



st margrethen
natürlich gut verbunden

Erläuterungen zum Baureglement und zum Planungs- und Baugesetz (PBG)

12. Oktober 2021

INHALT

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BEGRIFFEN UND MESSWEISEN	1
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 PBG Ortsplanung.....	1
Art. 3 PBG Gestaltungsbeirat.....	1
BEGRIFFE	2
Art. 73 PBG Gebäude.....	2
Art. 74 PBG Kleinbauten	2
Art. 75 PBG Anbauten.....	2
Art. 25 BauR Kleinbauten und Anbauten.....	2
Art. 76 PBG Vorbauten.....	3
Art. 81 PBG Vorbauten und Dachvorsprünge	3
Art. 26 BauR Vorbauten und Dachvorsprünge	4
Art. 77 PBG Niveaupunkt	5
Art. 78 PBG Massgebendes Terrain	6
GRÖSSENBSCHRÄNKUNGEN	6
Art. 82 PBG Gebäudelänge und Gebäudebreite.....	6
Art. 7 BauR Regelbauweise (Gebäudelänge/Gebäudebreite).....	7
Art. 83 PBG Gesamthöhe.....	8
Art. 84 PBG Gebäudehöhe	8
Art. 85 PBG Dachraum.....	9
Art. 27 BauR Dachraum und Dachgestaltung.....	9
Art. 86 PBG Talseitige Fassadenhöhe	12
Art. 92 PBG Grenzabstand.....	13
Art. 93 PBG Gebäudeabstand.....	13
Art. 30 BauR Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen.....	14
Art. 22 BauR Geschossfläche.....	15
ZUSÄTZLICHE MASSGEBENDE GRUNDLAGEN	16

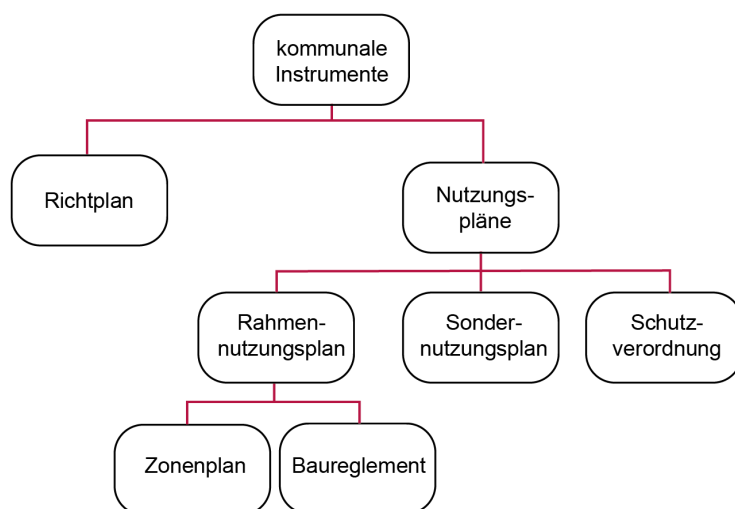
Erläuterungen zu den Begriffen und Messweisen

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. 3 PBG Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat nimmt zuhanden der Planungs- oder Baubehörde Stellung:

- a) zur Einfügung von Bauten und Anlagen in den Kern- und Schutzzonen;
- b) zu Sondernutzungsplänen, mit denen in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine besondere Bauweise festgelegt oder mit denen eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zugelassen werden soll;
- c) zu Sondernutzungsplänen und Baugesuchen für Hochhäuser;
- d) zu Baugesuchen, bei denen wegen besonders hochwertiger Gestaltung gemäss Artikel 29 des Baureglements von den Massen gemäss Regelbauweise abgewichen werden soll und / oder eine Beurteilung der Einfügung in die natürliche und bauliche Umgebung nötig ist;
- e) zu Baugesuchen, die geschützte Kultur- und Naturobjekte betreffen;
- f) zur Unterschutzstellung von Baudenkmalern, archäologischen Denkmälern und Naturdenkmälern von lokaler Bedeutung;
- g) zu weiteren im Einzelfall vorgelegten Fragen.

