

KERNPLANUNG

KERNZONENREGLEMENT

SPEZIELLE VORSCHRIFTEN FÜR

DIE KERNZONEN

Vom Gemeinderat erlassen am 05. September 1985

Der Gemeindevorsteher *W.*

Der Gemeinderatsschreiber



i. V. S. Hurnung

Öffentlich aufgelegt vom 09. Oktober bis 07. November 1985

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 03. April bis 02. Mai 1986

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:
Der Regierungsrat

4. Mai 1993

AUGUST 1985



INHALT KERNZONENREGLEMENT

	Seite
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
II. PLANUNGSMITTEL	2
III. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	4
IV. VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12

I.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

Die Vorschriften dieses Reglementes bezwecken in der

Abgrenzung 1: Die Erhaltung des historischen Ortsbildes und die ortsbildgerechte Gestaltung von baulichen Veränderungen, Erweiterungen und Neubauten
[historischer
Dorfkern]

Abgrenzung 2: Die Entwicklung eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums mit Wohnungen als Erweiterung des alten Ortskerns.
[Neues Zentrum Bahnhofstrasse]

Art. 2

Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das Gebiet der Kernzonen gemäss dem Teilzonenplan vom

Art. 3

Vorbehaltenes
Recht

Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Baureglementes.

II.

PLANUNGSMITTEL

Ergänzende Planungsmittel

Art. 4

Für die Kernzonen bestehen neben diesem Reglement die folgenden Planungsmittel: *

- Kernzonenplan
- Baulinienplan Kernzone 1
- Baulinienplan Kernzone 2
- Richtplan Kernzone 1
- Richtplan Kernzone 2
- Gestaltungsrichtlinien **

Kernzonenplan

Art. 5

Der Kernzonenplan 1:1'000 mit den dazugehörigen Reglementsbestimmungen zeigt innerhalb der Abgrenzung 1 (Kernzone 1) und der Abgrenzung 2 (Kernzone 2) die mögliche bauliche Nutzung auf.

Der Kernzonenplan ist gemäss Art. 34 des Baugesetzes als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für das Grundeigentum verbindlich.

Baulinienpläne Kernzone

Art. 6

Mit den Baulinienplänen über die Kernzone wird die für das Ortsbild und die Platzgestaltung wichtige Stellung von Bauten festgelegt.

* in Ergänzung der aufgeführten Planungsmittel besteht noch ein orientierender Bericht über die Ortskernplanung mit Zielsetzungen und Beschreibungen.

** Beim Gemeindebauamt zu beziehen.

Ueberbauungs- und
Gestaltungspläne

Art. 7

Vom Gemeinderat werden Ueberbauungs- und Gestaltungspläne erlassen:

- a) zur Regelung der Ueberbauung in den im Kernzonenplan besonders bezeichneten Gebieten
- b) sofern ein solcher zur Realisierung einer wünschbaren Ueberbauung eines Einzelbaus notwendig ist.

Richtpläne Kernzone 1
und Kernzone 2

Art. 8

Die Richtpläne für die Kernzone 1 und Kernzone 2 zeigen die Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze auf. Sie enthalten Angaben über die Bepflanzung und die Grünflächen, über Einfriedungen, über offene Gewässer und Brunnen sowie über die Parkierung.

Die Richtpläne der Kernzonen sind gemäss Art. 5 Abs. 3 des Baugesetzes für den Erlass von Planungsmassnahmen für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

III.

BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A. ABGRENZUNG 1
(Kernzone 1)

Art. 9

Innerhalb der Abgrenzung 1 (historischer Dorfkern) wird die folgende Unterteilung gemacht:

- Schutzobjekte A
- Bereich B (für das Ortsbild wichtige Gebäude)
- Bereich C (für das Ortsbild erwünschte Gebäude sowie Ersatz bestehender Gebäude)
- Bereich D (Regelbauweise bis zum Erlass von Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen)

Art. 10

a) einzelne Gebiete
Schutzobjekte A

Der Gemeinderat hat künstlerisch oder gestalterisch wertvolle Bauten, Bauteile und Stätten gemäss dem im Anhang 1 aufgestellten Verzeichnis unter Schutz zu stellen.

Die Unterschutzstellung bewirkt, dass die betreffenden Objekte zu erhalten sind. Fassadenrenovationen und -anstriche, bauliche Aenderungen sowie Zweckänderungen jeder Art sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch, die Beseitigung oder eine anderweitige Beeinträchtigung ihrer künstlerischen oder geschichtlichen Werte sind untersagt.

Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder durch besondere Verfügung den Schutzzumfang im einzelnen.

Art. 11

Bereich B

Die Bereiche B umfassen die für das Ortsbild wichtigen Gebäude. Die bestehenden Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut oder erneuert werden.

Ersatzbauten sind nur an der gleichen Stelle und mit der gleichen Grundfläche wie die zu ersetzenden Bauten zulässig.

Standort und Gebäudeform können bei Neubauten verändert werden, wenn das Objekt dadurch verbessert wird und die Verhältnisse gegenüber den nachbarlichen Grundstücken nicht verschlechtert werden.

Art. 12

Bereich C

Im Bereich C können zur Ergänzung des Ortsbildes Neubauten und Neubauten als Ersatz bestehender Bauten erstellt werden. Die max. Gebäudegrundfläche für Hauptbauten ist durch die Masszahl innerhalb der im Kernzonenplan dargestellten Kreissignatur festgelegt.

Art. 13

Grundmasse für Neu- und Ersatzbauten in den Bereichen B und C

Für Neubauten und Ersatzbauten in den Bereichen B und C gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|------------------------------|--|
| a) Vollgeschosszahl:
(VG) | Sofern in Kernzonenplan mit 2 VG bezeichnet, sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. |
|------------------------------|--|

	bei 2 VG	bei 3 VG
b) max. Gebäudehöhe	6,50 m	8,00 m
c) max. Firsthöhe	11,50 m	13,50 m
d) Dachgeschossausbau:	2*	2*
Untergeschossausbau:	1**	1**
e) Grenzabstand		
allseitig min.:	3,50 m	3,50 m
Vorbehalten bleibt Art. 11, Abs. 2 und 3		

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

Die Bauten haben sich in Form und Erscheinung gut in das Ortsbild einzufügen.

