

Gemeinde Flawil

- Baureglement vom 21. Dezember 2004
- 1. Nachtrag Baureglement vom 28. April 2014
- 2. Nachtrag Baureglement vom 30. Januar 2017

BAUREGLEMENT

Stand:

Eingabe zur Genehmigung Baudepartement

Allgemeine Bemerkungen zum Baureglement

Skizzen

Die Skizzen im Anhang II dienen der Erläuterung von technischen Vorschriften und machen diese für den Nichtfachmann besser verständlich. Die Skizzen sind eine vereinfachte Darstellung üblicher Gegebenheiten und rechtlich nicht verbindlich.

Auszug aus dem Baugesetz

Zum besserem Verständnis der Baureglementsbestimmungen werden einzelne Artikel des Baugesetzes im Anhang III zum Baureglement wiedergegeben.

Schlagwortverzeichnis

Im Anhang IV ist ein Schlagwortverzeichnis enthalten, das alle wesentlichen Begriffe aus dem Baureglement, der Schutzverordnung und dem Baugesetz sowie einige Hinweise zu anderen massgebenden übergeordneten Erlasse enthält.

Übersicht der Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne

Die Zusammenstellungen aller rechtsgültigen Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne in den Anhängen V und VI dienen der Information und der Übersicht weiterer massgebender Planungsinstrumente.

Sprache

Alle Aufgaben und Kompetenzen können selbstverständlich von Männern und Frauen wahrgenommen werden. Im Reglement wurde die aktuelle momentan gebräuchliche Sprachform verwendet.

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1	Geltungsbereich.....	6
Art. 2	Zielsetzung	6
Art. 3	Vollzug	7
Art. 4	Besondere Bauvorschriften	7

B. PLANUNGSINSTRUMENTE

1. Planungsinstrumente

Art. 5	Ortsplanung.....	8
Art. 6	Überbauungsplan	8

2. Zonenordnung

Art. 7	Zoneneinteilung	9
--------	-----------------------	---

2.1 Zonen des Baugebietes

Art. 8	Wohnzonen	10
Art. 9	Wohn-Gewerbe-Zonen	10
Art. 10	Wohn-Gewerbe-Zone S.....	11
Art. 11	Gewerbe-Industrie-Zonen.....	12
Art. 12	Kernzonen.....	12
Art. 13	Weilerzonen	13
Art. 14	Grünzonen Freihaltung	13
Art. 15	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	13

2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 16	Grünzone Schutz.....	14
Art. 17	Landwirtschaftszonen.....	14
Art. 18	Übriges Gemeindegebiet.....	14

3. Überbauungsvorschriften

Art. 19	Bauweise	15
Art. 20	Strassenabstand.....	15
Art. 21	Gewässerabstand gegenüber eingedolten Gewässern	16
Art. 22	Gewässerabstand gegenüber Weihern	16

C. BAUVORSCHRIFTEN

1. Bauarten

Art. 23	Vorbauten	17
Art. 24	An- und Nebenbauten	17
Art. 25	Wintergärten	18
Art. 26	Unterirdische Bauten	18

2. Baumasse

Art. 27	Geschosse	18
Art. 28	Grenzabstand	18
Art. 29	Gebäudeabstand	19
Art. 30	Gebäudelänge	19
Art. 31	Gebäudehöhe Flach- und Pultdächer	19
Art. 32	Firsthöhe	19

3. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 33	Gestaltung	19
Art. 34	Dachform	19
Art. 35	Dachaufbauten und -einschnitte, Solaranlagen	20
Art. 36	Antennen	20
Art. 37	Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse	20
Art. 38	Schneefänger	21
Art. 39	Mindestmasse	21

4. Ausführung und Gestaltung des Umschwungs

Art. 40	Umgebung von Bauten und Anlagen	21
Art. 41	Stützmauern	22
Art. 42	Kinderspielplätze	22
Art. 43	Zweiradverkehr	23
Art. 44	Abstellflächen für Motorfahrzeuge	23
Art. 45	Ersatzabgaben	23
Art. 46	Abgeltung des Sondervorteils bei öffentlichen Parkplätzen ..	24
Art. 47	Garage- und Hofzufahrten	24

D.	BAUEINGABE UND BAUKONTROLLE	25
Art. 48	Form des Baugesuches.....	25
Art. 49	Benützung von öffentlichem Strassenraum	26
Art. 50	Baukontrolle	26
Art. 51	Gebühren, Kosten.....	26

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52	Inkrafttreten.....	28
Art. 53	Hängige Baugesuche	28

ANHANG

I	Meldeverfahren: Hinweise zur Praxis der Baukommission	
II	Skizzen zu Messweisen von Bestimmungen	
III	Auszug aus dem kantonalen Baugesetz	} für Drucklegung
IV	Schlagwortverzeichnis	
V	Übersicht der rechtsgültigen Teilzonenpläne	
VI	Übersicht der rechtsgültigen Sondernutzungspläne	

Der Gemeinderat Flawil erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700); Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht vom 6. Juni 1972 (BauG, sGS 731.1); Art. 136 lit. g des Ge-meindegesetzes vom 23. August 1979 (GG, sGS 151.2); Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (StrG, sGS 732.1) das nach-stehende

BAUREGLEMENT

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

Das Baureglement gilt vorbehältlich der Gesetzgebung des Bundes und des Staates für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Fla-wil.

Art. 2

Zielsetzung

1 Das Baureglement bildet die Grundlage für eine zweckmässige Nut-zung des Bodens und eine geordnete bauliche Entwicklung der Ge-meinde.

2 Das Baureglement bezweckt insbesondere:

- a) eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens;
- b) eine geordnete Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Si-cherstellung von geeignetem Boden für die landwirtschaftliche Nut-zung;
- c) eine ansprechende Ortsgestaltung unter Beachtung des regionalen Charakters;
- d) den Schutz von Natur und Umwelt;
- e) die zweckmässige Erschliessung des Baugebietes;
- f) die Schaffung gesunder Wohnungen und Arbeitsplätze;
- g) die Wahrung von Sicherheit und Wohnhygiene im Bauwesen und den Schutz des Menschen vor übermässigen Einflüssen.

Art. 3

- 1 Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung sowie für Überbauungs- und Gestaltungspläne.
- 2 Die Baukommission ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die baupolizeilichen Verfügungen.
- 3 Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und der Baukommission.

Vollzug

Art. 4

Durch Überbauungspläne, Gestaltungspläne sowie Schutzverordnungen können von diesem Reglement abweichende Vorschriften erlassen werden.

Besondere Bauvorschriften

B. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

1. Planungsinstrumente

Art. 5

Ortsplanung

- 1 Die Ortsplanung stellt die planerische Grundordnung dar und richtet sich nach Art. 4 ff. BauG. Sie besteht aus Richtplänen, dem Zonenplan, dem Baureglement und der Schutzverordnung.
- 2 Die vom Gemeinderat erstellten kommunalen Richtpläne und deren massgeblichen Änderungen werden zur Vernehmlassung in der Gemeinde während 30 Tagen öffentlich bekanntgemacht. Während dieser Zeit kann sich jedermann zu den Richtplänen schriftlich äussern. Der Gemeinderat nimmt zu den Einwendungen Stellung. Der Rechtsweg kann nicht beschritten werden. Richtpläne sind für die Behörden wegleitend.
- 3 Der Zonenplan ist Bestandteil des Baureglementes und kann, wie auch die übrigen Planungsinstrumente, bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Massgebend ist der genehmigte Originalplan.
- 4 Massnahmen zum Erhalt von wertvollen Natur- und Kulturobjekten werden in der Schutzverordnung festgelegt. Massgebend ist der genehmigte Originalplan.

Art. 6

Überbauungsplan

- 1 Zur Erreichung einer qualitativ guten Überbauung wird bei Ausarbeitung eines Überbauungsplanes eine Mehrausnützung der zonengemässen Grundnutzung gewährt. Diese wird erst aufgrund eines konkreten Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv zugesichert.
- 2 Die Höhe der Mehrausnützung ist abhängig von der Grösse, Form, Lage, Topographie und Exposition des beigezogenen Gebietes sowie von der Siedlungs- und Projektqualität. Die Mehrausnützung kann in den Zonen WE und W2 bis 25 % und in den übrigen Zonen bis 20 % betragen.
- 3 Die Behörde legt im Überbauungsplan die maximale Mehrausnützung und die dafür zu erfüllenden Anforderungen fest. Als Anforderungen gelten insbesondere die jeweils anwendbaren nachfolgenden Kriterien:
 - a) Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
 - b) überdurchschnittliche architektonische Gestaltung;
 - c) siedlungsgerechte Erschliessung für den Fussgänger- und Fahrverkehr;

- d) Wohnkomfort und Wohnqualität, z.B. bewertet nach dem Wohnungsbewertungssystem (WBS) des Bundesamtes für Wohnungswesen;
- e) Nutzbarkeit und Gestaltung der Freiflächen;
- f) ökologischer Beitrag;
- g) platzsparende, nicht störende Anordnung der Autoabstellplätze.

2. Zonenordnung

Art. 7

Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

Zoneneinteilung

Zonen des Baugebietes:

WE	Wohnzone, 1-2 Vollgeschosse
W2	Wohnzone, 2 Vollgeschosse
W3	Wohnzone, 3 Vollgeschosse
W4	Wohnzone, 4 Vollgeschosse
WG2	Wohn-Gewerbe-Zone, 2 Vollgeschosse
WG3	Wohn-Gewerbe-Zone, 3 Vollgeschosse
WG4	Wohn-Gewerbe-Zone, 4 Vollgeschosse
WG-S	Wohn-Gewerbe-Zone S
GI-A	Gewerbe-Industrie-Zone A
GI-B	Gewerbe-Industrie-Zone B
GI-C	Gewerbe-Industrie-Zone C
K	Kernzone
Wz	Weilerzone
GF	Grünzone Freihaltung
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zonen ausserhalb des Baugebietes

GS	Grünzone Schutz
L	Landwirtschaftszone
UeG	übriges Gemeindegebiet

2.1 Zonen des Baugebietes

Art. 8

Wohnzonen

1 In den Wohnzonen gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise:

Wohnzone	WE	W2	W3	W4
Vollgeschosse max.	2	2	3	4
Gebäudehöhe max. (m)	6.5	7.5	10.0	12.5
Firsthöhe max. (m)	9.0	11.5	14.0	16.5
kleiner Grenzabstand min. (m)	4.0	4.0	5.0	6.0
grosser Grenzabstand min. (m)	6.0	8.0	10.0	12.0
Mehrlängenzuschlag gemäss Abs. 4				
Ausnützungsziffer max.	0.4	0.5	0.6	0.7
Empfindlichkeitsstufen	II	II	II	II

2 In Hanglagen darf auf der Talseite der Fussboden des Erdgeschosses, gemessen ab Oberkant fertig Boden, an keiner Stelle mehr als 3.2 m über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.

3 Sofern die topographischen und wohnhygienischen Verhältnisse es zulassen, darf das Untergeschoss für Wohnnutzungen ausgebaut werden. In der Wohnzone WE darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen das Unter- oder Dachgeschoss mit anrechenbaren Geschossflächen wahlweise ausgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 39 BauR.

4 Der Mehrlängenzuschlag beträgt bei Hauptbauten von mehr als 25.0 m Gebäudelänge 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens 10.0 m. Bei Bauten mit einer Gebäudehöhe von durchgehend weniger als 5.0 m kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

Art. 9

Wohn-Gewerbe-Zonen

1 In den Wohn-Gewerbebezonen gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise:

Wohn-Gewerbe-Zone	WG2	WG3	WG4
Vollgeschosse max.	2	3	4
Gebäudehöhe max. (m)	8.0	10.5	13.0
Firsthöhe max. (m)	12.0	14.5	17.0
kleiner Grenzabstand min. (m)	4.0	5.0	6.0
grosser Grenzabstand min. (m)	8.0	10.0	12.0

Mehrlängenzuschlag gemäss Abs. 4

Ausnützungsziffer max.	0.5	0.6	0.7
Empfindlichkeitsstufen	III	III	III

² In Hanglagen darf auf der Talseite der Fussboden des Erdgeschosses, gemessen ab Oberkant fertig Boden, an keiner Stelle mehr als 3.2 m über dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain liegen.

³ Das Untergeschoss darf nicht für Wohnnutzungen ausgebaut werden.

⁴ Der Mehrlängenzuschlag beträgt bei Hauptbauten von mehr als 25.0 m Gebäudelänge 1/4 der Mehrlänge, jedoch höchstens 10.0 m. Bei Bauten mit einer Gebäudehöhe von durchgehend weniger als 5.0 m oder zwischen reinen Gewerbebauten auf der gleichen Parzelle kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

⁵ Bei Bauten ohne Wohnnutzung kommt der grosse Grenzabstand nicht zur Anwendung. Bei Bauten mit mindestens 25 % gewerblich genutzter Geschossfläche wird die Ausnützungsziffer um 0.1 erhöht.

Art. 10

¹ Die Wohn-Gewerbe-Zone WG-S dient der Erhaltung und Erneuerung von Mischgebieten, in denen vorwiegend traditionelle Stickerhäuser die kleingliedrige Bebauungsstruktur bestimmen.

Wohn-
Gewerbe-Zone S

² Es gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise:

Gebäudehöhe max. (m)	8.5
Firsthöhe max. (m)	12.5
Gebäudelänge max. (m)	14.0
Grenzabstand allseitig min. (m)	4.0
Empfindlichkeitsstufe	III

³ Bei Neu- und Umbauten ist das Erdgeschoss architektonisch als Sockel, hochstehender Keller oder Hochparterre auszubilden. Es hat sich von den darüber liegenden Vollgeschossen optisch zu unterscheiden und darf voll genutzt werden.

⁴ An- und Nebenbauten sind zulässig, wenn sie sich gut in die heutige Bebauungsstruktur einfügen und die kleinmassstäbliche Gliederung nicht beeinträchtigen.

Art. 11

Gewerbe-Indu-
strie-Zonen

1 In der Gewerbe-Industriezone gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise

Gewerbe-Industrie-Zone	GI-A	GI-B	GI-C
Gebäudehöhe max. (m)	13.0	17.0	18.0
Firsthöhe max. (m)	17.0	17.0	18.0
Grenzabstand allseitig min. (m)	5.0	5.0	5.0
Baumassenziffer max. (m)	4.0	6.0	--
Empfindlichkeitsstufen	III	III	III

2 Innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone hat der Grenzabstand der halben Gebäudehöhe der Baute zu entsprechen, mindestens aber 3.0 m und höchstens 5.0 m zu betragen. Gegenüber andern Bauzonen ist ab 10.0 m Gebäudehöhe ein Mehrhöhenzuschlag von 1/2 der Mehrhöhe einzuhalten. Für freistehende Wohnhäuser gelten die Vorschriften der Wohnzone W2.

3 Bauten und Anlagen sind aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Nachbarschaft ansprechend zu gestalten und mit einer angemessenen Bepflanzung in ihre Umgebung zu integrieren.

4 In der Gewerbe-Industrie-Zone GI-C haben sich Bauten bezüglich Stellung, Grösse und Gebäudehöhe sowie Gliederung in die bestehende Quartierstruktur einzuordnen. Neu- und Umbauten sind so zu dimensionieren und zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden Bauten eine ortsbaulich gute Gesamtsituation entsteht. Die Baubewilligungsbehörde kann einen fachlichen Nachweis über die Erfüllung der aufgestellten Kriterien verlangen.

Art. 12

Kernzonen

1 Die Kernzone umfasst die zentrumsbildenden Ortsteile. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Dachform, Traufhöhe und Fassadengliederung gut in die charakteristische Umgebung einzuordnen.

