

Baureglement

Vorprüfung

Mitwirkung

20. Juni 2024

Vom Stadtrat erlassen:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage:

Fakultatives Referendum:

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt:

Der Amtsleiter

Der Stadtrat Buchs erlässt nach Art. 1 und 7 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) sowie gestützt auf Art. 3, Art. 23 lit. a, Art. 89 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) und unter Vorbehalt der übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie der besonderen Regelungen der Gemeinde, das nachfolgende Baureglement für das ganze Gemeindegebiet.

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Das Baureglement fördert eine qualitätsvolle, ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltige Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, dass hochwertige Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstrukturen entstehen, welche die soziale Interaktion fördern.
- ² Die Politische Gemeinde nutzt ihren Ermessensspielraum im Sinne der oben genannten Ziele.

Art. 2 Zuständigkeit

- ¹ Der Stadtrat ist die Planungsbehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. Er kann Zuständigkeiten an Kommissionen und Amtsstellen delegieren.
- ² Der Stadtrat entscheidet über Baugesuche mit Einsprachen, wesentliche Ausnahmewilligungen und Rekurse gegen die Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung.
- ³ Die vom Stadtrat eingesetzte Baukommission ist die Baubehörde im Sinne des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 des Strassengesetzes.
- ⁴ Die Bauverwaltung vollzieht die Beschlüsse von Stadtrat und Baukommission und ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie namentlich folgende Aufgaben:
 - a) Beratung von Bauwilligen und Planern;
 - b) Prüfung der Baugesuche;
 - c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
 - d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
 - e) Bewilligung von Korrekturen bei untergeordneten Abweichungen;
 - f) Erhebung von Kostenvorschüssen;
 - g) Vollzug der Beschlüsse von Stadtrat und Baukommission;
 - h) Baukontrolle und -aufsicht.
- ⁵ Stadtrat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf externe Sachverständige beiziehen. Deren Beizug ist die Regel:
 - a) in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten;
 - b) in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 34 dieses Erlasses;
 - c) bei Sondernutzungsplänen gemäss Art. 23 PBG;
 - d) bei Abweichung von der Regelbauweise gemäss Art. 35 dieses Erlasses;
 - e) bei Rechtsmittelverfahren.

PBG Art. 1, 23, 135, 138-142, 149, 158
StrG Art. 63, 108 Abs. 2

B Definitionen

Art. 3 Bruttogeschossfläche

- ¹ Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die Summe aller der jeweiligen Nutzung direkt dienenden, oder hierfür verwendbaren, ober- und unterirdischen Geschossflächen.
- ² Ausserhalb der beheizten Gebäudehülle gelegene Flächen werden angerechnet, wenn sie überwiegend der Erschliessung anrechenbarer Geschossflächen dienen. Lifte, unbeheizte Loggien und Wintergärten, nicht dem Gewerbe dienende Lagerräume und Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1.5 m werden nicht angerechnet.

C Raumplanung

I Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Bestimmte Nutzungsart

- ¹ Im Gebiet «Detailhandel» sind mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss publikumsaktiven Nutzungen vorbehalten.
- ² Im Gebiet «Ausschluss Verkaufsflächen des periodischen Bedarfs» dürfen keine Verkaufsflächen angesiedelt werden, die Warengruppen des täglichen oder periodischen Bedarfs führen.
- ³ Im Gebiet «Ausschluss Verkaufsflächen» sind nur Fabrikläden für vor Ort produzierte Waren und bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² zulässig.
- ⁴ Im Gebiet «Fegeren» sind nur Betriebe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, Forschung und Entwicklung zulässig, welche folgende Voraussetzungen erfüllen:
 - a) Mittlere Arbeitsplatzdichte von mindestens einem Arbeitsplatz pro 200 m² Grundstücksfläche (ausgenommen: reine Dienstleistungsunternehmen und Start-up Betriebe während der ersten fünf Jahre ihres Bestehens).
 - b) Zwischen den Tätigkeiten der Unternehmen und den Tätigkeitsbereichen der ansässigen Forschungseinrichtungen bestehen Synergien oder solche sind potenziell möglich.

Art. 5 Ausnahme Sondernutzungsplanpflicht

- ¹ Vorhaben, die geringfügig sind und die die angestrebte Entwicklung des Gebietes nicht wesentlich erschweren, können vor dem Erlass eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden.

II Zonen

Art. 6 Wohn-/Gewerbezone | Nutzungsvorgaben

- ¹ Wird aufgrund einer gewerblichen Nutzung eine Erleichterung gegenüber dem Grenzabstand, der Gebäudelänge, der Gebäudebreite oder der Grünflächenziffer gemäss Art. 26 dieses Reglements gewährt, so wird für die betroffenen Bauteile ein Umnutzungsverbot verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

PBG Art. 7, Abs. 3, lit. b

PBG Art. 7, Abs. 3, lit. c
PBG Art. 66, Abs. 1, lit. b

PBG Art. 12/13
PBG Art. 161

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

Art. 7 Kernzone | Allgemein

- 1 Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:
 - a) Die Höhenlage des untersten, für den dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Geschosses ist so festzulegen, dass sich die Baute gut in das Strassen- und Siedlungsbild einordnet;
 - b) Fassaden sind gegenüber dem angrenzenden, öffentlichen Strassenraum typisch zu gestalten;
 - c) Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einzupassen;
 - d) Technische Anlagen sind so unauffällig wie möglich zu platzieren;
 - e) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen.