Art. 14

Bereich D

Bis zum Erlass von Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen gelten folgende Regelbauvorschriften:

- Ausnutzungsziffer	max. 0.80, davon min. 0.30 und max. 0.50 als Wohnnutzung
- Grenzabstand	allseits min. 4,00 m
- kein Mehrlängenzuschlag	
- Vollgeschosse	max. 3 m
- Gebäudehöhe	max. 10 m
- Firsthöhe	max. 13,50 m
- Dachgeschossbauten	2, innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens voll ausnützbar

* Innerhalb des Volumens voll ausnützbar.

** (Ausbau 100%) Ein weiteres Untergeschoss ist zulässig, wenn eines der beiden UG vollständig als Parkierung genutzt wird.

- | | |
|---|---|
| - 1 Untergeschoss | für gewerbliche Zwecke aus-
nützbar |
| - geschlossene Bau-
weise | gestattet |
| - Gliederung, Ge-
staltung und
Einpassung | gute kubische Gliederung und
architektonische Gestaltung
der Bauten, gute Einpassung
ins Ortsbild |
| - Gestaltung der
Freiflächen | gute Gestaltung der Frei-
flächen mit guten Fussgänger-
beziehungen zu den um-
liegenden Plätzen und Fuss-
gängerachsen |

Der Gemeinderat ist verpflichtet, auf entsprechendes Begehren eines bauwilligen Grundeigentümers einen Neuüberbauung ermöglichenden Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen.

Art. 15

b) allgemeine
Bestimmungen
An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten sind gestattet, wenn sie:

- zum Hauptbau in untergeordneter Stellung stehen
- sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen
- die Freiräume nicht ungebührlich beeinträchtigen
- maximal die folgende Grösse aufweisen:
 - Grundfläche 40 m²
 - Gebäudehöhe 3 m
 - Firsthöhe 5 m

Art. 16

Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° a. T. zulässig. Der Gemeinderat kann Walmdächer gestatten.

Bestehende horizontale Dachknicke (Würgen) sind bei Umbauten beizubehalten.

Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat sich gut in die Umgebung einzupassen.

Die Dachrandabschlüsse sind herkömmlicher Art auszubilden (insbesondere bezüglich Dachrandabschluss, freie Dachuntersicht, allseitiger Dachvorsprung, Materialien).

Bei Bauten über 12 m Gesamtlänge sind Dachlukarnen von je max. 2,4 m² Frontfläche auf der Höhe des ersten Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Frontfläche darf nicht mehr als 1/12 der Dachfläche (Ansicht) einnehmen. Bei Schleppgauben muss der Scheitelpunkt mindestens 2 m unterhalb des Firstes liegen.

Dachflächenfenster, die ein Lichtmass von max. 0,5 m² nicht überschreiten, sind gestattet. Die Summe aller Dachflächenfenster darf höchstens 1/3 der zulässigen Frontfläche der Lukarnen betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 17

Fassadengestaltung

Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und ortsüblichen Charakter zu wahren und sich in die bestehende Bebauung einzufügen.

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit Sprossen zu unterteilen.

Art. 18

Balkone

Balkone sind nur entweder auf der Traufseite, oder als Lauben ausgebildet auf der Giebelseite gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 19

Ausnützung

Das gemäss den Kernzonenvorschriften zulässige Gebäudevolumen ist voll ausnützbar, soweit nicht die vorstehenden Bestimmungen etwas anderes festlegen.

Art. 20

Archäologische Fundstellen

In den im Kernzonenplan besonders bezeichneten archäologischen Fundgebieten ist zusätzlich zu allen baubewilligungspflichtigen Vorhaben auch jede Terrainveränderung zu melden. Mit den Arbeiten darf erst nach der Erteilung einer Bewilligung begonnen werden.

Art. 21

B. ABGRENZUNG 2 (Kernzone 2)

Innerhalb der Abgrenzung 2 (neues Zentrum Bahnhofstrasse) gelten die folgenden Bauvorschriften:

innerhalb einer Bautiefe von 12 m entlang der Bahnhofstrasse (gemessen ab Gestaltungsbaulinie) sind 3 Vollgeschosse zulässig. Ausserhalb dieser Bautiefe von 12 m sind zwei Vollgeschosse mit max. Ueberbauungsziffer von 40 % zulässig.

	<u>bei 2 VG</u>	<u>bei 3 VG</u>
Gebäudehöhe	6,50 m	8,50 m
Firsthöhe max.	11,50 m	13,50 m
Dachausbau	2*	2*
Untergeschoss- bau	1**	1**
rückwärtiger Grenzabstand min.	4,00 m	4,00 m
seitlicher Grenzabstand min.	bei Verzicht auf Grenzbau 4,00 m	4,00 m
geschlossene Bauweise	gestattet	gestattet

Art. 22

Einordnung

Die Bauten haben sich in Gestalt, Massstab und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen.

Art. 23

Wohnungen im EG

Innerhalb einer Bautiefe von 12 m (gemessen ab Baulinie) entlang der Bahnhofstrasse sind im Erdgeschoss höchstens 1/3 der Bruttogeschossflächen für Wohnen zulässig.

-
- * 2 Dachgeschosse zulässig (innerhalb des Volumens voll ausnützbar)
 ** (Ausbau 100%) Ein weiteres Untergeschoss ist zulässig, wenn eines der beiden UG vollständig als Parkierung genutzt wird.

