
Beilage I zum BauR

Skizzen zum Baureglement

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

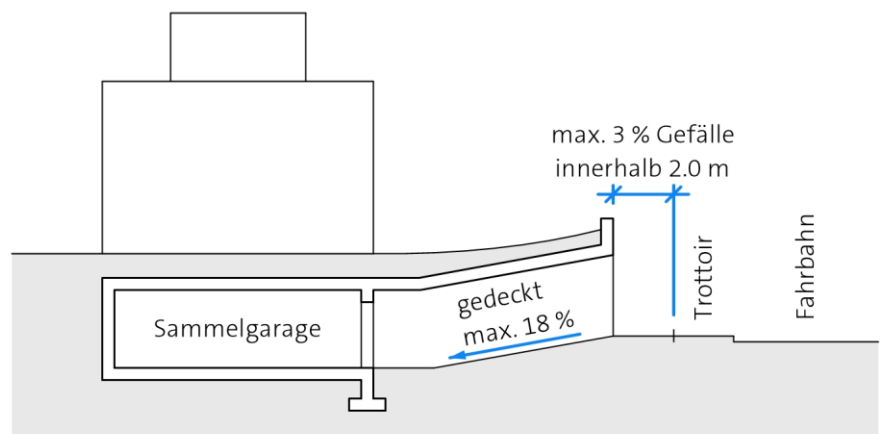
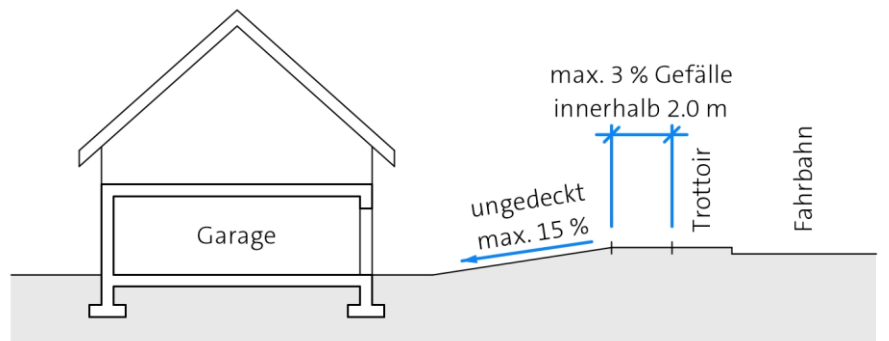
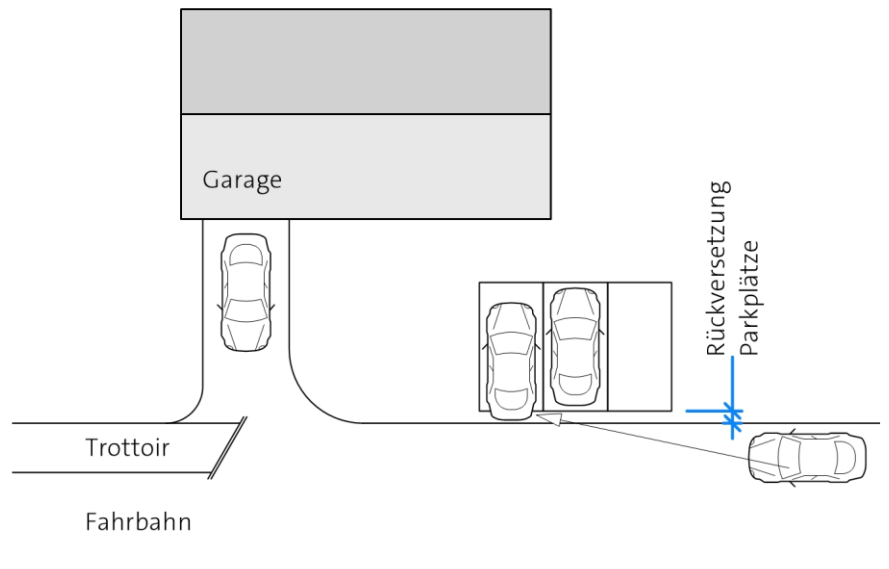
Ausfahrten und Vorplätze (Art. 9 BauR)

Verweise

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

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.



Geschossfläche (Art. 14 BauR)

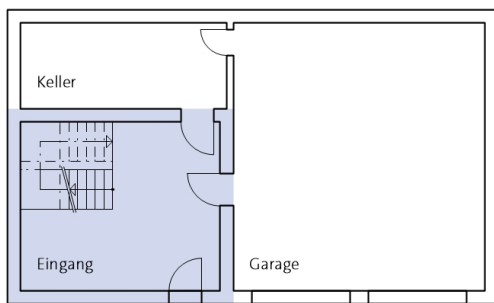
Verweise

SIA Norm 416

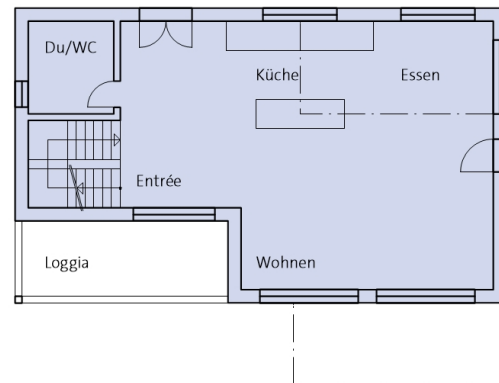
Erläuterungen

Der Begriff «anrechenbare Geschossfläche» gibt es in der PBG-Welt nicht mehr. Daher wird eine eigene Definition der Geschossfläche ins Baureglement der Gemeinde Sevelen aufgenommen. Die bloße Übernahme der Geschossfläche wurde geprüft, aber nicht als zweckmässig beurteilt. Dies weil zum Beispiel innenliegende Garagenplätze ebenfalls zur Geschossfläche zählen. Die so definierte Geschossfläche dient als Grundlage zur Berechnung der notwendigen Zahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (vgl. Art. 11 BauR) und für die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche (vgl. Art. 13 BauR).

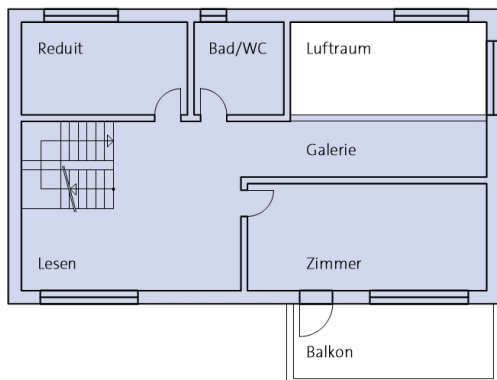
Untergeschoss



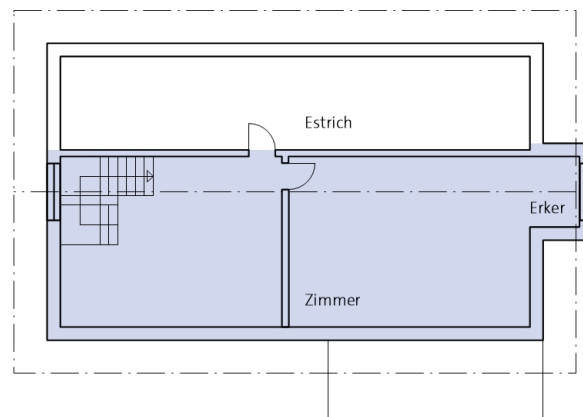
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Niveaupunkt, Gebäudelänge und -breite (Art. 15 BauR und Regelbaumass-Tabelle)

