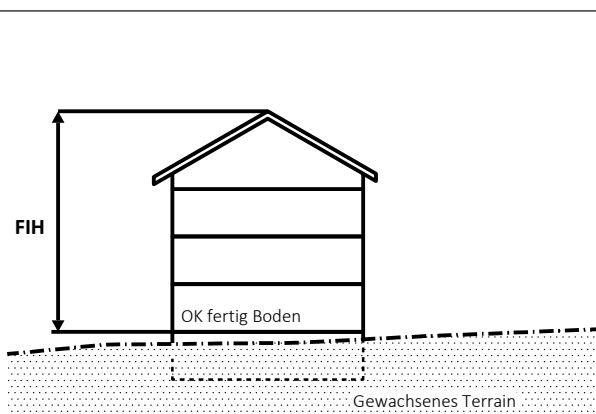
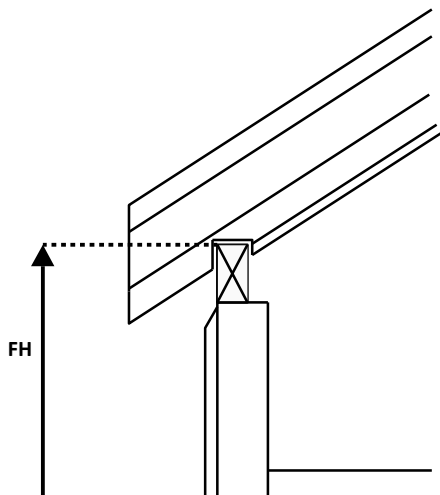
1 Die Fassadenhöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Unterkante der Dachkonstruktion.

