

# **Anhang II: Begriffe und Messweisen mit erläuternden Skizzen**

## **Vorbemerkungen**

Der Anhang gibt die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB sowie die ergänzenden Festlegungen der Verordnung des Regierungsrats zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Stand: 10. März 2018) wieder.

Ergänzende Skizzen zu Bestimmungen des Baureglements sind besonders vermerkt (*kurssive Schrift*).

## **1. Terrain**

### **1.1 Massgebendes Terrain**

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

## **2. Gebäude**

### **2.1 Gebäude**

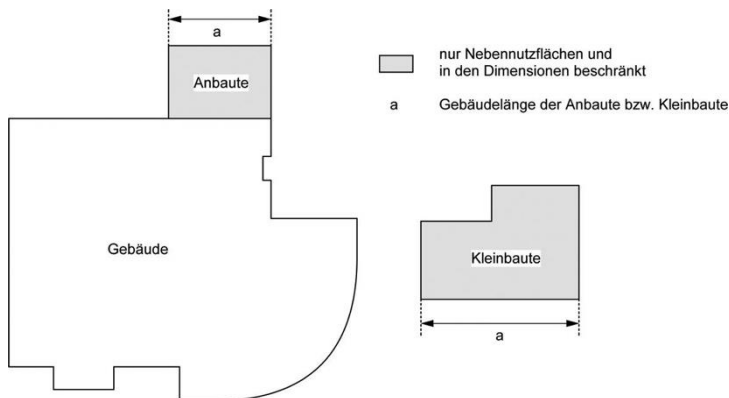
Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen.

### **2.2 Kleinbauten**

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

## 2.3 Anbauten

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.



Figur 2.1–2.3 Gebäude, Anbauten und Kleinbauten

### § 22 PBV

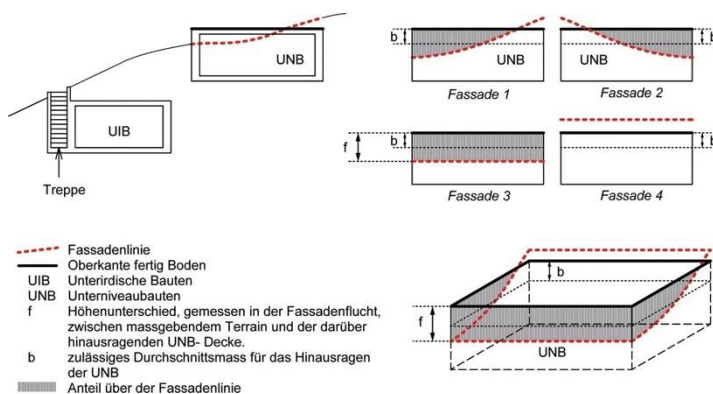
<sup>1</sup> Klein- und Anbauten dürfen das Mass von 40 m<sup>2</sup> Gebäudefläche und die traufseitige Fassadenhöhe von 3.50 m nicht überschreiten

## 2.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.

## 2.5 Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.



Figur 2.4 und 2.5 Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

### § 23 PBV

<sup>1</sup> Unterniveaubauten dürfen mit Ausnahme der Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain, gemessen in der Fassadenflucht zwischen massgebendem Terrain und der darüber hinausragenden Decke der Unterniveaubaute (Mass f gemäss Figur 2.5), um nicht mehr als 1.00 m überschreiten.

