MEIN ECK
DEIN ECK
RHEINECK

Anhang zum Baureglement

Erläuterungsskizzen

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.

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

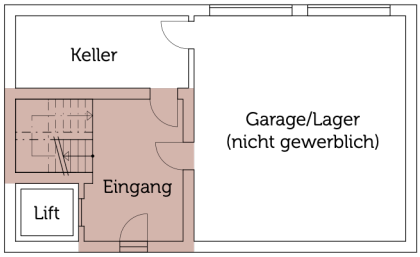
071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Bruttogeschossfläche (Art. 3 BauR)

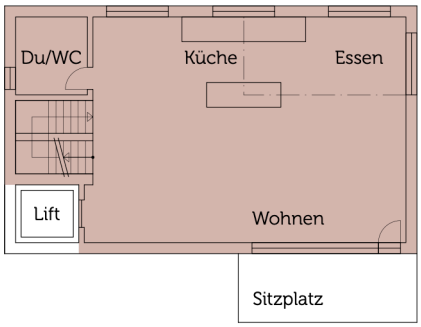
Erläuterung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist farbig dargestellt.

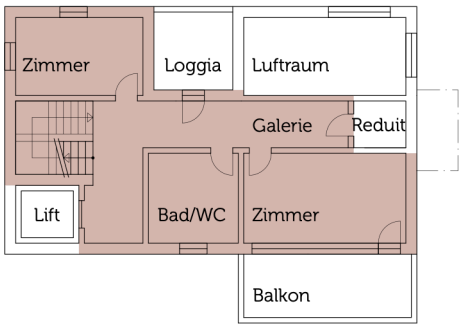
Untergeschoss



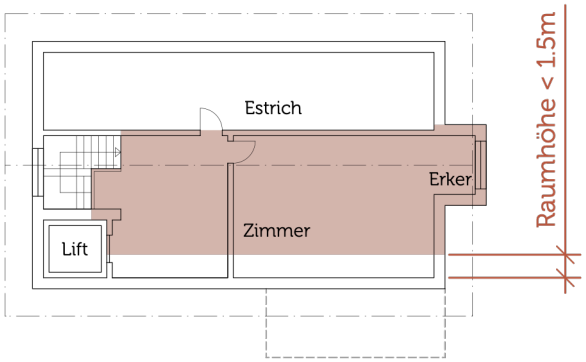
Erdgeschoss



Obergeschoss



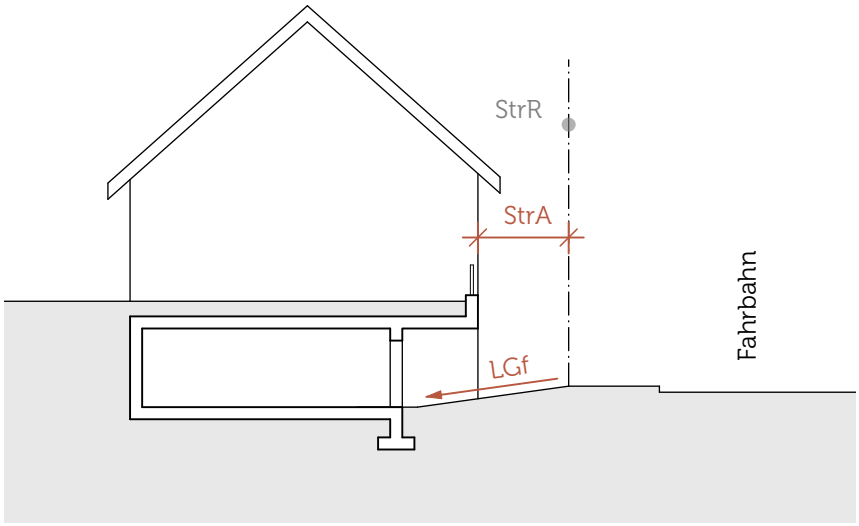
Dachgeschoss



Grundstückszufahrten (Art. 9 BauR)

Verweise

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



StrA Strassenabstand
StrR Strassenrand
LGf Längsgefälle

Niveaupunkt (Art. 13 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 77 Niveaupunkt

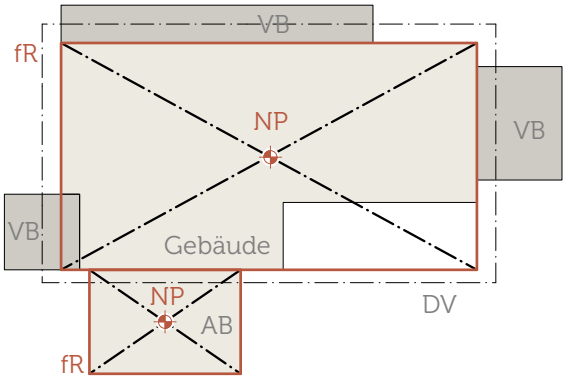
[1] *Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtsecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.*

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

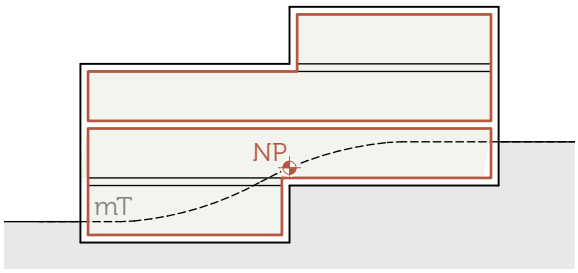
Art. 78 Massgebendes Terrain

[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.*

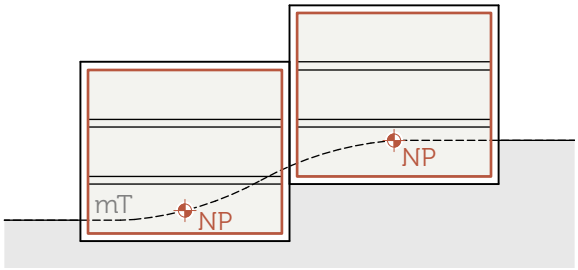
[2] *Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.*



fR flächenkleinstes Rechteck
NP Niveaupunkt
VB Vorbaute
AB Anbaute
DV Dachvorsprung