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

Art. 8 Kernzone | Kernzone A/B

- 1 Die Kernzone A/B dient der Entwicklung eines belebten Stadtzentrums.
- 2 Die Regelbauvorschriften richten sich nach dem separaten Baureglement für die Kernzone A und Kernzone B.

PBG Art. 15, 99 Abs. 2

Art. 9 Kernzone | Kernzone C

- 1 Die Kernzone C dient dem Erhalt der gewachsenen Bebauungs-, Freiraum-, Erschliessungs- und Nutzungsstruktur.
- 2 Es gelten namentlich folgende Gestaltungsvorschriften:
 - a) Die Gebäude fügen sich in Bezug auf die Höhe der Traufen, der Firste, die Gebäudelänge und -breite in das Gebiet ein;
 - b) Die Dachformen sind ortstypisch. Davon ausgenommen sind Kleinbauten und Anbauten;
 - c) Vorgärten oder Vorplätze sind nach dem historischen Strassen- und Siedlungsbild gestaltet und gegenüber dem öffentlichen Raum in der Materialisierung differenziert;
 - d) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Mauern, Hecken und sightdurchlässigen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1.20 m zulässig.

PBG Art. 17

Art. 10 Intensiverholungszone

- 1 Die Intensiverholungszone «Zoo / Tierpark» dient der Nutzung als Zoo und Tierpark. Wohnen ist nicht zulässig.
- 2 Die Intensiverholungszone «Familien- und Kleinpflanzgärten» dient der Nutzung für private Familiengärten. Es sind nur bewilligungsfreie Kleinbauten und Anlagen gemäss Art. 136, Abs. 2, lit. a) und b) PBG zulässig.

PBG Art. 19

Art. 11 Schwerpunktzone «Chez Fritz»

- 1 Die Schwerpunktzone «Chez Fritz» dient der verdichteten Neunutzung des strategisch bevorzugt gelegenen Entwicklungsgebietes «Chez Fritz» im Sinne der kommunalen Entwicklungsstrategie.
- 2 Die Schwerpunktzone «Chez Fritz» dient der Realisierung einer Zentrumsüberbauung von hoher architektonischer und aussenräumlicher Qualität mit einer auf die Infrastruktur abgestimmten Nutzung.
- 3 Zulässig sind höchstens mässig störende, der Zentrumsentwicklung dienende Nutzungen wie Detailhandel, Gastgewerbe, Dienstleistung, Bildung oder Wohnen.
- 4 Die zulässige Überbauung wird durch einen Sondernutzungsplan festgelegt. Dieser regelt mindestens:

- a) die architektonische und städtebauliche Qualität der Bauten und Freiräume;
- b) die Positionierung, Volumen, Nutzung und Gestaltung der Bauten;
- c) die Lage, Nutzung und Gestaltung der Freiflächen unter Einbezug des Giessens;
- d) die Anordnung der Parkierungsanlage;
- e) die strassenmässige Erschliessung einschliesslich Güterumschlag in Abstimmung zu den angrenzenden Verkehrsanlagen.

Art. 12 Schwerpunktzone «Rheincity»

PBG Art. 19

- ¹ Die Schwerpunktzone «Rheincity» bezweckt die Entwicklung einer bahnhofsnahe Bebauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualität, die über ein qualifiziertes Verfahren evaluiert wird.
- ² Zulässig sind Wohnen, Detailhandel, Bildung sowie personen- und unternehmensbezogene¹ Dienstleistungen.
- ³ Bis zum Vorliegen eines Sondernutzungsplanes werden die Vorschriften der Arbeitszone A 17 angewendet.

Art. 13 Schwerpunktzone «Rheinstrasse»

PBG Art. 19

- ¹ Die Schwerpunktzone «Rheinstrasse» dient der Entwicklung einer zentrums- und bahnhofsnahe Überbauung von hoher städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualität, die über ein qualifiziertes Verfahren evaluiert wird.
- ² Zulässig sind Wohnen, Bildung sowie personen- und unternehmensbezogenen¹ Dienstleistungen.
- ³ Bis zum Vorliegen eines Sondernutzungsplanes werden folgende Vorschriften angewendet:
 - a) Gebiet A Arbeitszone A 25;
 - b) Gebiet B Wohn-/Gewerbezone WG 11.2;
 - c) Gebiet C Wohn-/Gewerbezone WG 14.8;
 - d) Gebiet D Wohn-/Gewerbezone WG 17.6;
 - e) Gebiet E Eisenbahngesetz.

