

Baureglement Kernzonen A und B

Vorprüfung

Mitwirkung

20. Juni 2024

Vom Stadtrat erlassen:

Datum

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Unterschrift

Unterschrift

Öffentliche Auflage

Datum

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Unterschrift

PBG Art. 1
StrG Art. 11, 102 Abs. 1 lit. b
GG Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 Abs. 1

Der Stadtrat Buchs erlässt nach Art. 1 und 7 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² gestützt auf Art. 8 des Baureglements (BauR) das nachfolgende Baureglement für die Kernzonen A und B

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement ist Teil des Baureglements der Stadt Buchs. Es regelt die zulässige Bauweise innerhalb der Kernzonen A und B.

² Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen erfolgen, gelten die übrigen Bestimmungen des kommunalen Baureglements und insbesondere die allgemeinen Vorschriften zu den Kernzonen gemäss Art. 7 BauR.

Art. 2 Gestaltung

¹ Gewerbliche Erdgeschosse sind gegenüber den öffentlichen Strassen möglichst transparent zu gestalten. Fensterflächen dürfen nicht abgeklebt werden. Oberhalb des Erdgeschosses sind keine beleuchteten Fensterflächen zulässig.

² Hofbereiche sind unversiegelt zu gestalten und zu mindestens 60 % intensiv zu begrünen.

³ Gegenüber dem öffentlichen Strassenraum dürfen keine störenden Sende- und Empfangsanlagen oder Klimageräte sichtbar sein.

⁴ Werbe- und Reklameanlagen sind nur am Vordach gemäss Art. 9 bis auf eine Höhe Oberkante von 4.0 m über dem Strassenniveau oder als Stelen zulässig.

B Kernzone A

Art. 3 Zweck

¹ Die Kernzone A bezweckt die Entwicklung des inneren Stadtzentrums als attraktives Einkaufs- und Geschäftszentrum.

Art. 4 Nutzungen

¹ Die Erdgeschosse entlang der Bahnhofstrasse sind publikumsaktiven Nutzungen vorbehalten.

² Mindestens ein Viertel der gesamten Bruttogeschossfläche gemäss Art. 3 BauR ist dem Wohnen vorbehalten.

RPG³ Art. 4 Abs. 3
PBG Art. 1ff
StrG Art. 12

¹ Planungs- und Baugesetz (PBG) sGS 731.1

² Strassengesetz (StrG) sGS 732.1

³ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR 700

PBG Art. 12ff

Art. 5 Baufluchten

- 1 Es gilt die geschlossene Bauweise. Bauten sind ohne seitlichen Abstand auf die Grenze zu stellen. Fensteröffnungen sind bis zur Bebauung der Nachbarparzelle zulässig.
- 2 Bauten sind mit der Hauptfassade auf die Baulinie zu stellen. Wo eine Baulinie fehlt, sind sie gegenüber der Bahnhofstrasse und der Grünaustrasse mit einem Strassenabstand von 4.5 m zu erstellen. Rücksprünge bis 2.0 m sind über maximal die Hälfte der Fassadenlänge zulässig. Art. 9 Abs. 3 bleibt vorbehalten.
- 3 Die maximale Gebäudetiefe entlang der Bahnhofstrasse beträgt 18.0 m und entlang der Grünaustrasse 16.0 m. Gegenüber der Bäckergrasse, der Volksgartenstrasse sowie der Kappelstrasse darf der Hofbereich durch Gebäude mit einer Gebäudetiefe von maximal 15.0 m geschlossen werden.
- 4 Im Hofbereich ist ein durchlaufendes Erdgeschoss zulässig.

Art. 6 Gebäudehöhe / Geschossigkeit

- 1 Entlang der Bahnhofstrasse und der Grünaustrasse sind Bauten mit fünf und nicht mehr Geschosse zu erstellen. Die Fassadenhöhe in Fassadenmitte hat ab der Höhe des Fussgängerbereiches in Fassadenmitte 18.0 m zu betragen und ist mit einem Dachvorsprung von 1.0 m abzuschliessen. Ein zusätzliches Attikageschoss ist zulässig.
- 2 Entlang der Bäckergrasse, der Volksgartenstrasse sowie der Kappelstrasse sind Bauten mit drei und nicht mehr Geschosse zu erstellen. Die Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 hat 10.5 m zu betragen.

Art. 7 Vorbauten

- 1 Gegenüber der Bahnhofstrasse und der Grünaustrasse sind keine Vorbauten zulässig.
- 2 Dachvorsprünge dürfen maximal 2.0 m über die Bauflucht ragen.

PBG Art. 13

Art. 8 Erdgeschoss / Arkaden

- 1 Die Decke über dem Erdgeschoss ist - gemessen ab dem angrenzenden Fussgängerbereich in Fassadenmitte und bis Oberkante Decke - mit einer Höhe von 4.5 m zu erstellen und mit einem Vordach von 2.5 m abzuschliessen.
- 2 Entlang der Grünaustrasse ist an Stelle publikumsaktiver Nutzungen auch Wohnnutzung mit einem mindestens 0.6 m hohen Hochparterre zulässig und gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche mit einem Vorgarten auszubilden.
- 3 Entlang der Bahnhofstrasse darf das Erdgeschoss um maximal 3.0 m zurückgesetzt werden.
- 4 Entlang der Bahnhofstrasse ist ein Vordach von 2.5 m zu erstellen.

PBG Art. 15

Art. 9 Private Vorzonen gegenüber öffentlichen Strassen

- 1 Vorplätze sind gemäss Vorgabe der Stadt mit einem einheitlichen Belag zu gestalten.
- 2 Bei bewohnten Erdgeschossen ist ein Vorgarten zu erstellen. Dieser ist mit einer Sockelmauer und einem aufgesetzten, ortstypischen, offenen Hag auszuführen und mehr als zur Hälfte zu begrünen.

