



Projekt Nr. 107.3.014

15. Dezember 2021

Erläuterung zum Baureglement

Mitwirkung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz	3
1.1 Allgemeine Bestimmungen	3
1.2 Begriffe	4
1.3 Grössenbeschränkungen	8
1.4 Abstände	13
2 Weitere Definitionen und Begriffe	15
3 Zusätzliche massgebende Grundlagen	16

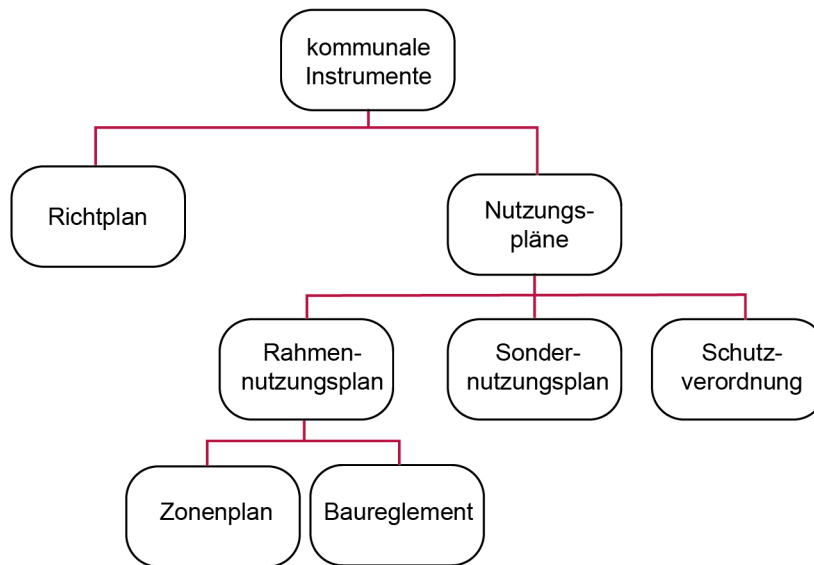
1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz¹

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 PBG Ortsplanung

Die Instrumente der Ortsplanung sind der kommunale Richtplan und die kommunalen Nutzungspläne. Die kommunale Nutzungsplanung umfasst:

- a) Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement;
- b) Sondernutzungsplan;
- c) Schutzverordnung.



Art. 12 – 22 PBG Zonenarten

- Wohnzonen (W)
- Wohn-Gewerbebezonen (WG)
- Arbeitszonen (A)
- Kernzonen (K)
- Schwerpunktzone (SPZ)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA)
- Freihaltezonen
 - innerhalb Bauzone (FiB)
 - ausserhalb Bauzone (FaB); kann andere Zonen überlagern
- Landwirtschaftszone (L)
- Intensivlandwirtschaftszone (IL)
- Schutzzonen (SaB)

¹ Planungs- und Baugesetz (PBG); sGS 731.1

1.2 Begriffe

Art. 73 PBG Gebäude

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

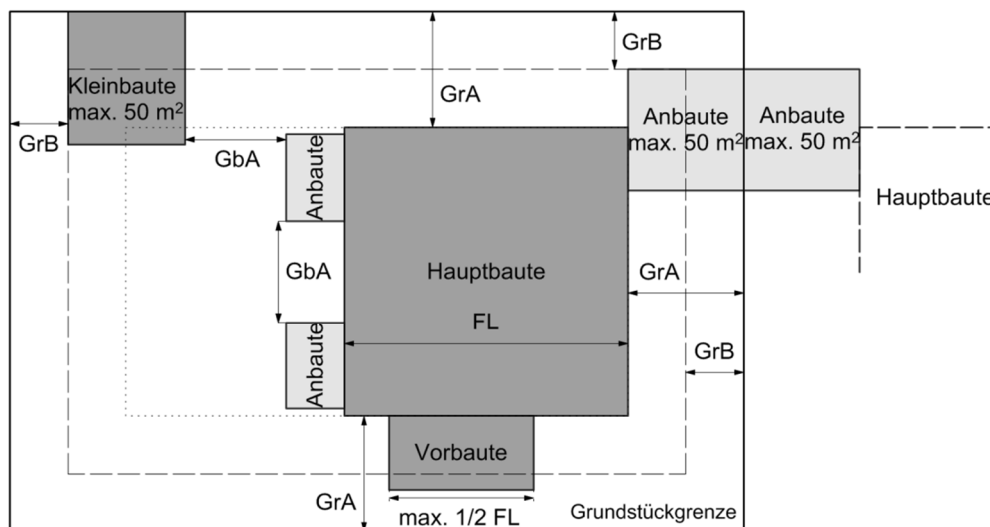
Art. 74 PBG Kleinbauten (Art. 22 BauR)


