

**POLITISCHE GEMEINDE FLUMS**

**BAUREGLEMENT**

#### **Für die Auflage zu beachten**

Die blau gedruckten Artikel bzw. Textstellen entsprechen den Änderungen des Baureglementes sowie des Kernzonenreglementes und bestimmen somit den Umfang der öffentlichen Auflage.

Die schwarz gedruckten Artikel bzw. Textstellen sind aus dem Parkplatzreglement übernommen worden. Diese Passagen sind bereits öffentlich aufgelegt und somit nicht Gegenstand dieser öffentlichen Auflage.

Die schwarz, klein und kursiv gedruckten Stellen sind aus der Ergänzung des Bauregementes infolge der Kurortsplanung übernommen worden. Diese Passagen sind bereits öffentlich aufgelegt und somit nicht Gegenstand dieser öffentlichen Auflage.

## BAUREGLEMENT

Der Gemeinderat Flums erlässt nach Art. 2 und Art. 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1, abgekürzt Baugesetz), Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

### A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Geltungsbereich

#### Art. 1

<sup>1</sup> Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Flums.

<sup>2</sup> Soweit dieses Baureglement nicht im Rahmen gesetzlicher Ermächtigung eine besondere Regelung trifft, bleiben die Vorschriften von Bund und Kanton vorbehalten.

#### Zielsetzung

#### Art. 2

Das Baureglement bezweckt:

- eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung;
- einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz;
- die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze.

#### Zuständigkeit

#### Art. 3

Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.

*Koordinationspflicht  
Flumserberg*

Art. 3a

- 1 Zur Beurteilung wichtiger Bau- und Konzessionsgesuche im Gebiet Flumserberg bestimmen die Gemeinden Flums und Quarten einen gemeinsamen Koordinationsausschuss. Der Ausschuss besteht aus je 2 Mitgliedern der Gemeinden Flums und Quarten.
- 2 Dem Koordinationsausschuss sind alle wichtigen Geschäfte vorzulegen, die Auswirkungen auf das Fremdenverkehrsgebiet Flumserberg haben.
- 3 Der Koordinationsausschuss gewährleistet den gegenseitigen Informationsaustausch. Bei allen ihm vorgelegten Geschäften steht ihm ein Antragsrecht zu.
- 4 Als Beurteilungsgrundlage für alle Projekte dient die Kurortplanung Flumserberg.

**B. PLANUNGSMITTEL**

*Planungsmittel*

Art. 4

- 1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:
  - a) Richtplan
  - b) Zonenplan mit Baureglement
  - c) Ueberbauungspläne
  - d) Gestaltungspläne
  - e) Schutzverordnungen
- 2 Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungspläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.
- 3 Die rechtsgültigen Planungsmittel können unentgeltlich beim Gemeindebauamt eingesehen werden.

## Richtplan

### Art. 5

1 Der Richtplan bildet die Grundlage für die Ortsplanung und den Ausbau der Infrastruktur. Er bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landschaftliche Entwicklung.

2 Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten:

- die für die Besiedlung vorgesehenen Gebiete;
- Angaben über die notwendigen öffentlichen Bauten und Anlagen;
- die wichtigsten Eignungskategorien der Landwirtschaft;
- die zu schützenden Landschaften sowie Natur- und Kulturobjekte;
- die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen;
- die generellen Linienführungen der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sowie Rad- und Fusswege;
- die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Kehrrichtbeseitigung.

3 Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während dreissig Tagen bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftlich Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie, soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

## C. ZONENVORSCHRIFTEN

## Zoneneinteilung

### Art. 6

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

- Wohnzone eingeschossig Flumserberg	W1-B	
- Wohnzone zweigeschossig		W2-A
- Wohnzone zweigeschossig Flumserberg	W2-B	
- Wohnzone zweigeschossig		W2-C
- Wohnzone dreigeschossig		W3
- Wohnzone dreigeschossig		W3-A
- Wohnzone dreigeschossig Flumserberg	W3-B	
- Wohnzone viergeschossig		W4
- Kernzone Dorf 1		K-A1
- Kernzone Dorf 2		K-A2
- Kernzone Flumserberg	K-B	
- Wohn-Gewerbe-Zone zweigeschossig		WG2
- Wohn-Gewerbe-Zone dreigeschossig		WG3
- Wohn-Gewerbe-Zone dreigeschossig		WG3-A
- Wohn-Gewerbe-Zone viergeschossig		WG4
- Gewerbe-Industrie-Zone		GI
- Industriezone		I
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OeB
- Intensiverholungszone Flumserberg	IE-B	
- Intensiverholungszone Flumserberg	IE-C	
- Landwirtschaftszone		L
- Grünzone		G
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände		S
- übriges Gemeindegebiet		UeG

Es werden Gefahrengebiete ausgeschlossen.

Zonenordnung Art. 7

Zone	Geschosszahl	Ausnutzungs-ziffer	Grenzabstand gross (m)	Grenzabstand klein (m)	Gebäude-länge (m)	Gebäude-höhe (m)	Firsthöhe (m)	Dachform	Mehrlängen- + höhenzuschläge	Empfindlichkeitsstufe LSV
W1-B	1	0,35	10	5	20	4,50	7,50	S-D①	⑥ s. Art. 7e	II
W2-A	2	0,50	8	4	30	7,50	10,50	frei	--	II
W2-B	2	0,45	8	4	25	7,50	10,50	S-D①	⑥ s. Art. 7e	II
W2-C	2	0,50	8	4	25	7,50	10,50	S-D①	--	II
W3	3	0,70	10	5	40	10,00	13,00	S-D①	--	II
W3-A	3	0,70	10	5	40	10,00	13,00	S-D①	--	II
W3-B	3	0,65	10	5	32	9,50	13,00	S-D①	⑥ s. Art. 7e	II
W4	4	0,90	12	6	50	12,00	15,00	frei	--	II
K-A1	siehe									
K-A2	Kernzonenplanung									
K-B	3	0,70/0,90⑦	10	6	30	10,00	13,00	S-D①	⑥ s. Art. 7e	III
WG2	2	0,35/0,55⑤	8②	4	35	8,00	11,00	S-D①	--	III
WG3	3	0,60/0,80⑤	10②	5	40	10,00	13,00	frei	--	III
WG3-A	3	0,35/0,90③④⑤⑥⑦⑧⑨	8②	5	80 (Tiefe max. 25)	11,00	14,00	frei	--	III
WG4	4	0,75/0,90⑤	10②	5	50	13,00	16,00	frei	--	III
GI	--	--	5	5	80③	14,00④	16,00	frei	--	III
I	--	--	5	5	--	16,00	--	frei	--	IV
OeB	--	--	5	5	--	--	--	frei	--	II
IE-B	Ueberbauungsplan erforderlich									
IE-C	Ueberbauungsplan erforderlich									
L	--	--	5	5	--	--	--	--	--	III
G	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
S	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
UeG	--	--	5	5	--	--	--	--	--	III

- ① S-D = Satteldach  
 ② bei reinen Gewerbebauten allseits kleiner Grenzabstand zulässig  
 ③ gegenüber Wohnzonen 15 m  
 ④ ausgenommen techn. Aufbauten (Kamine, Liftüberfahrten etc.)  
 ⑤ mit Gewerbe  
 ⑥ Die maximale Kniestockhöhe (ausser gemessen) beträgt 50 cm.  
 ⑦ s. Art. 7b  
 ⑧ Staffelfung mind. alle 40m

⑦ Ausnutzungsziffer 0.90 ; davon für Wohnzwecke höchstens 0.35  
 davon für Gewerbezwecke höchstens 0.80  
 bei reinem Wohnungsbau höchstes 0.10

## Kernzonen 1 und 2 Dorf Art. 7a

Die Ueberbauung der Kernzonen 1 und 2 Dorf richtet sich nach dem Kernzonenreglement; Spezielle Vorschriften für die Kernzonen vom August 1985 (Anhang).

### Kernzone Flumserberg K-B

#### Art. 7b

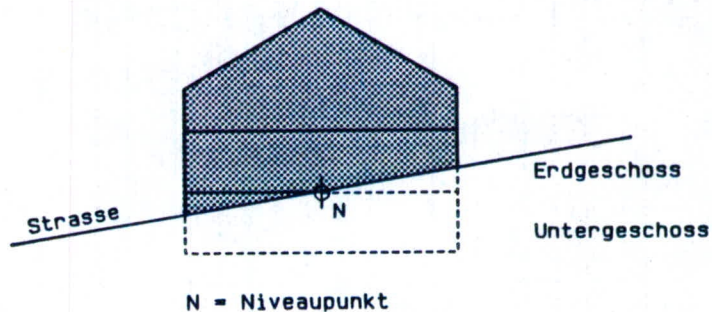
<sup>1</sup> Es gelten folgende Vorschriften:

max. Vollgeschosszahl	3
max. Gebäudehöhe	10,00 m
max. Firsthöhe	13,00 m
max. Gebäudelänge	30,00 m
Grenzabstand klein	06,00 m
Grenzabstand gross	10,00 m
Ausnutzungsziffer	0,7/0,9 *1

Für gewerblich genutzte Räume darf das Untergeschoss voll genutzt werden, ohne als Vollgeschoss zu zählen.

nicht erlaubt / erlaubt \*1

Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf entlang der Bergstrasse nicht über dem Niveau der Bergstrasse liegen; in den übrigen Fällen darf der Erdgeschossfussboden talseitig gemessen an keiner Stelle mehr als 2,70 m über dem gewachsenen bzw. durch Abgrabung freigelegten Terrain liegen. Dieses talseitig sichtbare Geschoss gilt als Untergeschoss. Bei gestaffelten Gebäuden wird jeder Gebäudeteil separat gemessen.



\*1 = Hotelbauten und Apparthotels gemäss Abs. 2, ausgenommen sind Altersresidenzen.

<sup>2</sup> Als Apparthotel gilt ein neues oder zu erneuerndes Hotel im Stockwerkeigentum, wenn es folgende Voraussetzungen erfüllt:

- a. Eigentum des Betriebsinhabers an den besonderen Anlagen und Einrichtungen für den Hotelbetrieb an den Wohneinheiten im Umfang von insgesamt mindestens 51 Prozent der Wertquoten;
- b. dauernde hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten im Umfange von mindestens 65 Prozent der darauf entfallenden Wertquoten, einschliesslich aller dem Betriebsinhaber gehörenden Wohneinheiten;
- c. angemessenes Dienstleistungsangebot, entsprechende bauliche und betriebliche Eignung sowie mutmassliche Wirtschaftlichkeit des Hotels gestützt auf ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit.

