



Anhang zum Baureglement

Erläuterungsskizzen

16. Juli 2024

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.

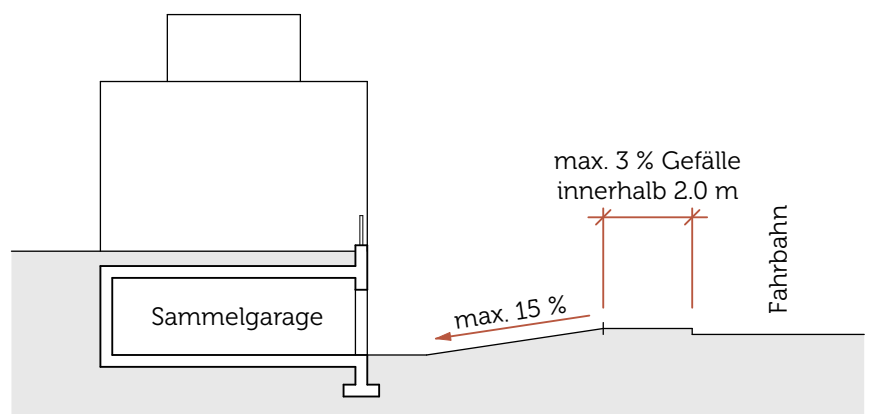
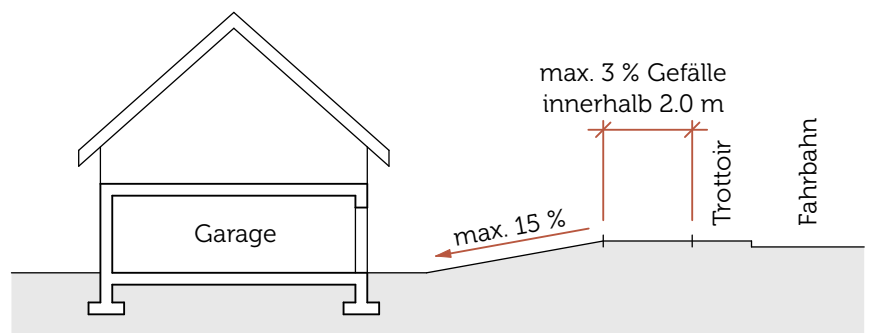
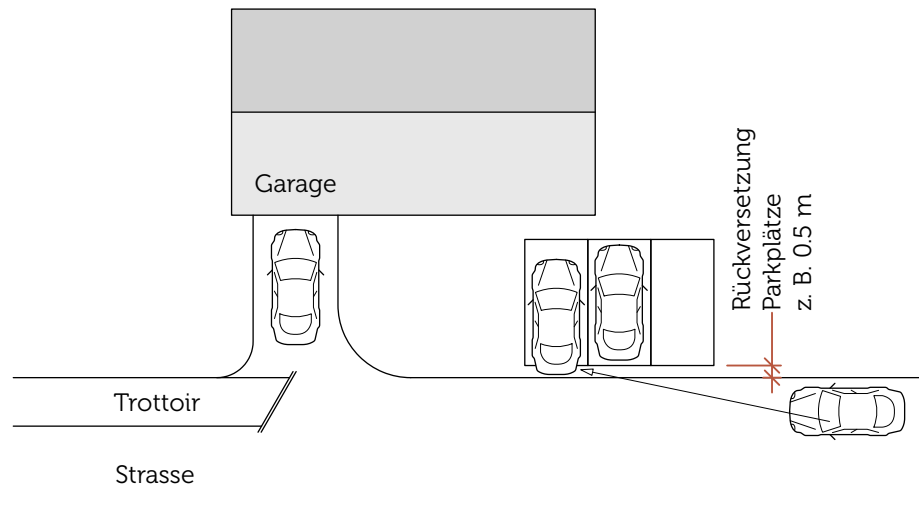
Ausfahrten und Vorplätze (Art. 10 BauR)

Verweise

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

Erläuterungen

Senkrechtparkfelder müssen für den fahrenden Verkehr erkennbar sein. Dies kann beispielsweise mit einer Rückversetzung der Parkfelder oder mit einer Höhenbeschränkung der angrenzenden Bepflanzung erreicht werden.

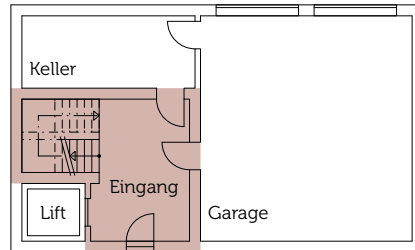


Geschossfläche (Art. 17 BauR)

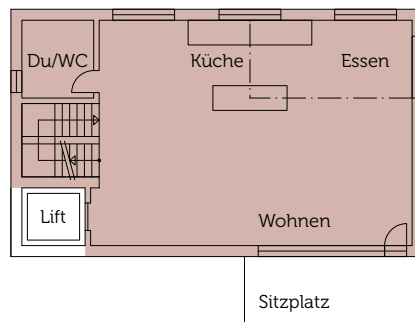
Verweis / Erläuterung

Die Geschossfläche ist farbig dargestellt. Alle für den dauernden Aufenthalt von Personen geeigneten Flächen werden angerechnet. Nicht angerechnet werden ausserhalb der «Gebäudehülle» liegende Fläche wie bspw. ein Balkon, ein offenes Treppenhaus oder ein Laubengang. Bei Gewerbenutzungen sind gewerbliche Lager- / Garagenflächen ebenfalls Bestandteil der Geschossfläche.

