

Einwohnergemeinde Bargaen

Der Gemeinderat



Gemeindebauverordnung (GBV)

Inhalt:

A	Allgemeines	<i>Art. 1</i>
B	Messweisen der baupolizeilichen Masse	<i>Art. 2 – Art. 12</i>
C	Dachaufbauten	<i>Art. 13 – Art. 14</i>
D	Schlussbestimmungen	<i>Art. 15</i>
E	Genehmigungsvermerke	

Januar 2006

Gemeindebauverordnung

Der Gemeinderat Bagen, gestützt auf das Gemeindebaureglement, beschliesst:

A Allgemeines

Art. 1

Inhalt ¹ Diese Verordnung enthält Ausführungsbestimmungen und ergänzende Bestimmungen zum Gemeindebaureglement der Gemeinde Bagen.

B Messweisen der baupolizeilichen Masse

Art. 2

Kleiner Grenzabstand kGA ¹ Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

² Der kleine Grenzabstand bezeichnet die kürzeste waagrechte Entfernung der Fassade von der Grundstücksgrenze.

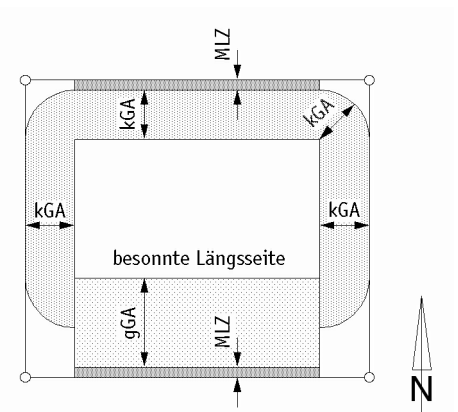
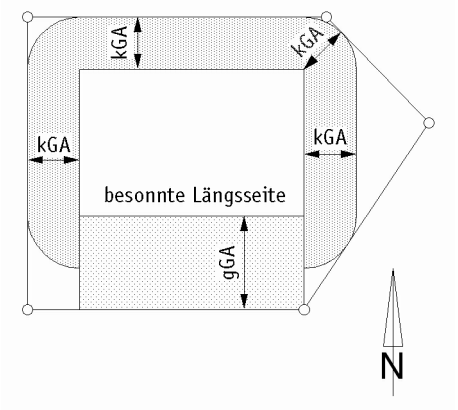
Art. 3

Grosser Grenzabstand gGA ¹ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann diese nicht eindeutig ermittelt werden, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

² Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur besonnten Längsseite gemessen.

Art. 4

Mehrlängenzuschlag ¹ In den Wohnzonen W1 und W2 erhöht sich für Gebäude von über 15,0m Länge der Grenzabstand auf der Längsseite um $\frac{1}{10}$ der Mehrlänge.



Grenzabstand von Bauten mit gestaffeltem Grundriss

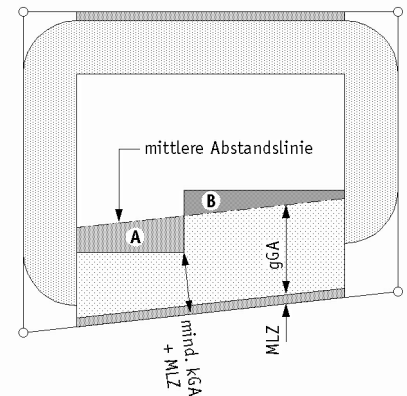
Art. 5

¹ Der grosse Grenzabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen.

² Als Staffelung gilt ein Fassadenrückprung von mindestens 1,5m.

³ Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass über die Linie vorspringende Grundrissflächen (A) flächengleich mit der hinter der Linie liegenden Grundrissrücksprüngen (B) sind.

⁴ Der kleine Grenzabstand darf in keinem Fall durch einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.

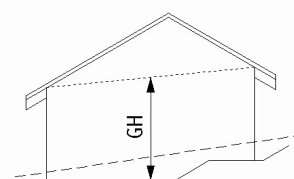
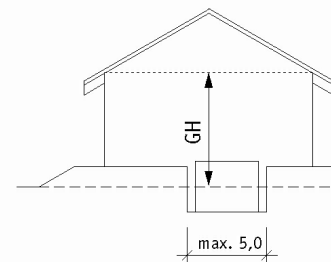
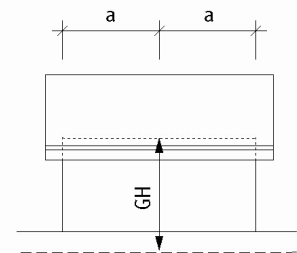


Vorspringende Bauteile im Grenzabstand

Art. 6

¹ Vorspringende Bauteile wie Balkone, Vordächer, Vortreppen, Erker ragen aus der Fassade heraus und nehmen gesamthaft maximal ein Viertel der Fassadenlänge ein.

