

Anhang zum Baureglement

Erläuterungsskizzen

Dieses Dokument ist nicht Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens.

Die in diesem Anhang enthaltenen Erläuterungen und Skizzen dienen dem besseren Verständnis des kommunalen Baurechts. Es kann davon kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Rechtsverbindlich ist der Wortlaut des Baureglements.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (Art. 4 BauR)

Verweis

SIA 416

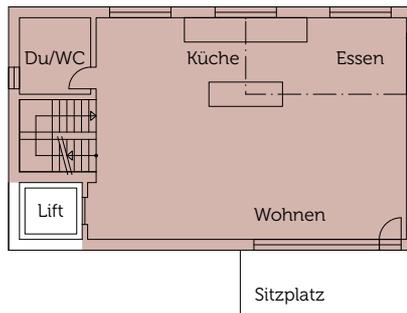
Erläuterung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist farbig dargestellt. Alle für den dauernden Aufenthalt von Personen geeigneten Flächen, inkl. deren Erschliessung, wie offene oder geschlossene Treppenhäuser, Lauben, etc. werden ebenfalls angerechnet. Bei Gewerbenutzungen sind gewerbliche Lager- / Garagenflächen ebenfalls Bestandteil der Bruttogeschossfläche.

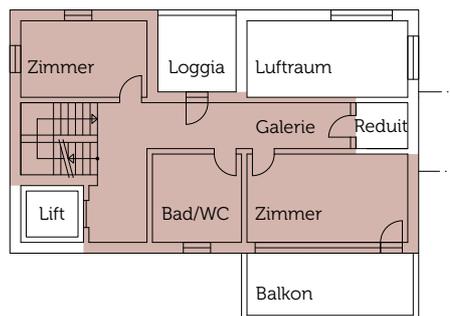
Untergeschoss



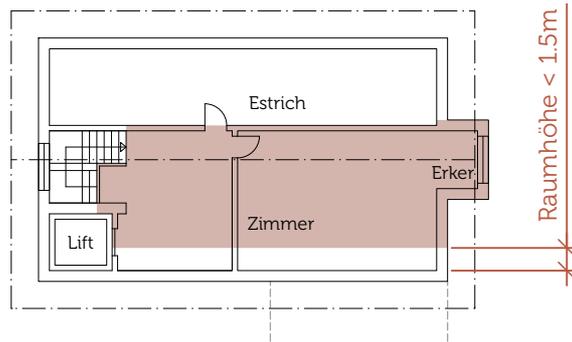
Erdgeschoss



Obergeschoss



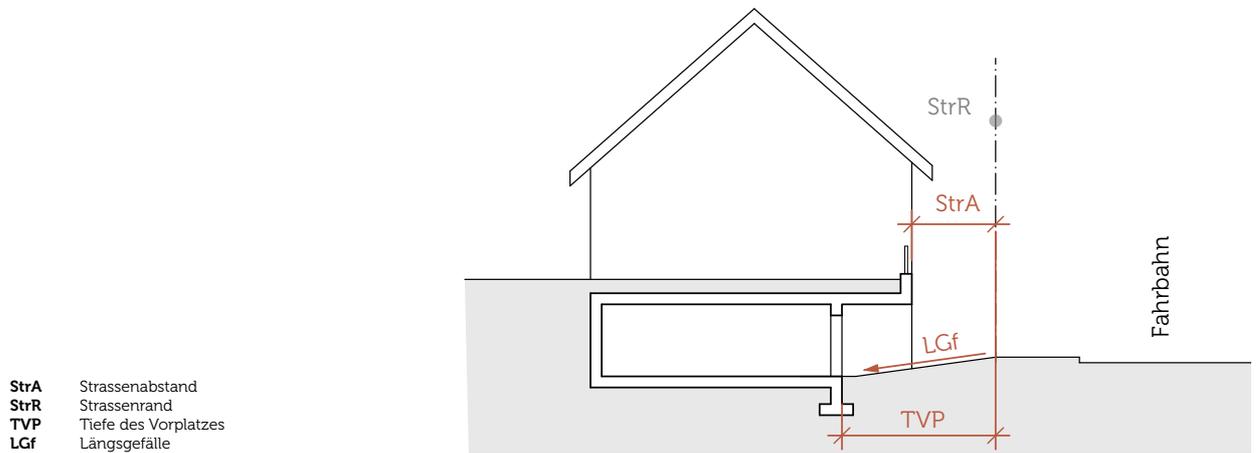
Dachgeschoss



Ausfahrten und Vorplätze (Art. 13 BauR)

Verweise

SN VSS-Norm 40 045 / 050 / 273a / 291



Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 22 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 92 Grenzabstand

¹ Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Die politische Gemeinde kann einen grossen und einen kleinen Grenzabstand festlegen.