2 Die Firsthöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem obersten Punkt des Daches.

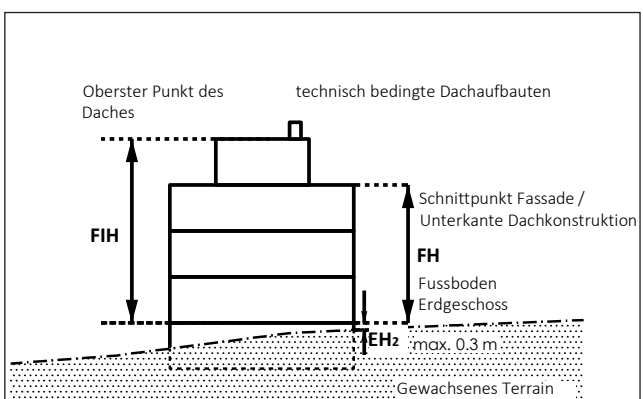


FH Fassadenhöhe
 - - - Verlauf gewachsenes Terrain

Detail Schnittpunkt der Fassade mit der Unterkante der Dachkonstruktion



FIH Firsthöhe
 - - - Verlauf gewachsenes Terrain

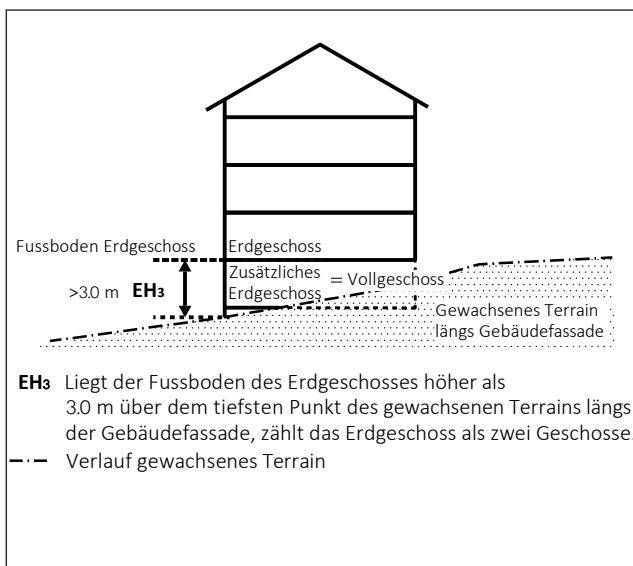
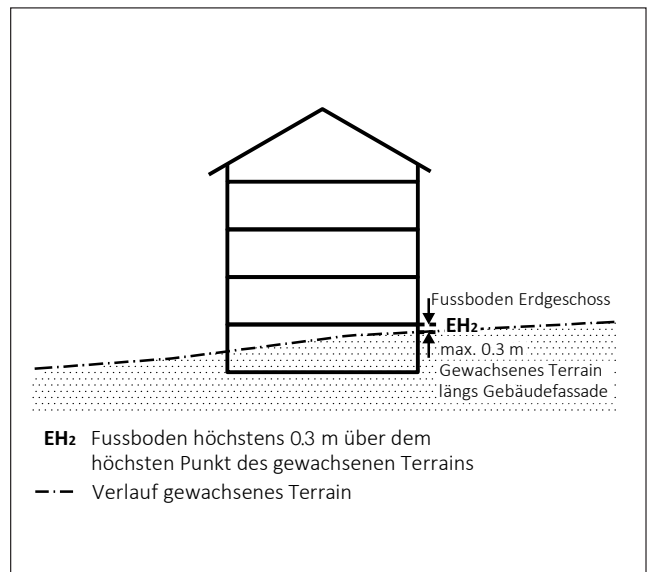
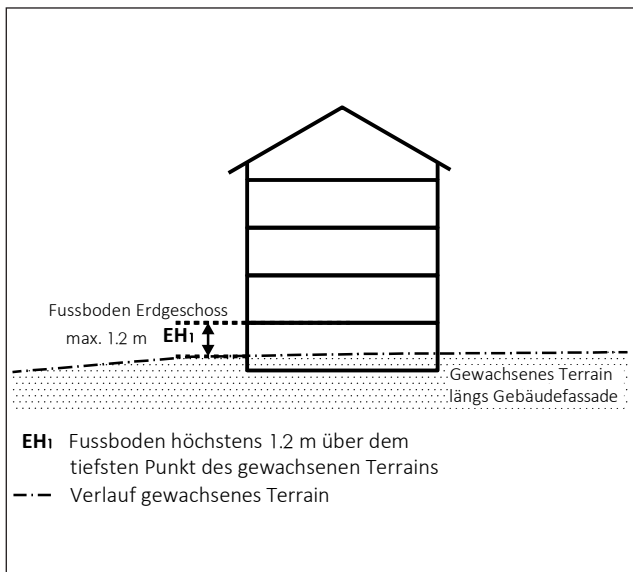


FH Fassadenhöhe
FIH Firsthöhe
EH₂ Fussboden höchstens 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains
 - - - Verlauf gewachsenes Terrain

10. Höhenlage des Erdgeschosses § 14 V PBG

1 Der Fussboden des Erdgeschosses liegt entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse.

2 Bei besonderem Geländeverlauf kann die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werden. Allfällige Niveaulinien bleiben vorbehalten.



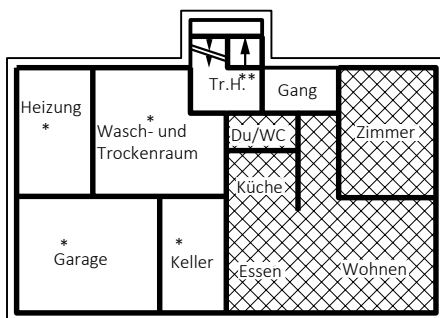
11. Anzurechnende Geschossfläche § 16 V PBG

Anzurechnende Geschossfläche Abs. 1

1 Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sind als Geschossfläche anzurechnen:

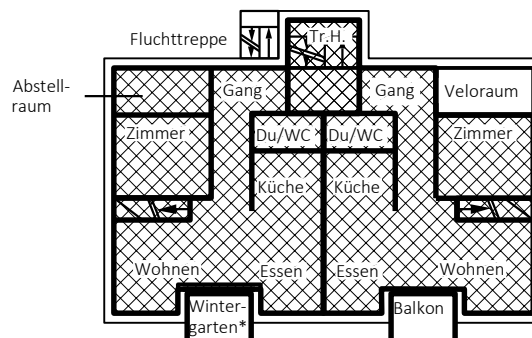
- Sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt;
- Die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts;
- Die Flächen unterhalb des Erdgeschosses, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, jedoch ohne die Erschliessungsflächen.