Planungs- und Baugesetz

Art. 77 Niveaupunkt

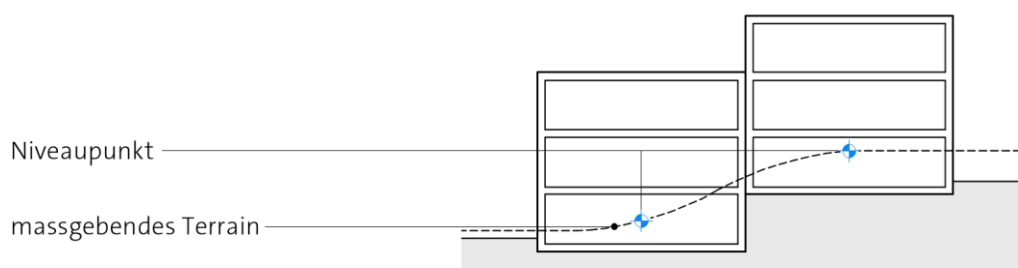
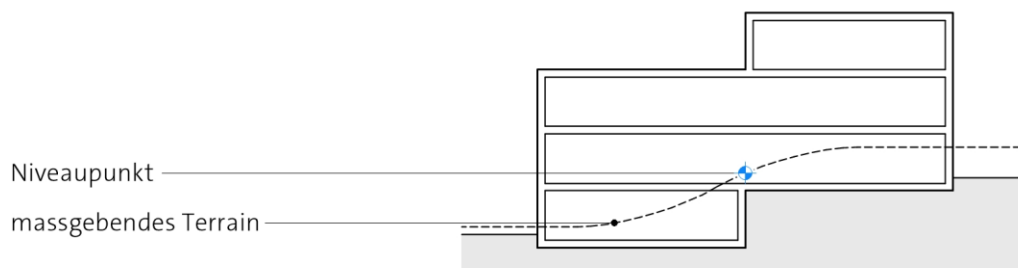
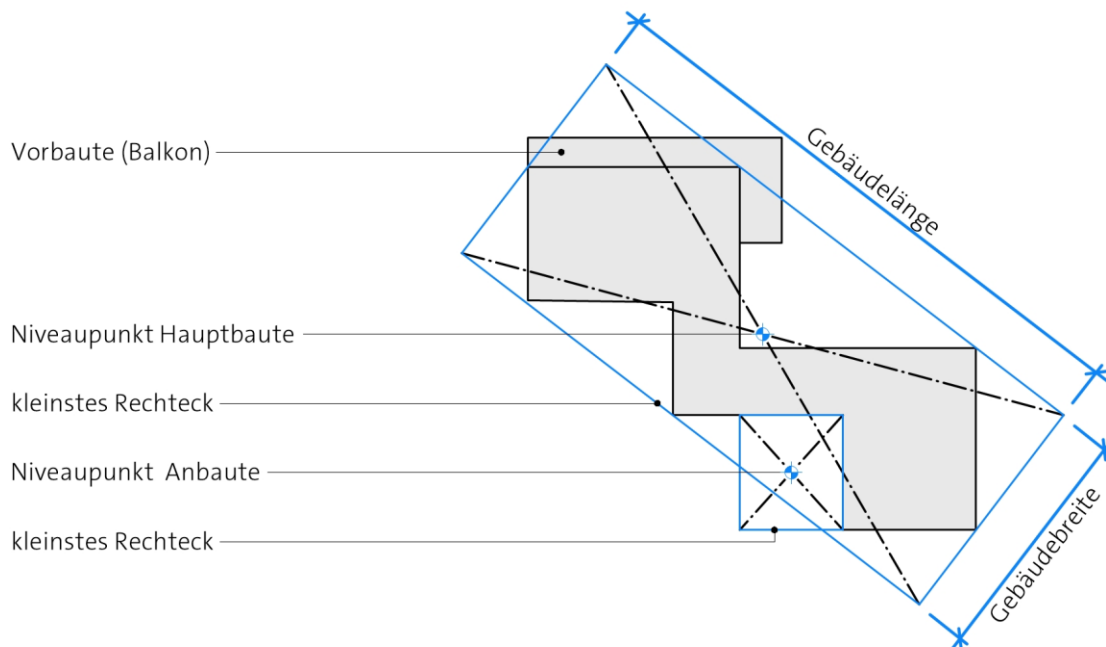
¹ Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks auf dem massgebenden Terrain, welches das Gebäude ohne Vorbauten, Anbauten und Dachvorsprünge umhüllt.

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

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.



Gesamt- und Fassadenhöhe (Art. 15 BauR und Regelbaumass-Tabelle)

Planungs- und Baugesetz

Art. 83 Gesamthöhe

¹ Die Gesamthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs.

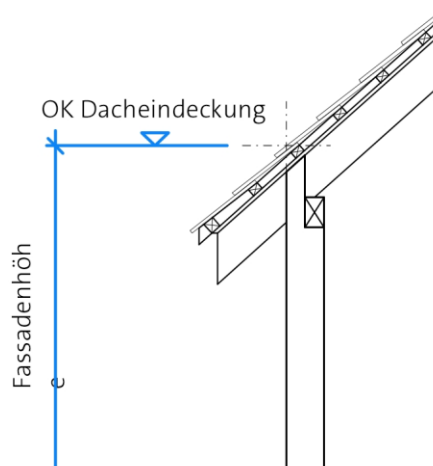
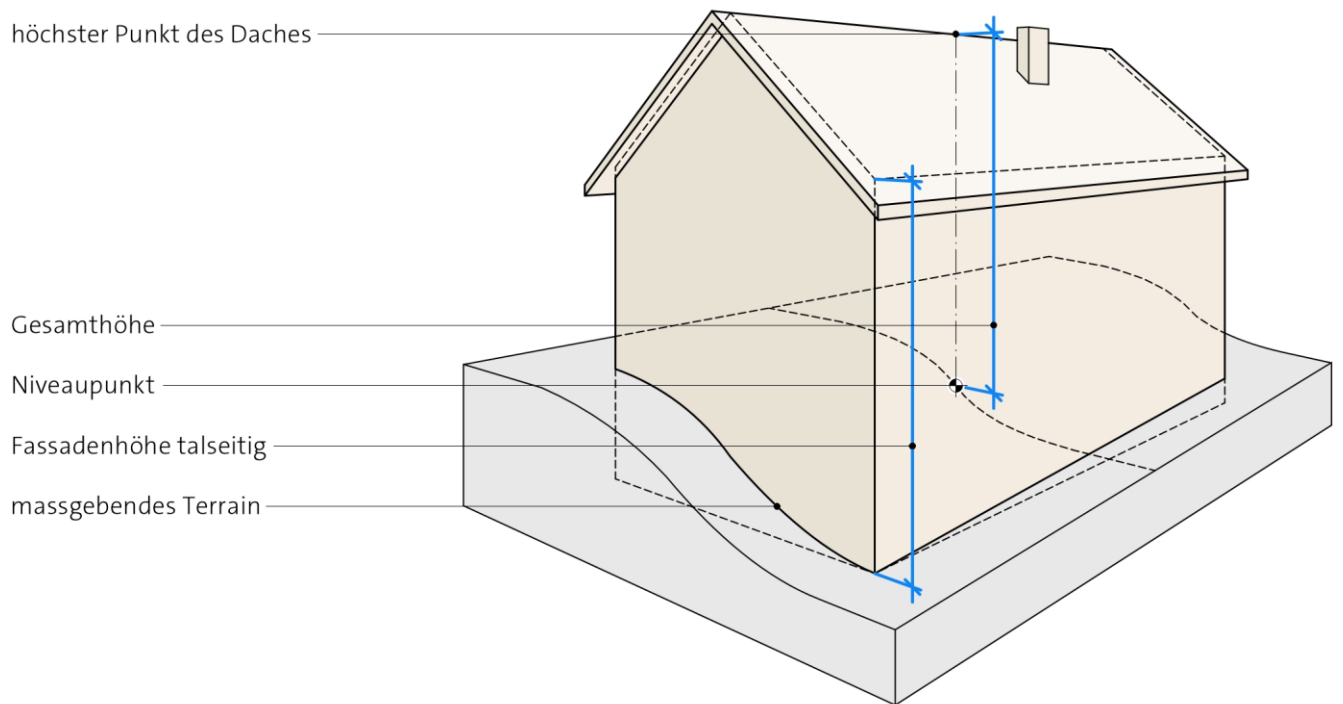
² Nicht angerechnet werden technisch notwendige Bauteile und Anlagen, wie Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder, Solarzellen und Sonnenkollektoren.