2 Für Bauten gilt ein allseitiger Grenzabstand von 4.0 m.

Art. 13

- 1 In den Weilerzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig. Betreffend Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung gelten die massgeblichen Bestimmungen der kommunalen Schutzverordnung vom 28. März 1995.
- 2 Um- und Ersatzbauten dürfen das Ausmass der bestehenden oberirdischen Gebäudevolumen nicht überschreiten. Für Neubauten gelten die Massvorschriften der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2. Der allseitige Grenzabstand beträgt 4.0 m.
- 3 Bestehende Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind unter Vorbehalt anderweitiger öffentlicher Interessen zu erhalten. Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
- 4 Bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen an bestehenden Bauten ist der Planungswert gemäss der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Weilerzonen

Art. 14

- 1 Die Grünzonen Freihaltung dienen der Gliederung des Siedlungsgebietes.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Zonenzweck erfordert. Massgebend für solche Bauten sind die Bestimmungen für Nebengebäude. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.

Grünzonen Freihaltung

Art. 15

Für Hauptbauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt ein allseitiger Grenzabstand von 5.0 m. Ab 10.0 m Gebäudehöhe ist zusätzlich ein Mehrhöhenzuschlag von 1/2 der Mehrhöhe einzuhalten.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

2.2 Zonen ausserhalb des Baugebietes

Art. 16

Grünzone
Schutz

- 1 Die Grünzonen Schutz dienen der Erhaltung von Lebensräumen geschützter Tiere und Pflanzen. Es ist unzulässig, deren Lebensbedingungen durch Massnahmen oder Eingriffe zu beeinträchtigen.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es der Schutzzweck erfordert.

Art. 17

Landwirtschafts-
zonen

- 1 Für zulässige Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gelten die folgenden Vorschriften:

Gebäudehöhe Wohnbauten max. (m)	7.5
Firsthöhe Wohnbauten max. (m)	11.5
Gebäudehöhe Scheunen max. (m)	8.5
Firsthöhe Scheunen max. (m)	15
Grenzabstand allseitig min. (m)	5
Empfindlichkeitsstufe für lärmempfindliche Räume	III

- 2 Der Ausbau des Untergeschosses für betriebliche Zwecke ist zulässig.

Art. 18

Übriges Gemein-
degebiet

- Für zulässige Bauten und Anlagen im übrigen Gemeindegebiet gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

3. Überbauungsvorschriften

Art. 19

- 1 Wo durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gilt offene Bauweise. Bauweise
- 2 Die offene Bauweise erfordert das allseitige Einhalten der vorgeschriebenen Grenzabstände. Im Rahmen der zulässigen Gebäudelänge oder in Zonen, wo die Gebäudelänge nicht eingeschränkt ist, dürfen Bauten über die Grenze zusammengebaut werden. Häuserreihen sind nach einem einheitlichen Projekt zu gestalten und gleichzeitig zu erstellen.
- 3 Die geschlossene Bauweise erfordert das seitliche Zusammenbauen und die Stellung der Bauten auf die Baulinie. Gegenüber Grundstücken mit offener Bauweise sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten. Zwischen den einzelnen Bauten sind die Brandmauern nach den feuerpolizeilichen Vorschriften zu erstellen.

Art. 20

- 1 Wo keine Baulinie besteht, sind folgende Abstände ab Strassengrenze bzw. Strassen- oder wo vorhanden ab Trottoirrand einzuhalten: Strassenabstand

	an Staats- strassen	an Gemein- destrassen 1. + 2. Kl.	an Gemein- destrassen 3. Kl.	an Wegen 1. + 2. Kl.
Bauten und Anlagen	4.0 m	3.0 m	3.0 m	1.0 m
Bäume und Wälder	2.5 m	2.5 m	2.0 m	2.0 m
Lebhäge, Zierbäume und Sträucher bis 1.8 m Höhe	0.6 m	0.6 m	0.6 m	0.6 m
über 1.8 m Höhe	0.6 m zusätzlich die Mehrhöhe			
Einfriedungen				
von 0.45 m bis 1.2 m Höhe	0.09 m	0.09 m	0.09 m	0.09 m
über 1.2 m Höhe	0.09 m zusätzlich die Mehrhöhe			
Stützmauern bis 1.2 m Höhe	4.0 m	0.09 m	0.09 m	0.09 m
über 1.2 m Höhe	4.0 m	3.0 m	3.0 m	1.0 m

An Wegen 3. Klasse gilt kein Abstand

- 2 Bauten, die dem öffentlichen Verkehr sowie Anlagen, die dem Verkehr dienen, müssen keine Abstände einhalten.
- 3 Der Gebäudeabstand muss auch eingehalten sein, wenn zwischen zwei Bauten eine öffentliche Strasse oder ein öffentlicher Weg liegt. Im übrigen ersetzt der Strassenabstand den Grenzabstand.

Art. 21

Gewässer-
abstand gegen-
über eingedolten
Gewässern

1 Gegenüber Eindolungen im noch nicht überbauten Gebiet gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von 5.00 m plus 1.50 mal die Sohlentiefe ~~im Maximum aber 10 m.~~ * vgl. Verfügr

2 Kleinere und grössere Abstände können im Rahmen von Gewässerausbauprojekten festgelegt werden. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens sind kleinere Abstände nur zulässig, wenn mit Mitwirkung der zuständigen kantonalen Behörde festgestellt wurde, dass das Gewässer nicht geöffnet werden kann bzw. wenn die Voraussetzung von Art. 77 Abs. 1 und 2 BauG erfüllt sind.

Art. 22

Gewässer
abstand gegen-
über Weihern

Gegenüber Weihern gilt für Bauten und Anlagen ein Abstand von 15 m.

C. BAUVORSCHRIFTEN

1. Bauarten

Art. 23

- 1 Als Vorbauten gelten über die Fassade vorspringende Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker, Freitreppen, Vordächer und deren konstruktiv bedingte Abstützungen.
- 2 Vorbauten dürfen mit Ausnahme der Dachvorsprünge auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und höchstens 1.5 m in den Grenz- bzw. 1.0 m in den Abstand von Strassen hineinragen. Gegenüber Staatsstrassen bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes vorbehalten.
- 3 Vorbauten dürfen nicht in das Lichtraumprofil von Verkehrsanlagen ragen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Vorbauten

Art. 24

- 1 Als An- oder Nebenbauten gelten Baukörper, die nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählen, eine maximale Grundfläche von 55 m², eine Gebäudehöhe von 4.0 m und eine Firsthöhe von 6.0 m nicht überschreiten. Sie können freistehen oder an eine Hauptbaute angebaut werden. An Hanglagen ist eine Unterkellerung zulässig, sofern die Bestimmung von Art. 8 Abs. 2 BauR eingehalten bleibt.
- 2 An- oder Nebenbauten haben einen Grenzabstand von 3.0 m einzuhalten. Sofern sie eine Gebäudehöhe von 3.0 m und eine Firsthöhe von 5.0 m nicht überschreiten, gilt ein Grenzabstand von 2.0 m.
- 3 Bei An- oder Nebenbauten kann gegenüber anderen Bauten der Gebäudeabstand bis auf 3.0 m reduziert werden, wenn sich auf den betroffenen Fassadenteilen keine nach Art. 39 BauR erforderlichen Fensterflächen befinden.
- 4 An- oder Nebenbauten mit max. 36 m² Grundfläche können auch bei offener Bauweise mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts bis an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden; beim späteren Zusammenbau einer Baute gleicher Dimension und Erscheinungsform ist keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich.

An- und Nebenbauten

Art. 25

Wintergärten

Für Wintergärten bis zum Ausmass von Anbauten gilt der kleine Grenzabstand.

Art. 26

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten liegen unter dem gewachsenen und auch unter dem gestalteten Terrain. Freiliegende Teile haben den Vorschriften bezüglich An- und Nebenbauten zu genügen.

2. Baumasse

Art. 27

Geschosse

1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das im Wesentlichen über dem Terrain und unter dem Dachraum liegt und weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt.

2 Als Untergeschosse gelten Geschosse, die bis Oberkant fertige Decke gemessen, den Niveaupunkt

- a) bis maximal 10 % Hangneigung, höchstens 1.0 m
- b) über 10 % Hangneigung, höchstens 1.6 m

überragen.

3 Als Dachgeschosse gelten:

- a) Geschosse welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, von Oberkant fertig Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut gemessen, höchstens 0.8 m aufweisen;
- b) Attikageschosse, welche auf den Gebäudelängsseiten von Oberkant fertig Boden, zuzüglich einer Brüstungshöhe von 0.80 m, bis zum Schnittpunkt der Fassade über dem obersten Vollgeschoss unter einem Winkel von 45° zurückliegen.

Art. 28

Grenzabstand

~~1 Wo ein grosser und ein kleiner Grenzabstand vorgeschrieben wird, ist der grosse Grenzabstand auf der gegen den Himmelssektor Nordost bis Nordwest orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Der kleine Grenzabstand gilt bei den übrigen Gebäudeseiten.~~

vgl. Verfügung

2 Sind zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten vorhanden, kann die Baukommission eine Aufteilung des grossen Grenzabstandes gestatten. Der kleine Grenzabstand darf nicht unterschritten werden.

vgl. Verfügung
3 ~~Steht die Hauptwohnseite schief oder versetzt zur Grenze, kann der grosse Grenzabstand als Grenzabstandsfläche senkrecht vor der massgebenden Gebäudeseite angeordnet werden. Dabei darf der kleine Grenzabstand nirgends unterschritten sein.~~

Art. 29

Zwischen gewerblich genutzten Bauten auf gleichem Grundstück, die betrieblich oder funktionell zusammengehören, kann der Gebäudeabstand bis auf das Mass der halben Gebäudehöhe der höheren Baute reduziert werden, sofern dadurch weder andere Vorschriften noch öffentliche Interessen verletzt werden und eine architektonisch gute Lösung erzielt wird.

Gebäudeabstand

Art. 30

1 Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung einer Baute exklusive Anbauten.

Gebäudelänge

2 Bei abgesetzten, gegliederten oder andern speziellen Grundrissformen entspricht die Gebäudelänge der längeren Seite des den Gebäudgrundriss umhüllenden flächenkleinsten Rechtecks exklusive Anbauten.

Art. 31

1 Bei Flachdachbauten wird die Gebäudehöhe an der Oberkante der Fassadenbrüstung gemessen.

Gebäudehöhe
Flach- und Pult-
dächer

2 Bei Pultdächern darf die höhere Gebäudeseite die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Art. 32

Die Firsthöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Daches.

Firsthöhe

3. Ausführung und Gestaltung der Bauten

Art. 33

Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Grösse, Form und Gestaltung in die Landschaft einzuordnen.

Gestaltung

Art. 34

Dachform

- 1 Dachflächen dürfen mit Ausnahme der zulässigen Dachaufbauten eine maximale Neigung von 45° nicht überschreiten.
- 2 Bei Attikageschossen dürfen sich technisch bedingte Bauteile wie Treppenhaus und Liftaufbau bis an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses ausdehnen.
- 3 Spezielle Dachformen wie Mansardendächer, Tonnendächer und dergleichen sind zulässig, sofern sie einschliesslich Konstruktion unter einem Profil von 0.80 m (Kniestock) ab der zulässigen Gebäudehöhe und einem Winkel von 45° von der Fassade zurückstehen.

Art. 35

Dachaufbauten,
Dacheinschnitte,
Solaranlagen,
Dachflächenfen-
ster,

- 1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Solaranlagen sind architektonisch gut zu gestalten und dürfen den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen, wobei Dacheinschnitte auf einen Drittel der Fassadenlänge zu beschränken sind. Sie sind mindestens 1.0 m von der stirnseitigen Fassadenflucht zurückzusetzen und haben von der Firstlinie einen senkrechten Abstand von mindestens 0.50 m einzuhalten. Ausgenommen sind Kamine, Ventilationszüge und dergleichen.
- 3 Dachflächenfenster dürfen maximal 1/20 der Dachfläche pro Gebäudeseite einnehmen. Davon ausgenommen sind Wintergärten.

Art. 36

Antennen

- 1 Einzelantennen und Parabolspiegel sind zurückhaltend zu platzieren und fachgerecht zu installieren.
- 2 Bei Steildächern sind Antennen unter Dach anzuordnen, sofern dies technisch machbar ist. Ansonsten darf pro Gebäude nur eine Antennenanlage errichtet werden.

Art. 37

Bewegliche und
feste Einrich-
tungen gegen-
über der Strasse

- 1 Äussere Einrichtungen gegenüber der Strasse wie Fensterläden, äussere Ladentüren, Reklameanlagen, Markisen und Storen dürfen weder in geschlossenem oder offenem Zustand noch beim Öffnen oder Schliessen in das Lichtraumprofil von Strassen und Wegen ragen.
- 2 Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Strassenraumes oder des darüber befindlichen Luftraumes durch Firmenschilder, Schaukästen, Treppenstufen, Storen, Ablaufrohre usw. ist eine besondere Konzession der Baukommission erforderlich.

Art. 38

Auf neuen und auf bestehenden Dächern von Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden könnte, sind von den folgenden Dachneigungen an Schneefangvorrichtungen anzubringen:

Schneefänger

- a) bei Ziegel, Eternit- und Schieferdächern ab 25°;
- b) bei Metalldächern ab 15°.

Art. 39

1 Wohn- oder Schlafräume in neuen Wohnhäusern haben eine Nettobodenfläche von mindestens 10 m² aufzuweisen.

Mindestmasse

2 Räume mit Wohnnutzungen haben in neuen Wohnhäusern eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.3 m aufzuweisen. Bei abgeschrägten Räumen ist diese über mindestens 8 m² Nettobodenfläche einzuhalten.

3 Die minimale Fensterfläche hat bei Wohn- und Schlafräumen 1/10 der Nettobodenfläche zu betragen. Abweichungen sind möglich, wenn durch andere Massnahmen eine gleichwertige natürliche Belichtung erreicht wird.

4 Die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf nicht gegen den Himmelssektor Nordost bis Nordwest orientiert sein.

5 In Mehrfamilienhäusern sind genügend allgemein zugängliche und den Wohnungen zugeordnete Abstellräume bereitzustellen. Ihre Fläche hat mindestens zu betragen:

- a) für allgemein zugängliche Abstellräume, z.B. für Fahrräder, Mofas, Kinderwagen: 5 % der anrechenbaren Geschossfläche;
- b) für individuelle Abstellräume in der Wohnung, im Keller oder im Estrich: 10 % der anrechenbaren Geschossfläche.

4. Ausführung und Gestaltung des Umschwungs

Art. 40

1 Terrainveränderungen sind auf den natürlichen Geländeverlauf und die örtlichen Verhältnisse abzustimmen. Böschungen dürfen die folgenden Steigungsverhältnisse nicht überschreiten:

Umgebung von Bauten und Anlagen

- a) bis zu einer Hangneigung von 10 % eine Steigung von 2 : 3;
- b) über einer Hangneigung von 10 % eine Steigung von 1 : 1.

2 Auffüllungen dürfen das Profil, bestehend aus der zulässigen Steigung ab der Grenze und einer parallel verlaufenden Höhe von 1.5 m

über dem gewachsenen Terrain, nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind kleinräumige tiefe Geländemulden und eine angemessene Aussen-Sitzplatzfläche.

³ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind nur soweit zulässig, als die Höhendifferenz zwischen Oberkante fertige Decke des Untergeschosses und dem gestalteten Terrain im Mittel aller Fassaden 1.5 m nicht überschreitet.

Art. 41

Stützmauern

1 Einzelne Stützmauern dürfen maximal eine Höhe von 1.5 m aufweisen und haben das Profil der maximal zulässigen Auffüllung einzuhalten. Stützmauern bis 0.5 m Höhe und solche bis 1.5 m Höhe mit Zustimmung des Nachbarn dürfen an die Grenze von zwei Privatgrundstücken gestellt werden.