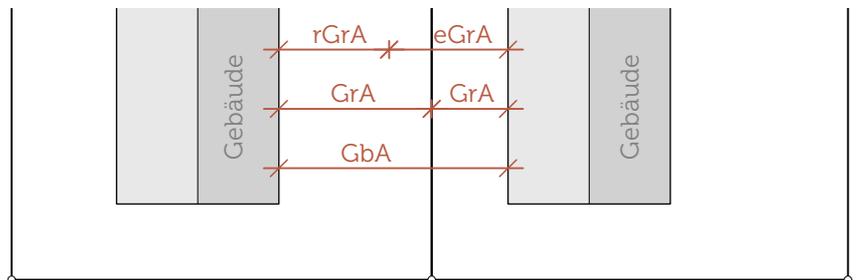
^{1bis} Wird ein grosser Grenzabstand festgelegt, wird er gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite eingehalten. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan:

- a. Abweichende Ausrichtungen festlegen;
- b. Die Aufteilung der Summe der massgebenden Grenzabstände auf mehrere Hauptwohnseiten zu gleichen Teilen für den Fall zulassen, dass ein Gebäude zwei oder mehr annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten aufweist.

² Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken.

³ Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

rGrA reduzierter Grenzabstand
eGrA erweiterter Grenzabstand
gGrA grosser Grenzabstand (für Hauptbauten)
kGrA kleiner Grenzabstand (für Hauptbauten)
GbA Gebäudeabstand



Niveaupunkt (Art. 22 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 77 Niveaupunkt

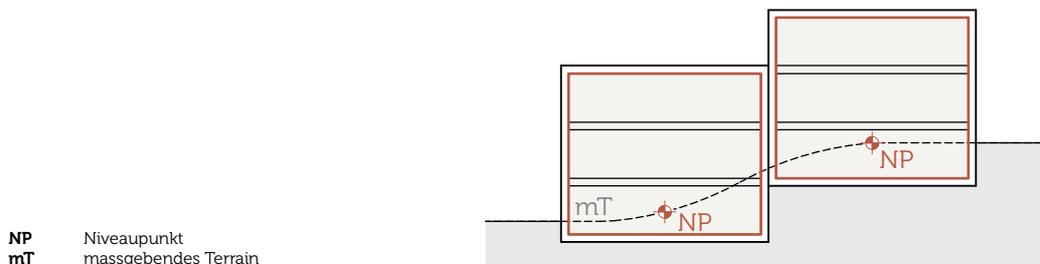
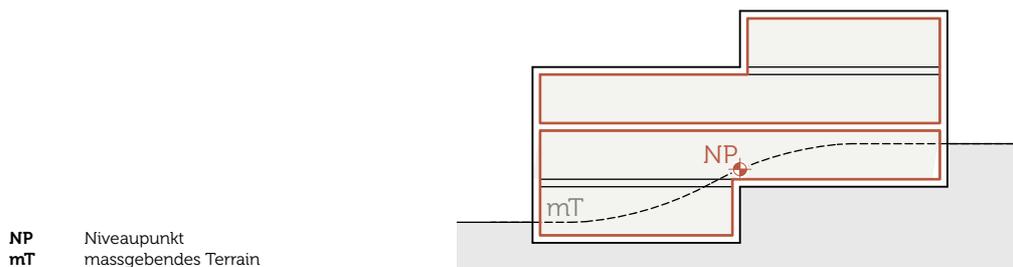
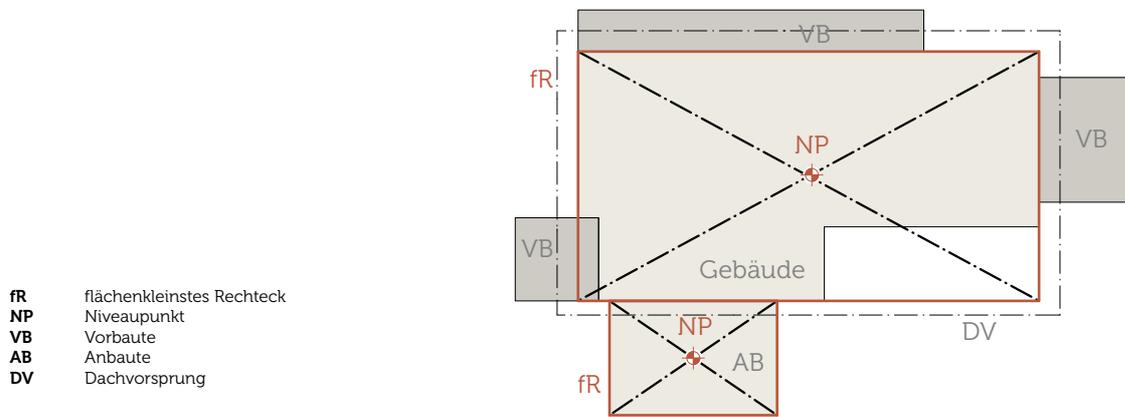
⁴ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.

