

# **Baureglement**

der Politischen Gemeinde Buchs

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeines</b>	
Art. 1	Zweck	2
Art. 2	Zuständigkeit	3
Art. 3	Planungsinstrumente	3
Art. 3 <sup>bis</sup>	Grundsätze	4
<b>II.</b>	<b>Projektierung</b>	
Art. 4	Definitionen	5
Art. 5	Regelbauvorschriften	8
Art. 6	Besondere Abstände	9
Art. 7	Hygiene, Abstellflächen	13
Art. 7 <sup>bis</sup>	Energie	14
Art. 8	Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung	14
Art. 9	Terrainveränderungen	15
Art. 10	Ausfahrten und Vorplätze	16
<b>III.</b>	<b>Baubewilligung</b>	
Art. 11	Baubewilligungspflicht	17
Art. 12	Baugesuch	17
<b>IV.</b>	<b>Bauausführung</b>	
Art. 13	Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	18
Art. 14	Baukontrolle	18
<b>V.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	
Art. 15	Gebühren und Auslagen	19
Art. 16	Verantwortung	20
Art. 17	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	20

Der Gemeinderat Buchs erlässt gestützt auf Art. 5 und 136 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2), Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700), Art. 2 und 7 des kantonalen Baugesetzes (sGS 731.1) sowie Art. 102 des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1) folgendes Baureglement.

Hinweise, Erläuterungen, Notizen

- RPG: Raumplanungsgesetz
- RPV: Raumplanungsverordnung
- USG: Umweltschutzgesetz
- LSV: Lärmschutzverordnung
- BauG: Kant. Baugesetz
- StrG: Kant. Strassengesetz
- EGzZGB: Kant. Einführungsgesetz zum schweiz. Zivilgesetzbuch
- SN: Schweizer Norm

## Baureglement

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Zweck

Das Baureglement mit dem dazugehörigen Zonenplan dient insbesondere:

- a) dem Erhalt und der Förderung von attraktiven Nutzflächen für private, geschäftliche und öffentliche Bedürfnisse;
- b) der Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf die Siedlungs-, Verkehrs-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitstruktur von Gemeinde und Region;
- c) der Schonung von Natur und Landschaft.

- BauG
- Art. 4 Aufgabe
- Art. 8 Baureglement

**Art. 2** | **Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen. Er bestimmt die Baukommission und entscheidet über Baugesuche, wenn gleichzeitig über Einsprachen zu entscheiden oder eine wesentliche Ausnahmegewilligung zu erteilen ist.

<sup>2</sup> Die Baukommission:

- a) stellt dem Gemeinderat Antrag, wenn dieser zuständig ist;
- b) entscheidet über Baugesuche, für die weder der Gemeinderat noch die Bauverwaltung zuständig sind.

<sup>3</sup> Die Bauverwaltung:

- a) berät Grundeigentümer, Bauherrschaften und Planer. Für die Fachberatung kann die Bauverwaltung Fachkräfte beiziehen. Grundeigentümer, Bauherrschaften und Planer wird empfohlen, frühzeitig – bei Planungsbeginn – Kontakt mit der Bauverwaltung aufzunehmen.<sup>1</sup>
- b) bereitet die Geschäfte von Baukommission und Gemeinderat vor;
- c) entscheidet über Baugesuche, wenn das Meldeverfahren angewendet wird;
- d) vollzieht die Beschlüsse von Baukommission und Gemeinderat;
- e) übt die örtliche Bauaufsicht aus.

BauG  
Art. 2

Allgemeine Zuständigkeit

<sup>1</sup> Fassung gemäss II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

**Art. 3 Planungsinstrumente**

<sup>1</sup> Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen insbesondere folgende Planungsinstrumente:

a) Behördenwegleitende Instrumente:

1. Richtplanung
2. Übersicht über den Stand der Erschliessung
3. Naturgefahrenkarte

b) Grundeigentümergebundene Instrumente:

1. Baureglement
2. Zonenplan
3. Schutzverordnung
4. Überbauungsplan
5. Gestaltungsplan
6. Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstell- und Kinderspielplätzen und die Ersatzabgabe<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Verbindlich sind die unterzeichneten Originaldokumente. Sie können auf der Bauverwaltung eingesehen werden.

BauG

Art. 5

Art. 6

Art. 8

Art. 9

Art. 22ff

Art. 50

Richtpläne

Rechtliche Massnahmen

Baureglement

Zonenplan

Sondernutzungspläne

Erschliessung

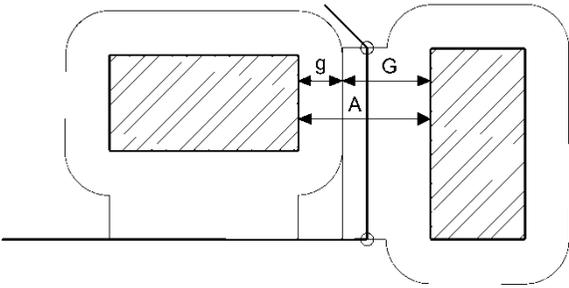
<sup>2</sup> Fassung gemäss II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