Untergeschoss



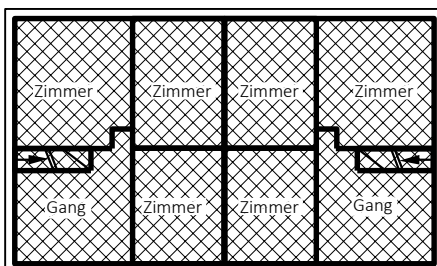
- anzurechnende Geschossfläche
- * Keine grossen Fensterflächen (max. 1m²) und Raum unbeheizt
- ** gemäss § 16 Abs. 1c sind Erschliessungsflächen im Untergeschoss nicht anrechenbar

Erdgeschoss



- anzurechnende Geschossfläche
- * Wintergarten unbeheizt 15% gemäss § 16 Abs. 2e

Dachgeschoss

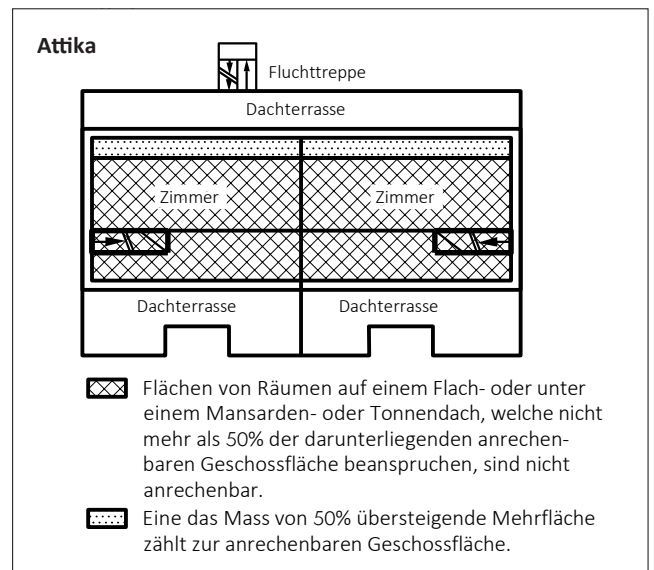
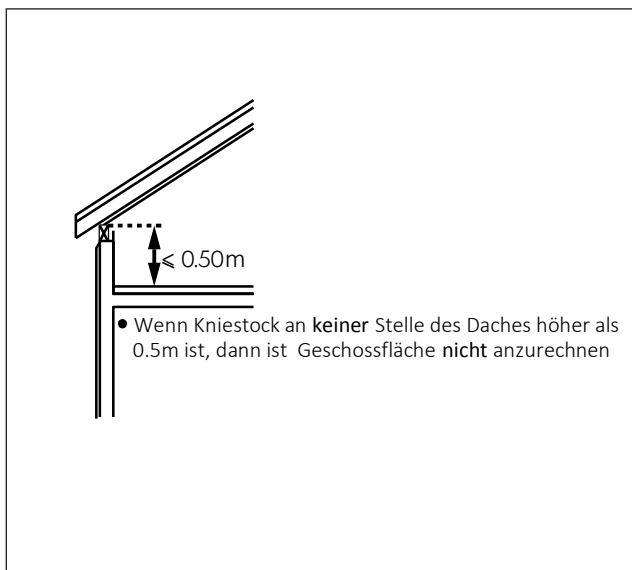


- anzurechnende Geschossfläche (Dachgeschoss gemäss § 8 Abs. 3)

Nicht Anzurechnende Geschossfläche Abs. 2 Bst. b und Bst. c / Abs. 3

- b) Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Daches höher als 50 cm ist;
- c) Flächen von Räumen, wenn sie auf einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach angeordnet sind, nicht mehr als 50 % der darunterliegenden anrechenbaren Geschossfläche beanspruchen und auf einer Ebene liegen. Eine das Mass von 50 % übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche;

