

Anhang zum Baureglement

Erläuterungsskizzen

16. März 2026

Erläuterungen

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.

Auszüge Planungs- und Baugesetz

Zum Verständnis der Skizzen dienende Gesetzesartikel aus dem Planungs- und Baugesetz sind in diesem Dokument kursiv dargestellt.

Bruttogeschossfläche (Art. 3 BauR)

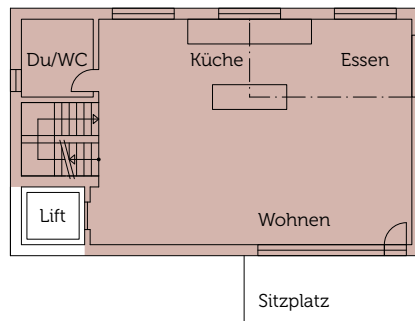
Erläuterung

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist farbig dargestellt.

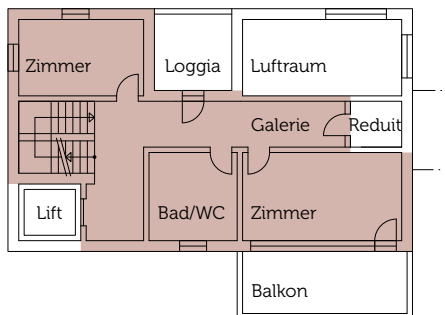
Untergeschoss



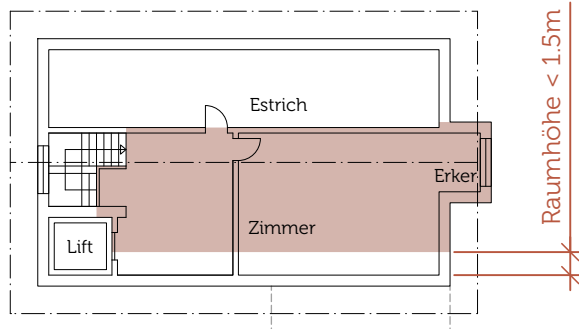
Erdgeschoss



Obergeschoss



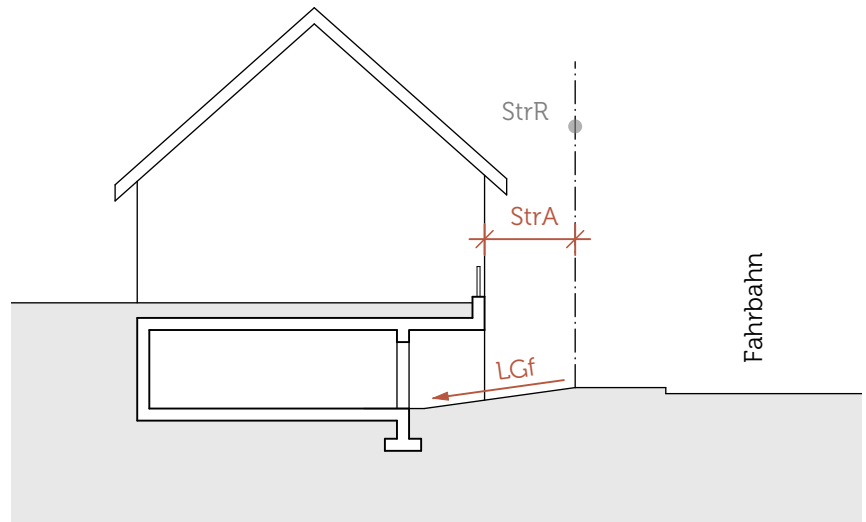
Dachgeschoss



Grundstückszufahrten (Art. 14 Abs. 1 BauR)

Verweise

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



StrA Strassenabstand
StrR Strassenrand
LGf Längsgefälle

Niveaupunkt (Art. 21 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 77 Niveaupunkt

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

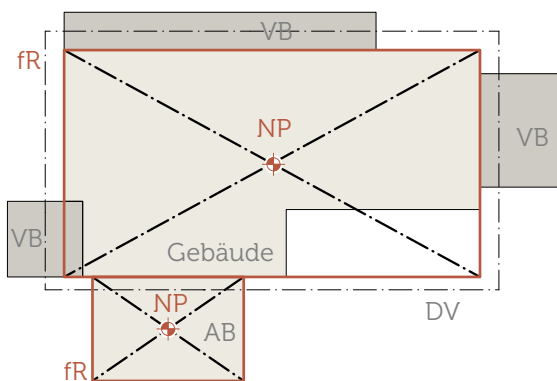
² Für Anbauten und zusammenhängende Gebäude wird der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt.

Art. 78 Massgebendes Terrain

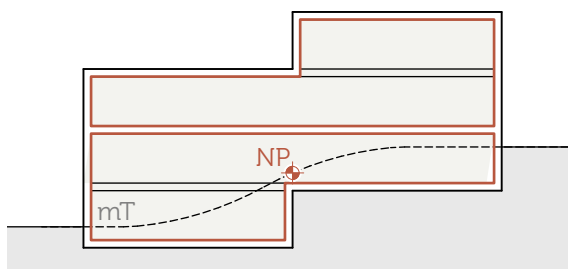
¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürliche oder, wenn dieser nicht mehr festgestellt werden kann, der bewilligte Geländeverlauf. Besteht kein bewilligter Geländeverlauf, wird vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen.

² Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.

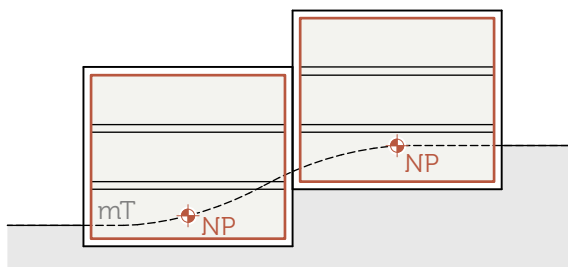
fR flächenkleinstes Rechteck
NP Niveaupunkt
VB Vorbaute
AB Anbaute
DV Dachvorsprung



NP Niveaupunkt
mT massgebendes Terrain



NP Niveaupunkt
mT massgebendes Terrain



Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Art. 23 und 24 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.

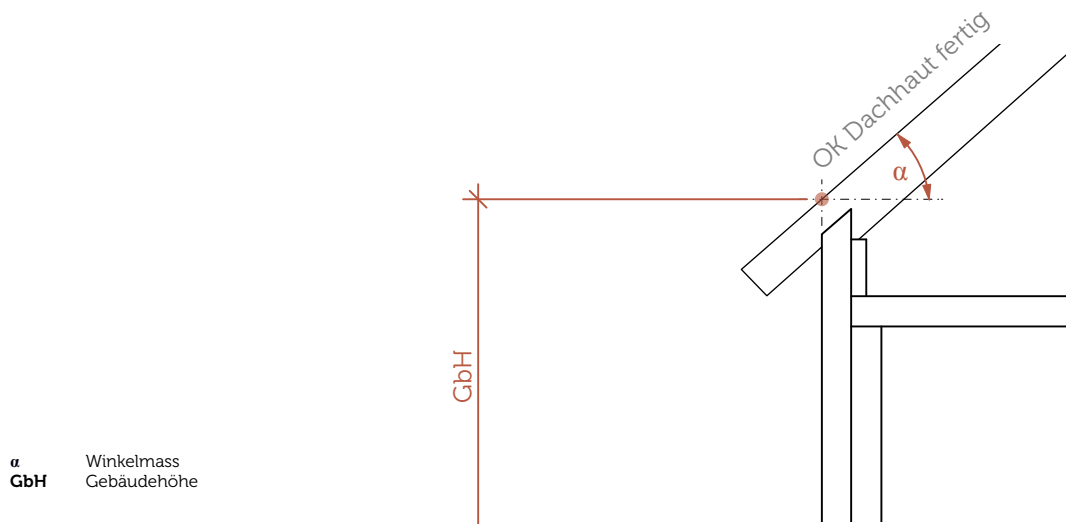
Art. 86 Fassadenhöhe

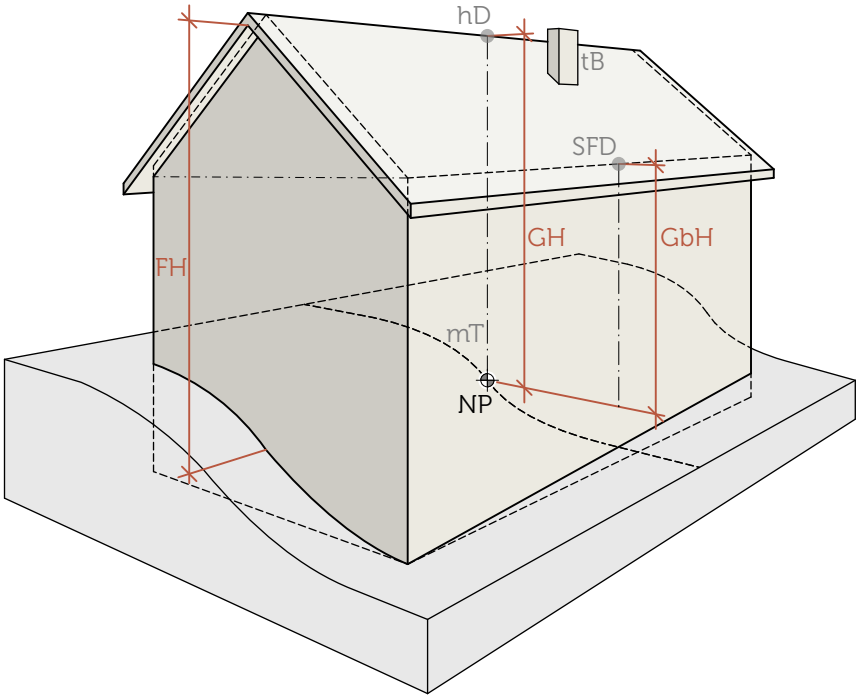
- ¹ Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

Erläuterungen

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Satteldach)

