



**GEMEINDE  
HÄGGENSCHWIL**

## Anhang zum Baureglement

Erläuterungsskizzen

7. Februar 2024

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.

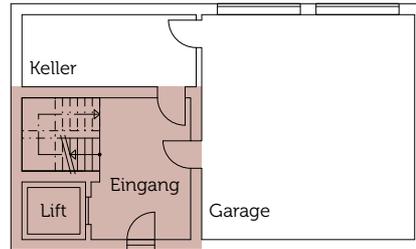
## Bruttogeschossfläche (Art. 3 BauR)

### Verweise

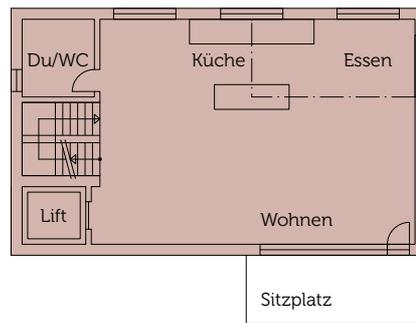
SIA 416

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist farbig dargestellt. Alle für den dauernden Aufenthalt von Personen geeigneten Flächen, inkl. deren Erschliessung, wie offene oder geschlossene Treppenhäuser, Lauben, etc. werden ebenfalls angerechnet. Bei Gewerbenutzungen sind gewerbliche Lager- / Garagenflächen ebenfalls Bestandteil der Bruttogeschossfläche.