2 Höhere Stützmauern sind ausserhalb des Grenz- und Strassenabstands zulässig, sofern sie architektonisch begründet oder zur Hangsicherung notwendig sind.

Art. 42

Kinderspielplätze

1 Beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen sind genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen. Dabei werden Kleinwohnungen bis 2 Zimmer nicht angerechnet.

2 Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 20 % der anrechenbaren Wohngeschossfläche aufweisen, wovon ein Viertel der Spielfläche mit einem Hartbelag zu versehen ist. Dabei werden Wege und Plätze, welche sich für das Spiel eignen, angerechnet. Spielplätze sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche aufzuteilen und zu gestalten.

3 Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. 110.– je fehlenden m² (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = 110.0 Punkte; Basis April 1998). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend.

Art. 43

Bei Bauten mit zu erwartendem Zweiradverkehr kann die Bewilligungsbehörde die Erstellung einer angemessenen Zahl gedeckter Abstellplätze verlangen.

Zweiradverkehr

Art. 44

1 Bei Neubauten und wesentlichen Zweckänderungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

a) Mehrfamilienhäuser:

1 Platz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung

1 Besucherplatz pro 4 Wohnungen, aber mindestens 1 Platz

b) Einfamilienhäuser:

1 Platz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche

c) Andere Nutzungen, wie Gewerbe, Restaurant, Läden:

Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der VSS-Norm SN 640 290 (Ausgabe Mai 1993) oder Ergebnisse besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.

Die Berechnung ist auf das ganze Gebäude vorzunehmen. Dabei sind Divisionsreste aufzurunden. Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern gelten als Abstellflächen.

2 Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen ist eine entsprechend reduzierte Anzahl Pflichtplätze zu erstellen.

3 Beim Nachweis einer realistischen Ersetzbarkeit des Personenwagenverkehrs durch den öffentlichen Verkehr, den Fussgänger- oder den Zweiradverkehr kann die Baukommission die Erstellung einer geringeren als der erforderlichen Zahl von Abstellplätzen zulassen. Bestehen Zweifel an der Ersetzbarkeit, hat der Baugesuchsteller den Nachweis der genügend grossen Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl an Abstellplätzen zu erbringen; bei sichtlichen Missständen sind die fehlenden Parkplätze auf Verlangen der Behörde nachträglich zu realisieren. Bei Bauten, die für längere Zeit nicht voll belegt werden, gilt eine analoge Regelung.

Art. 45

1 Ist ein Ersatzbeitrag für Parkplätze zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. 6'450.– (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = 110.0 Punkte; Basis April 1998). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend. Er wird mit Baubeginn fällig.

Ersatzabgaben

2 Ersatzabgaben geben keinen Anspruch auf Verwirklichung oder Zuteilung bestimmter Parkplätze an einem bestimmten Ort.

3 Werden fehlende Parkplätze innert zehn Jahren nach Fälligkeit der Ersatzabgabe nachträglich erstellt, hat der Pflichtige Anspruch auf zinslose Rückerstattung der bezahlten Abgabe. Dabei wird der Rückerstattungsbetrag für jedes abgelaufene Jahr der Ersatzpflicht um 10 % reduziert.

Art. 46

Abgeltung des
Sondervorteils
bei öffentlichen
Parkplätzen

1 Eigentümer von Liegenschaften im Einzugsbereich eines neu errichteten öffentlichen Parkplatzes können zur Abgeltung ihres Sondervorteils verpflichtet werden, wenn deren Liegenschaft nicht über die erforderliche Anzahl Parkplätze verfügt und sie bisher keine Ersatzabgaben oder Abgeltungen entrichtet haben.

2 Die Beitragshöhe darf den reglementarischen Betrag der Ersatzabgabe nicht überschreiten.

3 Die von der Politischen Gemeinde finanzierten Erstellungskosten einer Parkieranlage dürfen gesamthaft höchstens zu 50 % überwält werden.

Art. 47

Garage- und
Hofzufahrten

1 * Nicht überdachte Garagen- und Hofzufahrten dürfen bei Einzelanlagen höchstens 15 %, bei Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an eine öffentliche Strasse darf das Gefälle ab dem Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 3.0 m höchstens 3 % betragen. Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens ab 3.5 m von der Fahrbahngrenze an unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind beidseitig mit Radien von mindestens 3.0 m oder wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1.5 m auszurunden.

2 Vor jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Länge so anzulegen, dass ein normaler Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- und Fahrbahnfläche zu beanspruchen. Bei Garagen für grössere Wagen und Nutzfahrzeuge ist die Vorplatztiefe entsprechend zu vergrössern.

* Soweit die Gefordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 Str G keine weitergehende Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende Höchst- bzw. Mindestmasse:
(vgl. Verfügung)

D. BAUEINGABE UND BAUKONTROLLE

Art . 48

1 Für das Baugesuch ist ein auf der Bauverwaltung erhältliches Formular zu verwenden. Das Baugesuch hat zu enthalten:

Form des Baugesuches

- a) Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung aus den Plänen nicht ersichtlich ist;
- b) Berechnung der Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer;
- c) Aktueller Auszug des Plans für das Grundbuch, vom Nachführungsgeometer datiert und unterzeichnet, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Motorfahrzeugabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen oder Wege;
- d) Grundriss aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten und der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen;
- e) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Höhen und des gewachsenen Bodens sowie des Niveaupunktes mit der Meereshöhe;
- f) Kanalisationseingabe mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle usw. (Grundriss und Längenprofil nach VSA);
- g) auf Verlangen Kaminpläne im Massstab 1:50;
- h) Luftschutz-Eingabe nach gesetzlichen Vorschriften;
- i) Ölfeuerungs- und Tankanlageeingabe zuhanden der Feuerschutz- bzw. Gewässerschutzorgane;
- k) Umgebungsplan mit Terraingestaltung, Bepflanzung, Kinderspielflächen, Einzäunung, Stützmauern usw. über das gesamte Grundstück. Bei kleineren Bauvorhaben können diese Angaben in den übrigen Plänen eingetragen werden.
- l) Energienachweis;
- m) Unterlagen nach Art. 12 Luftreinhalteverordnung (LRV) und Art. 34 Lärmschutzverordnung (LSV).

2 Bei Fassadenänderungen (wie Einbau von Fenstern, Türen, Vorplatzüberdachungen) ist ein Plan einzureichen, in dem die vollständige Fassade samt den beabsichtigten Änderungen ersichtlich ist. Bei geschlossener Bauweise sind die benachbarten Bauten in den Plan einzubeziehen.

3 Auf Verlangen der Baukommission sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben ein Modell einzureichen. Die Baukommission ist

auch befugt, Bemusterungen zu verlangen und für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen. Für einfache Bauvorhaben kann die Baukommission die Anforderungen an das Baugesuch reduzieren.

4 Bauliche Veränderungen sind durch Farbe zu kennzeichnen. Für bestehende Bauteile gilt die schwarze, für abzubrechende die gelbe und für neue die rote Farbe.

5 Die Unterlagen des Baugesuches sind in dreifacher Ausfertigung, gefalzt auf das Normalformat A4 (210 x 297 mm) einzureichen. Sie müssen vom Bauherrn, Projektverfasser und, sofern mit dem Bauherrn nicht identisch, vom Grundeigentümer unterzeichnet und mit Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Massen versehen sein.

Art. 49

Benützung von
öffentlichem
Strassenraum

1 Öffentlicher Strassenraum darf nur mit Bewilligung der Bauverwaltung für die Ausführung privater Bauten und Anlagen in Anspruch genommen werden. Die Bewilligung richtet sich nach dem Strassengesetz.

2 Werden öffentliche Strassen, Wege und Plätze durch Bauarbeiten verschmutzt, so sind sie sofort zu reinigen. Allfällige Schäden sind dem Bausekretariat umgehend zu melden. Die Bauverwaltung entscheidet im Sinn von Art. 18 des Strassengesetzes, wie die Schäden zu beheben sind.

3 Öffentliche Einrichtungen wie Strassen, Wege und Plätze, Leitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte sind vor Beschädigung zu schützen. Hydranten, Schieber und Verteilkasten müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.

Art. 50

Baukontrolle

1 Der Bauverwaltung sind zum Zwecke der Baukontrolle vor bzw. während der Bauzeit die in der Baubewilligung aufgeführten Baustadien unaufgefordert anzuzeigen.

2 Die Baukontrolle durch die Baukommission oder die von ihr beauftragten Organe hat innert zwei Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

Art. 51

1 Für die Behandlung von Baugesuchen, Bauermittlungen und weiteren Verrichtungen in Anwendung des Baureglements sowie für den gesteigerten Gemeingebrauch von öffentlichem Strassenraum sind Gebühren zu entrichten.

Gebühren, Kosten

2 Auslagen von Dritten, welche die Behandlung des Vorhabens auslöste, können dem Gesuchsteller weiter verrechnet werden.

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52

Inkrafttreten

1 Dieses Baureglement sowie der zugehörige Zonenplan treten mit der Genehmigung durch das Baudepartement in Kraft.

2 Das Baureglement vom 28. März 1995^{*} sowie die Vorschriften der Weilerzone gemäss Teilzonenplan vom 7. September 2001 werden ausser Kraft gesetzt.

** ausgenommen Art. 18 Abs 2
(vgl. Verfügung)*

Art. 53

Hängige Baugesuche

Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln.

Vom Gemeinderat erlassen am: 6. Januar 2004

Gemeinderat Flawil:

Der Gemeindepräsident:

Werner Muchenberger



Der Ratsschreiber:

Roland Schmid



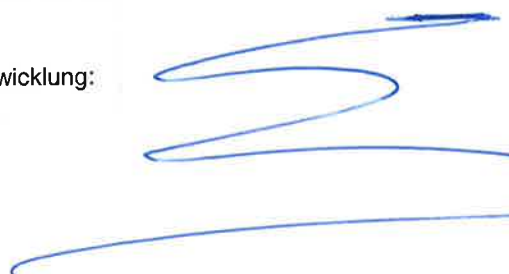
1. Öffentliche Auflage vom 12. Januar bis 10. Februar 2004

2. Öffentliche Auflage vom 19. April bis 18. Mai 2004

Dem fakultativen Referendum unterstellt: vom 9. August bis 7. September 2004

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 22. Dez. 2004

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:




ANHANG I

Meldeverfahren:

Hinweise zur Praxis der Baukommission

Im Meldeverfahren nach Art. 82ter des Baugesetzes werden behandelt:

1. Bauten und Anlagen, die weder die Interessen von Einspracheberechtigten noch wesentliche öffentliche Interessen berühren, können auf Begehren des Baugesuchstellers im Meldeverfahren bewilligt werden.

2. Innerhalb der Bauzone können im Meldeverfahren behandelt werden:

- Dachflächenfenster, sofern diese Art. 35 Abs. 3 BauR entsprechen; Solaranlagen bis max. 1/20 der Dachfläche.
- Gartengerätehäuser, An- und Kleinbauten (auch für Tierhaltung) bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Firsthöhe von 4.0 m. Der Grenzabstand beträgt 2.0 m, ausser der Eigentümer der Nachbarparzelle hat einer Grenzabstandsunterschreitung unterschrieben zugestimmt.
- Nicht gegen aussen in Erscheinung tretende Umbauarbeiten, welche einer Feuerschutzbewilligung bedürfen. Nutzungsänderungen bleiben baubewilligungspflichtig.
- Geringfügige Fassadenänderungen wie Fenster- oder Türeinstbau, Vordächer und dergleichen.
- Anlagen wie einzelne Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Gartensitzplätze, Pergolen und dergleichen.

3. Im Meldeverfahren entfallen die Pflicht zur Visierung sowie das Anzeige- und Auflageverfahren.

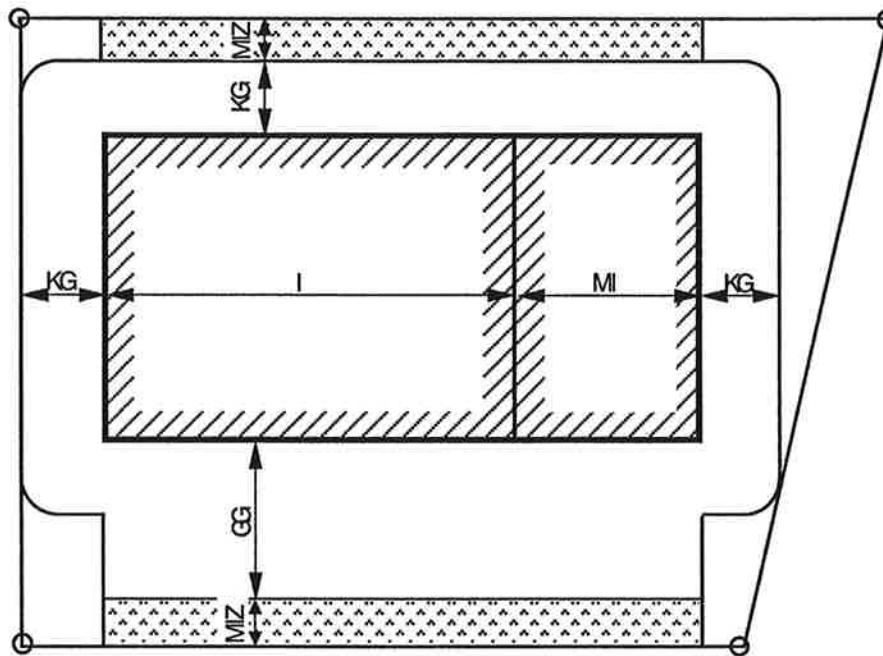
4. Voraussetzung für die Durchführung des Meldeverfahrens ist die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke.

5. Das Vorhaben darf ausgeführt werden, wenn die zuständige Gemeindebehörde nicht innert 30 Tagen nach Eingang des Baugesuchs dem Gesuchsteller mitteilt, dass das Gesuch in das ordentliche Verfahren verwiesen oder aber abgelehnt wird.