NP Niveaupunkt
mT massgebendes Terrain



NP Niveaupunkt
mT massgebendes Terrain

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Art. 15 und 16 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.*

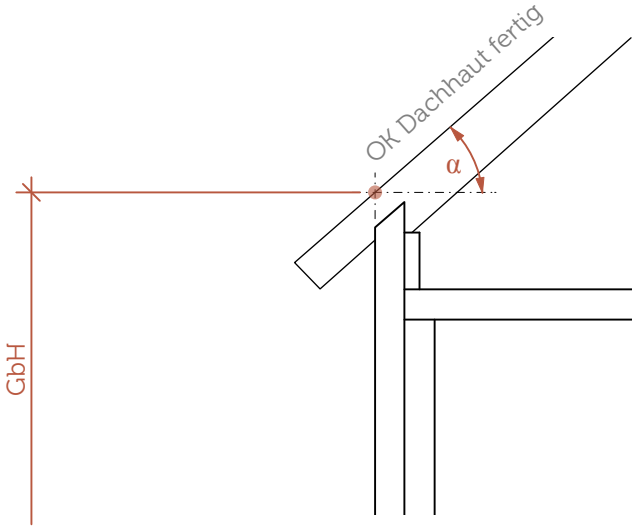
Art. 86 Fassadenhöhe

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

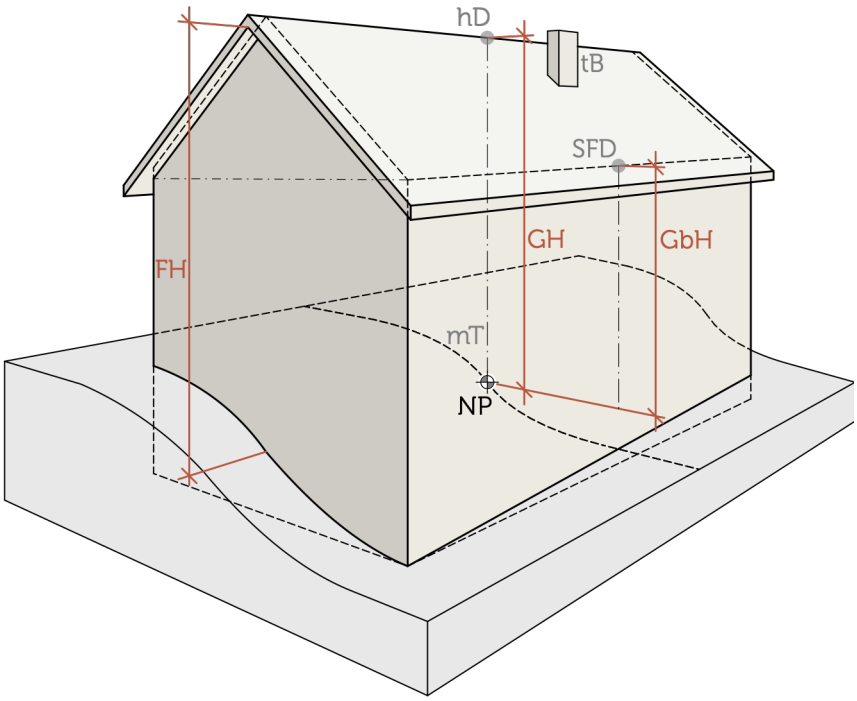
Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Satteldach)

Erläuterungen

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

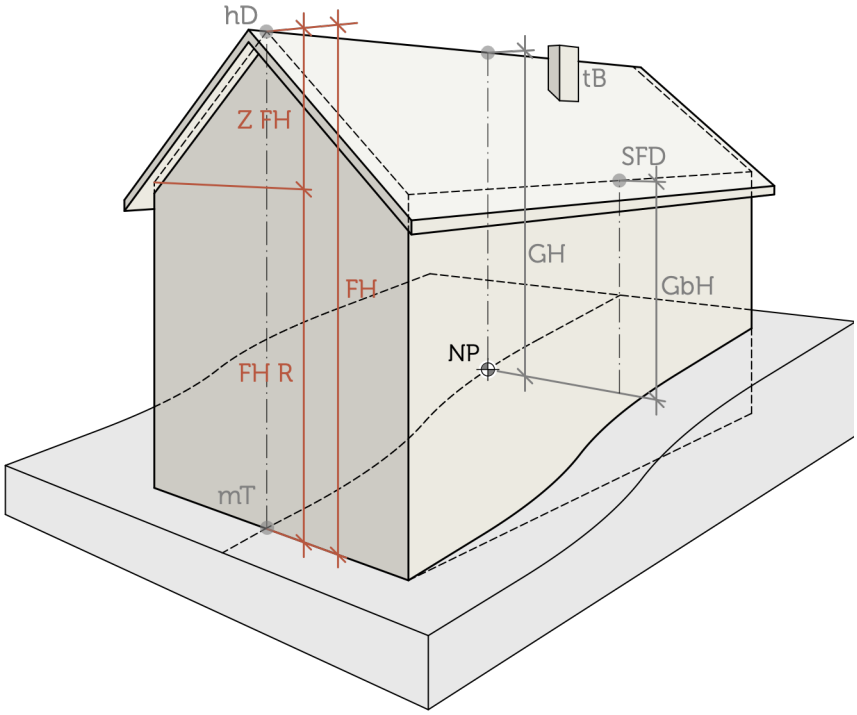


α Winkelmass
GbH Gebäudehöhe



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)