Art. 86 Fassadenhöhe

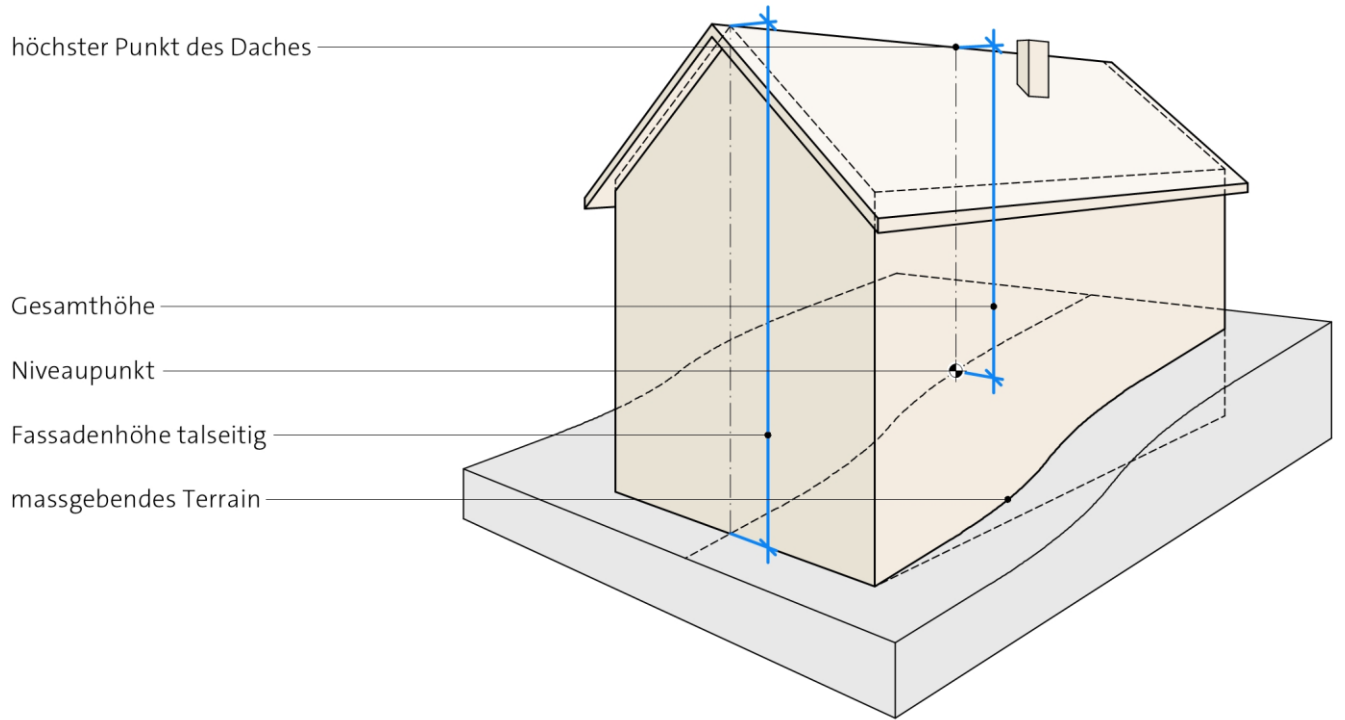
¹ Die Fassadenhöhe bezeichnet den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade.

Erläuterungen

Die Dachoberkante befindet sich beim Steildach auf der Höhe Oberkante der Dacheindeckung.