Art. 14 Schwerpunktzone «Anker-Ost»

PBG Art. 19

- ¹ Die Schwerpunktzone «Anker-Ost» dient der Entwicklung eines urbanen Lebensraums für Arbeiten, Wohnen, Bildung und Kultur sowie eines städtebaulichen Brückenkopfes der geplanten Passerelle zur Schwerpunktzone «Rheincity».
- ² Bis zum Vorliegen eines Sondernutzungsplanes werden die Vorschriften der Arbeitszone A 25 angewendet.

Art. 15 Intensivlandwirtschaftszone «Altendorfer Hanfland»

PBG Art. 21

- ¹ Die Intensivlandwirtschaftszone «Altendorfer Hanfland» dient dem Gemüse-, Beeren-, Obst- und Gartenbau (inkl. Baumschule).

¹ NOGA-Code Schweiz

III Sondernutzungspläne

PBG Art. 23 ff.

Art. 16 Besondere Bauweise

¹ Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Der Planungsbericht erläutert, wie folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a) Übereinstimmung mit den kommunalen Entwicklungszielen²;
- b) Qualität der Projektevaluation;
- c) Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung;
- d) Qualität der Architektur und Landschaftsarchitektur;
- e) Aufenthalts- und Begegnungsqualität im Innen- und Aussenraum;
- f) Nachhaltigkeit und ökologischer Ausgleich;
- g) Barrierefreiheit im Innen- und Aussenraum;
- h) Erschliessung und Parkierung;
- i) Finanzierung der Erschliessungs- und öffentlichen Ausstattung.

D Nutzungs- und Bauvorschriften

I Erschliessung und Ausstattung

PBG Art. 67, Abs. 1, lit. b
StrG Art. 100ff.
SN VSS³ 40 050/273/291

Art. 17 Grundstückszufahrten und Abstellplätze an Gemeindestrassen

¹ Zufahrten dürfen gegenüber Gemeindestrassen 1. / 2. Klasse auf 5.0 m ab dem Strassenrand eine Längsneigung bis 5 % und gegenüber Gemeindestrassen 3. Klasse bis 10 % aufweisen.

² Entlang von Gemeindestrassen 2./3. Klasse können Parkieranlagen mit bis zu drei senkrecht angeordneten Abstellplätzen für Personenwagen erstellt werden. Auf die Freihaltung von Sichtzonen gemäss Art. 101 Abs. 2 StrG kann bei Zufahrten für bis zu 15 Abstellplätzen für Personenwagen, bei Vorplätzen und senkrecht angeordneten Abstellplätzen verzichtet werden, wenn diese situationsgerecht erkennbar sind.

³ Die Anstosslänge von Parkieranlagen und Vorplätzen gegenüber Gemeindestrassen ist zu minimieren. Sie darf 8.0 m nicht übersteigen.

Art. 18 Entsorgungseinrichtungen

PBG Art. 67, 113

¹ Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Flächen für Entsorgungseinrichtungen nachzuweisen. Sie müssen für die Entsorgungsfahrzeuge zugänglich sein. Container sind einzuhausen oder in das Gebäude zu integrieren. Entsorgungseinrichtungen sind im Umgebungsplan darzustellen.

² Grundeigentümer haben öffentliche Entsorgungseinrichtungen, in der Regel als Halbunterflurcontainer, in Kern- und Schutzzonen als Unterflurcontainer, zu dulden.

² Leitbilder, Konzepte, Richtplanung

³ Normen des «Schweizer Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute»

PBG Art. 69
SN VSS 40 281

Art. 19 Abstellplätze für Motorfahrzeuge | Normalbedarf

¹ Der Normalbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen beträgt:

- a) Einfamilienhäuser⁴: zwei Abstellplätze;
- b) Mehrfamilienhäuser:
für Bewohnende: ein Abstellplatz pro 120 m² Bruttogeschossfläche nach Art. 3 dieses Erlasses; wenigstens 0.8 Abstellplätze pro Wohnung;
für Besuchende: ein Abstellplatz pro zehn Abstellplätze für Bewohnende gemäss Art. 19 dieses Erlasses;
- c) andere Nutzungen: Die Richtwerte der VSS-Normen sind wegleitend; bei Restaurationsbetrieben ist der Innensitzplatz die Bezugseinheit.

² Der Normalbedarf wird basierend auf der Gebietszuteilung gemäss Plan im Kapitel G dieses Erlasses auf folgende Werte reduziert:

Gebiet	Bewohnende	Beschäftigte Besuchende Kunden und Kundinnen
A	60 %	25 %
B	80 %	50 %
C	–	75 %
Übriges Gebiet	–	90 %

³ Bruchteile werden am Schluss der Berechnung aufgerundet. Bei Einfamilienhäusern erfolgt keine Reduktion, wobei Garagenvorplätze von wenigstens 5.5 m Tiefe anrechenbar sind.

⁴ Der Stadtrat passt die Gebietszuteilung an, wenn sich die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wesentlich verändert hat.

⁵ Ein angemessener Anteil des Minimalbedarfs nach Abs. 2 dieses Art. kann für Kleinwagen⁵ vorgesehen werden.