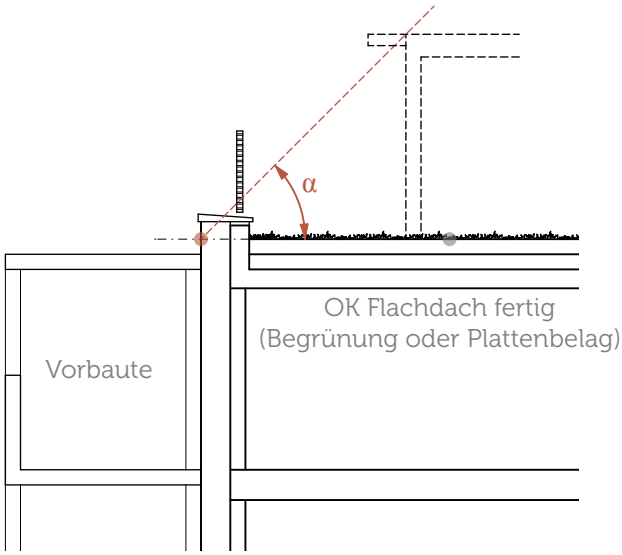


FH Fassadenhöhe
FH R Fassadenhöhe gemäss Regelmasstabelle
Z FH Zuschlag Fassadenhöhe
GH Gesamthöhe
GbH Gebäudehöhe
hD höchster Punkt Dachoberkante
SFD Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante
NP Niveaupunkt
mT massgebendes Terrain
tB technisch notwendiges Bauteil

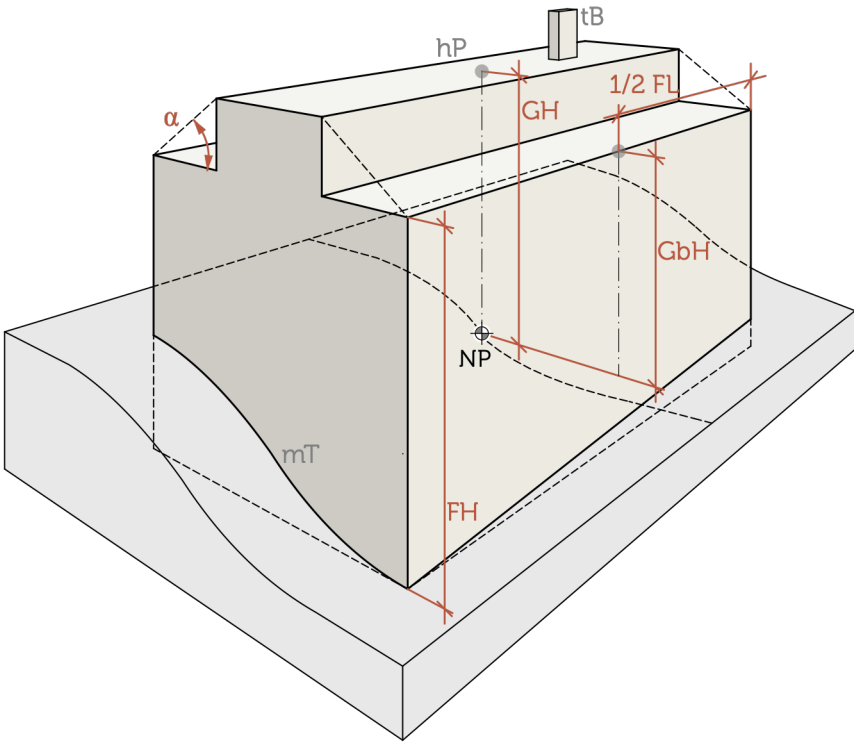
Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Flachdach)