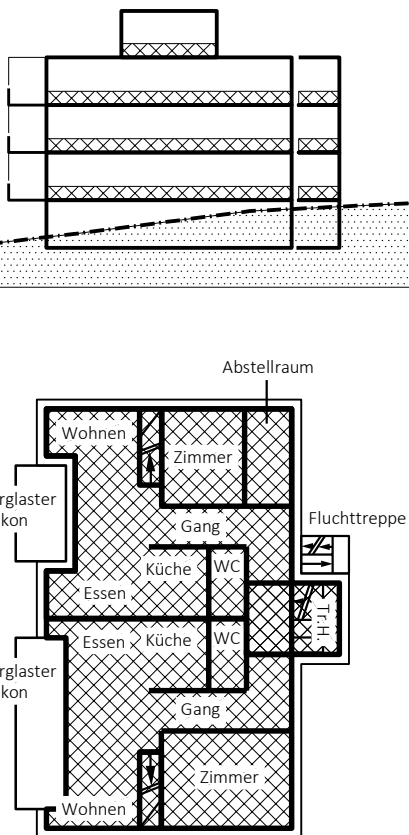
3 Die Gemeinden können in ihren Bauordnungen die Nichtanrechenbarkeit von Flächen gemäss Abs. 2 Bst. b und c hievor einschränken oder aufheben.



Nicht Anzurechnende Geschossfläche Abs. 2 Bst. e

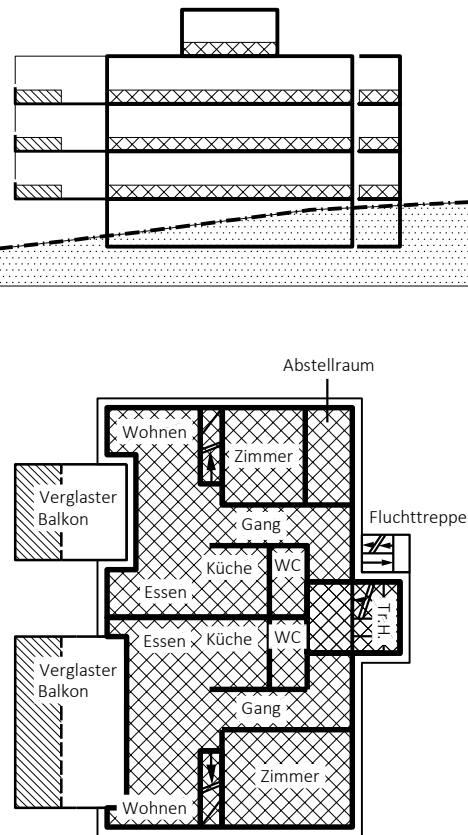
Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen; von nicht gewerblichen Einstellräumen für Fahrzeuge; von offenen Erdgeschosshallen und offenen überdeckten Dachterrassen; von ein- und vorspringenden Balkonen; von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen, sofern sie weniger als 15 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen;

Verglaster Balkon (nicht anrechenbar)



- Summe aller anrechenbaren Geschossflächen
- Verglaster Balkon unbeheizt und < 15% aller anrechenbaren Geschossflächen
→ nicht anrechenbar