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

Art. 75 PBG Anbauten (Art. 22 BauR)

- 1 Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.
- 2 Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Abbildung 1: Grenz- und Gebäudeabstände von Haupt-, Klein-, An- und Vorbauten

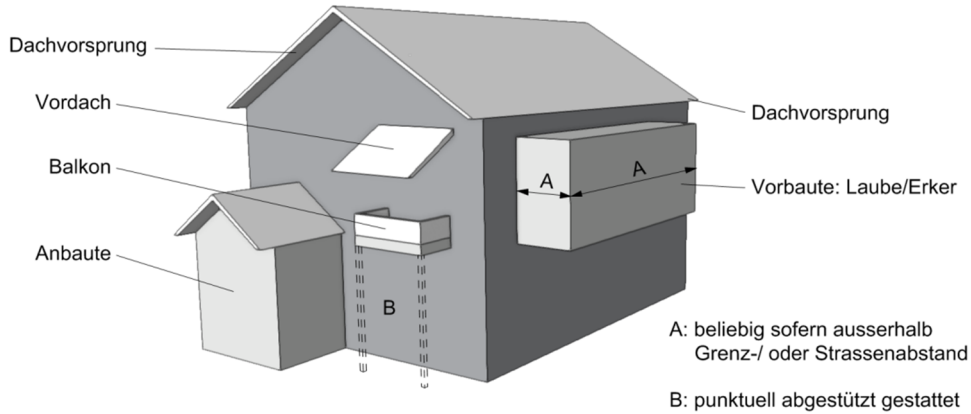


GrA	min. Grenzabstand für Hauptbauten		nur Nebennutzungen (Anbauten)
GrB	min. Grenzabstand für Klein- und Anbauten*	FL	Fassadenlänge
GbA	min. Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten	* mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an Grenze	

Art. 76 PBG Vorbauten (Art. 23 BauR)

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

Abbildung 2: Vor- und Anbauten:



Art. 77 PBG Niveaupunkt

- 1 Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des kleinsten aus Gebäudelänge und Gebäudebreite ohne Anbauten und Dachvorsprünge gebildeten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain.
- 2 Für Anbauten und zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Abbildung 3: Niveaupunkt