Erläuterungen

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

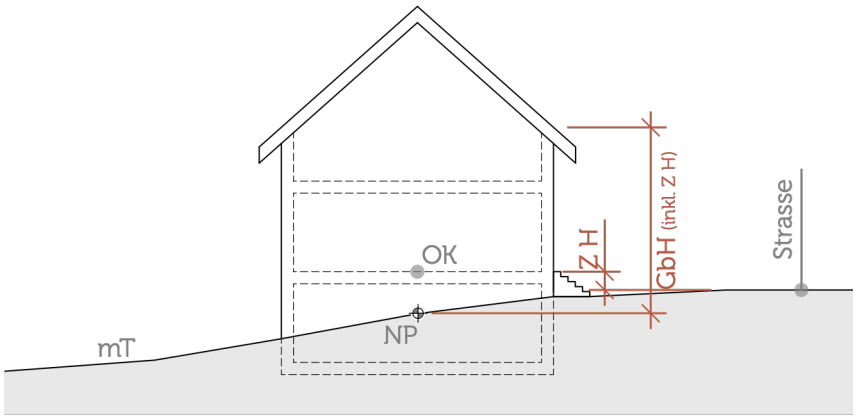


α Winkelmass



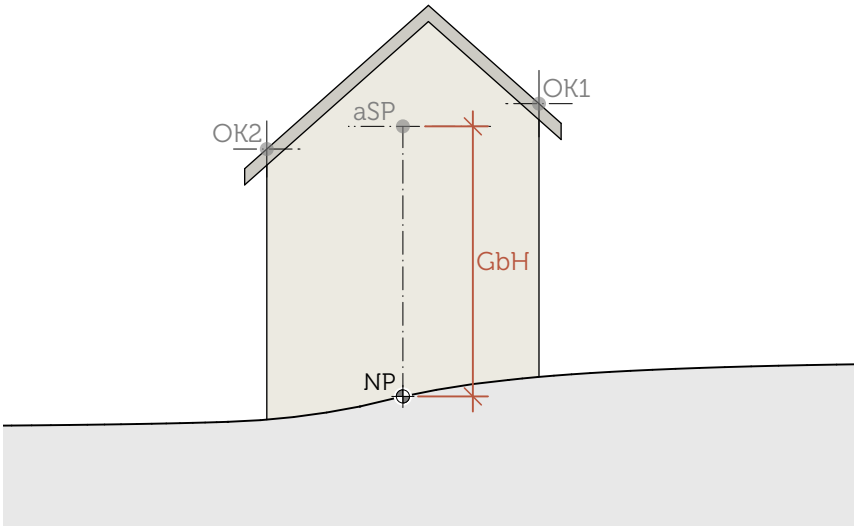
GH Gesamthöhe
GbH Gebäudehöhe
hP Höchster Punkt des Daches
FL Fassadenlänge
FH Fassadenhöhe
α Winkelmass für Längsfassade
NP Niveaupunkt
mT Massgebendes Terrain
tB Technisch notwendiges Bauteil

Erhöhung der Gebäudehöhe (Art. 16 BauR)

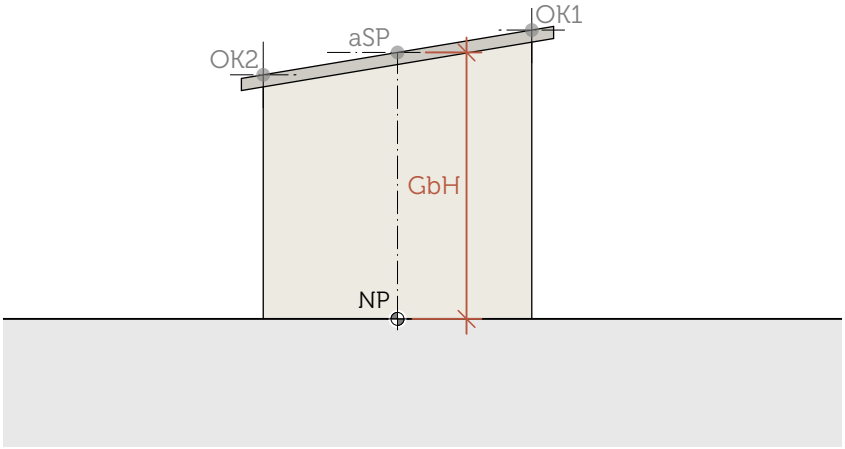


Z H	Zuschlag für Hochparterre
GbH	Gebäudehöhe
NP	Niveaupunkt
OK	Oberkante Fussboden Hochparterre
mT	massgebendes Terrain

Ausgemittelter Schnittpunkt (Art. 16 und 17 BauR)



GbH Gebäudehöhe
OK1 Dachoberkante 1
OK2 Dachoberkante 2
aSP ausgemittelter Schnittpunkt
NP Niveaupunkt



GbH Gebäudehöhe
OK1 Dachoberkante 1
OK2 Dachoberkante 2
aSP ausgemittelter Schnittpunkt
NP Niveaupunkt

Dachraum (Art. 15 BauR)