### 3. Gebäudeteile

#### 3.1 Fassadenflucht

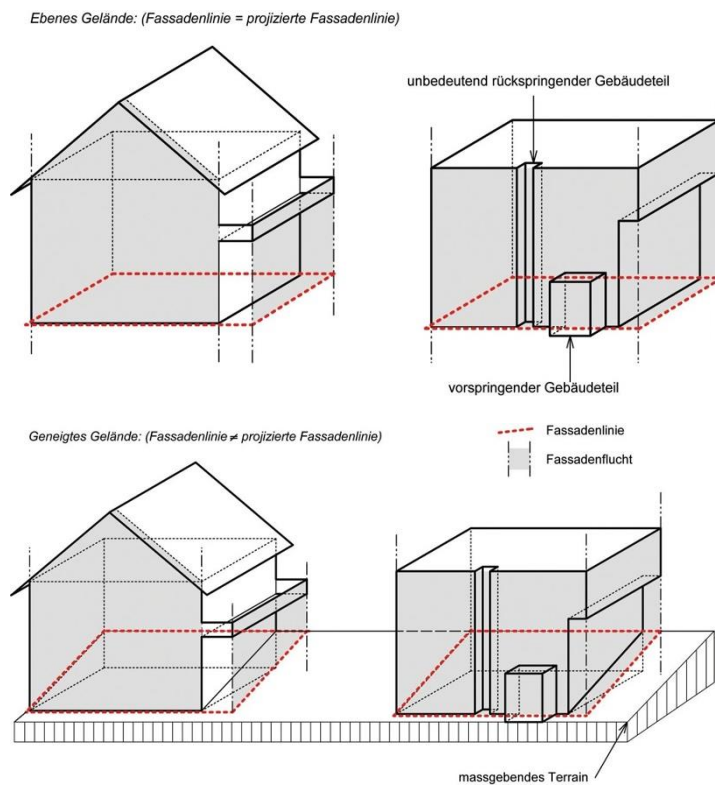
Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

#### 3.2 Fassadenlinie

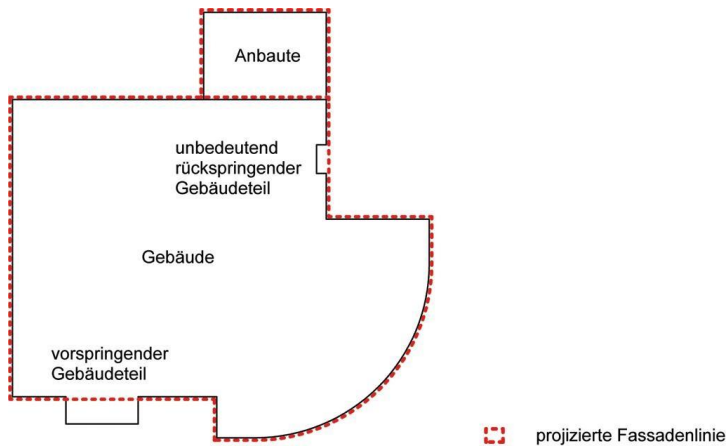
Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

#### 3.3 Projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.



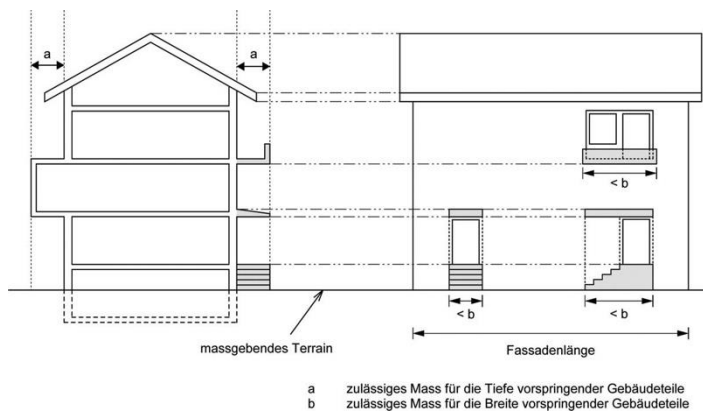
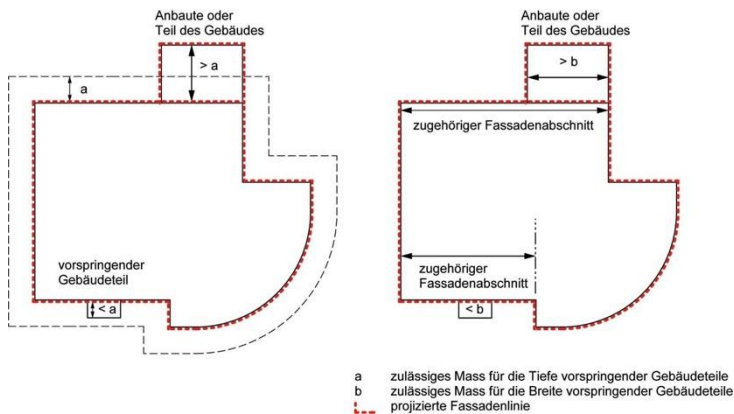
Figur 3.1 – 3.3 Fassadenflucht und Fassadenlinie