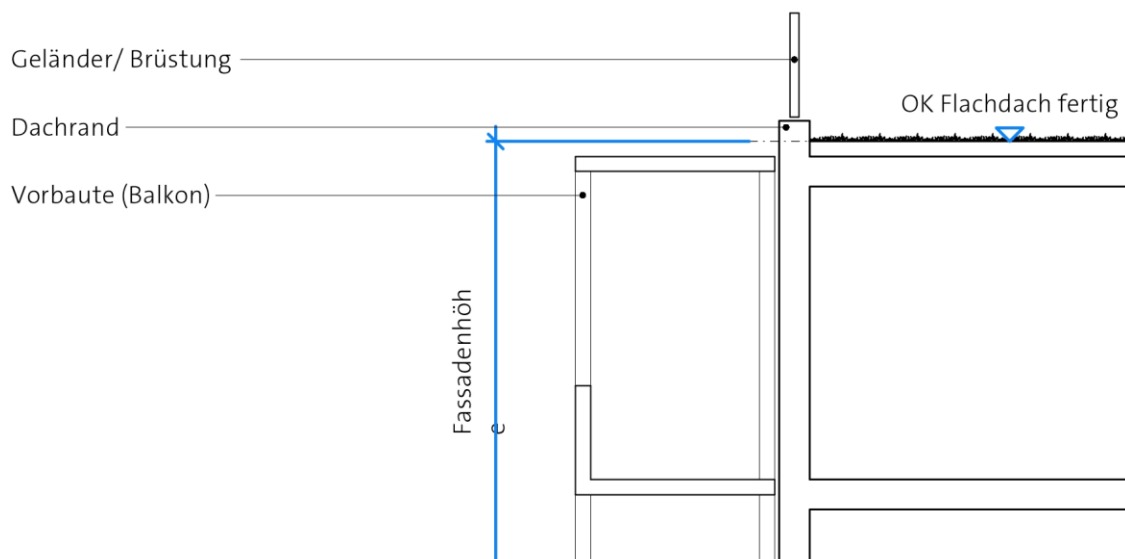
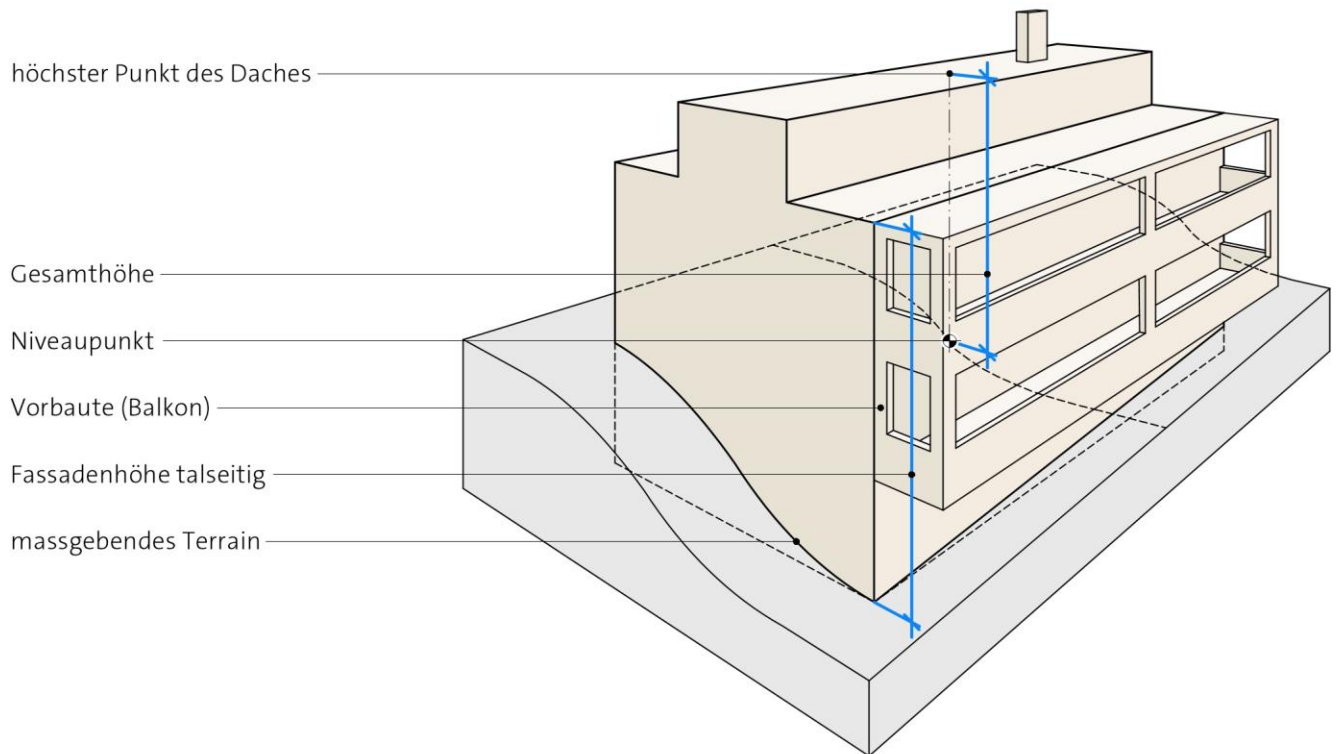
Gesamt- und Fassadenhöhe (Art. 15 BauR und Regelbaumass-Tabelle)



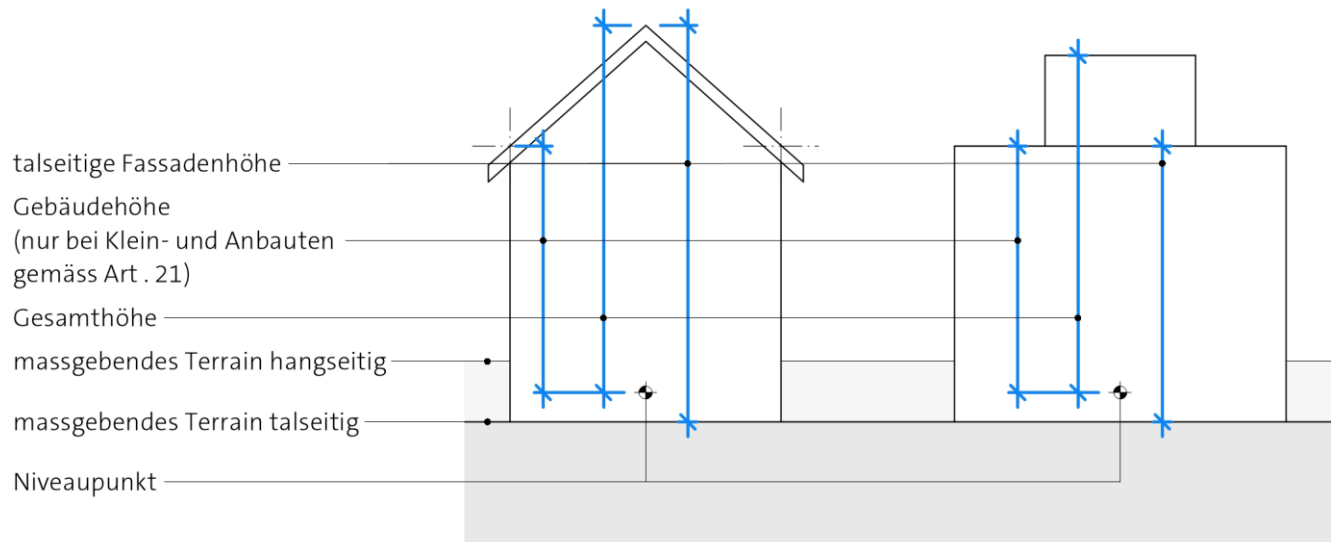
Gesamt- und Fassadenhöhe (Art. 15 BauR und Regelbaumass-Tabelle)

Erläuterungen

Die Dachoberkante befindet sich beim Flachdach auf der Höhe Oberkant Flachdachkonstruktion (inkl. Substrat).



Gesamt- und Fassadenhöhe (Art. 15 BauR und Regelbaumass-Tabelle)



Baumassenziffer (Art. 15 BauR und Regelbaumass-Tabelle)