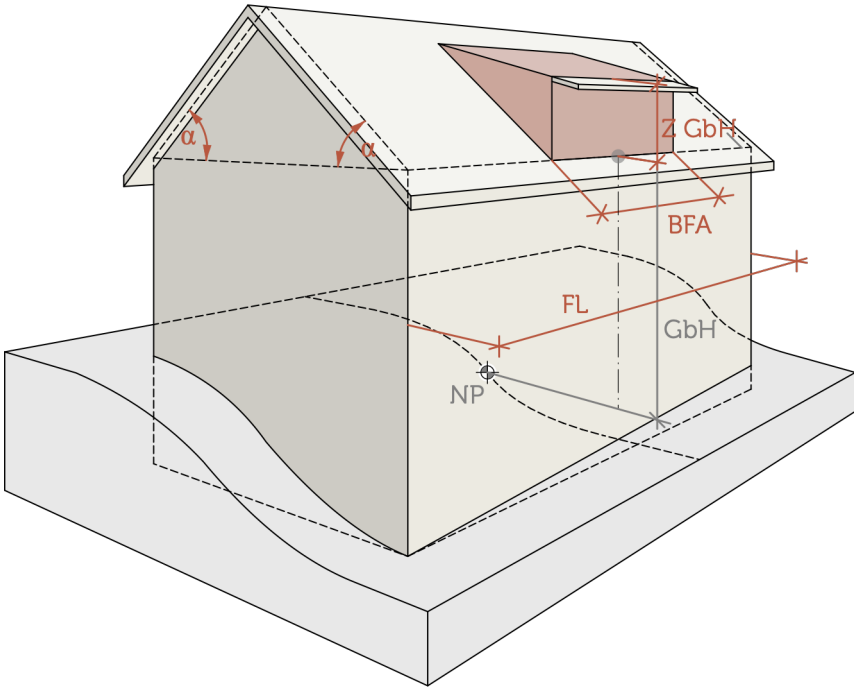
Planungs- und Baugesetz

Art. 85 Dachraum

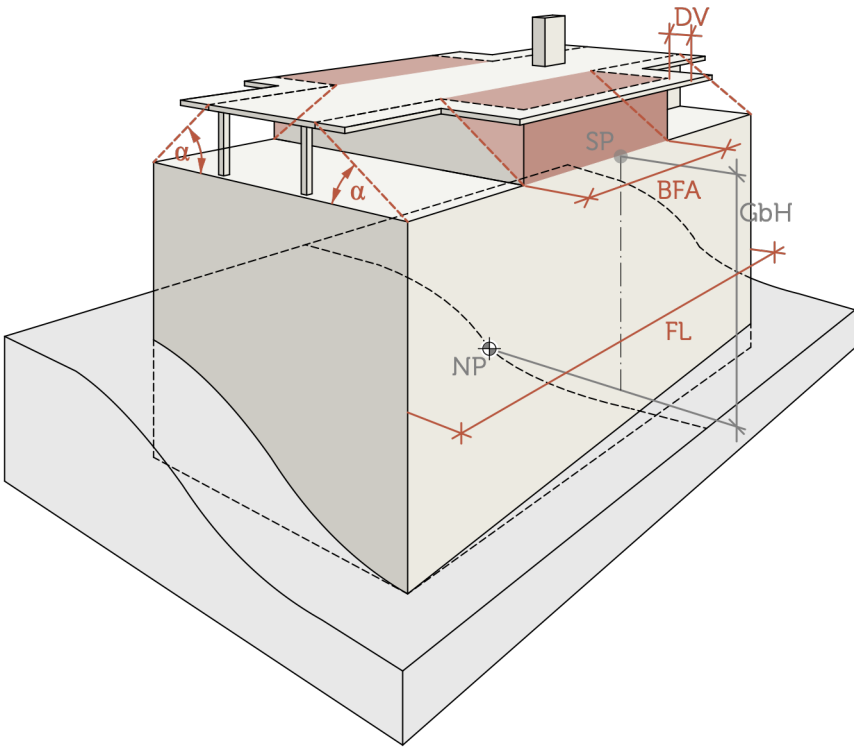
[1] *Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses.*

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

Ausserhalb des Dachraumes zulässiges Gebäudevolumen



Z GbH Zuschlag Gebäudehöhe
BFA Bruchteil Fassadenabschnitt
GbH Gebäudehöhe
NP Niveaupunkt
α Winkelmass
FL Fassadenlänge



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

Gebäudelänge und -breite (Art. 15 BauR Index 6 | 11 | 12)

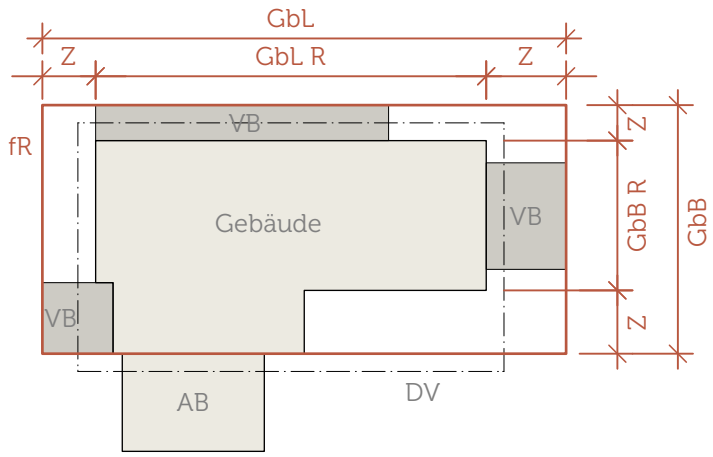
Planungs- und Baugesetz

Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

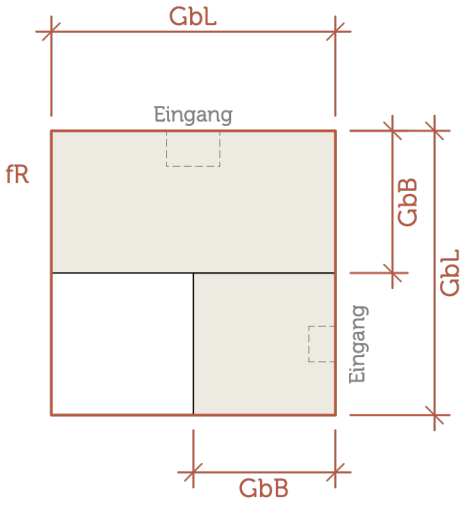
[1] *Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.*

[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.*

Gebäudelänge und -breite mit Vorbauten



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



GbL Gebäudelänge
GbB Gebäudebreite
fR flächenkleinstes Rechteck

Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 17 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.*

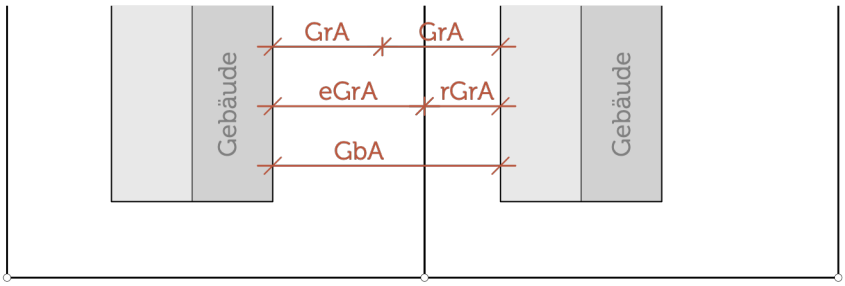
2 *Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche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