Figur 3.3 Projizierte Fassadenlinie

### 3.4 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.



Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile (Schnitt und Seitenansicht)

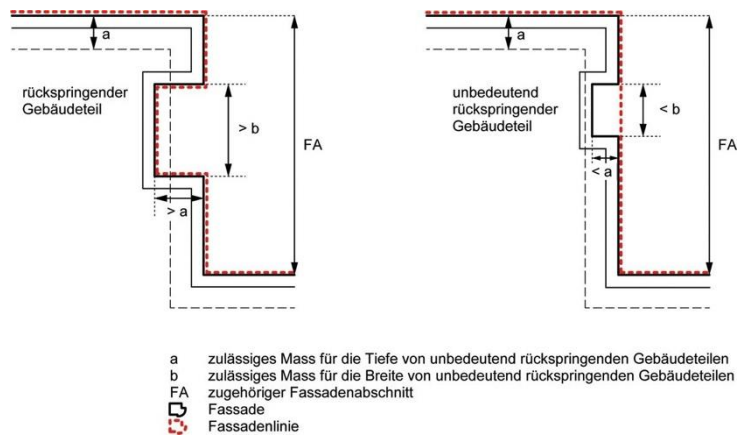
#### § 24 Abs. 1 PBV

<sup>1</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen wie folgt über den dazugehörigen Fassadenabschnitt hinausragen: \*

1. \* ausserhalb des Grenzabstandes auf der ganzen Länge um maximal 3.00 m;
2. \* innerhalb des Grenzabstandes auf 1/3 der Länge um maximal 1.50 m.

### 3.5 Rückspringende Gebäudeteile

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Hauptfassade zurückversetzt.



Figur 3.5 Rückspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile

#### § 24 Abs. 2 PBV

*Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile dürfen höchstens eine Tiefe von 1.00 m und eine maximale Breite von 1.00 m aufweisen.*

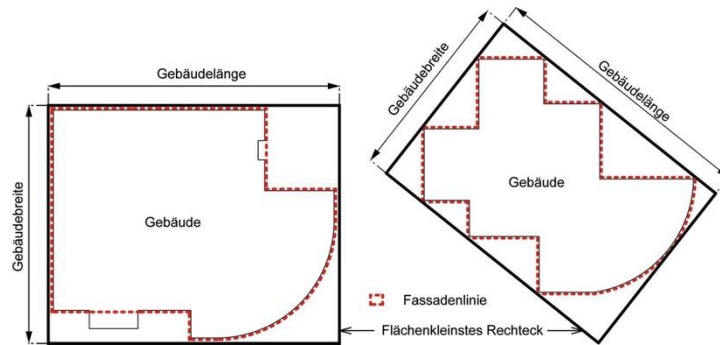
## 4. Längenbegriffe, Längenmasse

### 4.1 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

### 4.2 Gebäudebreite

Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



Figur 4.1 und 4.2 Gebäudelänge und Gebäudebreite

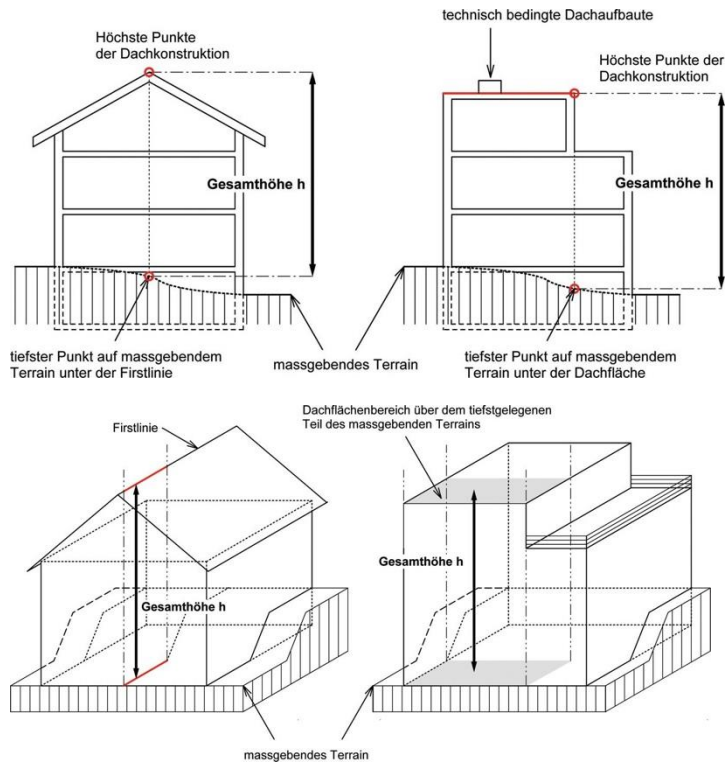
#### § 25 PBV

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite sind Anbauten nicht zu berücksichtigen.