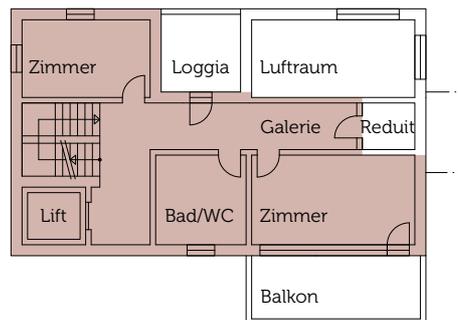
### Untergeschoss



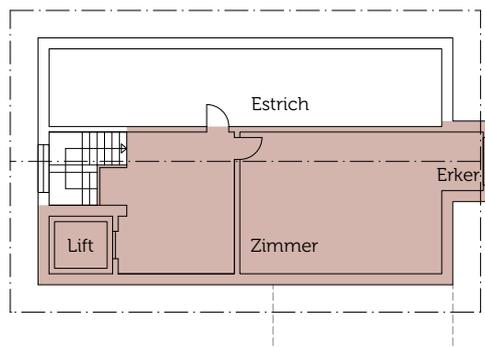
### Erdgeschoss



### Obergeschoss



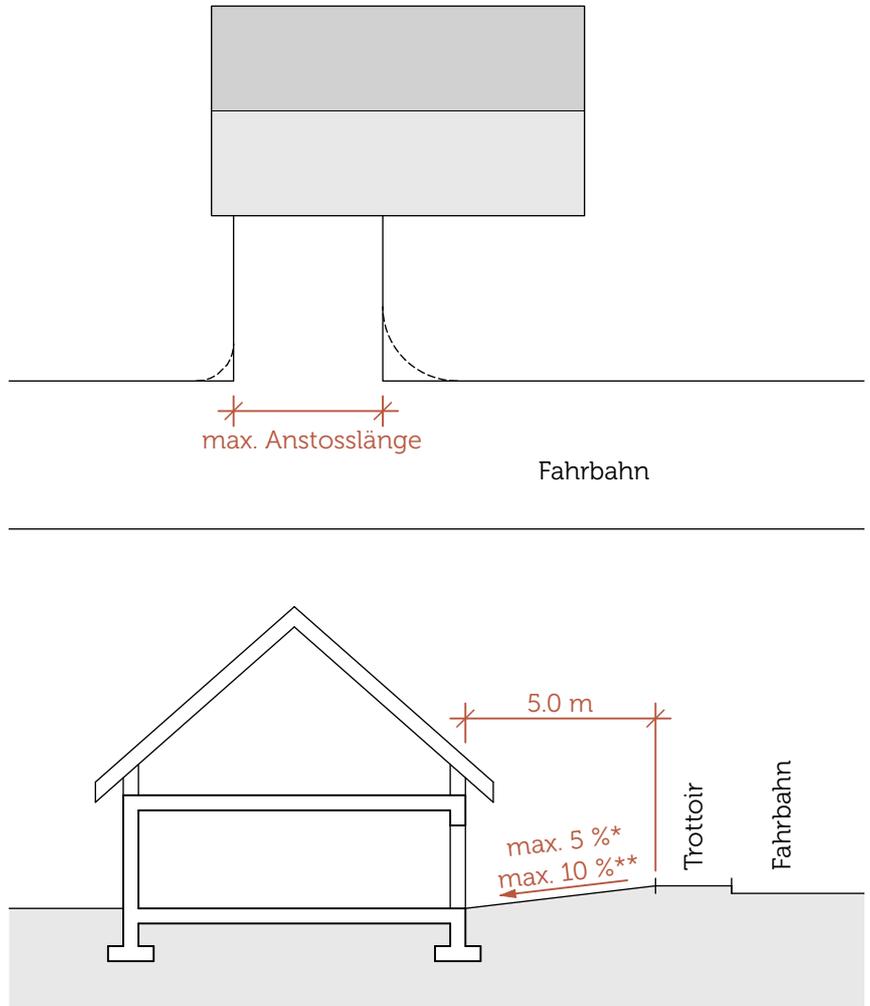
### Dachgeschoss



## Grundstückszufahrten und Parkplätze an Gemein- destrassen (Art. 14 BauR)

### Verweise

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



## Niveaupunkt (Art. 23 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

Art. 77 Niveaupunkt

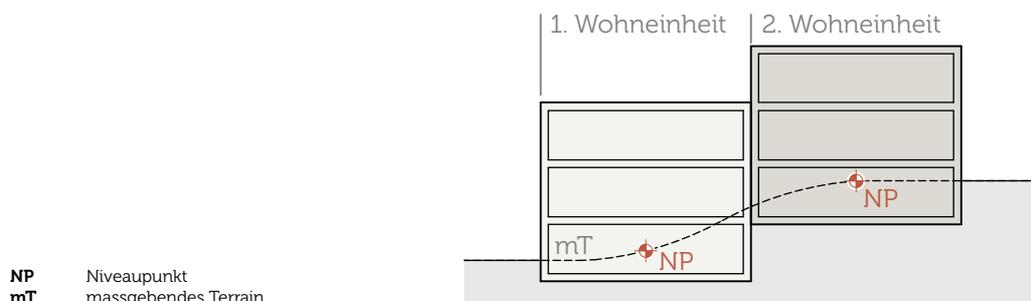
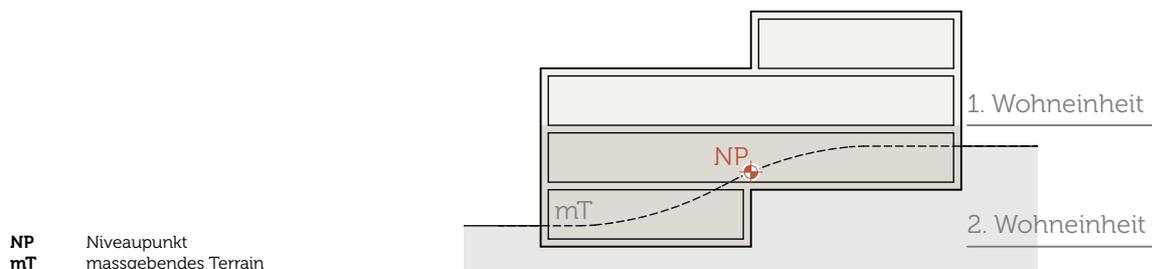
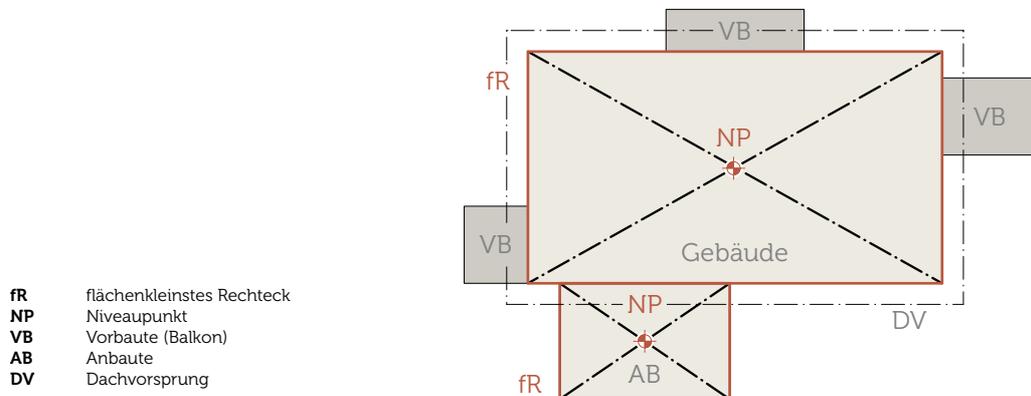
<sup>1</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.

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

Art. 78 Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Das massgebende Terrain kann im Nutzungsplan abweichend festgelegt werden.



## Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Art. 23 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

#### Art. 83 Gesamthöhe

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

#### Art. 84 Gebäudehöhe

- <sup>1</sup> Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassenmitte.
- <sup>2</sup> Bei Festlegung einer Gebäudehöhe wird wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums festgelegt.

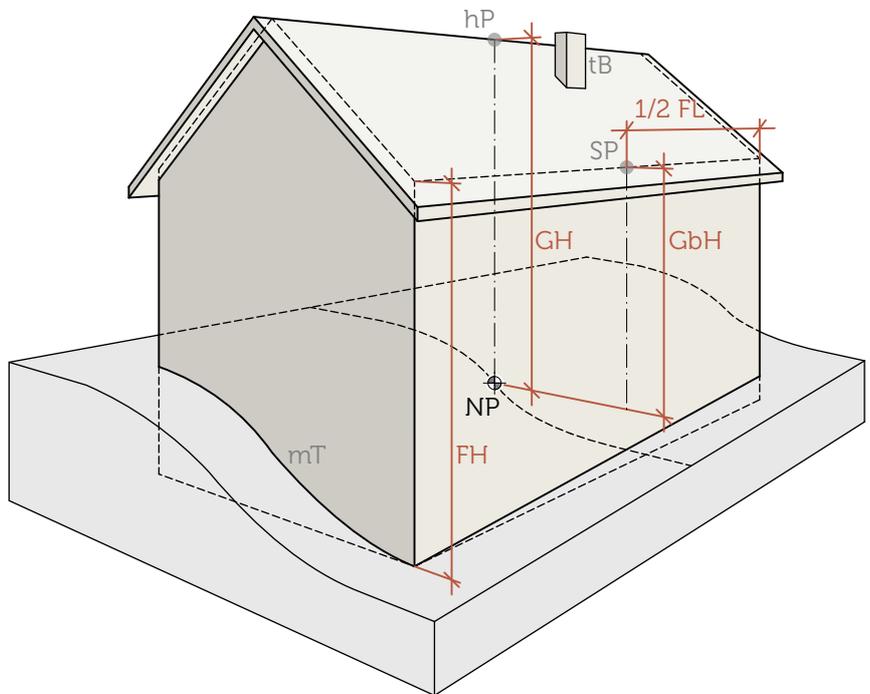
#### Art. 86 Fassadenhöhe

- <sup>1</sup> 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.

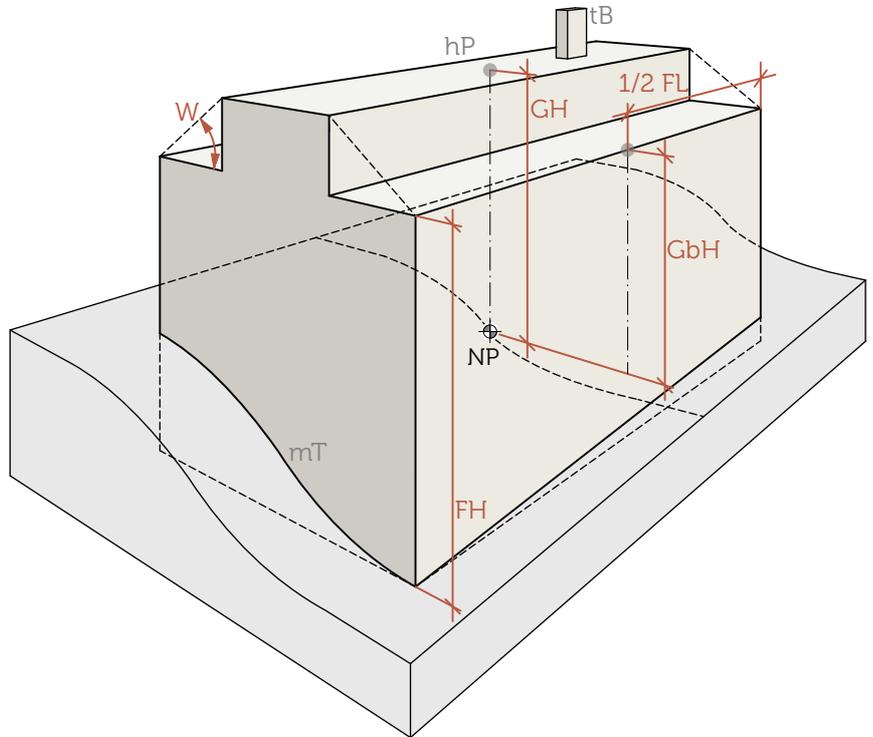


<b>GH</b>	Gesamthöhe
<b>GbH</b>	Gebäudehöhe
<b>FH</b>	talseitige Fassadenhöhe
<b>hP</b>	höchster Punkt des Daches
<b>SP</b>	ausgemittelter Schnittpunkt in Fassenmitte
<b>NP</b>	Niveaupunkt
<b>tB</b>	technisch notwendiges Bauteil
<b>mT</b>	massgebendes Terrain
<b>FL</b>	Fassadenlänge

### Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Flachdach)