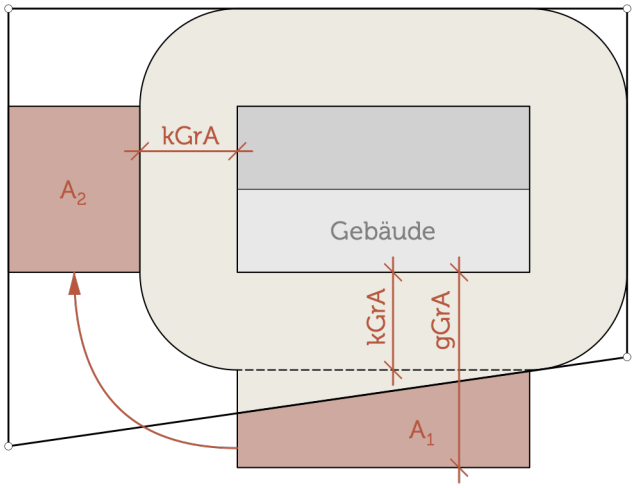
Art. 93 Gebäudeabstand

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.*

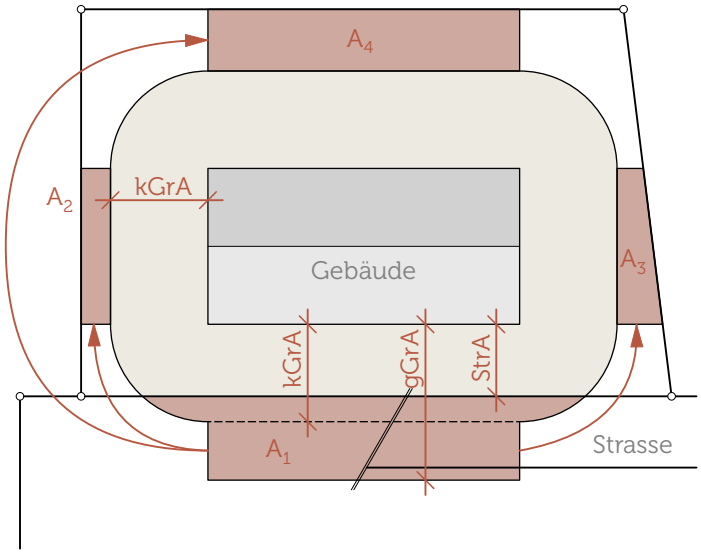
2 *Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem nach den massgebenden Bestimmungen geltenden Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen.*



GrA Grenzabstand
eGrA erweiterter Grenzabstand
rGrA reduzierter Grenzabstand
GbA Gebäudeabstand



kGrA kleiner Grenzabstand
gGrA grosser Grenzabstand
A_1 verlagerte Grenzabstandsfläche
A_2 zu verlagernde Grenzabstandsfläche
$A_1 \leq A_2$ flächengleiche Verlagerung der Grenzabstandsflächen



kGrA kleiner Grenzabstand
gGrA grosser Grenzabstand
StrA Strassenabstand
A_2 | A_3 | A_4 verlagerte Grenzabstandsflächen
A_1 zu verlagernde Grenzabstandsfläche

$A_1 \leq (A_2 + A_3 + A_4)$

Kleinbauten und Anbauten (Art. 19 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 74 Kleinbauten

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

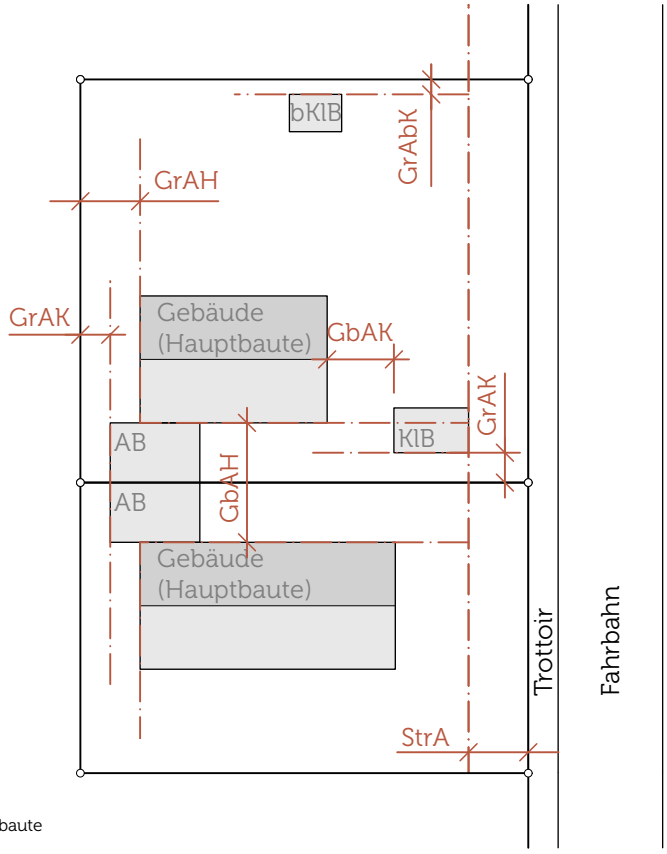
Art. 75 Anbauten

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.*



GrAH Grenzabstand Hauptbaute
GrAK Grenzabstand Klein- u. Anbaute
GrAbK Grenzabstand bewilligungsfreie Kleinbaute
StrA Strassenabstand
GbAH Gebäudeabstand Hauptbaute
GbAK Gebäudeabstand Kleinbaute
AB Anbaute
KlB Kleinbaute
bKlB bewilligungsfreie Kleinbaute

Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 20 BauR)