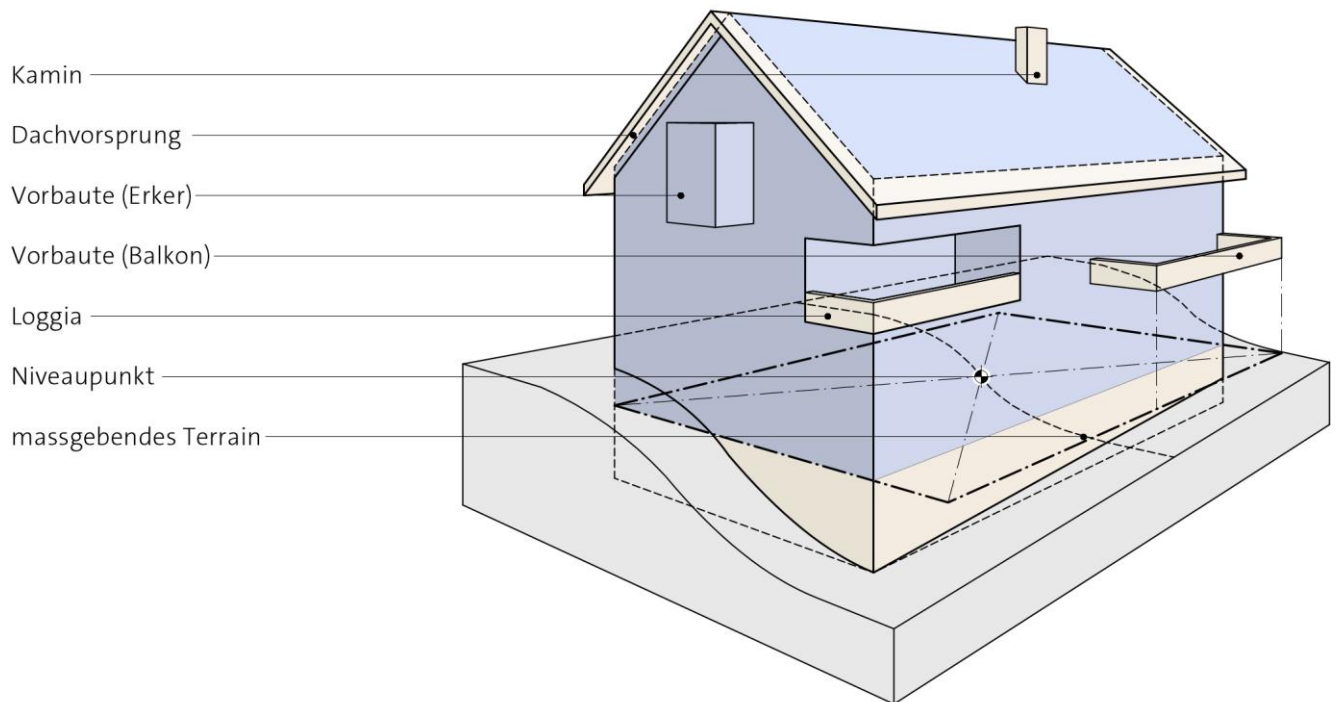
Planungs- und Baugesetz

Art. 87 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.

Erläuterungen

Das blaue Volumen gehört zum Bauvolumen (Hauptvolumen, Erker). Die beigeen Volumen wie Dachvorsprünge, Balkone oder Loggien werden nicht zum Bauvolumen gerechnet.



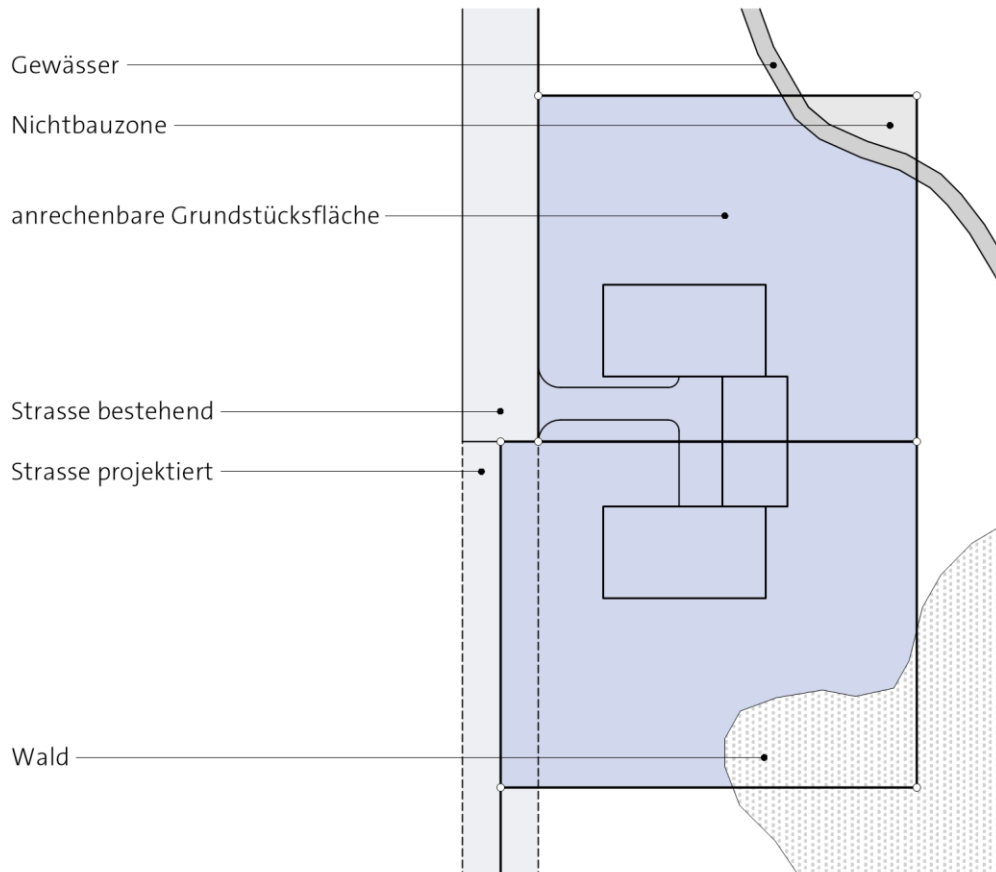
Anrechenbare Grundstücksfläche (Art. 15 BauR und Regelbaumass-Tabelle)

Planungs- und Baugesetz

Art. 88 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.



Bauweise (Art. 16 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.