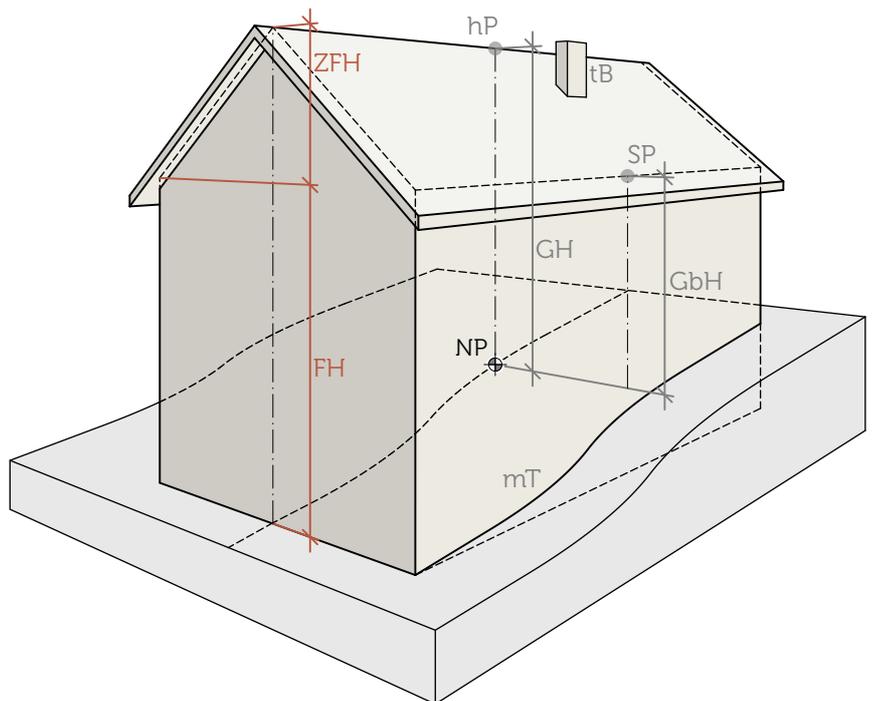
#### Erläuterungen

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



- GH** Gesamthöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- hP** höchster Punkt des Daches
- FL** Fassadenlänge
- FH** talseitige Fassadenhöhe
- W** Winkelmass für Längsfassade
- NP** Niveaupunkt
- mT** massgebendes Terrain
- tB** technisch notwendiges Bauteil

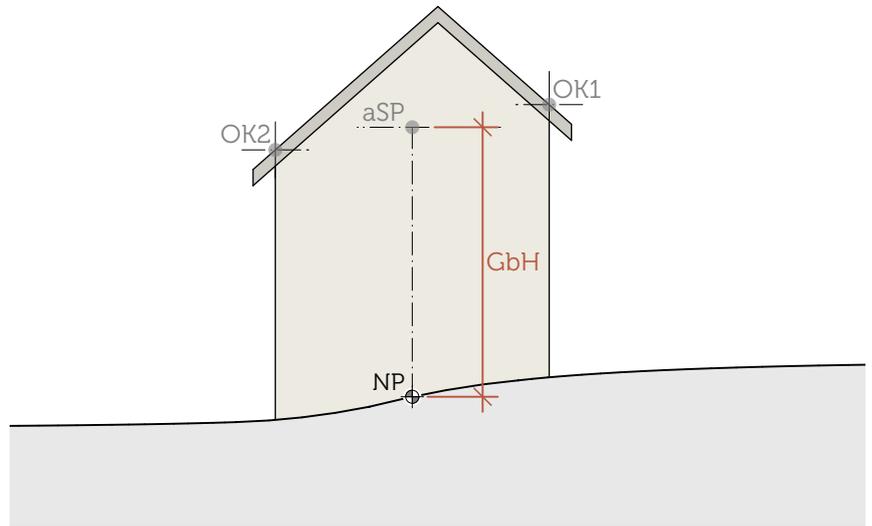
### Zuschlag talseitige Fassadenhöhe



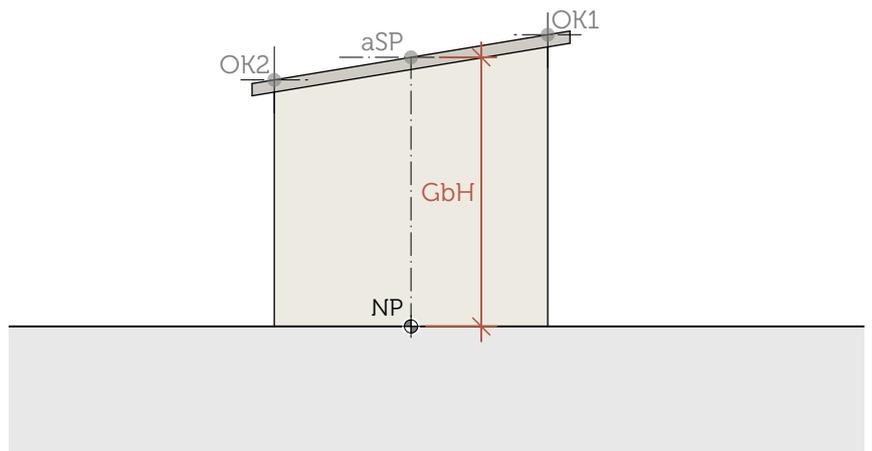
- FH** talseitige Fassadenhöhe
- ZFH** Zuschlag talseitige Fassadenhöhe
- GH** Gesamthöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- hP** höchster Punkt des Daches
- SP** ausgemittelter Schnittpunkt
- NP** Niveaupunkt
- tB** technisch notwendiges Bauteil
- mT** massgebendes Terrain

## Ausgemittelter Schnittpunkt (Art. 23 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



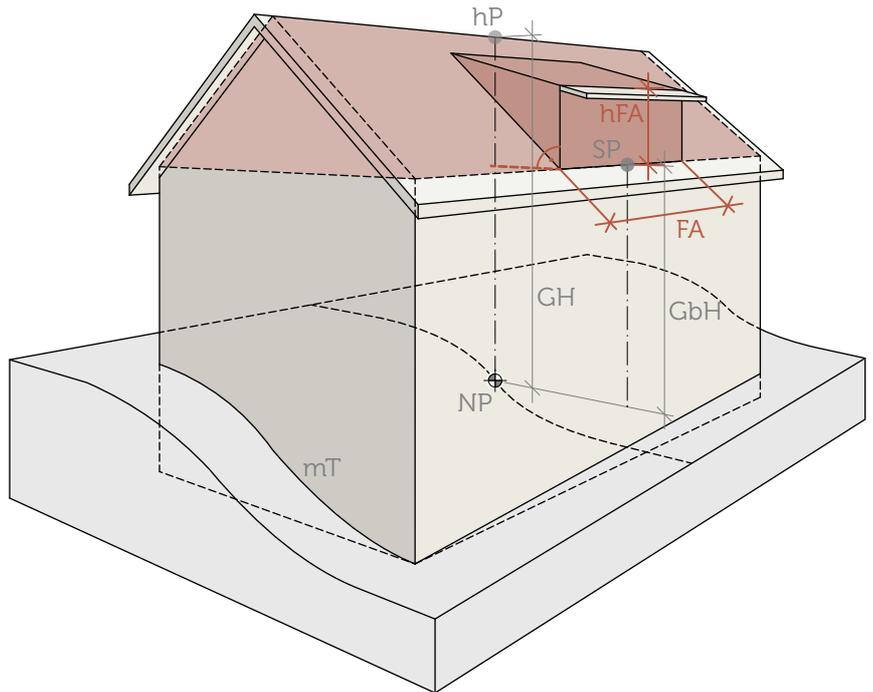
## Dachraum (Art. 23 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