3 In der Kernzone sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit dunkler Ziegel- oder Eterniteindeckung zulässig. Für An- und Nebenbauten sind andere, gut gestaltete Dachformen zulässig (z. B. Pultdach). Ein einzelner Dachaufbau darf in seiner Länge höchstens 1/3, mehrere Dachaufbauten insgesamt höchstens 1/2 der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kernzone Flumserberg mit Ueberbauungsplanpflicht

Art. 7c

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten der Kernzone Flumserberg darf nur aufgrund eines Ueberbauungsplanes gebaut werden. Bei diesen Ueberbauungsplänen ist die Kurortsplanung Flumserberg zu beachten und eine etappenweise Realisierung der Konzepte zu gewährleisten.

Bauten und Anlagen entlang öffentlicher Strassen in der Kernzone Flumserberg

Art. 7d

1 Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der Kernzone Flumserberg dienen der Förderung des Ortszentrums als touristisches Zentrum (im Sinne von Art. 28ter Baugesetz).

2 Das Erdgeschossniveau ist dem Trottoirniveau anzugleichen. Im Erdgeschoss sind strassenseitig nur Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe, öffentliche Bauten und weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse gestattet. Wohnungen, Parkieranlagen und Nebenräume im Erdgeschoss sind untersagt, wenn sie auf die Strasse orientiert sind. Zusammengefasste Zufahrten zu Parkieranlagen, die von der Strasse abgewandt sind, sind gestattet.

3 Für Vorplätze und Fussgängerbereiche gegenüber öffentlichen Strassen ist zusammen mit dem Bauprojekt ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen, das folgende Kriterien zu erfüllen hat:

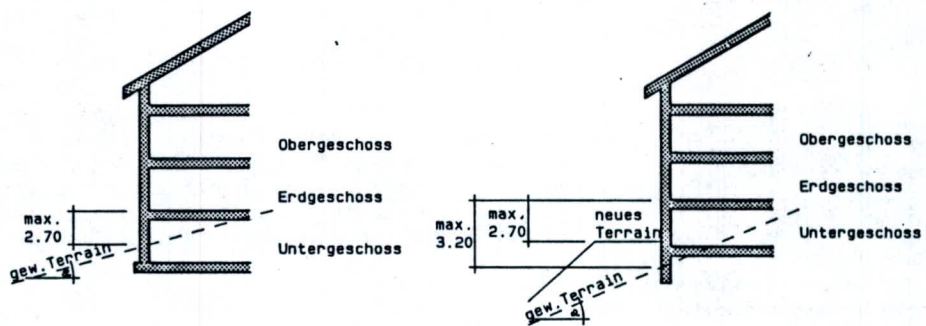
- einheitliches Gestaltungskonzept für die Fussgänger (unter Einbezug des Trottoirs, Belagsgestaltung, Grünelemente);
- das Konzept ist für Sommer und Winter auszuweisen.

Wohnzonen am  
Flumserberg

Art. 7e

1 Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf an keiner Stelle mehr als folgendes Mass über dem gewachsenen bzw. durch Abgrabung freigelegten Terrain liegen:

- A) bis 30 Grad A.T. Geländeneigung 2,70 m  
B) über 30 Grad A.T. Geländeneigung 3,20 m, wobei max. 2,70 m sichtbar über dem gestalteten Terrain



2 Der Mehrlängenzuschlag für Gebäudelängen über 18 m beträgt 1/3 der Mehrlänge, höchstens aber 6 m.

Der Höhenzuschlag für Gebäudehöhen über 10 m beträgt 1/3 der Mehrhöhe, höchstens aber 6 m.

3 In den Zonen W1-B, W2-B und W3-B sind Terrassenhäuser untersagt.

Intensiverholungszone  
Flumserberg IE-B

Art. 7f

1 Die Intensiverholungszone gemäss Art. 18bis des kantonalen Baugesetzes dient dem Betrieb von Camping- und Caravaninganlagen.

2 Ein auf die Bedürfnisse der Anlage ausgerichtetes zentrales Sanitärgebäude ist gestattet. Im weiteren erlässt der Gemeinderat über die Benützung und Gestaltung der Bauten und Anlagen Reglemente.

Intensiverholungszone  
Flumserberg IE-C

Art. 7g

1 Die Intensiverholungszone IE-C gemäss Art. 18bis des kantonalen Baugesetzes dient dem Betrieb einer Rodelbahn.

2 Aufschüttungen und Abgrabungen für die Bahnanlage sind bis max. 1,00 m gestattet. Im weiteren erlässt der Gemeinderat über die Benützung und Gestaltung der Anlage Reglemente.

Gefahrengebiete

Art. 7h

1 In den Gefahrengebieten sind Menschen, Tiere und Sachen durch die Gefahr von Lawinen, Rufen und anderen Naturereignissen bedroht.

2 In diesen Gebieten dürfen keine Bauten erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder dienen können. Soweit die Art und Intensität der Gefährdung es zulässt, können ausnahmsweise Bauten und Anlagen errichtet werden, die einzig der Unterbringung von Material dienen.

**D. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Gesamtüberbauung  
Mehrausnützung

Art. 8

1 Für die Ueberbauung eines grösseren, zusammenhängenden und zweckmässig abgegrenzten Gebietes kann durch Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan eine Mehrausnützung von höchstens 20 Prozent gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) Das Ueberbauungsareal muss in den zweigeschossigen Zonen mindestens 3'000 m<sup>2</sup> und in den drei- und viergeschossigen Zonen mindestens 4'000 m<sup>2</sup> umfassen.

b) Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:

- grössere, zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen;
- inbezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse;

- besonders gute Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild;
- rationelle Erschliessung;
- die Hälfte der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, mindestens aber je Wohneinheit 1 Abstellplatz unter Terrain oder in Garagen;
- Kinderspiel- und Ruheplätze im Ausmass von mindestens einem Viertel der anrechenbaren Wohngeschossflächen.

<sup>2</sup> Die Mehrausnutzung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Ueberbauung gesichert ist.

#### Offene und geschlossene Art. 9 Bauweise

<sup>1</sup> Wo durch einen Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gilt in allen Zonen die offene Bauweise. Bei offener Bauweise sind die Bauten allseitig freistehend zu erstellen.

<sup>2</sup> In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten zu einer Häuserreihe bis zur reglementsgemässen Maximallänge zusammengebaut werden. Häuserreihen sind nach einem einheitlichen Plan zu erstellen. Es gelten die entsprechenden Bestimmungen über geschlossene Bauweise.

<sup>3</sup> Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau und die gleichzeitige Erstellung von Bauten und Bauteilen.

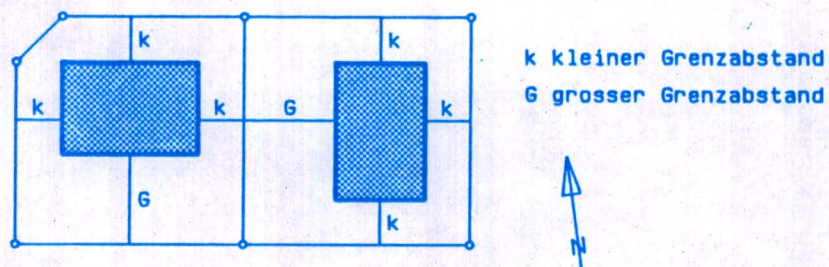
4 Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur dann an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren wohn- und arbeitshygienischen Beeinträchtigungen entstehen.

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 10

1 Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.

2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten. Bei annähernd gleichwertigen Ost- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

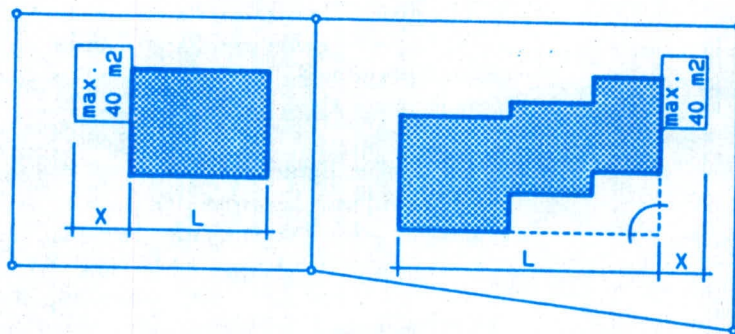


## Gebäuelänge

### Art. 11

1 Die Gebäuelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung inkl. Anbauten. Bei abgesetzten oder gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils entspricht.

2 Anbauten nach Art. 15 Abs. 1 des Baureglementes werden für die Berechnung der Gebäuelänge nur zur Hälfte berücksichtigt.



L = Gebäuelänge

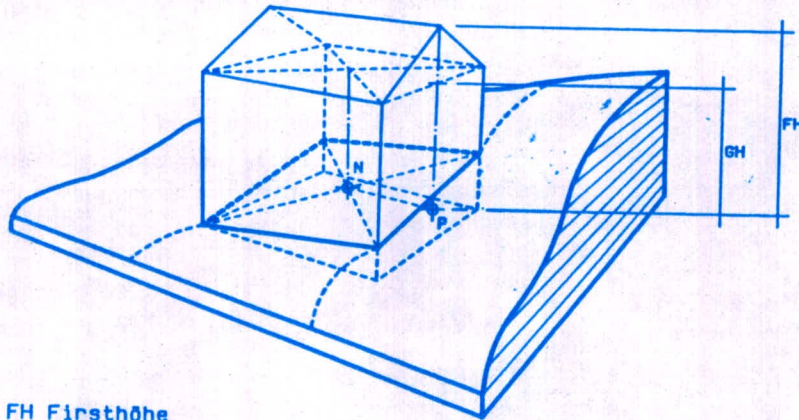
X = nur 1/2 X massgebend für Gebäuelänge

Gebäudehöhe  
Firsthöhe

Art. 12

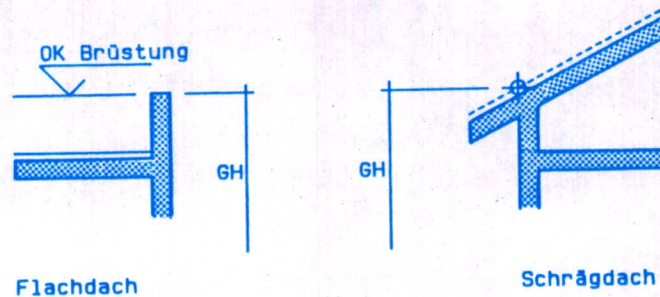
1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe angerechnet.

