



**GEMEINDE  
HÄGGENSCHWIL**

## Anhang zum Baureglement

**Skizzen**

---

**8. Juni 2023**

---

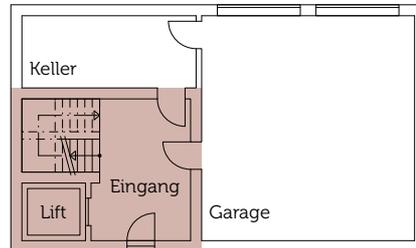
Die in diesem Anhang enthaltenen Erläuterungen und Skizzen dienen dem besseren Verständnis des kommunalen Baurechts. Es kann davon kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Rechtsverbindlich ist der Wortlaut des Baureglements.

## Anrechenbare Bruttogeschossfläche (Art. 4 BauR)

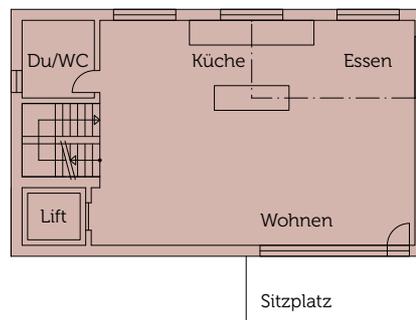
### Verweise

SN VSS-Norm 40 281 / 5.5.

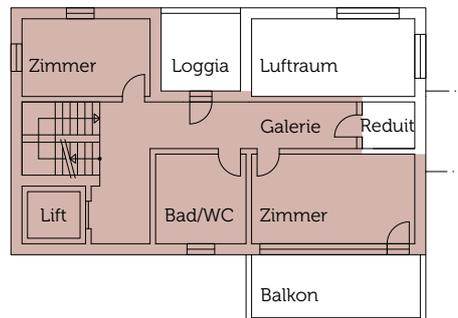
### Untergeschoss



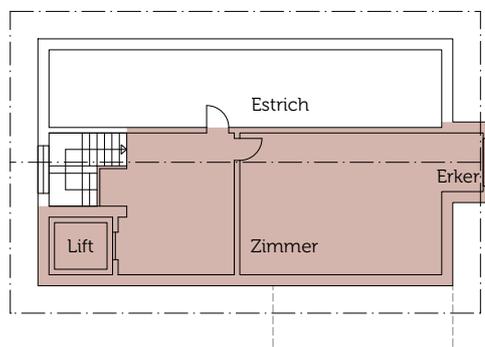
### Erdgeschoss



### Obergeschoss



### Dachgeschoss



## Grundstückszufahrten und Parkplätze (Art. 14 BauR)

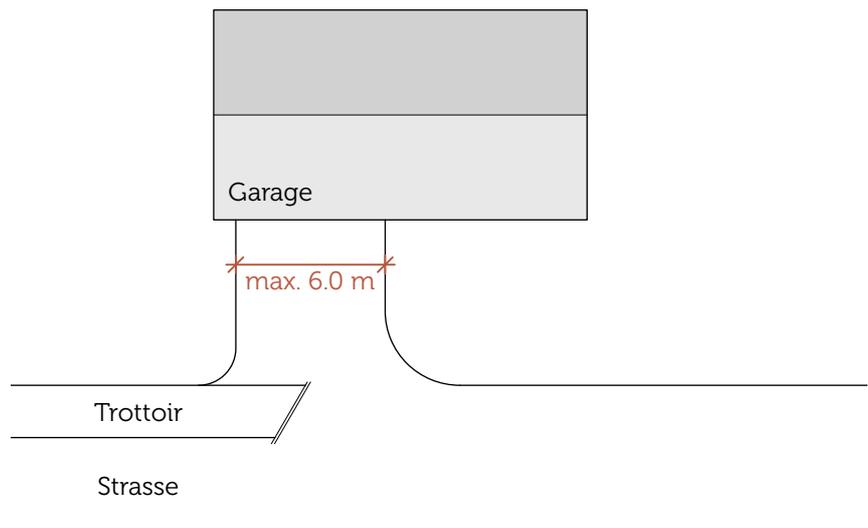
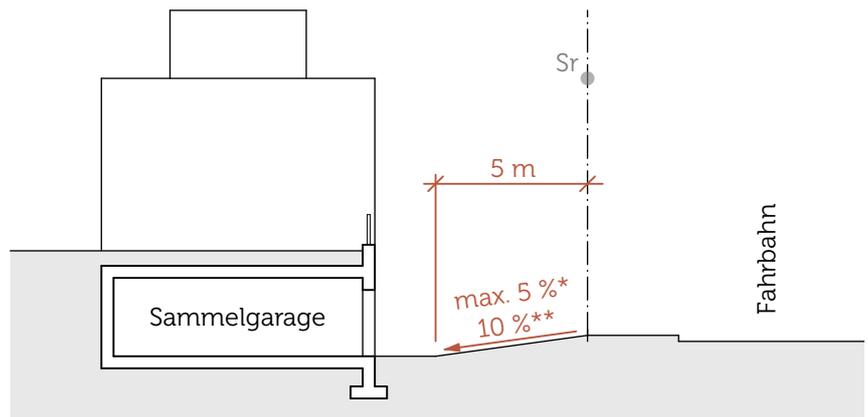
### Verweise

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

### Erläuterungen

Senkrechtparkfelder müssen für den fahrenden Verkehr erkennbar sein. Dies kann beispielsweise mit einer Rückversetzung der Parkfelder oder mit einer Höhenbeschränkung der angrenzenden Bepflanzung erreicht werden.

- \* Kantonsstrasse / Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse
- \*\* Gemeindestrassen 3. Klasse
- Sr Strassenrand gemäss Klassierung