# 5. Höhenbegriffe, Höhenmasse

## 5.1 Gesamthöhe

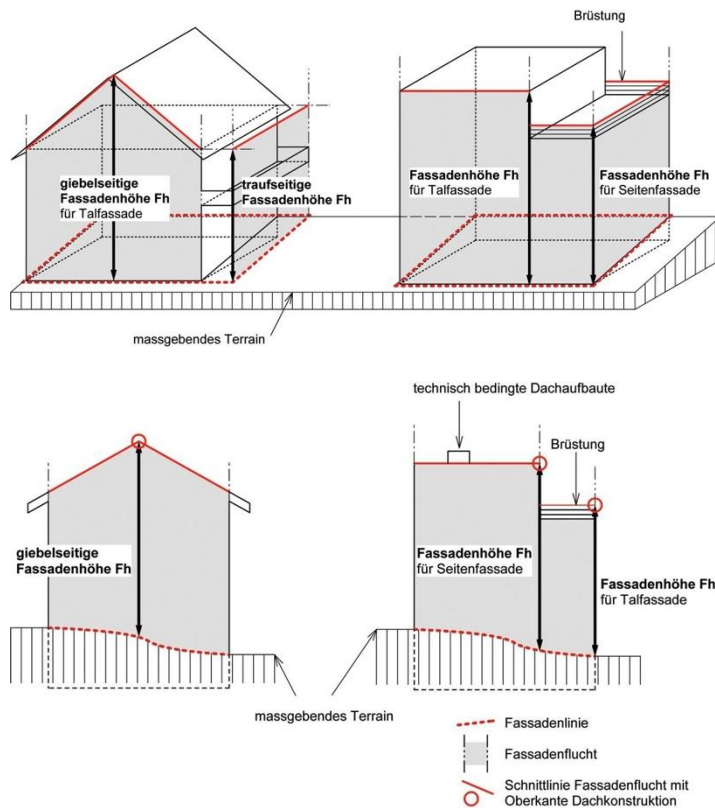
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



Figur 5.1 Gesamthöhe

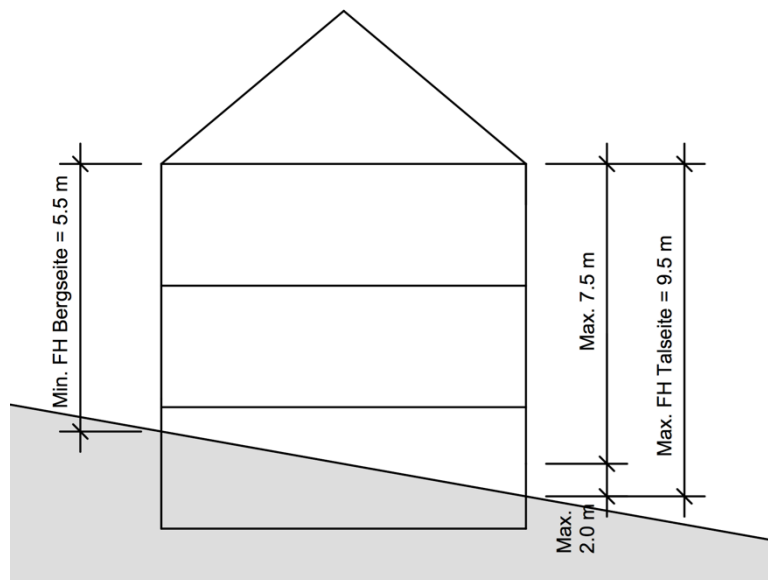
## 5.2 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