⁶ Für Motorräder ist pro zehn Abstellplätze für Personenwagen gemäss Art. 19 ff. dieses Erlasses ein Abstellplatz bereitzustellen.

Art. 20 Abstellplätze für Personenwagen | Mobilitätskonzept

¹ Der Bedarf für Abstellplätze für Personenwagen kann weiter reduziert oder ganz aufgehoben werden, wenn die hinreichende Erschliessung über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen ist.

² Das Mobilitätskonzept zeigt die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote, deren dauerhafte Sicherung sowie Massnahmen zur Behebung andauernder Missstände infolge fehlender Abstellplätze für Personenwagen. Es wird gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.

³ Kann ein Missstand infolge fehlender Abstellplätze für Personenwagen nicht beseitigt werden, erhebt die Politische Gemeinde eine Ersatzabgabe nach Art. 21 dieses Erlasses bis zur Differenz zwischen Normalbedarf gemäss Art. 19 dieses Reglements und den vorhandenen Abstellplätzen.

⁴ Bei neuen oder im Zweck geänderten Parkierungsanlagen mit mehr als 50 Autoabstellplätzen ist ein Mobilitätskonzept umzusetzen. Es zeigt die hinreichende, sowie sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Erschliessung auf.

PBG Art. 69

⁴ Einfamilienhaus / Doppel-Einfamilienhaus / Reihen-Einfamilienhaus

⁵ SN VSS 40 291

PBG Art. 70

Art. 21 Abstellplätze für Personenwagen | Ersatzabgabe

- 1 Die Höhe der Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz für Personenwagen beträgt in der Regel CHF 18'000.– im Gebiet A und CHF 10'000.– in allen übrigen Gebieten gemäss Plan im Kapitel G dieses Erlasses.
- 2 Die Ersatzabgabe ist durch den Grundeigentümer zu leisten und wird nach erfolgter Schlussabnahme fällig. Sie kann einmalig oder in höchstens 10 Jahresraten geleistet werden. Bei einer Ratenzahlung wird die Ersatzabgabe nach Abs. 1 um 1 % pro Jahresrate erhöht.
- 3 Für fehlende Abstellplätze für Personenwagen, die innert 5 Jahren nach der Ersatzabgabe erstellt werden, wird ein Zehntel pro Jahr der noch laufenden Frist zinslos zurückerstattet.

Art. 22 Abstellplätze für Personenwagen | Ladeinfrastruktur

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für Personenwagen so auszurüsten, dass individuelle Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement für bidirektionales Laden angeschlossen werden können.
- 2 Auf öffentlich zugänglichen Parkieranlagen ist für zehn Abstellplätze für Personenwagen mindestens ein Platz mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Ladeinfrastruktur zu versehen.

PBG Art. 69
SN VSS 640 065/066**Art. 23 Abstellplätze für Fahrräder**

- 1 Es sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Die Normen SN VSS sind begleitend hinsichtlich des Bedarfs, der Aufteilung und der Anordnung.

PBG Art. 71, 72
Richtlinien für Spielräume, Pro Juventute**Art. 24 Spiel- und Begegnungsflächen**

- 1 Die Mindestfläche für erforderliche Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen. Die Empfehlungen der Pro Juventute sind begleitend.
- 2 Ersatzflächen auf anderen Grundstücken in angemessener Nähe können bewilligt werden. Sie werden als Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.
- 3 Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe CHF 1'500.– je fehlenden Quadratmeter.

II Erstellung von Bauten und Anlagen

PBG Art. 78

Art. 25 Massgebendes Terrain

- 1 In der Arbeitszone sowie in Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 34 dieses Erlasses legt die Bewilligungsbehörde das massgebende Terrain so fest, dass sich die Baute in das Strassen- und Siedlungsbild einfügt.

PBG Art. 82 – 89, 92 - 95

Art. 26 Tabelle der Regelbauweise für Hauptbauten

- 1 Die zulässigen Masse und Abstände der Hauptbauten sind in der nachstehenden Tabelle der Regelbaumasse festgelegt. Die Vorschriften für Schutzobjekte gemäss Art. 115 PBG bleiben vorbehalten.
- 2 In Gebieten mit Einordnungsgebot bleiben die Anforderungen gemäss Art. 34 dieses Erlasses vorbehalten.
- 3 Bei besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann gemäss den Vorgaben nach Art. 35 dieses Erlasses abgewichen werden.