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

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

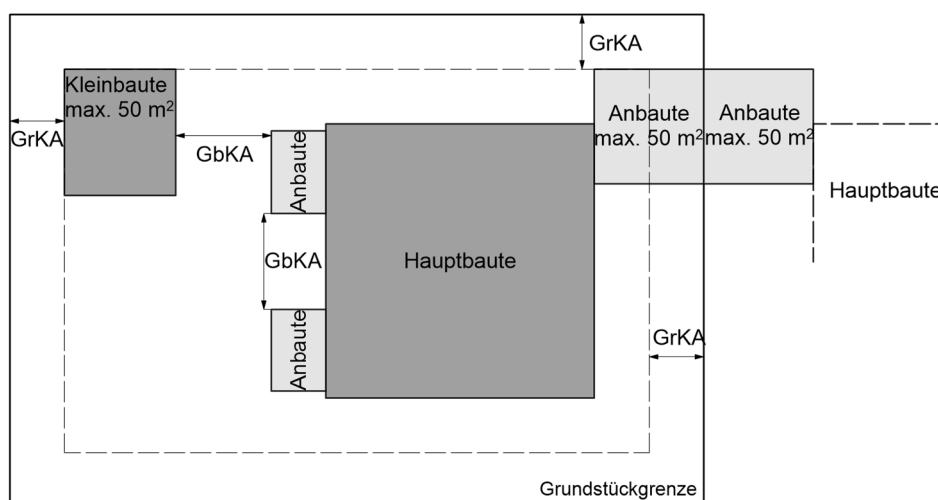
Art. 75 PBG Anbauten

- 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.

Art. 25 BauR Kleinbauten und Anbauten

- 1 Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:
 - a) maximale Grundfläche: 50 m²;
 - b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m;
 - c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m;
 - d) minimaler Grenzabstand: 2.0 m;
 - e) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m.
- 2 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

Abbildung 1: Grenz- und Gebäudeabstände Klein- und Anbauten



GrKA min. Grenzabstand für Klein- und Anbauten*

GbKA min. Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten

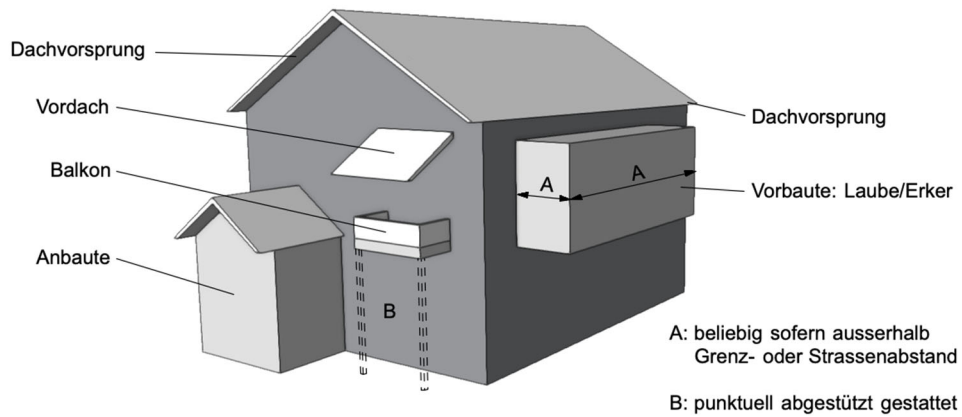
☐ nur Nebennutzungen (Anbauten)

* mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze (Art. 94 PBG)

Art. 76 PBG Vorbauten

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

Abbildung 2: Vor- und Anbauten:



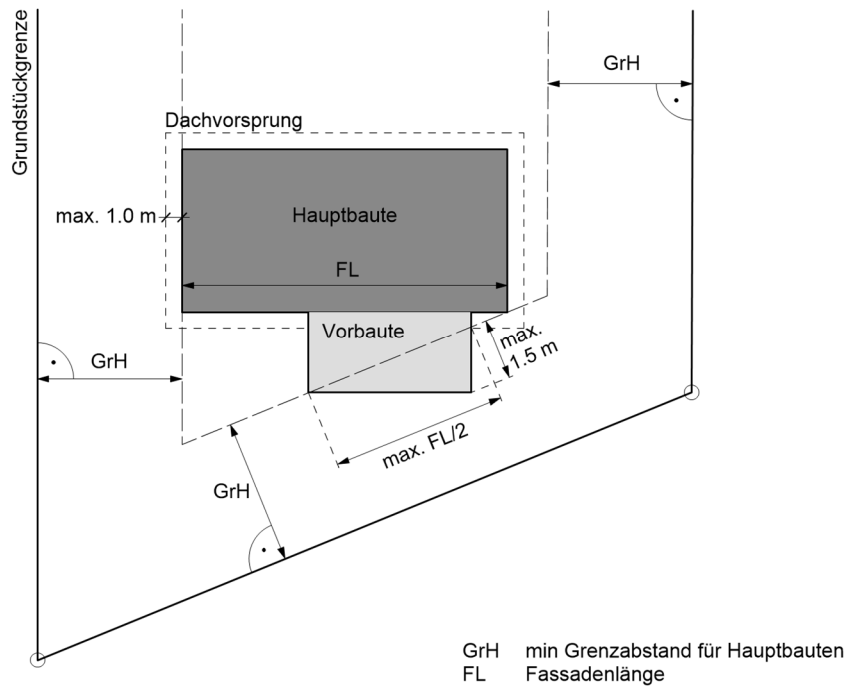
Art. 81 PBG Vorbauten und Dachvorsprünge

- 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.