ANHANG II

Skizzen zu Messweisen von Bestimmungen

1) Bei geraden Gebäuden parallel zur Grenze



$$\text{MIZ} = \frac{\text{MI (max. 10m)}}{4}$$

I = Gebäudelänge

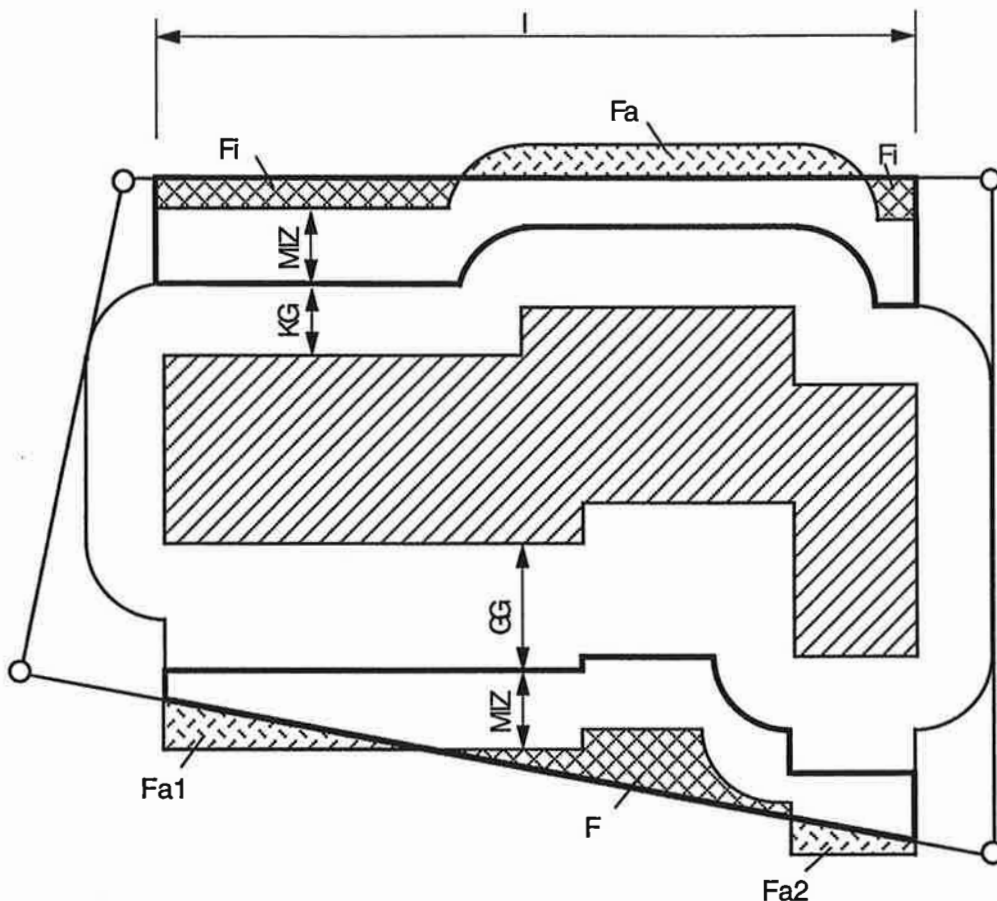
MI = Mehrlänge

KG = Kleiner Grenzabstand

GG = Grosser Grenzabstand

MIZ = Mehrlängenzuschlag

2) Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen

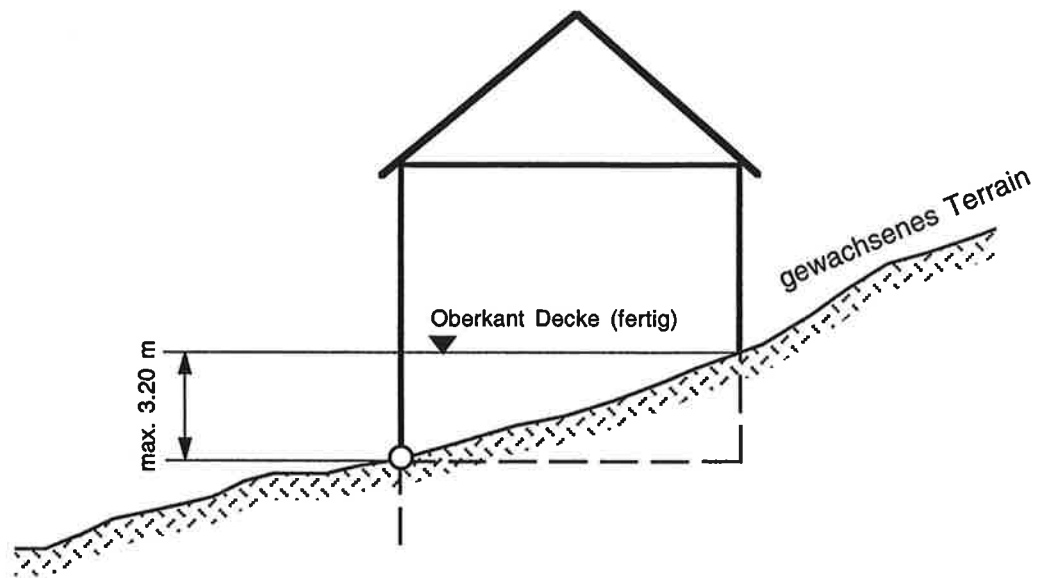


$$F_a = F_{i1} + F_{i2}$$

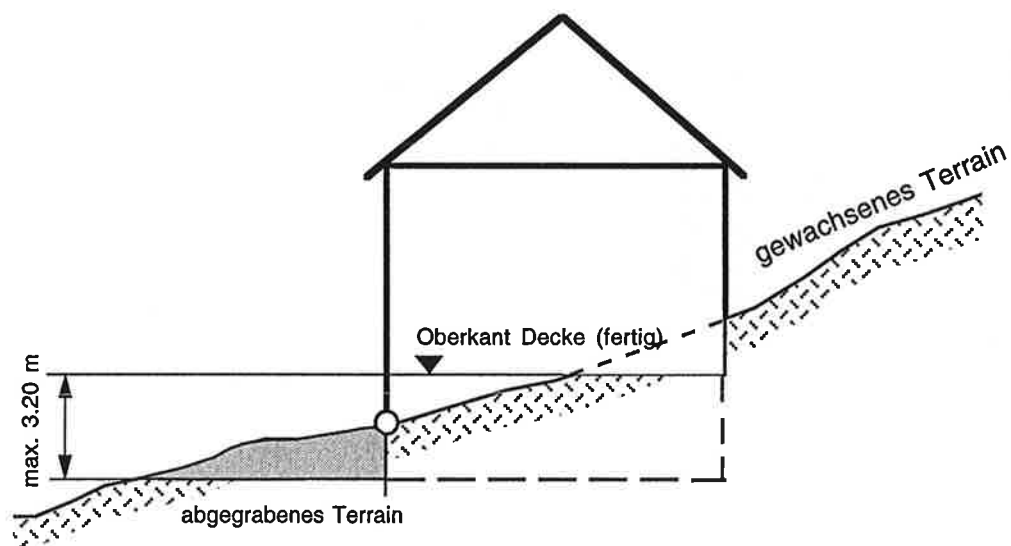
$$F_i = F_{a1} + F_{a2}$$

- F_i = Flächenausgleich innerhalb Grenze
 F_a = Flächenausgleich ausserhalb Grenze
 KG = Kleiner Grenzabstand
 GG = Grosser Grenzabstand
 I = Massgebende Gebäudelänge gemäss Art. 30 Abs. 2 BauR
 MIZ = Mehrlängenzuschlag
 = ausgleichener Mehrlängenzuschlag

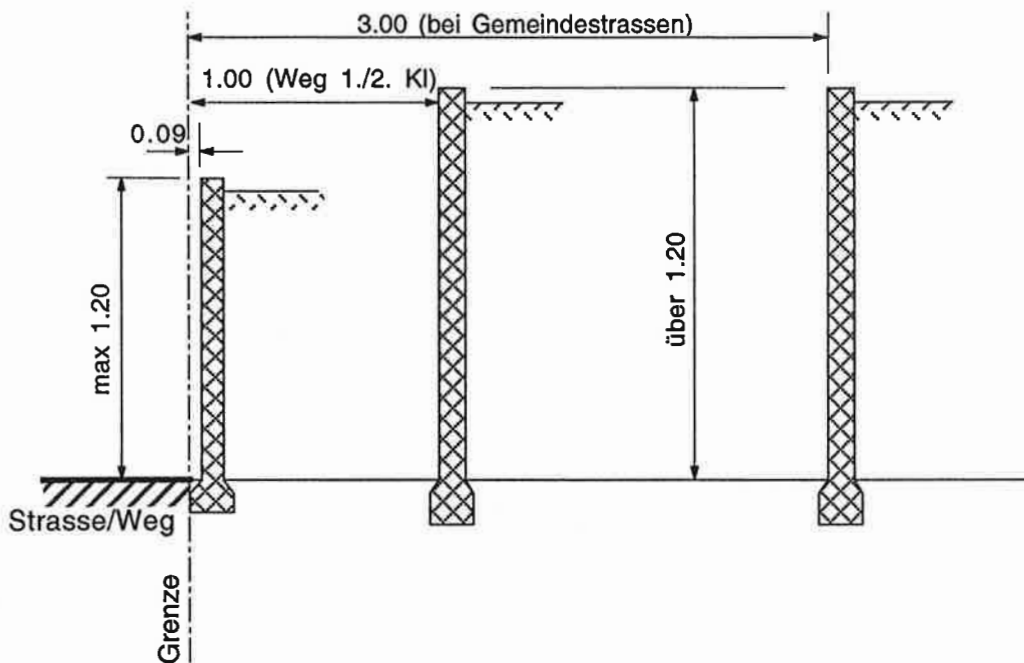
1) Bei gewachsenem Terrain



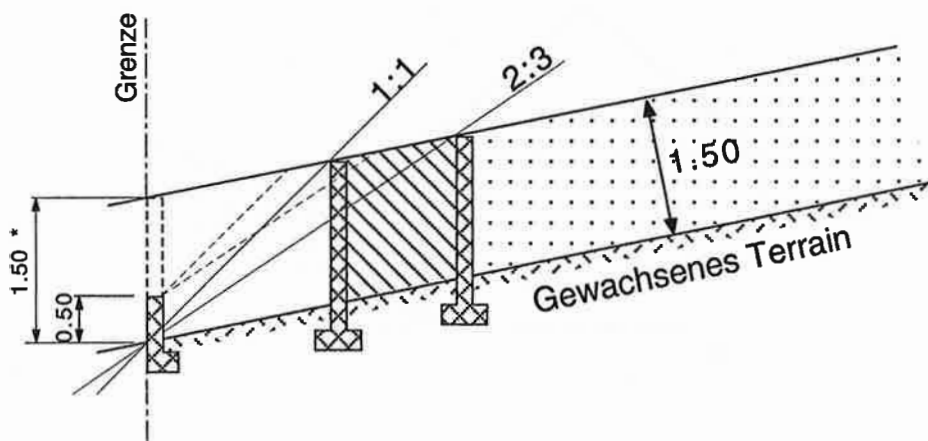
2) Bei abgegrabenem Terrain



1) Bei Gemeindestrassen und Wegen



2) Bei Privatgrundstücken

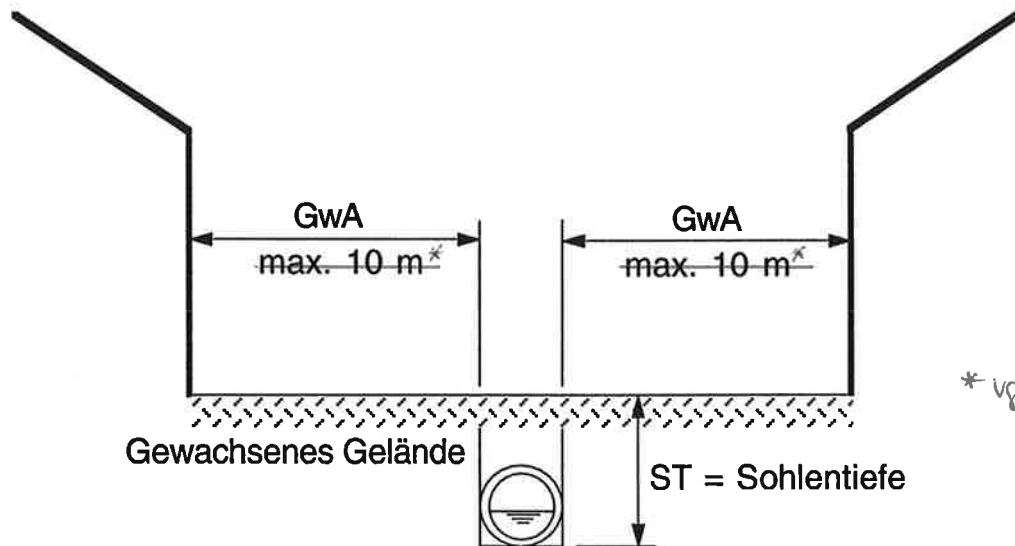


2:3 Bei Hangneigungen unter 10%

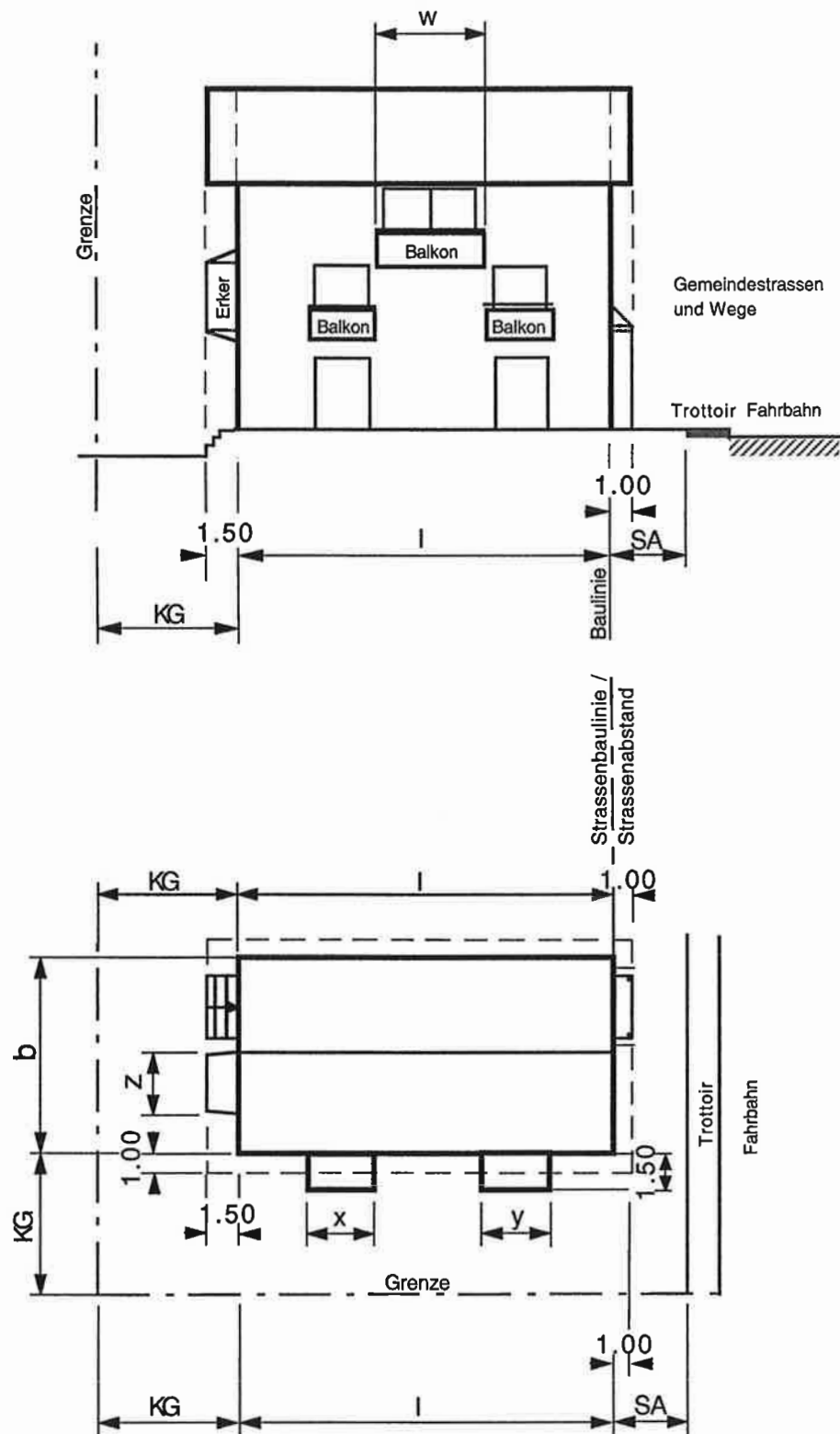
1:1 Bei Hangneigungen über 10%

* Mit Zustimmung des Nachbarn

Gewässerabstand GwA = $5\text{m} + 1.5 \times \text{ST}$ (im max. 10 m)