⁵ Für Anbauten und zusammenhängende Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 78 Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.

² Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.



Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Art. 22 und 23 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 83 Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.

² Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

Art. 84 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.

² Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums festgelegt.

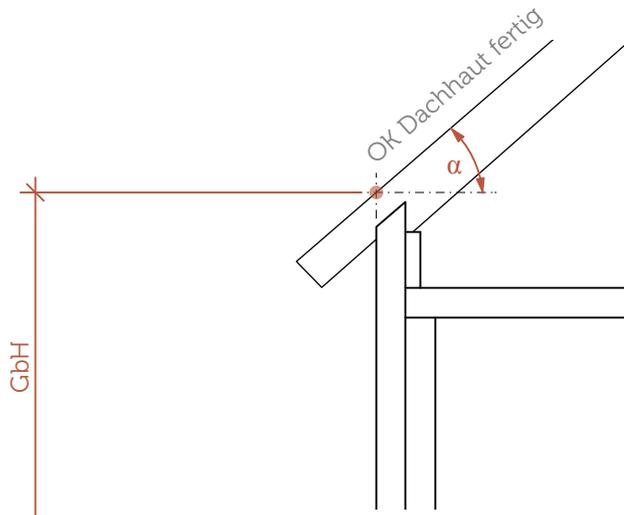
Art. 86 Fassadenhöhe

¹ Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

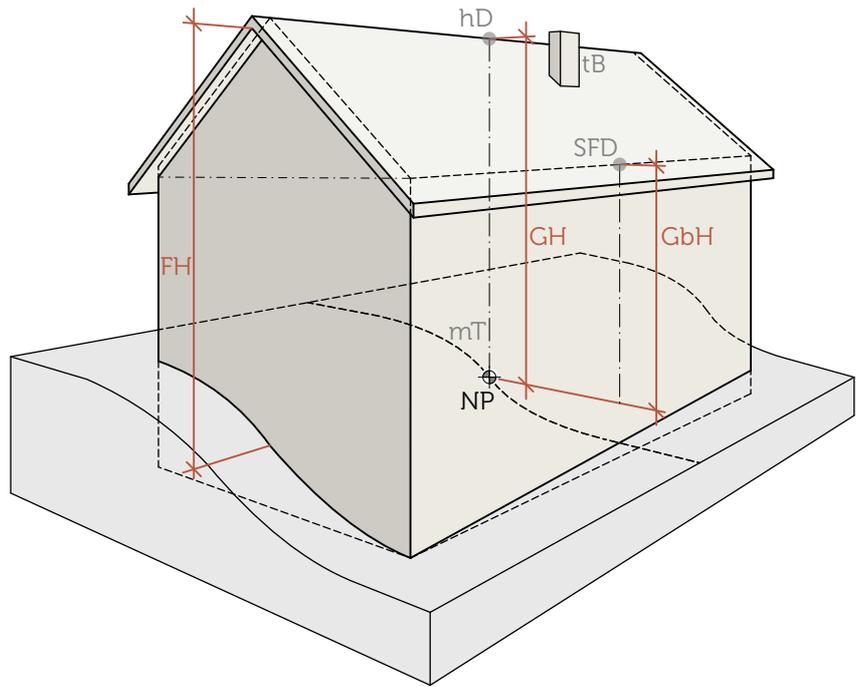
Erläuterungen

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Satteldach)

Der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante befindet sich beim Steildach auf der Höhe Oberkant der Dacheindeckung.