² Vorspringende Bauteile dürfen maximal 2,0m in den Grenzabstand hineinragen.



----- gewachsenes Terrain
 ————— fertiges Terrain

Gebäudehöhe GH

Art. 7

¹ Die Gebäudehöhe wird in jeder Fassadenmitte gemessen und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

² Liegt das fertige Terrain unter dem gewachsenen Terrain, so wird die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain gemessen.

³ Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0m beträgt, werden nicht angerechnet.

Art. 8

Mehrhöhe bei Bauten am Hang

¹ Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0m gestattet.

² Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

Art. 9

Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden

¹ Bei Gebäuden, die in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

² Als Staffelung gilt eine Höhendifferenz oder ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,5m.

Art. 10

Geschosszahl GZ

¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

² Der Keller zählt als Geschoss, wenn er im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,2m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, deren Breite nicht mehr als 5,0m beträgt, werden nicht angerechnet.

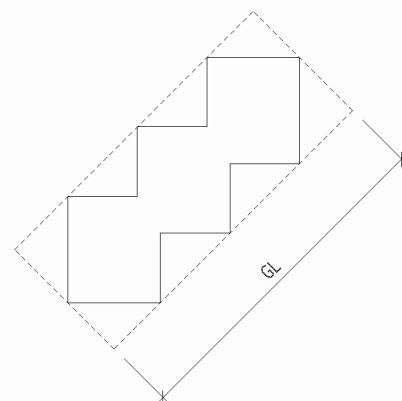
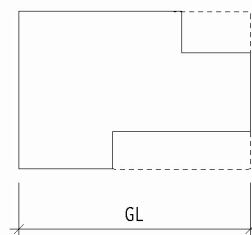
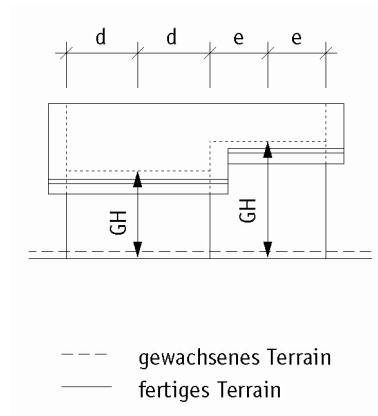
³ Der Dachstock zählt als Geschoss, wenn die Kniewandhöhe, gemessen in der Fassadenflucht von oberkant fertigem Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren, 1,4m übersteigt.

Art. 11

Gebäudelänge GL

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die Gesamtlänge eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe einschliesslich Anbauten.

² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen.



Gewässerabstand	Art. 12 ¹ Der Gewässerabstand wird vom Böschungsfuss (Mittelwasserlinie) gemessen.
-----------------	---

C Dachaufbauten

Attikageschoss	Art. 13 ¹ Auf Flachdächern kann über der maximalen Gebäudehöhe ein Attikageschoss von maximal 3,0m Höhe erstellt werden. Dieses muss von der darunterliegenden Fassade um 2,5m zurückversetzt sein (Ausnahme: Treppenhäuser, Lift, Vordächer bis zu jeweils einem Viertel der Fassadenlänge).
----------------	--

Dachaufbauten	Art. 14 ¹ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf zusammen nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen. ² Dachaufbauten dürfen nicht näher als 1,0m an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen. ³ Falls mehrere Dachaufbauten des gleichen Typs auf einer Dachseite erstellt werden, müssen diese die gleiche Breite und die gleiche Höhe aufweisen. Die Anordnung hat regelmässig gestaffelt und auf gleicher Höhe zu erfolgen.
---------------	--

D Schlussbestimmungen

Inkrafttreten	Art. 15 ¹ Die Gemeindebauverordnung tritt mit ihrer Genehmigung in Kraft.
---------------	--

E Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 11. Juni bis 12. Juli 2004

Vorprüfung vom 1. April 2005

Publikation im Amtsblatt vom 14. und 21. September 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 9. und 16. September 2005

Öffentliche Auflage vom 9. September bis 14. Oktober 2005

Einspracheverhandlung am 25. Oktober 2005

Erledigte Einsprachen: vier

Unerledigte Einsprachen: keine

Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat Barga am 1. November 2005

Der Präsident: *Kurt Mori*

Der Sekretär: *René Seiler*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Barga, 24. Januar 2006 Der Gemeindeverwalter: *René Seiler*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

20. Juni 2006