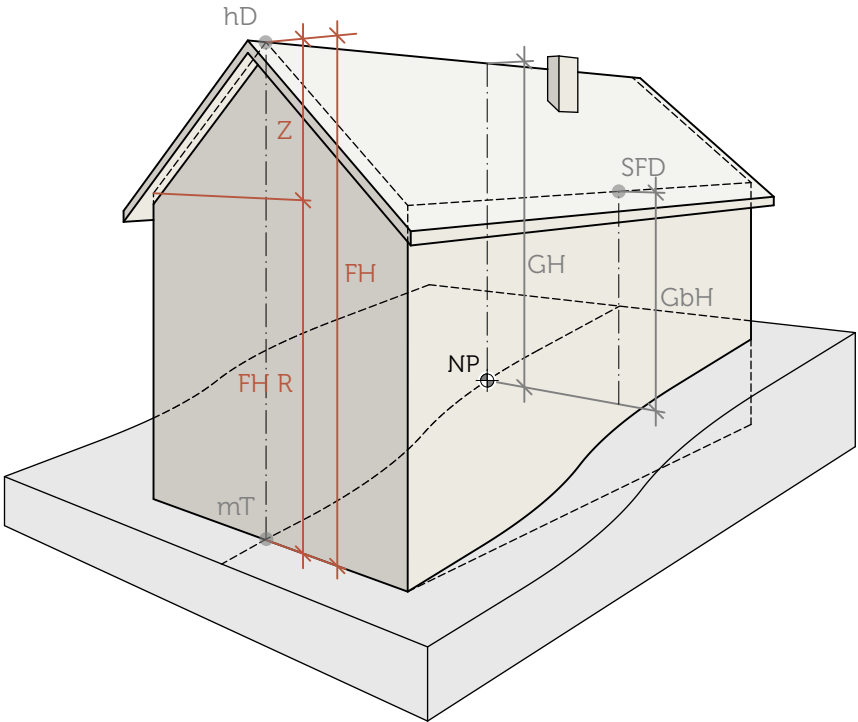
Der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante befindet sich beim Steildach auf der Höhe Oberkant der Dacheindeckung.





- GH** Gesamthöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- FH** Fassadenhöhe
- hD** höchster Punkt Dachoberkante
- SFD** Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante
- NP** Niveaupunkt
- tB** technisch notwendiges Bauteil
- mT** massgebendes Terrain

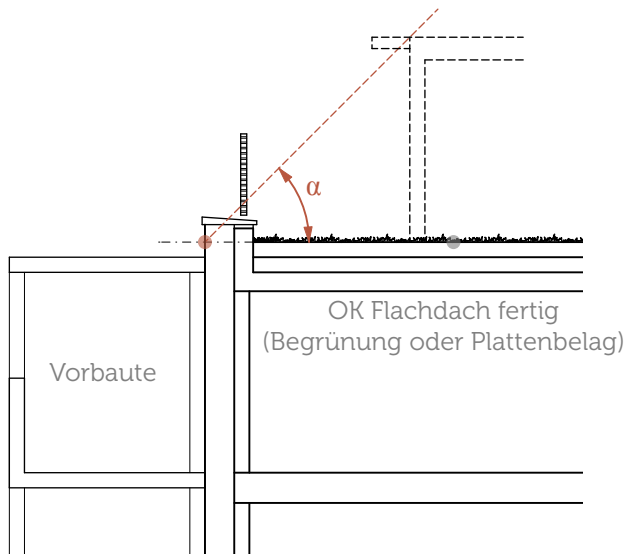
Zuschlag talseitige Fassadenhöhe (Satteldach)



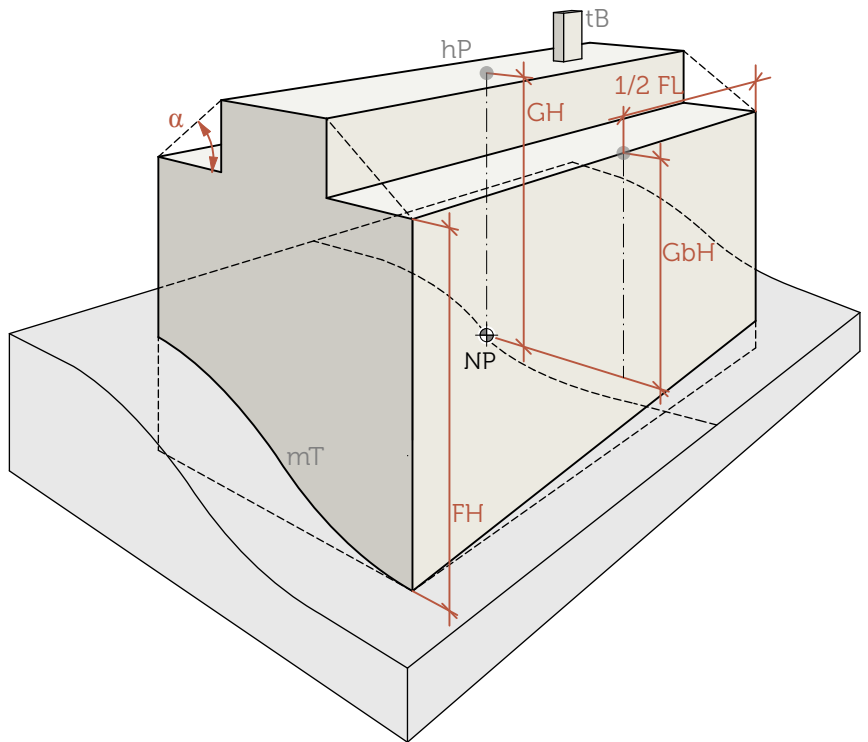
- FH** Fassadenhöhe
- FH R** Fassadenhöhe gemäss Regelmasstabelle
- Z** Zuschlag Fassadenhöhe
- GH** Gesamthöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- hD** höchster Punkt Dachoberkante
- SFD** Schnittpunkt Fassade-Dachoberkante
- NP** Niveaupunkt
- mT** massgebendes Terrain

Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Flachdach)

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

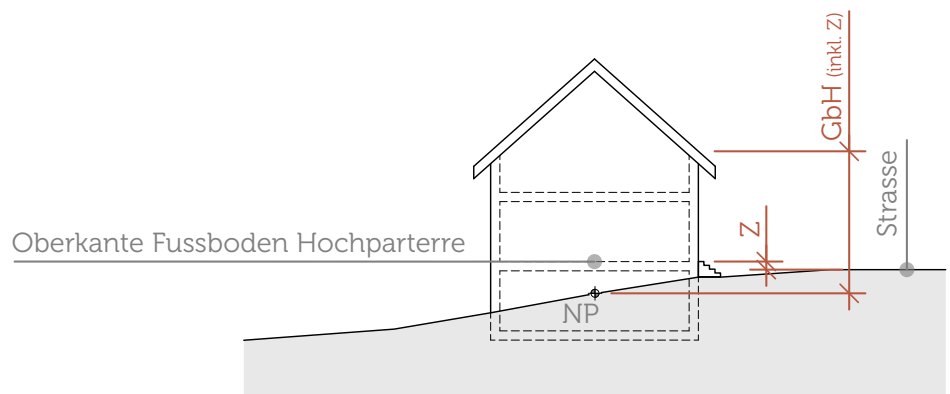


α Winkelmass



- 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

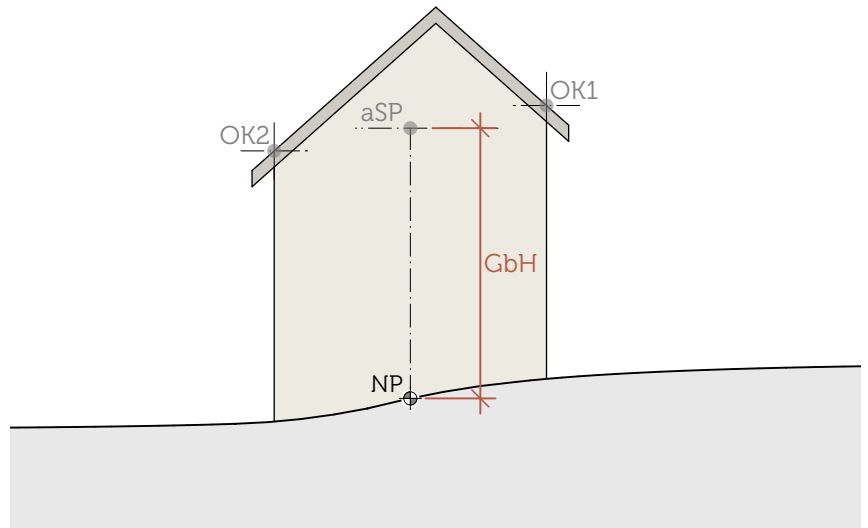
Erhöhung der Gebäudehöhe



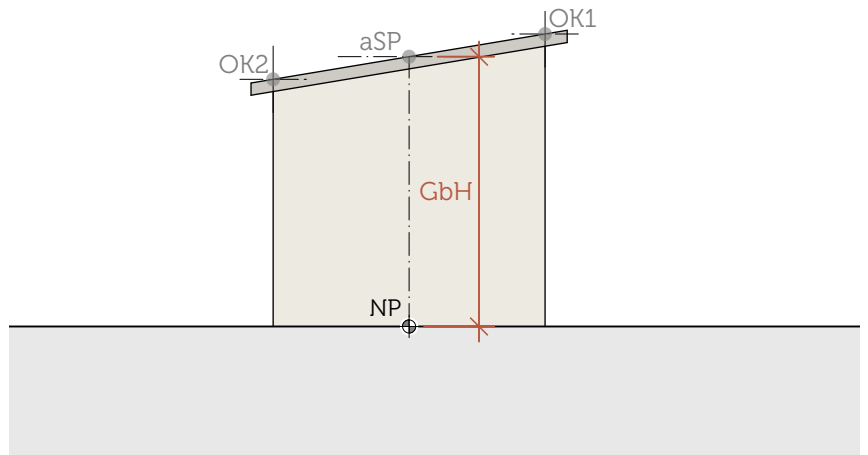
- GbH** Gebäudehöhe
- NP** Niveaupunkt

Ausgemittelter Schnittpunkt (Art. 23 und 24 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. 23 BauR)