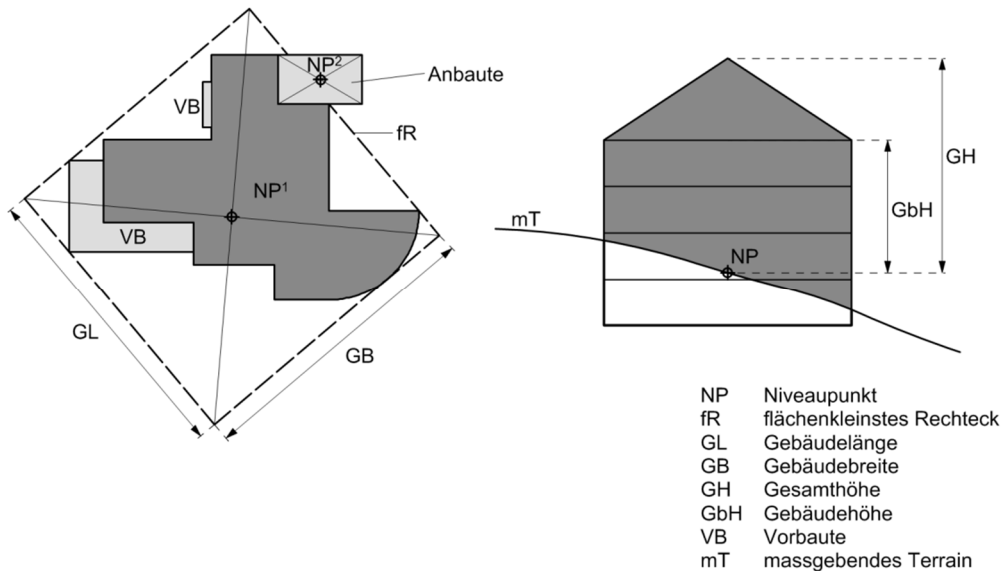
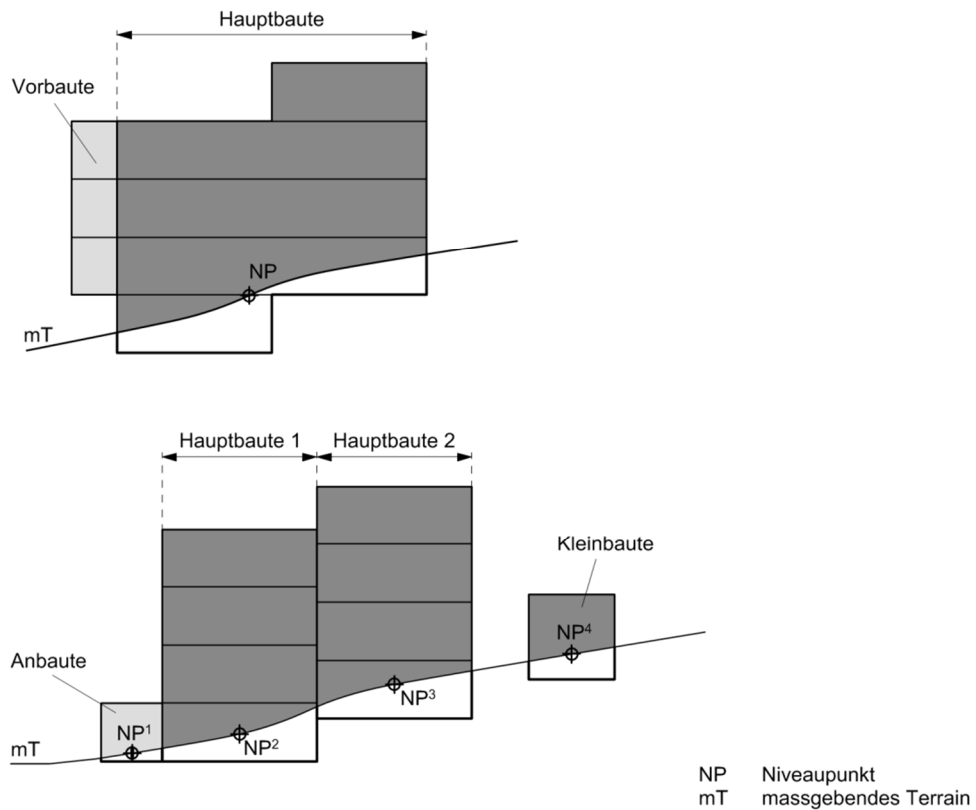


Abbildung 4: Separate Niveaupunkte



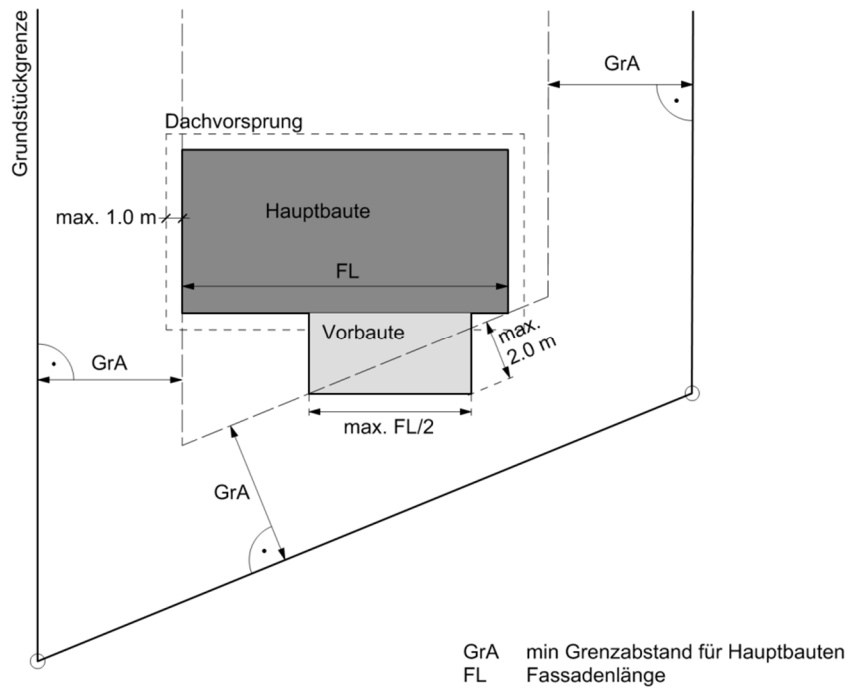
Art. 78 PBG Massgebendes Terrain

- 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.