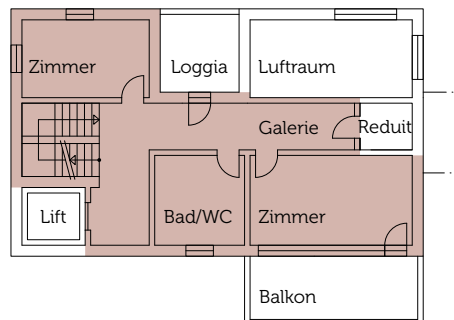
Untergeschoss



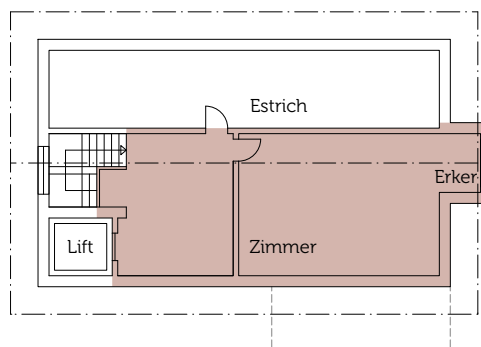
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Niveaupunkt (Art. 18 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 77 Niveaupunkt

¹ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.

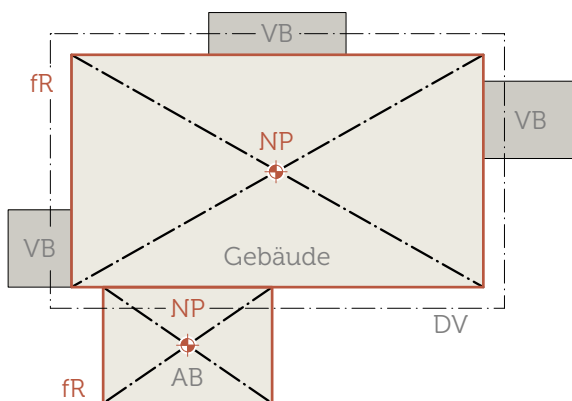
² Für Anbauten und zusammenhängende Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 78 Massgebendes Terrain

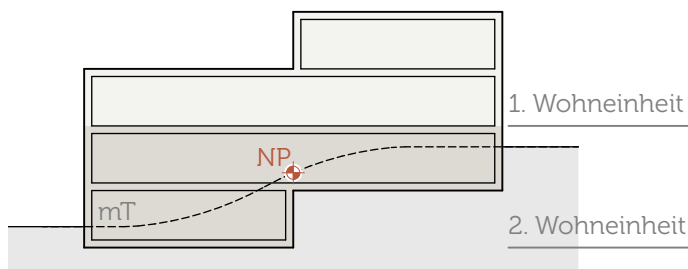
¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.

² Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

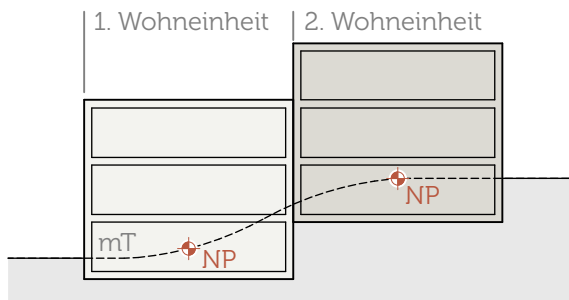
- fR** flächenkleinstes Rechteck
- NP** Niveaupunkt
- VB** Vorbaute (Balkon)
- AB** Anbaute
- DV** Dachvorsprung



- NP** Niveaupunkt
- mT** massgebendes Terrain



- NP** Niveaupunkt
- mT** massgebendes Terrain



Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Art. 18 und 19 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.

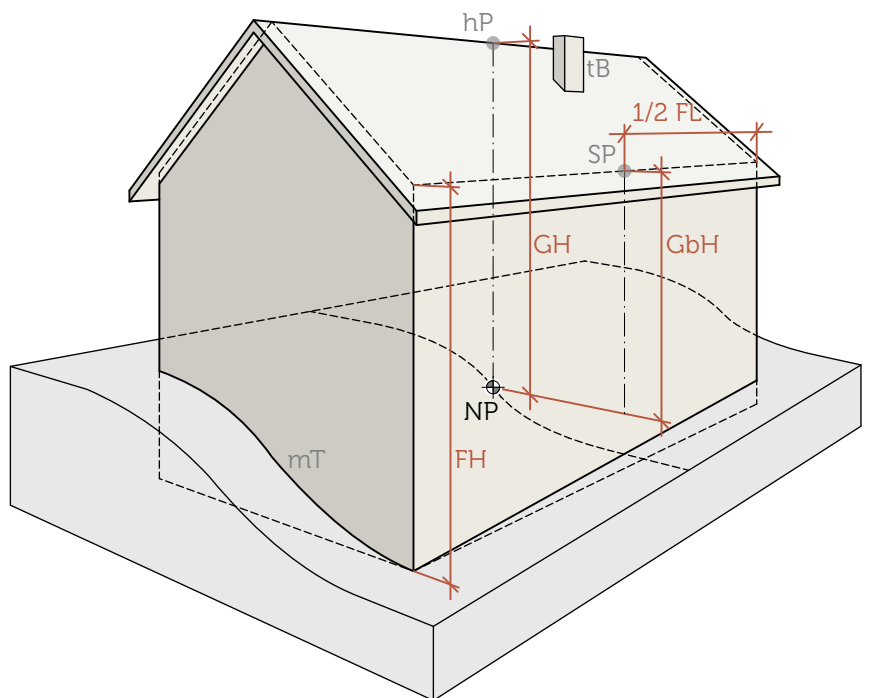
Art. 86 Fassadenhöhe

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

Erläuterungen

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

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Satteldach)

