



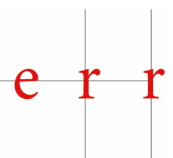
Projekt Nr. 074.3.011

28. Juli 2020

Beilagen zum Baureglement

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz.....	3
1.1 Allgemeine Bestimmungen	3
1.2 Begriffe	3
1.3 Massangaben für Bauten und Bauteile.....	5
1.4 Grössenbeschränkungen.....	6
1.5 Dichteziffer.....	8
1.6 Abstände	9
2 Weitere Definitionen und Begriffe	10
3 Zusätzliche massgebende Grundlagen	11

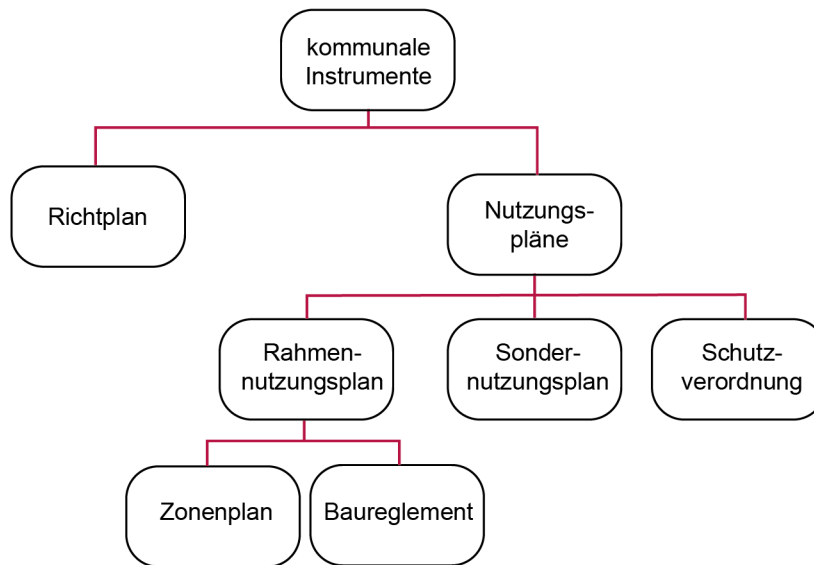
1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz¹

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.



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

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

Art. 75 PBG 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.

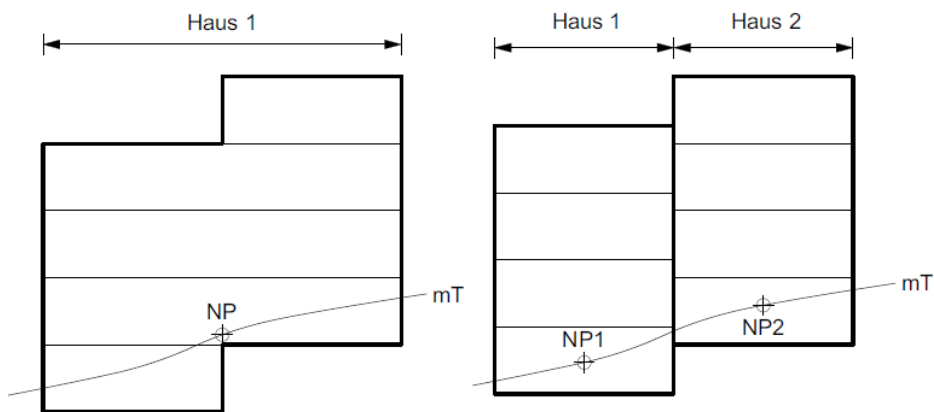
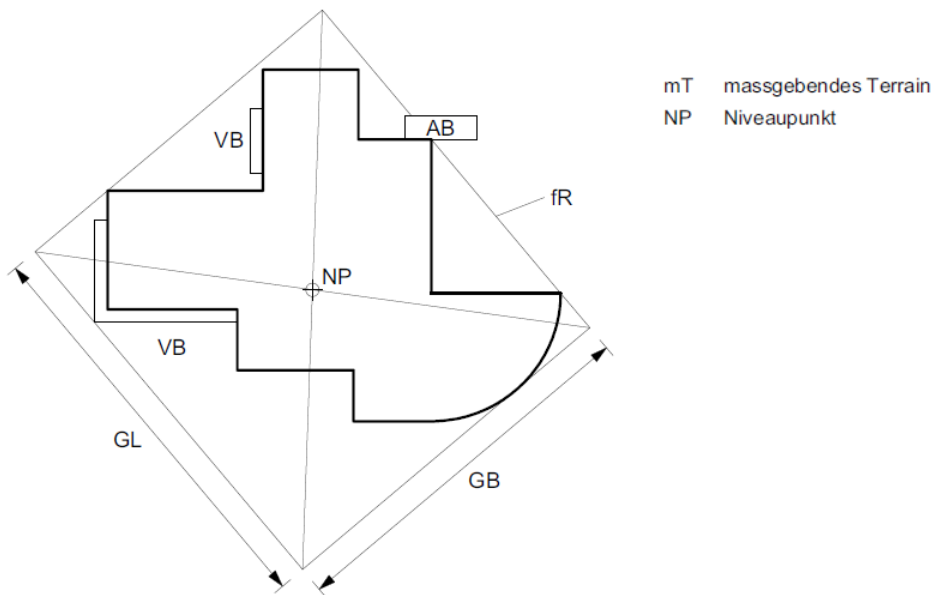
¹ Planungs- und Baugesetz (PBG); sGS 731.1

