



Einwohnergemeinde Kirchlindach

## ÄNDERUNG BAUREGLEMENT (BMBV)

---

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV aufgrund des Genehmigungsverfahrens der folgenden Artikel:

- Art. 215 Abs. 1
- Art. 215 Abs. 2 j.
- Art. 414 Abs. 3
- Anhang A132 Abs. 1
- Anhang A139 b)
- Anhang A144 Abs. 5

Änderungen aufgrund der BMBV (keine materiellen Änderungen) gegenüber dem von der Gemeindeversammlung beschlossenen Baureglement (Beschluss vom 5. Juni 2023):

Ergänzung / Streichung

22. Februar 2024

---

Art. Normativer Inhalt

Hinweis

**Mass der Nutzung**

**215** 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

Zone	Abk	kA (m)	gA (m)	Fh tr* (m)	Fh A	GL (m)	GFZo	GfZ	ES
Wohnzone 2a	W2a	5	8	6.50		25	-	0.4	II
Wohnzone 2b	W2b	4	10	7.50	11.00	30	-	0.3	II
Wohn- / Gewerbezone 2	WG2	4	8	7.50	11.00	30	-	0.25	III
Dorfzone	D	4	8	7.50		30	-	0.25	III
Gewerbezone 1	G1	5	6	7.50	11.00	40	-	0.1	III
Gewerbezone 2	G2	5	5	9.50	13.00	-	-	0.1	III
Erhaltungzone	EZ	4	8	7.50		30	-		III
Weilerzonezone	WZ	4	8	7.50		30	-		III

- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A 142 BauR)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A 143 BauR)
- Fh tr = traufseitige Fassadenhöhe (s. Anhang A 132 BauR)
- Fh A = Fassadenhöhe Attika (s. Anhang A 132 BauR)**
- GL = Gebäudelänge (s. Anhang A 131 BauR)
- GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A 151 BauR)
- GZ = Grünflächenziffer (s. Anhang A 155 BauR)
- ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

~~\* Bei Gebäuden mit Attika beträgt das Mass der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig Fh tr + 3.50 m.~~

- 2 Zudem gelten die folgenden Masse für
  - a. bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile:
    - Grenzabstand (A) mind. 4,0 m
    - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4,0 m, **bei begehbaren Flachdächern, falls offene oder geschlossene Brüstungen erstellt werden müssen, max. 5,0 m**
    - Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m<sup>2</sup>
  - b. An- und Kleinbauten sowie bewilligungsfreie Gebäude und Nebenanlagen:
    - Grenzabstand (A) mind. 2,0 m
    - traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3,0 m
    - anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 40 m<sup>2</sup>
  - c. Gebäudeabstand
  - d. Schwimmbecken:
    - Grenzabstand (A) allseitig 2.0 m

Vgl. Anhang IV A 121 BauR.  
Vgl. Anhang IV A 142 BauR.  
Vgl. Anhang IV A 132 BauR.

Vgl. Anhang IV A 122 BauR.

Vgl. Anhang IV A 144 BauR.