## Niveaupunkt (Art. 22 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

#### Art. 77 Niveaupunkt

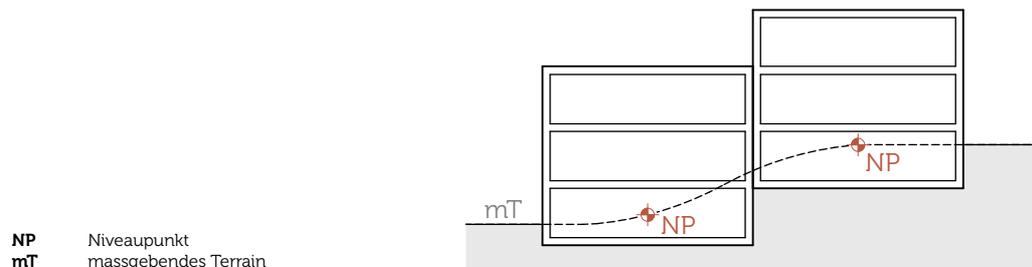
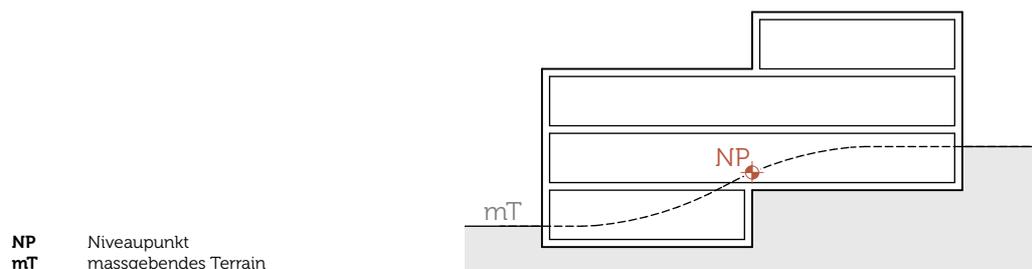
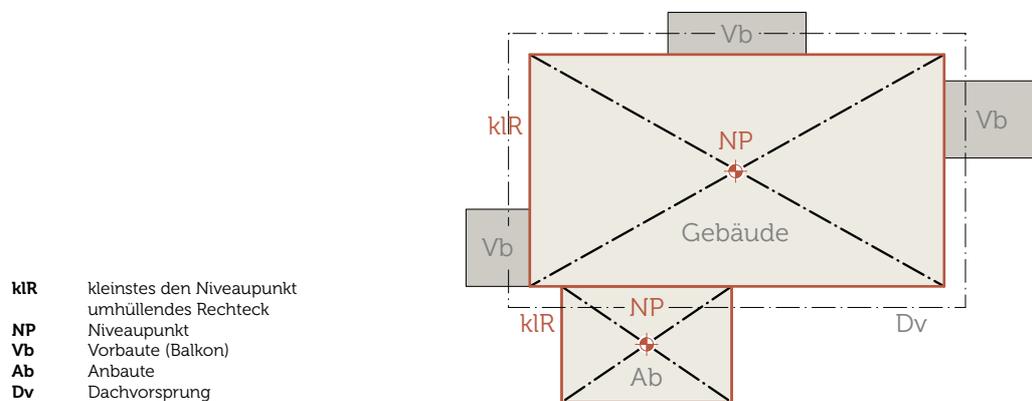
<sup>1</sup> Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.

<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.