Art. 76 PBG Vorbauten

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

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.



- AB Anbau
- fR flächenkleinstes Rechteck
- GB Gebäudebreite
- GL Gebäudelänge
- NP Niveaupunkt
- VB Vorbau

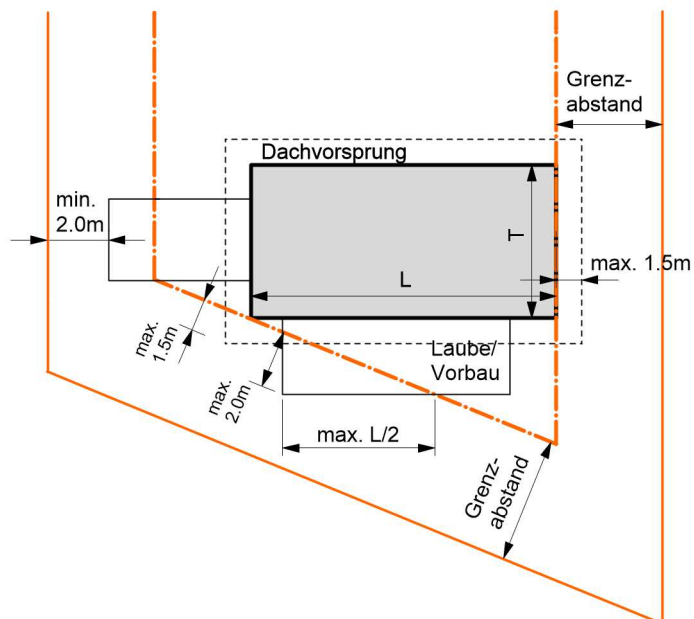
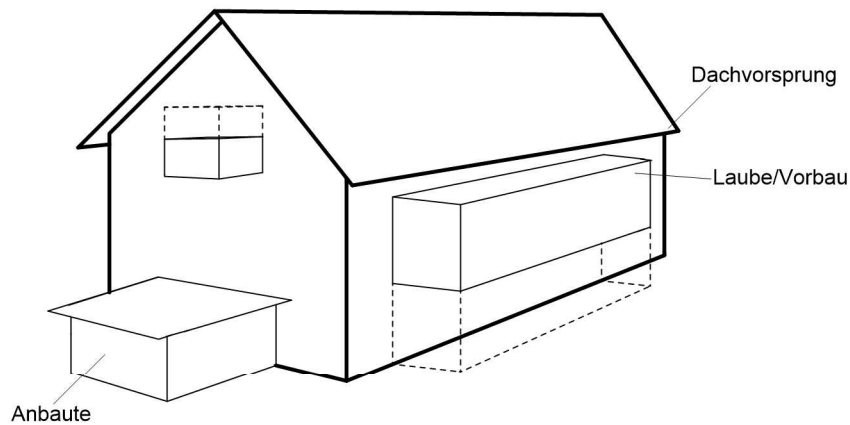
Art. 78 PBG Massgebendes Terrain

- 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.