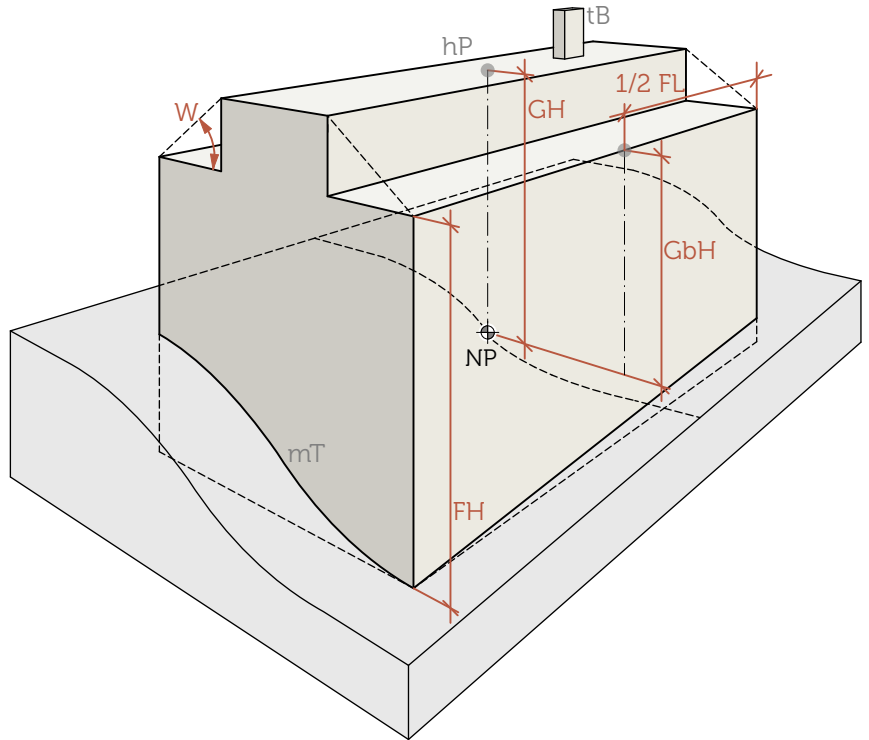


GH	Gesamthöhe
GbH	Gebäudehöhe
FH	talseitige Fassadenhöhe
hP	höchster Punkt des Daches
SP	ausgemittelter Schnittpunkt in Fassadenmitte
NP	Niveaupunkt
tB	technisch notwendiges Bauteil
mT	massgebendes Terrain
FL	Fassadenlänge

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Flachdach)

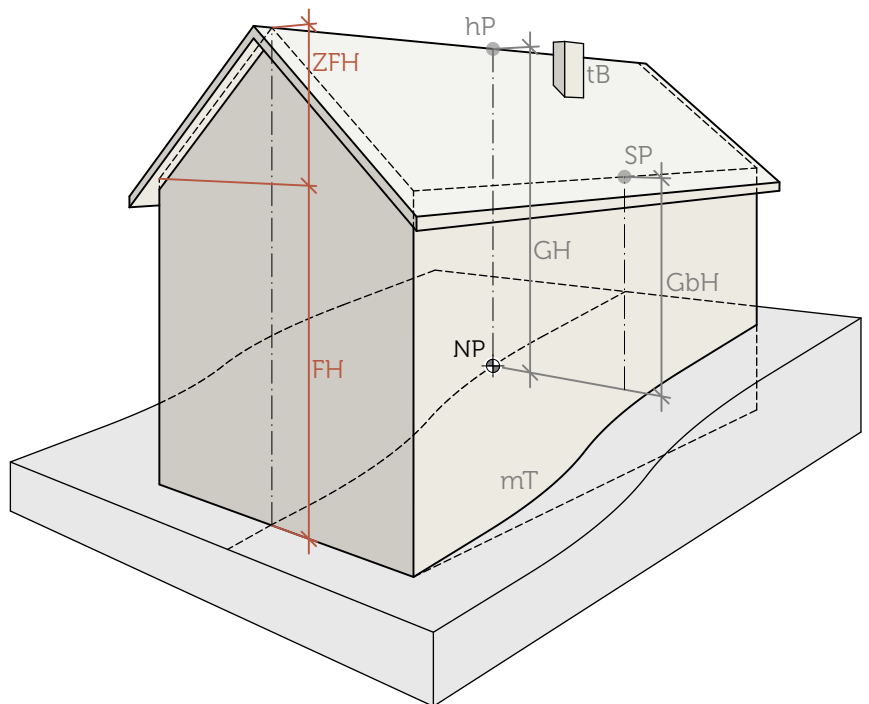
Erläuterungen

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



- GH** Gesamthöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- hP** höchster Punkt des Daches
- FL** Fassadenlänge
- FH** talseitige Fassadenhöhe
- W** Winkelmaß für Längsfassade
- NP** Niveaupunkt
- mT** massgebendes Terrain
- tB** technisch notwendiges Bauteil

Zuschlag talseitige Fassadenhöhe



- FH** talseitige Fassadenhöhe
- ZFH** Zuschlag talseitige Fassadenhöhe
- GH** Gesamthöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- hP** höchster Punkt des Daches
- SP** ausgemittelter Schnittpunkt
- NP** Niveaupunkt
- tB** technisch notwendiges Bauteil
- mT** massgebendes Terrain