2 Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und der höchsten Erhebung des Daches.



FH Firsthöhe  
GH Gebäudehöhe  
N Niveaupunkt  
P horizontale Projektion des  
Niveaupunktes auf die Fassade

GH = Gebäudehöhe

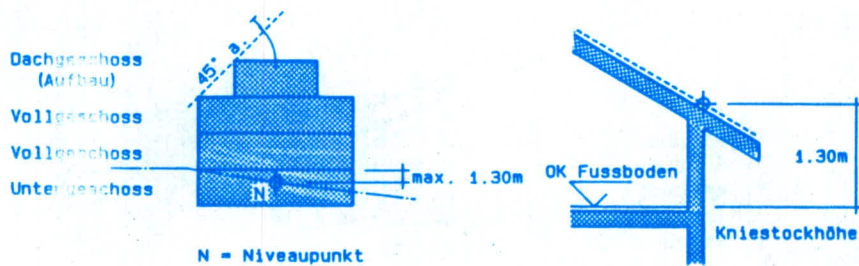


Berechnung der  
Geschosszahl

Art. 13

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens den Niveaupunkt um höchstens 1,30 m überragt. Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock (Oberkante Fussboden des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Fassadenflucht/Dachhaut, aussen gemessen) an keiner Stelle mehr als 1,30 m betragen darf. Bei Flachdachbauten gilt als Dachgeschoss das Attikageschoss, wenn es unter einem Winkel von  $45^\circ$  a. T. vom Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Dachhaut über dem obersten Vollgeschoss zurückliegt.

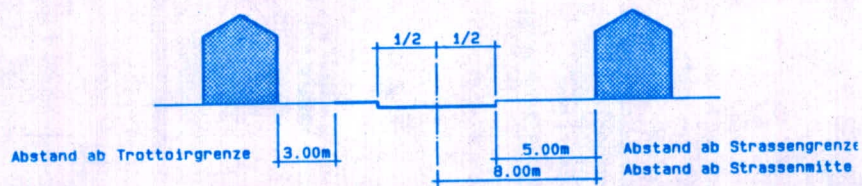
2 Ueberschreitet das Dach- oder Untergeschoss die zulässigen Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.



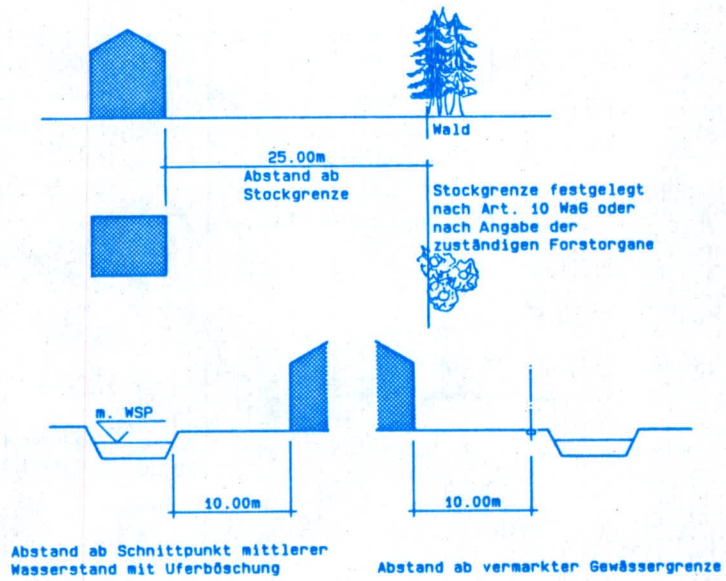
Abstände von Strassen, Art. 14  
Wäldern und Gewässern

1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

- an Staatsstrassen: gemäss dem Strassengesetz;
- an Gemeindestrassen 8 m ab Strassenmitte, mindestens aber 5 m ab Strassen- oder 3,00 m ab Trottoirgrenze;
- an Gemeindewegen 4 m



2 Wenn in Zonen-, Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von 25 m und gegenüber Bächen einen Abstand von 10 m einzuhalten.



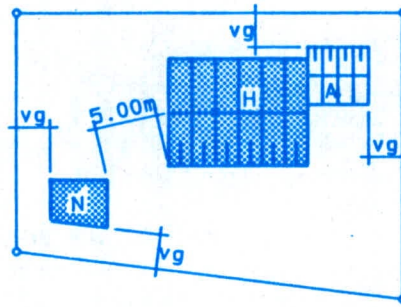
Anbauten  
Nebenbauten

Art. 15

<sup>1</sup> Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3,5 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau baulich nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.

<sup>2</sup> Für An- und Nebenbauten gelten folgende abweichende Vorschriften:

- a) Es genügt ein verminderter Grenzabstand von 3 m.
- b) Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden. Zusätzlich darf das Untergeschoss als gewerblicher Einstellraum genutzt werden.
- c) Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss - vorbehalten die Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung - mindestens 5 m betragen.
- d) Zwei An- und Nebenbauten mit höchstens je 40 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, die seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden, gelten noch als An- bzw. Nebenbauten im Sinne dieses Reglementes. Wird nicht gleichzeitig gebaut, so ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabungen freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

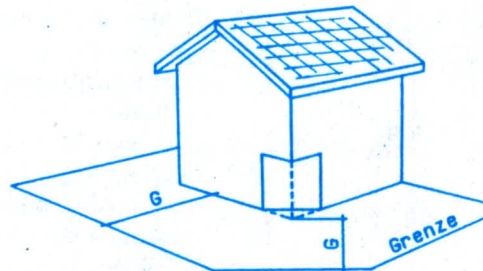
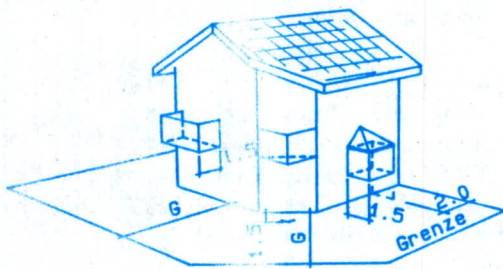


H Hauptbaute  
 A Anbaute  
 N Nebenbaute  
 vg verminderter Grenzabstand

Vorbauten

Art. 16

1 Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade in den Luftraum hineinragen, wie Balkone, Erker, Vortreppen, Dachvorsprünge und Vordächer. Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen, andere Vorbauten höchstens auf einem Drittel der Fassade höchstens 1,50 m in den Grenz- bzw. den Strassenabstand hineinragen.



G = Grenzabstand  
 H = Hauptbau  
 V = Vorbau

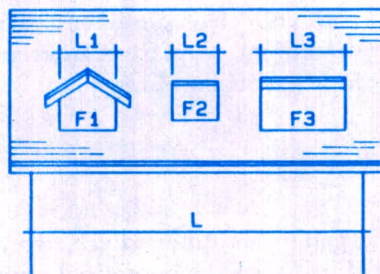
ausspringende Gebäudeecken zählen zum Hauptbau und gelten nicht als Vorbau

2 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen. Beim späteren Zusammenbau einer Vorbaute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Anstosslänge und -höhe, gleiche Höhenlage) ist keine Zustimmung des erstbauenden Nachbarn mehr erforderlich.

Dachaufbauten  
und -einschnitte,  
Attikageschosse

Art. 17

1 Dachaufbauten, -einschnitte und -flächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Sie dürfen zusammen höchstens einen Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und einen Sechstel der jeweiligen Dachfläche in der vertikalen Ansicht nicht überschreiten; dabei darf die Fläche der Dachflächenfenster für sich allein betrachtet jedoch höchstens einen Zwölftel der entsprechenden Dachfläche betragen. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von der Fassade (mit Einschluss der Brüstungen) unter 45° a. T. ansteigenden Neigungswinkel herausragen.



F1 = Dachaufbau  
F2 = Dachflächenfenster  
F3 = Dacheinschnitt  
L = Gebäudelänge

$$F1 + F2 + F3 = \text{max. } 1/6 \text{ der Dachfläche}$$

$$L1 + L2 + L3 = \text{max. } 1/3 L$$

2 In den Zonen W1-B, W2-B und W3-B darf ein einzelner Dachaufbau in seiner Länge höchstens  $\frac{1}{3}$ , mehrere Dachaufbauten insgesamt höchstens  $\frac{1}{2}$  der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Für Nebenräume können Dachflächenfenster von max. 0,30 m<sup>2</sup> gestattet werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

3 Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftbauten oder Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.

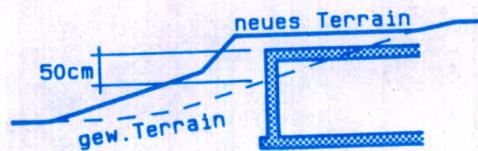
4 Die Erstellung von Aussenantennenanlagen inkl. Parabolspiegeln ist in den Ortsbildschutzgebieten, an und in der Umgebung von Einzelschutzobjekten sowie im Landschaftsschutzgebiet untersagt, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren Bedingungen gewährleistet bleibt. Soweit die Erstellung von Aussenantennenanlagen inkl. Parabolspiegeln gestattet ist, haben sich diese bezüglich Ausgestaltung und Standort möglichst unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

5 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich unauffällig in die Dachfläche einfügen. Die Kollektoreinfassungen sind im Kupfer-ton oder im Farbton der Dacheindeckung auszuführen.

#### Unterirdische Bauten

#### Art. 18

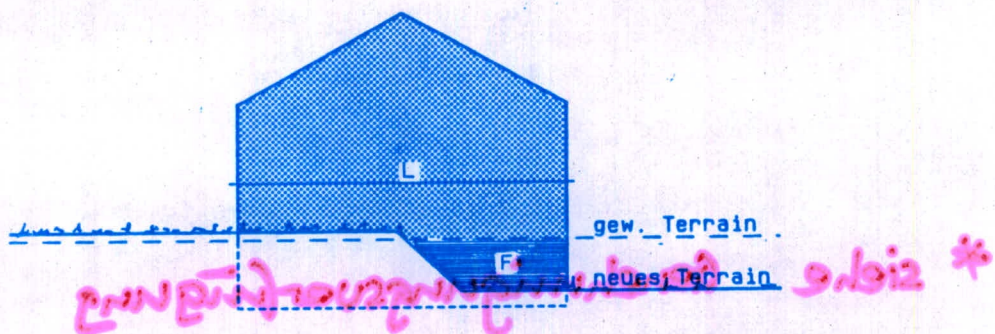
Bauten oder Bauteile gelten als unterirdisch, wenn sie das gewachsene Terrain an keinem Punkt um mehr als 50 cm überragen und mittels Terraingestaltung überdeckt werden (Ausgenommen Art. 19 Abs. 2).