1.3 Massangaben für Bauten und Bauteile

Art. 81 PBG Vorbauten und Dachvorsprünge

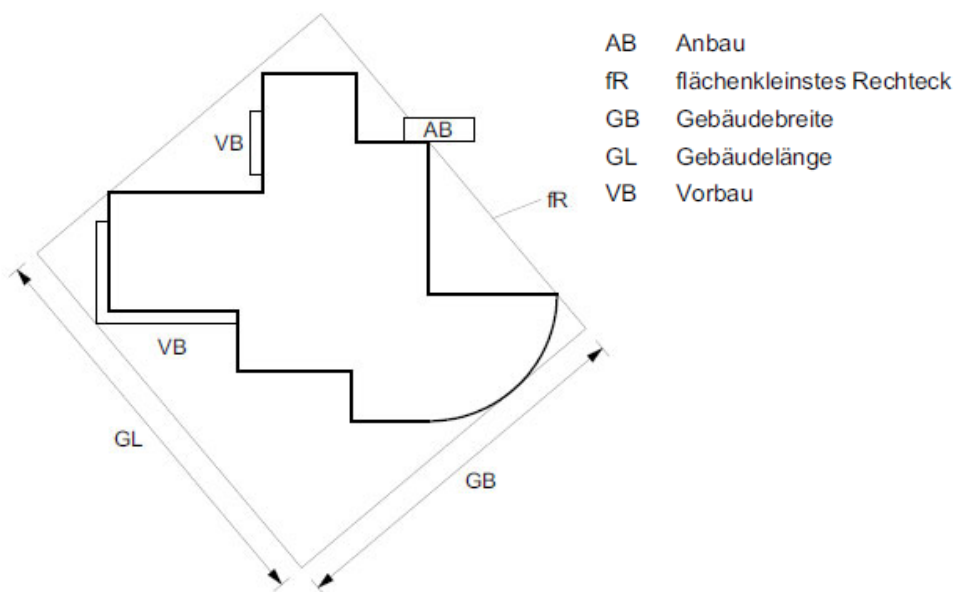
- 1 Vorbauten ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für Tiefe und Länge in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- 2 Dachvorsprünge ragen höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe in den Grenz- oder Strassenabstand hinein.
- 3 Der kommunale Nutzungsplan enthält die zulässigen Masse.



1.4 Grössenbeschränkungen

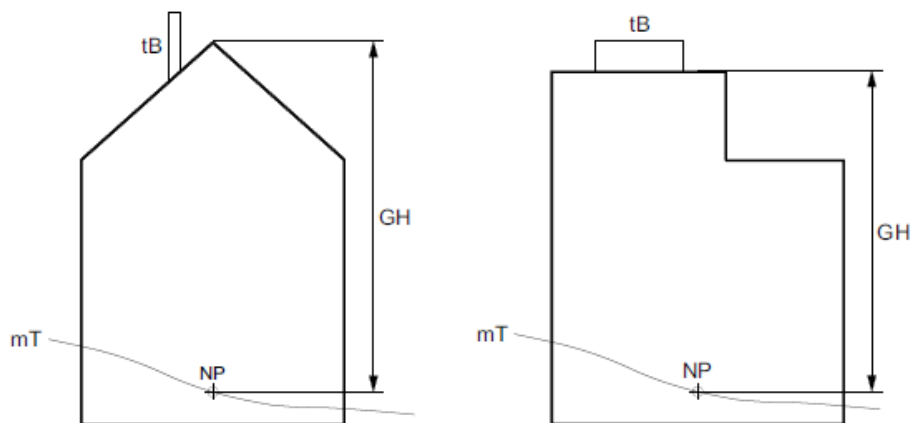
Art. 82 PBG Gebäudelänge und Gebäudebreite

- 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.