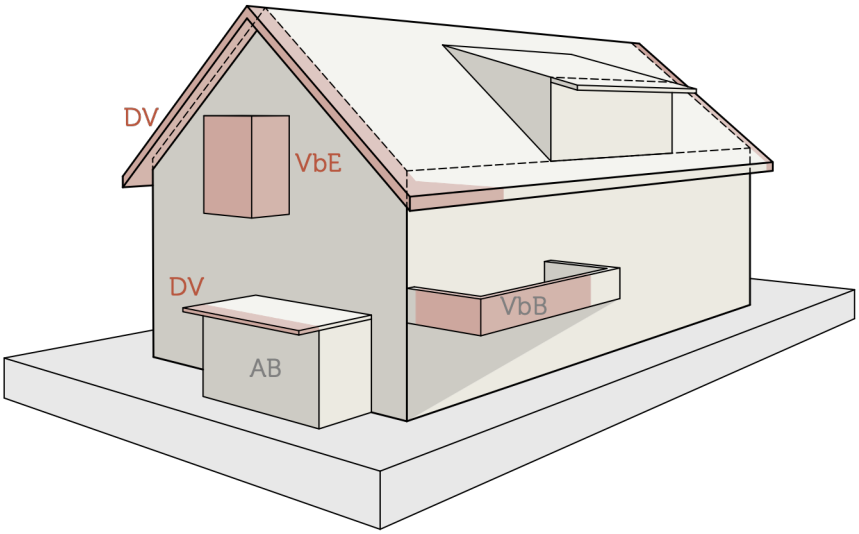
Planungs- und Baugesetz

Art. 76 Vorbauten

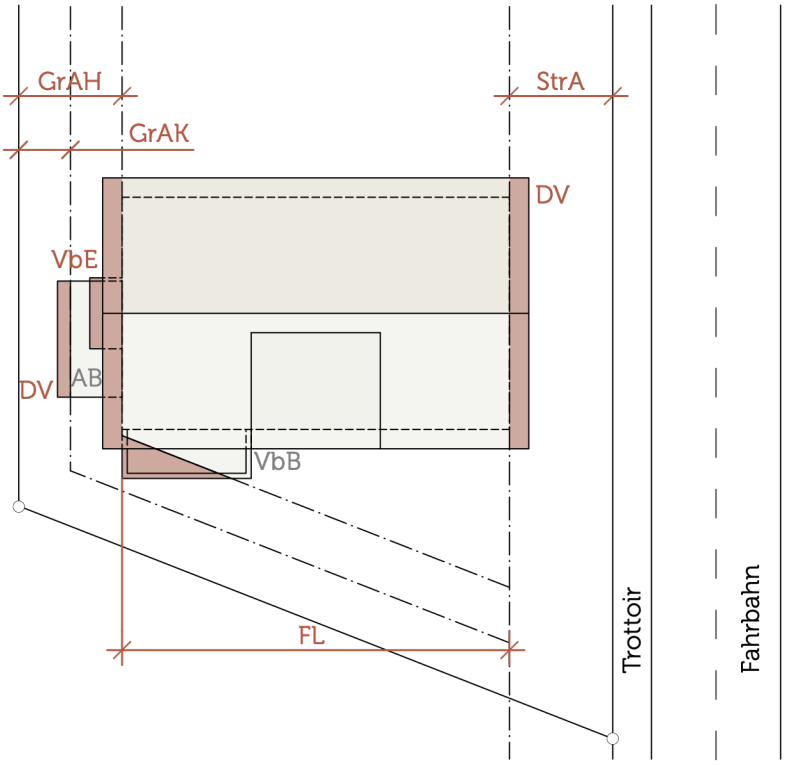
[1] *Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.*

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



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

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile (Art. 21 BauR)

Planungs- und Baugesetz

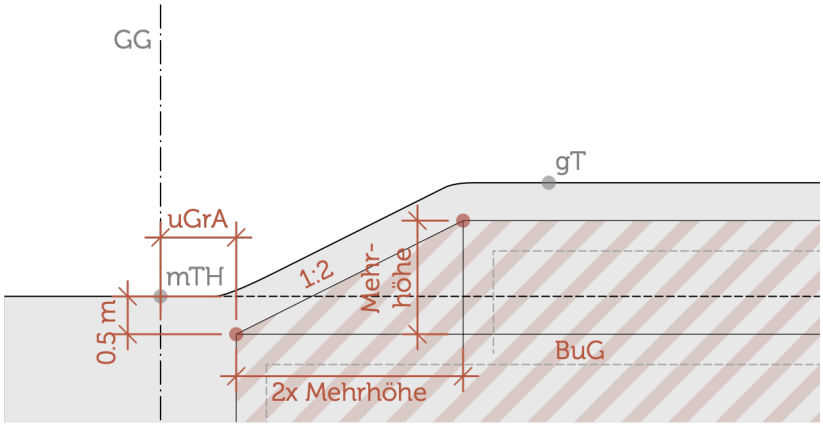
Art. 76a Unterirdische Bauten

1 *Unterirdische Bauten sind unbewohnte und keinem regelmässigen Aufenthalt von Personen dienende Bauten oder Bauteile, die mit Ausnahme von notwenigen 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.



GG	Grundstücksgrenze
uGrA	unterirdischer Grenzabstand Gebäudeteile
BuG	Bereich unterirdische Gebäude und Gebäudeteile
gT	gestaltetes Terrain
mTH	massgebende Terrainhöhe

Abgrabungen (Art. 24 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

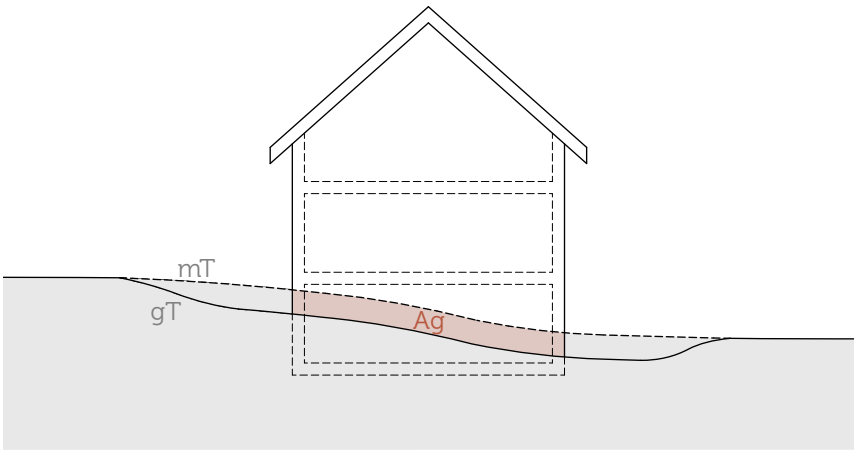
1 *Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die Baubehörde.*