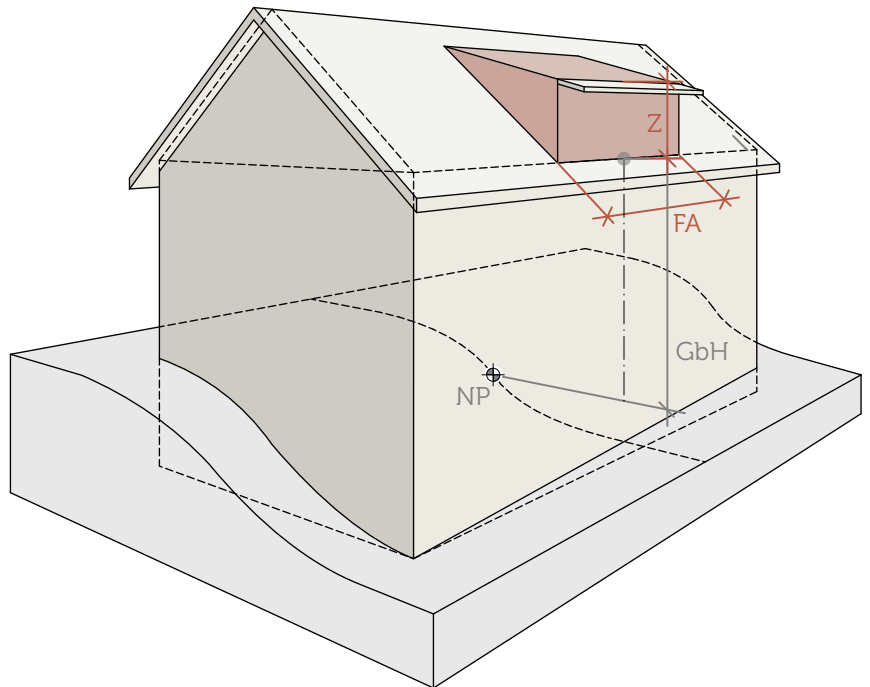
Planungs- und Baugesetz

Art. 85 Dachraum

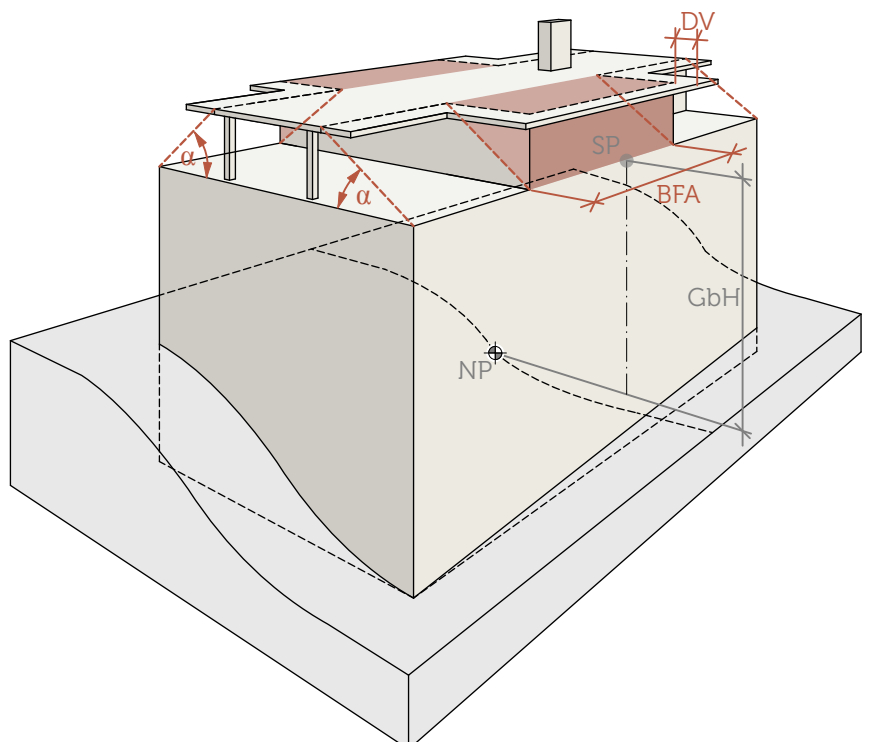
¹ Der Dachraum bezeichnet den Raum zwischen der höchstens zulässigen Gebäudehöhe und der höchstens zulässigen Gesamthöhe unter Einhaltung des nach Art. 84 Abs. 2 dieses Erlasses festgelegten Winkelmasses.

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

Ausserhalb des Dachraumes zulässiges Gebäudevolumen



Z	Zuschlag Gebäudehöhe
FA	Fassadenabschnitt
GbH	Gebäudehöhe
NP	Niveaupunkt



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

Gebäudelänge und -breite (Art. 23 BauR)

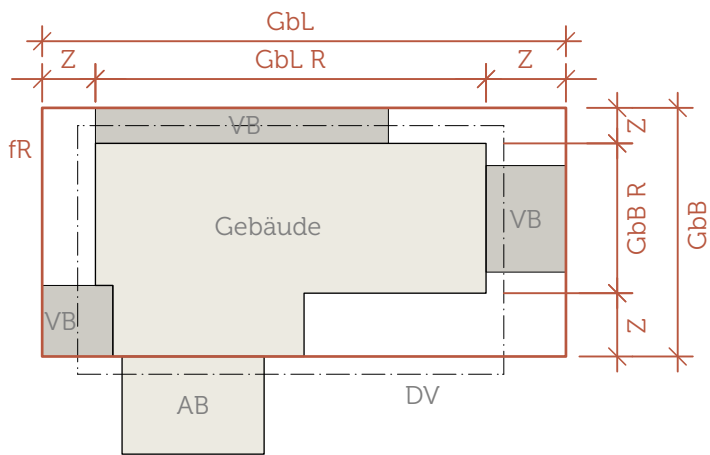
Planungs- und Baugesetz

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.

