



Gemeinde Untereggen

Projekt Nr. 023.3.013

30. Mai 2023

Beilage zum Baureglement

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz	3
1.1 Allgemeine Bestimmungen	3
1.2 Begriffe	3
2 Grössenbeschränkungen	7
3 Weitere Definitionen und Begriffe	14

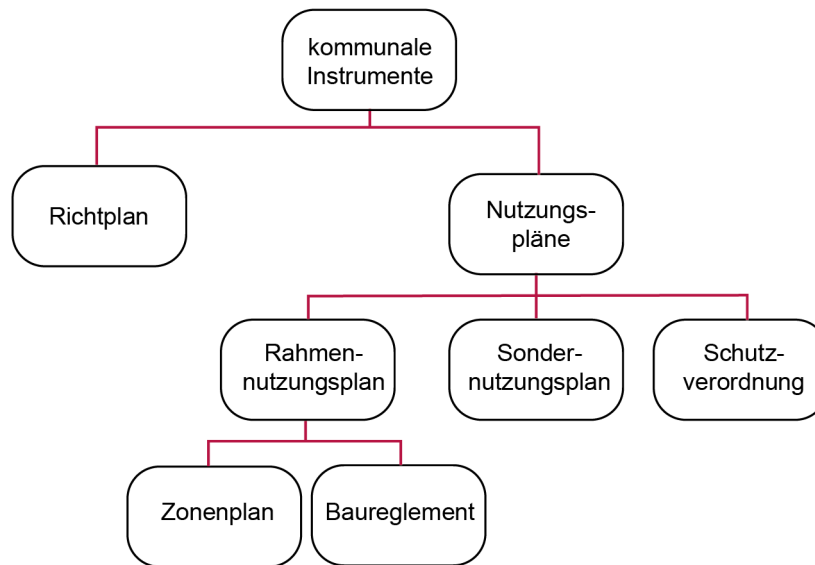
1 Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz¹

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 PBG Ortsplanung

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

- 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 (Art. 19 BauR)

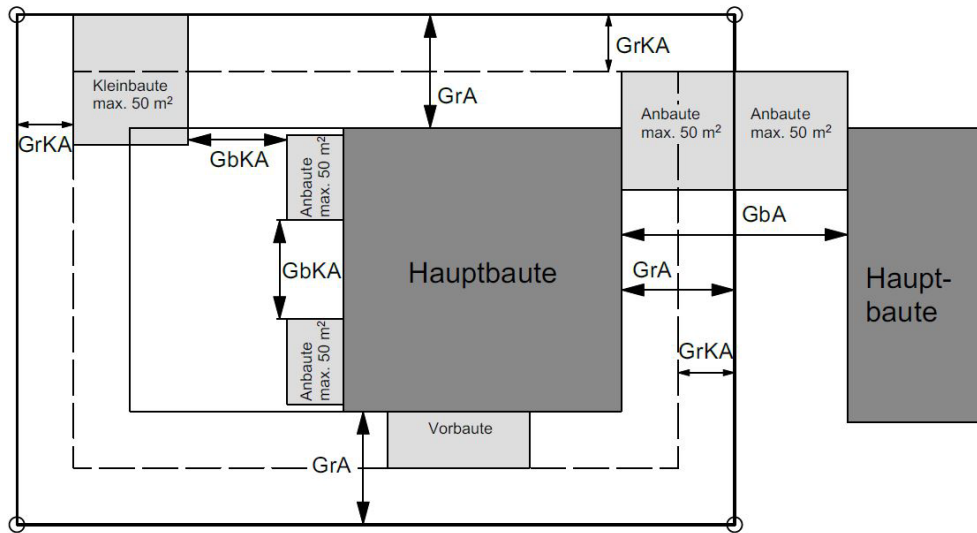
Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten.

¹ Planungs- und Baugesetz (sGS, 731.1, PBG)

Art. 75 PBG Anbauten (Art. 19 BauR)

- 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.