Figur 5.2 Fassadenhöhe

## Ergänzende Skizze zu Art. 32 Bauen an Hanglagen (kommunal)



Skizze zum Bauen an Hanglagen

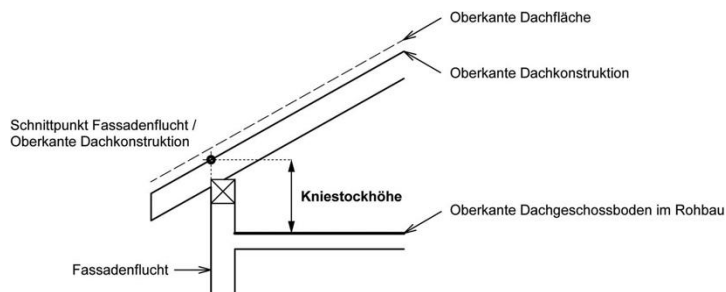
### § 26 Abs. 6 PBV

Bei Bauten, die den Minergie- oder den Minergie-P-Baustandard erfüllen, wird bei der Berechnung der Gesamt- oder Fassadenhöhe die Isolation bei der Dachkonstruktion bis zu einer Stärke von maximal 20 cm nicht mitgezählt.



### 5.3 Kniestockhöhe

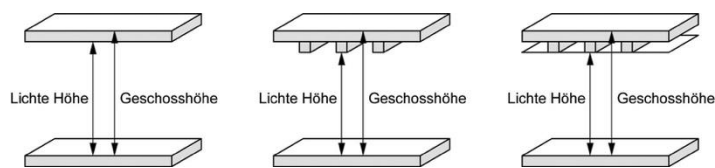
Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



Figur 5.3 Kniestockhöhe

### 5.4 Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.



Figur 5.4 Lichte Höhe

**§ 26 Abs. 4 PBV**  
*Die lichte Höhe darf 2.40 m nicht unterschreiten.*

### 5.5 Geschosshöhe

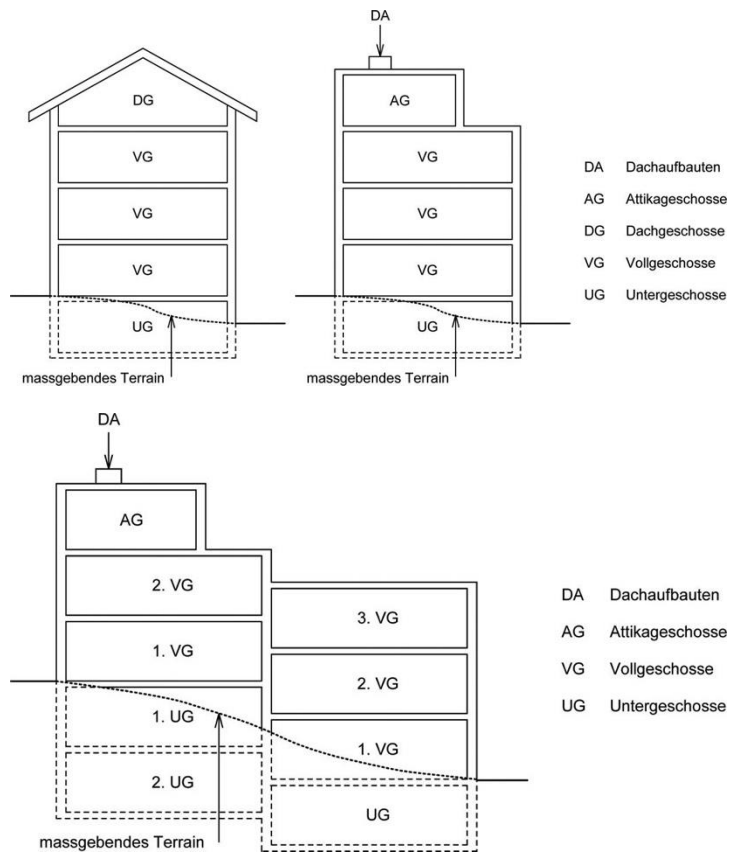
Die Geschosshöhe ist die Höhe von Oberkante bis Oberkante fertigem Boden.