Zone	Zonenbezeichnung	Grenzabstand klein/gross	Gesamthöhe	Gebäudehöhe	Talseitige Fassadenhöhe ⁸⁾	Winkelmass für Längsfassaden gem. Art. 84 PBG ⁹⁾	Bruchteil je Fassadenabschnitt	Gebäudelänge ¹⁰⁾	Gebäudebreite ¹⁰⁾	Grünflächenziffer ¹¹⁾	Empfindlichkeitsstufe
		[m]	[m]	[m]	[m]	[°]	[-]	[m]	[m]		
Zonen des Baugebiets											
W 11.2	Wohnzone 11.2	4.0 / 7.0	11.2 ⁵⁾	7.4 ¹⁴⁾	9.2	45	1/3	22.0	12.0	0.55	II
W 14.8	Wohnzone 14.8	5.0 / 9.0	14.8 ⁵⁾	10.2 ¹⁴⁾	–	45	1/3	26.0	14.0	0.55	II
W 17.6	Wohnzone 17.6	6.0 / 11.0	17.6 ⁵⁾	13.0 ¹⁴⁾	–	45	1/3	30.0	14.0	0.55	II
WG 11.2	Wohn-/Gewerbezone 11.2	4.0 / 7.0 ³⁾	11.2 ⁵⁾	7.4 ¹⁴⁾	–	45	1/3	22.0 ¹³⁾	12.0 ¹³⁾	0.55 ¹²⁾	III
WG 14.8	Wohn-/Gewerbezone 14.8	5.0 / 9.0 ³⁾	14.8 ⁵⁾	10.2 ¹⁴⁾	–	45	1/3	26.0 ¹³⁾	14.0 ¹³⁾	0.55 ¹²⁾	III
WG 17.6	Wohn-/Gewerbezone 17.6	6.0 / 11.0 ³⁾	17.6 ⁵⁾	13.0 ¹⁴⁾	–	45	1/3	30.0 ¹³⁾	14.0 ¹³⁾	0.55 ¹²⁾	III
A 12	Arbeitszone 12 ¹⁾	5.0 ⁴⁾	12.0	–	–	–	–	–	–	–	III
A 15	Arbeitszone 15 ¹⁾	5.0 ⁴⁾	15.0	–	–	–	–	–	–	–	III
A 20	Arbeitszone 20 ¹⁾	6.0 ⁴⁾	20.0	–	–	–	–	–	–	–	III
A 25	Arbeitszone 25	6.0 ⁴⁾	25.0	–	–	–	–	–	–	–	IV
A 30	Arbeitszone 30	6.0 ⁴⁾	30.0	–	–	–	–	–	–	–	IV
KC 11.2	Kernzone C 11.2 ²⁾	4.0	11.2 ⁶⁾	–	–	–	–	–	–	–	III
KC 14.8	Kernzone C 14.8 ²⁾	4.0	14.8 ⁶⁾	–	–	–	–	–	–	–	III
K A/B	Kernzone A/B ²⁾	siehe separates Baureglement Kernzone A/B									III
OeBA A	Öffentliche Bauten und Anlagen A	5.0	24.0	–	–	–	–	–	–	–	II
OeBA B	Öffentliche Bauten und Anlagen B	5.0	24.0	–	–	–	–	–	–	–	III
FiB SF/O/NH	Freihaltezone	5.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–	–
I ZT	Intensiverholungszone Zoo / Tierpark	3.0	12.0	–	–	–	–	–	–	–	IV
SPZ CF	Schwerpunktzone «Chez Fritz»	4.0	22.0 ⁷⁾	–	–	–	–	55.0	40.0	–	III
SPZ RC/RS/ AO	Schwerpunktzone «Rhein-city» / «Rheinstrasse A-E» / «Anker Ost»	Die zulässigen Nutzungen, Masse und Empfindlichkeitsstufen werden im Sondernutzungsplan festgelegt.									
Zonen des Nichtbaugebiets											
L	Landwirtschaftszone	5.0	–	–	–	–	–	–	–	–	III
IL AH	Intensivlandwirtschaftszone «Altendorfer Hanfland»	5.0	Die zulässigen Nutzungen und Masse werden im Sondernutzungsplan festgelegt.								III
FaB NH	Freihaltezone	5.0	5.5	3.0	–	–	–	–	–	–	(II)
IaB G	Intensiverholungszone «Familien- und Kleinpflanzgärten»	3.0	2.5	–	–	–	–	–	–	–	IV

- 1) Es sind keine stark störenden Nutzungen zulässig.
- 2) Es gilt das Einordnungsgebot gemäss Art. 34 dieses Erlasses.
- 3) Für gewerbliche Erdgeschosse gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- 4) Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-/Gewerbezonon kommt der doppelte Abstand zur Anwendung. Die halbe Abstandstiefe ist zu begrünen.
- 5) Für Flachdächer reduziert sich die zulässige Gesamthöhe um 2.0 m
- 6) Es besteht kein Anspruch, das Regelbaumass auszuschöpfen.
- 7) Für Hochhäuser gilt eine maximale Gesamthöhe von 65.0 m.
- 8) Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern über die ganze Giebellänge erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um die Mehrhöhe des über der effektiven Gebäudehöhe liegenden Giebfeldes.
- 9) Für das ausserhalb des Dachraumes gemäss Art. 85 Abs. 1 PBG liegende Bauteil darf die maximale Höhe als Schnittpunkt der Fassade mit dessen Dachoberkante nicht mehr als 3.0 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 10) Das Mass erhöht sich um das Mass der über die Fassade hinausragenden Vorbauten, aber maximal um 2.0 m pro Gebäudeseite.
- 11) Anrechenbare Grünflächen im Sinne von Art. 87a Abs. 2 PBG, wenn sie eine Substratüberdeckung von mindestens 1.0 m aufweisen.
- 12) Für rein gewerblich genutzte Erdgeschosse gilt ausschliesslich Art. 36 dieses Erlasses.
- 13) Für rein gewerblich genutzte Geschosse gilt das doppelte Mass.
- 14) Die zulässige Gebäudehöhe reduziert sich bei Flachdächern um 1.0 m. Diese reduzierte Gebäudehöhe darf durch Absturzsicherungen (Brüstungen, Geländer) um höchstens 1.0 m überschritten werden.