**Art.3<sup>bis</sup> Grundsätze<sup>3</sup>**

Bei der Projektierung von Bauten und Anlagen sind die folgenden Grundsätze angemessen zu berücksichtigen:

- a) gutes Einordnen der Bauwerke in die natürliche und gestaltete Umwelt;
- b) sorgfältiges architektonisches Gestalten im Sichtbereich des öffentlichen Raumes;
- c) boden- und energiesparendes, kompaktes Bauen bei nachhaltiger Energienutzung;
- d) Verwenden umweltfreundlicher und langlebiger Baumaterialien;
- e) Fördern und Vernetzen naturnaher Lebensräume in Siedlung und Landschaft;
- f) Treffen aller zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen im Sinne der Vorsorge, um schädliche Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten und die Sicherheit von Personen und Sachen zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

II.	Projektierung
<b>Art. 4</b>	<b>Definitionen</b>
	<sup>1</sup> Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.
	<sup>2</sup> Geschosse, die bis Oberkant fertig Decke gemessen, den Niveaupunkt nicht mehr als 1.4 m überragen, gelten als Untergeschosse.
	<p>BauG Art. 56      Grenzabstand Art. 57      Gebäudeabstand Art. 60      Gebäudehöhe Art. 61      Ausnützungsziffer</p>
	<p>A = Gebäudeabstand G = grosser Grenzabstand g = kleiner Grenzabstand</p>
	
	<p>Bei ungleicher Verteilung des Grenzabstandes auf benachbarte Parzellen muss der Gebäudeabstand eingehalten werden.</p>

<sup>3</sup> Als Dachgeschosse gelten Geschosse, die

- von der maximalen Gebäudehöhe aus gemessen unter einem Winkel von 60° von der Fassade zurückliegen (max. Umhüllung);
- mit einem Pultdach ausgestattet sind und weder die maximale Firsthöhe noch im Mittel die maximale Gebäudehöhe überschreiten sind.

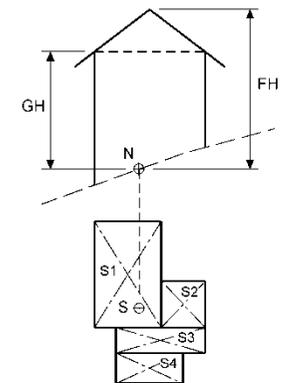
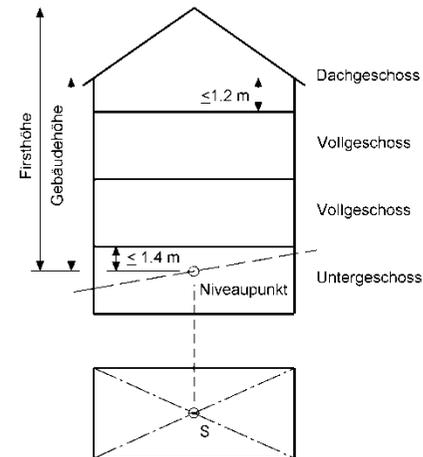
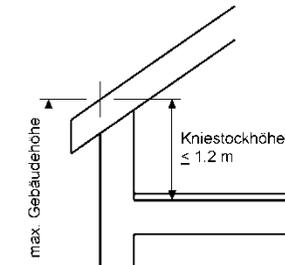
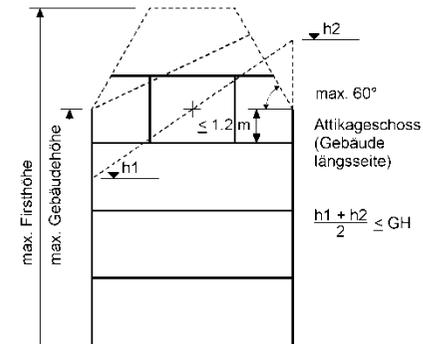
Diese Beschränkungen gelten nur auf den Gebäudelängsseiten.

Dachgeschosse dürfen einen Kniestock von max. 1.2 m (Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Dachhaut) nicht überschreiten.

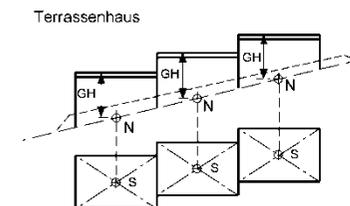
<sup>4</sup> Brüstungen, Vordächer über dem Dachgeschoss und Einrichtungen zum Schutz vor Witterung dürfen die Umhüllung nicht überschreiten. Treppenhaus und Lifтанlagen dürfen die Umhüllung im technisch notwendigen Mass überschreiten.

<sup>5</sup> Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.

<sup>6</sup> Als unterirdische Bauten gelten überdeckte Bauten, die unter dem gewachsenen oder gestalteten<sup>4</sup> Terrain liegen.