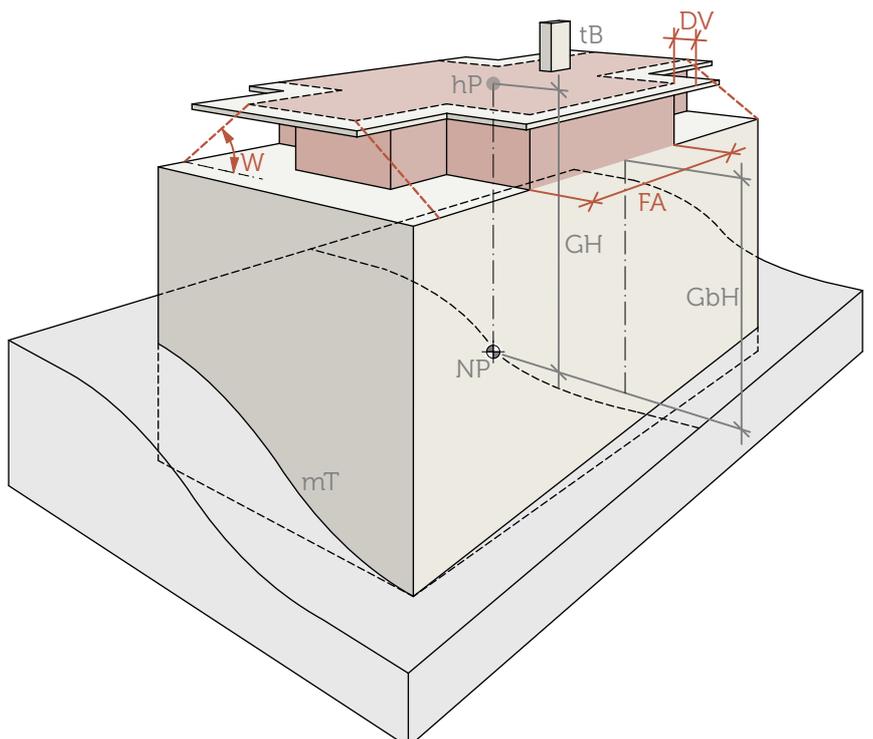
Art. 85 Dachraum

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Das Winkelmass beträgt bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad.

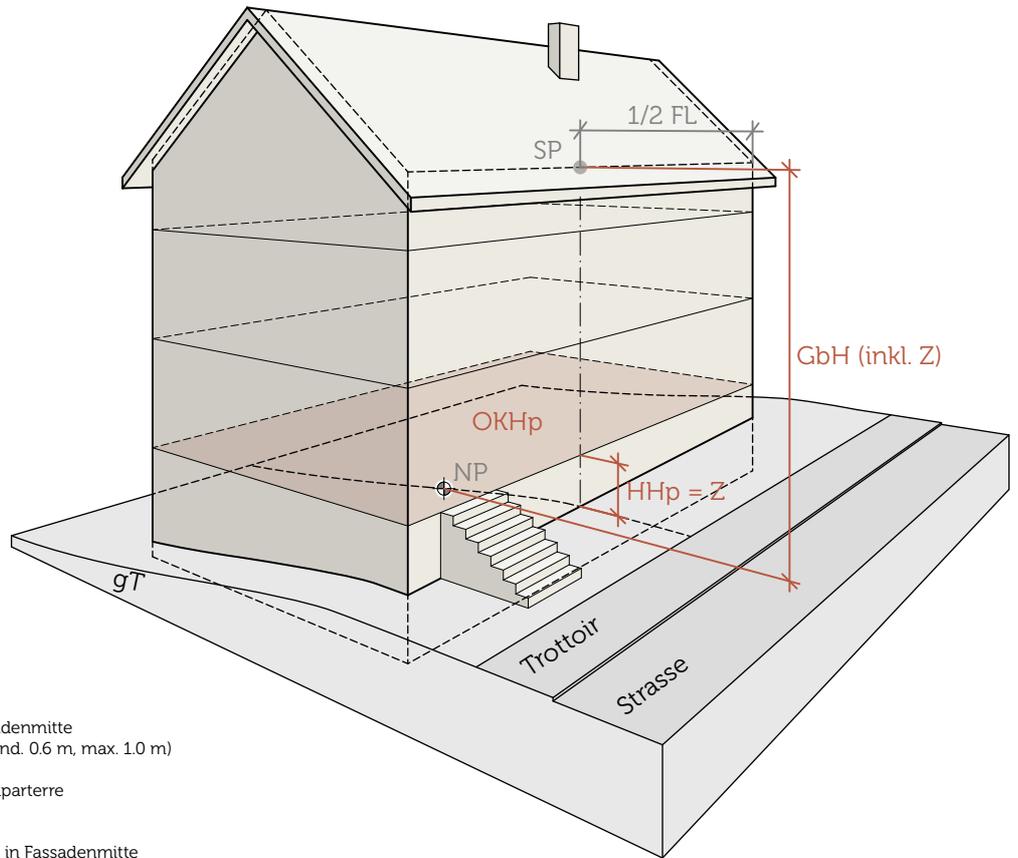


<b>hFA</b>	maximale Höhe Fassadenabschnitt
<b>FA</b>	Bruchteil je Fassadenabschnitt
<b>hP</b>	höchster Punkt des Daches
<b>SP</b>	ausgemittelter Schnittpunkt in Fassadenmitte
<b>GbH</b>	Gebäudehöhe
<b>GH</b>	Gesamthöhe
<b>NP</b>	Niveaupunkt
<b>mT</b>	massgebendes Terrain



<b>FA</b>	Bruchteil je Fassadenabschnitt (max. 1/3)
<b>DV</b>	Dachvorsprung (max. 1.00m)
<b>W</b>	Winkelmass für Längsfassade (max. 45°)
<b>GbH</b>	Gebäudehöhe
<b>GH</b>	Gesamthöhe
<b>NP</b>	Niveaupunkt
<b>mT</b>	massgebendes Terrain
<b>hP</b>	höchster Punkt des Daches
<b>tB</b>	technisch notwendiges Bauteil

## Überschreitung der Gebäudehöhe (Art. 24 BauR)



- HHp** Höhe Hochparterre in Fassadenmitte
- Z** Zuschlag Gebäudehöhe (mind. 0.6 m, max. 1.0 m)
- GbH** Gebäudehöhe
- OKHp** Oberkante Fussboden Hochparterre
- NP** Niveaupunkt
- gT** gestaltetes Terrain
- SP** ausgemittelter Schnittpunkt in Fassadenmitte
- FL** Fassadenlänge