Art. 26 BauR Vorbauten und Dachvorsprünge

- 1 Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 1.5 m in den Grenzabstand bzw. 1 m in den Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie um maximal 1 m unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.
- 2 Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

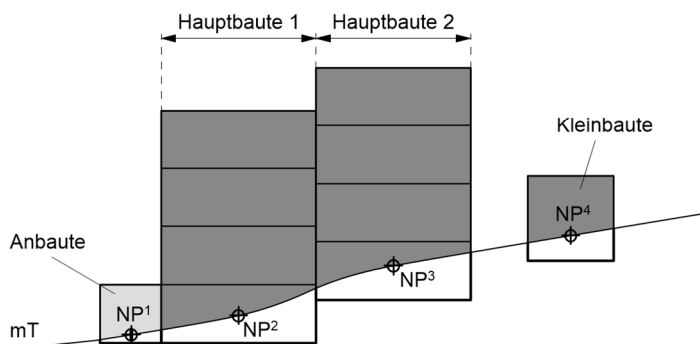
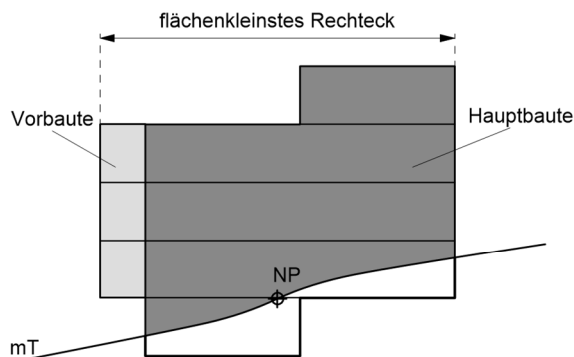
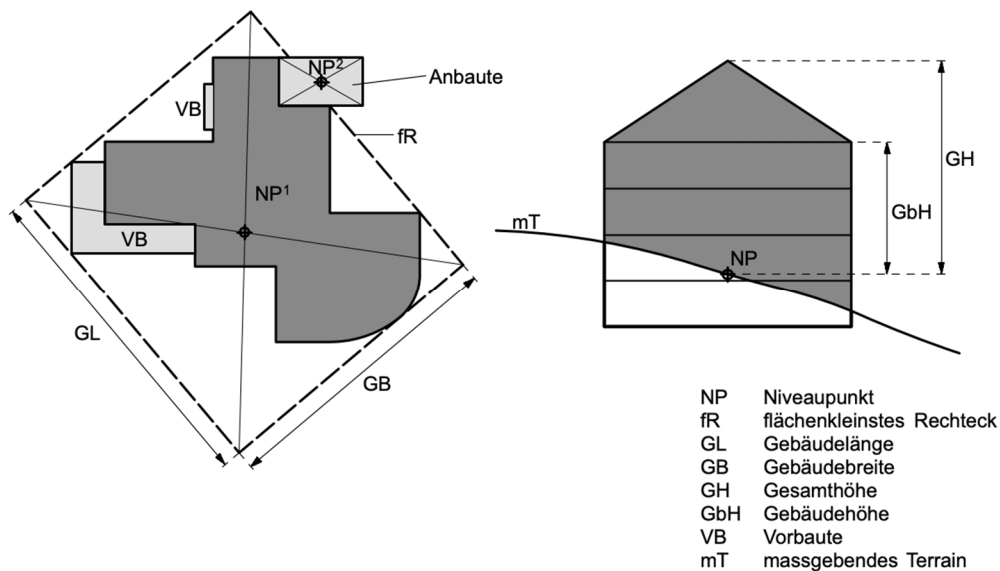
Abbildung 3: Grenz- und Strassenabstand von Vorbauten und Dachvorsprung



