

Regelbaumass-Tabelle: Massangaben sowie Grenz- und Gebäudeabstand für Hauptbauten; Abgrabungen; Empfindlichkeitsstufen (Anhang zum Regionalen Musterbaureglement Sarganserland_Werdenberg, Stand 09.04.2018)

| obligatorisch fakultativ | W 11.5 | W 14.5 | W 17 | WG 12.5 | WG 15.5 | WG 18 | A 16 | A 20 | K 12.5 | K 15.5 | ÖBA | L ¹ | IL-G | IR / IC / IS | FiB FaB SN, SW, SG | Weil erzo ne |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|-----------------|-------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Grenzabstand | 4.00 | 5.00 | 6.00 | 4.00 | 5.00 | 6.00 | 3.00 ² | 3.00 ² | 4.00 | 4.00 | 5.00 | 5.00 | 4.00 | 5.00 | 4.00 | 4.00 |
| Gesamthöhe | 11.50 | 14.50 | 17.00 | 12.50 | 15.50 | 18.00 | 16.00 | 20.00 | 12.50 | 15.50 | 16.00 | 12.50 | 12.00 | 16.00 | 11.50 | 11.50 |
| Gebäudehöhe Winkelmass Dach- raum höchstens Bruchteil je Fassadenabschnitt | 7.50 45 1/3 | 10.50 45 1/3 | 13.00 45 1/3 | 8.50 60 ½ | 11.50 60 ½ | 14.00 60 ½ | - - - | - - - | 8.50 60 1/2 | 11.50 60 1/2 | - - - | 8.50 60 ½ | - - - | - - - | - - - | 7.50 45 1/3 |
| Talseitige Fassadenhöhe ³ | 10.00 | 13.00 | - | 10.00 | 13.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gebäuelänge | 30.00 | 40.00 | 40.00 | 30.00 | 40.00 | 40.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 30.00 |
| Gebäudebreite | 10.00 | 12.00 | 14.00 | 12.00 | 14.00 | 16.00 | - | - | 12.00 | 14.00 | - | - | - | - | - | - |
| Baumassenziffer | 1.2 | 1.6 | 2.0 | 1.4 | 1.8 | 2.2 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Abgrabungen ⁴ | 1.60 | 1.60 | 1.60 | 1.60 | 1.60 | 1.60 | - | - | 1.60 | 1.60 | - | 1.60 | - | - | - | 1.60 |
| Empfindlichkeitsstufe | II | II | II | III | III | III | III | IV | III | III | II | III | III | IV | II | III |

Erläuterungen und Hinweise:

1. Alle oben angeführten Längenmasse in Meter.
2. Bei der Migration von der alten Welt des Baugesetzes zur neuen Welt des Planungs- und Baugesetzes werden sich die Gemeinden bei der Festlegung der Masse und Abstände am aktuellen Baureglement orientieren. Wichtiger Gesichtspunkt bei der Festlegung wird sodann sein, dass der heutige Baubestand so weit als möglich innerhalb der Masse und Abstände Platz hat und so nicht auf die Bestandesgarantie beschränkt wird. Die in der Tabelle oben enthaltenen Zahlen haben in diesem Sinn orientierenden Charakter und sind auf die Verhältnisse in den einzelnen Gemeinden abzustimmen. Verbindlich sind die Empfindlichkeitsstufen (Art. 32 des Einführungsgesetzes zur eidg. Umweltschutzgesetzgebung, sGS 672.1, geändert durch Art. 164 PBG) und die

¹ Die Masse gelten nur für Wohnbauten.

² Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG) ist der Grenzabstand um 3.00 m und gegenüber anderen Zonen um 1.0 m höher.

³ Die talseitige Fassadenhöhe kommt erst ab einem Neigungswinkel des Geländes von (Massangabe)⁹ zur Anwendung. Die Geländeneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen. Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 2.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30° aufweist.

⁴ Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG).

Bezeichnung der Wohnzonen, Wohn-Gewerbebezonen und Kernzonen anhand der Gesamthöhe. Ein „-“ bedeutet, dass in der Regel keine Masse festgelegt werden sollen.