Abbildung 1: Grenz- und Gebäudeabstände von Haupt-, Klein-, Anbauten

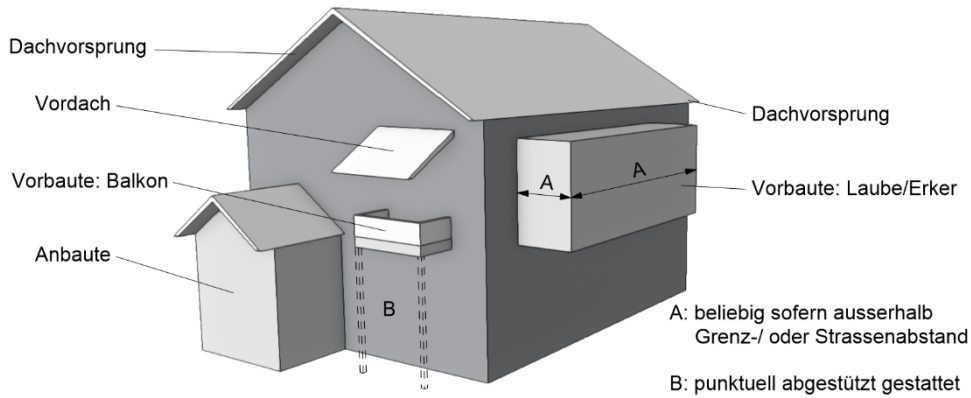


GrA	min. Grenzabstand für Hauptbauten	GbA	Gebäudeabstand für Hauptbauten
GrKA	min. Grenzabstand für Klein- und Anbauten (mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze)	GbKA	min. Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten

Art. 76 PBG Vorbauten

Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden. (siehe Abbildung zu Art. 81 PBG)

Abbildung 2: Vor- und Anbauten:



Art. 77 PBG 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 zusammengebaute Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Abbildung 3: Niveaupunkt

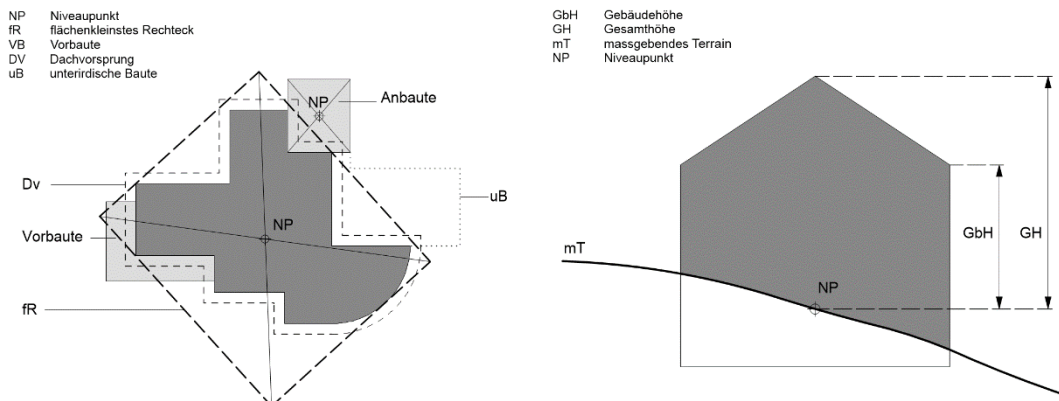
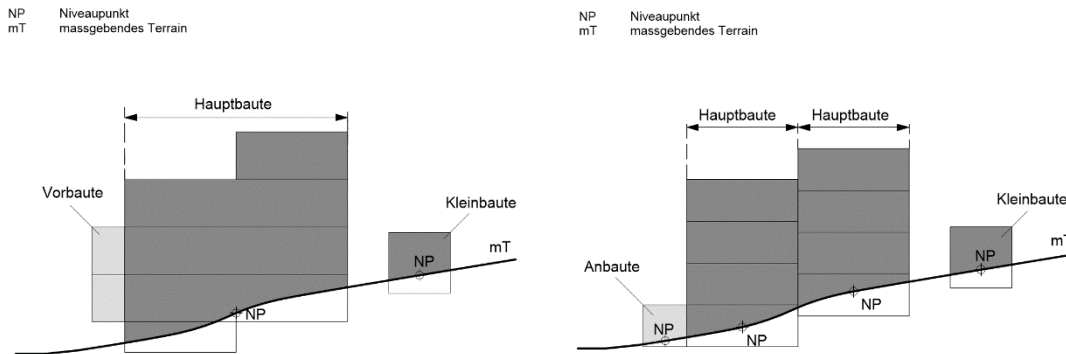