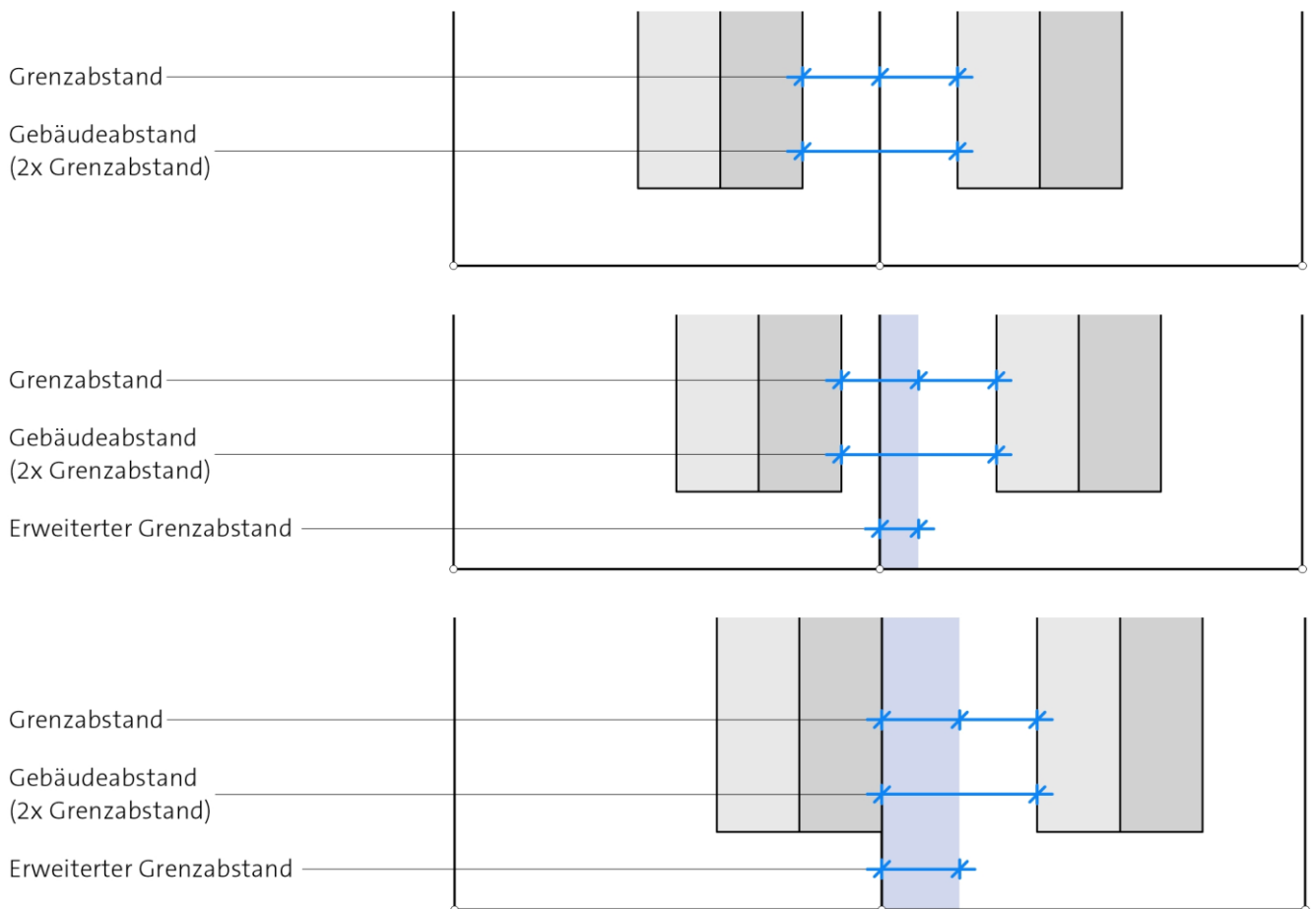
² Der Grenzabstand kann ungleich auf benachbarte Grundstücke verteilt werden, wenn sich die Eigentümerin oder der Eigentümer des benachbarten Grundstücks schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstands verpflichtet. Die Baubehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche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



Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen (Art. 20 BauR)

Strassengesetz

Art. 107 Messweise

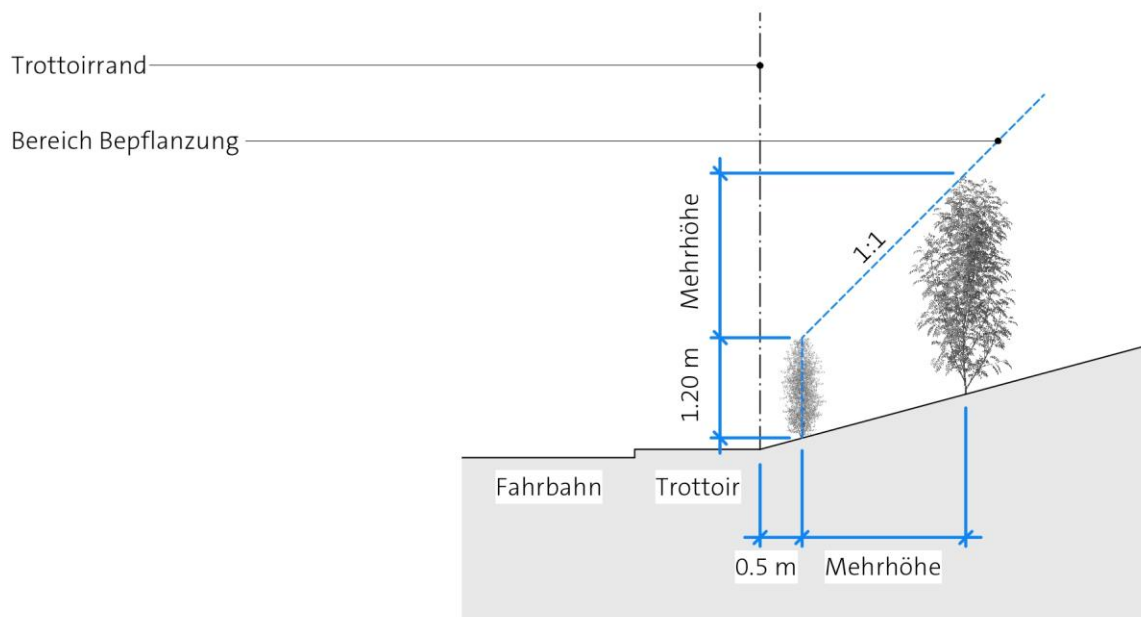
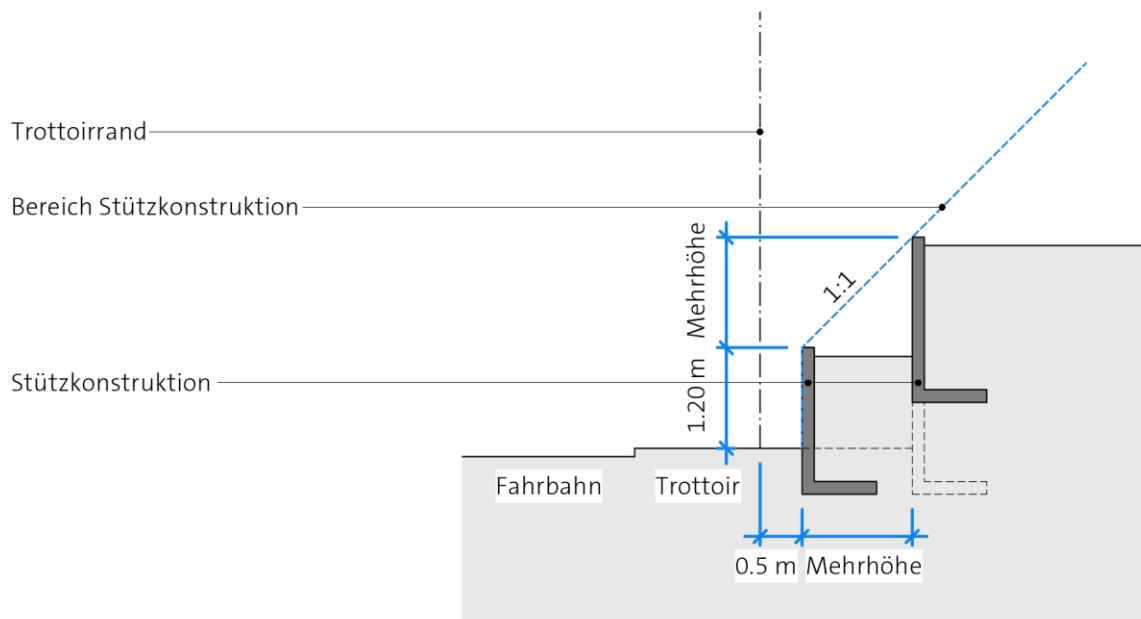
¹ Die Abstände werden ab Strassengrenze gemessen. Ist keine Strassenparzelle ausgeschieden, so wird ab Strassenrand gemessen.

² Als Strassenrand gilt die Abgrenzung der Verkehrsfläche.

³ 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.



Kleinbauten und Anbauten (Art. 21 BauR)

Planungs- und Baugesetz

Art. 74 Kleinbauten

¹ Kleinbauten sind frei stehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht überschreiten.