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 4: Niveaupunkte



NP	Niveaupunkt
mT	massgebendes Terrain

Art. 78 PBG Massgebendes Terrain

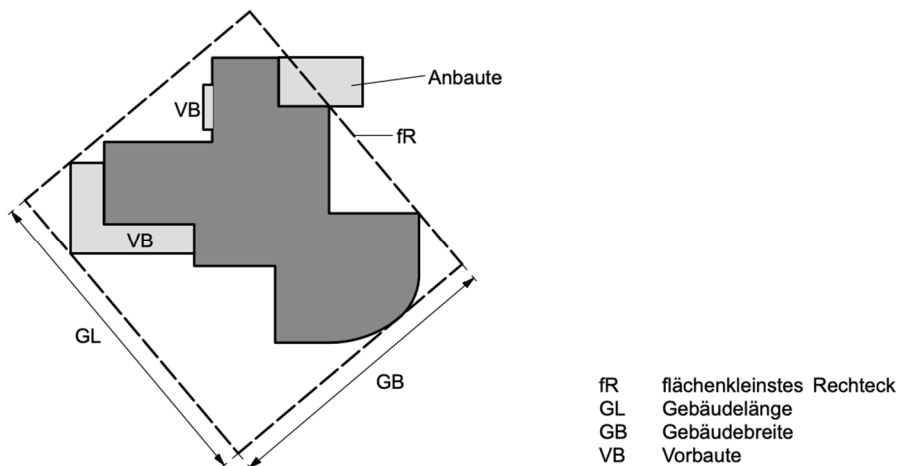
- 1 Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.
- 2 Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

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.

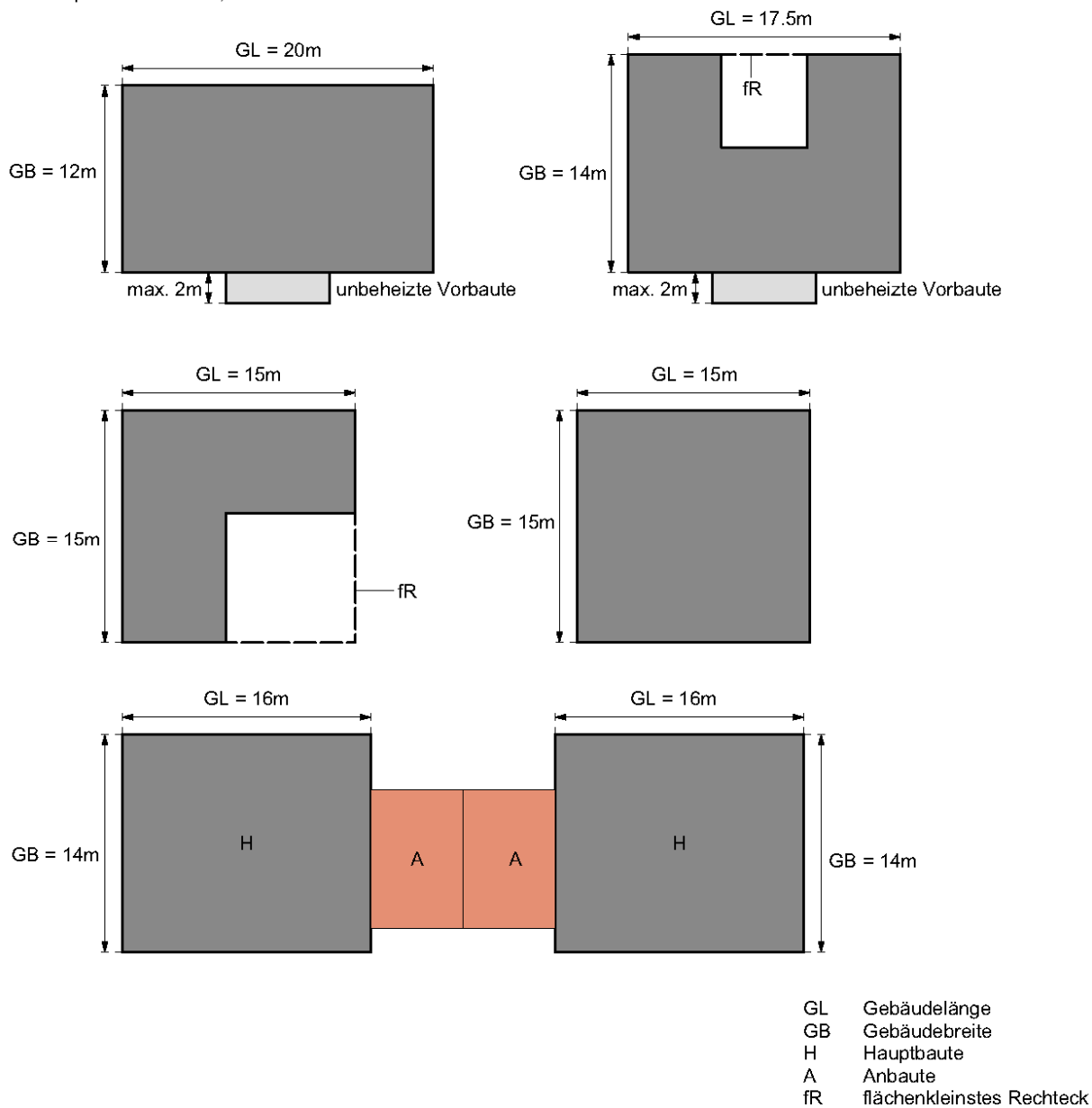
Abbildung 5: Flächenkleinstes Rechteck, Gebäudelänge, Gebäudebreite