- GH = Gebäudehöhe  
FH = Firsthöhe  
N = Niveaupunkt  
S = Schwerpunkt
- = gewachsenes Terrain  
- - - = neues Terrain



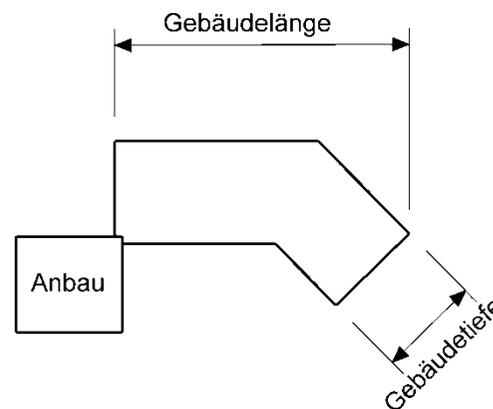
<sup>4</sup> Siehe Art. 9 dieses Reglements.

<sup>7</sup> Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung ohne Anbauten. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sich die massgebende Gebäudelänge nach der senkrechten Projektion der äussersten Gebäudekante auf die Flucht des längsten Fassadenteils. Das Untergeschoss wird nicht gerechnet.

<sup>8</sup> Anbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Bauteile an Hauptbauten mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> die höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe aufweisen.

<sup>9</sup> Nebenbauten sind 1 Vollgeschoss umfassende Baukörper, mit höchstens 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5.5 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> aufweisen.

<sup>10</sup> Als Vorbauten gelten punktuell abgestützte wie nicht abgestützte Bauteile, die über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vordächer, Dachvorsprünge, Sonnenschutzkonstruktionen und Vortreppen. Gegenüber Kantonsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.



StrV  
Art.4

Strassenabstand

## Art. 5 Regelbauvorschriften

<sup>1</sup> Es gelten die folgenden Regelbauvorschriften

Zone	Ausnützungsziffer (%)	Vollgeschosse	Gebäudehöhe max. (m)	Firsthöhe max. (m)	Gebäuelänge max. (m)	Gebäudetiefe max. (m)	Grenzabstand klein min. (m)	Grenzabstand gross min. (1) (m)	ES
W 2	0.50	2	8.0	12.0	25.0	-	4.0	7.0	II
W 3	0.65	3	11.0	14.0	35.0	-	5.0	9.0	II
W 4	0.80	4	13.5	16.5	45.0	-	6.0	11.0	II
WG 2	0.50 / 0.65 (2)	2	8.0	12.0	25.0 (3)	-	4.0	7.0 (4)	III
WG 3	0.65 / 0.75 (2)	3	11.0	14.0	35.0 (3)	-	5.0	9.0 (4)	III
WG 4	0.80 / 0.90 (2)	4	13.5	16.5	45.0 (3)	-	6.0	11.0 (4)	III
K 3		3	11.5	14.5	27.0	-	4.0	4.0	III
K 5a (5)		5	18.0	(6)	-	15.0 (12)	-	-	III
K 5b (5)		5	18.0	(6)	36.0	18.0	4.0	4.0	III
K 5c (5)		5	16.0	(7)	30.0	15.0	4.0	4.0	III
GI 2 <sup>5</sup>		2	9.0	12.00	-	-	5.0 (8)	-	III
GI 3 <sup>6</sup>		3	12.0	15.00	-	-	5.0 (8)	-	III
GI 4 <sup>7</sup>		4	17.0	20.00	-	-	5.0 (8)	-	III
I (10)		-	-	-	-	-	6.0 (8)	-	IV
OeBA		-	-	-	-	-	5.0	5.0	II
IE Z (11)		2	8.0	12.0	-	-	3.0	3.0	IV
G		-	-	-	-	-	5.0	5.0	II
L (9)		-	-	-	-	-	5.0	5.0	III
LI-G (13)		-	-	-	-	-	5.0	5.0	III
ueG (9)		-	-	-	-	-	5.0	5.0	III
Ski	von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten								