Art. 27 Erhöhung der Gesamt- und Gebäudehöhen

PBG Art. 84

- 1 Die Gesamt- und Gebäudehöhen gemäss Art. 26 dieses Erlasses erhöhen sich:
 - a) in Wohn-/Gewerbezonon um die lichte Mehrhöhe des Erdgeschosses über 2.4 m, aber um höchstens 1.0 m;
 - b) um das Mass eines Hochparterres entlang einer Kantons- oder Gemeindestrasse 1. Klasse über 0.6 m, aber um höchstens 1.0 m.
 Die Zuschläge können nicht kumuliert werden.

Art. 28 Grenzabstand

PBG Art. 92

- 1 Der grosse Grenzabstand ist gegenüber einer Längsfassade und der kleine Grenzabstand gegenüber allen anderen Fassaden einzuhalten. Die Grenzabstände kommen auch gegenüber Strassenparzellen zur Anwendung.
- 2 Gegenüber einer öffentlichen Strasse kann bis an den Strassenabstand gebaut werden, wenn die Differenz zwischen der tatsächlichen und der erforderlichen Grenzabstandsfläche gegenüber anderen Fassaden nachgewiesen wird.

Art. 29 Strassenabstand

StrG Art. 100, 104ff, Art. 107f.
Kantons-/Gemeindestrassenplan

- 1 Der Strassenabstand gilt subsidiär zum Grenzabstand. Er beträgt mindestens:

	Kantonsstrasse	Gemeindestrasse 1. Klasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	Gemeindestrasse 3. Klasse	Gemeindegasse 1./2./3. Klasse
Bauten, An-/Kleinbauten	4.0 m ¹⁾	3.0 m ¹⁾	3.0 m	3.0 m	2.0 m
bewilligungsfreie Kleinbauten gem. Art. 136 PBG	4.0 m	2.0 m	1.5 m	1.5 m	1.0 m
übrige Anlagen ²⁾	4.0 m	3.0 m	2.0 m	3.0 m	2.0 m
Bäume	2.5 m	1.5 m	1.0 m	–	–
Wälder	5.0 m	2.5 m	2.5 m	0.6 m	–

¹⁾ Ohne Trottoir ist der Strassenabstand um 2.0 m vergrössert.
²⁾ Soweit in Art. 104 StrG oder Art. 29 Abs. 4 dieses Erlasses für besondere Anlagen keine anderen Abstände festgelegt werden.

² In Gebieten mit Einordnungsgebot gemäss Art. 34 dieses Erlasses und Schutzzonen werden die Strassenabstände gemäss Art. 108 Abs. 2 Bst. b) im Interesse des Ortsbildes unter Abwägung der Anforderungen des Strassenunterhalts und der Verkehrssicherheit im Einzelfall festgelegt.

³ Der minimale Strassenabstand für Aufschüttungen, Stützkonstruktionen und Abgrabungen beträgt 0.5 m. Diese sind innerhalb des Strassenabstandes gemäss Abs. 3 auf eine Höhe von 1.2 m beschränkt. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.

⁴ Pflanzen dürfen nicht in den seitlichen Lichtraum ragen. Dieser beträgt 0.1 m gegenüber Trottoirs und 0.3 m gegenüber Fahrbahnen.

Art. 30 Kleinbauten und Anbauten

PBG Art. 74, 75, 80, 94, 136

¹ Die zulässigen Masse für Kleinbauten und Anbauten betragen:

- | | |
|--|-------------------|
| a) maximale Grundfläche: | 50 m ² |
| b) maximale Gebäudehöhe: | 3.50 m |
| c) maximale Gesamthöhe: | 5.50 m |
| d) minimaler Grenzabstand: | 2.50 m |
| e) minimaler Gebäudeabstand grundstücksintern: | 2.50 m |

² Der minimale Grenzabstand für bewilligungsfreie Kleinbauten gemäss Art. 136 Abs. 2 lit. a PBG beträgt 1.0 m.

³ Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

⁴ Ist das Recht zur Reduktion der Abstände gestützt auf Art. 94 PBG gegenseitig eingeräumt, ist später keine Zustimmung des Nachbarn für eine Baute in der gleichen Anstosslänge mehr erforderlich.