Art. 75 Anbauten

¹ Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

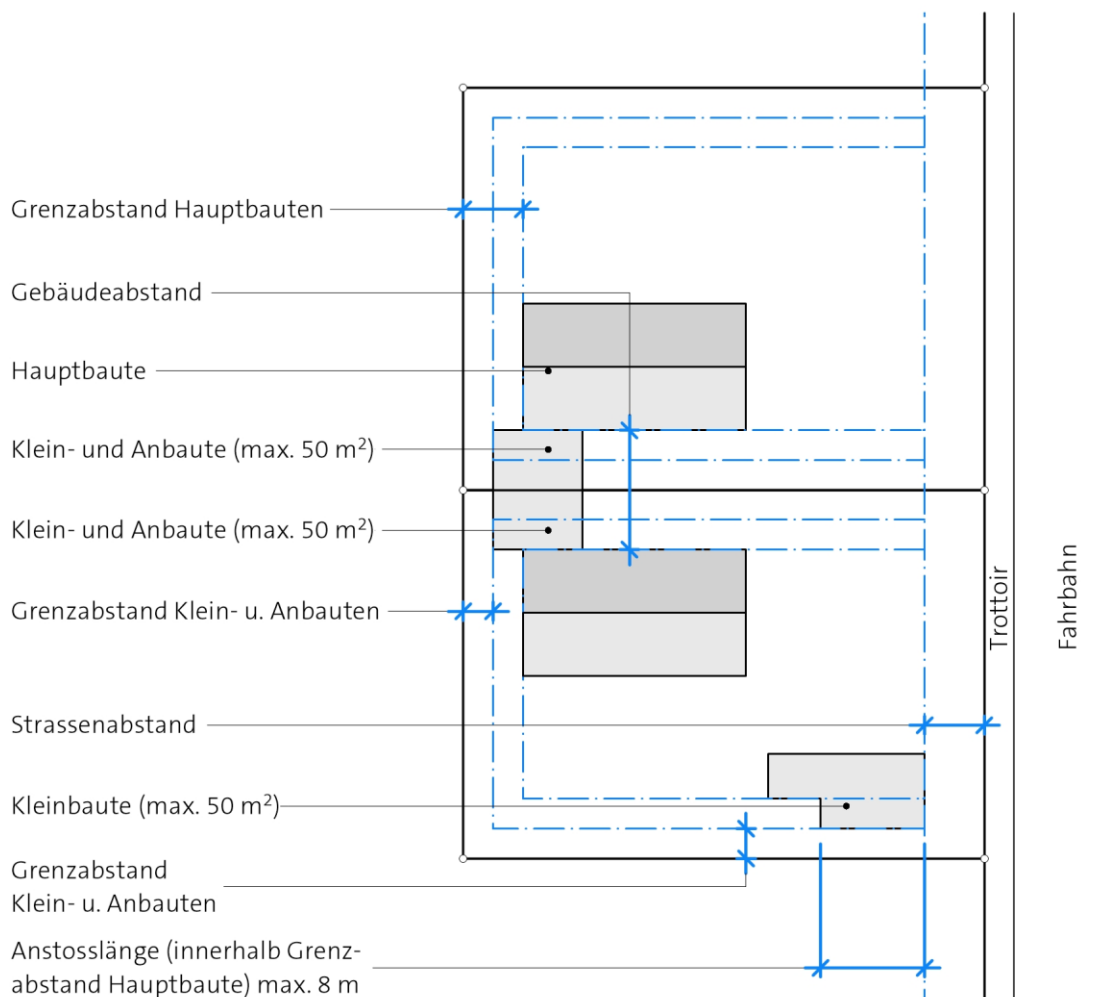
² Die Baubehörde kann ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 94 Abstände von Kleinbauten und Anbauten

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

Erläuterungen

Die Anstosslänge bezeichnet die Gebäudelänge des Gebäudeteils, der den Grenzabstand für Hauptbauten unterschreitet. Die Anstosslänge an das Nachbargrundstück nach Art. 21 Abs. 3 BauR definiert nicht die maximale Abmessung von Kleinbauten und Anbauten. Sie ist nur einzuhalten, wenn die ordentlichen Abstände nach Art. 15 und 20 BauR unterschritten werden.



Vorbauten und Dachvorsprünge (Art. 22 BauR)