Art. 24

Parkierung

Mindestens 1/2 der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt zu den Sammelgaragen darf nicht direkt ab der Bahnhofstrasse erfolgen.

Art. 25

Vorplatz

Für die Platzgestaltung zwischen Gebäude und Strasse kann der Gemeinderat den Belagsstein und die Bepflanzungselemente (Baumreihen) einheitlich vorschreiben.

IV.

VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verfahrens-
bestimmungen

Art. 26

Es gelten die Verfahrensvorschriften des rechtskräftigen Baureglementes.

Inkrafttreten

Art. 27

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

ANHANG

SCHUTZOBJEKTE

Verzeichnis der Schutzobjekte	Assek. Nr.
1 Kirche St. Justus	700
2 Pfarrhaus	808
3 Evangelisches Kirchgemeindehaus	664
4 Haus Zingg	685
5 Haus Stöckli	216
6 Eisenherrenhaus	819
7 Haus Adler	818
8 Haus Broder	815/816
9 Coiffeur Klauser	811
10 Tschudihaus	729
11 Goodsche Stiftung	728
12 Allemannenhaus	704
13 Bauernhaus mit Stall Parz. Nr. 40 (Dr. Mannhart)	450/451

INHALT KERNZONENREGLEMENT

	Seite
I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
II. PLANUNGSMITTEL	2
III. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	4
IV. VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12

I.

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

Die Vorschriften dieses Reglementes bezwecken in der

Abgrenzung 1: Die Erhaltung des historischen Orts-
[historischer bildes und die ortsbildgerechte Ge-
Dorfkern] staltung von baulichen Verände-
rungen, Erweiterungen und Neu-
bauten

Abgrenzung 2: Die Entwicklung eines Geschäfts-
[Neues Zent- und Dienstleistungszentrums mit
trum Bahnhof- Wohnungen als Erweiterung des
strasse] alten Ortskerns.

Art. 2

Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das Gebiet der Kern-
zonen gemäss dem Teilzonenplan vom

Art. 3

Vorbehaltenes
Recht

Soweit dieses Reglement nichts anderes bestimmt,
gelten die Vorschriften des Baureglementes.

II.

PLANUNGSMITTEL

Ergänzende
Planungsmittel

Art. 4

Für die Kernzonen bestehen neben diesem Reglement die folgenden Planungsmittel: *

- Kernzonenplan
- Baulinienplan Kernzone 1
- Baulinienplan Kernzone 2
- Richtplan Kernzone 1
- Richtplan Kernzone 2
- Gestaltungsrichtlinien **

Kernzonenplan

Art. 5

Der Kernzonenplan 1:1'000 mit den dazugehörigen Reglementsbestimmungen zeigt innerhalb der Abgrenzung 1 (Kernzone 1) und der Abgrenzung 2 (Kernzone 2) die mögliche bauliche Nutzung auf.

Der Kernzonenplan ist gemäss Art. 34 des Baugesetzes als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung für das Grundeigentum verbindlich.

Baulinienpläne
Kernzone

Art. 6

Mit den Baulinienplänen über die Kernzone wird die für das Ortsbild und die Platzgestaltung wichtige Stellung von Bauten festgelegt.

* in Ergänzung der aufgeführten Planungsmittel besteht noch ein orientierender Bericht über die Ortskernplanung mit Zielsetzungen und Beschreibungen.

** Beim Gemeindebauamt zu beziehen.

**Ueberbauungs- und
Gestaltungspläne**

Art. 7

Vom Gemeinderat werden Ueberbauungs- und Gestaltungspläne erlassen:

- a) zur Regelung der Ueberbauung in den im Kernzonenplan besonders bezeichneten Gebieten
- b) sofern ein solcher zur Realisierung einer wünschbaren Ueberbauung eines Einzelbaus notwendig ist.

**Richtpläne Kernzone 1
und Kernzone 2**

Art. 8

Die Richtpläne für die Kernzone 1 und Kernzone 2 zeigen die Gestaltung der Strassen, Wege und Plätze auf. Sie enthalten Angaben über die Bepflanzung und die Grünflächen, über Einfriedungen, über offene Gewässer und Brunnen sowie über die Parkierung.

Die Richtpläne der Kernzonen sind gemäss Art. 5 Abs. 3 des Baugesetzes für den Erlass von Planungsmassnahmen für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden begleitend.

III.

BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

A. ABGRENZUNG 1 (Kernzone 1)

Art. 9

Innerhalb der Abgrenzung 1 (historischer Dorfkern) wird die folgende Unterteilung gemacht:

- Schutzobjekte A
- Bereich B (für das Ortsbild wichtige Gebäude)
- Bereich C (für das Ortsbild erwünschte Gebäude sowie Ersatz bestehender Gebäude)
- Bereich D (Regelbauweise bis zum Erlass von Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen)

Art. 10

a) einzelne Gebiete Schutzobjekte A

Der Gemeinderat hat künstlerisch oder gestalterisch wertvolle Bauten, Bauteile und Stätten gemäss dem im Anhang 1 aufgestellten Verzeichnis unter Schutz zu stellen.

Die Unterschutzstellung bewirkt, dass die betreffenden Objekte zu erhalten sind. Fassadenrenovationen und -anstriche, bauliche Aenderungen sowie Zweckänderungen jeder Art sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch, die Beseitigung oder eine anderweitige Beeinträchtigung ihrer künstlerischen oder geschichtlichen Werte sind untersagt.

Der Gemeinderat bestimmt durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer oder durch besondere Verfügung den Schutzzumfang im einzelnen.

Art. 11

Bereich B

Die Bereiche B umfassen die für das Ortsbild wichtigen Gebäude. Die bestehenden Bauten dürfen innerhalb des bestehenden Bauvolumens umgebaut oder erneuert werden.

Ersatzbauten sind nur an der gleichen Stelle und mit der gleichen Grundfläche wie die zu ersetzenden Bauten zulässig.