Art. 31 Vorbauten und Dachvorsprünge

PBG Art. 76, 81

¹ Vorbauten ragen um nicht mehr als 2.0 m über die Fassadenflucht. Sie dürfen auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2.0 m in den Grenzabstand oder den Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen und -wegen oder über die Baulinien ragen, sofern der verbleibende Grenz- bzw. Strassenabstand mindestens 2.0 m beträgt.

² Bei Bauten über mehrere Grundstücke beträgt der minimale Abstand der Vorbauten gegenüber der gemeinsamen Grenze 2.0 m. Mit schriftlicher Zustimmung des Grundeigentümers des Nachbargrundstückes dürfen sie bis an die Grenze reichen.

³ Dachvorsprünge dürfen nicht mehr als 0.5 m bei An- und Kleinbauten sowie 1.0 m bei allen übrigen Bauten in den Grenz- oder Strassenabstand ragen.

⁴ Baulinien zur Festlegung von Gewässer- und Waldabständen werden nicht überschritten.

Art. 32 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile

PBG Art. 95, Abs. 1

¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile bis zu einer Fassadenhöhe von 0.5 m haben gegenüber der Hälfte der Grundstücksgrenzen und Nichtbauzonen den kleinen Grenzabstand einzuhalten. Ein Abstand von 0.5 m darf allseitig nicht unterschritten werden.

Art. 33 Abgrabungen

PBG Art. 97

¹ Die Tiefe von Abgrabungen ist in Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen auf 0.4 m beschränkt. An Hanglagen mit einer mittleren Neigung

(durch den Niveaupunkt) von über 30 % dürfen sie bis auf der Hälfte der Fassaden in Hangneigung bis zu 1.2 m betragen.

² Gemäss Art. 97 Abs. 1 PBG zulässige Abgrabungen über 0.4 m dürfen insgesamt bis zu 7.0 m lang sein.

³ In den übrigen Zonen ist der Umfang der Abgrabung frei.

Art. 34 Gebiete mit Einordnungsgebot

PBG Art. 99 Abs. 2

¹ In Gebieten mit Einordnungsgebot muss ein Vorbescheid gemäss Art. 145 PBG eingeholt werden. Dem Baugesuch ist eine der Bedeutung des Vorhabens angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation sowie eine Erläuterung der Lösung insbesondere zu folgenden Kriterien beizufügen:

- a) Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen⁶;
- b) Volumetrie und Gliederung;
- c) Orientierung und Dachformen;
- d) Materialisierung und Detailgestaltung;
- e) Einfügung in den Geländeverlauf und den Freiraum;
- f) Gliederung, Begrünung und Materialisierung der Umgebung;
- g) Minimierung der Versiegelung.

In den Fassaden- und Umgebungsplänen sind angrenzende Gebäude und Umgebungen darzustellen.

² Beim Einordnungsgebot entlang von Strassen ist der Raum zwischen Strasse und Gebäude sowie die Fassaden gegenüber dem Strassenraum nach dem typischen oder angestrebten Strassen- und Siedlungsbild zu gestalten.

Art. 35 Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung

PBG Art. 100

¹ Bei Vorhaben mit besonders hochwertiger Gestaltung von Bauten und Anlagen kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von den Vorschriften dieses Erlasses bewilligen. Der Umfang der maximalen Abweichungen beträgt:

- a) Gebäudehöhe, Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 26 dieses Erlasses um 0.5 m;
- b) Bruchteil Fassadenabschnitt gemäss Art. 26 dieses Erlasses bis auf die Hälfte und Erhöhung der Gebäudehöhe im entsprechenden Fassadenabschnitt bis zur Gesamthöhe gemäss Art. 26 dieses Erlasses;
- c) Gebäudelänge und -breite gemäss Art. 26 dieses Erlasses um 10 %; bei Winkelbauten bis auf das Mass der Gebäudelänge, sofern die Gebäudebreite für jeden Gebäudeteil (Gebäudetiefe) eingehalten wird;
- d) Winkelmass für den Dachraum gemäss Art. 26 dieses Erlasses bis auf 60 %;
- e) Auskragung von Vorbauten gemäss Art. 31 dieses Erlasses bis auf 3.0 m;
- f) Abstandsprivileg von Vorbauten gemäss Art. 31 dieses Erlasses bis zur Hälfte der Fassadenlänge;
- g) Abgrabungen gemäss Art. 33 dieses Erlasses um 0.5 m;
- h) Gebäudebreite bis auf das Mass der Gebäudelänge, sofern das Produkt aus Gebäudelänge und Gebäudebreite gemäss Regelbauweise nicht überschritten wird.

² Bei Abweichungen gemäss lit. a) und c) ist der jeweilige Grenzabstand um einen Viertel des Mehrmasses zu erhöhen. Diese zusätzliche Grenzabstandsfläche kann ungleich verteilt sein.

³ Hinsichtlich des Verfahrens und der Grundlagen gilt Art. 34 Abs. 1 bis 3 dieses Erlasses sinngemäss.