* vgl. Verfügung



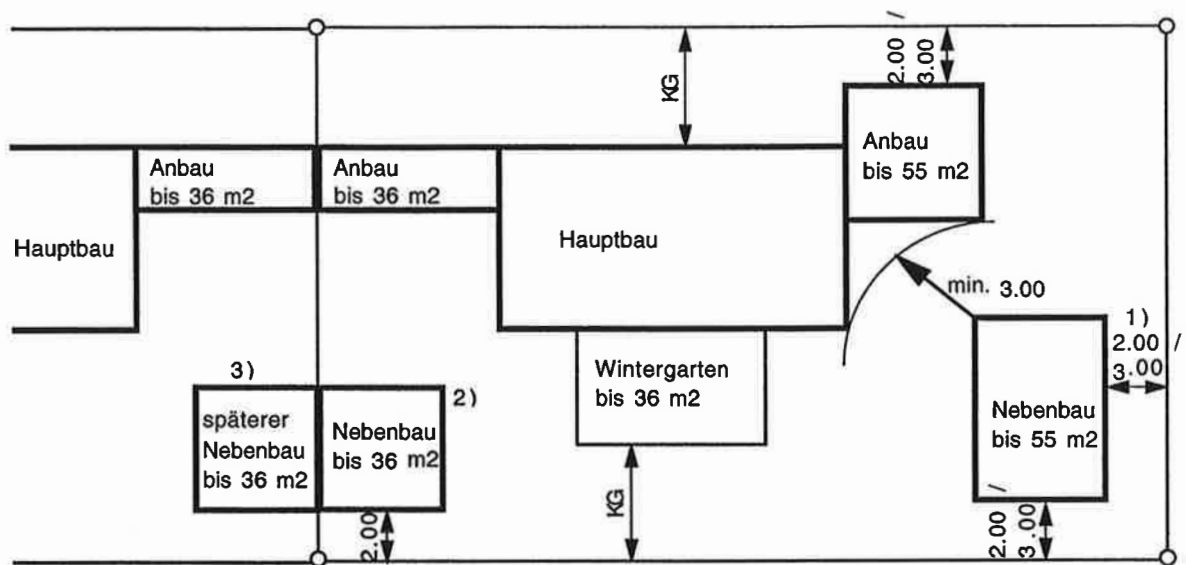
SA = Strassenabstand

KG = Kleiner Grenzabstand gemäss BauR

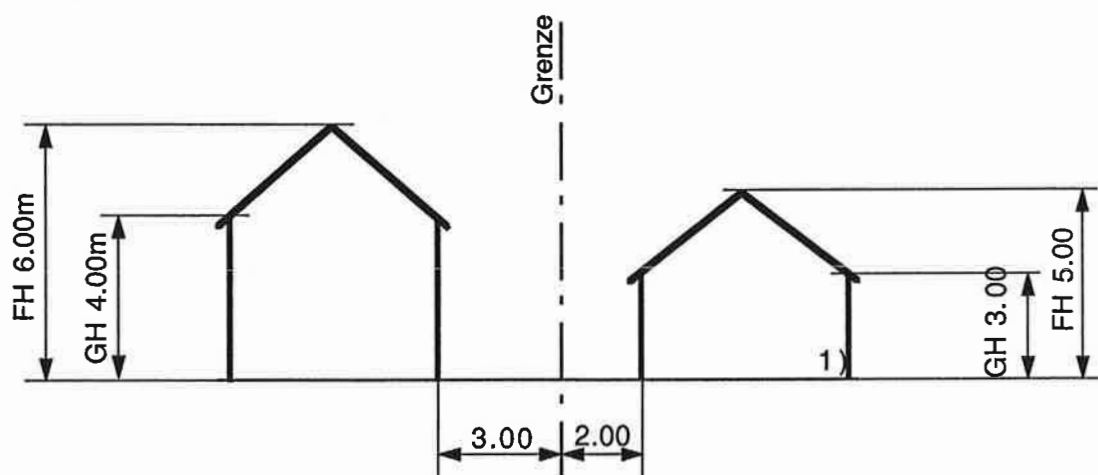
Alle Masse sind Maximalmasse

Summe der Vorbauten auf gleicher Höhe pro Fassade $\leq l/3$ bzw. $b/3$

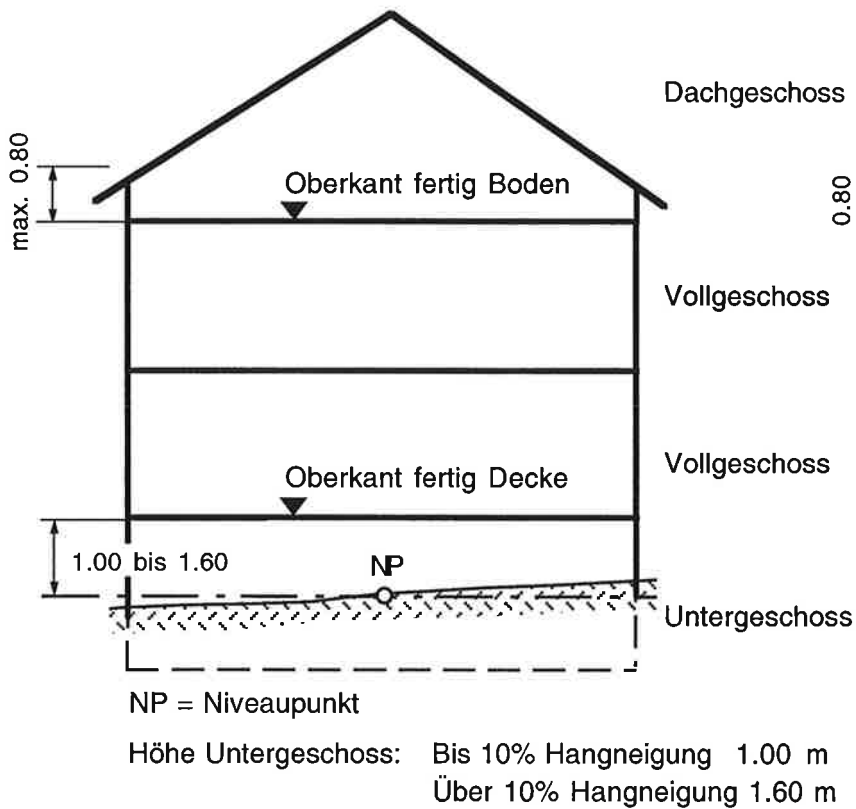
Bsp: $w \leq l/3$ $(x+y) \leq l/3$ $z \leq l/3$



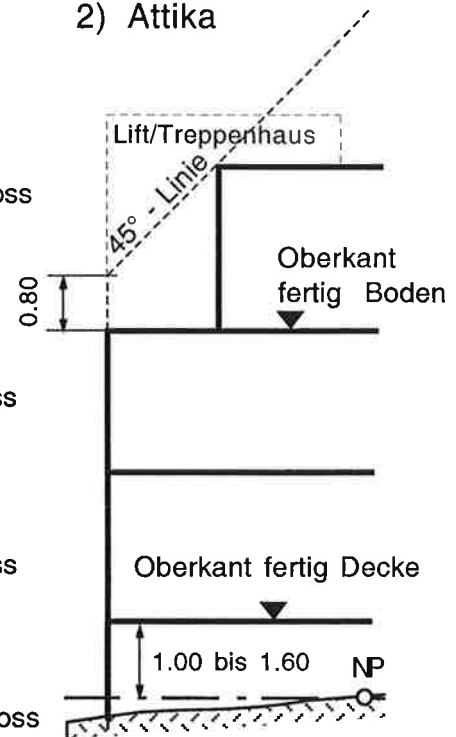
- 1) Nebenbauten mit geringer Höhe gemäss Abs. 2
- 2) mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn
- 3) keine Zustimmung des Nachbarn erforderlich bei gleicher Grösse



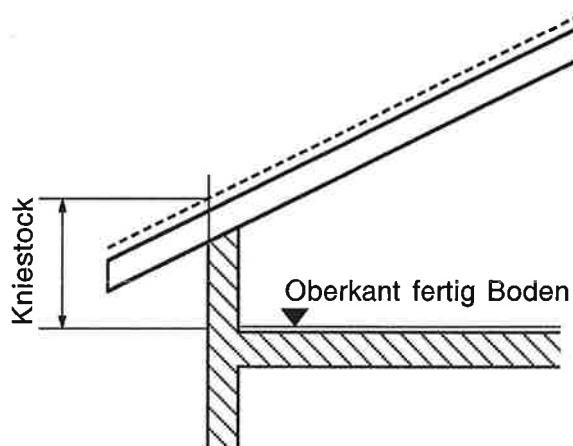
1) Schrägdach



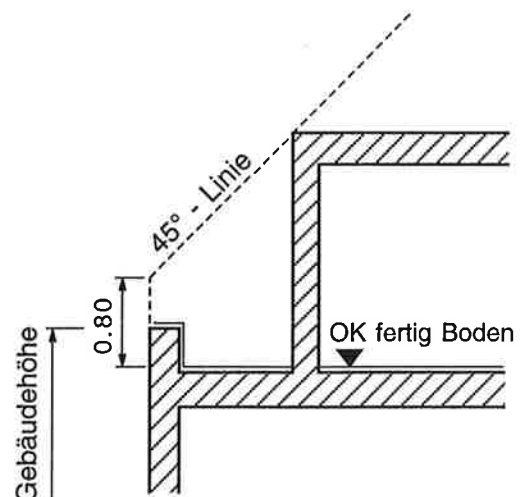
2) Attika



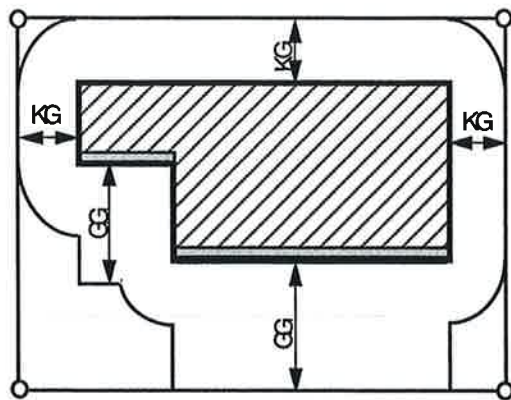
Detail Schrägdach



Detail Attika



1) Grosser Grenzabstand auf Hauptwohnseite



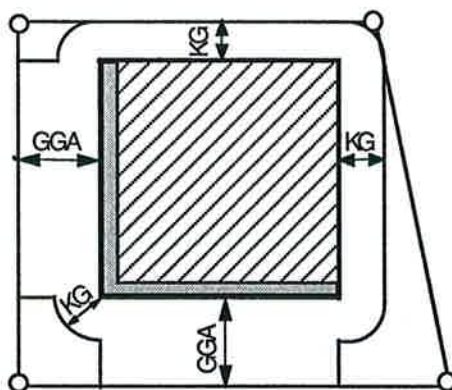
KG = Kleiner Grenzabstand

GG = Grosser Grenzabstand

GGA = Aufgeteilter grosser Grenzabstand

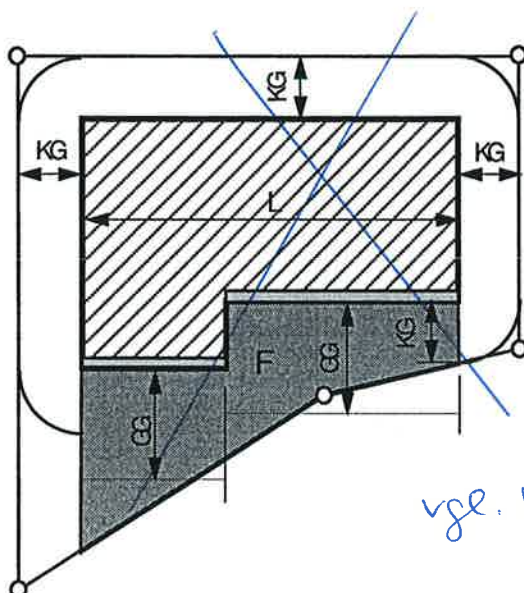
= Hauptwohnseite

2) Aufteilung grosser Grenzabstand



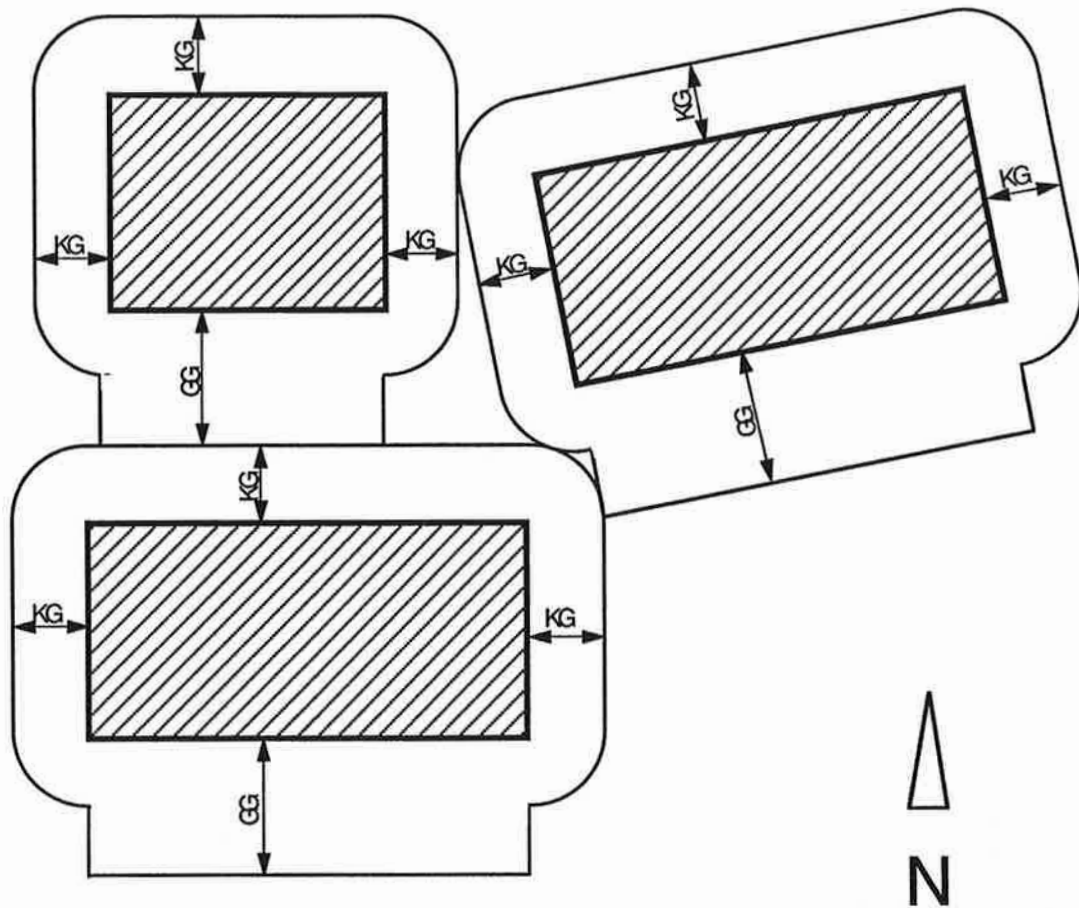
$$GGA = \frac{KG + GG}{2}$$

3) Hauptfassade schief / versetzt zur Grenze



$$F = GG \times L$$

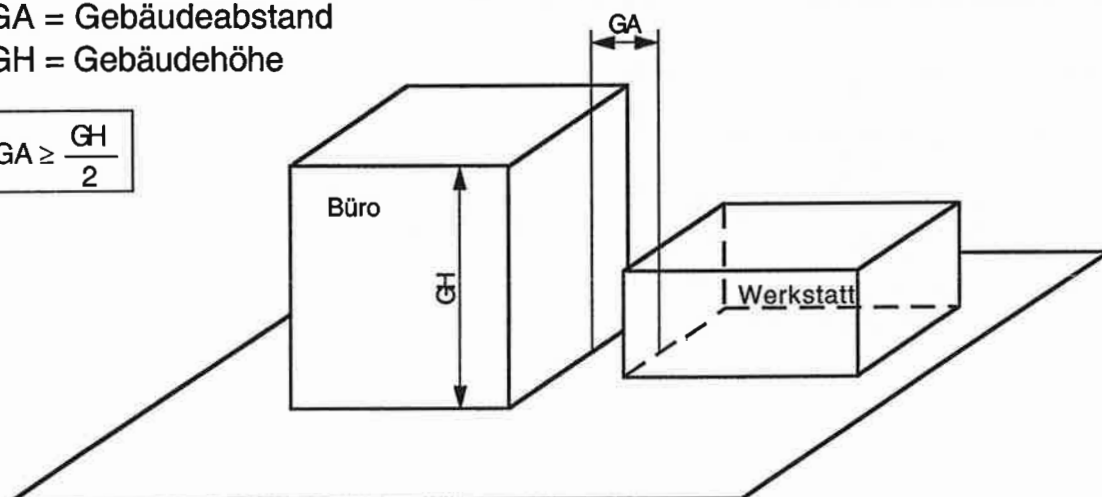
vgl. Verleugung



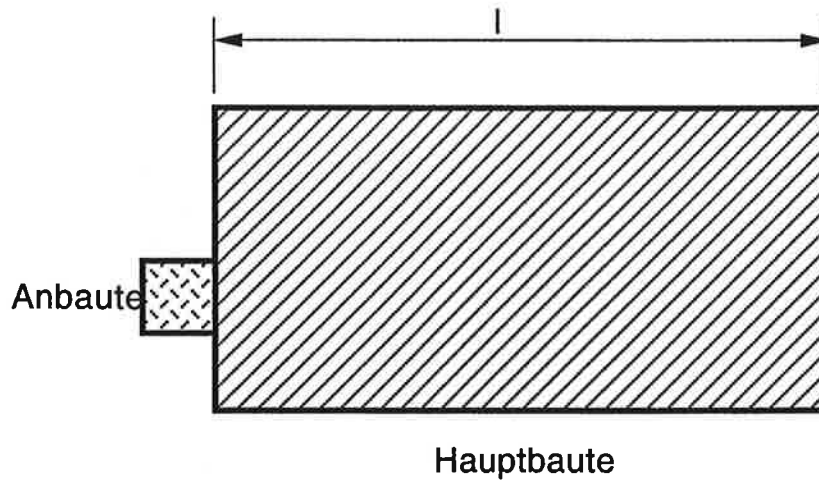
KG = kleiner Grenzabstand
 GG = grosser Grenzabstand
 GA = Gebäudeabstand
 GH = Gebäudehöhe

