



8. November 2010

31

Gemeinderat Buchs
St.Gallerstrasse 2
9471 Buchs SG 1

Gemeinde Buchs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• Überbauungsplan Kirchgasse, Parz. Nr. 41

Das Überbauungsplangebiet umfasst die beiden Parzellen Nrn. 41 (Fläche: ca. 1'550 m²) und 773 (Fläche: ca. 100 m²) und liegt nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Buchs in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2. Ebenfalls in der zweigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG2 liegen die Parzellen im Osten, Westen und Süden des Überbauungsplangebiets. Die Parzellen im Norden des Überbauungsplangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchgasse, liegen in der dreigeschossigen Kernzone K3.

Die [REDACTED] plant an der Kirchgasse auf den beiden Parzellen Nrn. 41 und 773 ein Wohn- und Gewerbehaus zu bauen. Das heute bestehende, nicht mehr bewohnte Wohn-Gewerbehaus soll abgebrochen werden. Als künftige Gewerbenutzung ist eine Autospenglerei vorgesehen.

Gemäss der Schutzverordnung der Gemeinde Buchs liegt das Überbauungsplangebiet in der Nähe der Evang. Kirche (Schutzobjekt) im Ortsbildschutzgebiet St.Gallerstrasse/ Moos/ Altdorferstrasse (Os6; Historisch bedeutendes Ortsbild am Wuhr; Ehemaliges Dorfzentrum mit einer Ansammlung geschützter Bauten).

Der Überbauungsplan Kirchgasse bezweckt die Regelung der Feinerschliessung, die Regelung der Dimensionierung sowie die adäquate Gestaltung der Gebäude in Bezug auf das historische Ortsbild und letztlich die Regelung einer angemessenen Umgebungsgestaltung.

Konkret regelt der Überbauungsplan Kirchgasse zwei Baubereiche, einen Baubereich A und einen Baubereich B. Zusätzlich regelt der Überbauungsplan Kirchgasse einen Bereich für oberirdische Autoabstellplätze, die Zu- und Wegfahrt ins Plangebiet, einen Bereich für eine Fahrradrampe, einen Bereich wo keine An- und Nebenbauten erlaubt sind, die Firstrichtung im Baubereich A, eine allgemeine Umgebungsfläche, einen Grünstreifen entlang der Parzelle Nr.

773 und die Platzgestaltung Kirchplatz. Unter den Hinweisen werden zudem bestehende und neue hochstämmige Laubbäume aufgeführt. Der Überbauungsplan Kirchgasse überschreitet die Bestimmungen der Regelbauweise in den folgenden Punkten: Geschossigkeit, First- und Gebäudehöhe, Strassenabstand, Ausnützung. Nach Auffassung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation AREG liegen die geplanten Abweichungen von der Regelbauweise noch im zulässigen Rahmen. Mit Schreiben vom 29. Juli 2010 wurde der Erlass vorgeprüft.

Aus der Sicht der Verkehrspolizei ist Folgendes zu berücksichtigen:

In den eingereichten Unterlagen ist die angeblich erforderliche Sichtzone eingezeichnet. Es wird auf die Norm 640 273 des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute verwiesen. Die gefahrene Geschwindigkeit liegt nach Schätzung der Verkehrspolizei bei 30 - 40 km/h. Aufgrund dessen sind die Sichtweiten zu gering bemessen. Die Sicht bei der Ausfahrt ist gemäss Norm über Sichtverhältnisse in Knoten SN 640 273a (neu) sicherzustellen.

Parkfelder für Gehbehinderte müssen durch das Polizeikommando erlassen und gemäss Signalisationsverordnung signalisiert und markiert werden. Für den Erlass der Massnahme ist ein Signalisations- und Markierungsplan erforderlich.

Unmittelbar neben der Ein-/ Ausfahrt zum bzw. nach dem Grundstück Parzelle Nr. 41 befindet sich eine weitere privatrechtliche Erschliessungsstrasse. Wenn diese beiden Ein-/ Ausfahrten zusammengefasst werden, kann die Sicht eventuell besser optimiert werden. Nebeneinanderliegende Grundstückzufahrten sind nach Möglichkeiten zusammenzufassen (SN 640 050).

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

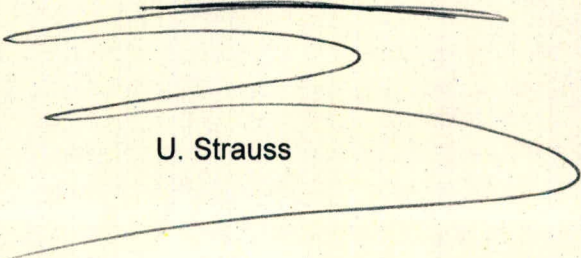
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt und Energie
- Denkmalpflege
- Verkehrspolizei