Art. 81 PBG Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 23 BauR)

- 1 Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- 2 Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- 3 Der kommunale Nutzungsplan enthält die zulässigen Masse.

Abbildung 5: Grenzabstand von Vorbauten und Dachvorsprung

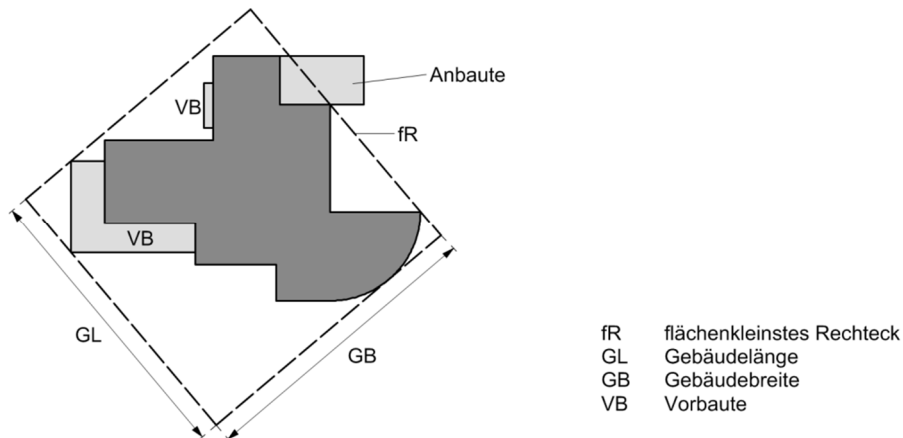


1.3 Grössenbeschränkungen

Art. 82 PBG Gebäudelänge und Gebäudebreite

- 1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute ohne Anbauten und Dachvorsprünge umhüllenden Rechtecks.
- 2 Die Gebäudebreite bezeichnet die kürzere Seite des kleinsten die Baute ohne Anbauten und Dachvorsprünge umhüllenden Rechtecks.

Abbildung 6: Flächenkleinstes Rechteck, Gebäudelänge, Gebäudebreite



Art. 83 PBG 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 PBG Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassade mitte.
- 2 Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums festgelegt. Das Winkelmass beträgt höchstens 60 Grad.