Abbildung 4: Separate Niveaupunkte



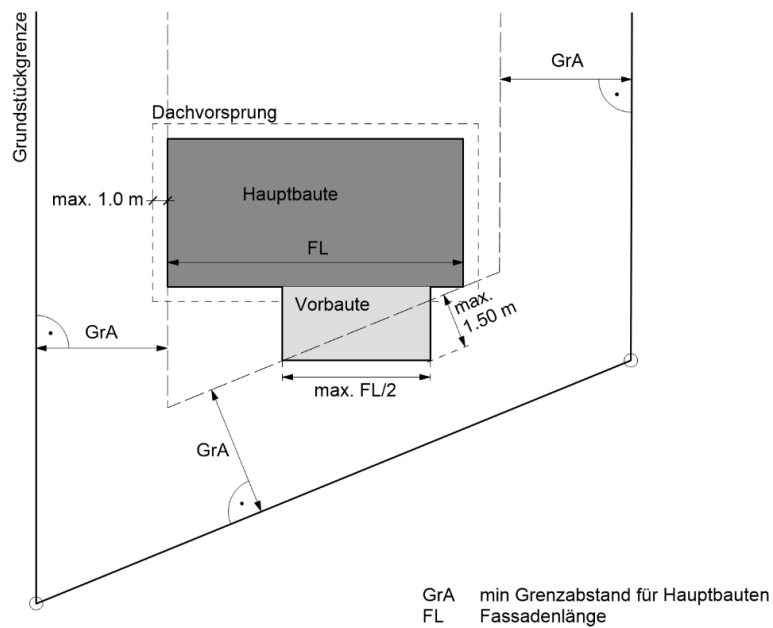
Art. 78 PBG Massgebendes Terrain

- 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. 20 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: Masse für Vorbauten und Dachvorsprünge

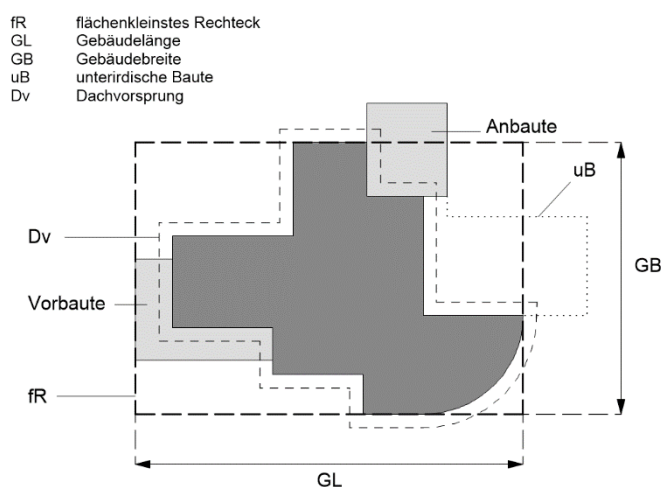


2 Grössenbeschränkungen

Art. 82 PBG 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. 76.
- 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. 76..

Abbildung 6: Flächenkleinstes Rechteck, Gebäudelänge



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.