Standort und Gebäudeform können bei Neubauten verändert werden, wenn das Objekt dadurch verbessert wird und die Verhältnisse gegenüber den nachbarlichen Grundstücken nicht verschlechtert werden.

Art. 12

Bereich C

Im Bereich C können zur Ergänzung des Ortsbildes Neubauten und Neubauten als Ersatz bestehender Bauten erstellt werden. Die max. Gebäudegrundfläche für Hauptbauten ist durch die Masszahl innerhalb der im Kernzonenplan dargestellten Kreissignatur festgelegt.

Art. 13

Grundmasse für Neu- und Ersatzbauten in den Bereichen B und C

Für Neubauten und Ersatzbauten in den Bereichen B und C gelten folgende Grundmasse:

- | | |
|------------------------------|--|
| a) Vollgeschosszahl:
(VG) | Sofern in Kernzonenplan mit 2 VG bezeichnet, sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. |
|------------------------------|--|

	<u>bei 2 VG</u>	<u>bei 3 VG</u>
b) max. Gebäudehöhe	7,50 m	10,00 m
c) max. Firsthöhe	11,50 m	14,50 m
d) Dachgeschossausbau: 2*		2*
Untergeschossausbau:		1** 1**
e) Grenzabstand		
allseitig min.:	3,50 m	3,50 m
Vorbehalten bleibt Art. 11, Abs. 2 und 3		

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.
Die Bauten haben sich in Form und Erscheinung gut
in das Ortsbild einzufügen.

Art. 14

Bereich D

Bis zum Erlass von Ueberbauungs- oder Gestaltungsplänen gelten folgende Regelbauvorschriften:

- Ausnutzungsziffer max. 0.80, davon min. 0.30 und max. 0.50 als Wohnnutzung
- Grenzabstand allseits min. 4,00 m
- kein Mehrlängenzuschlag
- Vollgeschosse max. 3 m
- Gebäudehöhe max. 10 m
- Firsthöhe max. 14,50 m
- Dachgeschossbauten 2, innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens voll ausnützbar

* Innerhalb des Volumens voll ausnützbar.

** (Ausbau 100%) Ein weiteres Untergeschoss ist zulässig, wenn eines der beiden UG vollständig als Parkierung genutzt wird.

- | | |
|---|---|
| - 1 Untergeschoss | für gewerbliche Zwecke aus-
nützbar |
| - geschlossene Bau-
weise | gestattet |
| - Gliederung, Ge-
staltung und
Einpassung | gute kubische Gliederung und
architektonische Gestaltung
der Bauten, gute Einpassung
ins Ortsbild |
| - Gestaltung der
Freiflächen | gute Gestaltung der Frei-
flächen mit guten Fussgänger-
beziehungen zu den um-
liegenden Plätzen und Fuss-
gängerachsen |

Der Gemeinderat ist verpflichtet, auf entsprechendes Begehren eines bauwilligen Grundeigentümers einen eine Neuüberbauung ermöglichenden Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan zu erlassen.

Art. 15

b) allgemeine Bestimmungen An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten sind gestattet, wenn sie:

- zum Hauptbau in untergeordneter Stellung stehen
- sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen
- die Freiräume nicht ungebührlich beeinträchtigen
- maximal die folgende Grösse aufweisen:
 - Grundfläche 40 m²
 - Gebäudehöhe 3 m
 - Firsthöhe 5 m

Dachgestaltung

Art. 16

Für Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° a. T. zulässig. Der Gemeinderat kann Walmdächer gestatten.

Bestehende horizontale Dachknicke (Würgen) sind bei Umbauten beizubehalten.

Die Dächer sind mit Ziegeln zu decken. Die Farbe des Bedachungsmaterials hat sich gut in die Umgebung einzupassen.

Die Dachrandabschlüsse sind herkömmlicher Art auszubilden (insbesondere bezüglich Dachrandabschluss, freie Dachuntersicht, allseitiger Dachvorsprung, Materialien).

Bei Bauten über 12 m Gesamtlänge sind Dachlukarnen von je max. 2,4 m² Frontfläche auf der Höhe des ersten Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Frontfläche darf nicht mehr als 1/12 der Dachfläche (Ansicht) einnehmen. Bei Schleppgauben muss der Scheitelpunkt mindestens 2 m unterhalb des Firstes liegen.

Dachflächenfenster, die ein Lichtmass von max. 0,5 m² nicht überschreiten, sind gestattet. Die Summe aller Dachflächenfenster darf höchstens 1/3 der zulässigen Frontfläche der Lukarnen betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 17

Fassadengestaltung

Die Fassaden haben bezüglich Massstäblichkeit, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung den dörflichen und ortsüblichen Charakter zu wahren und sich in die bestehende Bebauung einzufügen.

Die Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sind mit Sprossen zu unterteilen.

Art. 18

Balkone

Balkone sind nur entweder auf der Traufseite, oder als Lauben ausgebildet auf der Giebelseite gestattet. Sie dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

Art. 19

Ausnützung

Das gemäss den Kernzonenvorschriften zulässige Gebäudevolumen ist voll ausnützbar, soweit nicht die vorstehenden Bestimmungen etwas anderes festlegen.

Art. 20

Archäologische Fundstellen

In den im Kernzonenplan besonders bezeichneten archäologischen Fundgebieten ist zusätzlich zu allen baubewilligungspflichtigen Vorhaben auch jede Terrainveränderung zu melden. Mit den Arbeiten darf erst nach der Erteilung einer Bewilligung begonnen werden.

Art. 21

B. ABGRENZUNG 2 (Kernzone 2)

Innerhalb der Abgrenzung 2 (neues Zentrum Bahnhofstrasse) gelten die folgenden Bauvorschriften:

innerhalb einer Bautiefe von 12 m entlang der Bahnhofstrasse (gemessen ab Gestaltungsbaulinie) sind 3 Vollgeschosse zulässig. Ausserhalb dieser Bautiefe von 12 m sind zwei Vollgeschosse mit max. Ueberbauungsziffer von 40 % zulässig.