- (1) Der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Weist eine Baute annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten auf, so kann die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes auf die entsprechenden Fassaden gestattet werden.
- (2) Höhere Zahl, wenn der gewerblich genutzte Teil einer Baute mindestens 1/3 der gesamten zur Ausnützung zählenden anrechenbaren Geschossfläche ausmacht.
- (3) Für Bauten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss ist die doppelte Länge zulässig, sofern eine Unterteilung mit einem eingeschossigen, gestalterisch deutlich abgesetzten Zwischenbau (max. Gebäudehöhe 6.0 m, min. Gebäudelänge 5.0 m) erfolgt und die Hauptbauten die Gebäudelänge einhalten. Wird bei Wohnbauten dadurch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so dürfen auf den sich gegenüberliegenden Fassaden keine nach Art. 11 erforderlichen Fensterflächen angeordnet werden.
- (4) Sofern das Erdgeschoss gewerblich genutzt wird, gilt allseitig der kleine Grenzabstand.
- (5) In der Kernzone K5a gilt die geschlossene, in allen anderen Kernzonen die offene Bauweise. Kommt die geschlossene Bauweise nicht zur Anwendung, so ist ein Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten. Die Fläche zwischen den in der Regelbauweise möglichen mehrgeschossigen Bauten entlang der Bahnhof- und Grünastrasse wird als Hofbereich bezeichnet. Hier gelten entlang der Querstrassen in Abweichung zu Art. 5 und 6 BauR nachstehende Bauvorschriften:
  - zulässige Geschosszahl 3
  - max. Gebäudehöhe 12.0 m
  - max. Gebäudetiefe 12.0 m
  - ...
 In den Kernzonen K5a, K5b und K5c gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
  - a) Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Dächer (bis 5° Neigung) erlaubt.
  - b) Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder als begehbare Terrassen zu gestalten.
  - c) Die Bauten sind auf die Baulinien resp. den vorgeschriebenen Strassenabstand zu stellen.
  - d) Entlang der Bahnhof- und der Grünastrasse sind keine auskragenden Balkone, Veranden etc. zulässig. Arkaden müssen mindestens ein Lichtraumprofil von 3/3 m aufweisen.
  - e) Vordächer dürfen höchstens 2.00 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen bzw. die Strassenbaulinie überschreiten. Ihre Länge ist nicht beschränkt.
  - f) Die geschlossene Bauweise gilt auch für das Attikageschoss.
- (6) Flachdachvorschrift, zusätzliches Attikageschoss erlaubt.
- (7) Flachdachvorschrift, zusätzliches Attikageschoss nicht erlaubt.
- (8) Gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbe- sowie Kernzonen kommt der doppelte Abstand zur Anwendung.
- (9) Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der W2.
- (10) Gebäudeabstände innerhalb eines zusammenhängenden Betriebes können bis auf 6.0 m reduziert werden.
- (11) Ist für eine Nutzung im Zusammenhang mit einem Zoo/Tierpark bestimmt. Zulässig sind insbesondere Gehege, Volieren, Büro, Parkplätze. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- (12) Die Gebäudetiefe ist im Erdgeschoss nicht beschränkt.<sup>9</sup>
- (13) Ist für eine über die innere Aufstockung hinausgehende Nutzung für Garten-, Gemüse-, Beeren- und Obstbau (LI-G) bestimmt.<sup>10</sup>

<sup>5</sup> Eingefügt durch I. Nachtrag (GRB 2009/394 vom 20. Oktober 2009)

<sup>6</sup> Eingefügt durch I. Nachtrag (GRB 2009/394 vom 20. Oktober 2009)

<sup>7</sup> Eingefügt durch I. Nachtrag (GRB 2009/394 vom 20. Oktober 2009)

<sup>8</sup> Aufgehoben durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

<sup>9</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

<sup>10</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

**Art. 6 Besondere Abstände**

<sup>1</sup> Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen mindestens folgende Strassenabstände ab Strassengrenze einzuhalten:

- Grünaustrasse 4.5 m
- Bahnhofstrasse 4.5 m
- übrige Gemeindestrassen 3.0 m
- Gemeindewege 2.0 m

Entlang klassierter Strassen gehen Strassenabstandsvorschriften anderen Abständen vor.<sup>11</sup>

<sup>2</sup> Bei klassierten, nicht abparzellierten Wegen geht der Grenzabstand resp. der Gebäudeabstand dem Wegabstand vor.

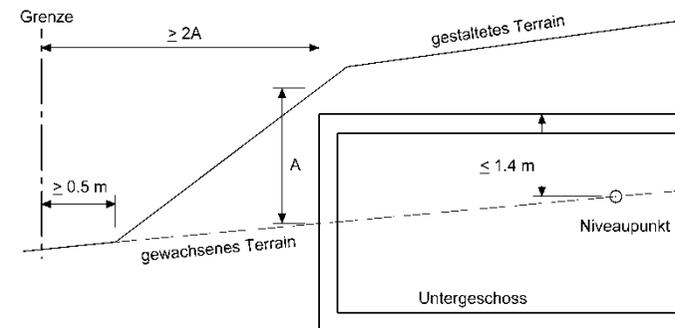
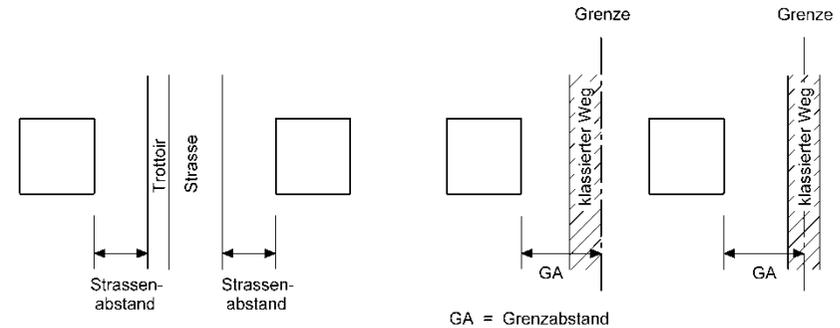
<sup>3</sup> Bei Aufschüttungen hat der Böschungsfuss einen Abstand von wenigstens 0.5 m gegenüber Strassen und Trottoirs sowie Grundstücksgrenzen einzuhalten.