## Gebäudelänge und -breite (Art. 23 BauR)

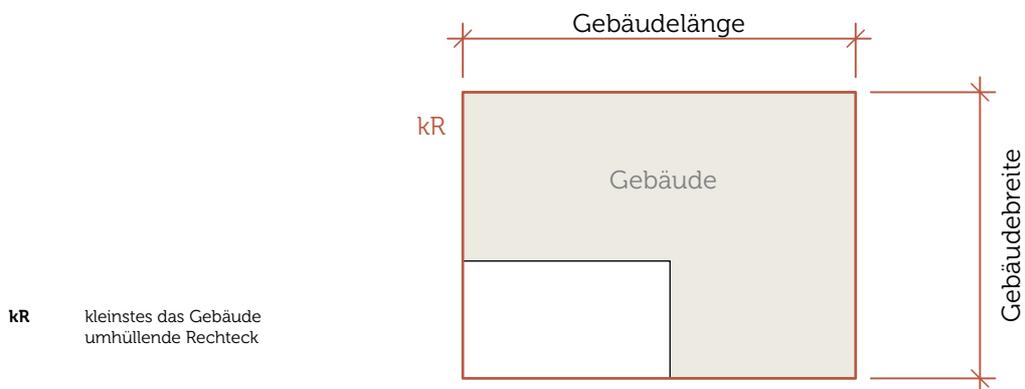
### Planungs- und Baugesetz

Art. 82 Gebäudelänge und Gebäudebreite

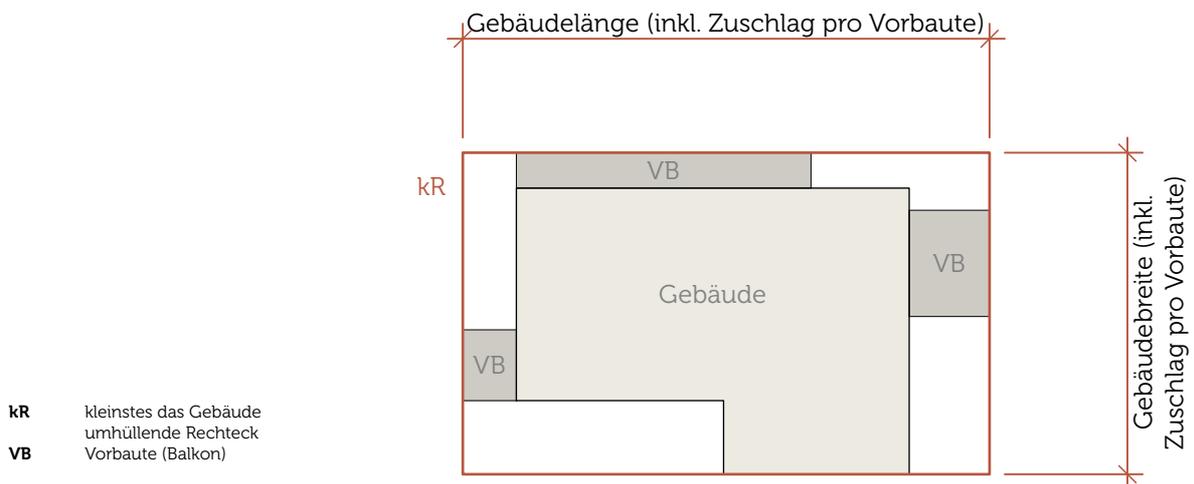
<sup>1</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längere Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks, soweit diese über dem gestalteten Terrain liegt. Unberücksichtigt bleiben Anbauten, Dachvorsprünge sowie unterirdische Bauten nach Art. 76a dieses Erlasses.

<sup>2</sup> 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.

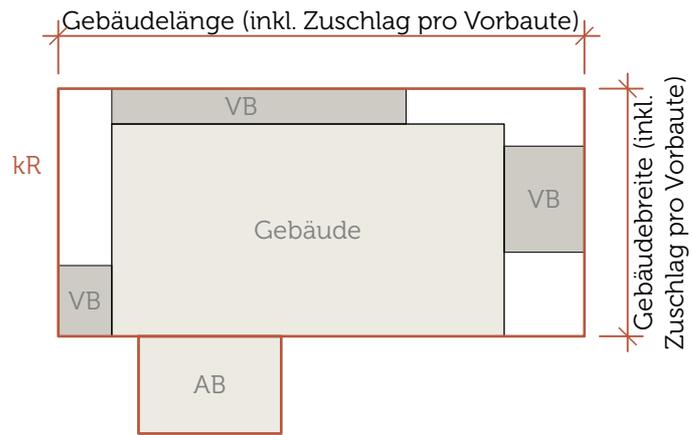
### Gebäudelänge und -breite



### Gebäudelänge und -breite mit Vorbauten



### Gebäudelänge und -breite inkl. Zuschläge



- kR** kleinstes das Gebäude umhüllende Rechteck
- VB** Vorbaute (Balkon)
- AB** Anbaute

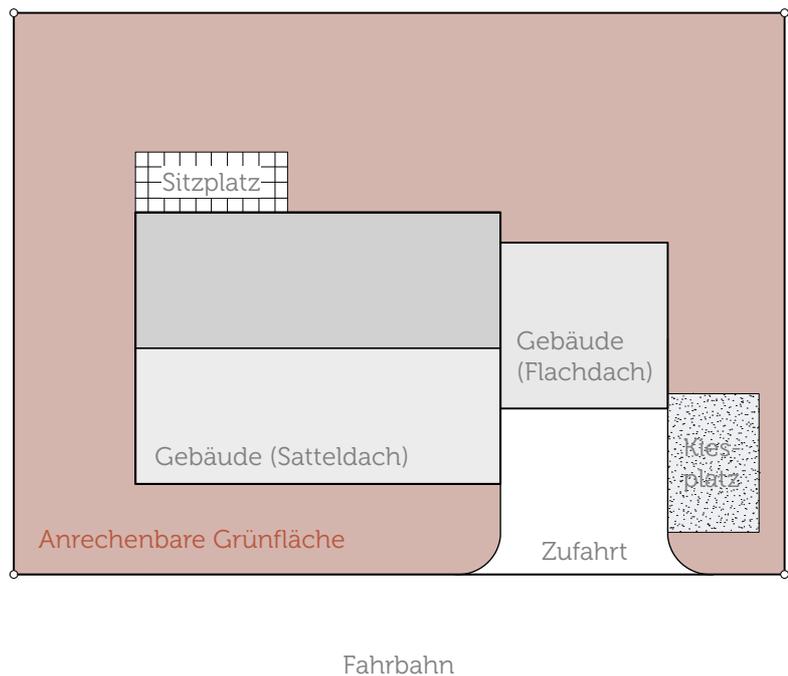
## Grünflächenziffer (Art. 23 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

Art. 87a Grünflächenziffer

<sup>1</sup> Die politischen Gemeinden können in einzelnen Zonen eine Grünflächenziffer vorschreiben. Diese bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versigelt sind. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan festlegen, dass die Dachbegrünung angerechnet werden kann.



 Anrechenbare Grünfläche

## Grenz- und Gebäudeabstand (Art. 25 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

#### Art. 92 Grenzabstand

<sup>1</sup> 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.