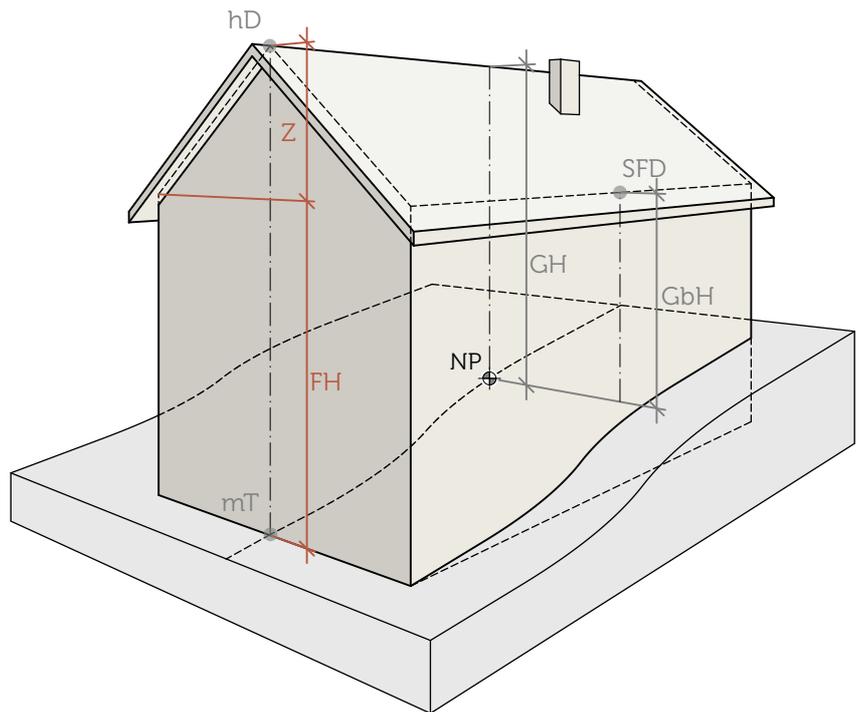


α Winkelmass
GbH Gebäudehöhe



- GH** Gesamthöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- FH** Fassadenhöhe
- hD** höchster Punkt Dachoberkante
- SFD** Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante
- NP** Niveaupunkt
- tB** technisch notwendiges Bauteil
- mT** massgebendes Terrain

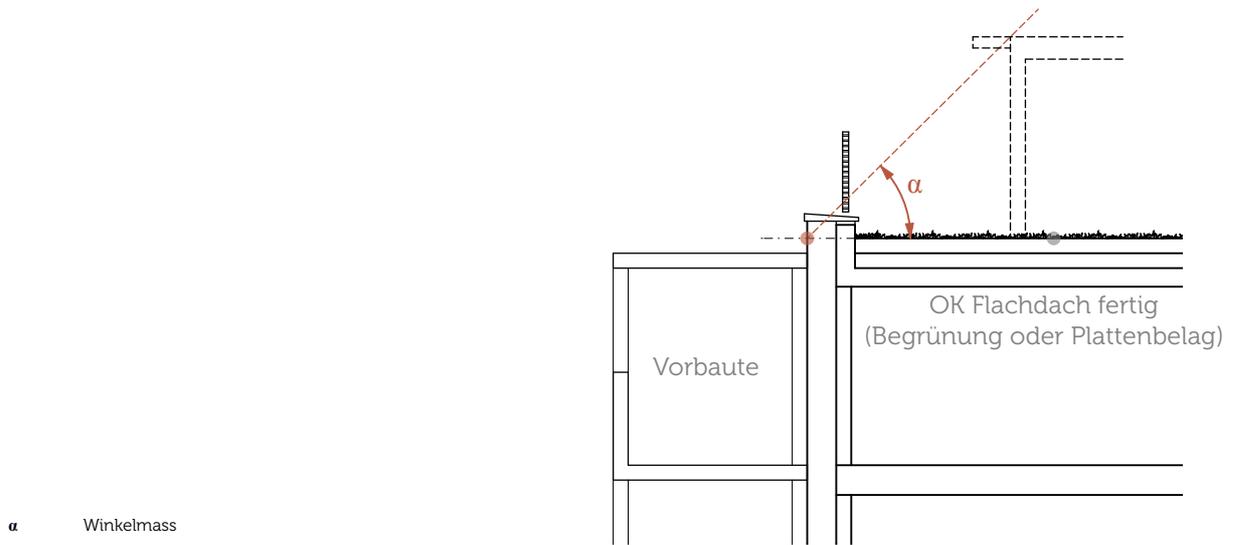
Zuschlag talseitige Fassadenhöhe (Satteldach)