## Gebäudelänge und -breite (Art. 22 BauR)

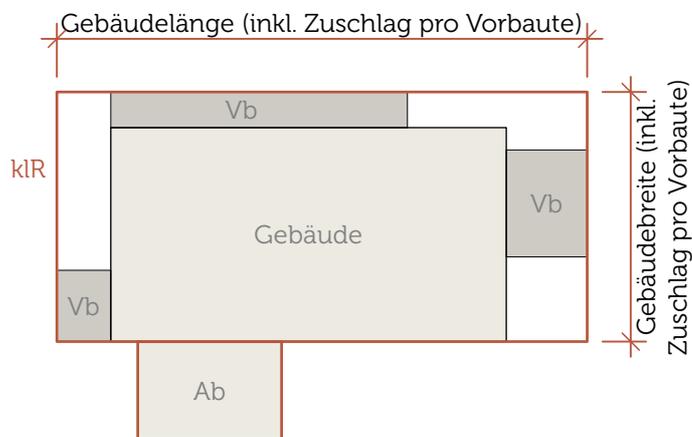
### Planungs- und Baugesetz

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 inkl. Zuschläge



**klR** kleinstes das Gebäude umhüllende Rechteck  
**Vb** Vorbaute (Balkon)  
**Ab** Anbaute

## Gesamt-, Gebäude- und Fassadenhöhe (Art. 22 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.

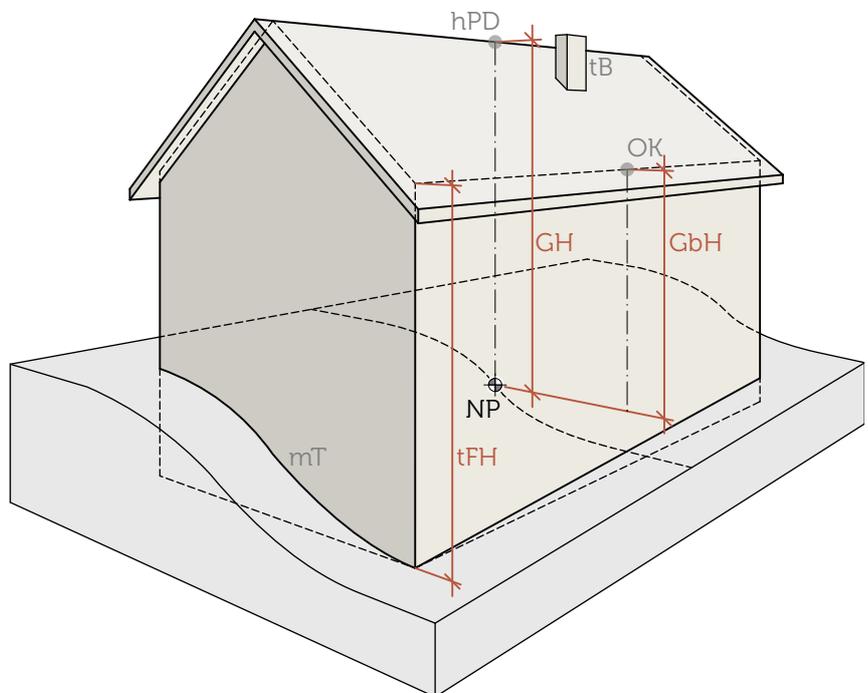
#### Art. 86 Fassadenhöhe

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

### Erläuterungen

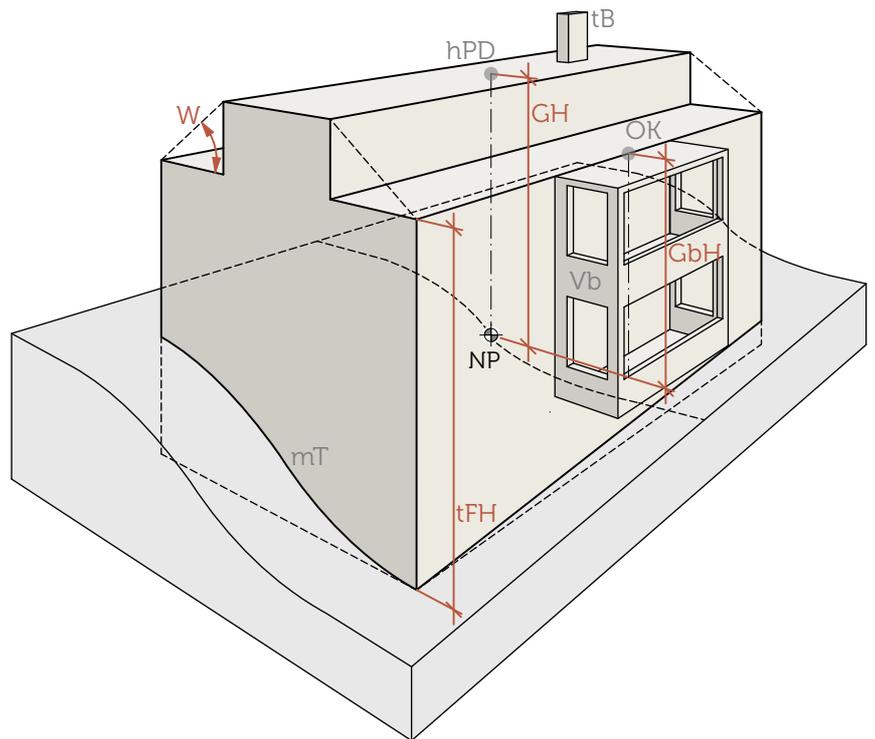
Der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante befindet sich beim Steildach auf der Höhe Oberkant der Dacheindeckung.

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



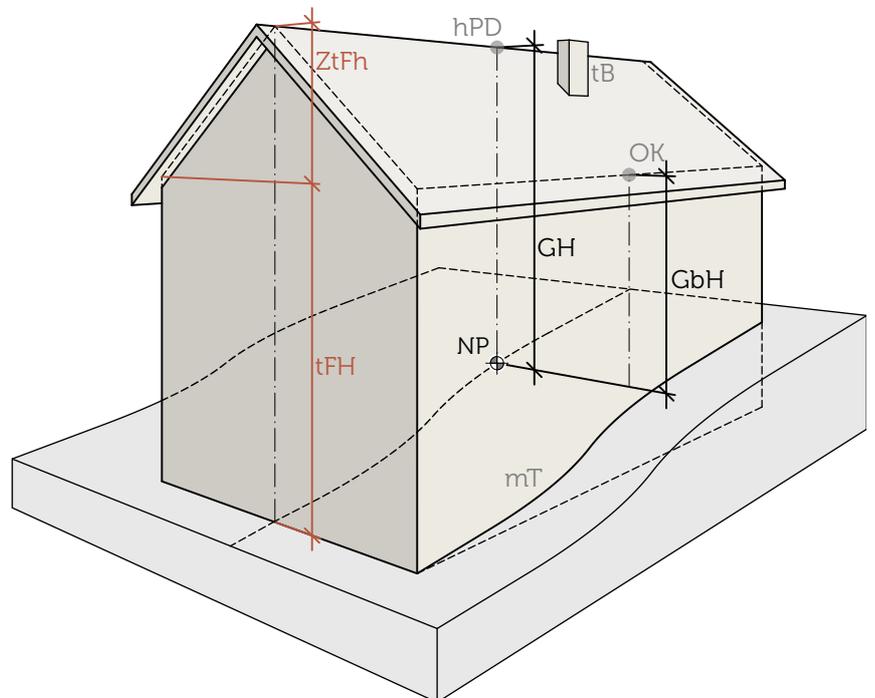
<b>GbH</b>	Gebäudehöhe
<b>GH</b>	Gesamthöhe
<b>tFH</b>	talseitige Fassadenhöhe
<b>NP</b>	Niveaupunkt
<b>mT</b>	massgebendes Terrain
<b>OK</b>	Dachoberkante in der Fassenmitte
<b>tB</b>	technisch notwendiges Bauteil
<b>hPD</b>	höchster Punkt des Daches

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



- GbH** Gebäudehöhe
- GH** Gesamthöhe
- tFH** talseitige Fassadenhöhe
- W** Winkelmass für Längsfassade
- NP** Niveaupunkt
- mT** massgebendes Terrain
- Vb** Vorbaute (Balkon)
- OK** Dachoberkante in der Fassadenmitte
- tB** technisch notwendiges Bauteil
- hPD** höchster Punkt des Daches

### Zuschlag talseitige Fassadenhöhe



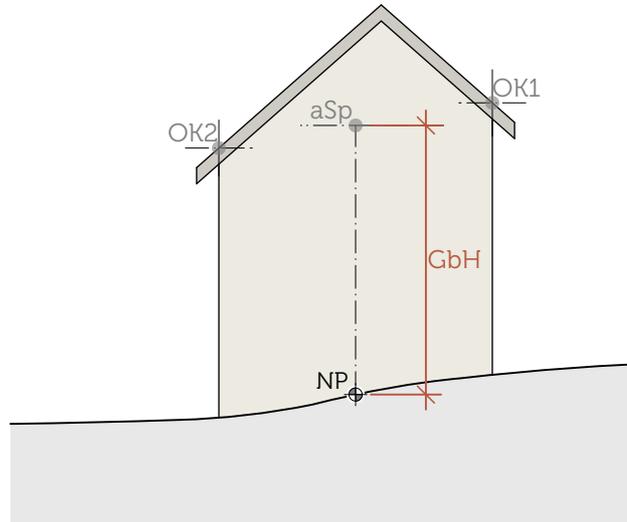
- tFH** talseitige Fassadenhöhe
- ZtFh** Zuschlag talseitige Fassadenhöhe
- GbH** Gebäudehöhe
- GH** Gesamthöhe
- NP** Niveaupunkt
- mT** massgebendes Terrain
- OK** Dachoberkante in der Fassadenmitte
- tB** technisch notwendiges Bauteil
- hPD** höchster Punkt des Daches