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



Grenzabstand (Art. 23 und 25 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:

- Abweichende Ausrichtungen festlegen;
- 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.

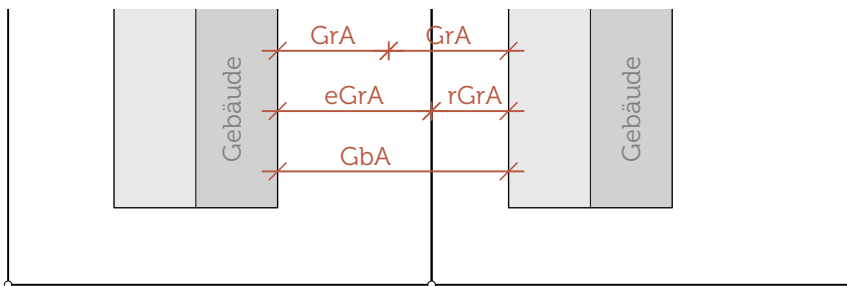
³ Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

Art. 93 Gebäudeabstand

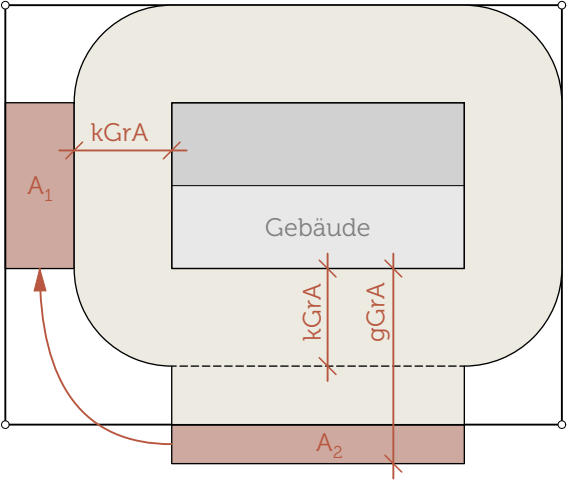
¹ Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Fehlen im kommunalen Rahmennutzungsplan Massangaben zum Gebäudeabstand, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück 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.

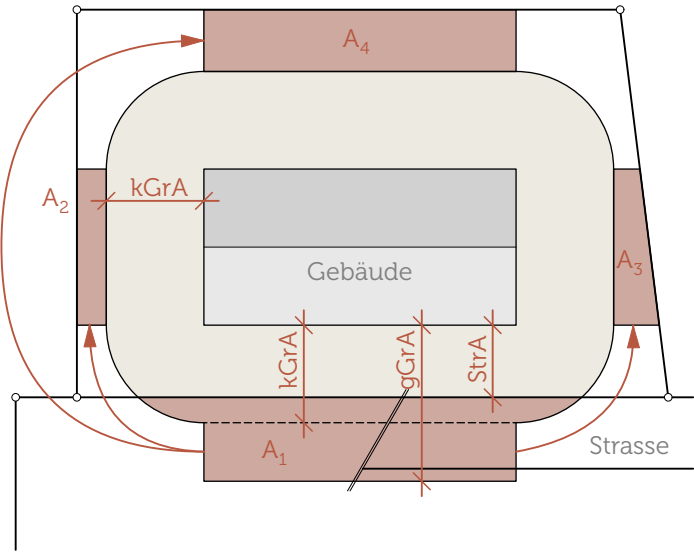
GrA Grenzabstand
eGrA erweiterter Grenzabstand
rGrA reduzierter Grenzabstand
GbA Gebäudeabstand



kGrA kleiner Grenzabstand
gGrA grosser Grenzabstand
A₁ | A₂ flächengleiche Verlagerung der Grenzabstandsflächen



kGrA kleiner Grenzabstand
gGrA grosser Grenzabstand
StrA Strassenabstand
A₂ | A₃ | A₄ verlagerte Grenzabstandsflächen zu verlagernde Grenzabstandsfläche
A₁
 $A_1 \leq (A_2 + A_3 + A_4)$



Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 28 BauR)