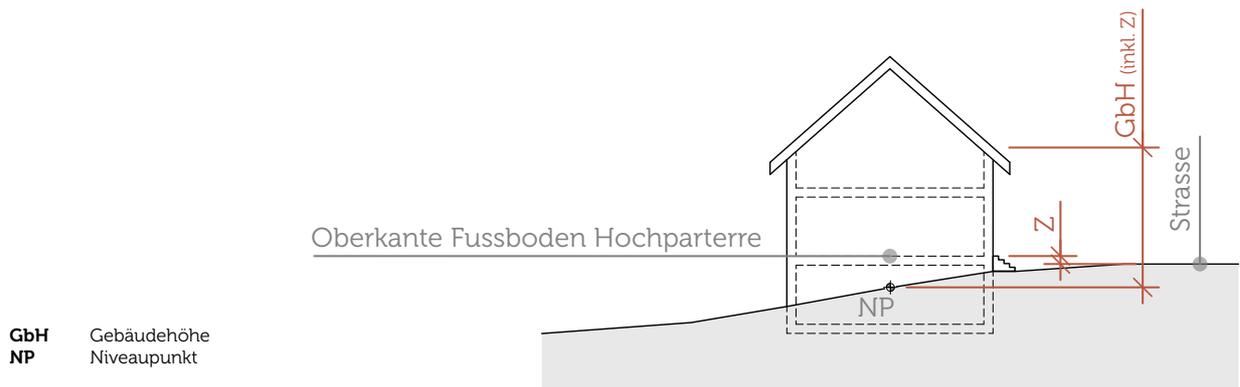
- FH** Fassadenhöhe
- Z** Zuschlag Fassadenhöhe
- GH** Gesamthöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- hD** höchster Punkt Dachoberkante
- SFD** Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante
- NP** Niveaupunkt
- mT** massgebendes Terrain

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Flachdach)

Der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante befindet sich beim Flachdach auf der Höhe Oberkante Flachdachkonstruktion (inkl. Substrat).



Erhöhung der Gebäudehöhe



Dachraum (Art. 22 BauR)