## Ausgemittelter Schnittpunkt (Art. 22 BauR)

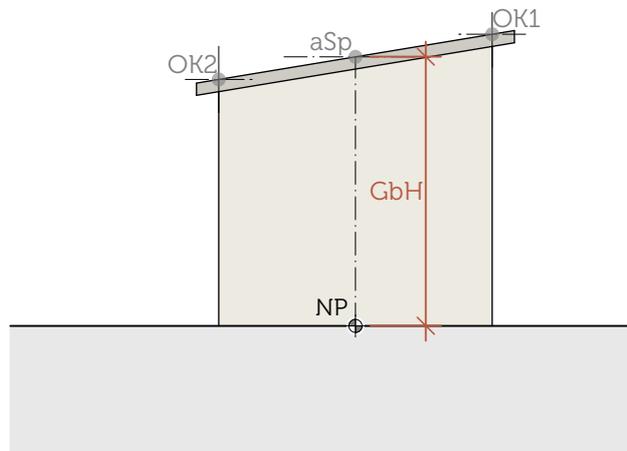
### Erläuterungen

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

**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



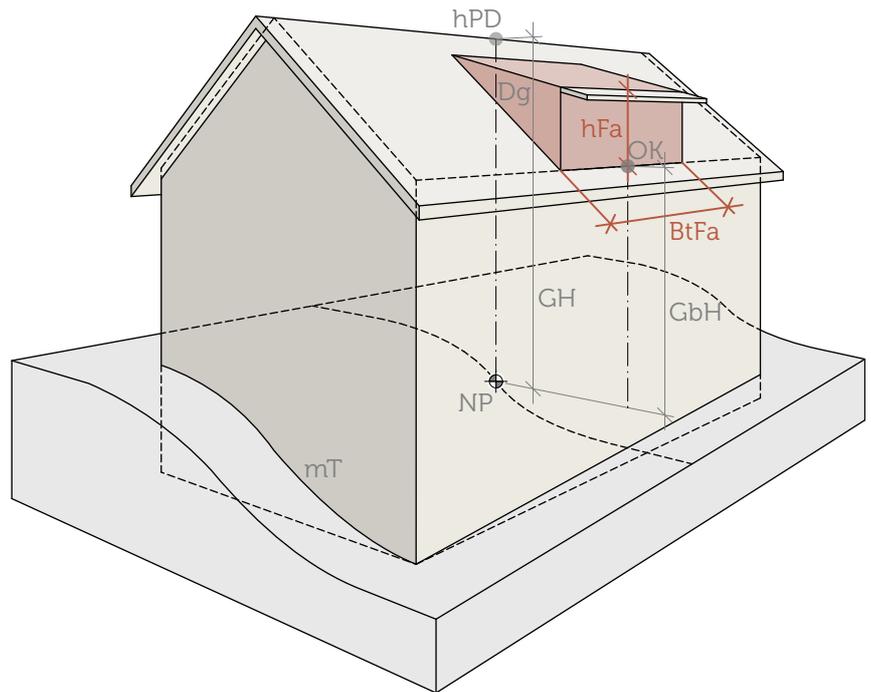
## Dachraum (Art. 22 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

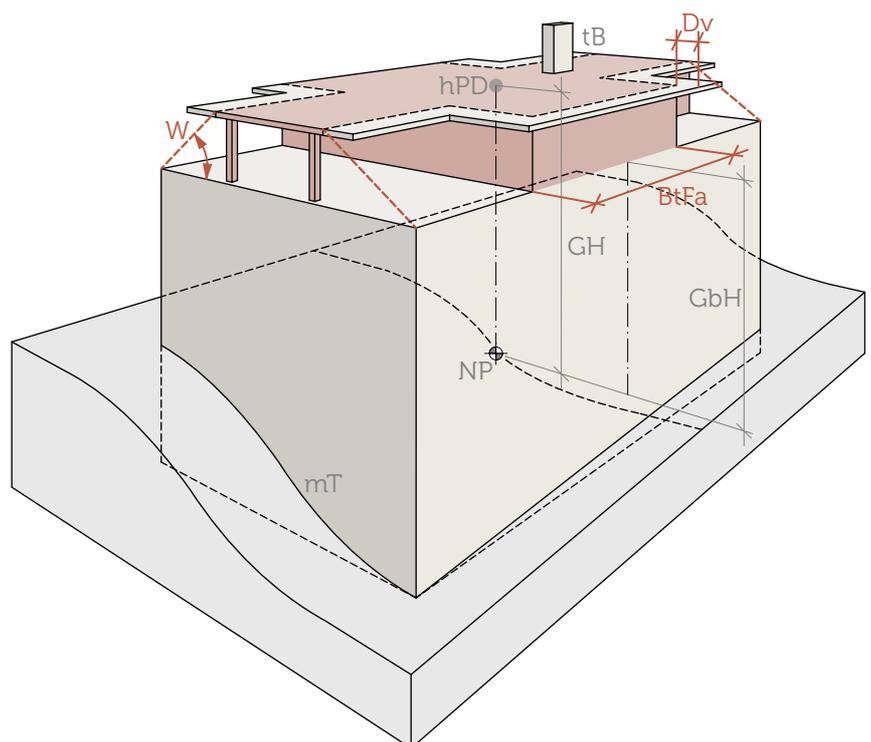
Art. 85 Dachraum

<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>BtFa</b>	Bruchteil je Fassadenabschnitt
<b>hPD</b>	höchster Punkt des Daches
<b>Dg</b>	Dachgaube
<b>OK</b>	Dachoberkante in der Fassadenmitte
<b>GbH</b>	Gebäudehöhe
<b>GH</b>	Gesamthöhe
<b>NP</b>	Niveaupunkt
<b>mT</b>	massgebendes Terrain



<b>BtFa</b>	Bruchteil je Fassadenabschnitt
<b>Dv</b>	Dachvorsprung
<b>W</b>	Winkelmass für Längsfassade
<b>GbH</b>	Gebäudehöhe
<b>GH</b>	Gesamthöhe
<b>NP</b>	Niveaupunkt
<b>mT</b>	massgebendes Terrain
<b>hPD</b>	höchster Punkt des Daches
<b>tB</b>	technisch notwendiges Bauteil

## Höhenzuschläge (Art. 23BauR)

### Planungs- und Baugesetz

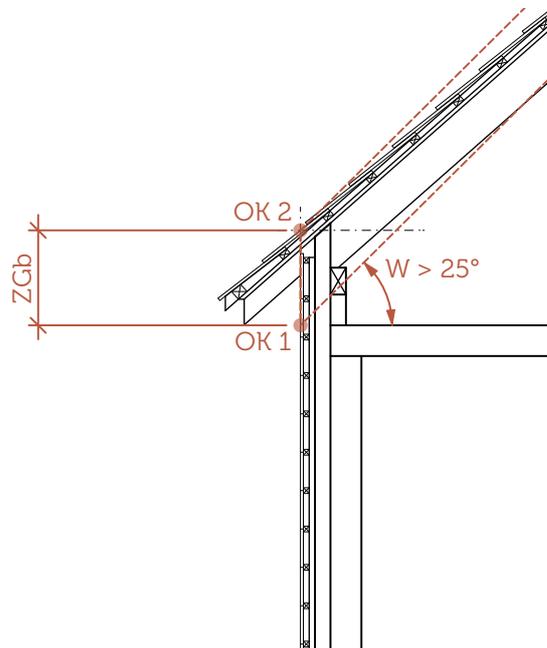
Art. 85 Dachraum

<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.