Vgl. Anhang IV A 142 BauR

Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	e. Unterniveaubauten / unterirdische Bauten: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grenzabstand mindestens 1.0 m, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze möglich</li> <li>– Unterniveaubauten ragen im Mittel aller Fassaden max. 1.20 m über das massgebende Terrain hinaus</li> </ul>	Vgl. Anhang IV A 123 BauR.
215	2 f. Abgrabungen <ul style="list-style-type: none"> <li>– max. ½ der Fassadenlänge, jedoch max. 6.0 m auf einer Fassadenseite</li> </ul>	Vgl. Anhang IV A 111 BauR. Vgl. Anhang IV A 132 BauR.
	g. Vorspringende offene Gebäudeteile: <ul style="list-style-type: none"> <li>– max. 3.00 m (Tiefe) über die Fassadenflucht hinausragend</li> <li>– in der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts max. 50%</li> <li>– bei Hauptgebäuden und bewohnten kleineren Gebäude und Gebäudeteile max. 2.00 m in den gA und kA</li> <li>– bei An- und Kleinbauten max. 1.20 m in den gA und kA</li> <li>– Sitzplatzüberdachung Grenzabstand mind. 3.0 m</li> </ul>	Vgl. Anhang IV A 124 BauR.
	h. Gestaffelte Gebäude; Staffelung: <ul style="list-style-type: none"> <li>– in der Höhe: mind. 1.0 m</li> <li>– Vor- und Rücksprünge (Situation): mind. 2.0 m</li> </ul>	Vgl. Anhang IV A 132 Abs. 4 BauR.
	i. Geschosse: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: OK darüberliegender fertiger EG Boden im Mittel max. 1.2 m über dem massgebenden Terrain</li> <li>– Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.20 m</li> <li>– Attikageschoss: Rückversetzung mind. 1.5 m ab der Vordachkante des Attikageschosses gemessen mit Abweichungen gemäss Anhang A 139</li> </ul>	Vgl. Anhang IV A 135 BauR.
	j. – Technisch bedingte <b>Dach</b> aufbauten: Kamine <ul style="list-style-type: none"> <li>– über Attikas und Flachdächer ab Dachfläche max.: 2.00 m</li> <li>– technisch bedingte <b>Dach</b>aufbauten: Oberlichter               <ul style="list-style-type: none"> <li>- über Attikas, Flachdächer und geneigte Dächer max. 0.50 m ab Dachfläche</li> </ul> </li> </ul>	Mindesthöhe von Kaminen vgl. Kamin-Empfehlung des Bundesamtes für Umwelt BAFU, Dezember 2018
	k. Bauabstände für Tiefbauten und dgl.	

	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 511ff BauR.
<b>Bauweise, Stellung der Bauten</b>	<b>412</b>	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten.	Vgl. Art. 215 BauR + Anhang IV A 141ff BauR.
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 215 BauR + Anhang A IV 131 BauR.
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
<b>Dachausbau</b>	<b>413</b>	Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachgeschoss ist zulässig.	
<b>Dachgestaltung</b>	<b>414</b>	1 Die Dachgestaltung hat sich unter Vorbehalt von Abs. 3 nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.
		2 In der Dorfzone D, der Erhaltungszone EZ und der Weilerzone WZ sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer von 30° - 40° Neigung gestattet. In der W2a sind nur symmetrisch geneigte Schrägdächer von 20° - 40° Neigung oder asymmetrische Schrägdächer innerhalb der Dachbegrenzungslinie (Anhang A 137) zugelassen.	
		3 In den übrigen Bauzonen sowie für An- und Kleinbauten <b>sowie bewohnte kleinere Gebäude und Gebäudeteile</b> ist die Dachform frei. Die Dachgestaltung muss aber innerhalb der definierten Dachbegrenzungslinie erfolgen.	Vgl. Definition der Dachbegrenzungslinie Anhang IV A 137 BauR.
		4 Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen dürfen zusammen nicht mehr als 1/2, bei schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar 1/3 der Fassadenlänge des obersten Vollgeschosses aufweisen. Alle Aufbauten dürfen nicht weiter als 80 cm an eine First- oder Gratlinie heranreichen.	Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

**Definitionen und Messweisen**

**Anhang IV**

der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

Vorspringende offene Gebäudeteile sind: Vordächer, Aussentreppen, die nicht der Haupteinschliessung des Gebäudes dienen, Laderampen, überdeckte mind. zweiseitig offene Sitzplätze, Balkone (auch mit Seitenwänden und Abstützungen), Lauben udgl.