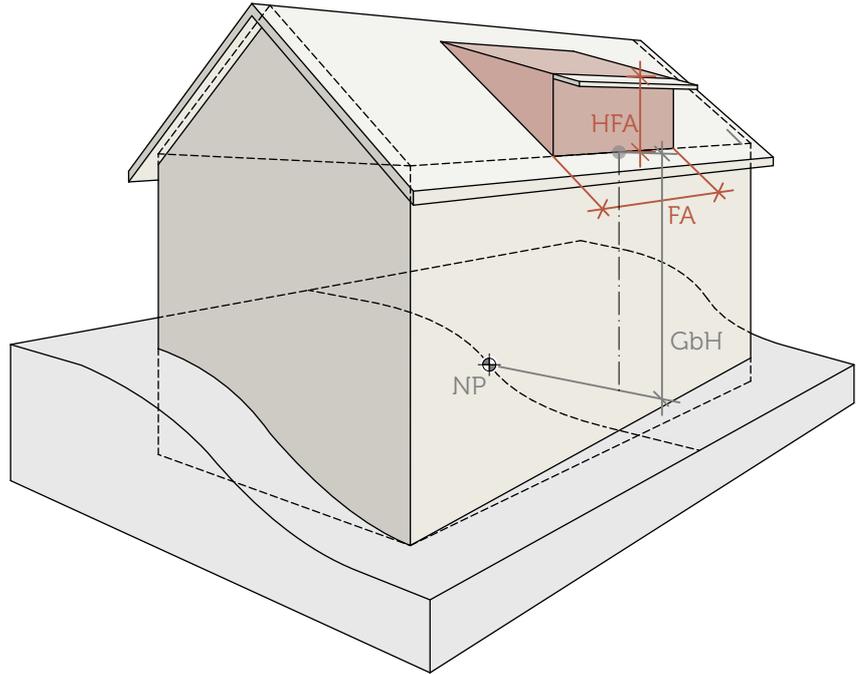
Planungs- und Baugesetz

Art. 85 Dachraum

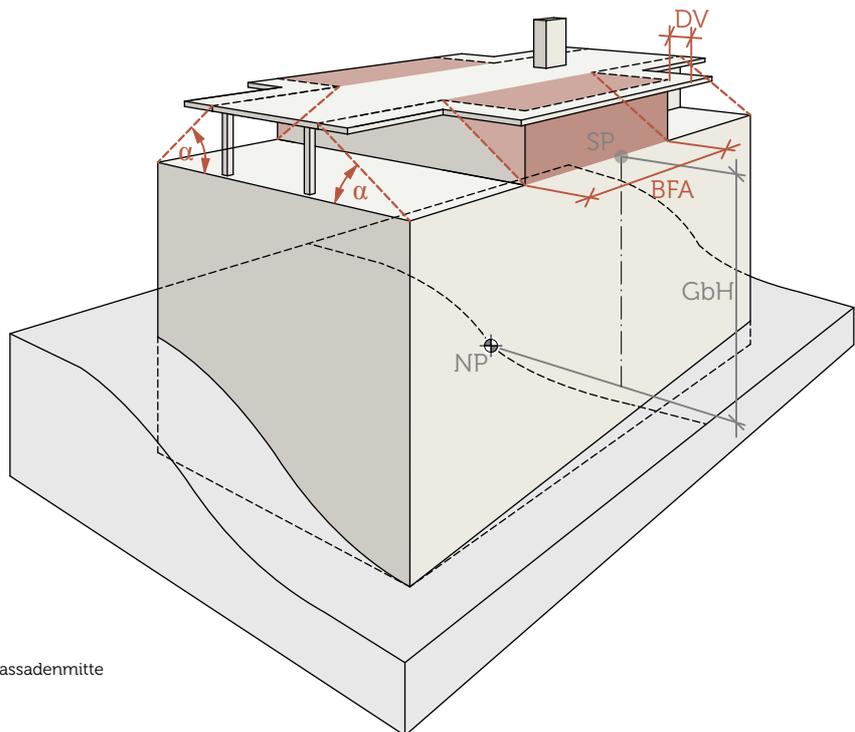
¹ Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses.

² Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Ausserhalb des Dachraumes zulässiges Gebäudevolumen



HFA Höhe Fassadenabschnitt
FA Fassadenabschnitt
GbH Gebäudehöhe
NP Niveaupunkt



BFA Bruchteil Fassadenabschnitt
DV Dachvorsprung
GbH Gebäudehöhe
NP Niveaupunkt
SP Ausgemittelter Schnittpunkt in Fassadenmitte
 α Winkelmass

Gebäudelänge und -breite (Art. 22 BauR)

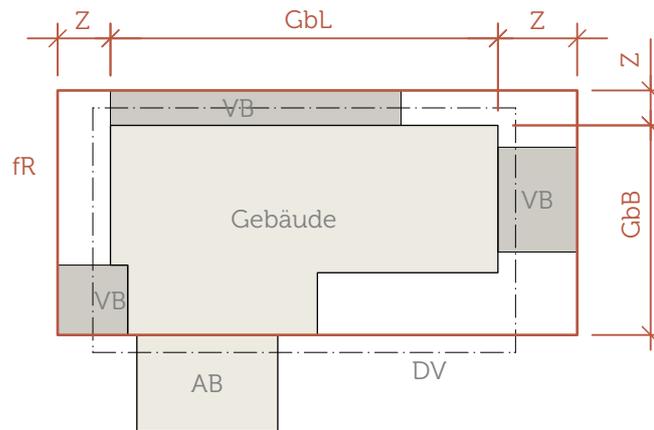
Planungs- und Baugesetz

Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

² Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

GbL	Gebäudelänge
GbB	Gebäudebreite
Z	Zuschlag Gebäudelänge/-breite
fR	flächenkleinstes Rechteck
VB	Vorbaute
AB	Anbaute
DV	Dachvorsprung



Anbauten und Kleinbauten (Art. 25 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 74 Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