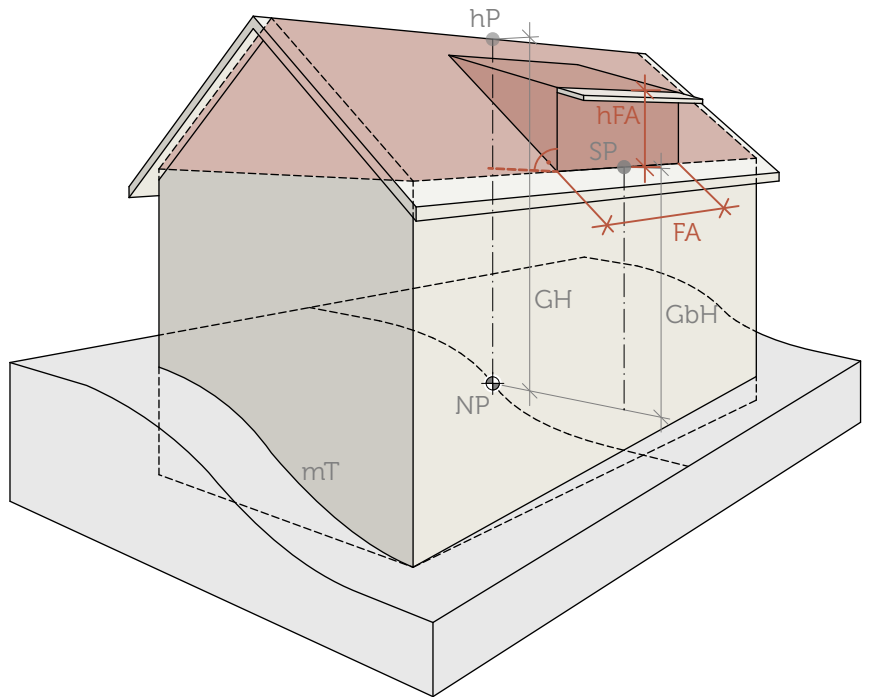
Dachraum (Art. 18 BauR)

Planungs- und Baugesetz

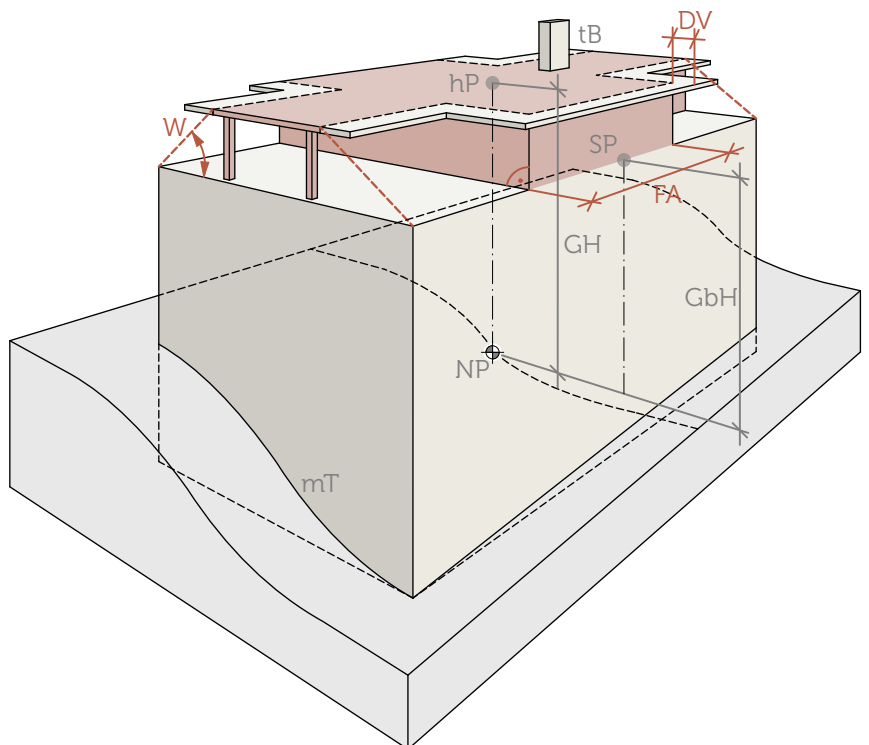
Art. 85 Dachraum

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.



hFA	maximale Höhe Fassadenabschnitt
FA	Bruchteil je Fassadenabschnitt
hP	höchster Punkt des Daches
SP	ausgemittelter Schnittpunkt in Fassadenmitte
GbH	Gebäudehöhe
GH	Gesamthöhe
NP	Niveaupunkt
mT	massgebendes Terrain



FA	Bruchteil je Fassadenabschnitt
DV	Dachvorsprung
W	Winkelmass für Längsfassade
GbH	Gebäudehöhe
GH	Gesamthöhe
NP	Niveaupunkt
mT	massgebendes Terrain
hP	höchster Punkt des Daches
tB	technisch notwendiges Bauteil
SP	ausgemittelter Schnittpunkt in Fassadenmitte

Zuschlag Gebäudehöhe (Art. 19 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.

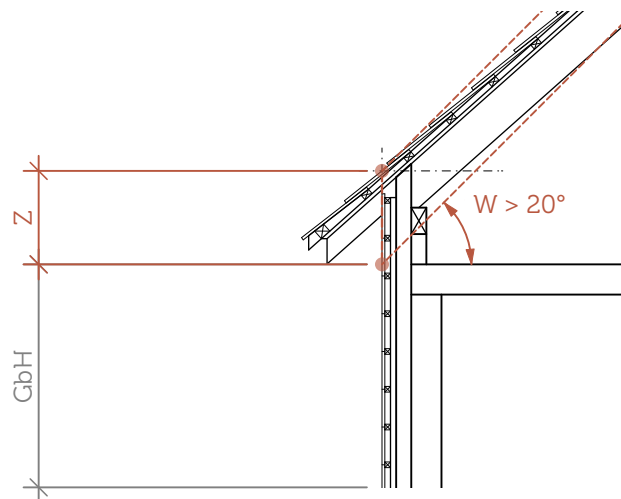
² Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Erläuterungen

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

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

W Winkelmass für Längsfassade
Z Zuschlag für Gebäudehöhe
GbH Gebäudehöhe ohne Zuschlag



Gebäudelänge und -breite (Art. 18 und 23 BauR)