C Kernzone B

Art. 10 Zweck

¹ Die Kernzone B bezweckt die Weiterentwicklung des Stadtzentrums.

Art. 11 Nutzungen

¹ Die Erdgeschosse entlang der St.Galler- und der Churerstrasse sind publikumsaktiven Nutzungen vorbehalten.

Art. 12 Baufuchten

- ¹ Es gilt die offene Bauweise, sofern im Rahmen von Sondernutzungsplänen nicht abweichende Regelungen getroffen werden.
- ² Bauten sind mit der Hauptfassade auf die Baulinie zu stellen. Wo eine Baulinie fehlt, sind sie auf den ordentlichen Strassenabstand zu stellen.
- ³ Entlang der St. Gallerstrasse und der Churerstrasse kann die bestehende Baufucht übernommen werden.
- ⁴ Entlang der Alvierstrasse und der Schönfeldstrasse sind die Gebäude mit einem Abstand von 6.0 m vom Fahrbahnrand zu erstellen.
- ⁵ Die maximale Gebäudelänge entlang der Alvierstrasse beträgt 26.0 m auf der Südseite und 16.0 m auf der Nordseite.
- ⁶ Der minimale Grenzabstand beträgt 4.0 m.
- ⁷ Die maximale Gebäudetiefe beträgt 16.0 m. Im Hofbereich zwischen Alvier- und Bahnhofstrasse ist ein durchlaufendes Erdgeschoss zulässig.

Art. 13 Geschossigkeit

- ¹ Es sind Bauten mit folgender Anzahl Geschosse zu erstellen:
- Fünf und nicht mehr Geschosse in der Kernzone B21;
 - Vier und nicht mehr Geschosse in der Kernzone B17.6 und;
 - Drei und nicht mehr Geschosse in der Kernzone B14.8.
- ² Ein zusätzliches Attikageschoss ist zulässig.

Art. 14 Erdgeschoss / Arkaden

- ¹ Entlang der Alvierstrasse ist die Decke über dem Erdgeschoss - gemessen ab dem angrenzenden Fussgängerbereiches in Fassadenmitte und bis Oberkante Decke - mit einer Höhe von 4.5 m zu erstellen.
- ² Es sind an Stelle gewerblicher Erdgeschosse auch Wohngeschosse mit einem Hochparterre von mindestens 0.8 m zulässig.

Art. 15 Private Vorzonen gegenüber öffentlichen Strassen

- ¹ Vorplätze sind gemäss Vorgabe der Stadt mit einem einheitlichen Belag zu gestalten.
- ² Bei bewohnten Erdgeschossen ist ein Vorgarten zu erstellen. Dieser ist mit einer Sockelmauer und einem aufgesetzten, ortstypischen, offenen Hag auszuführen und mehr als zur Hälfte zu begrünen.

RPG⁴ Art. 4 Abs. 3
PBG Art. 1ff
StrG Art. 12

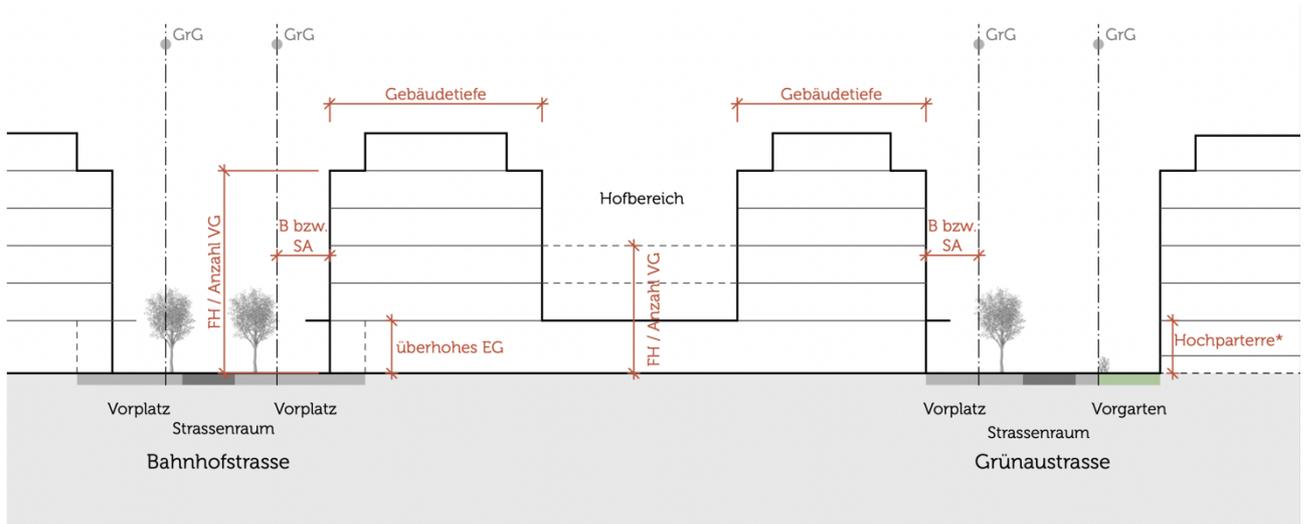
PBG Art. 12ff

PBG Art. 13

PBG Art. 15

⁴ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) SR 700

Anhang zum Baureglement



- GrG** Grundstücksgrenze
- FH** Fassadenhöhe
- VG** Vollgeschoss
- B / SA** Baulinie beziehungsweise Strassenabstand
- *** Hochparterre bei Wohnnutzung, überhohes EG bei publikumsaktiver Nutzung