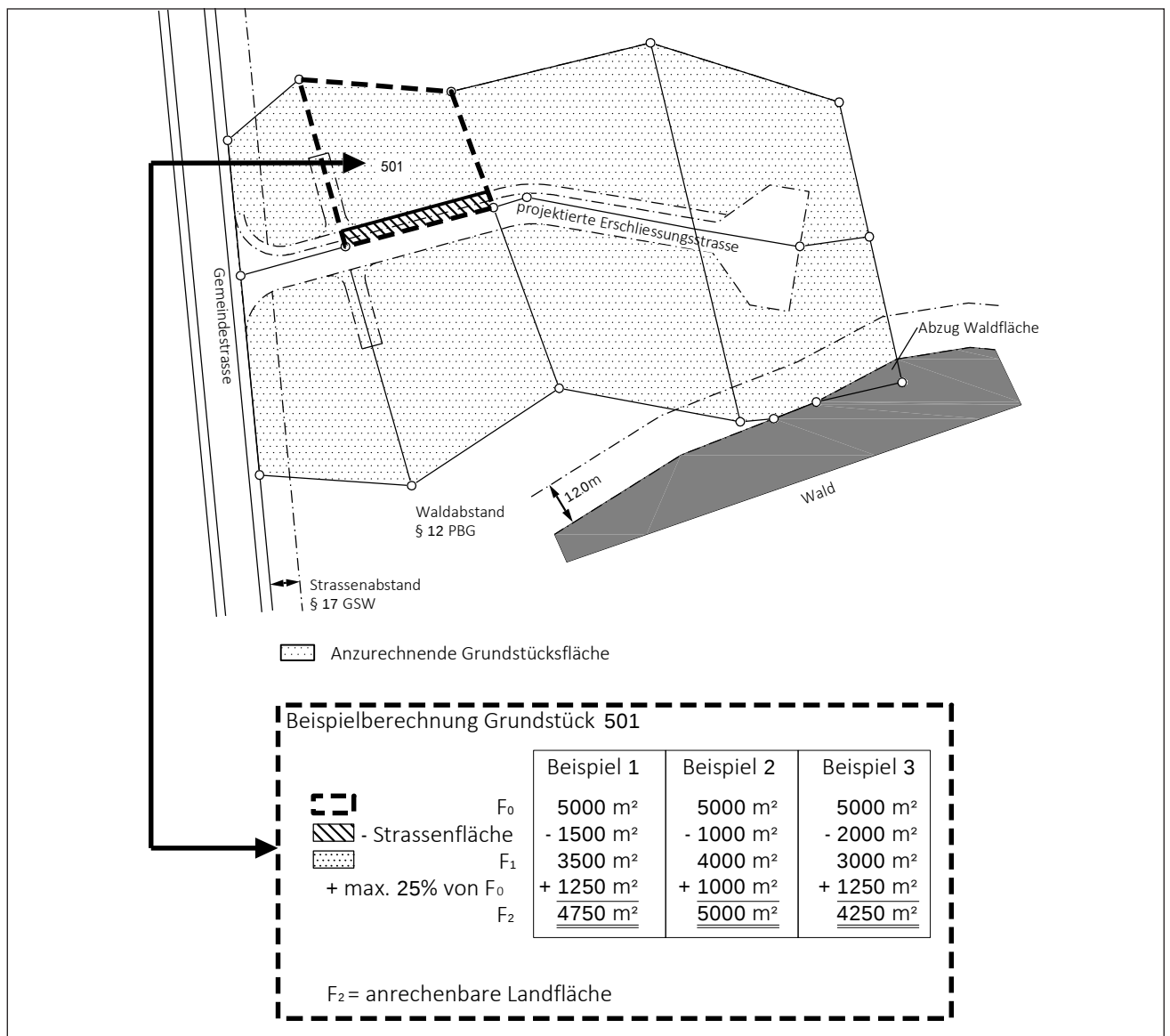
Verglaster Balkon (teilweise anrechenbar)



- Summe aller anrechenbaren Geschossflächen
- Verglaster Balkon unbeheizt und < 15% aller anrechenbaren Geschossflächen
→ nicht anrechenbar
- Fläche der verglasten Balkone, welche 15% übersteigt, muss angerechnet werden

12. Anzurechnende Landfläche § 18 V PBG

3 Benötigt das Gemeinwesen für den Bau oder Ausbau von öffentlichen Strassen, Radstrecken oder Wegen Land von der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche, so kann der für diese öffentlichen Anlagen beanspruchte Teil des Baugrundstücks im Ausmass von max. 25 % der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden. Dies gilt auch für zukünftige Baugesuche sowie bei der Übernahme von Strassen und Wegen durch das Gemeinwesen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde vorliegt.

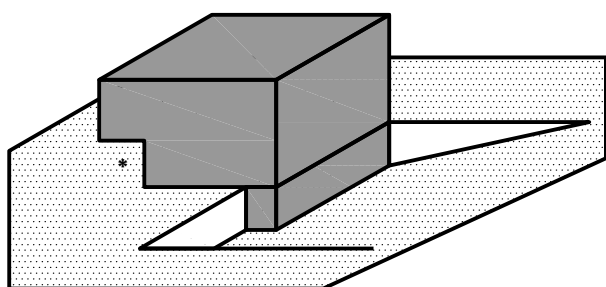


13. Baumassenziffer § 20 V PBG

1 Die Baumassenziffer (BZ) bestimmt das Verhältnis des nach neuem Verlauf des Bodens ermittelten oberirdischen Bauvolumens zur anrechenbaren Landfläche gemäss § 18. Im Einzelnen sind Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen und nicht Fluchttreppen darstellen, Teil dieses Volumens, nicht aber die Aussenwände.