BauG	
Art. 24	Baulinie
Art. 57	Gebäudeabstand
Art. 58	Waldabstand
StrG	
Art. 104	Strassenabstände
EGzZGB	
Art. 96ff	privatrechtliche Grenzabstände

<sup>11</sup> Fassung gemäss II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

<sup>4</sup> Für Untergeschosse, die unter dem gestalteten Terrain liegen, gilt ein reduzierter Grenzabstand, der mindestens der doppelten Höhendifferenz zwischen gestaltetem und gewachsenem Terrain, gemessen an der Aussenwand des Baukörpers, entspricht.

<sup>5</sup> Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge können Bauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt und zusammengebaut werden. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau ist zusätzlich eine Grenzabstandsverpflichtung erforderlich. Der später Bauende hat aber das Recht, ohne neuerliche Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension an die Nachbarbaute anzubauen.



BauG

Art. 56 Abs. 2 Grenzabstand, Grenzabstandsverpflichtung

<sup>6</sup> An- und Nebenbauten dürfen mit einem verminderten Grenzabstand von 2.5 m oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt werden. Art. 6 Abs. 5 dieses Reglements findet sachgemäss Anwendung. Bei An- und Nebenbauten kann der Gebäudeabstand zu anderen Bauten unter dem Vorbehalt, dass sich auf den betroffenen Fassadenseiten keine nach Art. 7 dieses Reglements erforderlichen Fensterflächen befinden, soweit verringert werden, als dies unter Beachtung der Brandschutzvorschriften möglich ist.

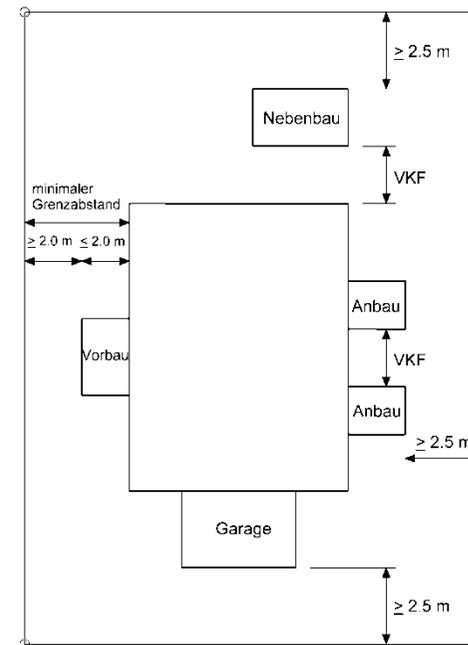
<sup>6bis</sup> Kleinste eingeschossige, nicht unterkellerte An- und Nebenbauten bis 10 m<sup>2</sup> dürfen bei Gemeindestrassen und -wegen mit einem verminderten Strassenabstand von 1.0 m zur Strasse gestellt werden, wenn damit weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt dabei 2.30 m, die maximale Firshöhe 3.0 m.<sup>12</sup>

## Brandschutznorm VKF

StrV

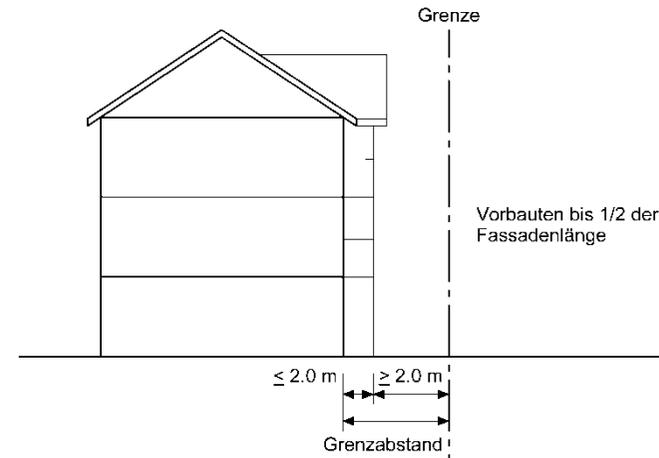
Art. 4

Strassenabstand



<sup>12</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

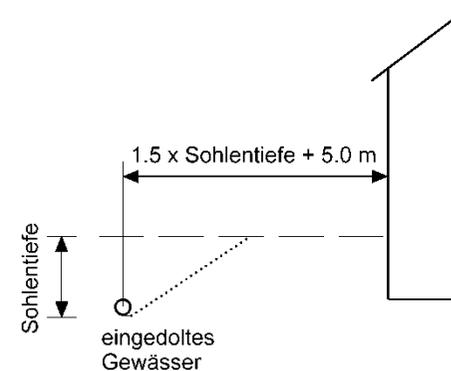
<sup>7</sup> Vorbauten von gesamthaft weniger als der Hälfte der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Grenz- und den Strassenabstand um maximal 2.0 m unterschreiten, wenn dadurch der verbleibende Grenz- bzw. Strassenabstand nicht unter 2.0 m reduziert wird.



