



Praxisauslegung der Gemeinde Waldenburg

§ 5 - Zonenreglement Siedlung → "Ermittlung Gebäudeprofil"

> bei Nebenbauten, die in Hanglagen den Hauptbauten vorgelagert oder unter diesen angeordnet sind

Allgemeines:

Werden in Hanglagen Nebenbauten (Autounterstand / Garagen) den Hauptbauten vorgelagert, gilt es zu prüfen, ob die Nebenbaute ein eigenständiger Baukörper darstellt und bezüglich Gebäudeprofil somit gemäss § 5, Abs. 4 zu beurteilen ist.

Der Gemeinderat legt somit bei Nebenbauten (Autounterstand / Garagen), die in Hanglagen den Hauptbauten vorgelagert oder unter diesen angeordnet sind, die Zonenreglementsbestimmungen unter § 5 "Ermittlung des Gebäudeprofiles" in der Praxis wiefolgt aus:

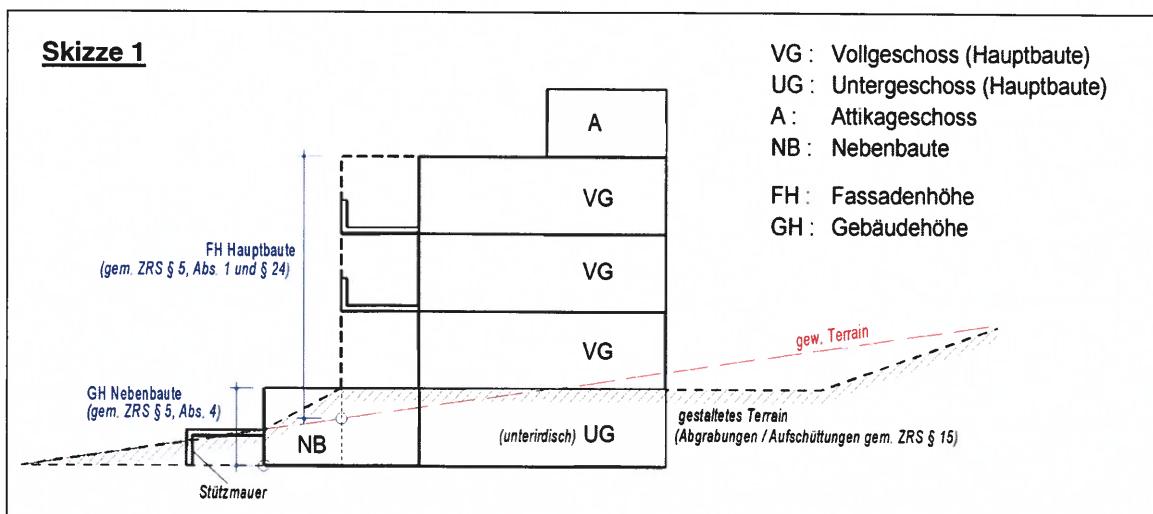
Im Rahmen eines Bauprojektes ist zu prüfen:

- **Nebenbaute wird dem Hauptbau vorgelagert (eigenständige Nebenbaute)**

Voraussetzung ist, dass die Nebenbaute funktional eigenständig ist und lediglich an die Hauptfassade des Hauptbaues angesetzt ist (d.h. theoretisch könnte dieser auch in der Lage vom Hauptbau abgesetzt werden). Somit ist der Autounterstand / Garage als eigenständiger Baukörper zu werten und fällt somit in die Kategorie 'Nebenbauten' mit Bemessungsvorgaben in § 5, Abs. 4 ZRS (Definition Fassaden-/Gebäudehöhe bei Nebenbauten).

Die Fassaden- und Gebäudehöhen werden somit für die Nebenbaute und die Hauptbaute separat ermittelt (Skizze 1).