Planungs- und Baugesetz

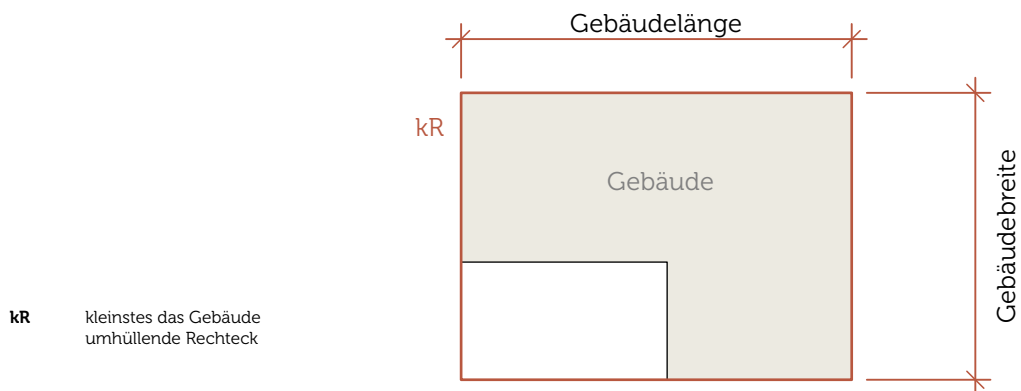
Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

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.

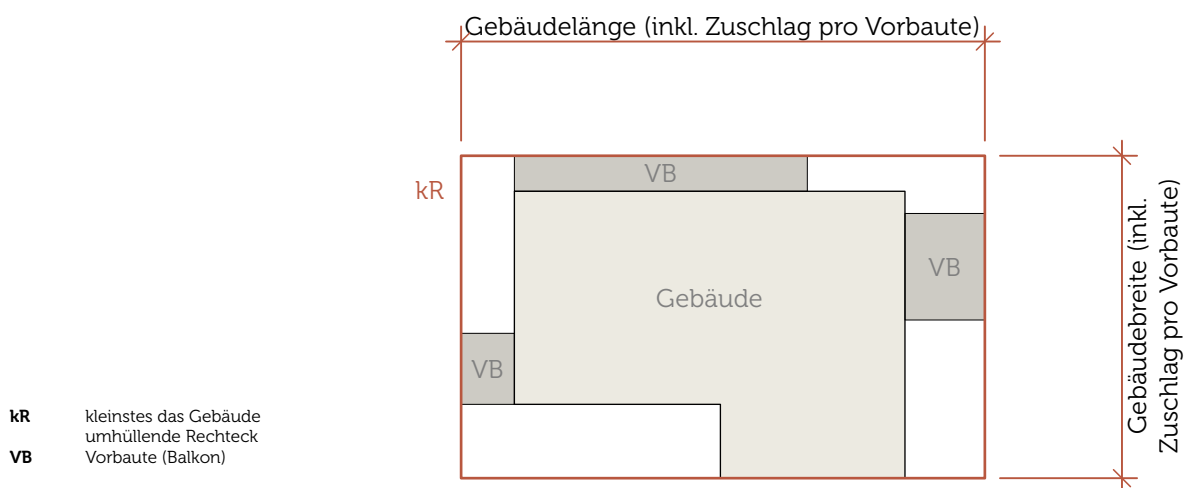
² Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

³

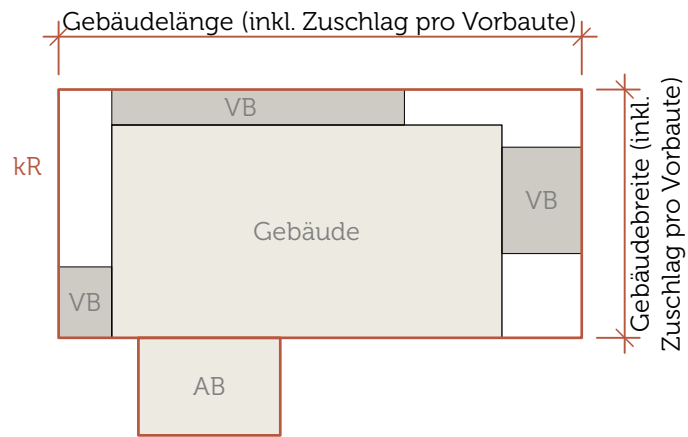
Gebäudelänge und -breite



Gebäudelänge und -breite mit Vorbauten



Gebäudelänge und -breite inkl. Zuschläge



- kR** kleinstes das Gebäude umhüllende Rechteck
- VB** Vorbaute (Balkon)
- AB** Anbaute

Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 20 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:

- Abweichende Ausrichtungen festlegen;
- 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.

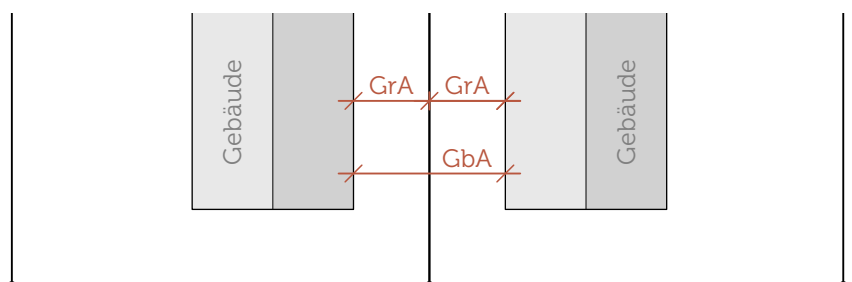
³ Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

Art. 93 Gebäudeabstand

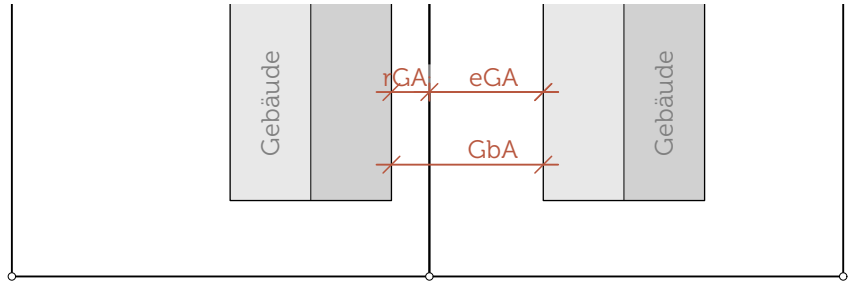
¹ Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Fehlen im kommunalen Rahmennutzungsplan Massangaben zum Gebäudeabstand, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

² Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem nach den massgebenden Bestimmungen geltenden Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.