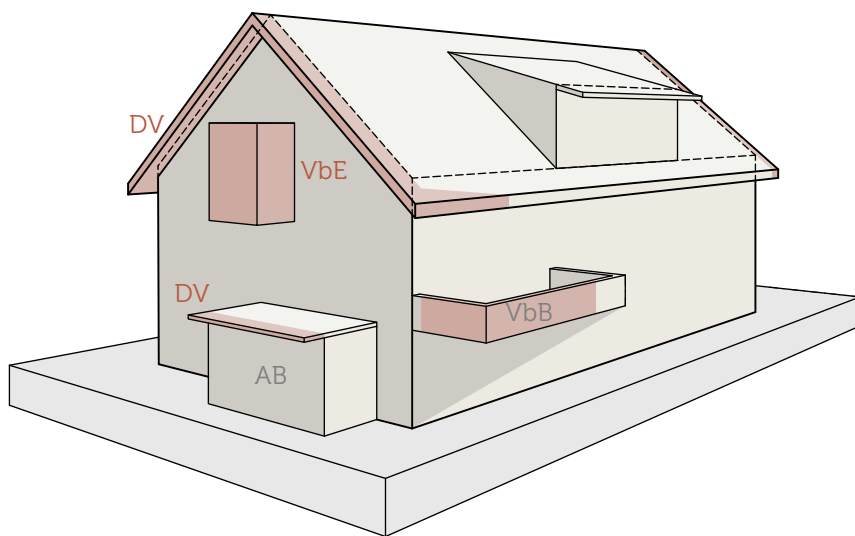
Planungs- und Baugesetz

Art. 76 Vorbauten

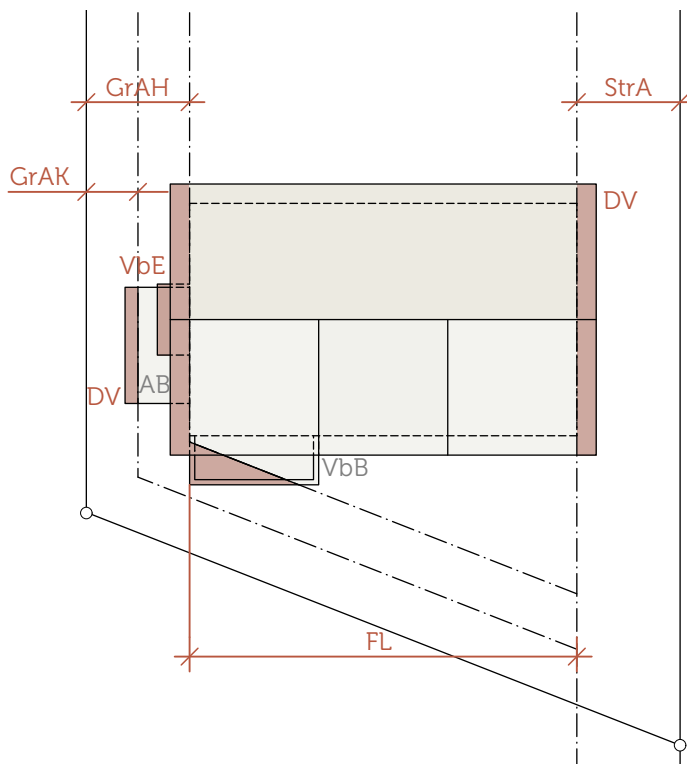
¹ Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

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

Abgrabungen (Art. 30 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.

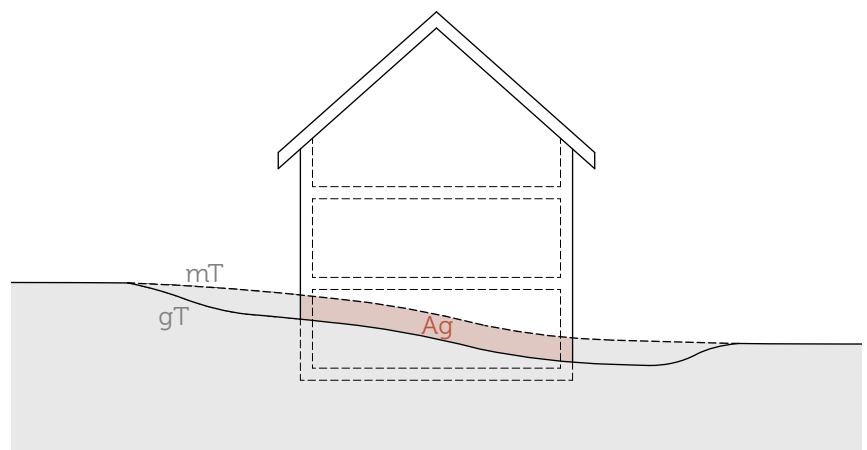
Erläuterungen

Stützkonstruktionen oder Böschungen mit einer Höhe grösser als 0.5 m können entweder um die Mehrhöhe von der Grundstücksgrenze zurückversetzt oder gestaffelt ausgeführt werden.

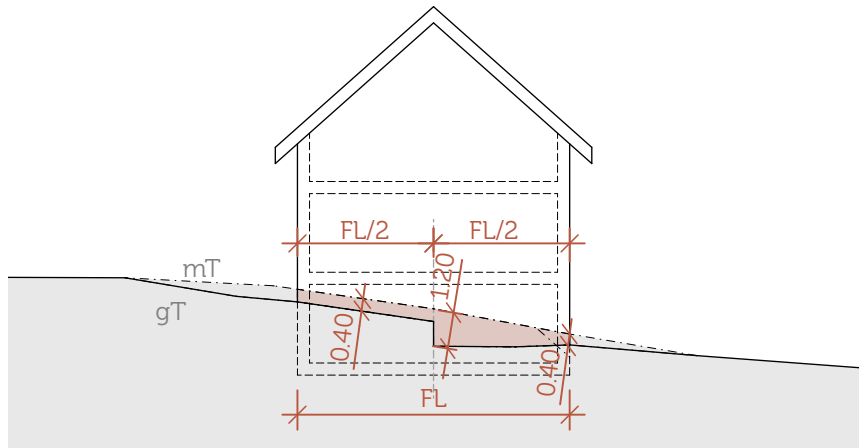
Für Pflanzen gelten die Abstands- und Höhenvorschriften gemäss Art. 98 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB, sGS 911.1).