<sup>8</sup> Gegenüber eingedolten Gewässern im nicht überbauten Gebiet innerhalb der Bauzone gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand ab Rohrachse von 5.0 m plus 1.5 x die Sohlentiefe. Kleinere oder grössere Abstände können im Rahmen von Wasserbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach kantonalem Recht erfüllt sind.

BauG  
Art. 59

Gewässerabstand



Bau G  
Art. 77

Ausnahmegewilligung

**Art. 7 Hygiene, Abstellflächen**

<sup>1</sup> Die lichte Raumhöhe beträgt für Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m, für Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 m. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.

<sup>2</sup> Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m<sup>2</sup> zu betragen.

<sup>3</sup> Das Lichtmass der Fensterflächen von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen. Innenliegend dürfen Küchen, Bad- und WC-Räume errichtet werden. In diesem Fall müssen die genannten Räume eine ausreichende künstliche Belüftung und Belichtung aufweisen.

<sup>4</sup> Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung mit mindestens zwei Zimmern dürfen nicht gegen die nördliche Himmelshälfte orientiert sein. Ausgenommen sind 1 ½-Zimmer-Wohnungen und Studios.<sup>13</sup>

<sup>5</sup> Für jede Wohnung sind ausreichend grosse Abstellräume von 10% der anrechenbaren Geschossfläche, wenigstens aber 5 m<sup>2</sup> Bodenfläche bereitzustellen. In Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich in der Nähe des Zugangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume von mindestens 3 m<sup>2</sup> je Wohnung für Fahrräder, Motorfahrräder oder Kinderwagen vorzusehen.

BauG  
Art. 53      Hygiene  
  
LSV  
Art. 32      Schallschutz  
  
Brandschutznorm VKF  
Art. 47  
  
bfu Richtlinien

<sup>13</sup> Fassung gemäss II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

**Art.7<sup>bis</sup> Energie<sup>14</sup>**

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes (EnG) und der Energieverordnung (EnV). Dabei sind insbesondere die Verwendung erneuerbarer Energie und eine möglichst geringe Umweltbelastung anzustreben.

**Art. 8 Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Ausdehnung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern ist im Verhältnis zur vertikal in Erscheinung tretenden Dachfläche sowie in der Länge beschränkt. Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu einem Fünftel oder Dachflächenfenster bis zu einem Zehntel der obigen Fläche zulässig. Bei einer Kombination sind die Flächen kumulativ zu rechnen. Zudem dürfen sie höchstens eine halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite beanspruchen.

BauG

Art. 52

Sicherheit

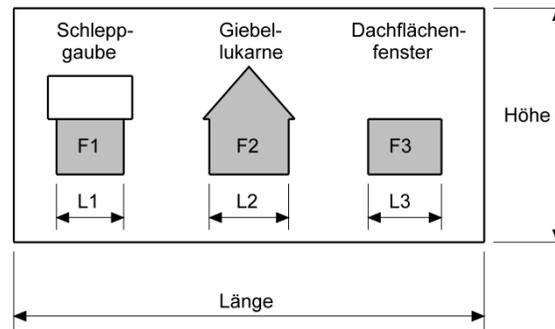
Art. 75<sup>bis</sup>

Gestaltung

Art. 93

Verunstaltungsverbot

Ansicht Dachfläche



Flächenregel:

$$(5 \times F1) + (5 \times F2) + (10 \times F3) = \text{max. Höhe} \times \text{Länge}$$

Längenregel:

$$L1 + L2 + L3 = \text{max. halbe Länge}$$

L = Länge, F = Fläche

<sup>14</sup> Eingefügt durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

<sup>2</sup> In Kernzonen und geschützten Ortsbildern haben sich Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster bezüglich der Grössenverhältnisse und Gestaltung besonders gut in den Baukörper und das Dach einzuordnen. Sende- und Empfangsanlagen sowie Sonnekollektoren sind, soweit sie bewilligt werden können, farblich der Umgebung anzupassen und so unauffällig wie technisch möglich zu platzieren.

<sup>3</sup> ...<sup>15</sup>  
...

<sup>4</sup> Bei gewerblichen Bauten und Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund Abstellflächen für die Abfallentsorgung mit Anstoss an eine öffentliche Strasse zu errichten.

#### **Art. 9 Terrainveränderungen**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind auf das natürliche Terrain auszurichten. Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Abgrabungen, sind ansprechend zu gestalten und haben sich dem bestehenden Terrainverlauf gut anzupassen.

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Neigung einer Böschung beträgt 2:3, wenn sie angepflanzt wird.

<sup>3</sup> Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, wenn die Abgrabungshöhe im Mittel nicht mehr als 1.0 m beträgt. Für Garagenzufahrten oder Kellereingänge können Abgrabungen bis zu 2.0 m bewilligt werden, wenn sie:

- a) gesamthaft die Länge der Hauptfassade nicht überschreiten;
- b) nicht zu einer Beeinträchtigung der baulichen oder landschaftlichen Umgebung führen.