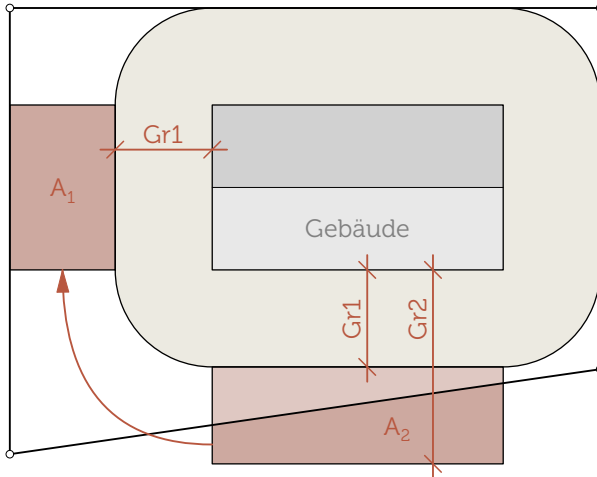
GrA Ordentlicher Grenzabstand
GbA Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)



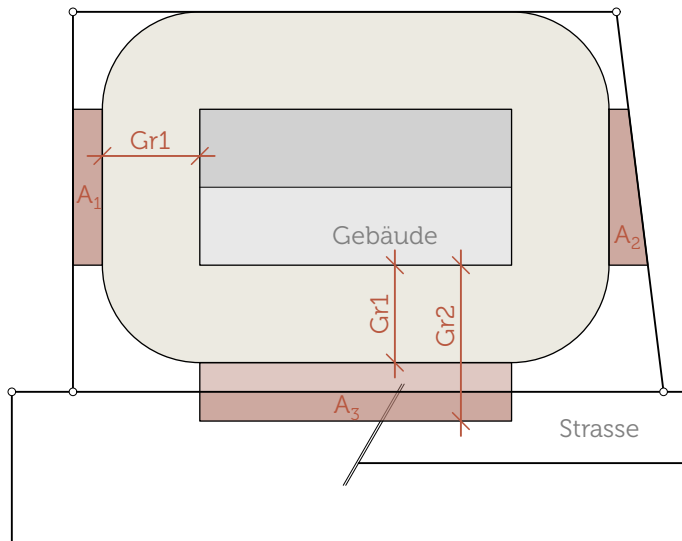
rGA reduzierter Grenzabstand
eGA erweiterter Grenzabstand
GbA Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)



Gr1 kleiner Grenzabstand
Gr2 grosser Grenzabstand
A₁ verlagerte Grenzabstandsfläche
A₂ zu verlagernde Grenzabstandsfläche
A₁ ≥ A₂ flächengleiche Verlagerung der Grenzabstandsflächen



Gr1 kleiner Grenzabstand
Gr2 grosser Grenzabstand
A₁ | A₂ verlagerte Grenzabstandsflächen
A₃ zu verlagernde Grenzabstandsfläche
A₃ ≤ (A₁ + A₂)



Kleinbauten und Anbauten (Art. 22 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 74 Kleinbauten

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

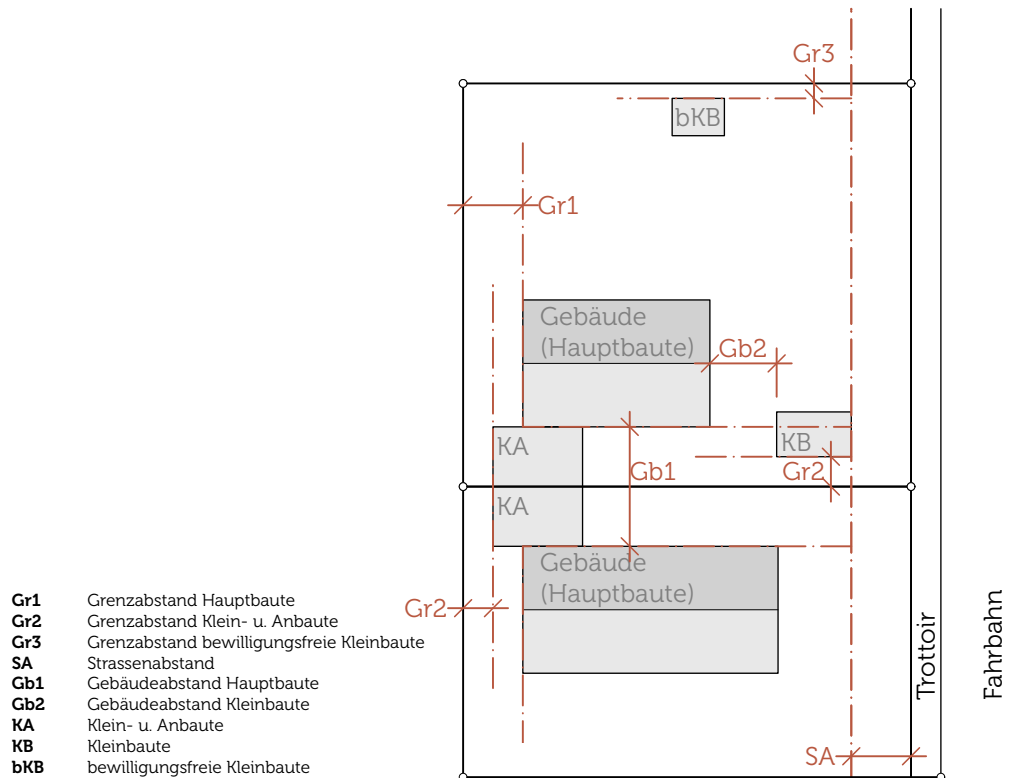
Art. 75 Anbauten

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

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. 23 BauR)