## 6. Geschosse

### 6.1 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

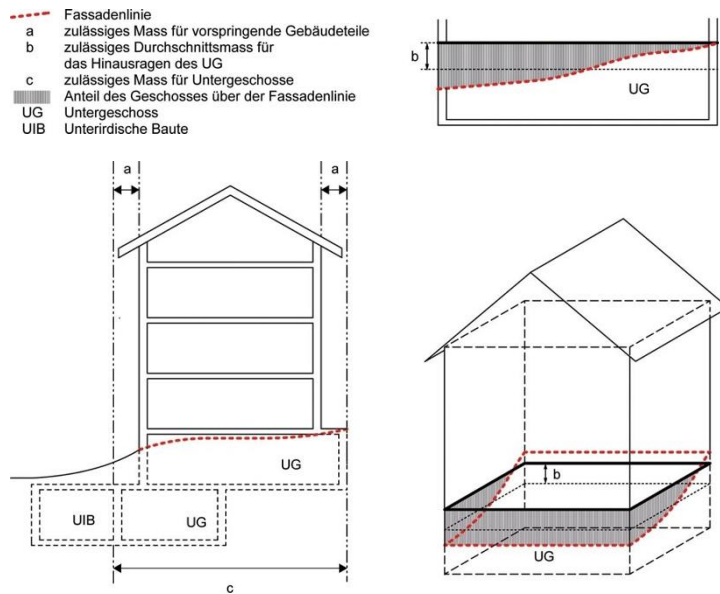
Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.



Figur 6.1 Geschosse und Geschossezahl

## 6.2 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.



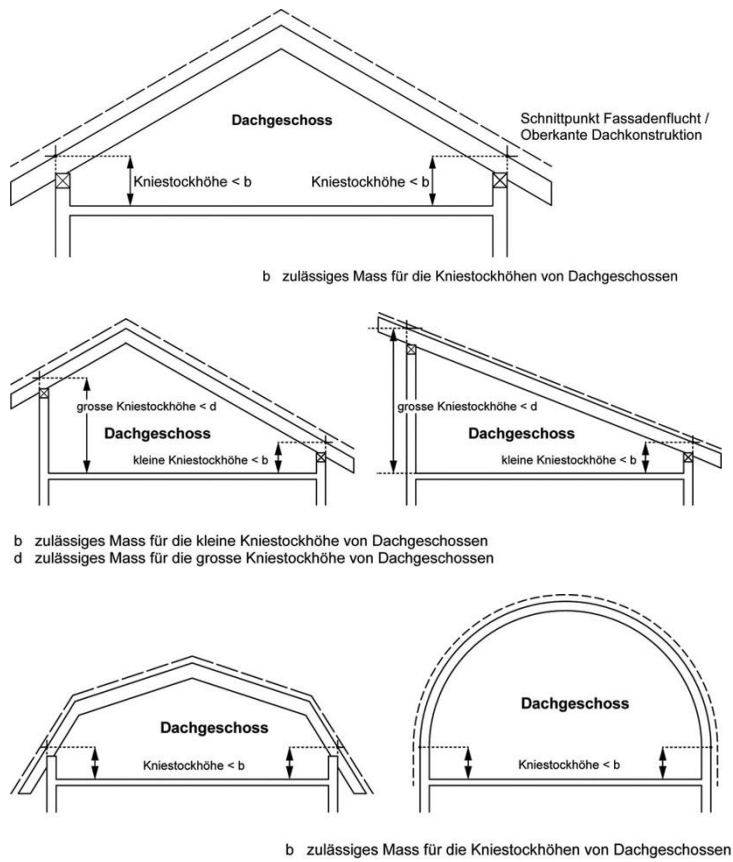
Figur 6.2 Untergeschosse

### § 27 PBV

Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden (Mass b gemäss Figur 6.2) höchstens 0.80 m über die Fassadenlinie hinausragen.

## 6.3 Dachgeschoss

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.