Art. 7 BauR Regelbauweise (Gebäuelänge/Gebäudebreite)

Abbildung 6: Beispiele möglicher Bebauungsformen mit unterschiedlichen Gebäuelängen und -breiten

Beispiel Wohnzone 9,5:



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 Fassadenmitte.
- 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

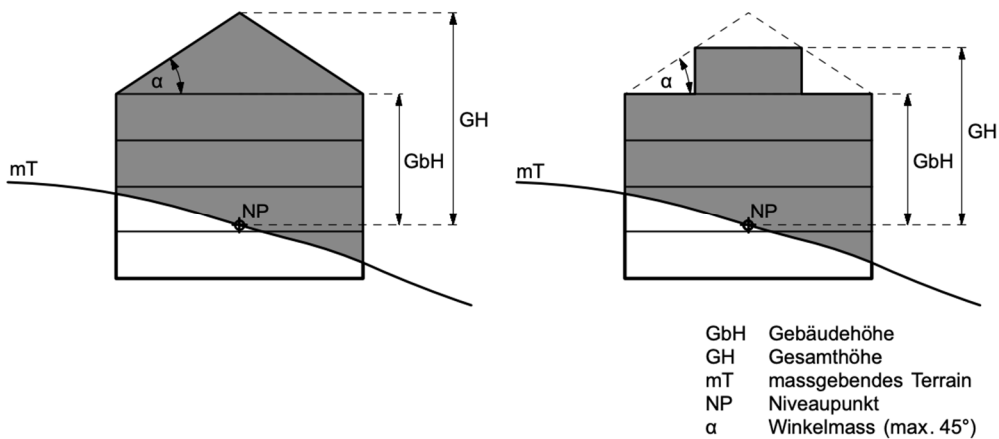


Abbildung 8: Schnittpunkt „Fassade-Dachoberkante“

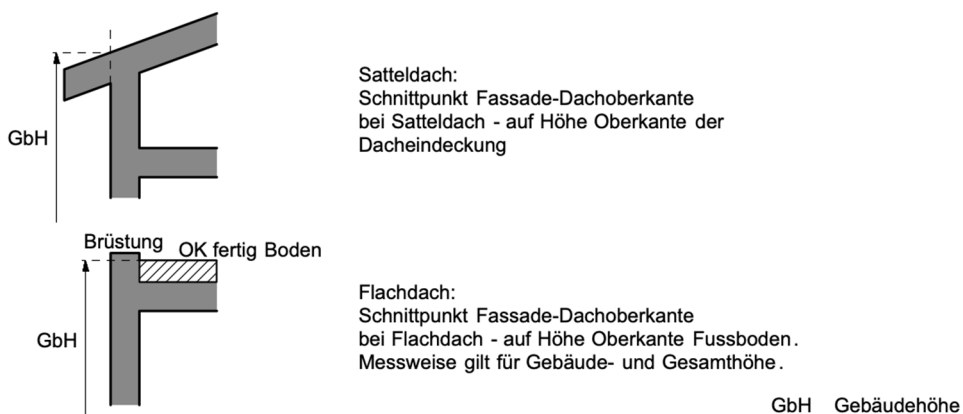
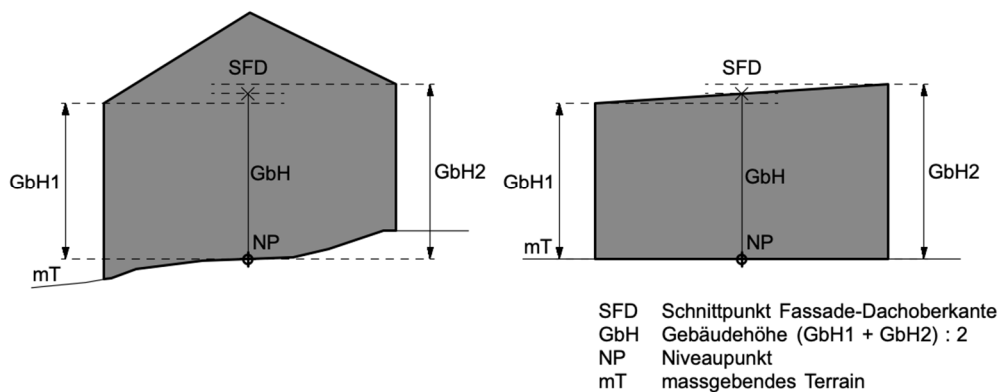


Abbildung 9: Unterschiedlich hohe Traufen: Ausgemittelter Schnittpunkt „Fassade-Dachoberkante“



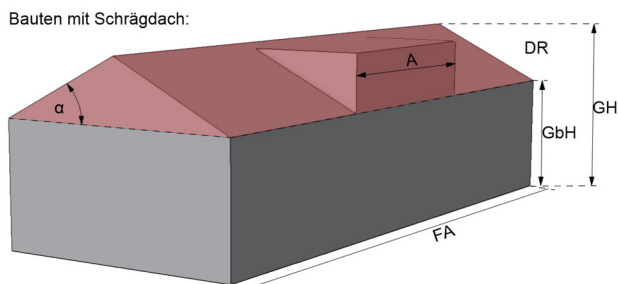
Art. 85 PBG Dachraum

- 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.