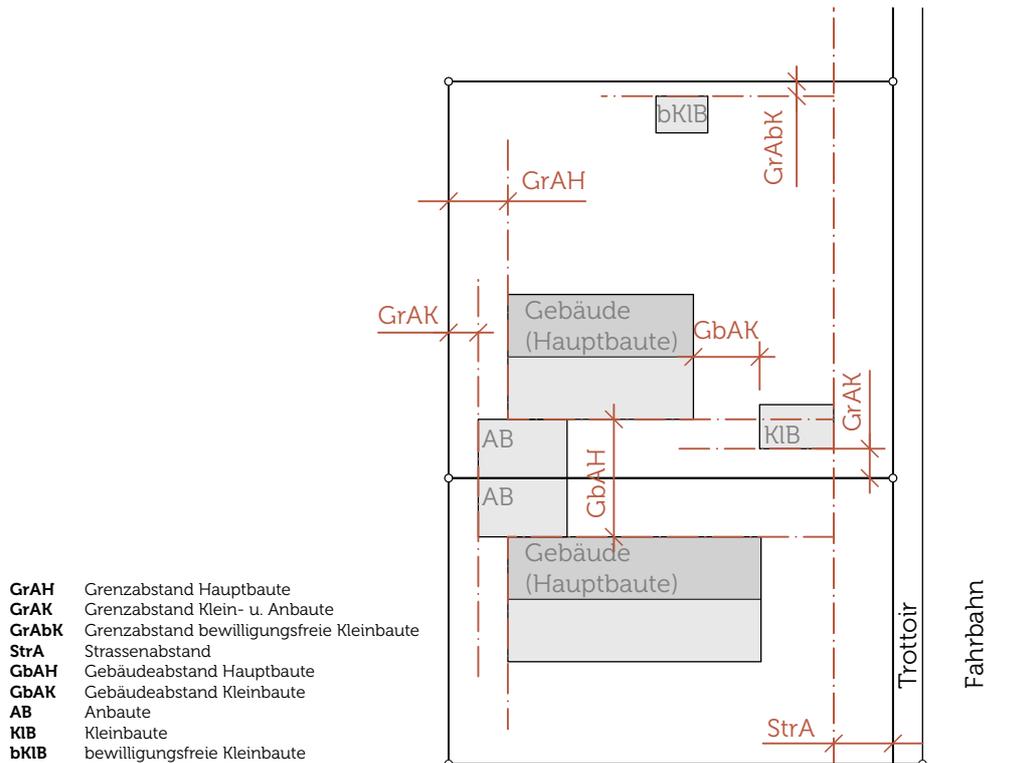
Art. 75 Anbauten

¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

² Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 94 Abstände von Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden.



Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 26 BauR)

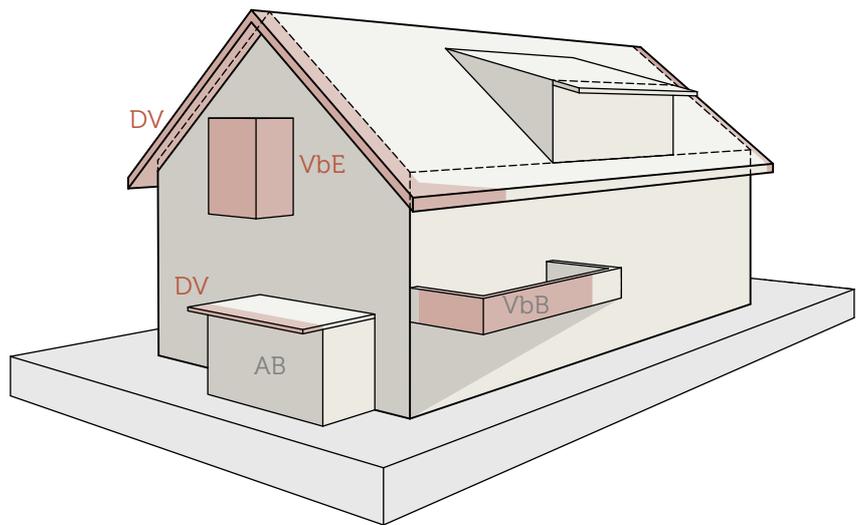
Planungs- und Baugesetz

Art. 76 Vorbauten

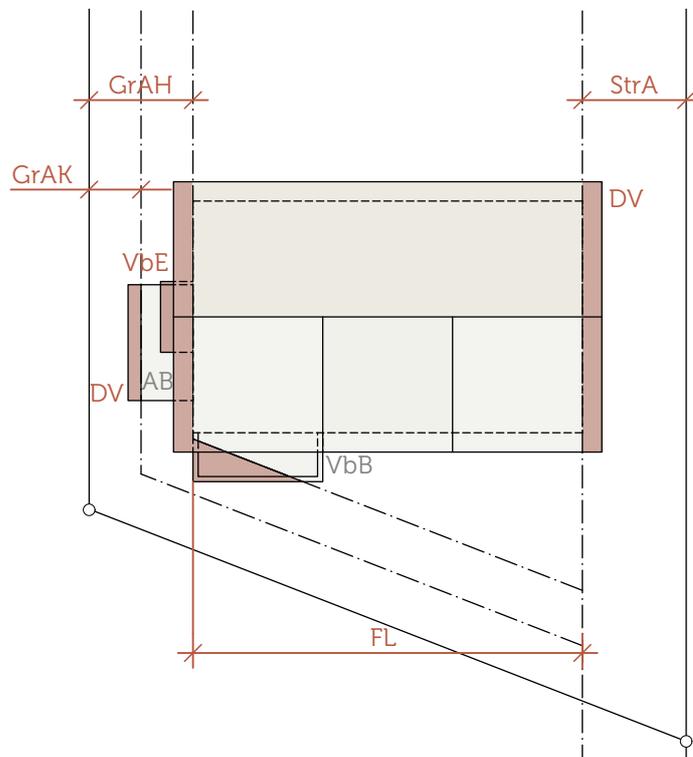
¹ Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

Erläuterungen

Diese Masse definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute bzw. eines Dachvorsprungs, sondern deren Abstandsprivileg. Die Elemente mit einem Abstandsprivileg sind rot dargestellt.