<sup>1bis</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

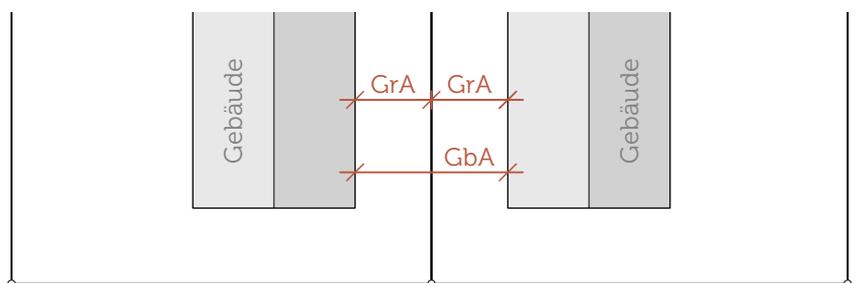
<sup>3</sup> Die politische Gemeinde kann für Bauten innerhalb einer Zone andere Masse für die Grenzabstände festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.

#### Art. 93 Gebäudeabstand

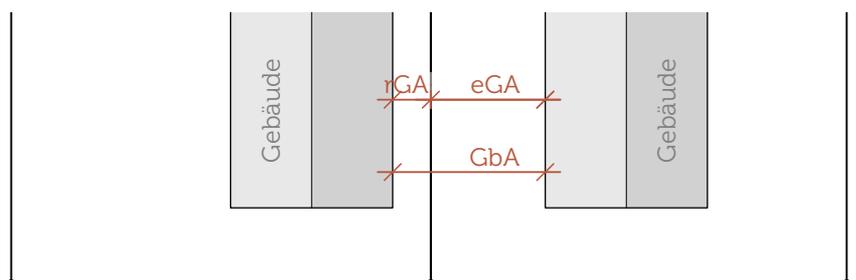
<sup>1</sup> Als Gebäudeabstand gilt die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Fehlen im kommunalen Rahmennutzungsplan Massangaben zum Gebäudeabstand, entspricht der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen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

<sup>2</sup> 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.

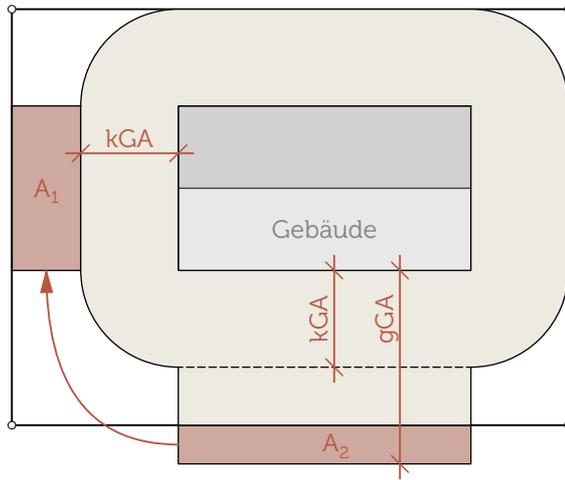
**GrA** Ordentlicher Grenzabstand  
**GbA** Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)



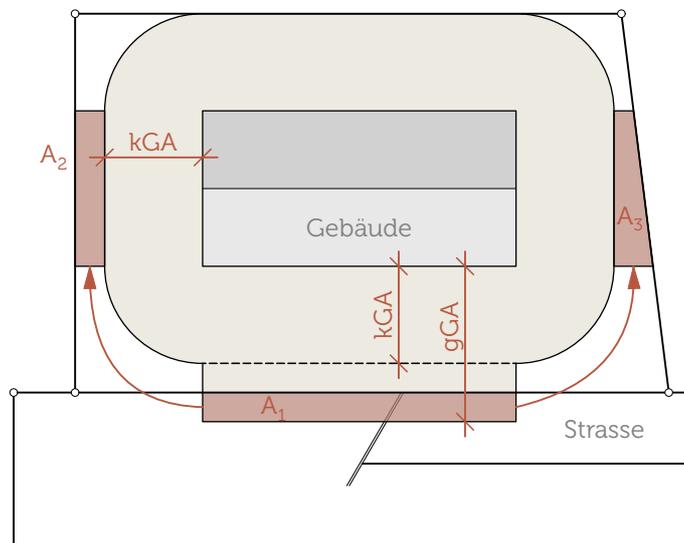
**rGA** reduzierter Grenzabstand  
**eGA** erweiterter Grenzabstand  
**GbA** Gebäudeabstand (Summe der Grenzabstände)



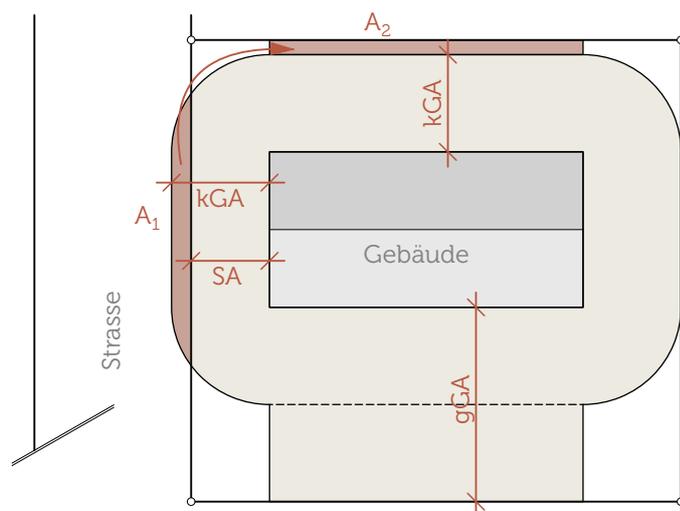
**kGA** kleiner Grenzabstand  
**gGA** grosser Grenzabstand  
**A<sub>1</sub> | A<sub>2</sub>** flächengleiche Verlagerung der Grenzabstandsflächen



**kGA** kleiner Grenzabstand  
**gGA** grosser Grenzabstand  
**A<sub>2</sub> | A<sub>3</sub>** zu verlagernde Grenzabstandsfläche  
**A<sub>1</sub>** verlagerte Grenzabstandsflächen  
 $A_1 \leq (A_2 + A_3)$



**kGA** kleiner Grenzabstand  
**gGA** grosser Grenzabstand  
**SA** Strassenabstand  
**A<sub>1</sub>** zu verlagernde Grenzabstandsfläche  
**A<sub>2</sub>** verlagerte Grenzabstandsfläche



## Kleinbauten und Anbauten (Art. 27 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

Art. 74 Kleinbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten.