Art. 27 BauR Dachraum und Dachgestaltung

- 1 Bei Bauten mit Schrägdach ist das festgelegte Winkelmass längsseitig einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90°.

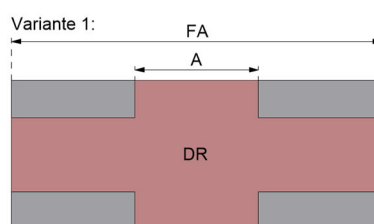
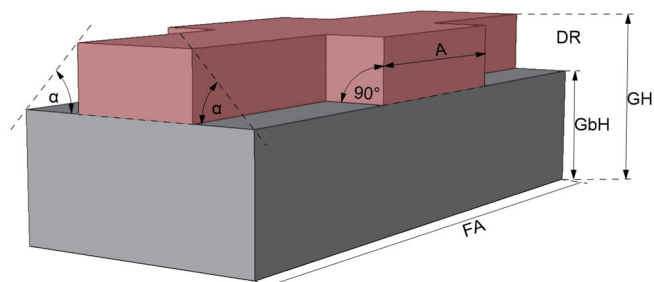
Abbildung 10: Dachraum mit Schrägdach



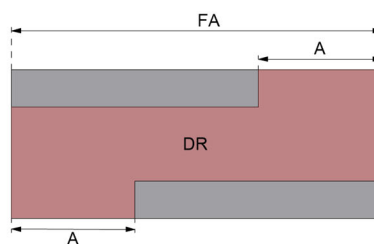
- 2 Bei Bauten mit Flachdach ist das Winkelmaß auf 2 vom Gesuchsteller definierten Gebäudeseiten einzuhalten. Bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmaß von höchstens 90° . Technische Aufbauten sind innerhalb dieses Volumens anzuordnen, sofern sie aus brandschutztechnischen oder anderen technischen Gründen nicht zwingend auf dem Dach positioniert werden müssen (z.B. Kamine, Sonnenkollektoren).

Abbildung 11: Dachraum mit Flachdach

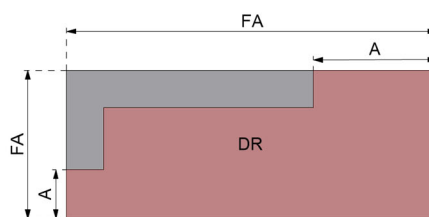
Bauten mit Flachdach:



Variante 2:



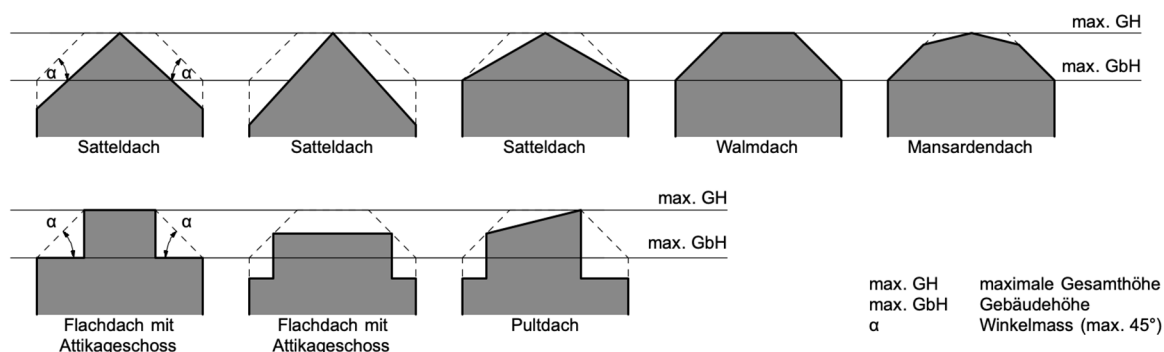
Variante 3:



GH Gesamthöhe
 GbH Gebäudehöhe
 DR Dachraum
 α Winkelmaß (max. 45°)
 FA Fassadenabschnitt
 A Bruchteil des Fassadenabschnittes

- 3 An Hanglagen müssen Bauten mit einem Flachdach das Winkelmass gemäss Regelbaumastabelle (Artikel 7) zwingend talseitig einhalten.