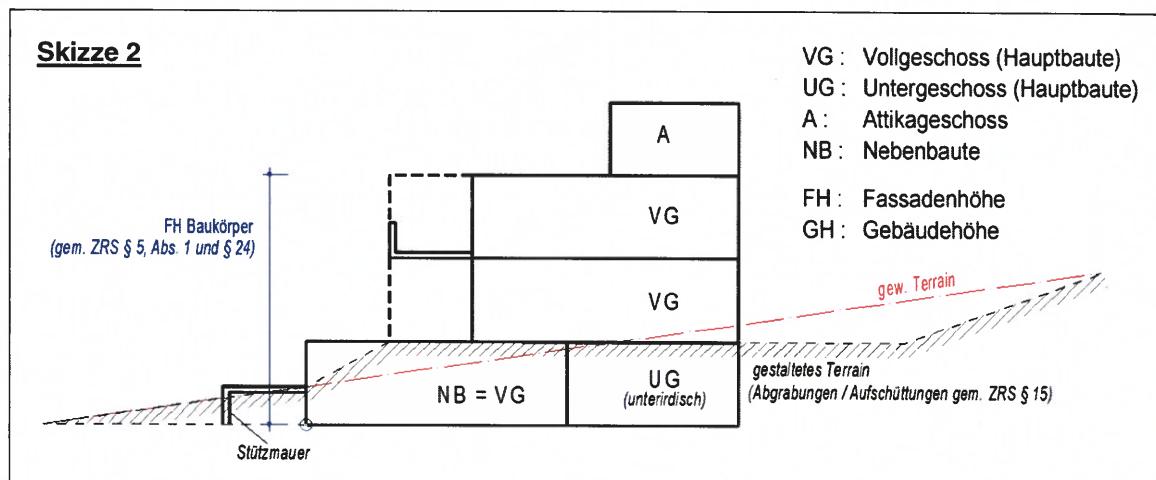
Balkone, Terrassen und Wintergärten, die über der eigenständigen Nebenbaute (Garage / Carport) liegen, sind von untergeordneter Bedeutung, auch wenn sie mit der Hauptbaute verbunden sind. Sie erfordern somit keine Verschiebung des Messpunktes nach unten (Skizze 1). Es ist weiter unerheblich, ob die Balkone offen oder gemäss § 4, Abs. 2 lit.f als Wintergärten ausgebildet werden (verglaste Balkone / angesetzte Wintergärten müssen jedoch die Funktion von Zwischenklimaräumen erfüllen).



- **Nebenbaute wird unter den Hauptbau geschoben (Bestandteil der Hauptbaute) – vollständig sichtbare Fassaden mit Breiten grösser als 8.0 m**

Wird die Nebenbaute (Garage / Unterstand) unter den Hauptbaukörper geschoben und auf der ganzen bzw. auf Teilen der Fassadenlänge sichtbar (grösser 8.0 m), muss der Messpunkt auf den Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt der Nebenbaute bzw. des abgegrabenen Terrain verschoben werden (Skizze 2).

Die Nebenbaute (Garage / Unterstand) steht bezüglich Stabilität und Konstruktion in funktionalem Zusammenhang mit der Hauptbaute und ist daher als Bestandteil der Hauptbaute zu werten. Der Messpunkt für die Ermittlung der Fassadenhöhe ist somit am tiefsten Punkt der Nebenbaute zu definieren (gem. § 5, Abs. 1).