	<u>bei 2 VG</u>	<u>bei 3 VG</u>
Gebäudehöhe	7,50 m	10,00 m
Firsthöhe max.	11,50 m	14,50 m
Dachausbau	2*	2*
Untergeschoss- bau	1**	1**
rückwärtiger Grenzabstand min.	4,00 m	4,00 m
seitlicher Grenzabstand min.	bei Verzicht auf Grenzbau 4,00 m	4,00 m
geschlossene Bauweise	gestattet	gestattet

Art. 22

Einordnung

Die Bauten haben sich in Gestalt, Massstab und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen.

Art. 23

Wohnungen im EG

Innerhalb einer Bautiefe von 12 m (gemessen ab Baulinie) entlang der Bahnhofstrasse sind im Erdgeschoss höchstens 1/3 der Bruttogeschossflächen für Wohnen zulässig.

-
- * 2 Dachgeschosse zulässig (innerhalb des Volumens voll ausnützbar)
 ** (Ausbau 100%) Ein weiteres Untergeschoss ist zulässig, wenn eines der beiden UG vollständig als Parkierung genutzt wird.

Art. 24

Parkierung

Mindestens 1/2 der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt zu den Sammelgaragen darf nicht direkt ab der Bahnhofstrasse erfolgen.

Art. 25

Vorplatz

Für die Platzgestaltung zwischen Gebäude und Strasse kann der Gemeinderat den Belagsstein und die Bepflanzungselemente (Baumreihen) einheitlich vorschreiben.

IV.

VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Verfahrens-
bestimmungen

Art. 26

Es gelten die Verfahrensvorschriften des rechtskräftigen Baureglementes.

Art. 27

Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

ANHANG

SCHUTZOBJEKTE

Verzeichnis der Schutzobjekte	Assek. Nr.
1 Kirche St. Justus	700
2 Pfarrhaus	808
3 Evangelisches Kirchgemeindehaus	664
4 Haus Zingg	685
5 Haus Stöckli	216
6 Eisenherrenhaus	819
7 Haus Adler	818
8 Haus Broder	815/816
9 Coiffeur Klauser	811
10 Tschudihaus	729
11 Goodsche Stiftung	728
12 Allemannenhaus	704
13 Bauernhaus mit Stall Parz. Nr. 40 (Dr. Mannhart)	450/451

Anhang 2

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse Vorschriften für das Bauwesen, die ebenfalls zu beachten sind:

Eidgenössische Erlasse

- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Carbur-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen
- Bundesgesetz betr. die eidg. Oberaufsicht über die Forstpolizei
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung und Allgemeine Gewässerschutzverordnung
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über die Raumplanung
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- Bundesgesetz über den Umweltschutz mit zugehörigen Verordnungen
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetzbuch über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz

Kantonale Erlasse

- Baugesetz
- Enteignungsgesetz
- Gesetz über den Feuerschutz mit Ausführungserlassen
- Forstgesetz
- Gastwirtschaftsgesetz
- Gemeindegesetz
- Gesundheitsgesetz mit Ausführungserlassen
- Gesetz über die Gewässernutzung
- Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung
- Verordnung über den Materialbezug aus öffentlichen Gewässern
- Naturschutzverordnung
- Strassengesetz mit Strassenverordnung
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege
- Wärmedämmverordnung
- Wasserbaugesetz
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz mit Ausführungserlassen

Kommunale Erlasse

- Reglement über die Abfallentsorgung
- Reglement über die Gemeinschaftsantennenanlage
- Kanalisationsreglement
- Schutzverordnung

Anhang 3

Sachregister

A

Baugesetz, Artikel

Abbauplan für Kies- und Lehmgruben, Steinbrüche	95bis
Abbruch baufälliger Bauten und Anlagen	129
Abbruchbewilligung	79
Abfallplätze	78
Ablagerungsplätze	96
Abstände der Bauten	56-59
- subsidiäre Regelungen	67
Abstellen von ausgedienten Motorfahrzeugen	96
Abstellfläche für Motorfahrzeuge	
- Pflicht	72
- Verbot	72bis
- Ersatz	72ter
Abwasser	38, 42, 49
Aenderung der Ortsplanung	32, 33
Anbauten	78
Anpassung der Baureglemente an Baugesetz	141
Antennen	97
Anstösser	82
Anzeige- und Auflageverfahren bei Baugesuchen	82
Architektonische Gestaltung von Bauten, Anlagen	54
Arten von Ueberbauungsplänen	23
Auffüllungen bei Kies-, Lehmgruben, Steinbrüchen	95
Aufgaben	
- der kantonalen Planung	41
- der Ortsplanung	4, 6
- der Regionalplanung	35
Aufhebung der Ortsplanung	32, 33
Auflage des Umlegungsplanes	116
Auflageverfahren	
- von Baugesuchen	82
- der Ortsplanung	29
Aus- und Einfahrten	71
Ausgediente Motorfahrzeuge, Abstellen	96
Ausnahmebewilligungen	77

Ausnützungsziffer	61, 67
- bei Teilung eines überbauten Grundstücks	62
- und Inanspruchnahme anderer Grundstücke	63
Aussichtsschutz	98
Autoabstellplätze	42, 78

B

Baubeginn	89
Baubewilligung	87
- ausserhalb Bauzonen	87bis
- Geltungsdauer	88
- Verfahren	78-92
Bauermittlungsgesuch	
- Wirkung	92
- Zweck	91
Baugesuch	80-82
- Anzeige- und Auflageverfahren	82
- Zuständigkeit und Inhalt	80
Baukontrolle	130
Baulinien	24
Baulinienplan	23
Baumaterial	54
Baumgruppen, Bäume	98
Baupolizeiliche Sicherheit	129
Baupolizeirecht	49-92
Baureglement	8
- Aenderung	32, 33
- Anpassung an Baugesetz	141
- Auflageverfahren	29
- Einsprache	29bis
- Genehmigung	31
- Referendum	30
- Wirkung	34
Baureife	49
Bausperre	
- Dauer	107
- kantonale	108bis
- Voraussetzungen und Zuständigkeit	105
- Wirkung	106
Bauten, Abstände und Grösse	56-69bis