Art. 83 PBG Gesamthöhe

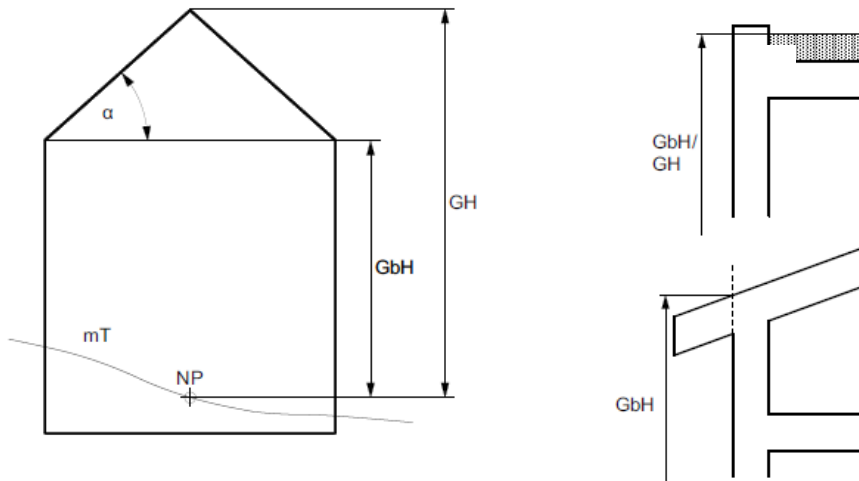
- 1 Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.
- 2 Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Solarzellen und Sonnenkollektoren.



- | | |
|----|-------------------------------|
| GH | Gesamthöhe |
| mT | massgebendes Terrain |
| NP | Niveaupunkt |
| tB | technisch notwendiges Bauteil |

Art. 84 PBG Gebäudehöhe

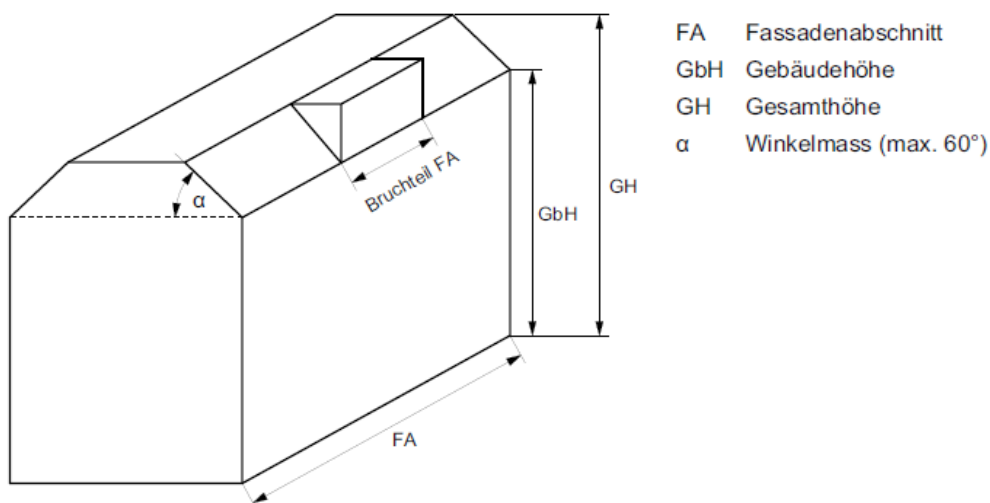
- 1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte.
- 2 Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmaß für die Bestimmung des Dachraums festgelegt.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



GbH	Gebäudehöhe
GH	Gesamthöhe
mT	massgebendes Terrain
NP	Niveaupunkt
α	Winkelmaß (max. 60°)

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.