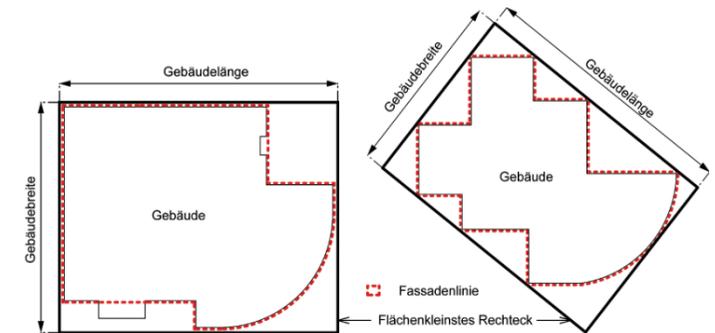
Die Begrenzung in der Breite des zugehörigen Fassadenabschnitts von 50 % gilt nicht für Dachvorsprünge des Hauptdaches

Zulässiges Mass s. Art. 215 Abs 2g BauR.

**A13 Gebäudemasse**

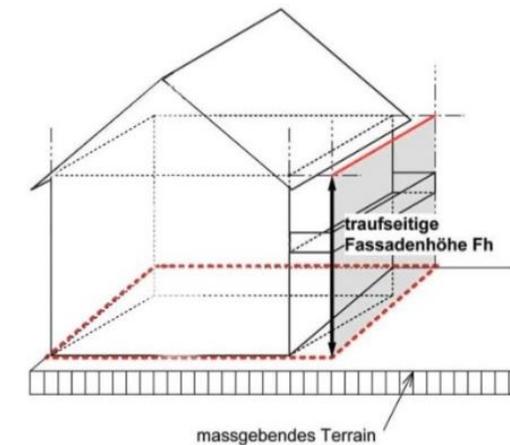
**Gebäuelänge GL**

- A131**
- 1 Die Gebäuelänge GL ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umschliesst.
  - 2 Der Gebäuelänge nicht angerechnet werden Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sowie vorspringende offene Gebäudeteile.



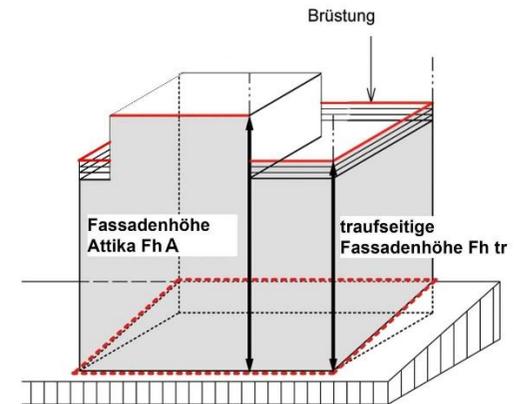
**Taufseitige Fassadenhöhe A132 Fh tr und Fassadenhöhe Attika Fh A**

- 1 -Die traufseitige Fassadenhöhe und die Fassadenhöhe Attika ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



## Definitionen und Messweisen

## Anhang IV



- 2 Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten werden nicht angerechnet, sofern deren Gesamtlänge nicht mehr als  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge, jedoch max. 6.00 m beträgt und auf eine Fassadenseite beschränkt sind.
- 3 Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Art. 215) darf auf keiner Gebäudeseite, auch nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die, in der Falllinie gemessen, innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.
- 4 Bei Gebäuden, deren Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (bei Flachdachbauten Oberkante der geschlossenen Brüstung oder offenen Brüstung (mit Geländer) in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, ist die traufseitige Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu

Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 215 Abs. 2f BauR.