Ausnahme nach Art. 29

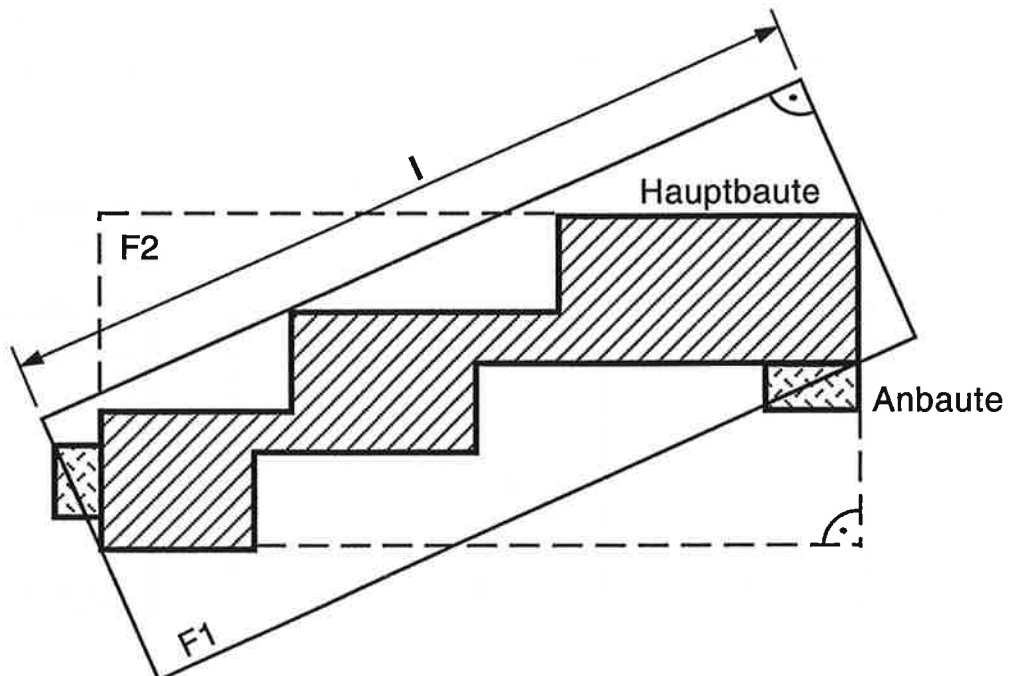
$$GA \geq \frac{GH}{2}$$



1) Bei einfachen Grundrissformen

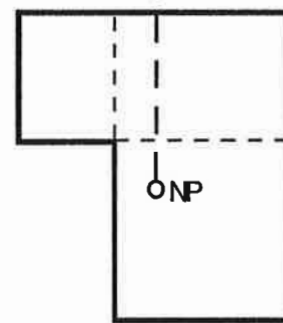
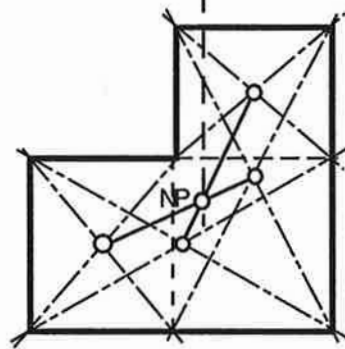
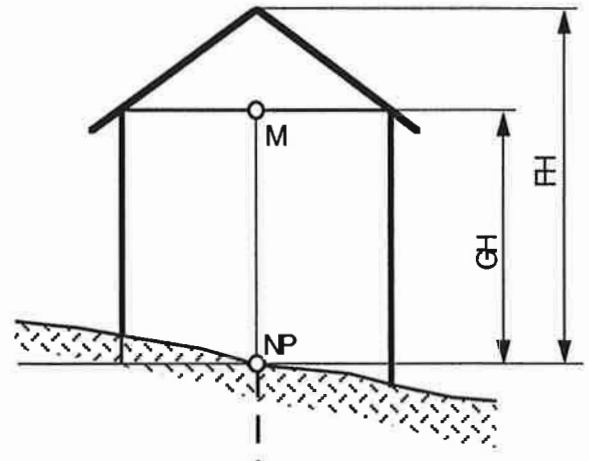
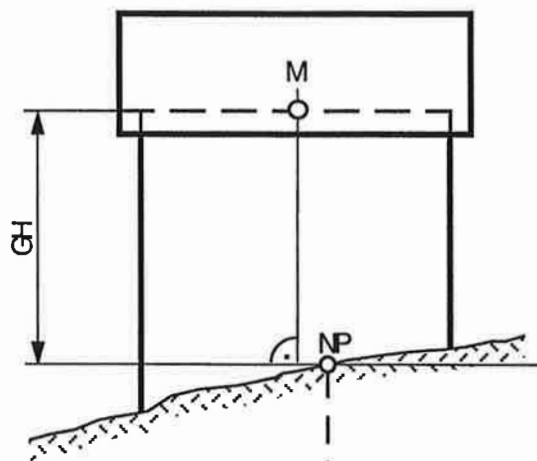


2) Bei abgesetzten, gegliederten oder anderen speziellen Grundrissformen



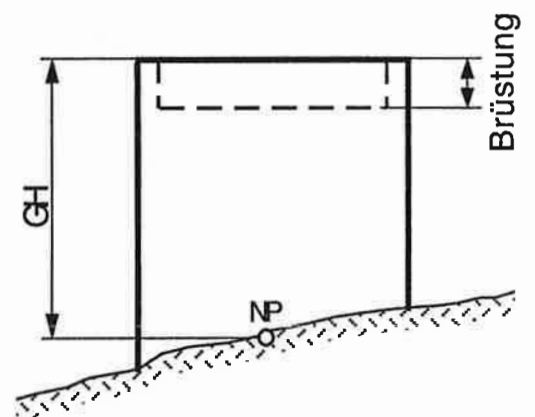
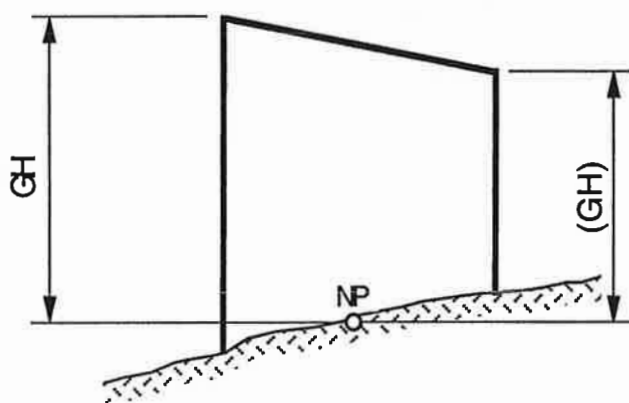
Fläche F1 ist kleiner als Fläche

l = Massgebende Gebäudelänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages



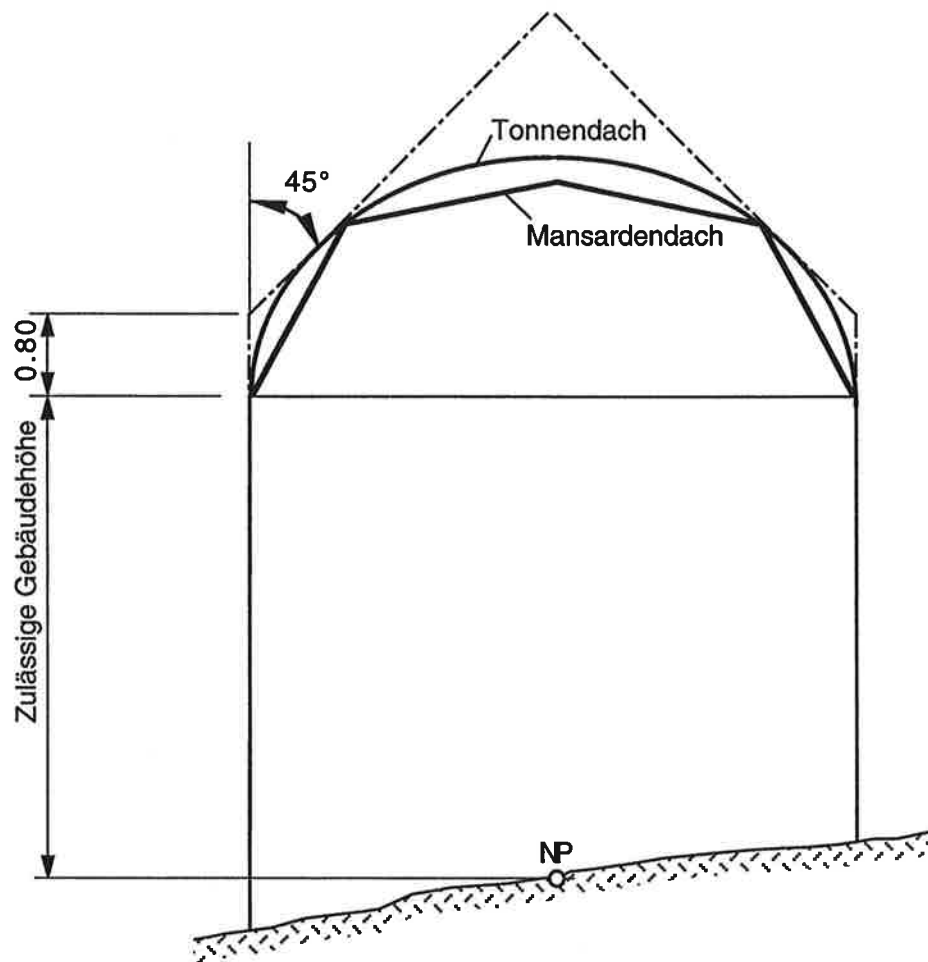
Pultdach

Flachdach



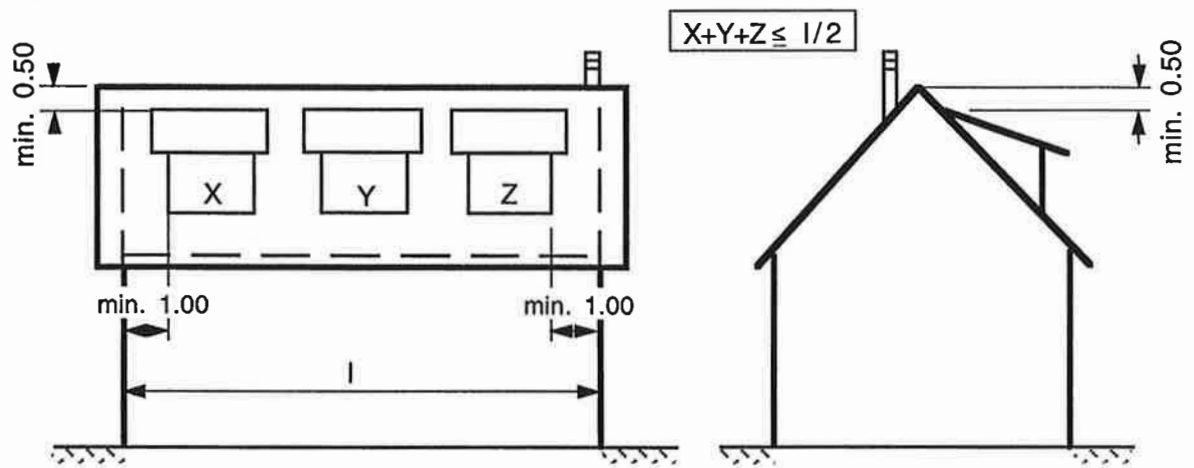
NP = Niveaupunkt
GH = Gebäudehöhe

M = Fassadenmitte
FH = Firsthöhe

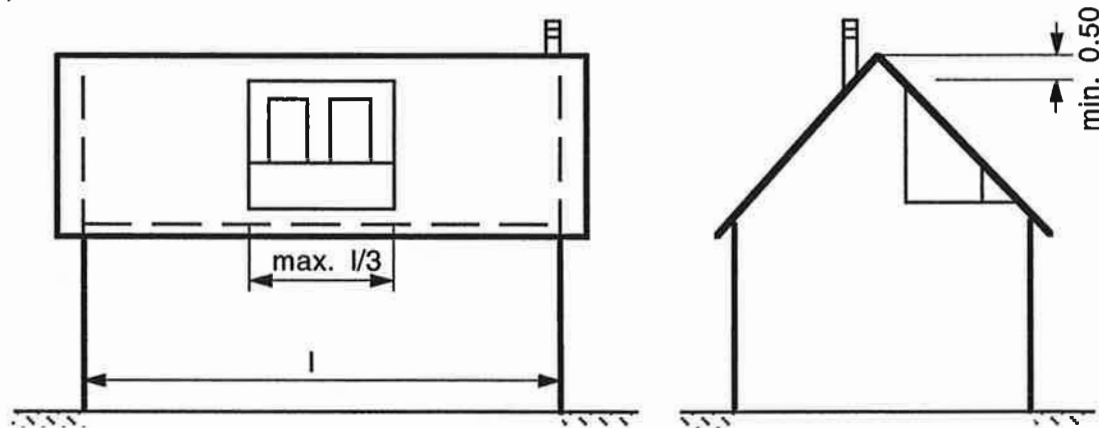


Art.35 BauR Solaranlagen / Dachaufbauten, -einschnitte und -flächenfenster

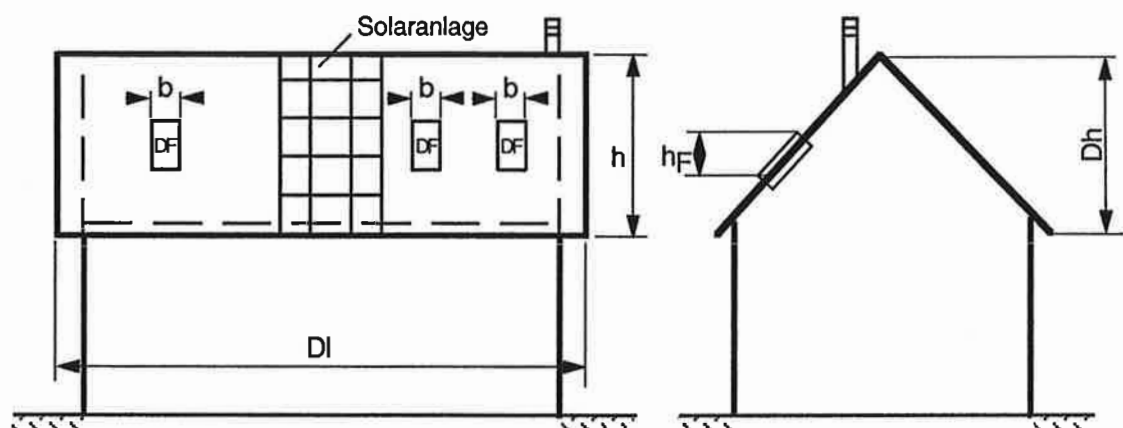
1) Dachaufbauten



2) Dacheinschnitte



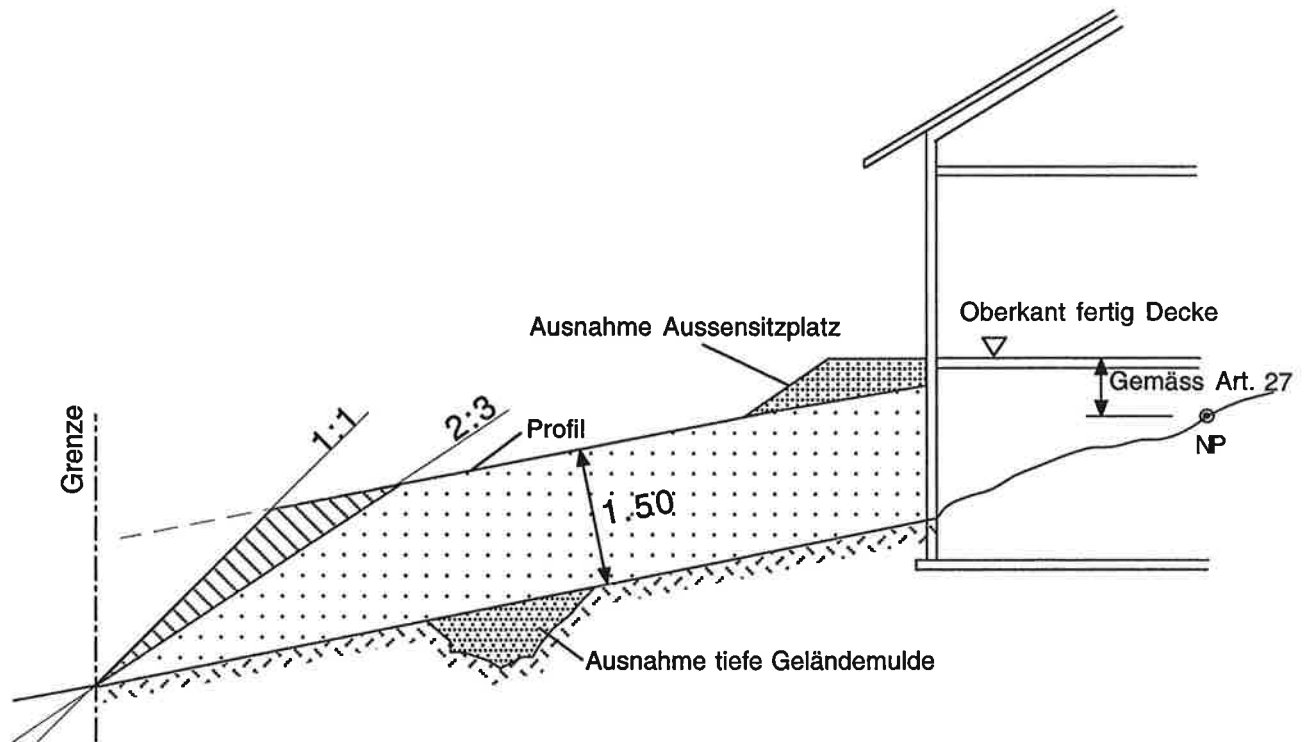
3) Dachflächenfenster / Solaranlagen



$\Sigma DF = \text{maximal } F/20 \text{ pro Gebäudeseite}$

Dachfläche $F = DI \times Dh$
 Fensterfläche $DF = hF \times b$

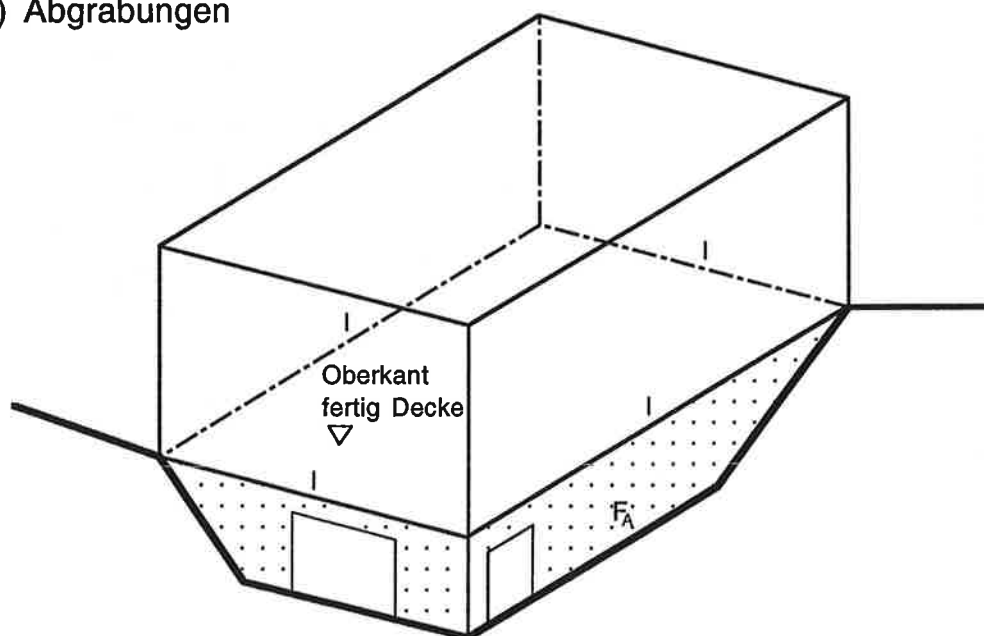
1) Mit Böschungen / Auffüllungen



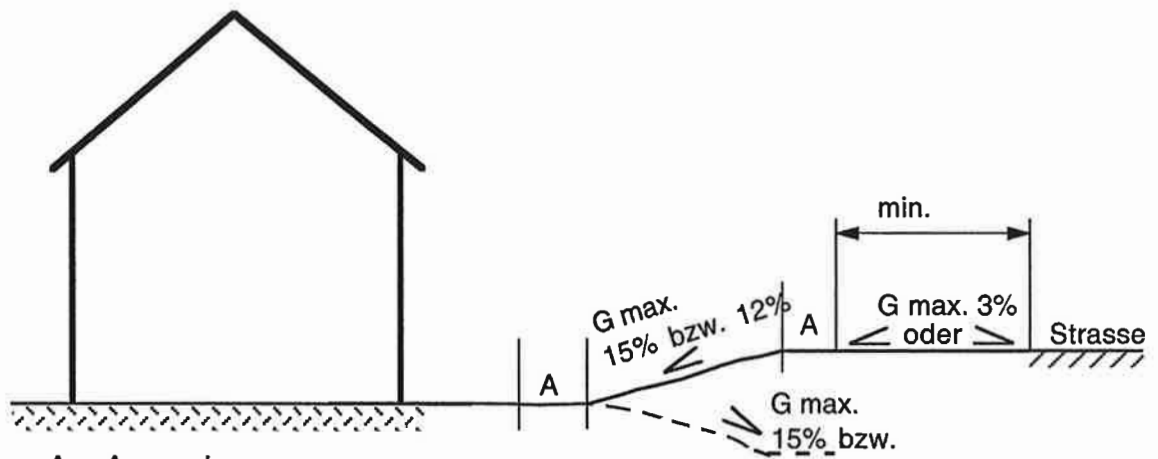
2:3 Bei Hangneigungen unter 10%

1:1 Bei Hangneigungen über 10%

2) Abgrabungen



Abgrabungsfläche $F_A \leq 1.50\text{m} \times \text{Summe } l$



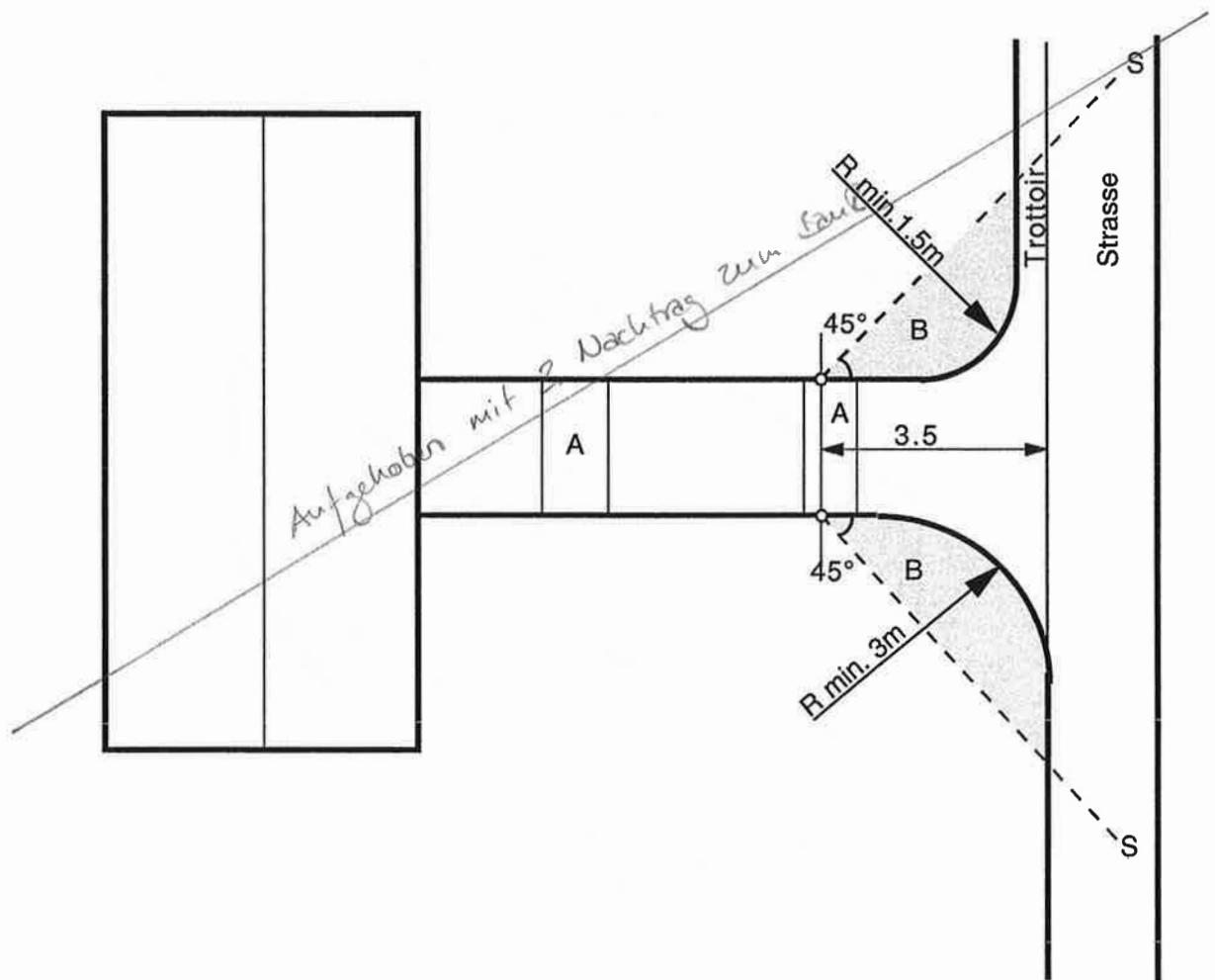
A = Ausrundungen

S = Sichtlinie 45°

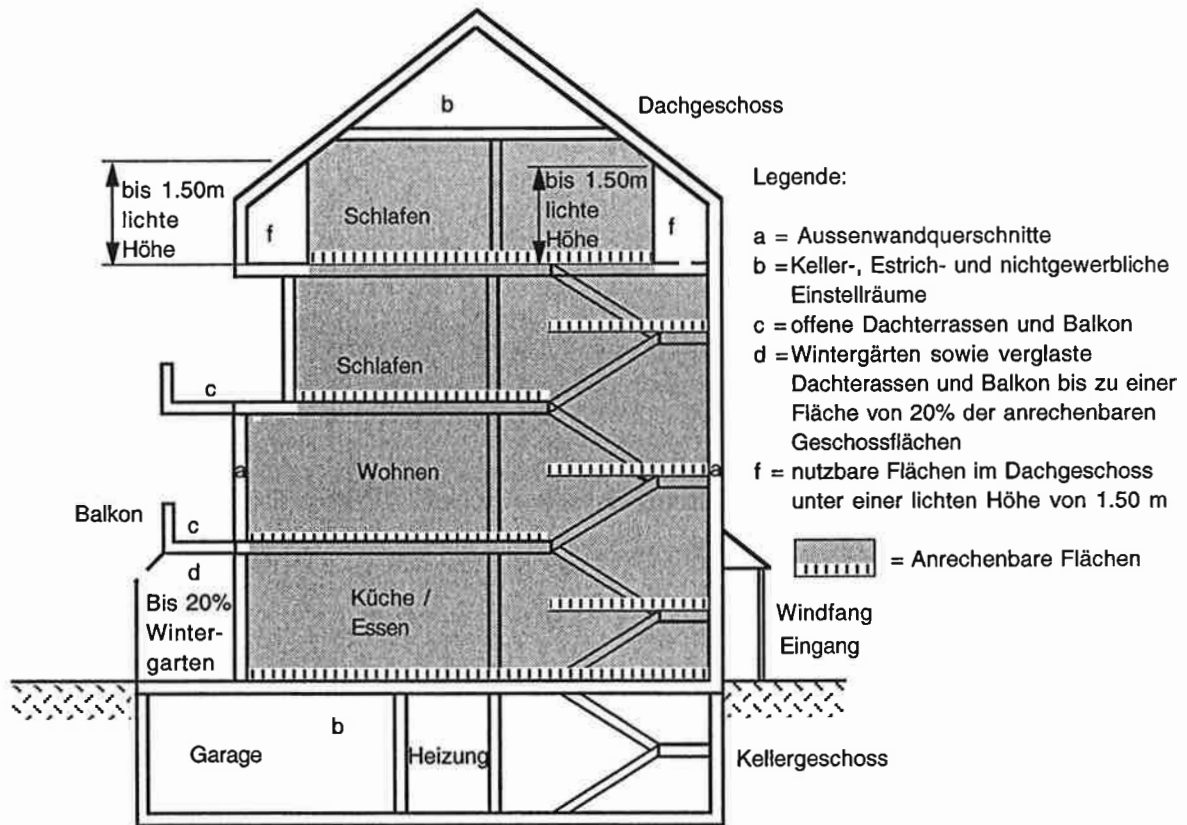
G = Gefälle/Steigung

R = Radien

B = Sichtberme max. Höhen von Mauern und Pflanzen 0.80m

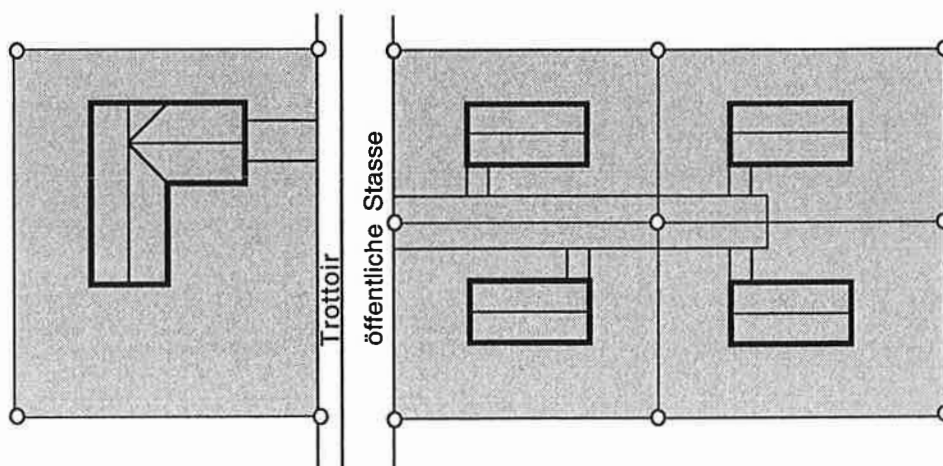


1) Anrechenbare Geschossfläche



$$\text{Ausnützungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{anrechenbare Parzellenfläche}} \quad \frac{(aGF)}{aPF}$$