Abbildung 7: Gebäudehöhe, Gesamthöhe

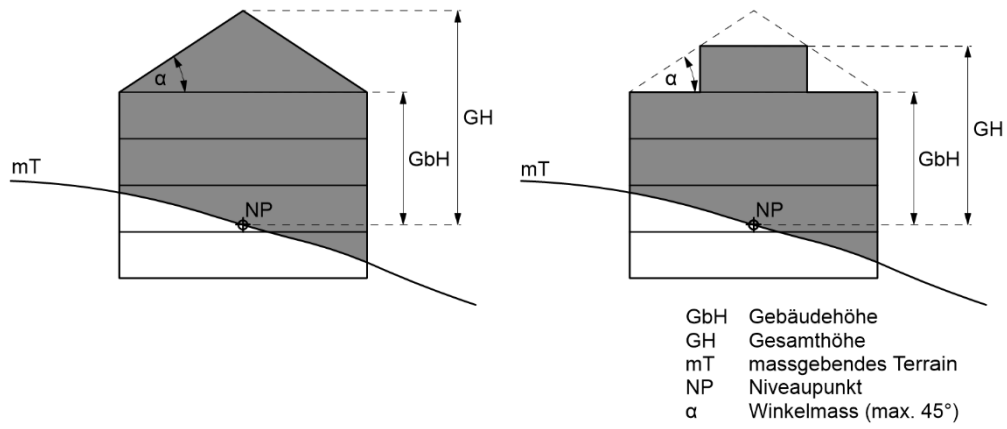
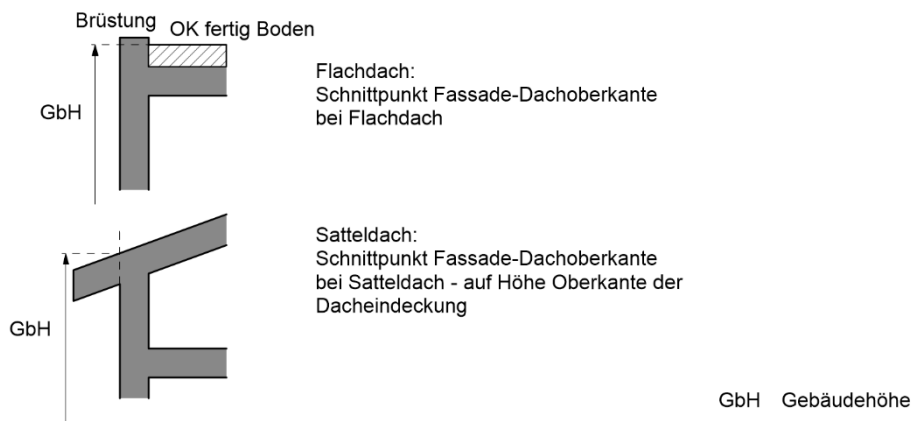


Abbildung 8: Schnittpunkt „Fassadenoberkante“



Art. 85 PBG Dachraum (Art. 17 BauR)

- 1 Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 festgelegten Winkelmasses.
- 2 Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