### Gestaffelte Gebäude

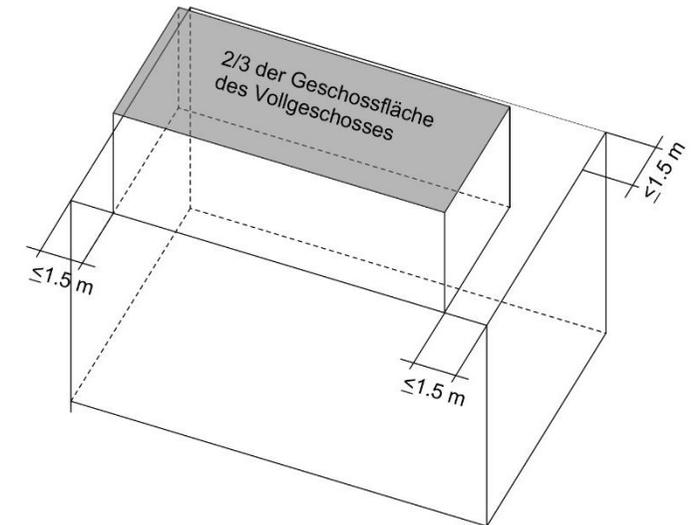
## Definitionen und Messweisen

## Anhang IV

## Attika

## A139

- Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden sofern
- es maximal  $\frac{2}{3}$  der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses misst und
  - bei Gebäuden mit Attika das Mass der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig  $F_h \text{ tr} + 3.50 \text{ m}$  beträgt.
  - der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.
  - Das Attikageschoss kann bei einer Längsseite fassadenbündig angeordnet werden. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 1.50 m, ab der Vordachkante des Attikageschosses gemessen, von der Fassadenflucht des obersten Vollgeschosses zurückzusetzen.
  - Auf dem Attikageschoss sind mit Ausnahme von Kaminen mit einer maximalen Höhe von 2.0 m und Oberlichtern mit einer maximalen Höhe von 0.5 m keine technischen Aufbauten gestattet.
  - Die Fassaden des Attikageschosses sind bezüglich der Materialisierung oder der Farbwahl von den Vollgeschossen abzusetzen.
  - Flachdächer sind zu begrünen oder als Retentionsfläche zu gestalten.



**Definitionen und Messweisen**

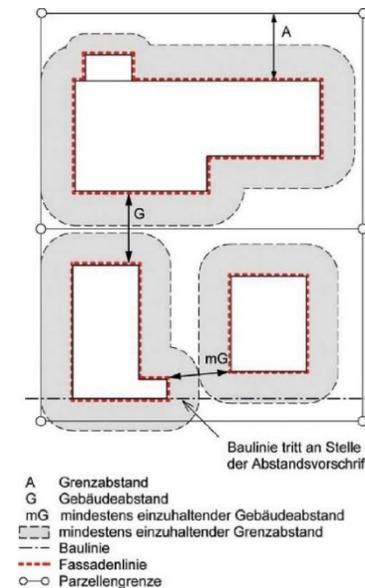
**Anhang IV**

- Grosser Grenzabstand gA A143**
- 1 Gebäude mit Wohn- und/oder Arbeitsräumen haben auf einer Gebäudeseite einen grossen Grenzabstand einzuhalten. Dieser darf nicht im Norden liegen, ist aber sonst durch den Bauherrn selbst festzulegen. Er hat darauf zu achten, dass er vor die Fassade zu liegen kommt, welche die grösste Fensterfläche zu Wohn- und Arbeitsräumen aufweist.
  - 2 Der grosse Grenzabstand gA ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

- Gebäudeabstand A144**
- 1 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.
  - 2 Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
  - 3 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder aufgrund einer Ausnahmegewilligung den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baukommission kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

- 4 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.
- 5 Bei An- und Kleinbauten sowie bei bewohnten kleineren Gebäuden und Gebäudeteilen können die Gebäudeabstände unterschritten werden, sofern die betroffenen Grundeigentümer schriftlich zustimmen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden.

Bei bewohnten kleineren Gebäuden und Gebäudeteilen kann zur Berechnung des Gebäudeabstandes von einem Grenzabstand von 2.00 m, bei



## Definitionen und Messweisen

## Anhang IV

An- und Kleinbauten von einem Grenzabstand von 1.00 m ausgegangen werden.

- 6 An- und Kleinbauten auf demselben Grundstück haben unter sich und zu den Hauptgebäuden keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

Vgl. auch Anhang A 131

Gegenüber Fliessgewässern **A145** 1 Der Abstand von Fliessgewässern wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

- 2 Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG. Vorbehalten bleiben die speziellen Schutzbestimmungen (Uferschutzplan nach SFG und Schutzzonenplan).

Gegenüber Zonengrenzen der Landwirtschaftszone **A146** 1 Die Abstände gegenüber Zonengrenzen der Landwirtschaftszone werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.

Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A142 und 143.