Terrainveränderungen Art. 19

1 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet.

2 Die durch Abgrabungen auf einer Fassadenseite freigelegte Fläche zwischen gewachsenem und gestaltetem Terrain darf nicht grösser sein als die Fläche, die sich aus der zugehörigen Fassadenlänge und einer mittleren Abgrabungshöhe von 1,30 m ergibt. Für Garagezufahrten oder Kellereingänge ist eine grössere mittlere Abgrabungshöhe von einem Stockwerk zulässig, wenn diese nicht verunstaltend wirkt und die Länge der kürzeren Fassadenseite nicht überschreitet.



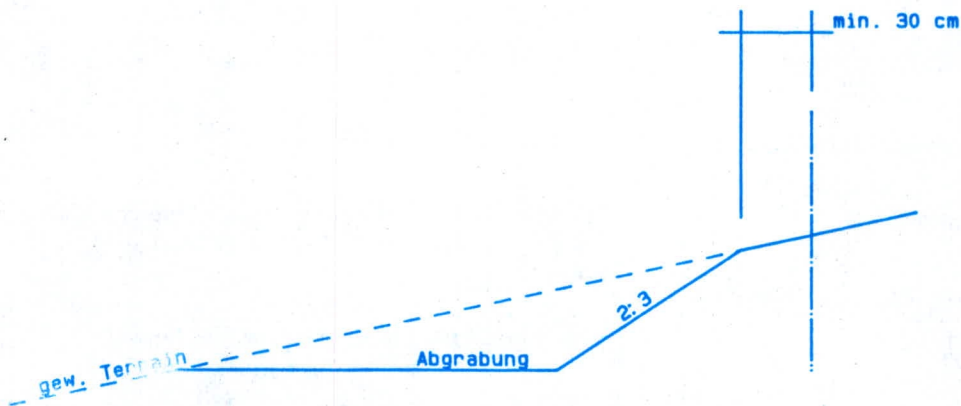
L = Fassadenlänge  
F = Abgrabfläche

F darf nicht grösser sein als  $L \times 1.30m$



3 Für Abgrabungen mit einer Tiefe von mehr als 45 cm gilt folgendes:

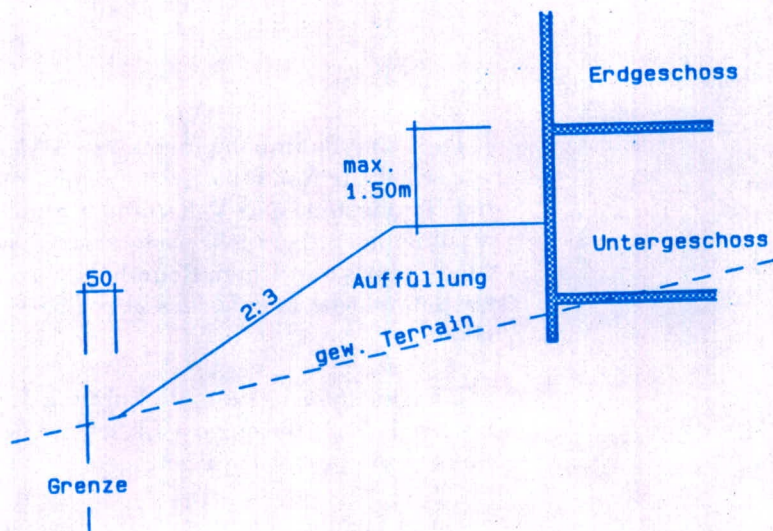
- Sie müssen von den Grenzen der Nachbargrundstücke einen Mindestabstand von 30 cm einhalten;
- Die Abgrabung ist dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen;
- Das gestaltete Terrain darf nicht steiler als im Neigungsverhältnis 2:3 erstellt werden.



4 Für Auffüllungen gilt folgendes:

- Sie dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen;
- Das gestaltete Terrain darf höchstens 1,50 m unter dem Erdgeschoss bzw. 0,50 m unter dem Fußboden des ausgebauten Untergeschosses liegen;
- Der Böschungsfuss muss mindestens 0,50 m Grenzabstand einhalten.

\* siehe Genehmigungsverfügung



5 Für Auffüllungen und Abgrabungen im Kurgebiet Flumserberg kommt Art. 7c des Baureglementes zur Anwendung.

Gestaltung der Anlagen am  
Grossberg und Kleinberg

Art. 20

1 Im Sinne von Art. 93 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes gelten für das Gebiet Kleinberg und Grossberg im Hinblick auf den touristischen Charakter dieser Gebiete strengere Massstäbe für eine ortsgerechte Gestaltung und den Unterhalt von Gebäuden und Anlagen.

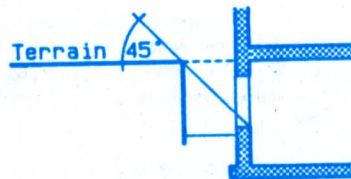
2 Im Sinne von Art. 5 des kantonalen Baugesetzes erlässt der Gemeinderat Richtlinien über die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung sowie über Anlagen (Form, Materialien, Farbe usw.). Diese sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

<sup>3</sup> Bei der Gestaltung der Bauten und der Zufahrten sind im besonderen die winterlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

## E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

### Mindestanforderungen Art. 21

- 1 Die lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser hat für Aufenthaltsräume mindestens 2,30 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2,10 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über 50 Prozent der Raumfläche, mindestens aber über 6 m<sup>2</sup> einzuhalten.
- 2 Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 12 m<sup>2</sup>, diejenige von Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen.
- 3 Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens ein Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die Belichtung hat unmittelbar von aussen zu erfolgen. Soweit Räume innenliegend errichtet werden dürfen, müssen sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen. Wo Lichtschächte zulässig sind, muss ein Lichteinfallswinkel von Oberkant Fensterbank bis Oberkant Lichtschacht von 45° a. T. gewährleistet sein.



Folgende Aufenthaltsräume dürfen mit einem Lichtschacht belichtet werden:

- Bastelräume
- Werkstätten
- Küchen

Innenliegend dürfen nachfolgende Aufenthaltsräume erstellt werden:

- Bad / WC

<sup>4</sup> Treppen müssen mit Tageslicht ausreichend belichtet und genügend belüftbar sein. Die begehbare Breite hat bei Einfamilienhäusern mindestens 0,9 m, bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1,20 m zu betragen.

<sup>5</sup> In der Nähe des Hauseinganges sind genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas vorzusehen. Diese haben pro Wohnung mindestens 3 m<sup>2</sup> zu betragen.

<sup>6</sup> Die Fläche für Kinderspielplätze bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen, wobei Kleinwohnungen bis zwei Zimmer nicht angerechnet werden, hat mindestens ein Fünftel der zu Wohnzwecken genutzten anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.

<sup>7</sup> Die zu einer Wohnung gehörenden nutzbaren Nebenräume wie Keller, Estrich usw. haben mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie werden berücksichtigt, soweit ihre lichte Raumhöhe mind. 1,30 m misst.

<sup>8</sup> Auf neuen und bestehenden Dächern, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen oder Sachen gefährden könnte, sind Schneefangvorrichtungen wie folgt anzubringen:

- bei Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern von 25 Grad Neigung an;
- bei Metaldächern von 5 Grad Neigung an.

<sup>9</sup> Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Höhe von mind. 1,10 m, Balkongeländer eine solche von mind. 0,95 m aufzuweisen.

<sup>10</sup> Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen müssen mit einer rollstuhlgängigen Liftanlage ausgestattet sein. Die Bodenfläche hat mind. 2 m<sup>2</sup> zu betragen.

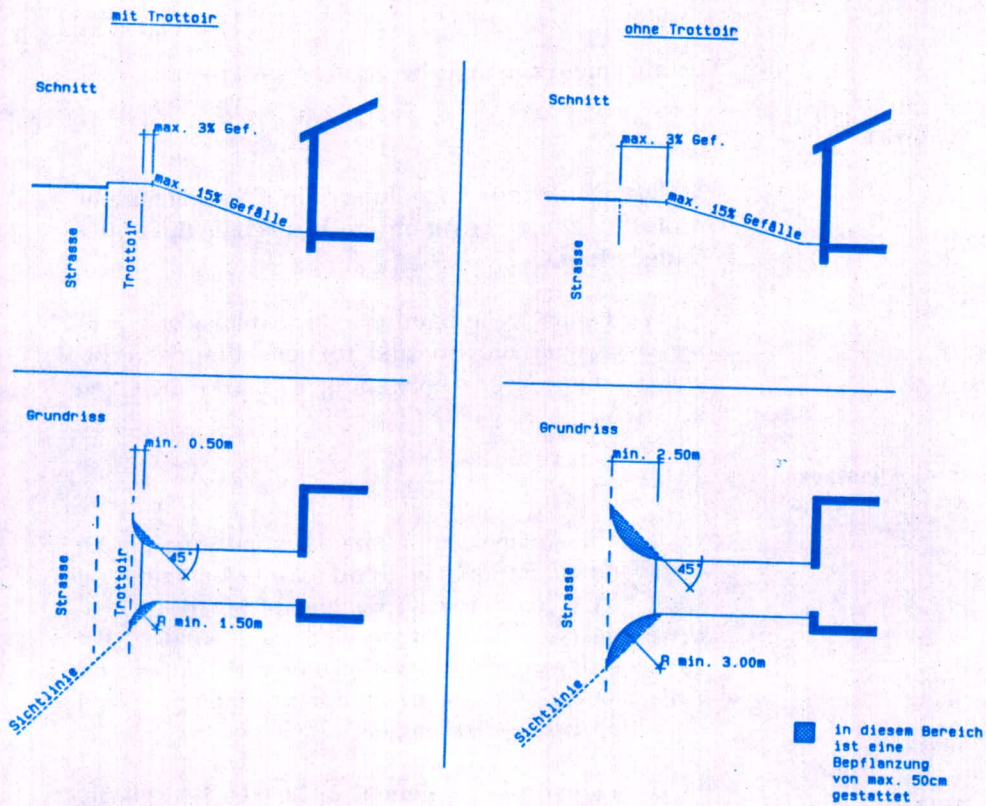
<sup>11</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist den Bedürfnissen der Behinderten grösstmögliche Nachachtung zu verschaffen. Insbesondere muss der Eingang rollstuhlgängig gestaltet werden.