Abbildung 7: Gebäudehöhe, Gesamthöhe

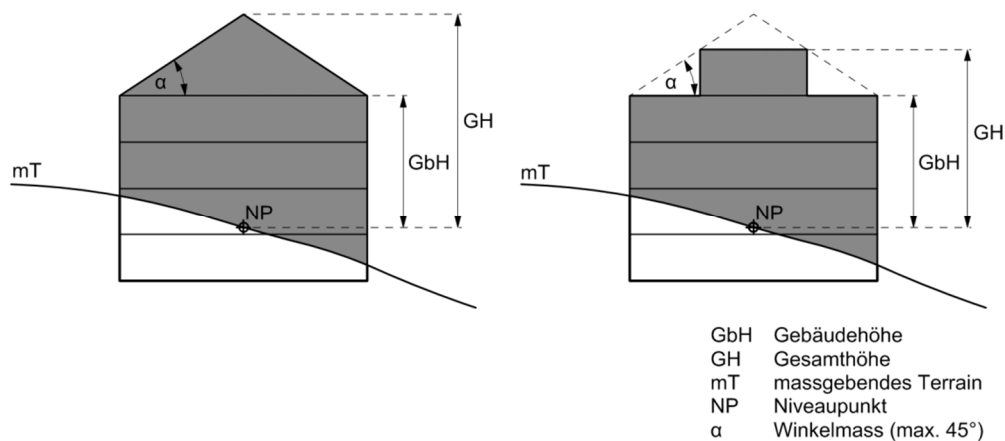


Abbildung 8: Schnittpunkt „Fassadenoberkante“

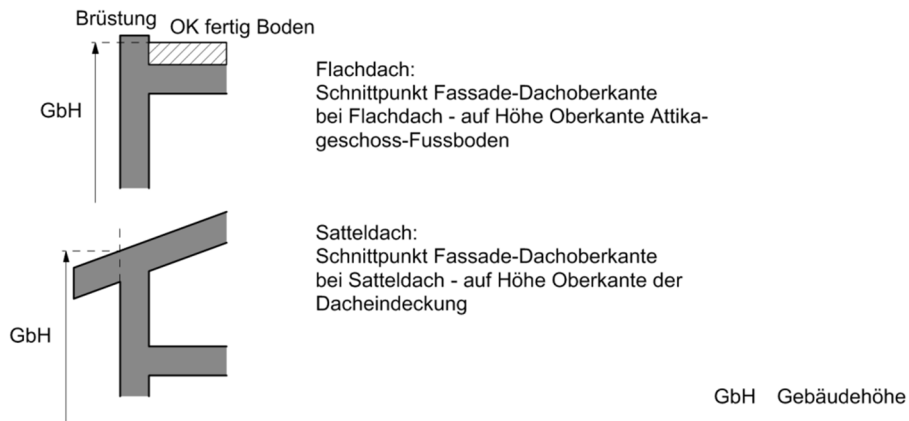


Abbildung 9: Ausgemittelter Schnittpunkt „Fassadenoberkante“

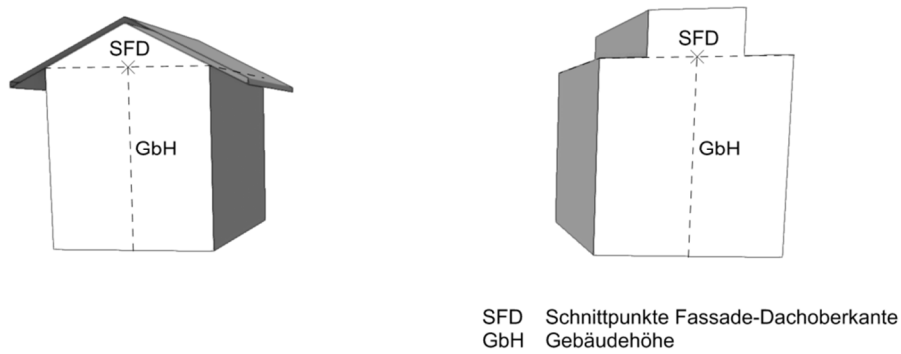
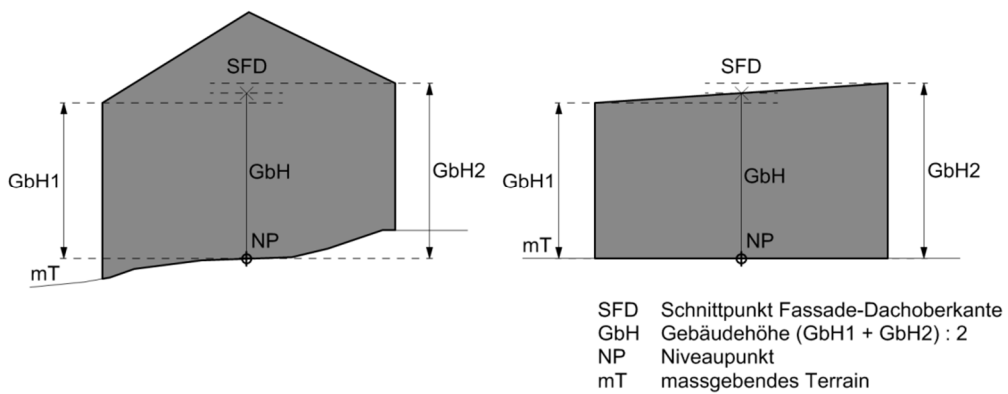


Abbildung 10: Unterschiedlich hohe Traufen: Ausgemittelter Schnittpunkt „Fassade- Dach- oberkante“



Art. 85 PBG Dachraum

- 1 Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen Gebäudehöhe und Gesamthöhe, wobei ab Gebäudehöhe oder entsprechender Fassade das Winkelmass nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses eingehalten wird.
- 2 Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Abbildung 11: Dachraum