Die rot eingefärbte Fläche stellt die Abgrabung dar.

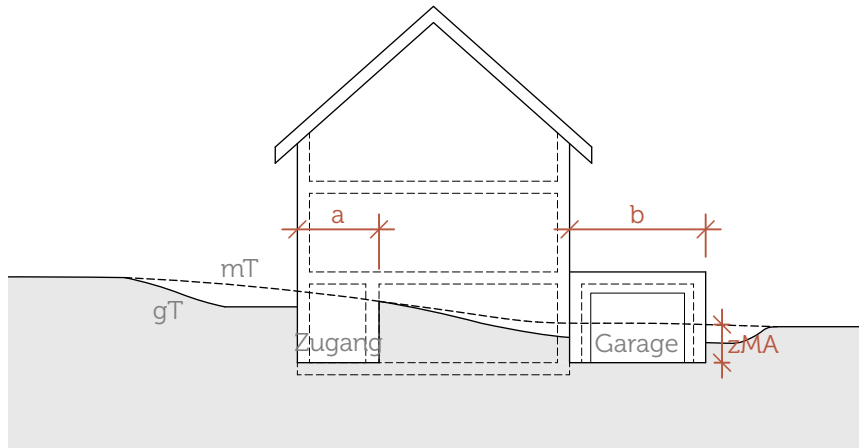
Ag Abgrabung
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain



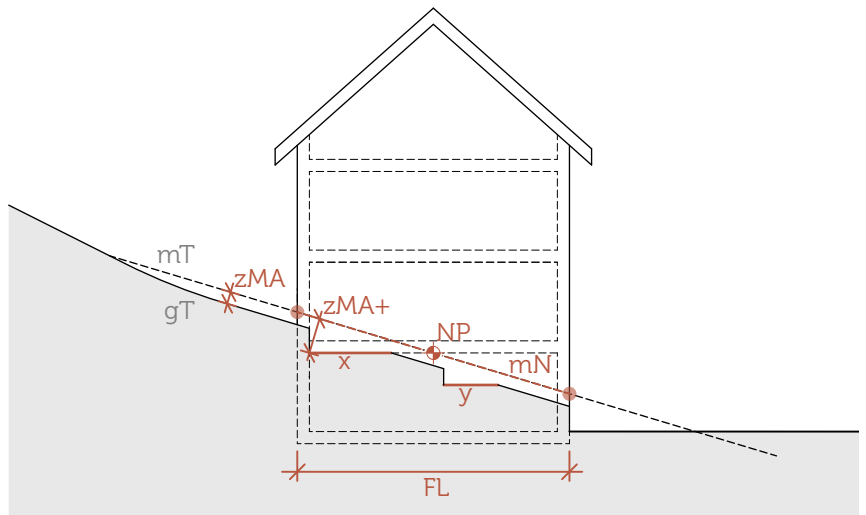
FL Fassadenlänge
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain



zMA zulässiges Mass für Abgrabungen
a + b max. Anzahl Meter für Abgrabung
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain



zMA zulässiges Mass für Abgrabungen unter 30 %
mittlerer Neigung max. 40 cm
zMA+ zulässiges Mass für Abgrabungen
auf 1/2 der Fassadenlänge max. 1.20 m
($x + y \leq 1/2 L$)
mN mittlere Neigung über 30 %
mT massgebendes Terrain
gT gestaltetes Terrain
FL Fassadenlänge



Aufschüttungen (Art. 31 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.

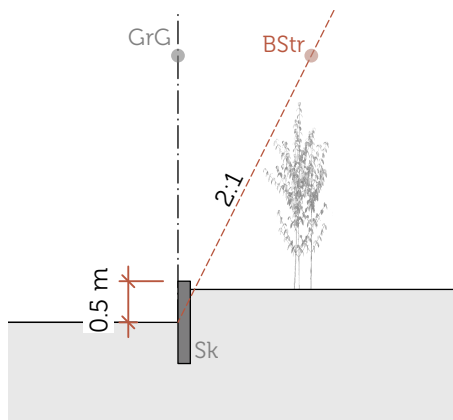
³ Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässigen Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.

⁴ Mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks können Stützmauern und Böschungen bis an die Grenze gestellt werden.

Erläuterungen

Für Pflanzen gelten die Abstands- und Höhenvorschriften gemäss Art. 98 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB, sGS 911.1).

GrG Grundstücksgrenze
BStr Bereich Sträucher gem. Art. 98^{bis} EG ZGB
Sk Stützkonstruktion



BS Bereich Sträucher gem. Art. 98^{bis} EG ZGB
BSK Bereich Stützkonstruktion gemäss Baureglement
SK Stützkonstruktion
GG Grundstücksgrenze