EGzZGB  
Art. 96ff

privatrechtliche Grenzabstände

<sup>15</sup> Aufgehoben durch II. Nachtrag (GRB 2014/24 vom 17. Februar 2014)

**Art. 10 Ausfahrten und Vorplätze**

<sup>1</sup> Ausfahrten dürfen höchstens 12% Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens 2.0 m weitgehend horizontal verlaufen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift sind die Normen der Schweizerischen Normen-Vereinigung wegleitend.

<sup>2</sup> Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge so anzulegen, dass ein übliches Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Fahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

BauG

Art. 71

Verkehr

StrG

Art. 100

Grundsätze (Verkehrssicherheit)

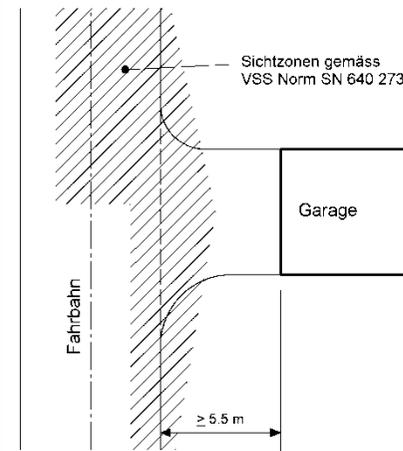
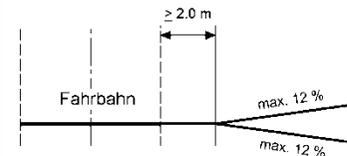
Art. 102

Erlass von Vorschriften

Normen

SN 640 050 Grundstückzufahrten

SN 640 273 Knoten; Sichtverhältnisse



III.	Baubewilligung	
<b>Art. 11</b>	<b>Baubewilligungspflicht</b>	
	<p><sup>1</sup> Das Errichten und Ändern von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung.</p>	<p>BauG Art. 77      Ausnahmewilligung</p>
	<p><sup>2</sup> Bewilligungspflichtig sind überdies:</p>	<p>Art. 78      Bewilligungspflicht</p>
	<p>a) Aussenreklamen, ausgenommen mobile Angebotstafeln bis 1.2 m<sup>2</sup> Fläche und unbeleuchtete Firmenschriften bis 0.5 m<sup>2</sup> Fläche;</p>	<p>Art. 87      Baubewilligung</p>
	<p>b) Sende- und Empfangsanlagen an geschützten Einzelobjekten.</p>	<p>Art. 94      Reklamen</p>
		<p>StrG</p>
		<p>Art. 21      Gesteigerter Gemeingebrauch</p>
		<p>EV zum SVG</p>
		<p>Art. 32      Zuständigkeit</p>
		<p>SSV</p>
		<p>Art. 95-100    Bestimmungen zu Reklamen</p>
<b>Art. 12</b>	<b>Baugesuch</b>	
	<p><sup>1</sup> Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Formular einzureichen und hat die darin von der Bauverwaltung bezeichneten Beilagen zu enthalten. Die Bauverwaltung kann jederzeit zusätzliche Unterlagen verlangen oder Gutachten einholen.</p>	<p>BauG Art. 80      Baugesuch Art. 81      Ordentliches Verfahren, Bauvisiere Art. 82<sup>bis</sup>    Vereinfachtes Verfahren Art. 82<sup>ter</sup>    Meldeverfahren Art. 91      Bauermittlungsgesuch</p>
	<p><sup>2</sup> Bestehende, projektierte und abzubrechende Bauten und Bauteile sind bei baulichen Veränderungen durch Farben zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für projektierte die rote Farbe.</p>	<p><a href="http://www.baugesuch.sg.ch">www.baugesuch.sg.ch</a></p>

<sup>3</sup> Baugesuch und Beilagen sind in der Regel in 3-facher Ausfertigung und gefalzt auf das Format A4 einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet sowie mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

#### IV. Bauausführung

##### Art. 13 Schutzbestimmungen für Bauarbeiten

<sup>1</sup> Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

<sup>2</sup> Die Bauherrschaft hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten zu informieren.

BauG  
Art. 52      Sicherheit

StrG  
Art 17ff      Strassenbenützung

Verordnung über die Verhütung von Unfällen bei Bauarbeiten, SUVA-Vorschriften

**Art. 14 Baukontrolle**

<sup>1</sup> Der Bauverwaltung ist vor und während der Bauzeit unaufgefordert und mindestens 24 Stunden vor der gewünschten Abnahme Anzeige zu machen:

- a) Nach Erstellen des Schnurgerüstes, vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten
- b) Nach Erstellen der Abwasser- und Entwässerungsanlagen, vor dem Eindecken
- c) Beim Ansetzen der Kamine und Feuerstätten
- d) Nach Armierung des Schutzraums
- e) Nach Erstellen des Tankraums, aber vor der Versetzung des Tanks
- f) Nach vollendetem Rohbau, vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten
- g) Nach Fertigstellung des Baus

<sup>2</sup> Weitere Anzeigen gemäss besonderer Gesetzgebung bleiben vorbehalten. Der Gemeinderat kann die Anzeigepflicht für weitere Kontrollen anordnen.