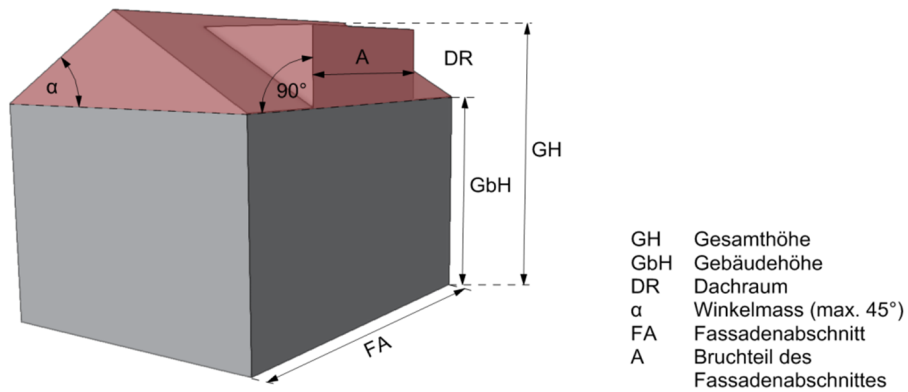
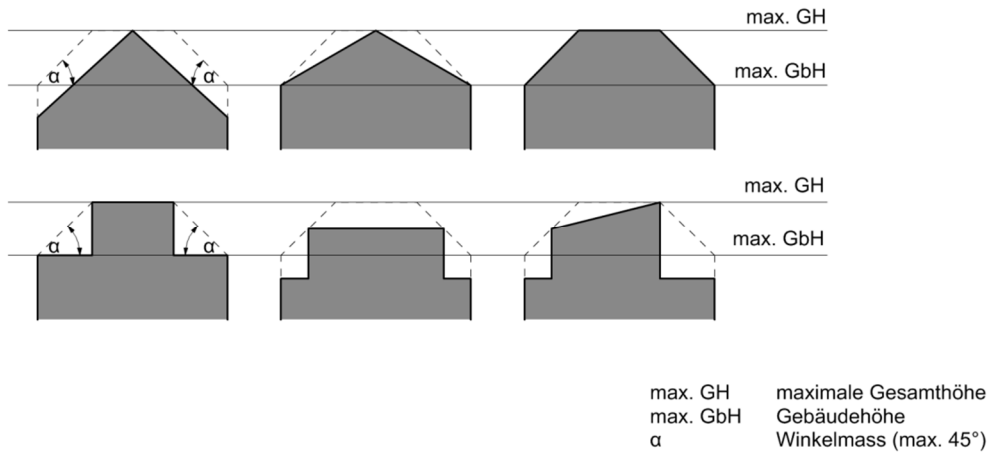


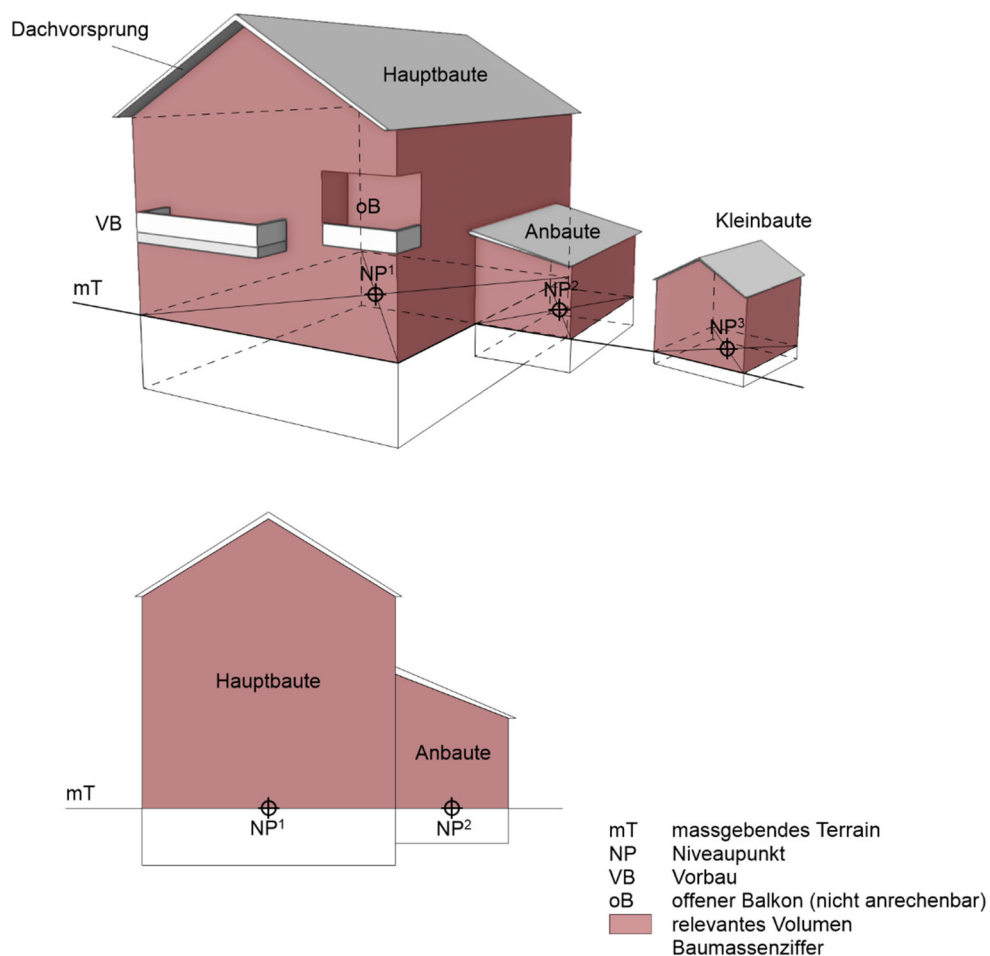
Abbildung 12: Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil



Art. 87 PBG Baumassenziffer

- 1 Die Baumassenziffer bezeichnet das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Als Bauvolumen gilt jenes Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen, das über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt.
- 3 Die Volumina offener Gebäudeteile werden nicht angerechnet.

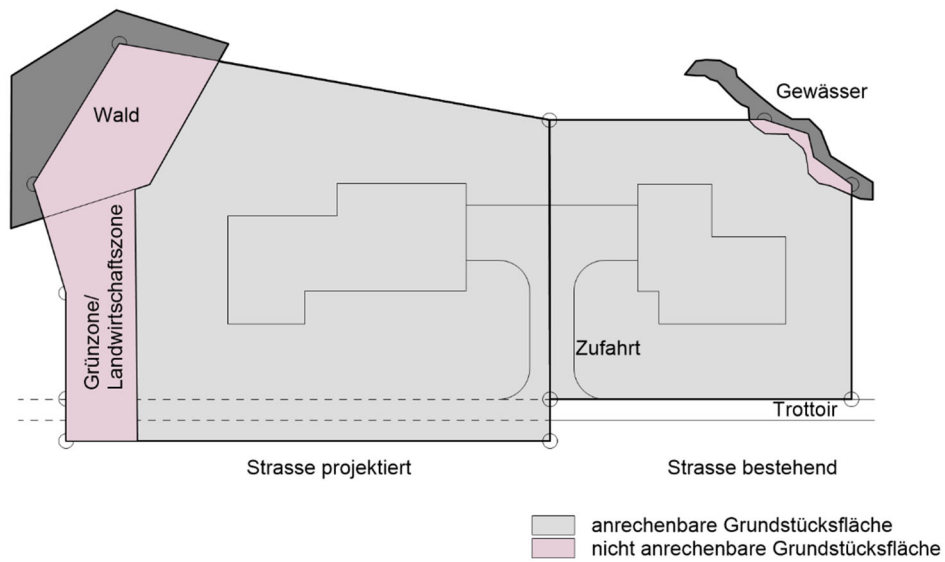
Abbildung 13: Baumassenziffer



Art. 88 PBG Anrechenbare Grundstücksfläche

- 1 Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche, soweit sie nicht bereits früher beansprucht wurde.
- 2 Wird für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen oder Gewässer Boden abgetreten, wird dieser weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet.

Abbildung 14: anrechenbare Grundstücksfläche



1.4 Abstände

Art. 92 PBG Grenzabstand

- 1 Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss rechtswinklig zur Grenze gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Es gilt allseits der gleiche Grenzabstand.
- 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 PBG Gebäudeabstand

- 1 Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er entspricht 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.

Art. 97 Terrainveränderungen (Art 25 BauR)

- 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 erstellt werden.