### Erläuterungen

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



<b>W</b>	Winkelmass für Längsfassade
<b>ZGb</b>	Zuschlag für Gebäudehöhe
<b>OK 1</b>	Dachoberkante ohne Zuschlag
<b>OK 2</b>	Dachoberkante mit Zuschlag

## Grenzabstand (Art. 24 PBG)

### 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.

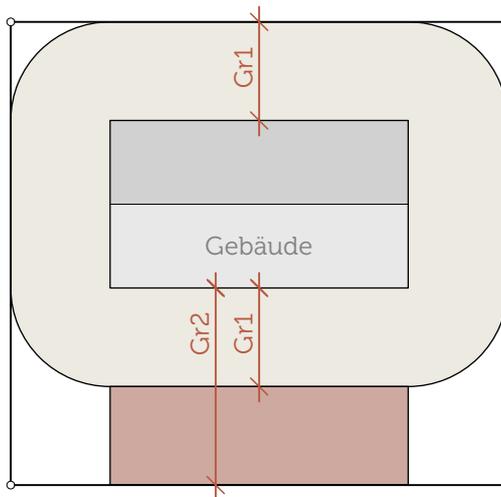
<sup>1bis</sup> Wird ein grosser Grenzabstand festgelegt, wird er gegenüber der am meisten nach Süden gerichteten Hauptwohnseite eingehalten. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan:

- 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.

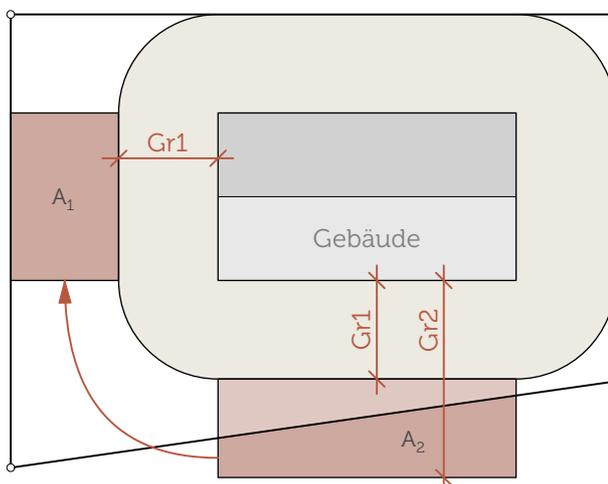
<sup>2</sup> Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche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

**Gr1** kleiner Grenzabstand  
**Gr2** grosser Grenzabstand



**Gr1** kleiner Grenzabstand  
**Gr2** grosser Grenzabstand  
**A<sub>1</sub>** verlagerte Grenzabstandsfläche  
**A<sub>2</sub>** zu verlagernde Grenzabstandsfläche  
**A<sub>1</sub> ≥ A<sub>2</sub>** flächengleiche Verlagerung der Grenzabstandsflächen



## Strassenabstand (Art. 25 BauR)

### Strassengesetz

Art. 104 Strassenabstände

<sup>4</sup> Ohne besondere Vorschriften gelten als Strassenabstände für:

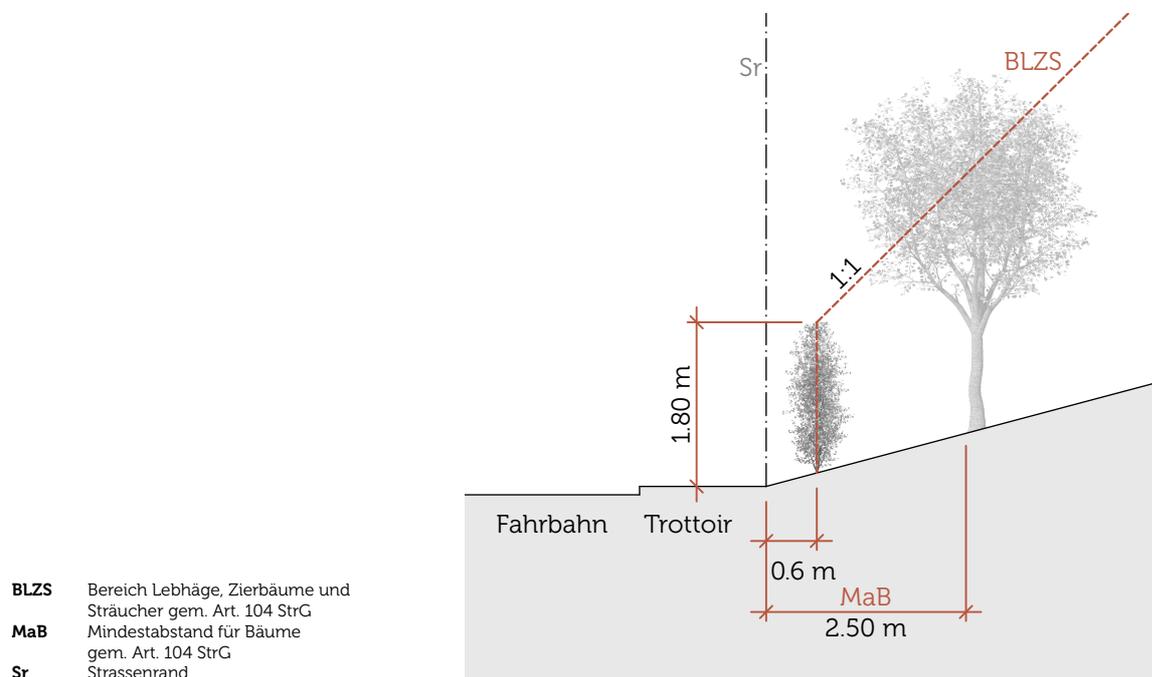
- a) Bauten und Anlagen: 4,00 m an Kantonsstrassen und 3,00 m an Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse;
- b) Bäume: 2,50 m an Kantonsstrassen und Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse;
- b<sup>bis</sup>) Wälder: 5 m an Kantons- und Gemeindestrassen;
- c) Lebhäge, Zierbäume und Sträucher: 0,60 m, über 1,80 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe;
- d) Einfriedungen von 0,45 m bis 1,20 m Höhe: 0,09 m, über 1,20 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.