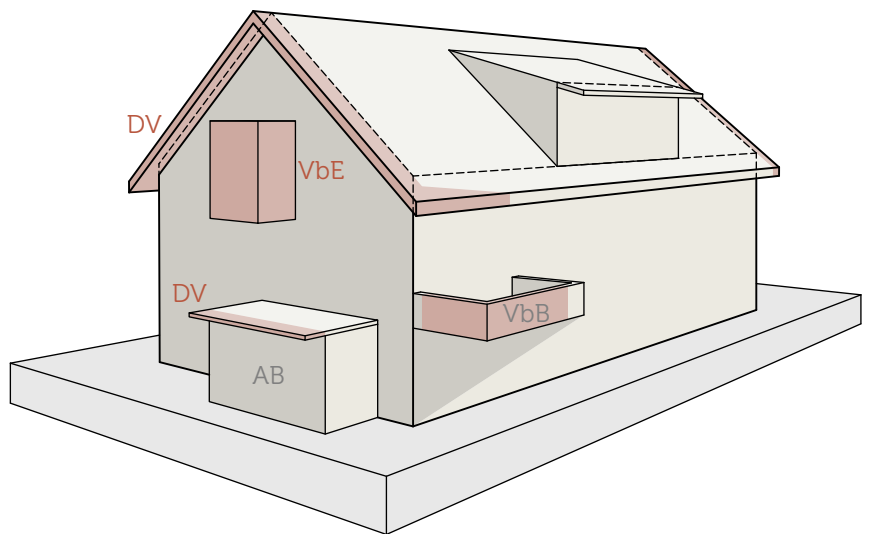
Planungs- und Baugesetz

Art. 76 Vorbauten

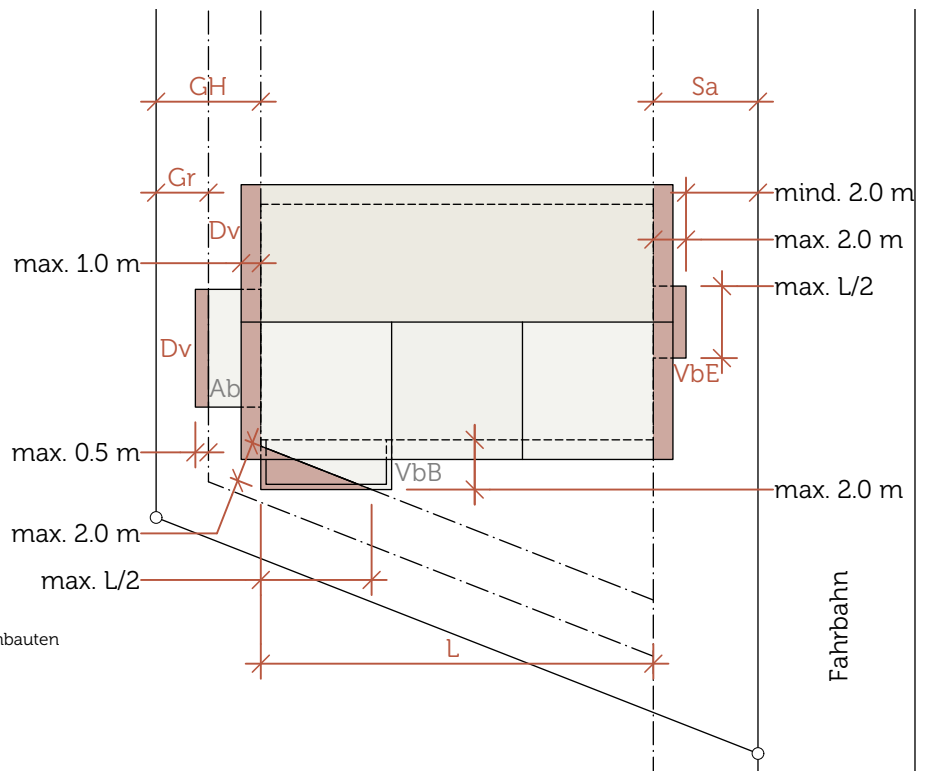
¹ Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