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.*

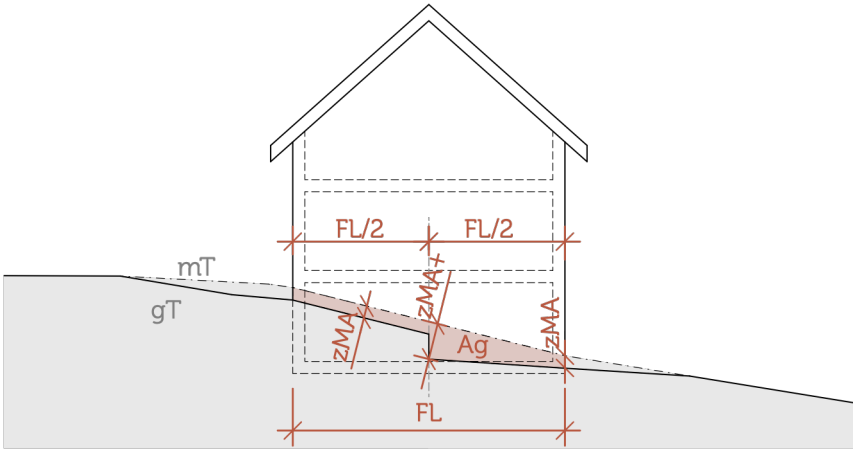
Erläuterungen

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.

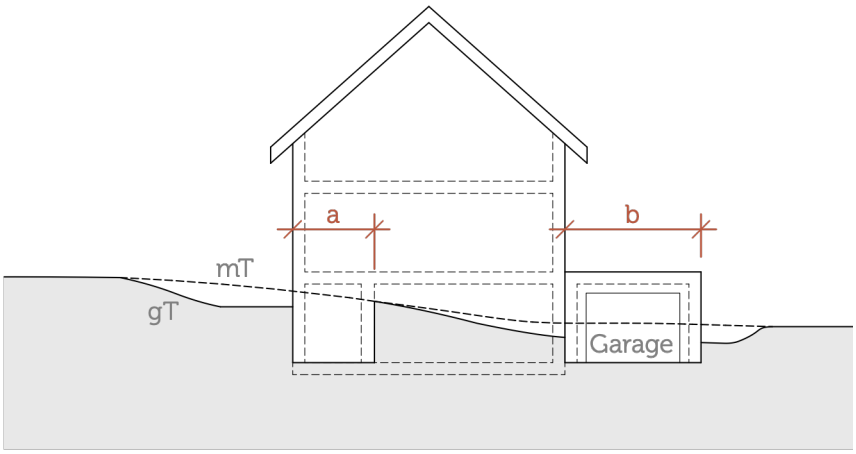


Ag Abgrabung
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain

Ag Abgrabung
FL Fassadenlänge
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain
zMA zulässiges Mass für Abgrabungen unter 25% mittlerer Neigung max. 40 cm
zMA+ zulässiges Mass für Abgrabungen auf 1/2 der Fassadenlänge max. 1.20 m



a + b max. Anzahl Meter für Abgrabung
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain



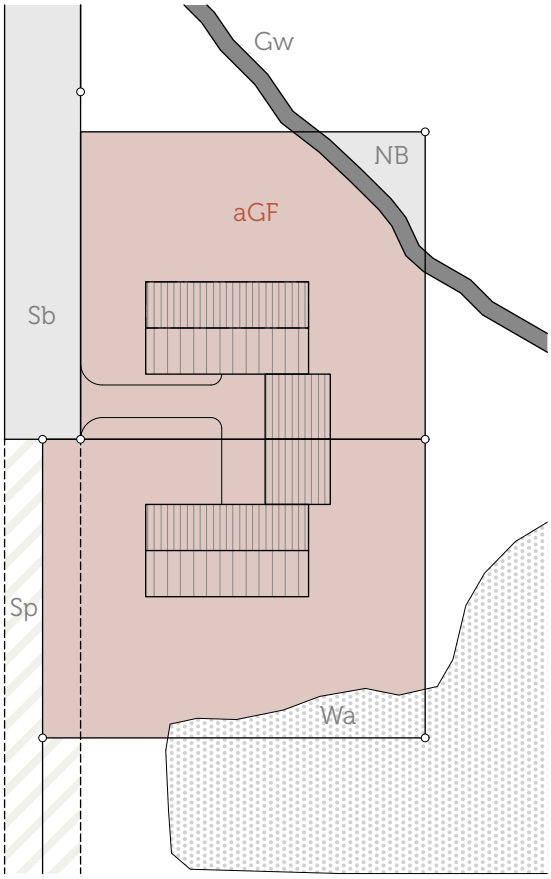
Anrechenbare Grundstücksfläche (Art. 28 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 88 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 Korrektion öffentlicher Strassen oder Gewässer Boden abgetreten, wird dieser bei der Baumassenziffer weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet*



aGF	anrechenbare Grundstücksfläche
NB	Nichtbauzone
Sb	Strasse, bestehend
Sp	Strasse, projektiert
Gw	Gewässer
Wa	Wald