Art. 107 Messweise

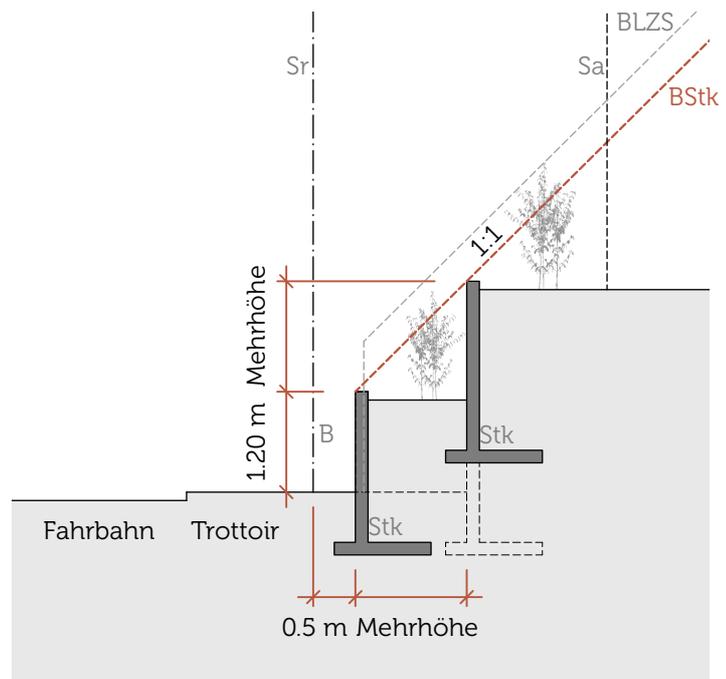
- <sup>1</sup> Die Abstände werden ab Strassengrenze gemessen. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, so wird ab Strassenrand gemessen.
- <sup>2</sup> Als Strassenrand gilt die Abgrenzung der Verkehrsfläche.
- <sup>3</sup> Für Bäume und Wälder gelten die Abstände ab Stockgrenze.

### Erläuterungen

Stützkonstruktionen oder Böschungen mit einer Höher grösser als 1.20 m können entweder um die Mehrhöhe von der Strasse bzw. Weg zurückversetzt oder gestaffelt ausgeführt werden.



- BLZS** Bereich Lebhäge, Zierbäume und Sträucher gem. Art. 104 StrG
- BStk** Bereich Stützkonstruktion gemäss Baureglement
- Sr** Strassenrand
- Sa** Strassenabstand
- B** Bankett (begrünt)
- Stk** Stützkonstruktion



## Kleinbauten und Anbauten (Art. 26 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

Art. 74 Kleinbauten

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

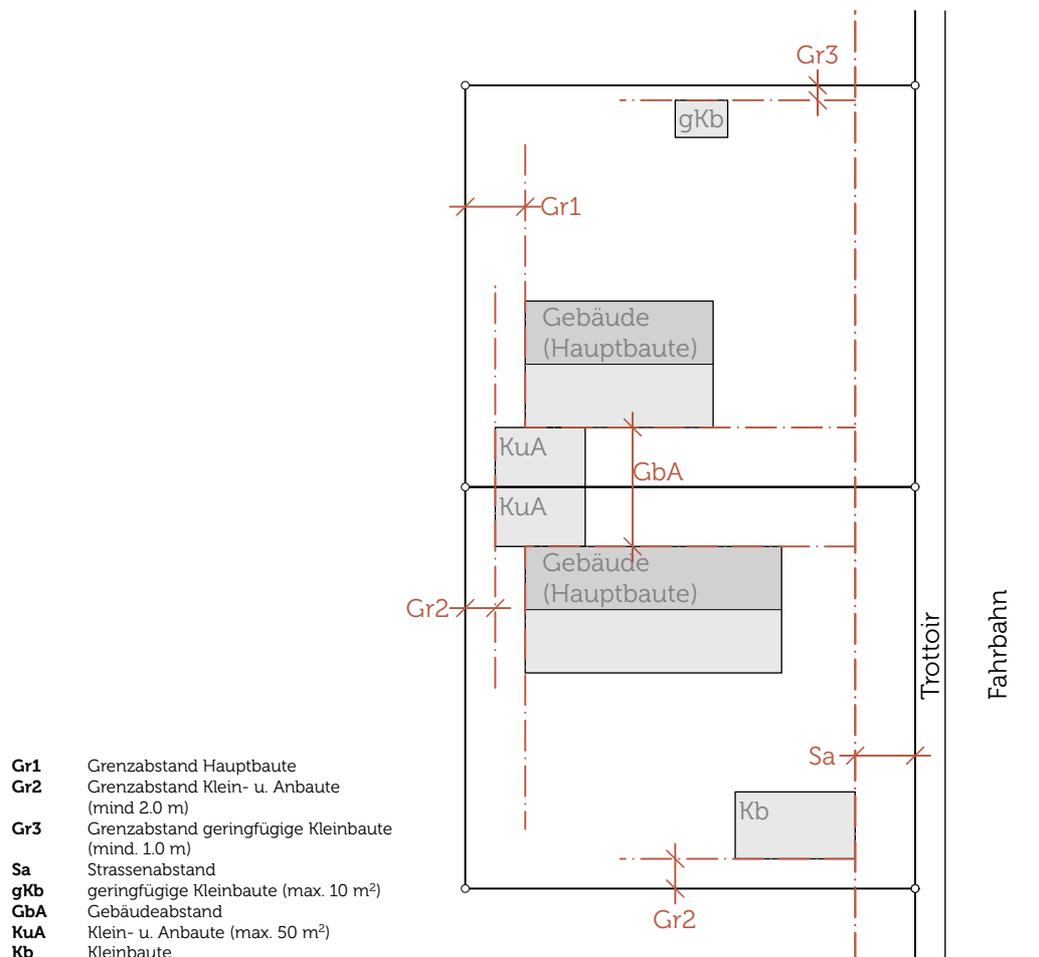
Art. 75 Anbauten

<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. 27 BauR)