Abbildung 9: Dachraum

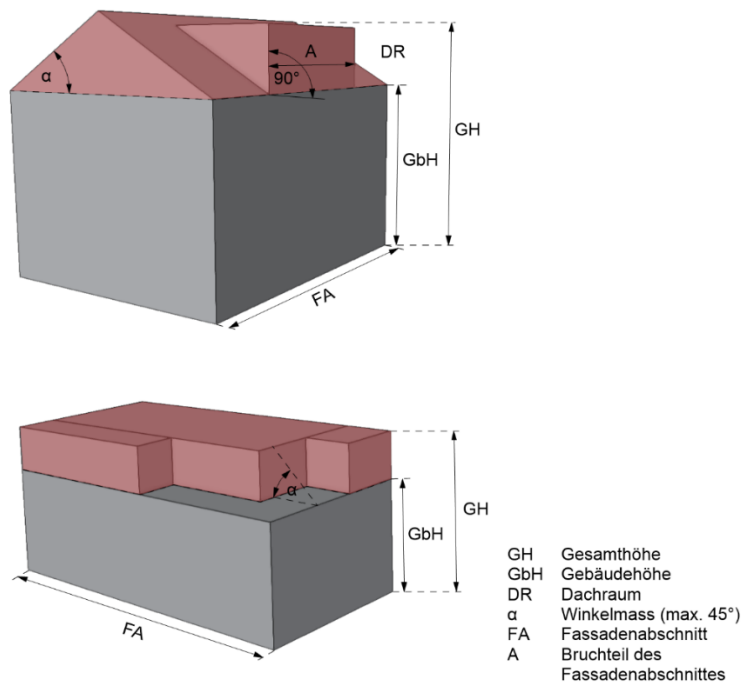
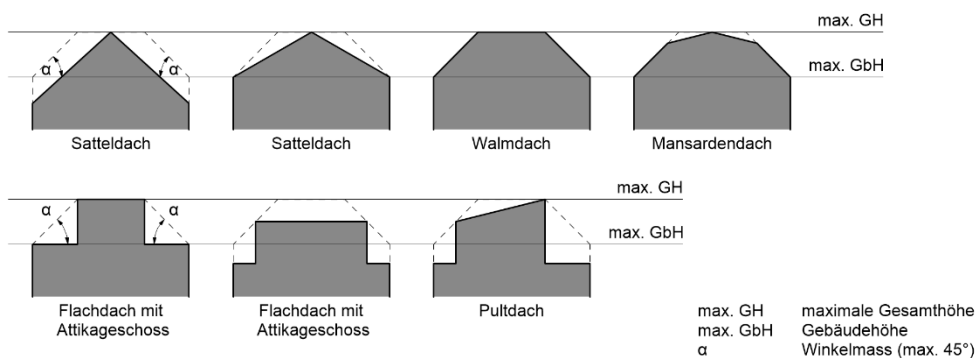


Abbildung 10: Mögliche Dachvarianten innerhalb Dachraumprofil



Art. 86 PBG talseitige Fassadenhöhe (Art. 10 BauR)

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

Abbildung 11: Fassadenhöhe

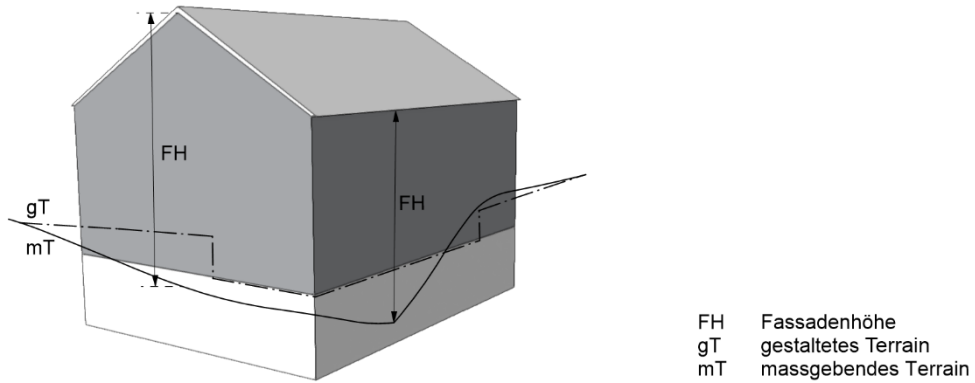
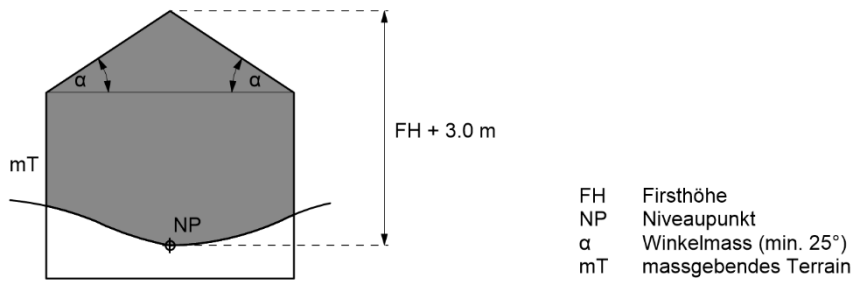