Erläuterungen

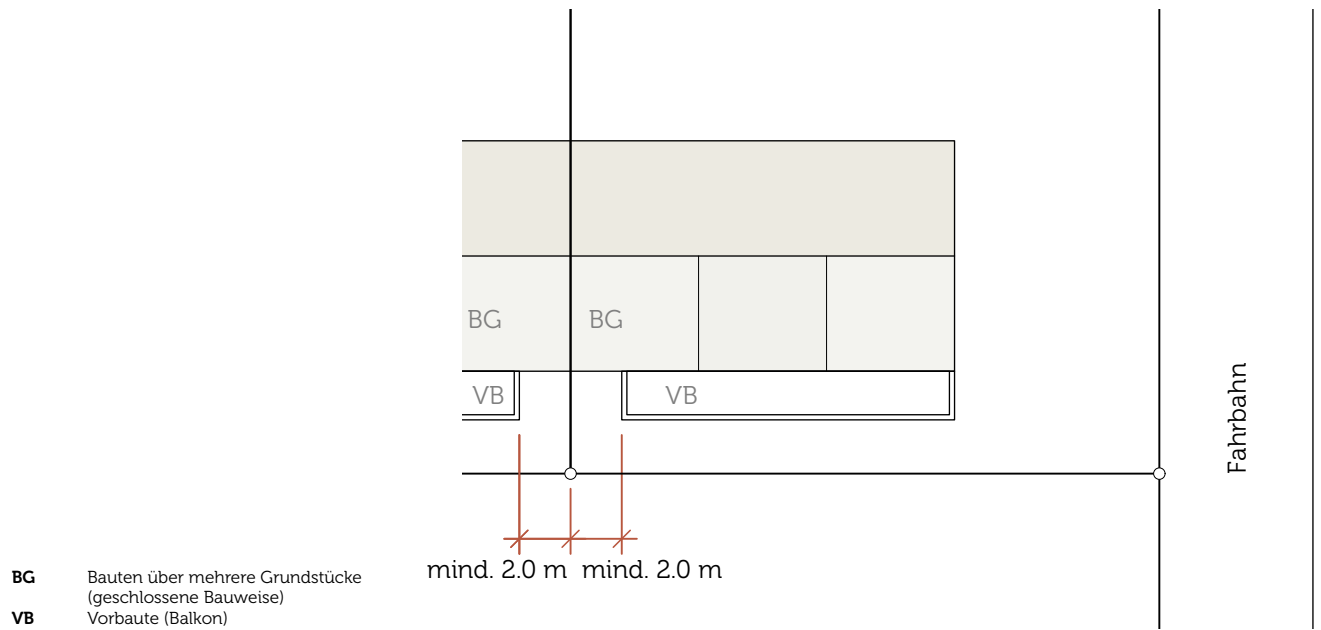
Diese Masse definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute bzw. eines Dachvorsprungs, sondern deren Abstandsprivileg. Die Elemente mit einem Abstandsprivileg sind rot dargestellt.



DV	Dachvorsprung
VbE	Vorbaute (Erker)
VbB	Vorbaute (Balkon)
AB	Anbaute



GH	Grenzabstand Hauptbauten
Gr	Grenzabstand Klein- und Anbauten
Sa	Strassenabstand
L	Fassadenlänge
VbE	Vorbaute (Erker)
VbB	Vorbaute (Balkon)
Ab	Anbaute
Dv	Dachvorsprung



Terrainveränderungen und Abgrabungen (Art. 25 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 zulässigen 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.

Art. 98 Teilung von Grundstücken

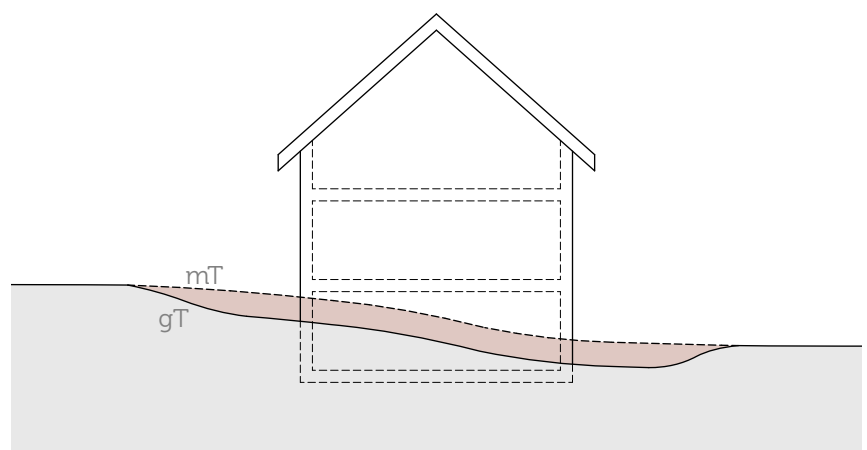
- ¹ Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die Baubehörde.
- ² Mit der Teilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.
- ³ Die Baubehörde verfügt Anordnungen zur Vermeidung baurechtswidriger Verhältnisse als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

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.

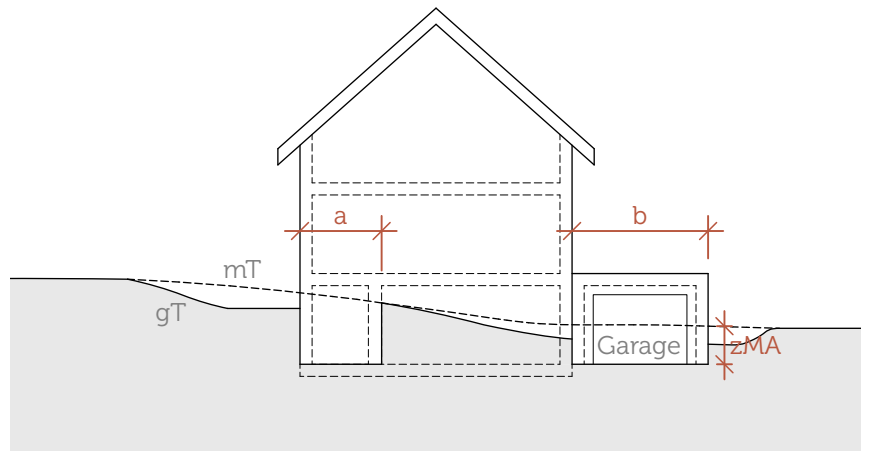
Für Pflanzen gelten die Abstands- und Höhenvorschriften gemäss Art. 98 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB, sGS 911.1).

Die rot eingefärbte Fläche stellt die Abgrabung dar.



mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain

- zMA** zulässiges Mass für Abgrabungen
- a + b** max. Anzahl Meter für Abgrabung
- mT** massgebendes Terrain
- gT** gestaltetes Terrain



- zMA** zulässiges Mass für Abgrabungen unter 30 %
mittlerer Neigung max. 40 cm
- zMA+** zulässiges Mass für Abgrabungen
auf 1/2 der Fassadenlänge max. 1.20 m
($x + y \leq 1/2 L$)
- mN** mittlere Neigung über 30 %
- mT** massgebendes Terrain
- gT** gestaltetes Terrain
- FL** Fassadenlänge