⁶ Leitbilder, Konzepte, Richtplan

NHG Art. 18 Abs. 1, Art. 18b Abs. 2
 NHV⁷ Art. 15 Abs. 1
 GSchG⁸ Art. 7 Abs. 2
 USG⁹ Art. 11 Abs. 1
 PBG Art. 130 Abs. 1

Art. 36 Ökologischer Ausgleich

- 1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind Massnahmen zum ökologischen Ausgleich nachzuweisen und beizubehalten. Umbauten sind wesentlich, wenn die voraussichtlichen Baukosten mindestens 30 % des aktuellen Gebäudezeitwerts betragen oder bewilligungspflichtige Umgebungsarbeiten erfolgen.
- 2 Als Massnahmen zum ökologischen Ausgleich zählen namentlich der Erhalt oder die Schaffung von:
 - a) Verdunstungsflächen über den Boden;
 - b) Vegetationsflächen mit hoher Biodiversität;
 - c) wertvollen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- 3 Der Nachweis über den ökologischen Ausgleich erfolgt auf der Basis eines durchschnittlichen Ausgleichsfaktors von 0.5¹⁰ über die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss Art. 88 PBG.
- 4 Wenn aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse kein hinreichender ökologischer Ausgleich möglich ist, kann die Politische Gemeinde Ersatzflächen auf anderen Grundstücken innerhalb der Bauzone anrechnen. Sie werden als Nutzungsbeschränkung verfügt und gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch angemerkt.
- 5 Wird der Ausgleichsfaktor gemäss Absatz 3 übertroffen, kann die minimale Grünflächenziffer gemäss Art. 26 dieses Erlasses bis um 10 Prozentpunkte reduziert werden. Der Reduktionsfaktor beträgt 5 Prozentpunkte je zusätzliche 0.1 gemäss Abs. 3.
- 6 Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen über die Berechnungsfaktoren und zum sach- und fachgerechten Vollzug.

Art. 37 Lichtemissionen

- 1 Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, dürfen keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.
- 2 Künstliche, himmelwärts gerichtete Lichtquellen, wie Skybeamer, Laser-Scheinwerfer oder Reklamescheinwerfer, welche keine Sicherheitsfunktion erfüllen, sind nicht zulässig.
- 3 Reklame- und Schaufensterbeleuchtungen von Betrieben sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind publikumsaktive Betriebe während deren Öffnungszeiten.

PBG Art. 136
 SSV¹¹ Art. 99
 USG Art. 11
 BAFU¹² Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, Bern 2021

⁷ Bundesverordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) SR 451.1

⁸ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.20

⁹ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01

¹⁰ Referenzwerte: 0.0 $\hat{=}$ Vollversiegelung | 0.5 $\hat{=}$ landwirtschaftliche Mähwiese | 1.0 $\hat{=}$ Magerwiese, Streuwiese, Ruderalfläche, Wildgarten

¹¹ Signalisationsverordnung (SSV) SR 741.21

¹² Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU, Bern 2021

E Verfahren und Vollzug

Art. 38 Bauberatung

¹ Die Politische Gemeinde berät Bauwillige namentlich hinsichtlich relevanter Planungsinstrumente, Konzepte oder Verfahren.

Art. 39 Baugesuchsunterlagen

¹ Es ist das Formular des Kantons zu verwenden. Das Baugesuch muss die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situationsplan, Umgebungsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Kanalisationsplan und Energienachweis enthalten. Diese sind von der Bauherrschaft und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

Art. 40 Gebühren

¹ Die Politische Gemeinde erhebt Gebühren für ihre Leistungen und verrechnet Barauslagen weiter. Sie erlässt den Tarif.

² Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

VPBG¹³ Art. 21

PBG Art. 54
VRP Art. 94 ff.
VGW¹⁴ Art. 3
GebT 54
PBG Art. 54
GebT¹⁵; sGS 821.5

F Schlussbestimmungen

Art. 41 Inkrafttreten, Übergangsbestimmung

¹ Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Rechtskraft. Der Stadtrat bestimmt den Vollzugsbeginn.

² Die Politische Gemeinde kann Ersatzabgaben an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen (Basisjahr = Datum der Rechtskraft).

PBG Art. 173

Art. 42 Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Folgende Erlasse werden mit dem Vollzugsbeginn des vorliegenden Baureglements aufgehoben:

- a) Baureglement vom 8. Februar 2010;
- b) Baureglement I Nachtrag vom 20. Oktober 2009;
- c) Baureglement II Nachtrag vom 17. Februar 2014;
- d) Zonenplan vom 19. Dezember 1995;
- e) Teilzonenplan ... (alle Erlasse einzeln aufführen);
- f) Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielplätzen vom 26. Mai 2014.

² Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes¹⁶ vom 6. Juni 1972 infolge Nutzungsübertragung auf ein anderes Grundstück bleiben bestehen.

PBG Art. 173

¹³ Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) sGS 731.11

¹⁴ Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung, VGW) sGS 821.1

¹⁵ Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (GebT) sGS 821.5

¹⁶ Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sGS 731.1, ausser Kraft gesetzt mit Erlass des PBG am 01.10.2017

4/3271/002/300/340/01:BauR_241016.docx