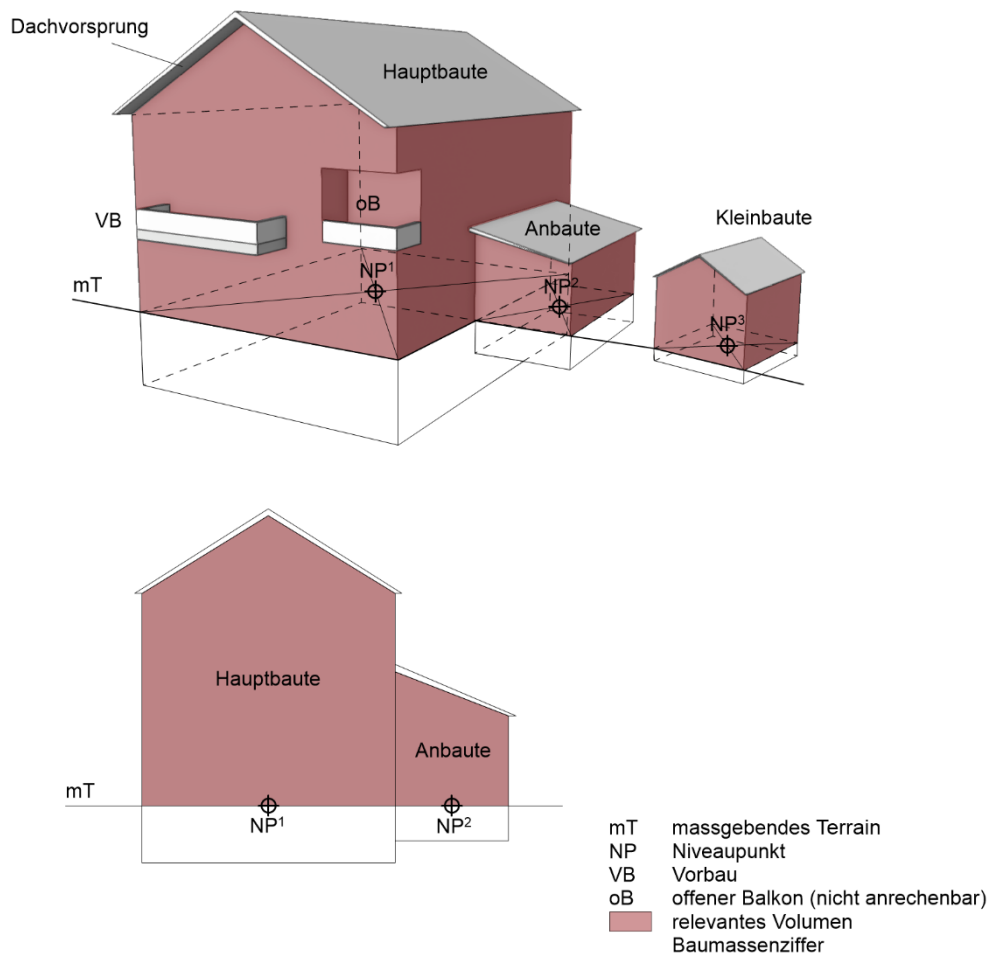
Abbildung 12: Fassadenhöhe bei talseitig gibelständigen Bauten



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.