## F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

### Garage- und Hofzufahrten

#### Art. 22

<sup>1</sup> Garage- und Hofzufahrten dürfen höchstens 15 Prozent Gefälle aufweisen. Sie dürfen von der Fahrbahngrenze aus auf einer Länge von wenigstens 2,50 m bzw. von der Trottoirgrenze aus auf einer Länge von wenigstens 0,50 m höchstens 3 Prozent Gefälle aufweisen. Die freie Sicht auf die Strasse muss wenigstens 2,50 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° a. T. gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1,50 m.



<sup>2</sup> Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5,50 m Tiefe anzulegen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen muss dieser Vorplatz mindestens 7,50 m tief sein.

## Parkplätze

### Art. 23

Parkplätze im Sinne dieses Reglementes sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund. Die Parkplätze werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung in folgende Kategorien eingeteilt:

- a) reservierbare Parkplätze für Bewohner und weitere Benützer der Baute oder Anlage;

b) allgemein zugängliche Besucherparkplätze.

Erstellungspflicht

Art. 24

<sup>1</sup> Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen für Motorfahrzeuge bestimmt sich nach Art. 72 des Baugesetzes.

<sup>2</sup> Wird eine Ueberbauung oder Anlage etappenweise verwirklicht, so sind für jede Etappe rechtzeitig die dafür notwendigen Parkplätze zu schaffen.

Anzahl, Ausmass  
Zweckbestimmung

Art. 25

<sup>1</sup> Anzahl, Ausmass und Zweckbestimmung der zu erstellenden Parkplätze wird vom Gemeinderat nach Art. 26 dieses Reglementes festgelegt. Bruchteile von Parkplätzen sind aufzurunden. Bei Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen sind Anzahl und Ausmass entsprechend dem Mehrbedarf festzulegen.

<sup>2</sup> Garagenvorplätze gelten nicht als Parkplätze. Parkplätze werden zudem nur angerechnet, wenn eine hinreichende Zufahrt sichergestellt und eine ganzjährige Benützung gewährleistet ist (Zufahrtsverhältnisse, Neigungsverhältnisse, Schneeräumung usw.).

<sup>3</sup> Offene Parkplätze sind in der Regel mit Verbund-, Pflaster- oder Rasengittersteinen zu erstellen.

<sup>4</sup> Bei Bauten in Tannenbodenalp, Mittenwald und in Tannenheim sind mindestens 50 % der erforderlichen Parkplätze in Garagen oder unterirdisch zu erstellen.

Berechnung Bedarf

Art. 26

<sup>1</sup> Besteht die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen, so ist in der Regel vorzusehen:

Nutzungsart	Benutzer	1 Parkplatz ist erforderlich pro	Berechnung
Einfamilien- / Ferienhäuser			mindestens 2 Parkplätze
Mehrfamilien- häuser	Bewohner Besucher	1 Wohnung 1 - 4 Wohnungen	80 m <sup>2</sup> anrechen- bare Geschoss- fläche gelten als Wohnung. Haus- abschnitte mit eigener Assek. Nr. werden einzeln berechnet.
Gewerbebetriebe Industrie	Beschäftigte Besucher	2 Arbeitsplätze 8 Arbeitsplätze	mind. aber 1 Parkplatz pro 200 m <sup>2</sup> nutzbare Fläche
Dienstleistungs- betriebe	Beschäftigte Besucher	2 Arbeitsplätze 3 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht 30 m <sup>2</sup> Geschossfläche
Verkaufsgeschäfte	Beschäftigte Besucher	2 Arbeitsplätze 1 Arbeitsplatz	1 Arbeitsplatz entspricht 30 m <sup>2</sup> Geschossfläche
Restaurant	Beschäftigte Besucher	3 Beschäftigte 6 Sitzplätze	mind. aber 1 Parkplatz pro 10 m <sup>2</sup> Restau- rationsfläche
Gartenwirtschaft Saal		30 m <sup>2</sup> Garten- wirtschaft 50 m <sup>2</sup> Saalfläche	
Hotels Pensionen	Beschäftigte Besucher	3 Beschäftigte 3 Betten	bei Hotels, Pen- sionen und der- gleichen mit Restaurant wer- den die Plätze aus den Betten zu denjenigen aus dem Restaurant dazugezählt.

<sup>2</sup> Ist mehr als eine Berechnungsart möglich, ist diejenige Anzahl Parkplätze zu erstellen, die sich aus der grösseren Summe der Berechnungsarten ergibt.



<sup>3</sup> Für Bauten mit besonderer Parkplatzbelegung bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze nach einschlägigen Richtlinien und Normen unter Berücksichtigung des tatsächlichen und möglichen Benutzungsanfalles.

#### Erstellungsort

#### Art. 27

<sup>1</sup> Die Parkplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.

<sup>2</sup> Liegen die Voraussetzungen nach Art. 72ter Baugesetz vor, hat der Grundeigentümer in angemessener Nähe zum Baugrundstück entsprechende Parkplätze zu beschaffen, deren dauernde Verfügbarkeit im Grundbuch sichergestellt sein muss.

<sup>3</sup> In Tannenbodenalp und Mittenwald / Tannenheim kann die Parkplatzverpflichtung in einer Gemeinschaftsanlage erfüllt werden.

#### Ersatzleistungen

#### Art. 28

<sup>1</sup> Sofern Ersatzabgaben gemäss Art. 72ter des Baugesetzes zu leisten sind, so betragen sie pro fehlenden Parkplatz:

- |  |              |
|--|--------------|
| - in Kernzonen   | Fr. 3'000.-- |
| - in Wohn- und Gewerbebezonen                                  | Fr. 2'500.-- |
| - in Wohnzonen   | Fr. 2'000.-- |
| - in allen Zonen auf Tannenboden,<br>Mittenwald und Tannenheim | Fr. 4'000.-- |

<sup>2</sup> Die Ersatzleistung wird bei Baubeginn fällig und gibt keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten und reservierten Parkplatz.

Zweckbindung

Art. 29

Die Ersatzleistungen dürfen vom Gemeinderat nur für Aufwendungen an die Beschaffung oder den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen oder Parkhäuser verwendet werden.

Rückerstattung

Art. 30

Sind Ersatzabgaben nach Art. 7 geleistet worden und werden Parkplätze nachträglich, das heisst vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, so erfolgt eine Rückerstattung. Die Rückerstattung der bezahlten Ersatzabgabe wird für jedes Jahr der späteren Erstellung um 10 % pro Jahr reduziert. Der Betrag wird zinslos zurückerstattet.

Abmessungen

Art. 31

Als Mindestmasse für einen Parkplatz oder eine Garage gelten die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) als Richtlinie.

Signale und Markierungen

Art. 32

Signale und Bodenmarkierungen, die im Zusammenhang mit privaten Ein- und Ausfahrten notwendig sind, gehen zulasten der interessierten Grundeigentümer.

Strassenanpassungen

Art. 33

Durch private Ein- und Ausfahrten bedingte Anpassungen an anschliessende Strassenkörper gehen zulasten des verursachenden Grundeigentümers.

Ausnahmebewilligungen Art. 34

Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen richten sich nach Art. 77 des Baugesetzes.

## G. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

### Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

#### Art. 35

<sup>1</sup> Bei der Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassen- und Trottoirbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.

<sup>2</sup> Bauherr, Architekt und Unternehmer haben sich vor Baubeginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Fernsehen usw.) zu informieren.

<sup>3</sup> Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbau) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren zu verwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.

<sup>4</sup> Aenderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung oder Aenderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

Bauarbeiten im Bereich Art. 36  
von öffentlichen  
Strassen, Wegen  
und Plätzen

<sup>1</sup> Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, den Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumaterialien usw. bedarf einer Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde. Diese bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

<sup>2</sup> Verkehrsflächen im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Baustellen sind hinreichend abzusperren, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustellen verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

<sup>3</sup> Zum Schutz von herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen, Netze usw.) anzubringen.

<sup>4</sup> Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der Strassenaufsichtsbehörde und im Einvernehmen mit dem Unterhaltspflichtigen durch den Verursacher umgehend wieder instandzustellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann die Strassenaufsichtsbehörde die Massnahmen auf Kosten des Pflichtigen ausführen lassen. Nötige Aenderungen an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Verursachers vorgenommen.

## Baukontrolle

### Art. 37

<sup>1</sup> Der Bauherr hat den zuständigen Abnahmestellen vor bzw. während der Bauzeit mittels Meldekarten unaufgefordert Anzeige zu machen:

- nach Erstellung der Abwasseranlagen, vor dem Eindecken;
- bei Ansetzen der Kamine und Feuerstätten;
- nach vollendetem Rohbau, vor Inangriffnahme von Verputzarbeiten;
- nach Fertigstellung der Baute, jedoch spätestens acht Tage vor dem Bezug.

<sup>2</sup> Das Schnurgerüst ist auf Kosten des Bauherrn durch den Geometer einmessen zu lassen.

<sup>3</sup> Die Baukontrolle hat in der Regel innert drei Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zweck der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

## H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

## Bewilligungspflicht

### Art. 38

<sup>1</sup> Zusätzlich zur Bewilligungspflicht gemäss Baugesetz sind alle Aussenreklamen sowie Radio- und Fernseh-Aussenantennen, insbesondere Parabolantennen, bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Der Begriff der eingreifenden Geländeänderung nach Art. 78 Abs. 2 lit. g Baugesetz wird dahingehend präzisiert, dass alle Geländeänderungen meldepflichtig sind. Auf Grund dieser Meldung an den Gemeinderat entscheidet dieser, ob das Vorhaben baubewilligungspflichtig ist.