<sup>3</sup> Beanstandungen sind der Bauherrschaft unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung gerügter Mängel ist erneut Anzeige für die Nachkontrolle zu machen.

BauG

Art. 105ff Planungszone, (früher „Bausperre“)

Art. 129 Baupolizeiliche Sicherheit

Art. 130 Behebung des rechtswidrigen Zustandes

Art. 131 Ersatzvornahme

Art. 132 Strafbestimmung

Energiegesetz

Energieverordnung

IV.	Schlussbestimmungen	
<b>Art. 15</b>	<b>Gebühren und Auslagen</b>  <sup>1</sup> Für die Behandlung des Baugesuchs und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrolle, Ausfertigung der notwendigen Schriftstücke, Schnurgerüstabnahmen usw. sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten. Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung den geltenden Tarif.  <sup>2</sup> Entstehen durch die Beschaffung weiterer Unterlagen oder durch die Einholung von Expertengutachten im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zusätzliche Aufwendungen, so sind diese durch den Gesuchsteller zu tragen. Der Gemeinderat kann für solche Aufwendungen Kostenvorschüsse verlangen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.	
<b>Art. 16</b>	<b>Verantwortung</b>  Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr unabhängig von der Baukontrolle für die Einhaltung der massgeblichen Vorschriften und des bewilligten Baugesuchs verantwortlich.	
<b>Art. 17</b>	<b>Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen</b>  <sup>1</sup> Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft und ersetzt das Baureglement vom 19. Dezember 1995/23. Juli 2003, das auf den gleichen Zeitpunkt aufgehoben wird.  <sup>2</sup> Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.	

---

Vom Gemeinderat erlassen am 27. Januar 2009<sup>16</sup>

Der Gemeindepräsident  
*Daniel Gut*

Der Ratsschreiber  
*Martin Hutter*

Öffentlich aufgelegt vom 4. Februar bis 5. März 2009

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 18. März bis 16. April 2009

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 6. Juli 2009

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation  
*Ueli Strauss*

---

<sup>16</sup> vgl. GRB 2009/75 vom 27. Januar 2009

# Stadt Buchs SG

Änderung Baureglement

27. August 2019

## Schwerpunktzone Chez Fritz

**02. Sep. 2019**

Vom Stadtrat erlassen am  
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Öffentliche Auflage:

**10. Sep. 2019 bis 09. Okt. 2019**

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

**17. Dez. 2019 bis 27. Jan. 2020**

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am **19. FEB. 2020**  
Der Amtsleiter



Der Stadtrat Buchs erlässt, gestützt auf Art. 3 Abs. 1 des kantonalen Gemeindegesetzes (sGS 151.2) in Verbindung mit Art. 33 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Buchs, Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700), Art. 1 und Art. 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1) sowie Art. 102 des kantonalen Strassengesetzes (sGS 732.1), die folgende Ergänzung zum Baureglement der Gemeinde Buchs vom 06.07.2009/08.02.2010:

---

## II Projektierung

---

### Art.4<sup>bis</sup> Schwerpunktzone Chez Fritz (SPZ CF)

<sup>1</sup> Die Schwerpunktzone «Chez Fritz» dient der verdichteten Neunutzung des strategisch bevorzugt gelegenen Entwicklungsgebietes «Chez Fritz» im Sinne der kommunalen Entwicklungsstrategie.

<sup>2</sup> Die Schwerpunktzone «Chez Fritz» dient der Realisierung einer Zentrumsüberbauung von hoher architektonischer und aussenräumlicher Qualität mit einer auf die Infrastruktur abgestimmten Nutzung.

<sup>3</sup> Zulässig sind höchstens mässig störende, der Zentrumsentwicklung dienende Nutzungen wie Detailhandel, Gastgewerbe, Dienstleistung, Bildung oder Wohnen.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> In der Schwerpunktzone «Chez Fritz» gelten folgende Regelbauvorschriften:

- a) Gesamthöhe: 22.0 m (für Hochhäuser: 65.0 m)
- b) Grenzabstand: 4.0 m
- c) Gebäudelänge: 55.0 m
- d) Gebäudebreite: 40.0 m
- e) Empfindlichkeitsstufe: III

## Baureglement Buchs Änderungsliste:

Vom Gemeinderat erlassen:	27. Januar 2009
	20. Oktober 2009
	17. Februar 2014
	2. September 2019
Öffentlich aufgelegt:	4.2.2009 bis 5.3.2009
	28.10.2009 bis 26.11.2009
	4.6.2014 bis 3.7.2014
	10.9.2019 bis 9.10.2019
Dem fakultativen Referendum unterstellt:	18.3.2009 bis 16.4.2009
	9.12.2009 bis 7.1.2010
	30.7.2014 bis 8.8.2014
	11.12.2014 bis 19.1.2015
	17.12.2019 bis 27.1.2020
Vom Baudepartement genehmigt am:	6. Juli 2009
	8. Februar 2010
	19. November 2014
	26. Februar 2015
	19. Februar 2020