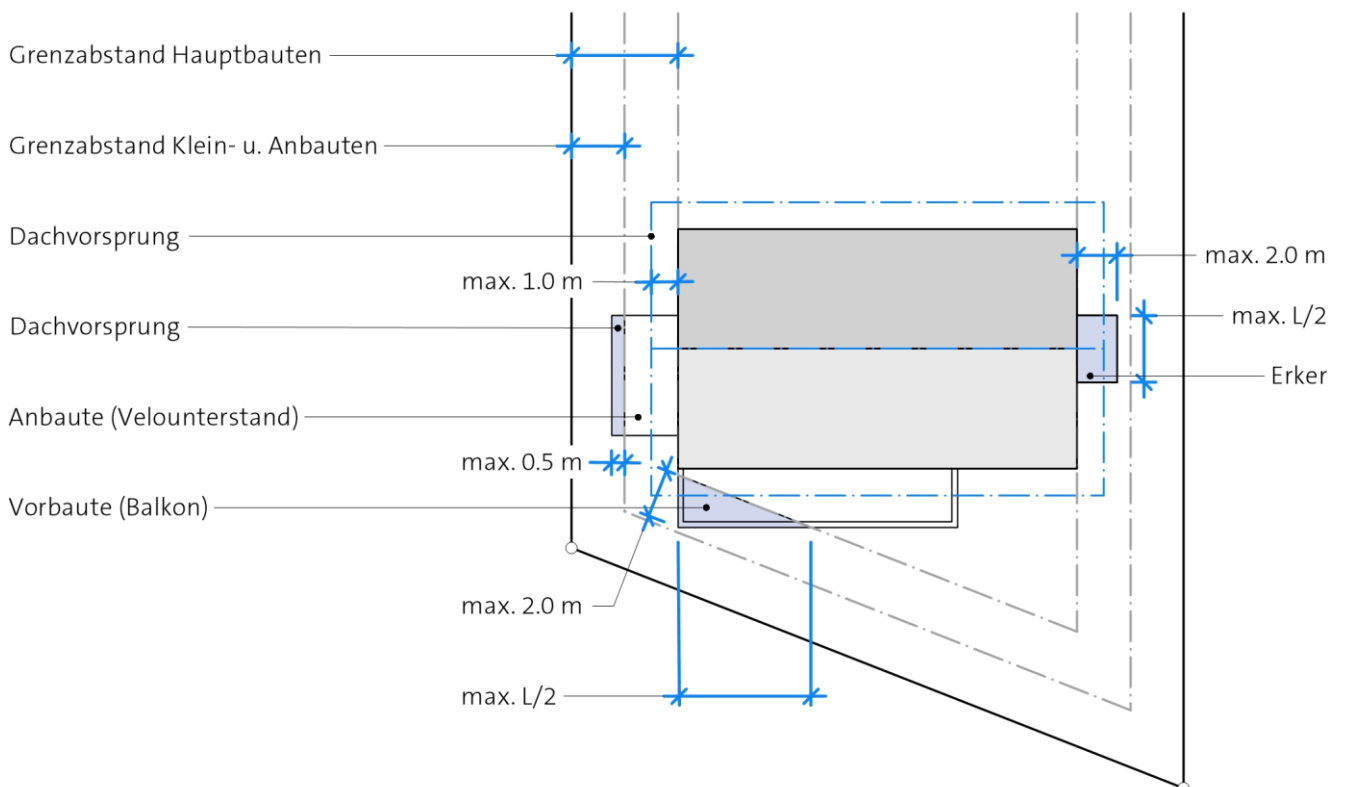
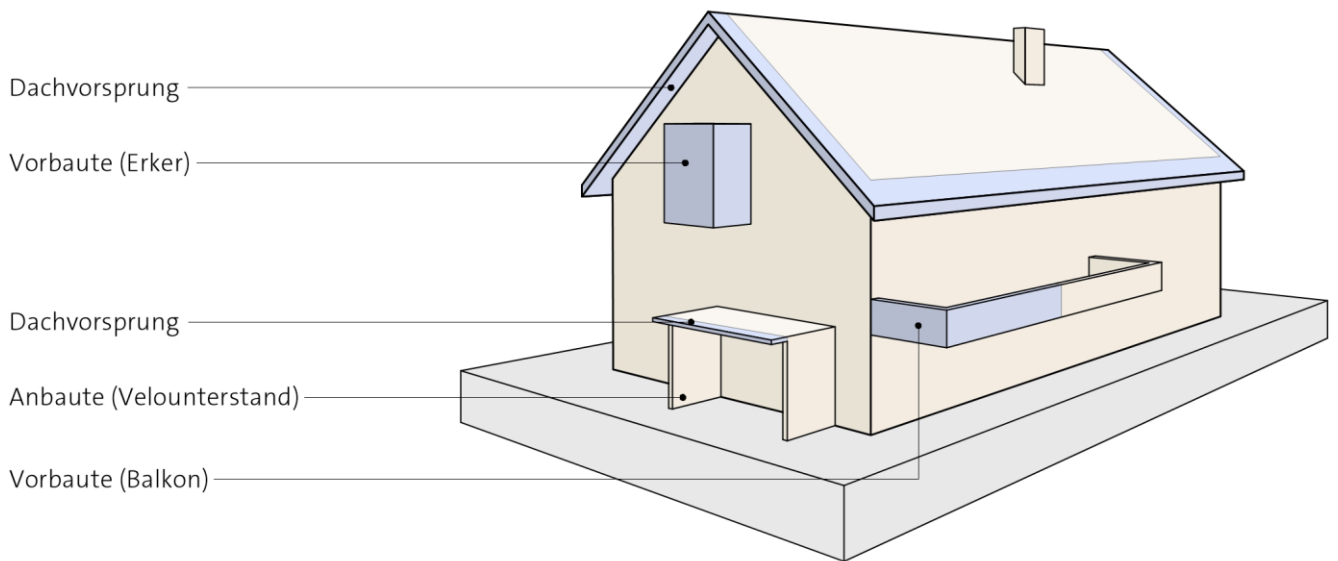
Planungs- und Baugesetz

Art. 76 Vorbauten

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

Erläuterungen

Die Masse zu den Vorbauten und Dachvorsprünge definieren nicht die maximale Abmessung einer Vorbaute bzw. eines Dachvorsprungs, sondern deren Abstandsprivileg. Das heisst, dass diese Gebäudeteile auch die ganze Fassadenlänge einnehmen und tiefer als das in Art. 22 BauR festgelegte Mass sein können. Sie haben aber auf den in Art. 22 BauR übertreffenden Massen kein Abstandsprivileg und müssen die Regelabstände einhalten.



Terrainveränderungen (Art. 23 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.

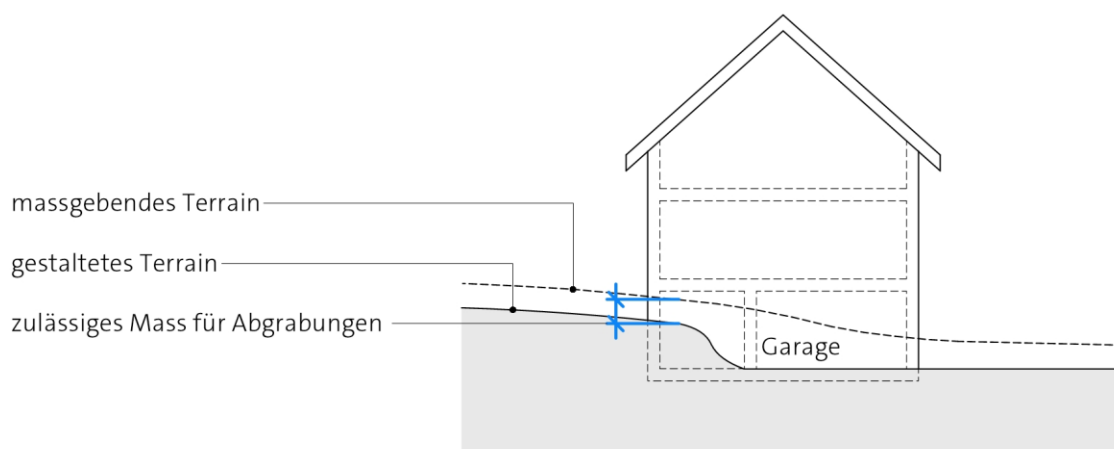
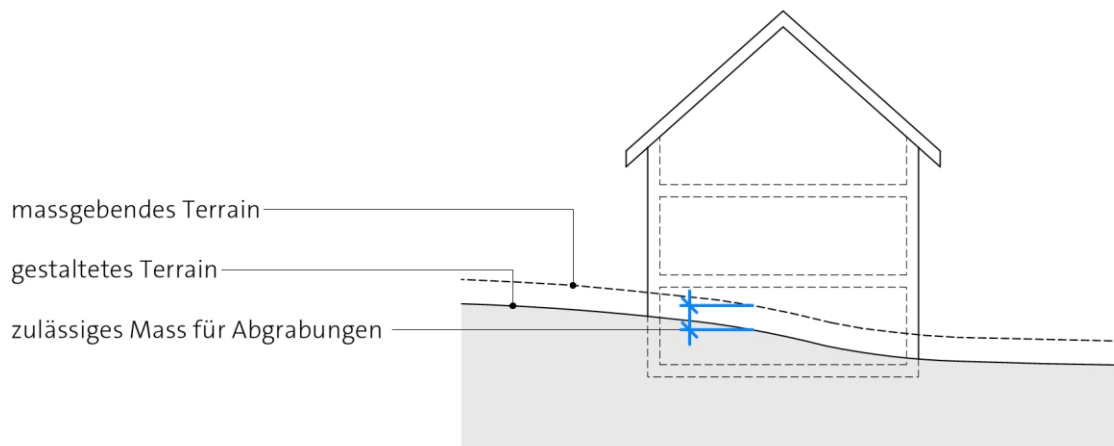
² Aufschüttungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Stützmauern und Böschungen weisen einen Abstand zur Grenze auf.

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

Stützkonstruktionen oder Böschungen mit einer Höhe grösser als 1.80 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).



Terrainveränderungen (Art. 23 BauR)