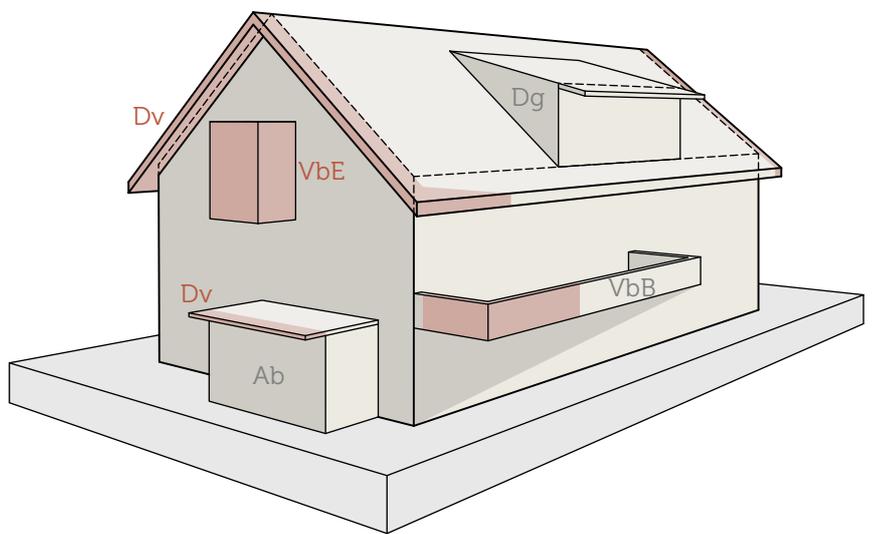
### Planungs- und Baugesetz

Art. 76 Vorbauten

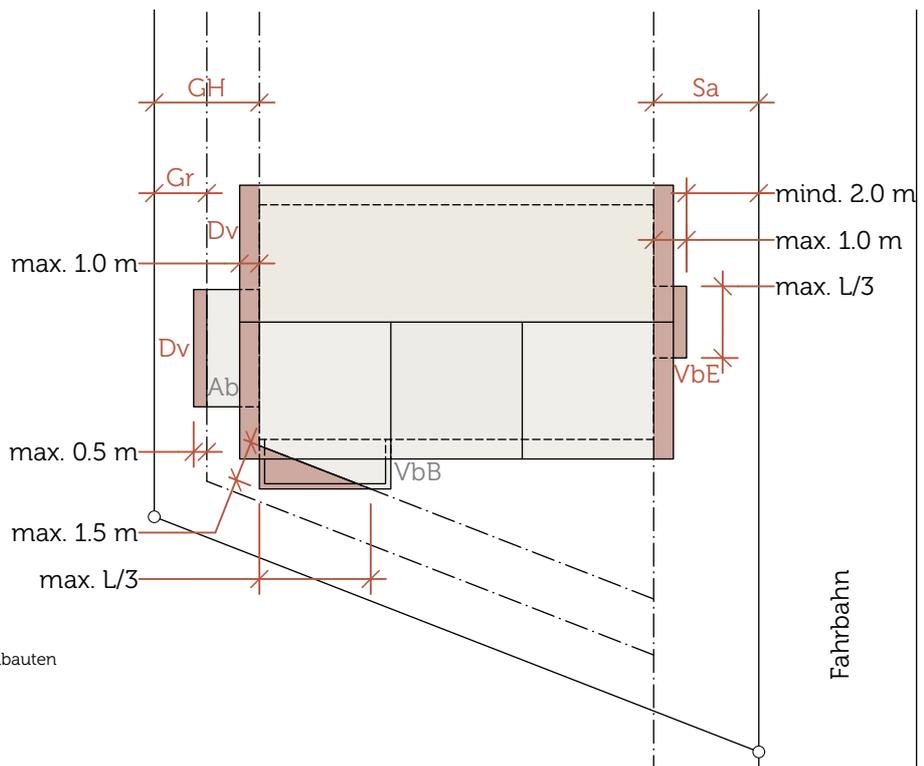
<sup>1</sup> Vorbauten sind punktuell oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.

### 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.

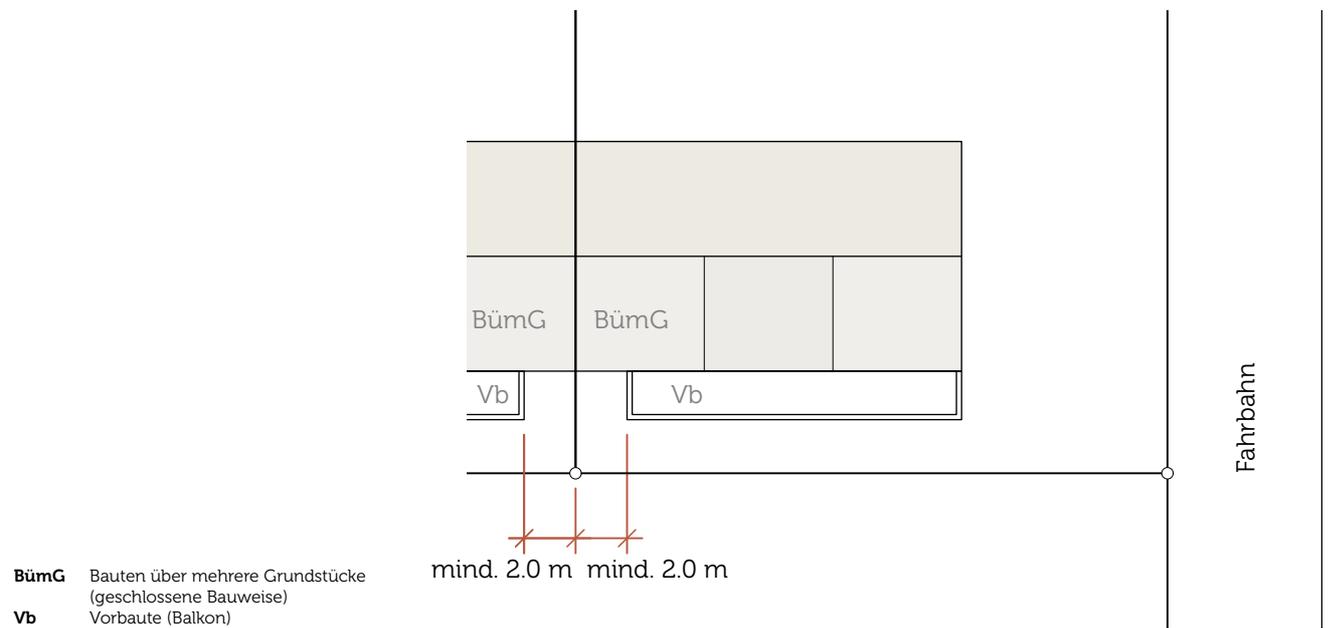


- Dv** Dachvorsprung
- VbE** Vorbaute (Erker)
- VbB** Vorbaute (Balkon)
- Ab** Anbaute
- Dg** Dachgaube



- Sa** Strassenabstand
- GH** Grenzabstand Hauptbauten
- Gr** Grenzabstand Klein- und Anbauten
- Dv** Dachvorsprung
- VbE** Vorbaute (Erker)
- VbB** Vorbaute (Balkon)
- Ab** Anbaute
- L** Fassadenlänge

## Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 28 BauR)