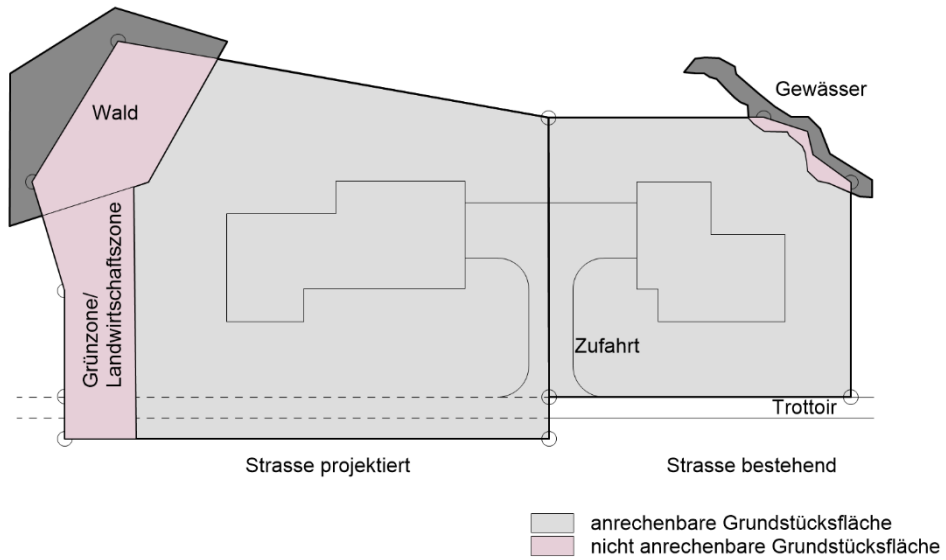
Abbildung 13: Baumassenziffer



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 bei der Baumassenziffer weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet.

Abbildung 14: anrechenbare Grundstücksfläche



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.

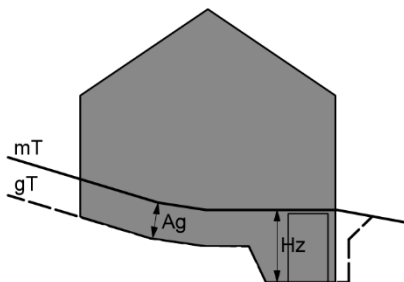
Art. 93 PBG Gebäudeabstand

- ¹ Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Er entspricht der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. 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.

Art. 97 PBG Terrainveränderungen (Art. 23 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 zulässige 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: Abgrabung



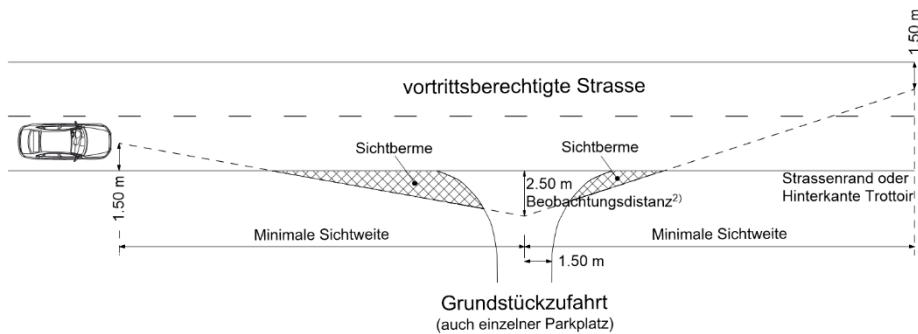
mT	massgebendes Terrain
gT	gestaltetes Terrain
Ag	maximale Abgrabungshöhe
H _z	Hauszugang, -zufahrt

3 Weitere Definitionen und Begriffe

Art. 11 BauR Ausfahrten und Vorplätze

Beim Ausfahren haben die Sichtweiten im Abstand von 2.5 m ab Fahrbahnrand gemessen den minimalen Anforderungen zu genügen. Generell sind die Sichtzonen (Sichtbermen) zwischen 0.6 m und 3.0 m Höhe freizuhalten (keine Sicht behindernde Pflanzen, Einfriedung, Böschungen, Entsorgungseinrichtungen, Bauten oder sonstige Anlagen).