Form des Baugesuchs

Art. 39

<sup>1</sup> Die Baugesuche sind mit amtlichem Formular mindestens in zweifacher Ausführung einzureichen und haben folgendes zu enthalten:

- a) Baugesuchsformular inkl. Baukostenangaben sowie Baubeschrieb, soweit er aus den Plänen nicht ersichtlich ist, insbesondere Farbgebung und Material;
- b) Situationsplan (neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers) enthaltend die Masse des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, bestehende und neue Werkleitungen, Zufahrtsstrassen und -wege sowie Autoabstellplätze;
- c) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Angabe der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- d) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen sowie des Niveaupunktes; letzterer ist in m.ü.M. anzugeben;
- e) Umgebungsplan inkl. bestehende und neue Terrainlinien sowie Kinderspielplätzen unter Angabe der Höhenkoten;
- f) Detaillierte Aufstellung über die Berechnung der Ausnutzungsziffer;
- g) Schutzraum- und Oeltankeingabe;
- h) Plan für neue Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle;

- i) Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung (dieser kann erst nach Erteilung der Baubewilligung, aber vor Baubeginn erbracht werden);
- k) Unterlagen nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung;
- l) Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung;
- m) Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen Formular des Amtes für Umweltschutz.

Sämtliche Unterlagen sind auf Format A4 zu falzen, müssen einheitlich mit Ort, Datum, Massstab und Himmelsrichtung versehen und von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser unterzeichnet sein.

<sup>2</sup> Bei Umbauten muss aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich sein (bestehende Teile schwarz, neue Teile rot, abzubrechende Teile gelb).

<sup>3</sup> Wenn es für die Beurteilung der Baueingabe notwendig ist, kann der Gemeinderat weitere ergänzende Unterlagen wie Fachgutachten, Farbmuster, Fotografien, Modelle, Pläne, Schattendigramme, statische Berechnungen usw. verlangen. Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen sind mindestens ein Erläuterungsbericht und ein Modell im Massstab 1:500 einzureichen.

<sup>4</sup> Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Bauverwaltung den Umfang der einzureichenden Gesuchsunterlagen auf die notwendigen Bestandteile beschränken.

<sup>5</sup> Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken sowie die Gebäude- und Firsthöhe.

Gebühren und  
Auslagen

Art. 40

Für die Behandlung des Baugesuches, des Bauermittlungsgesuches, die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigungen der nötigen Schriftstücke usw. sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichen Strassen sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifes zu entrichten. Die Kostenverlegung allfälliger Gutachten richtet sich nach Art. 94 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.

**I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Inkraftsetzung,  
Aufhebung bis-  
herigen Rechts  
Uebergangsregelung

Art. 41

<sup>1</sup> Dieses Baureglement sowie der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

<sup>2</sup> Das Baureglement vom 8. Oktober 1976 wird aufgehoben.

<sup>3</sup> Das Parkplatzreglement vom 10. November 1987 wird aufgehoben.

<sup>4</sup> Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Anhang technische  
Erläuterungen

Art. 42

Die im Anhang enthaltenen Angaben sind nicht Gegenstand des Baureglementes; es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu. Sie dienen lediglich der Erläuterung der im Baureglement enthaltenen Vorschriften.

## Anhang über Regelungen von Einfriedungen, Mauern und Pflanzungen

Einfriedungen  
Mauern  
Pflanzungen

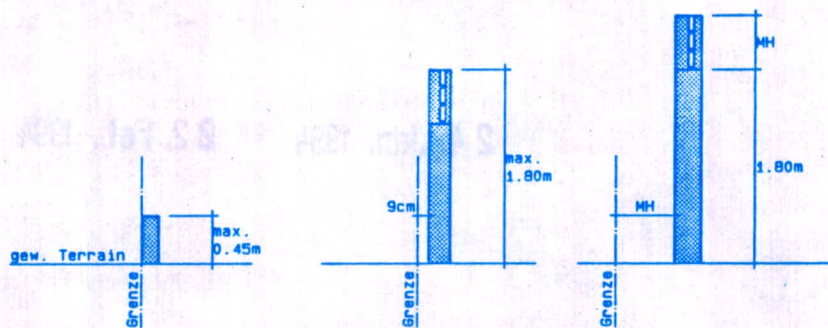
### Tote Einfriedungen

Längs Strassen: gemäss Art. 104 Strassengesetz

Längs Nachbargrundstücken: gemäss Art. 97  
EGzZGB

Die Gesamthöhe wird auf der Grenzlinie ab dem tieferen Niveau gemessen.

Bei toten Einfriedungen über 1,80 m Höhe beträgt der Grenzabstand im Minimum das Mass der Mehrhöhe ab 1,80 m.



### Lebhäge, Bäume

Längs Strassen: gemäss Art. 104 Strassengesetz

Längs Nachbargrundstücken: gemäss Art. 98  
EGzZGB

Die Gesamthöhe wird auf der Grenzlinie ab dem tieferen Niveau gemessen.

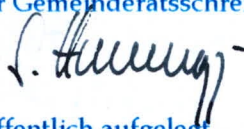
Bei Lebhägen, Zierbäumen und Sträuchern über 1,20 m Höhe, längs Nachbargrundstücken, beträgt der Grenzabstand 0,45 m zusätzlich die Mehrhöhe ab 1,20 m.

Vom Gemeinderat Flums erlassen am:

**GEMEINDERAT FLUMS**  
Der Gemeindammann



Der Gemeinderatsschreiber

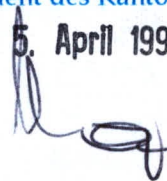


Öffentlich aufgelegt  
vom **14. Dez. 1993** bis **13. Jan. 1994**

Dem fakultativen Referendum unterstellt  
vom **24. Jan. 1994** bis **22. Feb. 1994**

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen  
genehmigt am:

**5. April 1994**



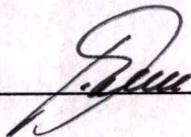
# GEMEINDE FLUMS

---

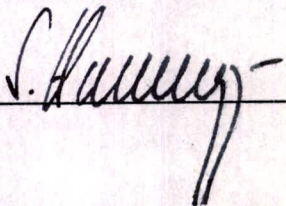
## ERGÄNZUNG DES BAUREGLEMENTES

Vom Gemeinderat erlassen am 26. April 1990

Der Gemeindammann

  
\_\_\_\_\_

Der Gemeinderatsschreiber

  
\_\_\_\_\_

Öffentlich aufgelegt vom 2. Mai 1990 bis 31. Mai 1990

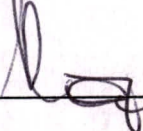
Dem fakultativen Referendum unterstellt vom

19. Juni 1990 bis 18. Juli 1990

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt  
am \_\_\_\_\_

**5. April 1994**

Der Regierungsrat

  
\_\_\_\_\_



**R+K**

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Schindellegistrasse 1

8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 48 19 60

Telefax 055 48 33 18

Koordinations-  
pflicht  
Flumserberg

### Art. 3a

- 1 Zur Beurteilung wichtiger Bau- und Konzessionsgesuche im Gebiet Flumserberg bestimmen die Gemeinden Flums und Quarten einen gemeinsamen Koordinationsausschuss. Der Ausschuss besteht aus je 2 Mitgliedern der Gemeinden Flums und Quarten.
- 2 Dem Koordinationsausschuss sind alle wichtigen Geschäfte vorzulegen, die Auswirkungen auf das Fremdenverkehrsgebiet Flumserberg haben.
- 3 Der Koordinationsausschuss gewährleistet den gegenseitigen Informationsaustausch. Bei allen ihm vorgelegten Geschäften steht ihm ein Antragsrecht zu.
- 4 Als Beurteilungsgrundlage für alle Projekte dient die Kurortplanung Flumserberg.

### Art. 10

(Durch die Kurortplanung Flumserberg werden als neue Zonen zusätzlich geschaffen:)

- |  |      |
|--|------|
| • Eingeschossige Wohnzone Flumserberg  | W1-B |
| • Dreigeschossige Wohnzone Flumserberg | W3-B |
| • Intensiverholungszone Flumserberg    | IE-B |
| • Intensiverholungszone Flumserberg    | IE-C |

Es werden Gefahrengelände ausgeschieden.

Aufgehoben werden:

- |            |    |
|------------|----|
| • Kurzzone | KU |
| • Wohnzone | WE |

## Art. 12

	W1-B	W2-B	W3-B
max. Vollgeschosszahl	1	2	3
Ausnutzungsziffer	0.3	0.4	0.7
max. Gebäudehöhe (m)	4.50	7.50	9.50
max. Firsthöhe (m)	7.50	10.50	13.00
max. Gebäudelänge (m)	20.00	20.00	32.00
kl. Grenzabstand (m)	5.00	4.00	5.00
gr. Grenzabstand (m)	10.00	8.00	10.00
Dachform	S-D*	S-D*	S-D*
Dachaufbauten	zul.*	zul.*	zul.*
Dach- oder Untergeschossausbau gemäss Art. 26	zul.	zul.	zul.

S-D = Satteldach

\* = In den Zonen W1-B, W2-B und W3-B sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer gestattet. Für An- und Nebenbauten sind andere, gut gestaltete Dachformen zulässig. Ein einzelner Dachaufbau darf in seiner Länge höchstens 1/3, mehrere Dachaufbauten insgesamt höchstens 1/2 der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Für Nebenräume können Dachflächenfenster von max. 0.30 m<sup>2</sup> gestattet werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Die max. Kniestockhöhe (aussen gemessen) beträgt 50 cm.

	Geländeneigung	
	bis 30° a.T.	über 30° a.T.
Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf an keiner Stelle mehr als folgendes Mass über dem gewachsenen bzw. freigelegten Terrain liegen	2.7 m	3.2 m wobei max. 2.7 m sichtbar über dem gestalteten Terrain

- 2 Der Mehrlängenzuschlag für Gebäudelängen über 18 m beträgt  $\frac{1}{3}$  der Mehrlänge, höchstens aber 6 m.

Der Höhenzuschlag für Gebäudehöhen über 10 m beträgt  $\frac{1}{3}$  der Mehrhöhe, höchstens aber 6 m.

- 3 In den Zonen W1-B, W2-B und W3-B sind Terrassenhäuser untersagt.

#### **Art. 16**

(wird aufgehoben)

#### **Art. 16 bis**

(wird aufgehoben)

#### **Art. 16a**

Intensiv-  
erholungszone  
Flumserberg  
IE-B

- 1 Die Intensiverholungszone gemäss Art. 18 bis des kant. BauG dient dem Betrieb von Camping- und Caravaninganlagen.
- 2 Ein auf die Bedürfnisse der Anlage ausgerichtetes zentrales Sanitärgebäude ist gestattet. Im Weiteren erlässt der Gemeinderat über die Benützung und Gestaltung der Bauten und Anlagen Reglemente.