## Aufschüttungen und Stützkonstruktionen (Art. 28 BauR)

### Art. 98<sup>bis</sup> Grenzabstände bei Pflanzen (ZGB 688)

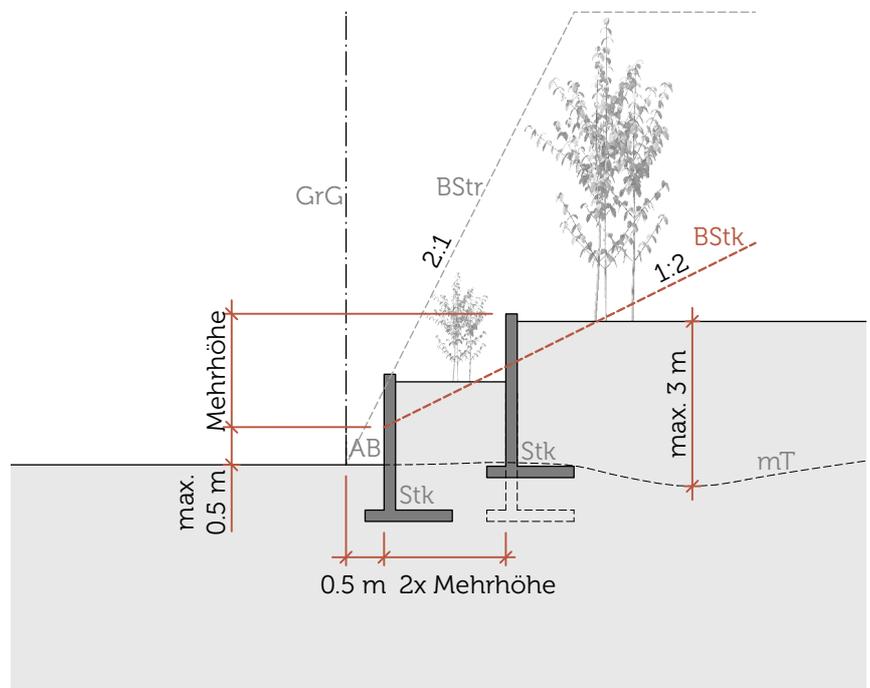
#### a) allgemein EG ZGB

<sup>1</sup> Für Pflanzen gelten folgende Grenzabstände:

- a) sechs Meter für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören, sowie Nuss- und Kastanienbäume;
- b) vier Meter für hochstämmige Obstbäume;
- c) die Hälfte ihrer Höhe für die übrigen Bäume und Sträucher, jedoch höchstens sechs Meter.

<sup>2</sup> Gegenüber Rebland betragen die Abstände nach Abs. 1 dieser Bestimmung das Anderthalbfache.

<sup>3</sup> Wird eine Pflanze künstlich unter einem Meter und achtzig Zentimeter gehalten, gilt ein Grenzabstand von einem Meter.



<b>BStr</b>	Bereich Sträucher gem. Art. 98 <sup>bis</sup> EG ZGB
<b>BStk</b>	Bereich Stützkonstruktion gemäss Baureglement
<b>Stk</b>	Stützkonstruktion
<b>GrG</b>	Grundstücksgrenze
<b>AB</b>	Abstandsbereich (begrünt)
<b>mT</b>	massgebendes Terrain

## Abgrabungen (Art. 29 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

Art. 97 Terrainveränderungen

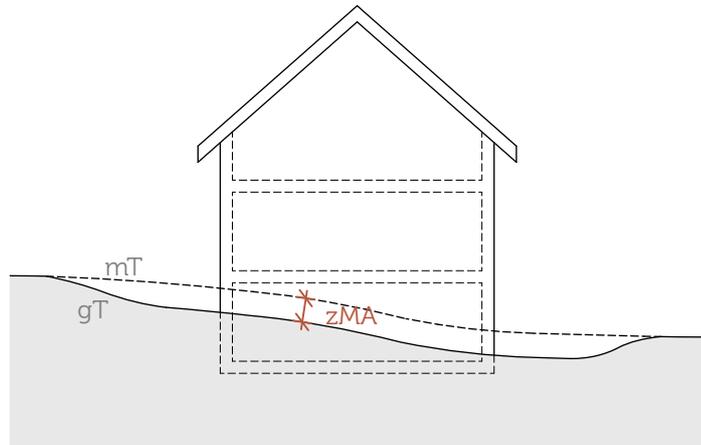
<sup>1</sup> Abgrabungen sind höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.

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

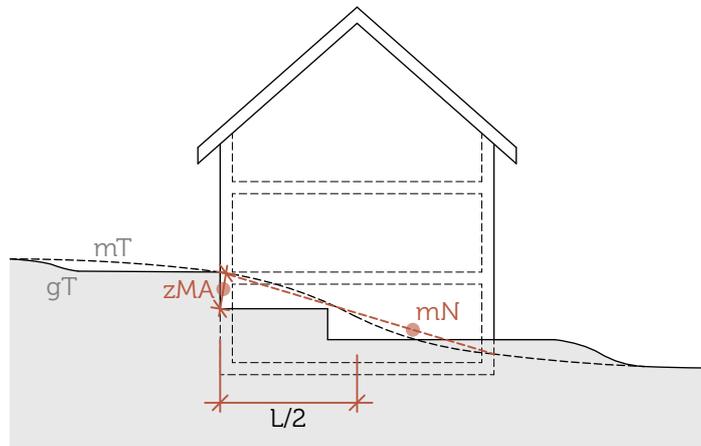
<sup>3</sup> Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässigen Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest.

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

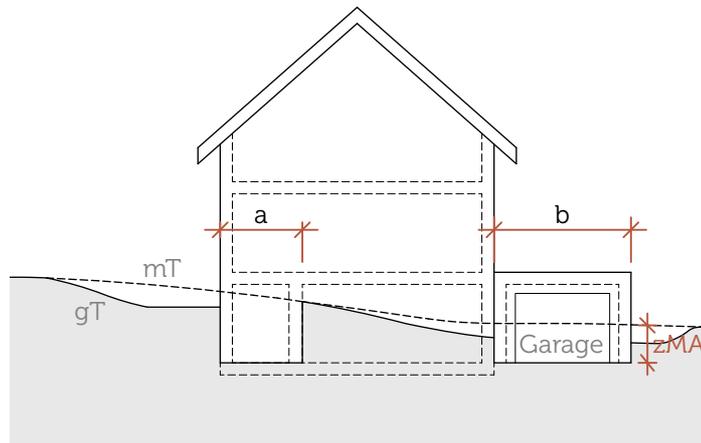
**zMA** zulässiges Mass für Abgrabungen  
**mT** massgebendes Terrain  
**gT** gestaltetes Terrain



**zMA** zulässiges Mass für Abgrabungen auf 1/2 der Fassadenlänge max. 1.20 m  
**mN** mittlere Neigung über 30%  
**mT** massgebendes Terrain  
**gT** gestaltetes Terrain



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



## Bauweise (Art. 30 BauR)

### Planungs- und Baugesetz

#### 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.