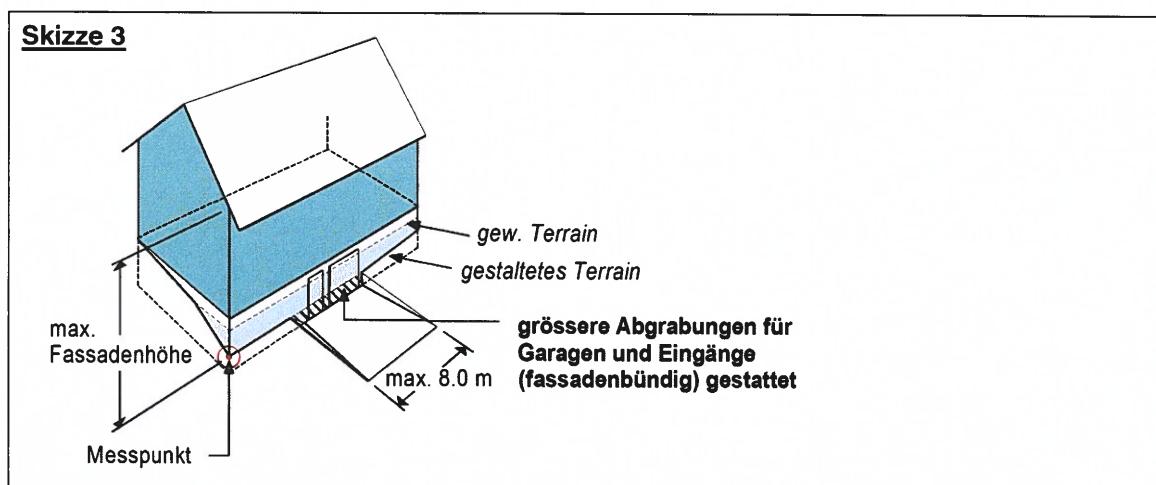


- **Abgrabungen am Gebäude für Garagen / Eingänge – vollständig sichtbare Fassaden mit Breiten bis 8.0 m**

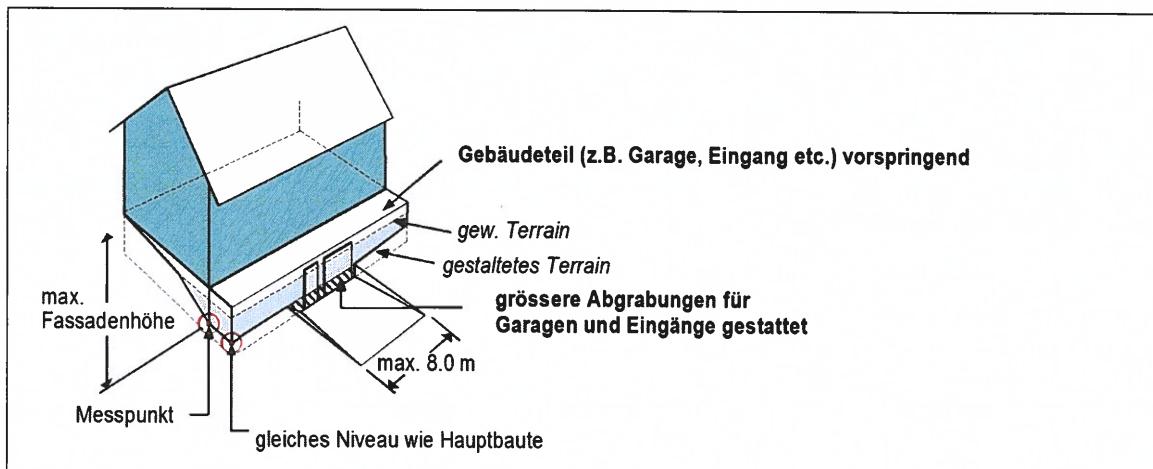
Tritt die sichtbare Breite von Garagen bzw. Eingängen, die unter die Hauptbaute geschoben werden bzw. unter der Hauptbaute liegen, lediglich bis 8.0 m vollständig in Erscheinung, muss der Messpunkt für die Hauptbaute nicht verändert werden (Skizze 3).

Es gelten die Bestimmungen von § 5, Abs. 6 'Abgrabungen am Gebäude': Nur für Garagen und Eingänge sind Abgrabungen ohne Änderung des Messpunktes für Fassaden- und Gebäudehöhe auf einer Fassadenlänge von maximal 8.0 m gestattet (grösserer Abgrabungen im Bereich der schraffierten Fläche).

Fall 1: Abgrabungen für Garagen und Eingänge (fassadenbündig):



Fall 2: Abgrabungen für Garagen und Eingänge bei vorspringenden Gebäudeteilen:



Hinweis: Liegt das Niveau bzw. die Abgrabung am vorspringenden Gebäudeteil gegenüber der Hauptbaute tiefer, ist der Messpunkt der Fassadenhöhe für den ganzen Baukörper entsprechend auf den neuen tiefsten Punkt des abgegrabenen Terrains zu verschieben (beim vorspringenden Gebäudeteil).

Gemeinde Waldenburg, 01. April 2019 (Geschäft Nr. 91/2019)

Namens des Gemeinderates

Die Vizepräsidentin:

Der Gemeindeverwalter:


Margrit Aebi


Markus Meyer