Figur 6.3 Dachgeschosse

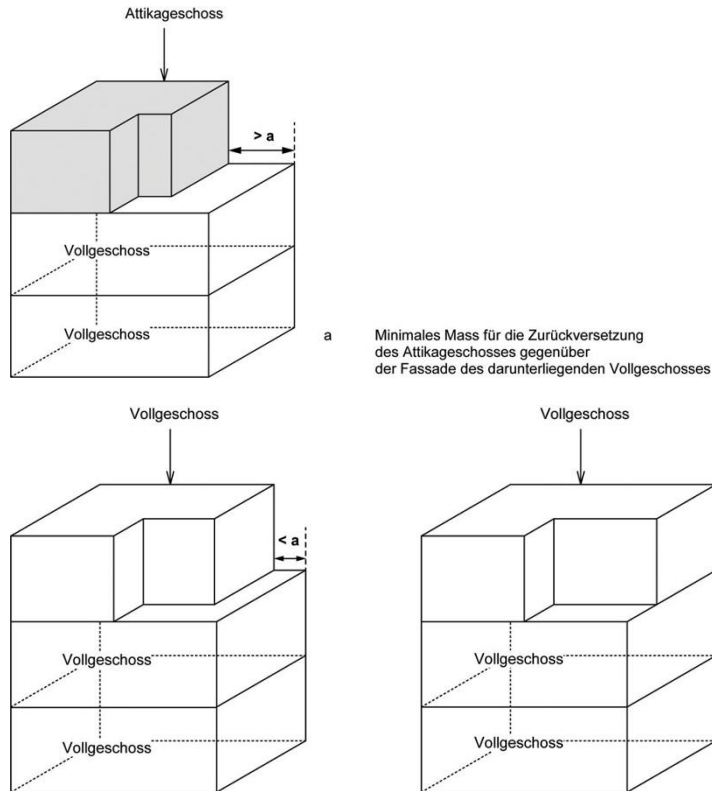
### § 28 PBV

Dachgeschosse gemäss Anhang 1 und 2 IVHB dürfen die kleine Kniestockhöhe von 1.00 m und die grosse Kniestockhöhe von 4.00 m nicht überschreiten.

Pultdächer dürfen die grosse Kniestockhöhe von 4.50 m nicht überschreiten.

## 6.4 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.



Figur 6.4 Attikageschosse

### § 29 PBV

Attikageschosse müssen bei einer der Längsfassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe oder auf einer der Stirnseiten um mindestens  $1/3$  der Längsfassade von der Fassadenflucht zurückversetzt sein.

# 7. Abstände und Abstandsbereiche

## 7.1 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

### § 31 PBV

<sup>1</sup> Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nach aussen nachisoliert werden, auch wenn dadurch der vorgeschriebene Grenz- oder Gebäudeabstand unterschritten wird.

<sup>3</sup> Dachvorsprünge dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand auf der ganzen Fassadenlänge maximal 1.00 m unterschreiten.

<sup>4</sup> Die Messweise der Abstände für Gebäude gemäss Ziffer 7.1–7.4 Anhang 1 zur IVHB1) gelten für andere Bauten und Anlagen sowie für die Berechnung der Abstände nach den §§ 74–76 des Gesetzes sinngemäss.

## 7.2 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

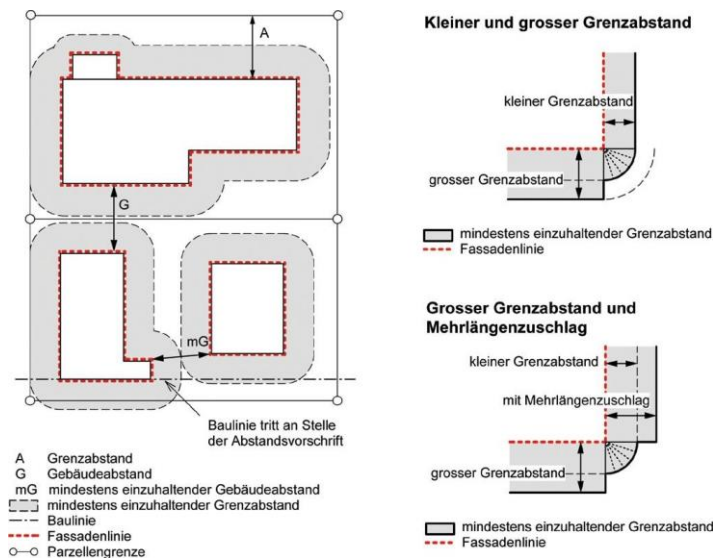
### § 30 PBV

<sup>1</sup> Die Gemeinden legen im Baureglement das Mass des Gebäudeabstandes fest.

<sup>2</sup> Enthält das Baureglement keine besonderen Vorschriften, ist der Gebäudeabstand gewahrt, sofern die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung kantonaler Feuerversicherer (VKF) eingehalten sind.