#### **Art. 16b**

Intensiv-  
erholungszone  
Flumserberg  
IE-C

- 1 Die Intensiverholungszone IE-C gemäss Art. 18 bis des kant. BauG dient dem Betrieb einer Rodelbahn.
- 2 Aufschüttungen und Abgrabungen für die Bahnanlage sind bis max. 1.0 m gestattet. Im Weiteren erlässt der Gemeinderat über die Benützung und Gestaltung der Anlage Reglemente.

Gestaltung der  
Bauten und  
Anlagen am  
Grossberg und  
Kleinberg

#### **Art. 37**

- 1 Im Sinne von Art. 93 Abs. 4 des kant. BauG gelten für das Gebiet Kleinberg und Grossberg im Hinblick auf den touristischen Charakter dieser Gebiete strengere Massstäbe für eine ortsgerechte Gestaltung und den Unterhalt von Gebäuden und Anlagen.
- 2 Im Sinne von Art. 5 des kant. BauG erlässt der Gemeinderat Richtlinien über die Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung sowie über Anlagen (Form, Materialien, Farbe usw.). Diese sind für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.
- 3 Bei der Gestaltung der Bauten und der Zufahrten sind im besonderen die winterlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

#### **Art. 38**

(Ergänzung)

Die zu einer Wohnung gehörenden nutzbaren Nebenräume wie Keller, Estrich usw. haben mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Ihre lichte Höhe muss mindestens 1.8 m messen.

#### **Art. 47 bis**

(wird aufgehoben)

## **Aufhebung von Nutzungsplänen**

**Gleichzeitig** mit der Genehmigung des Zonenplanes Kurgebiet Grossberg **werden aufgehoben:**

a) Zonenplan Grossberg Blatt 3 Teil A und Teil B

b) Folgende Teilzonenpläne:

"Abendweid"	vom 10.03.1987
"Mätziwiese"	vom 20.06.1983
"Mittenwald"	vom 15.12.1980
"Posthuus Tannenboden"	vom 03.09.1984
"Vadella"	vom 18.01.1982

Kanton St. Gallen  
Gemeinde Flums

Auflageexemplar

ERGÄNZUNG BAUREGLEMENT

Vom Gemeinderat erlassen am 21. Sep. 2000

Der Gemeindammann

Der Gemeinderatsschreiber

[Signature]

[Signature]

Öffentlich aufgelegt vom 3. Okt. 2000 bis 1. Nov. 2000

Dem fakultativen Referendum unterstellt

vom 13. Mai 2003 bis 11. Juni 2003

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am 1.0. Juli 2003

Mit Ermächtigung  
Der Leiter des Planungsamtes

[Signature]



12. September 2000

655

R+K

Churerstrasse 47

Remund + Kuster

8808 Pfäffikon SZ

Büro für Raumplanung AG

Telefon 055 410 19 60

Fax 055 410 33 18

**Art. 6 (Ergänzung der Liste der Zonen)**

- Zoneneinteilung
- Industriezone A IA
  - Industriezone B (unterirdisch) IB

**Art. 7 (Ergänzung der Tabelle)**

## Zonenordnung

Zone	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	Grenzabstand gross (m)	Grenzabstand klein (m)	Gebäudelänge (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Dachform	Mehrlängen-+-höhenzuschläge	Empfindlichkeitsstufe LSV
IA	--	--	5<	5	80	11	14	frei	--	III
IB	--	--	--	--	--	--	--	--	--	IV

**Art. 7 i**

## Industriezone IA

In der Industriezone A sind nur Nutzungen im Zusammenhang mit Aufbereitung, Sortierung und Umschlag des Ausbruchmaterials aus den Stollen und Kavernen, des Materials aus dem Kiesfang sowie von Erd- und Gesteinsmaterial aus Kiessammlern, von Murgängen sowie von Aushub und Abbrüchen gestattet.

**Art. 7 k**

## Industriezone IB

In der Industriezone B (unterirdisch) sind nur Betriebe gestattet, die hauptsächlich auf unterirdische Betriebsräume angewiesen sind, wie Versuchsanlagen zur Gesteinsbearbeitung, geologische Versuchsanlagen sowie Betriebe mit besonders lärmintensiven Testprozessen.

Die Industriezone B wird vertikal begrenzt durch

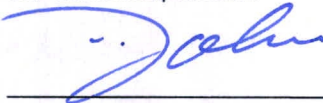
- a) Sole (tiefste Kote): 470 m.ü.M.
- b) Abstand zur Geländeoberfläche:
  - zwischen 470-510 m.ü.M.: 30 m
  - über 510 m.ü.M.: 50 m

Auflageexemplar

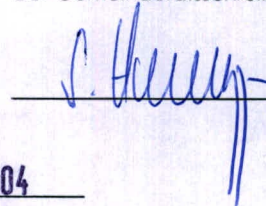
## II. ERGÄNZUNG DES BAUREGLEMENTS

Vom Gemeinderat erlassen am 15. Juli 2004

Der Gemeindepräsident



Der Gemeinderatsschreiber

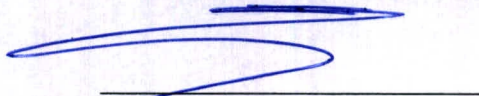


Öffentlich aufgelegt vom 27. Juli 2004  
bis 25. Aug. 2004

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom - 7. Sep. 2004 bis  
- 6. Okt. 2004

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt  
am 20. Okt. 2004

Mit Ermächtigung  
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung



682  
25. Juni 2004



R+K

Remund + Kuster

Büro für Raumplanung AG

Churerstrasse 47  
8808 Pfäffikon SZ

Telefon 055 410 19 60  
Telefax 055 410 33 18

E-Mail [r+k@remund-kuster.ch](mailto:r+k@remund-kuster.ch)  
Internet [www.remund-kuster.ch](http://www.remund-kuster.ch)

---

## ERGÄNZUNG DES BAUREGLEMENTS

---

Im Baureglement der Gemeinde Flums werden folgende Artikel ergänzt:

### Art. 6 (Ergänzung)

- Intensiverholungszone D Pferdesport IE-D.

### Art. 7 lit. I

Intensiv-  
erholungszone D  
Pferdesport  
IE-D

<sup>1</sup> Die Intensiverholungszone D Pferdesport bezweckt das Erstellen von Anlagen und Bauten, die dem Bewegen, Pflegen, Halten und Unterbringen von Zucht- und Pensionspferden sowie der Reitschule dienen. Eine über die Pferdehaltung hinausgehende landwirtschaftsfremde Nutzung ist untersagt.

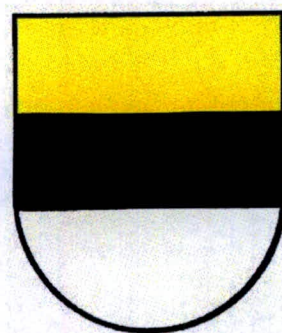
<sup>2</sup> Bezüglich Geschoszahl, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Gebäudehöhe gelten die Bestimmungen der Wohn-Gewerbe-Zone WG 2.

<sup>3</sup> Die Intensiverholungszone D Pferdesport wird der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

# POLITISCHE GEMEINDE FLUMS

---

Flums



**3. Änderung vom 19. August 2013**

**zum Baureglement vom 5. April 1994**

### **3. Änderung vom 19. August 2013 zum Baureglement vom 5. April 1994**

Der Gemeinderat erlässt gemäss Art. 2, Art. 7 und Art. 32 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1; abgekürzt BauG), Art. 3 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) sowie Art. 26 der Gemeindeordnung

als 3. Änderung zum Baureglement:

Zoneneinteilung

#### **Art. 6 BauR (Grünzonen)**

Grünzone innerhalb Bauzone:

- Grünzone Freihaltung GF<sub>i</sub>
- Grünzone Naturschutz GN<sub>i</sub>
- Grünzone archäologischer Schutz GA

Grünzone ausserhalb Bauzone:

- Grünzone Freihaltung GF<sub>a</sub>
- Grünzone Naturschutz GN<sub>a</sub> / Grünzone archäologischer Schutz
- Grünzone Grundwasserschutz/Quellschutz GG
- Grünzone archäologischer Schutz GA

Zonenordnung

#### **Art. 7j BauR (Grünzone)**

Die nach Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Bauten gemäss den Dimensionen aus Artikel 15 des Baureglements der Gemeinde Flums (An- und Nebenbauten) sind zulässig.

Grenzabstand 4 m (kleiner und grosser Grenzabstand)

#### **Art. 7 BauR**

Ⓞ Die maximale Kniestockhöhe (ausser gemessen) beträgt 1.30 m.

Bauten und Anlagen entlang öffentlicher Strassen in der Kernzone Flumserberg

#### **Art. 7d Abs. 2 BauR**

Folgende Bestimmung wird aufgehoben:

Im Erdgeschoss sind strassenseitig nur Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe, öffentliche Bauten und weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse gestattet.

**Art. 7h BauR**

- 1 Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen oder Sturz bedroht sind.
- 2 In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie „Wegleitung - Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der Vereinigung Kantonaler Gebäudeversicherungen (VKF).
- 3 Für die einzelnen Gefahrengebiete gelten folgende Vorschriften:
  - a) Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung; rot):  
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen ist untersagt.
  - b) Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung; blau):  
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
  - c) Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung; gelb):  
Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Sensible Objekte\* sind nur zulässig, wenn die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die „Wegleitung - Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der VKF als Empfehlung.
  - d) Gefahrengebiet 4 (Restgefahr; gelb/weiss):  
Für sensible Objekte\* sind spezielle Massnahmen zu prüfen.
- 4 In Siedlungsgebieten sind sämtliche Terrainveränderungen und Schutzmassnahmen bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten (Ereigniskataster, Gefahrenhinweiskarte, Schäden, Phänomene, ...). Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

- \*- Objekte mit grossen Menschenansammlungen (Schulen, Konzertsäle, Massenlager, .....)
- Einrichtungen für körperlich oder geistig handicapierte sowie betagte Mitmenschen (Spitäler, Heime, .....)
- Bauten mit grossem Gebäudeschadenpotenzial
- Objekte mit grossen Sachwerten (Bibliotheken, Museen, historische Bauten, .....)
- Wichtige Versorgungs- und Infrastrukturanlagen
- Objekte, die bei einem Ereignis wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt haben
- Objekte, die der Störfallverordnung unterstehen
- Bauten mit grossen betrieblichen Risiken (Betriebsunterbruch, Lager, EDV, ...)