Abbildung 16: Sichtweite Strasse



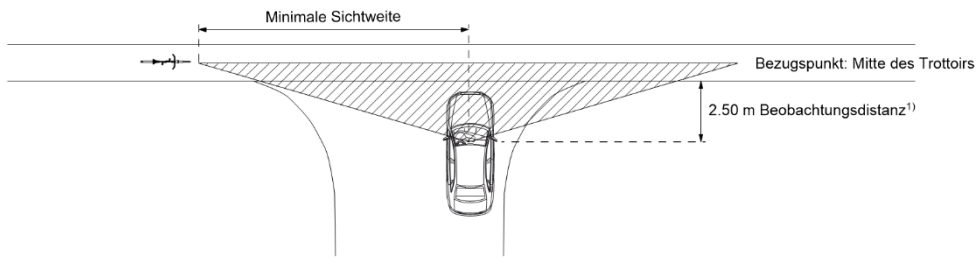
Erforderliche Knotensichtweiten entsprechend der signalisierten Höchstgeschwindigkeit auf der vortrittsberechtigten Strasse (Innerorts)					
Zufahrtsge- schwindigkeit	20 km/h	30 km/h	40 km/h	50 km/h	60 km/h
Minimale Sichtweite	10 – 15 m ³⁾	20 m	35 m	50 m	70 m

¹⁾ In Ausnahmefällen kann die Sichtberme auf 0.8 m bis 3.0 m verkleinert werden.

²⁾ In Ausnahmefällen kann die Beobachtungsdistanz auf 1.5 m reduziert werden. Abweichungen sind von einer Fachperson fallspezifisch zu begründen.

³⁾ In der Regel ist eine minimale Sichtweite von 15 m anzustreben. Eine Sichtweite von 10 m darf aber in jedem Fall nicht unterschritten werden.

Abbildung 17: Sichtweite Trottoir



Erforderliche Knotensichtweiten entsprechend der Längsneigung des Trottoirs			
Längsneigung	< 3%	3% bis 5%	> 5%
Minimale Sichtweite	10 – 15 m ²⁾	20 m	Einzelfall Beurteilung

1) In Ausnahmefällen kann die Beobachtungsdistanz auf 1.5 m reduziert werden. Abweichungen sind von einer Fachperson fallspezifisch zu begründen.

2) In der Regel ist eine minimale Sichtweite von 15 m anzustreben. Eine Sichtweite von 10 m darf aber in jedem Fall nicht unterschritten werden.

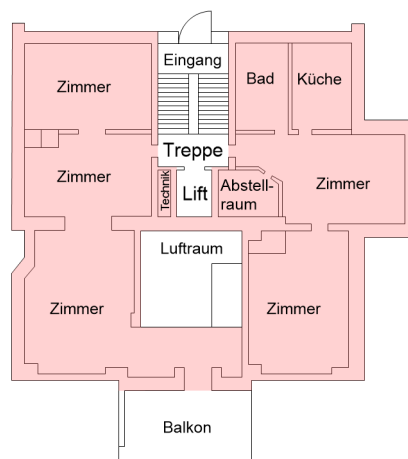
Weitere Details über die Sichtenanforderungen können der VSS 40'273a «Sichtweiten Knoten in einer Ebene» und VSS 40'060 «Leichter Zweiradverkehr» entnommen werden.

Art. 15 BauR Geschossfläche

Zur Berechnung der Anzahl Abstellplätze nach Art. 13 BauR sowie der Spiel- und Begegnungsfläche nach Art. 14 BauR wird die anrechenbare Geschossfläche gemäss SIA Norm 416 herangezogen.

Abbildung 18: Anrechenbare Geschossfläche SIA Norm 416

Geschossfläche



Art. 22 BauR Terrassenhäuser

- 1 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone W9.0 zulässig.
- 2 Als Terrassenhäuser gelten Reihen- oder Zeilenbauten, die stufenartig an Hanglagen erstellt werden und mehr als zwei talwärts orientierte oder Stufen aufweisen. Terrassenhäuser sind ab einer durchschnittlichen Geländeneigung von 20 % zulässig
- 3 Die Rückstaffelung der Geschosse hat unter einem Winkelmass von max. 35° zu erfolgen. Bei einer seitlichen Gebäudebreite von mehr als 18 m hat diese Rück-staffelung auch auf der Seite zu erfolgen.
- 4 Die Fassadenhöhe kommt beim Terrassenhaus nicht zur Anwendung.

Abbildung 18: Terrassenhäuser