Bauten und Anlagen	
- Abbruch wegen Baufälligkeit	129
- architektonische Gestaltung	54
- Energieeinsparung	53bis,ter
- Hygiene	53
- im öffentlichen Interesse	90
- Rücksicht auf Behinderte	55
- Sicherheit	52
- von überörtlicher Bedeutung	69bis
Bauvisiere	81
Bauzonen	11-16, 18
Behebung rechtswidriger Zustände	130
Behinderte, Rücksicht bei Bauten und Anlagen	55
Beiträge an die Erschliessung	51
Beiträge an Instandstellungskosten	100
Beleuchtung, grelle Lichtquelle	78
Belichtung und Belüftung	53
Bepflanzung, Umgebung von Bauten	75bis
Besitzesantritt, vorzeitig, bei Landumlegung	116bis
Besonderer Schutz	98-103
Besonnung	53
Bestandesgarantie	77bis,ter
Bewertungszeitpunkt bei der Landumlegung	114bis
Bewilligungspflicht	78
- und Landumlegung	111bis
Bonus (Mehrausnützung)	27, 55
Busse	132

C

Campingplatz	78
--------------	----

D

Dauer der Bausperre	107
Denkmalschutz	98-103
Duldung öffentlicher Einrichtungen	76
Durchführung	
- der Erschliessung	50
- der Grenzbereinigung	120
Durchführungsbeschluss bei Landumlegung	110ter

E

Eigentumsübergang bei Landumlegung	117
Einbau neuer Räume	78
Ein- und Ausfahrten	71
Einfriedungen	78
Einreichen der Einsprache gegen Baugesuch	83
Einsprache	
- gegen Baugesuch, Einreichung	83
- gegen Baugesuch, Entscheid	84
- gegen Baugesuch, Schadenersatz	85
- gegen Ortsplanung	29bis
- gemäss Art. 684 ZGB	86
Einstellplätze für Fahrzeuge	42, 78
Einstellung von Bauarbeiten	130
Einzelantennen	97
Energie	
- anlagen, Anschluss und Errichtung	51bis,ter
- einsparung bei Bauten und Anlagen	53bis,ter
- versorgung	49
Enteignung, Entschädigung	121
Enteignungsrecht	90
Entschädigung bei Enteignung	121
Entscheid über Einsprache gegen Baugesuch	84
Erholungsgebiete	38, 42
Erlass	
- kantonaler Gesamtpläne	43
- von Regionalplänen	39
Ersatz	
- für Abstellflächen für Motorfahrzeuge	72ter
- für Spielplätze	74
Ersatzvornahme	131
Erschliessung	49
- Anschluss an Energieanlagen	51bis
- Beiträge	51
- gemeinsame Energieanlagen	51ter
- Kosten	50
- Planung und Durchführung	50
Erschütterungen	70
Erweiterungsgarantie	77bis,ter
Etappen, Etappenplan	50

F

Farbgebung	54
Fassadenänderung	78
Feldgehölze	98
Fenster	53
Feuchtigkeitsschutz	53
Firsthöhe	67
Flüsse mit 25 Meter Mindestabstand	59
Förderung der Orts- und Regionalplanung	41
Fremdenverkehrsgebiete	38, 42

G

Garagen	42, 78
Gebäudeabstand	57, 67
Gebäudehöhe	60, 67
Gebäudelänge	67
Gebäudetiefe	67
Gefahrenzone	5
Geltungsbereich des Baugesetzes	1
Geltungsdauer einer Baubewilligung	88
Gemeinden	
- Mitwirkungspflicht/Regionalplanung	37
- Pflicht zum Erlass/Ortsplanung	7, 140
- Zuständigkeit	2
Gemeindegebiet, übriges	21
Gemeinschaftsantennen	97
Genehmigung	
- der Ortsplanung	31
- der Regionalpläne	39
Geruch, übler	70
Geschossfläche, anrechenbare	61
Gesamtpläne, kantonal	42-44
- Inhalt	42
- Erlass	43
- Wirkung	44
Gesamtüberbauung	28
Gestaltung	
- von Bauten	52-55
- der Umgebung von Bauten	75bis
- von Spielplätzen	73bis

Gestaltungspläne	28
- Aenderung	32, 33
- Auflageverfahren	29
- Einsprache	29bis
- Genehmigung	31
- Wirkung	34
- Kosten	28bis
Gewässer	
- abstand	59
- schutzzone	5, 6
Gewerbe-Industrie-Zonen	13
Grenzabstand	56
Grenzbauten	136
Grenzbereinigung	118-122
- Durchführung	120
- Rechtsschutz	122
- Verfahren	121
- Voraussetzungen	118
- Zuständigkeit	119
Grösse der Bauten	60-69bis
- subsidiäre Regelungen	67
Grundbuchanmerkungen	62, 63
Grundeigentümerversammlung bei Landumlegung	110bis
Grünflächen, Umgebung von Bauten	75bis
Grünzonen	17

H

Haft	132
Hecken	98
Heimatschutz	93-103
Hochhäuser	69
Höhenangaben	25
Höhere Häuser	68
Hygiene von Bauten und Anlagen	53

I

Immissionen	70
Inanspruchnahme anderer Grundstücke (Ausnützung)	63
Industriezone	14

Inhalt

- des Baugesuches	80
- der kantonalen Gesamtpläne	42
- der Regionalpläne	38
- der Ueberbauungspläne	22
Instandstellung	
- baufälliger Anlagen	129
- Beiträge des Eigentümers	100
- Kosten	100
- von wertvollen Bauten/Bauteilen	100
Intensiverholungszone	18bis
Interkantonale Vereinbarungen	142
Isolation	53

K

Kanalisation	38, 42, 49
Kantonale Bausperre	108bis
Kantonale Planung	41-45
Kehrichtbeseitigung	38, 42, 49
Kernzonen	15
Kiesgruben	95, 95bis
Kinderspielplätze	
- Ersatz	74
- Gestaltung	73bis
- Pflicht zur Erstellung	73
- Zweckerhaltung	75
Kommunale Vorschriften und Pläne	140, 141
- Pflicht der Gemeinden zum Erlass	140
- Anpassung der Baureglemente	141
Kosten	
- anrechenbare für Staatsbeiträge	48
- der Erschliessung	50
- der Ortsplanung	28bis
- von Schutzmassnahmen	102
Kostenverlegung bei Landumlegung	114ter
Kulturschutz	98-103
Kurzonen	16

L

Landschaftsbild, -schutz	98-103
Landumlegung	
- Abzug für andere Bedürfnisse	111quater
- Abzug für Bedürfnisse des Beizugsgebietes	111ter
- Bewertungszeitpunkt	114bis
- Bewilligungspflicht	111bis
- Durchführungsbeschluss	110ter
- Grundeigentümerversammlung	110bis
- Kostenverlegung	114ter
- Lastenbereinigung	114
- Neuverteilung des Landes	112
- Umlegungskommission	111, 116-117
- Umlegungsplan	115-117
- Voraussetzungen	109
- Zuständigkeit für Durchführung/Landumlegung	111
- Zuständigkeit für Einleitung des Verfahrens	110
- Zuteilung ungenügend grosser Teile	113
Landwirtschaftszonen	20
Lastenbereinigung bei Landumlegung	114
Lehmgruben	95, 95bis
Lichtquelle, grelle	78

M

Mehrausnützung	
- durch Ueberbauungsplan	27
- wegen Rücksicht auf Behinderte	55
Mehrhöhenzuschlag	66
Mehrlängenzuschlag	65
Mischung von Nutzungsarten	28ter
Mitwirkungspflicht einer Gemeinde	37
Motorfahrzeuge	
- Abstellflächen	42, 78
- ausgediente, Abstellen	96
- Ersatz für Abstellflächen	72ter
- Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen	72
- Verbot von Abstellflächen	72bis

N

Näherbaurecht	56
Naturschutz	93-103
Neuverteilung des Landes bei Landumlegung	112
Niveaulinien	25
Niveaupunkte	25, 60

O

Oeffentliche Bauten und Anlagen, Zone	18
Oeffentliche Einrichtungen, Duldung	76
Oeffentliches Interesse an Bauten und Anlagen	90
Ortsbild, Ortsbildschutz	98-103
Ortsplanung	4-34
- Aenderung	32, 33
- Aufgaben	4, 6
- Aufhebung	32, 33
- Auflageverfahren	29
- Einsprache	29bis
- Förderung	41
- Genehmigung	31
- Kosten	28bis
- Pflicht der Gemeinden	7
- rechtliche Massnahmen	6
- Referendum	30
- Rekurs	30bis
- Staatsbeiträge	46
- Ueberprüfung	33
- Wirkung	34

P

Parzellenfläche, anrechenbare	61
Pflichten	
- Baugesuch	78
- zur Erstellung von Abstellflächen	72
- zur Erstellung von Spielplätzen	73
- der Gemeinde bezüglich Ortsplanung	7

Planung	50
- der Erschliessung	41-45
- kantonale	4-34
- Ortsplanung	35-40
- Regionalplanung	45
Planungsamt, kantonale	4-48
Planungsrecht	78
Provisorische Baute	
R	
Rauch	70
Rechtsmittel, Rechtsschutz	
- gegen Bausperre	108
- gegen Grenzbereinigung	122
- gegen Umlegungsplan	116
Rechtswidrigkeit, Behebung	130
Rechtliche Massnahmen der Ortsplanung	6
Referendum gegen die Ortsplanung	30
Regionalpläne	
- Inhalt	38
- Erlass und Genehmigung	39
- Wirkung	40
Regionalplanung	
- Förderung	41
- Mitwirkungspflicht/Gemeinden	37
- Staatsbeiträge	47
- Träger	36
- Zweck	35
Reklamen	94
Rekurs gegen die Ortsplanung	30bis
Richtpläne	5
Richtungspunkte	26
Russ	70
S	
Schadenersatz bei Einsprache gegen Baugesuch	85
Schallschutz	52
Schattenwurf, -diagramm	69
Schutz, besonderer	98-103

Schutzgegenstände	98
Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz	99
- Kosten	102
- Staatsbeiträge	103
- Zuständigkeit	101
Schutzverordnungen	99, 101
- Aenderung	32, 33
- Auflageverfahren	29
- Einsprache	29bis
- Genehmigung	31
- Wirkung	34
Sicherheit	
- baupolizeiliche	129
- von Bauten und Anlagen	52
Siloanlagen	78
Skiabfahrtszone, Skiübungsgelände	19
Spielplätze	
- Ersatz	74
- Gestaltung	73bis
- Pflicht zur Erstellung	73
- Zweckerhaltung	75
Sportanlagen	17, 18
Staat, Zuständigkeit	3
Staatsbeiträge	
- an Ortsplanung	46
- an Regionalplanung	47
- anrechenbare Kosten	48
- für Natur- und Heimatschutz	103
Staub	70, 93
Steinbrüche	95, 95bis
Strafbestimmungen	132
Strassen	
- abstand	56
- netz	38, 42, 71
Subsidiäre Regelungen für Abstände und Grösse	67
T	
Tankanlagen	78
Teilung von überbauten Grundstücken (Ausnützung)	62
Terrainveränderungen	79
Träger der Regionalplanung	36
Trinkwasser	49

U

Ueberbauungspläne	22
- Aenderung	32, 33
- Arten	23
- Auflageverfahren	29
- Einsprache	29bis
- Genehmigung	31
- Kosten	28bis
- und Mehrausnützung	27
- Wirkung	34
Ueberbauungsziffer	64
Ueberörtliche Bedeutung von Bauten und Anlagen	69
Ueberprüfung der Ortsplanung	33
Uebriges Gemeindegebiet	21
Ufergehölze	98
Umbauten	78
Umgebung von Bauten	70-75bis
- Gestaltung	70bis
Umlegungskommission	111, 116-117
Umlegungsplan	115
- Auflage und Rechtsmittel	116
- Eigentumsübergang	117
- vorzeitiger Besitzesantritt	116bis
Unterhalt von Bauten und Anlagen	129
Unterirdische Bauten	56

V

Verbot der Erstellung von Abstellflächen	72bis
Vereinbarungen, interkantonal	142
Verfahren	
- der Grenzbereinigung	121
- Ortsplanung	29-31
Verkehr	38, 42, 71
Verunstaltungsverbot	93
Verwaltungszwang	129-131
- Abbruch wegen Baufähigkeit	129
- Behebung rechtswidriger Zustände	130
- Ersatzvornahme	131
Vollzugsbeginn	143
Vollzugsvorschriften	142

Voraussetzungen	
- der Bausperre	105
- der Grenzbereinigung	118
- der Landumlegung	109
Vorbescheid	91, 92

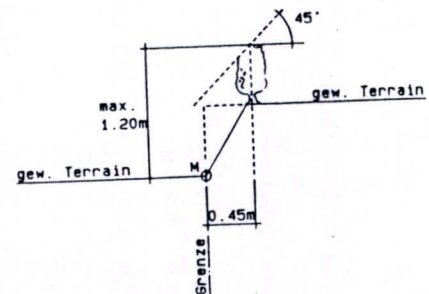
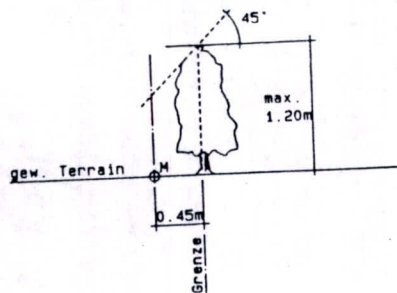
W

Waldabstand	58
Wärmedämmung	53
Wasserversorgung	38, 42, 49
Werkleitungen	76
Wirkung	
- der kantonalen Gesamtpläne	44
- des Bauermittlungsgesuches	92
- der Bausperre	106
- der Ortsplanung	34
- der Regionalpläne	40
Wohn-Gewerbe-Zonen	12
Wohnwagen	78
Wohnzonen	11

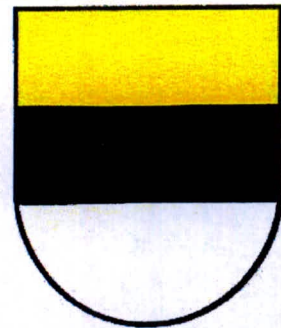
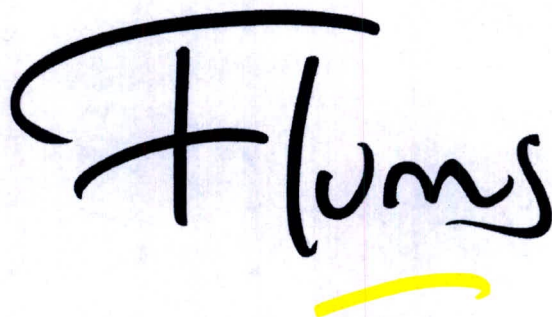
Z

Zeltplätze	78
Zonen	
- für öffentliche Bauten und Anlagen	18
- für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	19
Zonenarten	
Zonenplan	9
- Aenderung	32, 33
- Auflageverfahren	29
- Einsprache	29bis
- Genehmigung	31
- Referendum	30
- Wirkung	34
Zufahrt, Zugang	71

Zuständigkeit	
- Bausperre	105
- Durchführung der Landumlegung	111
- Einleitung des Landumlegungsverfahrens	110
- der Gemeinde	2
- Grenzbereinigung	119
- Schutzmassnahmen	101
- des Staates	3
Zuteilung ungenügend grosser Teile / Landumlegung	113
Zweck	
- änderung	78
- der Regionalplanung	35
- des Bauermittlungsgesuches	91
Zweckerhaltung von Spielplätzen	75



POLITISCHE GEMEINDE FLUMS



2. Änderung vom 5. Dezember 2016

**zum Kernzonenreglement
vom 5. September 1985**

2. Änderung vom 5. Dezember 2016 zum Kernzonenreglement vom 5. September 1985

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 2. Änderung zum Kernzonenreglement:

ANHANG SCHUTZOBJEKTE

Verzeichnis der Schutzobjekte	Assek. Nr.
13 — Bauernhaus mit Stall Parz. Nr. 40 (Dr. Mannhart)	450/451

Genehmigungsvermerke

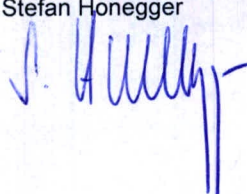
Vom Gemeinderat an der Sitzung vom 5. Dezember 2016 erlassen.

GEMEINDERAT FLUMS

Der Gemeindepräsident
Christoph Gull



Der Gemeinderatsschreiber
Stefan Honegger



Öffentlich aufgelegt vom 13. Dezember 2016 bis 11. Januar 2017

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 24. Januar 2017 bis 22. Februar 2017

Genehmigt am: 28. APR. 2017

Baudepartement des Kantons St. Gallen

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation
Ueli Strauss