3. Bei der Festlegung der Regelbaumass-Tabelle im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung ist die Diskussion zu führen, ob die Ausnützungsziffer und der grosse Grenzabstand, die durch das PBG abgeschafft werden, ersatzlos wegfallen sollen, oder ob diese mit der Baumassenziffer oder einer Gebäudebreite (bisher nur Länge) ersetzt werden soll. Die Ausnützungsziffer haben in den letzten Jahren folgende Gemeinden ersatzlos gestrichen: Bad Ragaz, Rebstein, Marbach, Altstätten, Oberriet, Rüthi, Wildhaus, Eggersriet, Neckertal. Die Stadt St. Gallen kennt seit jeher keine Ausnützungsziffer, aber eine Gebäudebreite, die bei guter Gesamtwirkung des Baukörpers überschritten werden darf. Bei einem ersatzlosen Wegfall der Ausnützungsziffer muss man sich bewusst sein, dass betreffend Nutzung ein grosser Sprung erfolgt. Bei den gleichen Gebäudemassen wird auf einem Grundstück rund das Doppelte und mehr an Ausnützung möglich.
4. Bei der Festlegung der Gebäudelänge ist zu beachten, dass Vorbauten eingerechnet werden, nicht aber Anbauten (Art. 82 Abs. 1 PBG).
5. Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz fallen ebenso die Geschosszahl, der grosse Grenzabstand sowie der Mehrlängenzuschlag zwingend weg. Der Wegfall der Geschosszahl wird durch die talseitige Fassadenhöhe kompensiert, durch welche die Erscheinung von Bauten vor allem in Hanglagen beschränkt werden kann. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich das Musterbaureglement auf Massangaben für die talseitige Fassadenhöhe beschränkt. Nach Art. 97 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde aber auch für weitere Fassaden Massangaben festlegen. Die Folgen des Wegfalls des grossen Grenzabstands können u.U. ebenfalls durch die Festlegung einer Gebäudebreite gemildert werden. Geprüft werden kann zudem, ob in bestimmten Wohnzonen und Mischzonen eine dynamische Festlegung des Grenzabstands Sinn macht, z.B. wie folgt: Der Grenzabstand beträgt einen Drittel der Gesamthöhe, wenigstens aber 4 m.
6. Winkelmass Dachraum (Art. 85 PBG): Das Winkelmass muss für wenigstens zwei Gebäudeseiten festgelegt werden (vgl. Art. 84 Abs. 2 PBG und Art. 23 des Musterreglements). Es darf grundsätzlich maximal 60 Grad, bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts bis zu 90 Grad betragen. In diesem Umfang darf der Dachraum also bis zur Fassade reichen. Das Musterbaureglement schlägt in Art. 23 im Sinn einer liberalen Regelung im Sinn und Geist des PBG vor, die Wahl dem Baugesuchsteller zu überlassen, auf welchen beiden Gebäudeseiten er das Winkelmass einhalten und damit eine Trauflinie haben will. Wo es städte-/ortsbaulich erforderlich ist, ist es aber einer Gemeinde unbenommen, im Zonenplan/Baureglement vorzugeben, auf welchen Seiten im Gemeindegebiet oder in einem bestimmten Teil davon das Winkelmass einzuhalten ist.
7. Der kantonale Richtplan beauftragt die Gemeinden, mit Massnahmen der Ortsplanung den Schutz der Ortsbilder von nationaler (ISOS) und kantonaler Bedeutung parzellenscharf und grundeigentümergebunden innert fünf Jahren ab Genehmigung der entsprechenden Richtplananpassung durch den Bundesrat, d.h. bis 5. März 2018 sicherzustellen. Entsprechend sind die oftmals in der Schutzverordnung umgesetzten Baubeschränkungen der genannten Inventare ergänzend zu den Baumöglichkeiten gestützt auf die Regelbauvorschriften zu beachten, gerade auch bei Gebieten in Kernzonen sowie in Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen.
8. Neu ist die Schwerpunktzone. Diese ist keine Zonenart wie die anderen Zonen. Die Schwerpunktzone wird speziell für ein bestimmtes Gebiet massgeschneidert erlassen. Im Baureglement braucht es nur deren Erwähnung in der Liste der Zonen (vgl. Art. 6 des Musterreglements). Wird eine Schwerpunktzone erlassen, wird das Baureglement mit einem zusätzlichen Artikel entsprechend ergänzt, bspw. "Schwerpunktzone Zentrum".
9. Freihaltezonen (Art. 16 PBG): Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Freihaltezone dienen oder die standortgebunden sind. Die politische Gemeinde legt den Zweck im Rahmennutzungsplan näher fest. Entspricht der heutigen Grünzone Freihaltung.

Regelbaumass-Tabelle: Massangaben sowie Grenz- und Gebäudeabstand für Hauptbauten; Abgrabungen; Empfindlichkeitsstufen (Anhang zum Regionalen Musterbaureglement Sarganserland_Werdenberg, Stand 09.04.2018)

10. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 18 PBG): Sofern nicht schon heute der Fall, müssen Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudeabstand normiert werden.
11. Weilerzonen (Art. 20 PBG): Wie heute.
12. In den Landwirtschaftszonen (Art. 21 PBG) kann, aber muss nicht, die Gemeinde nach Art. 21 Abs. 2 PBG die baupolizeilichen Masse festlegen, wobei sie wie in den anderen Zonen an den Katalog von Art. 79 PBG gebunden ist. Es wird empfohlen, wenigstens einen Grenzabstand sowie Massvorgaben für Wohnbauten festzulegen. In Intensivlandwirtschaftszonen müssen die zulässige Nutzung und die Dimensionen von Bauten (wenigstens Gesamthöhe, Grenzabstand, Gebäudeabstand) geregelt werden, entweder im Zonenplan/Baureglement oder im Sondernutzungsplan.
13. Schutzzonen (Art. 22 PBG): Nicht zwingend. Überführung der bisherigen Grünzone „Schutz“ möglich; materiell keine Änderung vom BauG zum PBG. Gewässerraumausscheidung: Schutzzone oder Baulinien, aber nicht mit Freihaltezonen.