Grosser und kleiner  
Grenzabstand

**Art. 10 Abs. 2 BauR**

Bei zwei annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Berechnung der  
Geschosszahl

**Art. 13 Abs. 1 BauR**

Auf den zwei kürzeren Fassadenseiten darf das Attikageschoss bis auf die Fassadenflucht des Vollgeschosses reichen.

Abstände von  
Strassen, Wäldern  
und Gewässern

**Art. 14 Abs. 1 BauR**

Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

- An Kantonsstrassen und Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse gemäss Art. 104 Abs. 1. des Strassengesetzes;
- an Gemeindestrassen dritter Klasse 3.00 m;
- an Gemeindewegen 3.00 m.

**Art. 14 Abs. 2 BauR**

Folgende Bestimmung wird aufgehoben:

Wenn in Zonen-, Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen nichts anderes festgelegt ist, haben Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von 25 m und gegenüber Bächen einen Abstand von 10 m einzuhalten.

Vorbauten

**Art. 16 Abs. 1 BauR**

Dachvorsprünge dürfen auf der ganzen, andere Vorbauten höchstens auf einem Drittel der Fassade höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Dachvorsprünge dürfen ausserdem 1.00 m in den Strassenabstand hineinragen.

Terrain-  
veränderungen

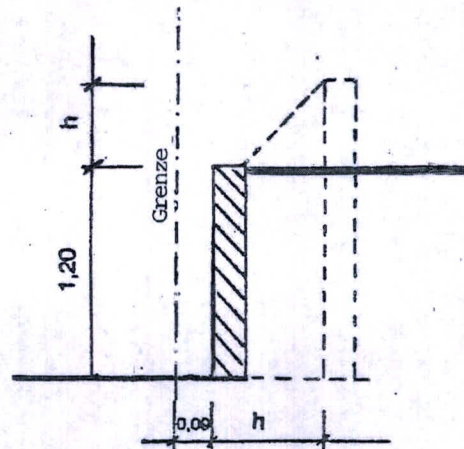
### **Art. 19 Abs. 6 BauR**

Ohne besondere Vorschriften gelten für Stützmauern (hinterfüllte Stützkonstruktion) folgende Grenzabstände:

bis 1.20 m Höhe: 0.09 m.

über 1.20 m zusätzlich die Mehrhöhe.  
Für die Höhe sowie die Ausgestaltung der Absturzsicherung (Staketengeländer oder Maschendrahtzaun) ist die einschlägige SIA-Norm 358 (Geländer und Brüstungen) ab Oberkante Stützmauer massgebend.

Der Grenzabstand für tote Einfriedungen (Sichtschutz) und Anpflanzungen (Lebhäge) ist gemäss Art. 97 EGzZGB auszuführen. Dabei gilt die entsprechende Höhe ab gewachsenem Terrain bei der Grenze.



Garage- und  
Hofzufahrten

### **Art. 22 BauR**

Garagen- und Hofzufahrten dürfen höchstens 15 Prozent Gefälle aufweisen. Sie dürfen von der Fahrbahngrenze aus auf einer Länge von wenigstens 2.50 m bzw. von der Trottoirgrenze aus auf einer Länge von wenigstens 0.50 m höchstens 3 Prozent Gefälle aufweisen. Die freie Sicht auf die Strasse muss gemäss VSS Norm 640 273a (Sichtverhältnisse) gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf die Strasse einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1.50 m.

Berechnung Bedarf

### **Art. 26 Abs. 1 BauR**

Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser:

Es ist ein Parkplatz pro  $80 \text{ m}^2$  anrechenbare Geschossfläche (Bruchteile über 10 % werden aufgerundet) zu erstellen oder 1 Parkplatz pro Wohnung.

Bei beiden Berechnungsarten ist diejenige Anzahl Parkplätze zu erstellen, die sich aus der grösseren Summe (Anzahl Parkplätze) ergibt.

Zusätzlich ist 1 Besucherparkplatz pro 4 Wohnungen bereitzustellen.

## Genehmigungsvermerke

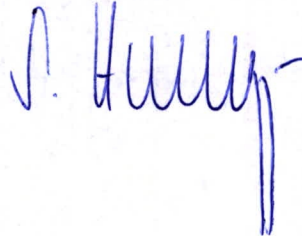
Vom Gemeinderat erlassen am: 19. August 2013 (Geschäft Nr. 273)

### GEMEINDERAT FLUMS

Der Gemeindepräsident  
Christoph Gull



Der Gemeinderatsschreiber  
Stefan Honegger



Öffentlich aufgelegt vom 27. August 2013 bis 25. September 2013

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom - 8. Okt. 2013 bis - 6. Nov. 2013

Genehmigt am: 18. NOV. 2013

**Baudepartement des Kantons St. Gallen**

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation





Kanton St. Gallen  
Gemeinde Flums

**Öffentliche Auflage**

**Teilzonenplanung Flumserei**

**Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind ROT dargestellt.**

**Baureglement**

Vom Gemeinderat erlassen am **- 3. Aug. 2015** .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

30 Tage öffentlich aufgelegt vom **1. Aug. 2015** bis **- 9. Sep. 2015** .....

Dem fakultativen Referendum unterstellt ..... bis .....  
**- 5. Jan. 2016 - 3. Feb. 2016**

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am **14. MRZ. 2016** .....

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation



P2351-04  
6. Juli 2015



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

## 1.1 Anpassung des Art. 6, Zoneneinteilung

### Art. 6

Zoneneinteilung:

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Wohnzone eingeschossig Flumserberg	W1-B
Wohnzone zweigeschossig	W2-A
Wohnzone zweigeschossig Flumserberg	W2-B
Wohnzone zweigeschossig	W2-C
Wohnzone dreigeschossig	W3
Wohnzone dreigeschossig	W3-A
Wohnzone dreigeschossig Flumserberg	W3-B
Wohnzone viergeschossig	W4
Kernzone Dorf 1	K-A1
Kernzone Dorf 2	K-A2
Kernzone Flumsberg	K-B
Wohn-Gewerbe-Zone zweigeschossig	WG2
Wohn-Gewerbe-Zone dreigeschossig	WG3
Wohn-Gewerbe-Zone dreigeschossig	WG3-A
Wohn-Gewerbe-Zone viergeschossig	WG4
<b>Wohn-Gewerbe-Zone Flumserei</b>	<b>WG-F</b>
Gewerbe-Industrie-Zone	GI
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeB
Intensiverholungszone Flumserberg	IE-B
Intensiverholungszone Flumserberg	IE-C
Landwirtschaftszone	L
Grünzone	G
Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	S
Übriges Gemeindegebiet	UeG
Es werden Gefahrengelände ausgeschieden.	

## 1.2 Anpassung des Art. 7, Zonenordnung

Zone	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	Grenzabstand gross (m)	Grenzabstand klein	Gebäuelänge (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Dachform	Mehrfängen- + höhenzuschläge	Empfindlichkeitsstufe LSV
W1-B	1	0,35	10	5	20	4,50	7,50	S-D①	⑥ s. Art. 7e	II
W2-A	2	0,50	8	4	30	7,50	10,50	frei	--	II
W2-B	2	0,45	8	4	25	7,50	10,50	S-D①	⑥ s. Art. 7e	II
W2-C	2	0,50	8	4	25	7,50	10,50	S-D①	--	II
W3	3	0,70	10	5	40	10,00	13,00	S-D①	--	II
W3-A	3	0,70	10	5	40	10,00	13,00	S-D①	--	II
W3-B	3	0,65	10	5	32	9,50	13,00	S-D①	⑥ s. Art. 7e	II
W4	4	0,90	12	6	50	12,00	15,00	frei	--	II
K-A1										
K-A2										
siehe Kernzonenplanung										
K-B	3	0,70/0,90⑦	10	6	30	10,00	13,00	S-D①	⑥ s. Art. 7e	III
WG2	2	0,35/0,55⑤	8②	4	35	8,00	11,00	S-D①	--	III
WG3	3	0,60/0,80⑤	10②	5	40	10,00	13,00	frei	--	III
WG3-A	3	0,35/0,90⑨ 0,10/0,80⑨	8②	5	80 (Tiefe max. 25)	11,00	14,00	frei	--	III
WG4	4	0,75/0,90⑤	10②	5	50	13,00	16,00	frei	--	III
<b>WG-F</b>	--	--	<b>5③</b>	<b>5</b>	<b>--</b>	<b>25,00</b>	<b>31,00</b>	<b>frei</b>	<b>--</b>	<b>III</b>
GI	--	--	5	5③	80⑧	14,00④	16,00	frei	--	III
I	--	--	5	5③	--	16,00	--	frei	--	IV
OeB	--	--	5	5	--	--	--	frei	--	II
IE-B										
IE-C										
Ueberbauungsplan erforderlich										
L	--	--	5	5	--	--	--	--	--	III
G	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
S	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
UeG	--	--	5	5	--	--	--	--	--	III

① S-D = Satteldach

② bei reinen Gewerbebauten allseits kleiner Grenzabstand zulässig

③ gegenüber Wohnzonen 15m  
④ ausgenommen techn. Aufbauten (Kamine, Liftüberfahrten etc.)  
⑤ Ausnützungsziffer 0,90; davon für Wohnzwecke höchstens 0,35  
davon für Gewerbezwecke höchstens 0,80  
Ausnützungsziffer bei reinem Wohnungsbau 0,10

⑥ gegenüber Wohnzonen 15m

⑦ mit Gewerbe

⑧ Die maximale Kniestockhöhe (ausser gemessen) beträgt 50 cm.

⑨ s. Art.7b

⑩ Staffelfung mind. Alle 40m

### 1.3 Neuer Artikel 7h

#### Art. 7h

#### Wohn-Gewerbezone Flumserei WG-F

1 Die Wohn-Gewerbezone Flumserei ist eine gemischte Zone, in der neben höchstens mässig störenden Betrieben auch Wohnungen gestattet sind.

2 Umbauten, Sanierungen und Erneuerungen des Hauptgebäudes von 1866 sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

3 Das äusserliche Erscheinungsbild der ehemaligen Spinnerei von 1866 ist so weit wie möglich zu erhalten. Dies gilt insbesondere für:

a. Veränderungen der Fassade, insbesondere der Hauptfront

b. Veränderung des Volumens

4 Im Hinblick auf das äussere Erscheinungsbild ist zudem auf Neubauten, welche die Ensemblewirkung stören zu verzichten.

5 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Max. Gebäudehöhe 25 m

Max. Firsthöhe 31 m

Grenzabstand klein 5 m

Grenzabstand gross 5 m (Gegenüber Wohnzonen: 15m)