2 Nicht angerechnet werden Räume, die als öffentliche Fahrbahn-, Fussweg und Trottoirflächen benützt werden oder sich im Witterungsbereich unter vorspringenden, freitragenden Bauteilen befinden.

3 Paragraf 19 gilt sinngemäss.



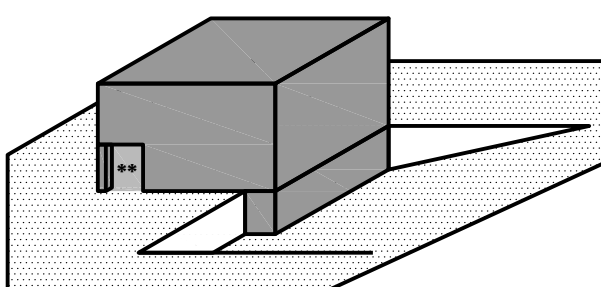
■ Oberirdisches Bauvolumen
(ohne Aussenwände; inklusive Dachkonstruktion)

* Witterungsbereich unter vorspringenden, freitragenden Bauteilen **nicht** anrechenbar.

▨ Anzurechnende Landfläche (§ 18 V PBG)

Die Baumassenziffer (BZ) bestimmt das Verhältnis des nach neuem Verlauf des Bodens ermittelten oberirdischen Bauvolumens zur anzurechnenden Landfläche gemäss § 18 V PBG

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{oberirdische Baumasse}}{\text{anzurechnende Grundfläche}}$$



■ Oberirdisches Bauvolumen
(ohne Aussenwände; inklusive Dachkonstruktion)

** Witterungsbereich unter abgestützten, nicht freitragenden Bauteilen, wie Arkaden, **anrechenbar**.

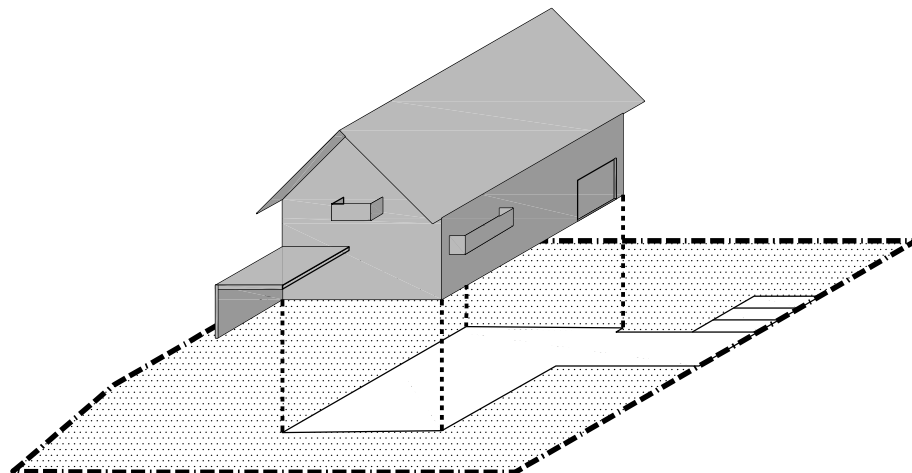
▨ Anzurechnende Landfläche (§ 18 V PBG)

Die Baumassenziffer (BZ) bestimmt das Verhältnis des nach neuem Verlauf des Bodens ermittelten oberirdischen Bauvolumens zur anzurechnenden Landfläche gemäss § 18 V PBG

$$\text{Baumassenziffer} = \frac{\text{oberirdische Baumasse}}{\text{anzurechnende Grundfläche}}$$

14. Freiflächenziffer § 21 V PBG

1 Die Freiflächenziffer (FZ) ist das Verhältnis der offenen Flächen für Spiel und Ruheplätze, Parks und Gärten zur anrechenbaren Landfläche.



 offene Fläche für Spiel- und Ruheplätze, Parks und Gärten
 Anrechenbare Landfläche

$$\text{Freiflächenziffer} = \frac{\text{offene Fläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