- DV** Dachvorsprung
- VbE** Vorbau (Erker)
- VbB** Vorbau (Balkon)
- AB** Anbaute



- GrAH** Grenzabstand Hauptbauten
- GrAK** Grenzabstand Klein- und Anbauten
- StrA** Strassenabstand
- FL** Fassadenlänge
- VbE** Vorbau (Erker)
- VbB** Vorbau (Balkon)
- AB** Anbaute
- DV** Dachvorsprung

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 27 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 76a Unterirdische Bauten

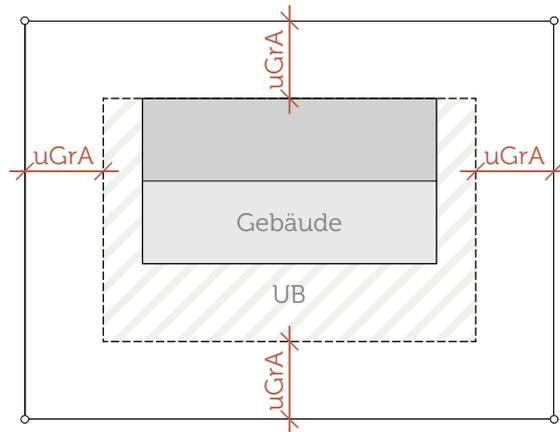
¹ Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten sowie der Geländer und Brüstungen unter dem natürlich gewachsenen oder dem gestalteten Terrain liegen.

Art. 95 Abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile

¹ Für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bestehen keine Abstandsvorschriften, soweit der Nutzungsplan nichts anderes bestimmt.

² Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain höchstens um einen halben Meter überragen, weisen einen Abstand von wenigstens einem halben Meter zur Grenze auf. Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können sie bis an die Grenze gestellt werden.

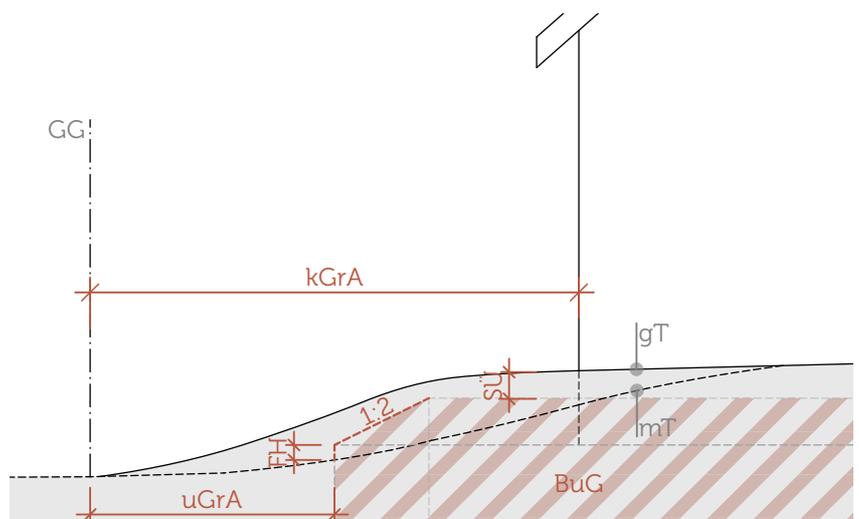
uGrA unterirdischer Grenzabstand
UB unterirdische Gebäude und Gebäudeteile



GG Grundstücksgrenze
kGrA kleiner Grenzabstand
uGrA unterirdischer Grenzabstand
FH Fassadenhöhe unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
SÜ Substratüberdeckung
BuGb Bereich unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
gT gestaltetes Terrain
mT massgebendes Terrain

$$FH \leq 0.5m \quad uGrA = \frac{kGrA}{2}$$

$$FH > 0.5m \quad uGrA = \frac{kGrA}{2} + 2(FH - 0.5m)$$



Abgrabungen (Art. 30 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 97 Terrainveränderungen

¹ Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.

² Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.

³ Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässige Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.

⁴ Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Erläuterungen

Stützkonstruktionen oder Böschungen mit einer Höhe grösser als 0.5 m können entweder um die Mehrhöhe von der Grundstücksgrenze zurückversetzt oder gestaffelt ausgeführt werden.

Für Pflanzen gelten die Abstands- und Höhenvorschriften gemäss Art. 98 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB, sGS 911.1). Die rot eingefärbte Fläche stellt die Abgrabung dar.

FL Fassadenlänge
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain