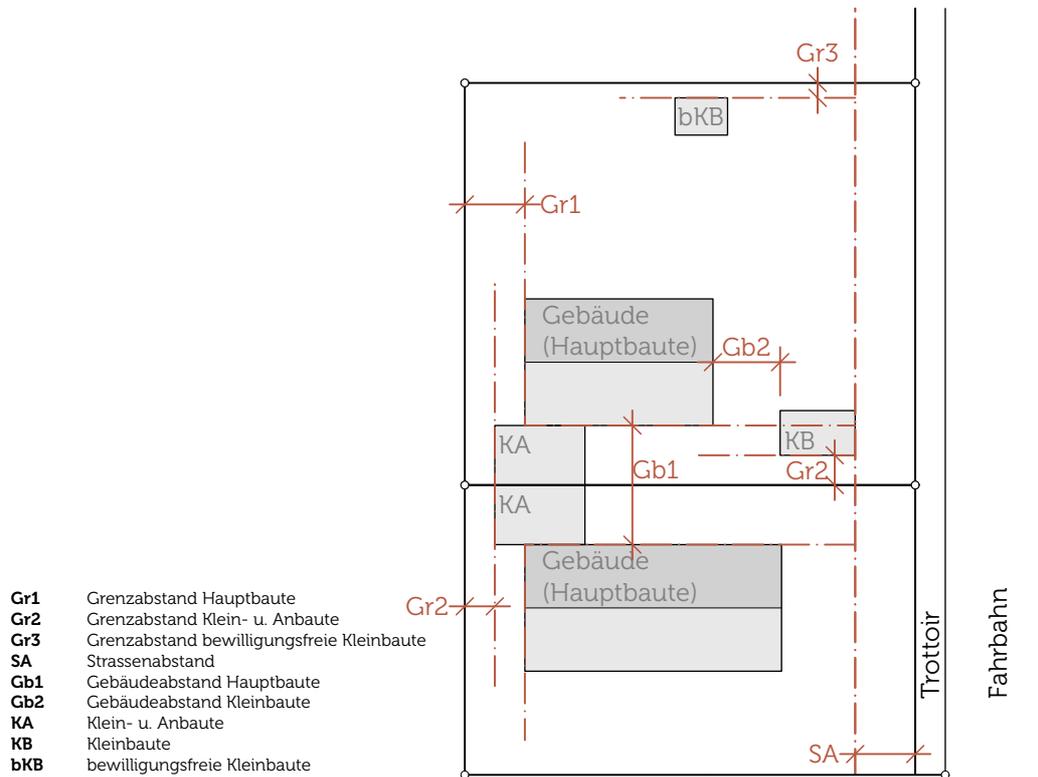
Art. 75 Anbauten

<sup>1</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebenutzflächen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 94 Abstände von Kleinbauten und Anbauten

<sup>1</sup> Kleinbauten und Anbauten können mit schriftlicher Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze gestellt werden.



## Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 28 BauR)

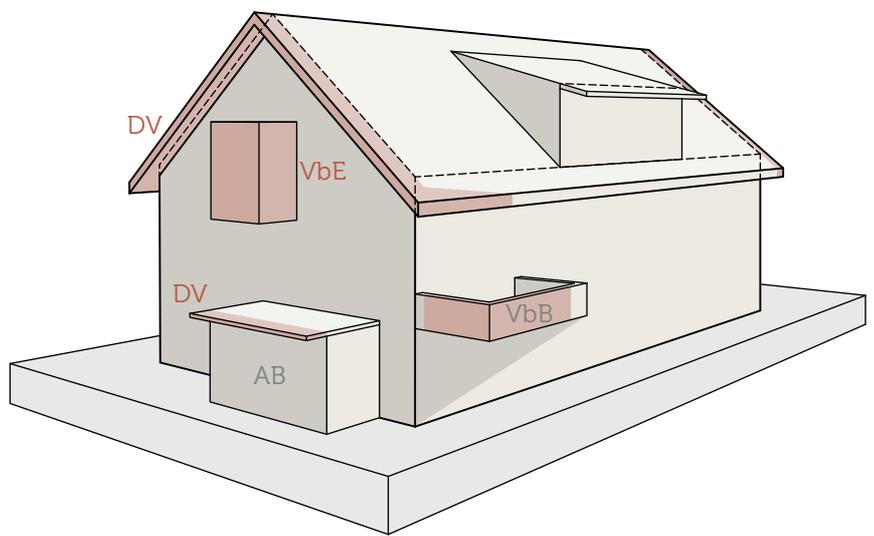
### Planungs- und Baugesetz

Art. 76 Vorbauten

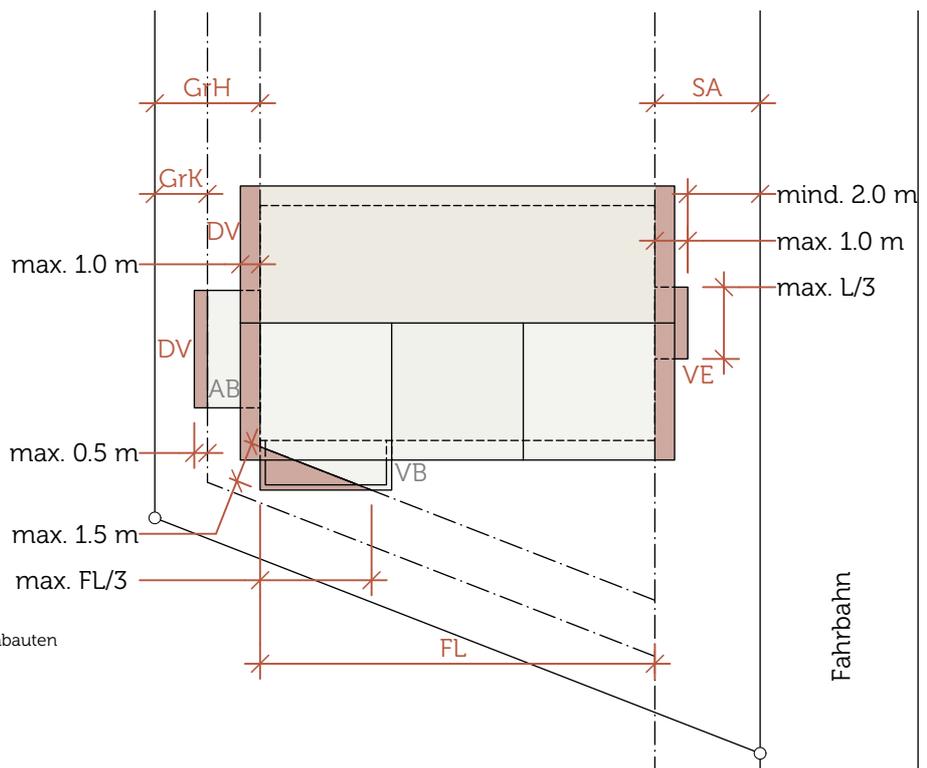
<sup>1</sup> Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

### Erläuterungen

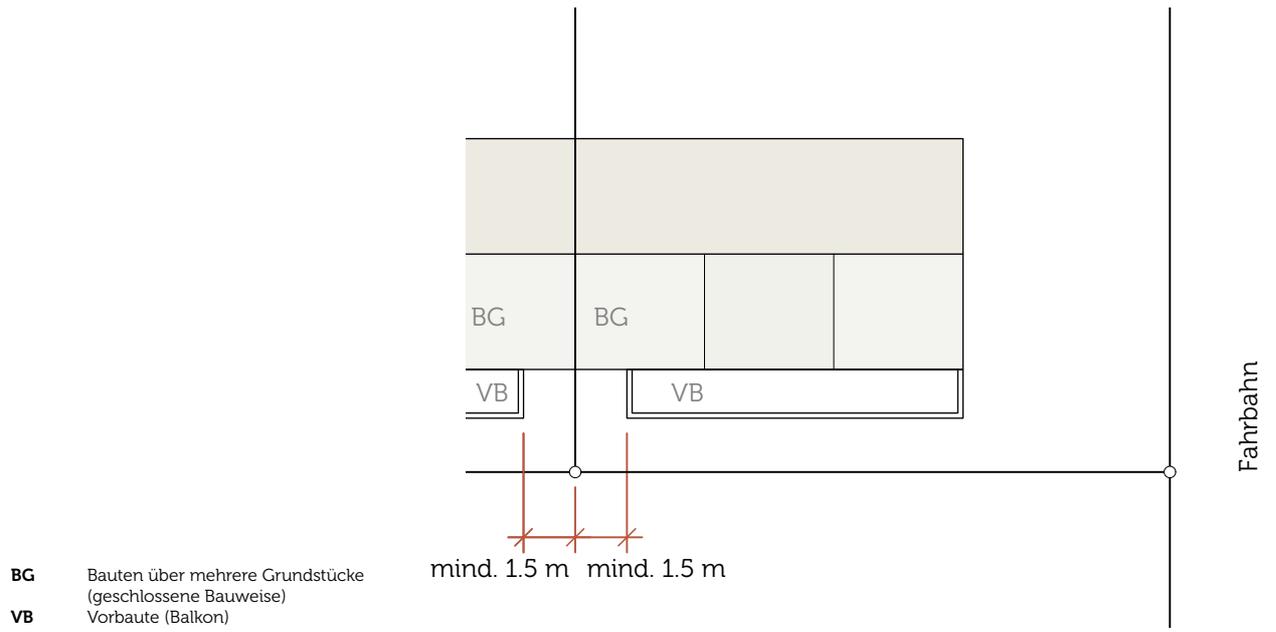
Die Masse zu den Vorbauten und Dachvorsprünge definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute bzw. eines Dachvorsprungs, sondern deren Abstandsprivileg. Sie haben aber auf den in Art 27 BauR übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und müssen die Regelabstände einhalten. Die Elemente mit einem Abstandsprivileg sind rot dargestellt.



- DV** Dachvorsprung
- VbE** Vorbaute (Erker)
- VbB** Vorbaute (Balkon)
- AB** Anbaute



- GrH** Grenzabstand Hauptbauten
- GrK** Grenzabstand Klein- und Anbauten
- SA** Strassenabstand
- FL** Fassadenlänge
- VE** Vorbaute (Erker)
- VB** Vorbaute (Balkon)
- AB** Anbaute
- DV** Dachvorsprung



## Abgrabungen (Art. 31 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

Art. 97 Terrainveränderungen

<sup>1</sup> Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.

<sup>2</sup> Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.

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

<sup>4</sup> 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

<sup>1</sup> Soll ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden, benachrichtigt das Grundbuchamt die Baubehörde.

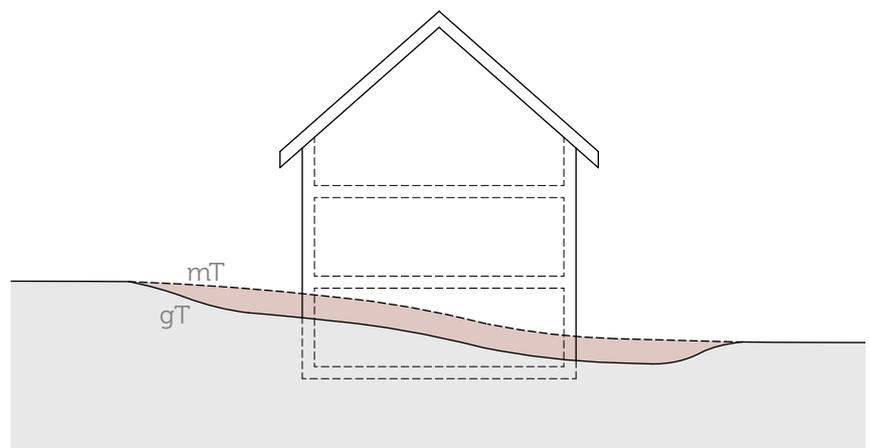
<sup>2</sup> Mit der Teilung von Grundstücken dürfen keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden.

<sup>3</sup> Die Baubehörde verfügt Anordnungen zur Vermeidung baurechtswidriger Verhältnisse als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und lässt sie im Grundbuch anmerken.

### Erläuterungen

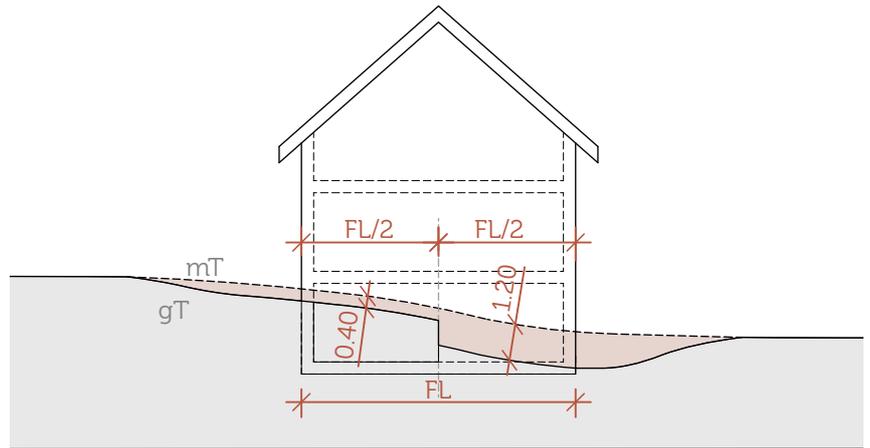
Stützkonstruktionen oder Böschungen mit einer Höhe grösser als 0.5 m können entweder um die Mehrhöhe von der Grundstücksgrenze zurückversetzt oder gestaffelt ausgeführt werden.

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.

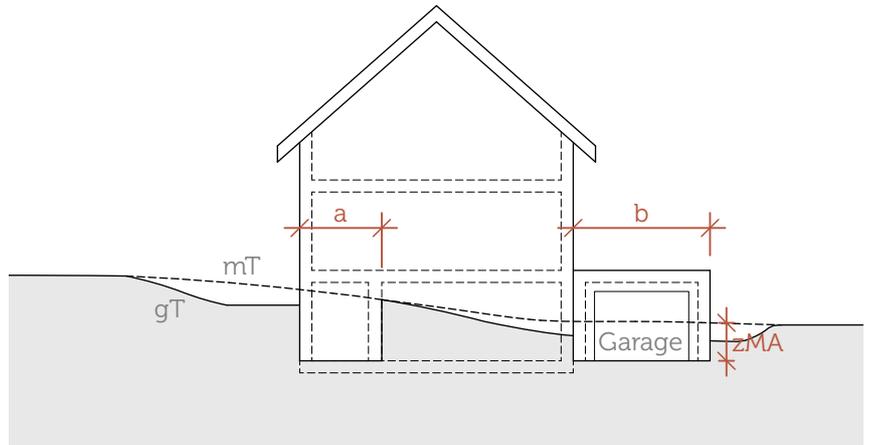


**mT** massgebendes Terrain  
**gT** gestaltetes Terrain

**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