## 7.3 Baulinien

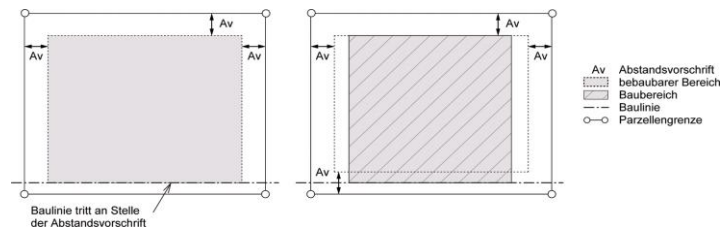
Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung.



Figur 7.1–7.3 Abstände und Abstandsbereiche

## 7.4 Baubereich

Der Baubereich umfasst den bebaubaren Bereich, der abweichend von Abstandsvorschriften und Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt wird.



Figur 7.4 bebaubarer Bereich und Baubereich

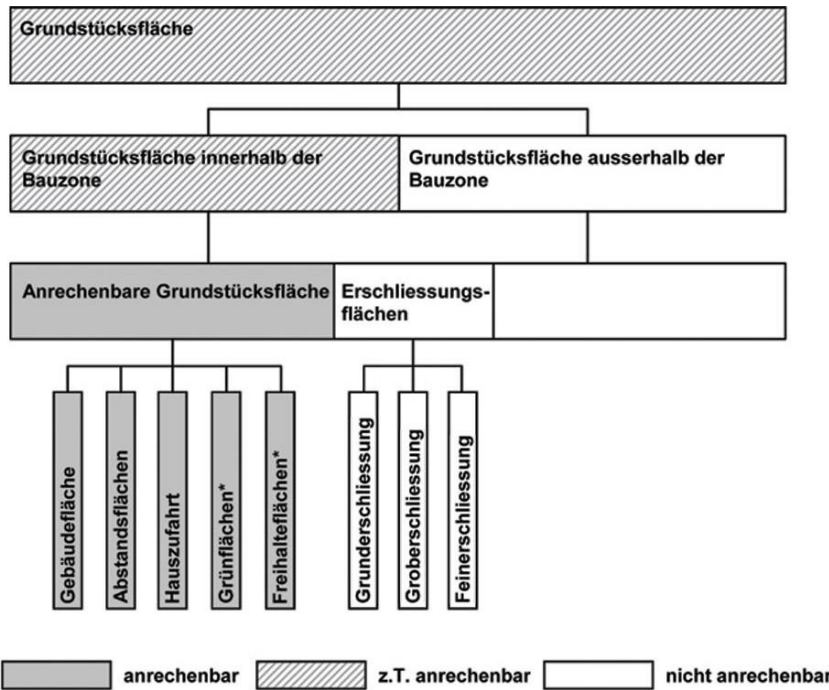
## 8. Nutzungsziffern

### 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile.

Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung.



\* Freihalteflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Figur 8.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die Ziffern 8.2 Geschossflächenziffer und 8.3 Baumassenziffer werden in Bischofszell nicht verwendet und sind daher nicht wiedergegeben.

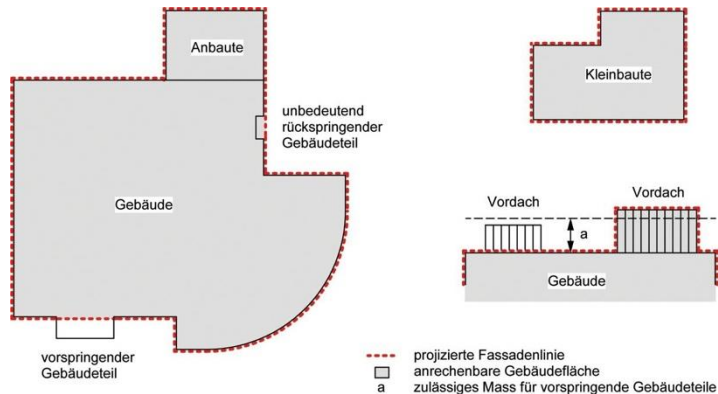


## 8.4 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{ÜZ} = \frac{aGbF}{aGSF}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



Figur 8.4 Anrechenbare Gebäudefläche

## 8.5 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Grünfläche}}{\text{Anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{GZ} = \frac{aGrF}{aGSF}$$