Abbildung 12: Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil

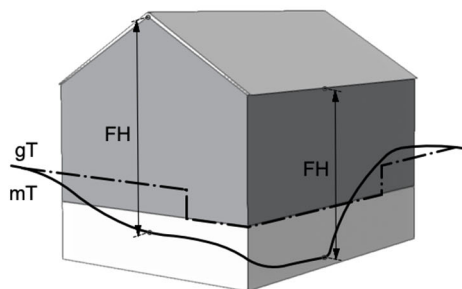


Bei einer Kombination von unterschiedlichen Dachformen muss eine gute Einfügung in die natürliche und gebaute Umgebung gewährleistet sein. Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung gut in den Baukörper und das Dach einzufügen.

Art. 86 PBG Talseitige Fassadenhöhe

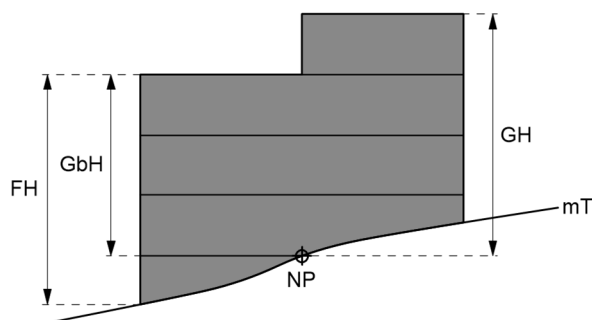
Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

Abbildung 13: talseitige Fassadenhöhe



FH Fassadenhöhe
gT gestaltetes Terrain
mT massgebendes Terrain

Abbildung 14: talseitige Fassadenhöhe bei Bauten mit Flachdach

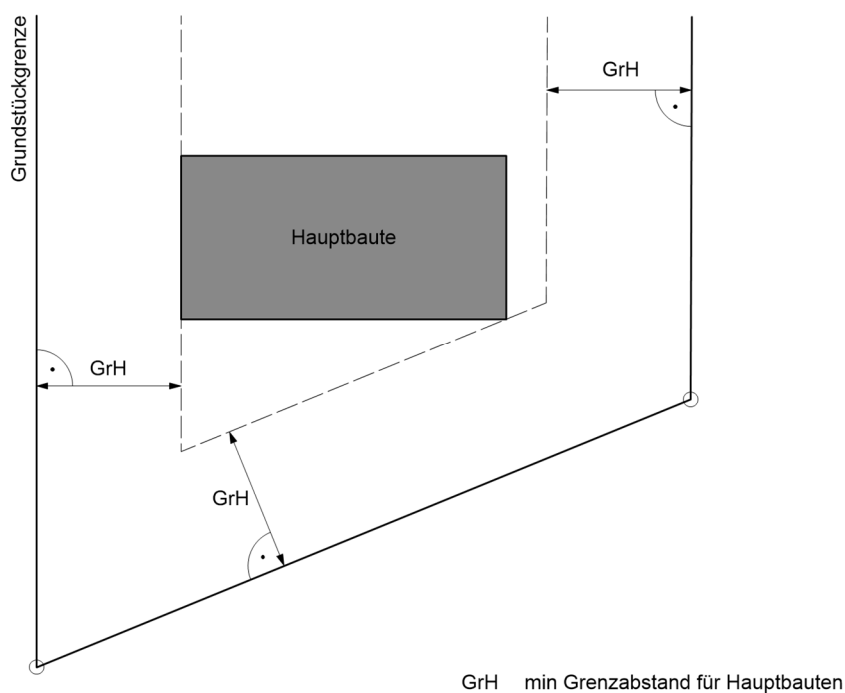


GH Gesamthöhe
GbH Gebäudehöhe
FH Fassadenhöhe
NP Niveaupunkt
mT massgebendes Terrain

Art. 92 PBG Grenzabstand

- 1 Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss 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.

Abbildung 15: Grenzabstand für Hauptbauten



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.

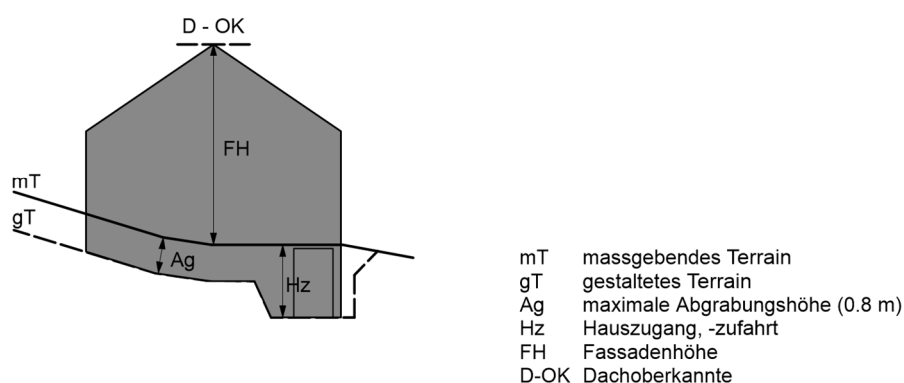
Art. 97 PBG Terrainveränderungen

- 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 erstellt werden.