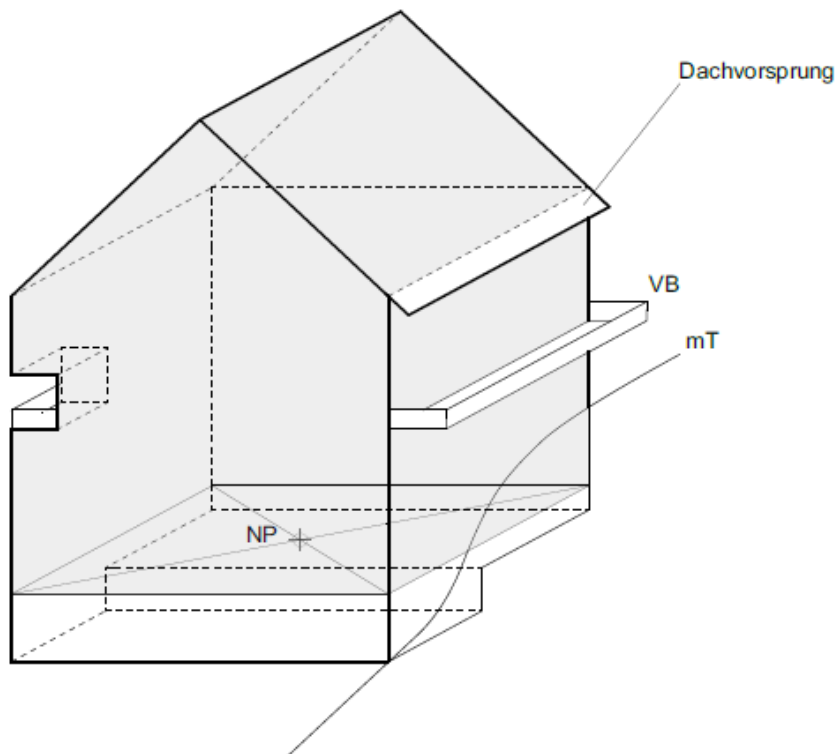


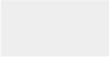
FA	Fassadenabschnitt
GbH	Gebäudehöhe
GH	Gesamthöhe
α	Winkelmaß (max. 60°)

1.5 Dichteziffer

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.



mT	massgebendes Terrain
NP	Niveaupunkt
VB	Vorbau
	relevantes Volumen 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.

1.6 Abstände

Art. 92 PBG Grenzabstand

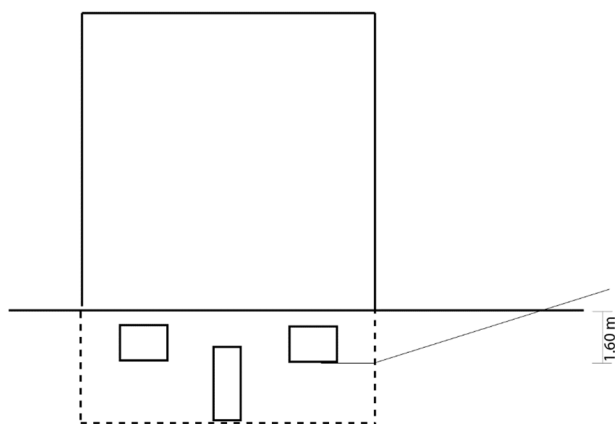
- ¹ Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade. Es gilt allseits der gleiche Grenzabstand.
- ² Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten 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.

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.

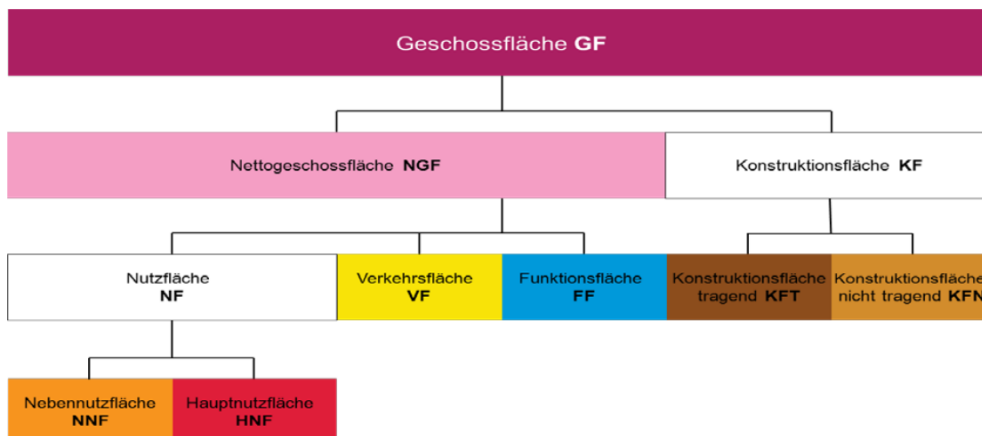
Art. 97 Terrainveränderungen

- 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.