Abbildung 15: Maximale Abgrabungshöhe

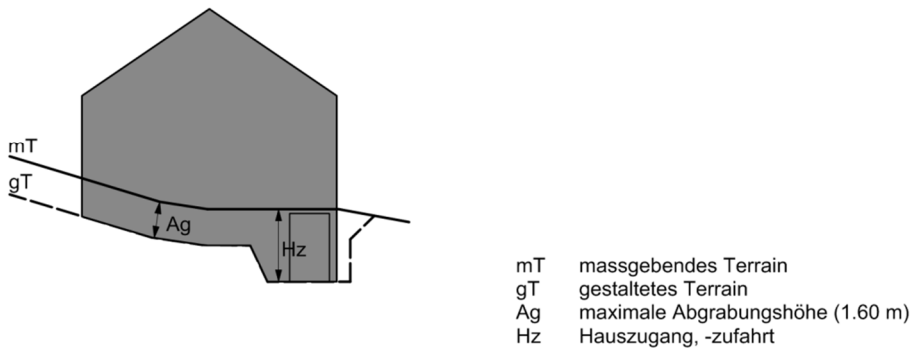
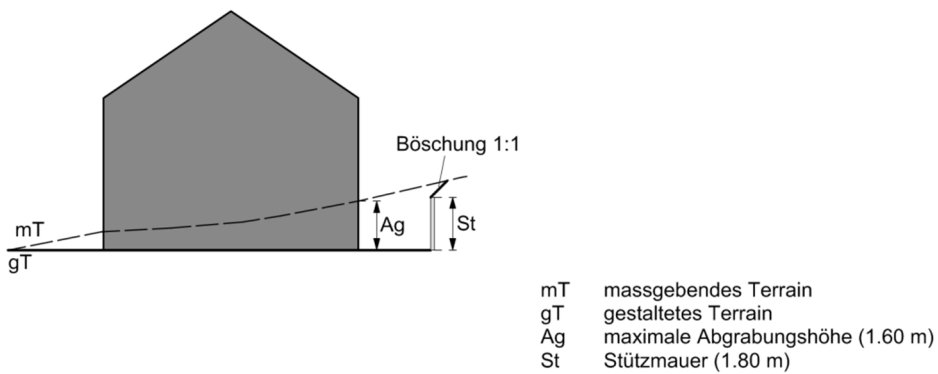


Abbildung 16: Abgrabungshöhe, Stützmauern

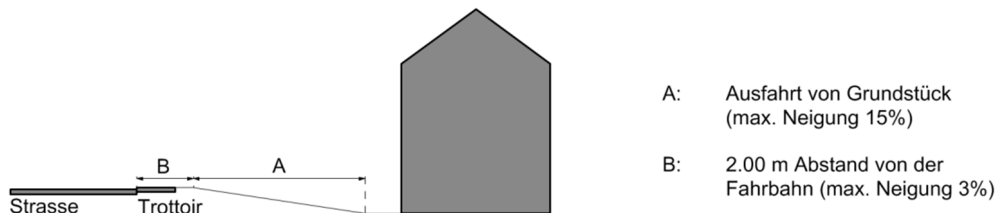


2 Weitere Definitionen und Begriffe

Art. 14 Ausfahrten und Parkplätze

- 1 Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3 %.
- 2 Grundstückszufahrten und Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.
- 3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.5 m aufzuweisen.

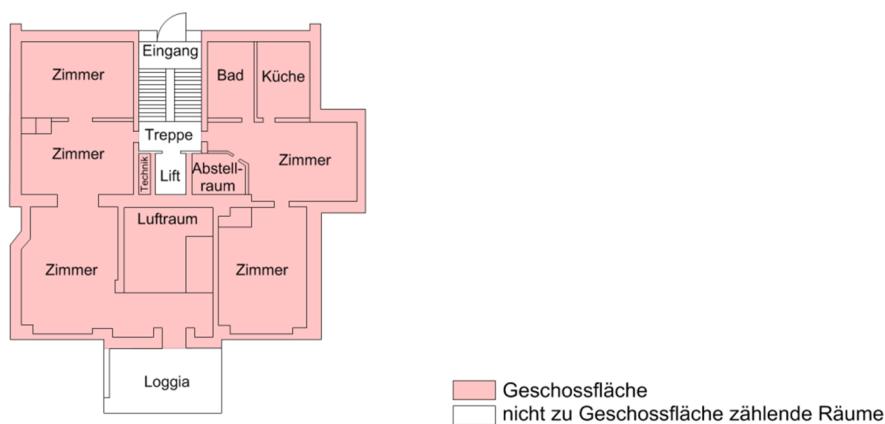
Abbildung 17: Ausfahrten und Parkplätze



Art. 18 Geschossfläche

- 1 Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- 2 Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, offene und verglaste unbeheizte Balkone und Loggien, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Abbildung 18: Geschossfläche



Zur Berechnung von

- Anzahl Abstellplätze nach Art. 13 BauR
- Spiel- und Begegnungsfläche nach Art. 14 BauR

3 Zusätzliche massgebende Grundlagen

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die gültigen Erlasse Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten. Hier wird auf die folgende Seite verwiesen:

www.baugesuch.sg.ch