Art. 30 BauR Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen

- 1 Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m. Mit Zustimmung des Nachbarn können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Abbildung 16: Abgrabung



Abgrabungen und Aufschüttungen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Sie sind an die angrenzenden Grundstücke anzupassen. Stützmauern sind zur Vermeidung von steilen Böschungen zulässig, sofern sie sich gut in das Gelände einfügen. Die Baukommission kann detaillierte Angaben und Planunterlagen verlangen und entsprechende Auflagen verfügen.

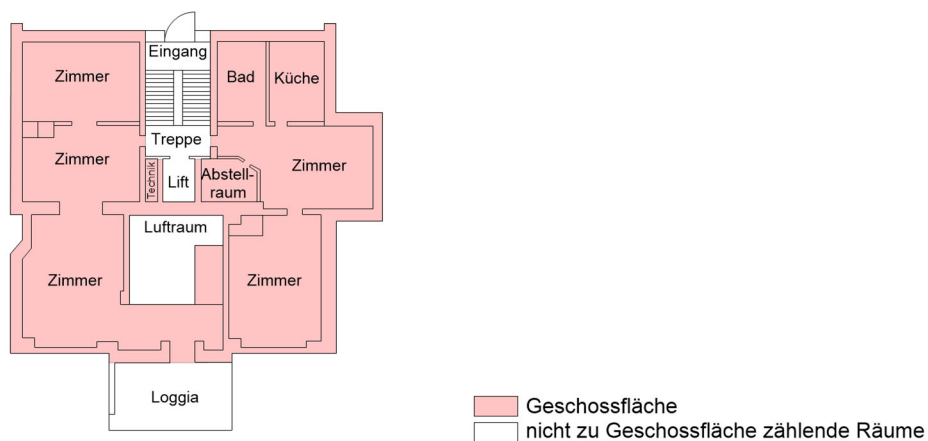
Abgrabungen, welche einzig dazu dienen, zusätzliche Nutzflächen zu generieren und keine Einpassung der Bauten in die Umgebung resp. das Terrain bezwecken, sind nicht erlaubt.

Art. 22 BauR 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 Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

Abbildung 17: Geschossfläche



Zur Berechnung von:

- Anzahl Abstellplätze nach Art. 19 und 20 Baureglement
- Spiel- und Begegnungsbereich nach Art. 21 Baureglement

Zusätzliche massgebende Grundlagen

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachfolgenden Erlasse (nicht abschliessend gültigen Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten. Hier wird auch auf die folgende Seite verwiesen: www.baugesuch.sg.ch

Eidgenössische Erlasse

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit und Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten

Kantonale Erlasse

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Strassengesetz und Strassenverordnung
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Wasserbaugesetz
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit zugehöriger Verordnung
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Verordnung über den Schutz wildwachsender Pflanzen und freilebender Tiere (Naturschutzverordnung)
- Energiegesetz / Energieverordnung
- Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch

Kommunale Erlasse

- Parkierungsreglement
- Abfallreglement
- Abwasserreglement
- Gebührentarif Bauwesen
- Reglement über die Elektrizitätsversorgung
- Reglement über die Wasserversorgung
- Schutzzonenreglement für das Grundwasserpumpwerk Schäfli
- Schutzzonenreglement für die Grundwasserfassung der Gemeinde Höchst
- Schutzverordnung
- Schutzverordnung für das Naherholungsgebiet Käsiweiher

Normen

Für die Dimensionierung, Berechnung und Ausstattung von Bauten und Anlagen sind folgende Normen als Richtlinie zu beachten:

- VSS 40 065 Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen
- VSS 40 066 Parkieren – Projektierung von Veloparkierungsanlagen
- VSS 40 273a Knoten – Sicherverhältnisse in Knoten in der Ebene
- VSS 40 281 Parkieren – Angebot an Parkfelder für Personenwagen
- VSS 40 291a Parkieren – Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen
- SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA 180 Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau
- SIA 380/1 Heizwärmebedarf
- SN 521 500 Hindernisfreie Bauten
- SN 592 000 Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung
- VKF Brandschutznorm (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen)
- bfu Sicherheitsempfehlungen zur Unfallverhütung
- Baudepartement Richtlinien und Empfehlungen zur Gestaltung von Spielplätzen