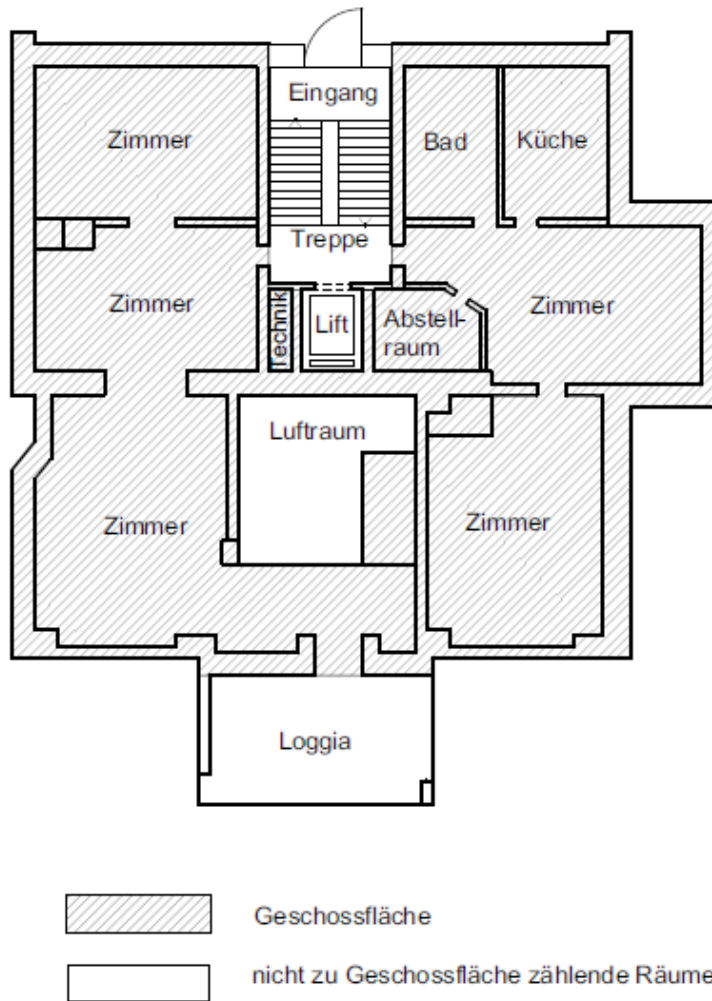
2 Weitere Definitionen und Begriffe

Flächendefinition gemäss SIA Norm 416



Flächendefinitionen

GF	allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche inkl. Konstruktionsfläche
NGF	Die Nettogeschossfläche NGF ist der Teil der Geschossfläche GF zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen.
KF	Die Konstruktionsfläche KF ist die Grundrissfläche der innerhalb der Geschossfläche GF liegenden umschliessenden und innenliegenden Konstruktionsbauteile wie Aussen- und Innenwände, Stützen und Brüstungen.
NF	Die Nutzfläche NF ist der Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient.
VF	Die Verkehrsfläche VF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, welcher ausschliesslich deren Erschliessung dient.
FF	Die Funktionsfläche FF ist jener Teil der Nettogeschossfläche NGF, der für haustechnische Anlagen zur Verfügung steht.
KFT	Konstruktionsfläche tragend
KFN	Konstruktionsfläche nichttragend
HNF	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
NNF	Die Nebennutzfläche NNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher die Hauptnutzfläche HNF zur Nutzfläche ergänzt. Sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren.



Zur Berechnung von

- Anzahl Abstellplätze nach Art. 16 BauR
- Spiel- und Begegnungsbereiche nach Art. 17 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