2) Anrechenbare Parzellenfläche





Nachtrag zum Baureglement

- Vom Gemeinderat erlassen am 4. Mai 2010/8. März 2011
- Öffentliche Auflage vom 1. Juni 2010 bis 30. Juni 2010
- Ergänzungsaufgabe vom 23. März 2011 bis 21. April 2011
- Fakultatives Referendum vom 13. Januar 2012 bis 21. Februar 2012
- In Anwendung ab

Der Gemeinderat Flawil erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979¹; Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972²; Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988³, Art. 3 des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009⁴ sowie gestützt auf Art. 20 Bst. k der Gemeindeordnung vom 4. Dezember 1980 folgenden Nachtrag zum Baureglement:

Vollzug

~~Art. 3. Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung sowie für Überbauungs- und Gestaltungspläne.~~

~~Die Baukommission ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde. Sie ist zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die baupolizeilichen Verfügungen.~~

~~Die Bauverwaltung übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und der Baukommission.~~

Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung im Sinne des Art. 4 ff BauG und kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Organisationsreglement delegieren. Insbesondere wird das Bauwesen an die Bau- und Umweltkommission delegiert.

Der Gemeinderat bezeichnet die für die Bauaufsicht und den Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderates und der Bau- und Umweltkommission zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung.

Zoneneinteilung

Art. 7. Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

Zonen des Baugebietes:

~~WG-S~~ wird aufgehoben
KB⁵ Kernzone B (neu)

Zonen ausserhalb des Baugebietes:

IE S Intensiverholungszone Sport

¹ SR 700; abgekürzt RPG

² sGS 731.1; abgekürzt BauG

³ sGS 732.1; abgekürzt StrG

⁴ sGS 151.1; abgekürzt GG

⁵ Fassung gemäss Erlass vom 8. März 2011 (Ergänzungsaufgabe vom 23. März 2011 bis 21. April 2011)

Kernzone B (neu)⁶

Art. 10. In der Kernzone B gelten folgende Vorschriften der Regelbauweise

max. Gebäudehöhe und Firsthöhe	12.0 m
max. Gebäudelänge	12.0 m
mind. Grenzabstand allseitig	2.5 m
Empfindlichkeitsstufe	III

Die Gebäudelänge darf bis 29.0 m erweitert werden, wenn sich die Baute durch entsprechende Gliederung gut in die Siedlungsstruktur einfügt. Die Länge der einzelnen gegliederten Baukörperteile darf 12.0 m nicht überschreiten.

Intensiverholungszone (neu)

Art. 16^{bis}. Die Intensiverholungszone Sport (IE S) dient der Tennisplatznutzung. Neben den erforderlichen Einrichtungen für die Tennisplätze ist ein Clubhaus zulässig. Dafür gelten folgende Bauvorschriften:

Gebäudehöhe ist gleich Firsthöhe max. (m)	4
Gebäudelänge max. (m)	35
Gebäudetiefe max. (m)	10
Grenzabstand allseitig min. (m)	3

Für Intensiverholungszone(n) gilt für lärmempfindliche Räume die Empfindlichkeitsstufe IV.

Grenzabstand

Art. 28. Baukommission wird durch **Bau- und Umweltkommission ersetzt.**

Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse

Art. 37. Baukommission wird durch **Bau- und Umweltkommission ersetzt.**

Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Art. 44. Baukommission wird durch **Bau- und Umweltkommission ersetzt.**

Form des Baugesuches

Art. 48. Baukommission wird durch **Bau- und Umweltkommission ersetzt.**

Baukontrolle

Art. 50. Baukommission wird durch **Bau- und Umweltkommission ersetzt.**

⁶ Fassung gemäss Erlass vom 8. März 2011 (Ergänzungsaufgabe vom 23. März 2011 bis 21. April 2011)

Inkrafttreten

Art. 52bis. Der I. Nachtrag tritt mit der Genehmigung des Baudepartementes des Kantons St.Gallen in Kraft.

Meldeverfahren

Anhang I. Baukommission wird durch Bau- und Umweltkommission ersetzt.

Flawil, 4. Mai 2010/8. März 2011

Gemeinderat Flawil



Werner Muchenberger
Gemeindepräsident



Andreas Eisenring
Ratsschreiber

Öffentliche Auflage vom 1. Juni 2010 bis 30. Juni 2010.
Ergänzungsaufgabe vom 23. März 2011 bis 21. April 2011.

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 13. Januar 2012 bis 21. Februar 2012.

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am: **28. APR. 2014**

Für das Baudepartement des Kantons St.Gallen
Mit Ermächtigung: Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation:

Dipl.Ing.ETH Ueli Strauss





II. Nachtrag zum Baureglement

Version 1.21

- Vom Gemeinderat erlassen am 26. April 2016
- Öffentliche Auflage vom 18. Mai 2016 bis 16. Juni 2016
- Fakultatives Referendum vom 24. Oktober 2016 bis 2. Dezember 2016
- Vom Baudepartement genehmigt am
- In Anwendung ab

Formulierungen

Die in diesem Nachtrag verwendeten männlichen Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen und beziehen sich auf Frauen und Männer.

Der Gemeinderat Flawil erlässt gestützt auf Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979¹; Art. 2 und 7 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972²; Art. 136 lit. g **Art. 3 und Art. 90 Abs. 2** des Gemeindegesetzes vom ~~23. August 1979~~ **21. April 2009**³; Art. 102 des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988⁴ sowie gestützt auf Art. 20 Bst. k **Art. 29** der Gemeindeordnung vom 4. ~~Dezember 1980~~ **6. Mai 2011** folgenden **II. Nachtrag zum Baureglement (Änderungen fett)**:

Art. 3 | Vollzug

Abs. 1. Der Gemeinderat ist zuständig für die Ortsplanung im Sinne des Art. 4 ff BauG und kann Aufgaben und Vollzug an Kommissionen gemäss Organisationsreglement delegieren. ~~Insbesondere wird das Bauwesen an die Bau- und Umweltkommission delegiert.~~

~~Abs. 2. Der Gemeinderat bezeichnet die für die Bauaufsicht und den Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderates und der Bau- und Umweltkommission zuständige Stelle der Gemeindeverwaltung.~~

Abs. 2. Das Bauwesen wird an die Bau- und Infrastrukturkommission delegiert. Diese kann nach Bedarf ein beratendes Architektur- oder Planungsbüro beiziehen. Für die Beurteilung von Bauvorhaben mit massgeblichen Veränderungen in Ortsbild- und Strukturschutzgebieten nach Schutzverordnung kann sie ein Fachgremium einsetzen.

Abs. 3. In die Zuständigkeit der Geschäftsleitung Bau und Infrastruktur fallen, sofern keine wichtigen öffentlichen Interessen berührt sind, keine Einsprache erhoben wurde oder keine Ausnahmegewilligung erforderlich ist, die Beschlussfassung über:

- a) geringfügige Änderungen an bestehenden Bauten;**
- b) Korrekturpläne, wenn die Abweichung von den bewilligten Baugesuchsplänen geringfügig ist;**
- c) andere bewilligungspflichtige Sachverhalte von geringer Bedeutung, die von der Bau- und Infrastrukturkommission festgelegt werden.**

Abs. 4. Verfügungen und Entscheide der Geschäftsleitung Bau und Infrastruktur können beim Gemeinderat angefochten werden. Verfügungen und Entscheide der Bau- und Infrastrukturkommission sowie des Gemeinderates können mit Rekurs bei der zuständigen kantonalen Behörde angefochten werden.

¹ SR 700; abgekürzt RPG

² sGS 731.1; abgekürzt BauG

³ sGS 151.2; abgekürzt GG

⁴ sGS 732.1; abgekürzt StrG

Abs. 5. Für die Bauaufsicht und den Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderates und der Bau- und Infrastrukturkommission ist die Geschäftsleitung Bau und Infrastruktur zuständig.

Art. 13 | Weilerzonen

Abs. 1. In den Weilerzonen sind neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Bauten und Anlagen zulässig. Betreffend Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung gelten die massgeblichen Bestimmungen der kommunalen Schutzverordnung vom 28. März 1995.

Art. 28 | Grenzabstand

Abs. 2. Sind zwei annähernd gleichwertige Hauptwohnseiten vorhanden, kann die Bau- und **InfrastrukturUmwelt**kommission eine Aufteilung des grossen Grenzabstandes gestatten. Der kleine Grenzabstand darf nicht unterschritten werden.

Art. 34 | Dachform

Abs. 2. Bei Attikageschossen dürfen sich technisch bedingte Bauteile wie Treppenhaus und Liftaufbau bis an die Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses ausdehnen. **Dachvorsprünge zur Überdachung von Attikaterassen dürfen, in der Horizontalen gemessen, maximal 1.50 m über das Anordnungsprofil des Attikageschosses nach Art. 27 Abs. 3 lit. b) ragen.**

Art. 37 | Bewegliche und feste Einrichtungen gegenüber der Strasse

Abs. 2. Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Strassenraumes oder des darüber befindlichen Luftraumes durch Firmenschilder, Schaukästen, Treppenstufen, Storen, Ablaufrohre usw. ist eine besondere Konzession der Bau- und **InfrastrukturUmwelt**kommission erforderlich.

Art. 42 | Kinderspielplätze

Abs. 3. Sind Ersatzabgaben im Sinn von Art. 74 des Baugesetzes zu leisten, so betragen diese Fr. **126.–** 440.– je fehlenden m² (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = **126.3** 440.0 Punkte; Basis April 1998). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend. **Er wird mit der Bauabnahme fällig.**

Art. 44 | Abstellflächen für Motorfahrzeuge

Abs. 1. Bei Neubauten und wesentlichen Zweckänderungen sind für die nachfolgenden Nutzungsarten folgende Autoabstellplätze vorzusehen:

a) Mehrfamilienhäuser:

1 Platz pro **120 400** m² anrechenbare Geschossfläche, aber mindestens 1 Platz pro Wohnung
1 Besucherplatz pro **6 4** Wohnungen, aber mindestens 1 Platz

b) Einfamilienhäuser:

1 Platz pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche

c) Andere Nutzungen, wie Gewerbe, Restaurant, Läden:

Für alle weiteren Nutzungsarten ist der Bedarf aufgrund der VSS-Norm SN 640 **281 290** (Ausgabe **Februar 2006** ~~Mai 1993~~) oder Ergebnisse besonderer Erhebungen im Einzelfall festzulegen.

Abs. 2. Autoabstellplätze für Besucher sind als solche zu markieren und dauernd dafür zu erhalten.

Abs. 3. (vormals Abs. 2). Bei nachgewiesener, vertraglich geregelter und zweckmässiger Mehrfachnutzung von Autoabstellplätzen ist eine entsprechend reduzierte Anzahl Pflichtplätze zu erstellen.

Abs. 4. (vormals Abs. 3). Beim Nachweis einer realistischen Ersetzbarkeit des Personenwagenverkehrs durch den öffentlichen Verkehr, den Fussgänger- oder den Zweiradverkehr kann die Bau- und ~~Infrastruktur~~ **Umwelt**kommission die Erstellung einer geringeren als der erforderlichen Zahl von Abstellplätzen zulassen. Bestehen Zweifel an der Ersetzbarkeit, hat der Baugesuchsteller den Nachweis der genügend grossen Fläche für die Erstellung der Pflichtzahl an Abstellplätzen zu erbringen; bei sichtlichen Missständen sind die fehlenden Parkplätze auf Verlangen der Behörde nachträglich zu realisieren. Bei Bauten, die für längere Zeit nicht voll belegt werden, gilt eine analoge Regelung.

Art. 45 | Ersatzabgaben

Abs. 1. Ist ein Ersatzbeitrag für Parkplätze zu entrichten, so bemisst sich dieser je fehlenden Abstellplatz auf Fr. **7'400** ~~6'450.-~~ (Zürcher Baukostenindex; Gesamtindex = **126.3** ~~110.0~~ Punkte; Basis April 1998). Dieser Betrag verändert sich dem Indexstand entsprechend. Er wird mit **der Bauabnahme** ~~Baubeginn~~ fällig.

Art. 47 | Garage- und Hofzufahrten

Abs. 1. Soweit die Erfordernisse der Verkehrssicherheit bzw. von Art. 100 StrG keine weitergehenden Anforderungen verlangen, gelten für Ein- und Ausfahrten folgende

Höchst- bzw. Mindestmasse. Nicht überdachte Garagen- und Hofzufahrten dürfen bei Einzelanlagen höchstens 15 %, bei Sammelgaragen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Beim Anschluss an eine öffentliche Strasse darf das Gefälle ab dem Fahrbahnrand auf eine Länge von mindestens 3.0 m höchstens 3 % betragen. **Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift wird die Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) 640 273a (Ausgabe August 2010) angewendet.** ~~Die freie Sicht auf die Strasse soll wenigstens ab 3.5 m von der Fahrbahngrenze an unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf Strassen einmünden, sind beidseitig mit Radien von mindestens 3.0 m oder wo ein Trottoir besteht, von mindestens 1.5 m auszurunden.~~

Art. 48 | Form des Baugesuchs

Abs. 3. Auf Verlangen der Bau- **und Infrastruktur-**kommission sind Detailpläne, ergänzende Baubeschriebe, statische Berechnungen, bei grösseren oder komplizierten Bauvorhaben ein Modell einzureichen. Die Bau- und **Infrastruktur-**Umweltkommission ist auch befugt, Bemusterungen zu verlangen und für schwierig zu beurteilende und aussergewöhnliche Bauten Gutachten einzuholen. Für einfache Bauvorhaben kann die Bau- **und Infrastruktur-**kommission die Anforderungen an das Baugesuch reduzieren.

Art. 50 | Baukontrolle

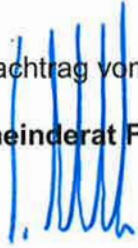
Abs. 2. Die Baukontrolle durch die Bau- und **Infrastruktur-**Umweltkommission oder die von ihr beauftragten Organe hat innert zwei Tagen nach eingegangener Anzeige zu erfolgen. Beanstandungen sind dem Bauherrn bzw. der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

Art. 52ter | Inkrafttreten II. Nachtrag

Der II. Nachtrag tritt mit der Genehmigung des Baudepartementes des Kantons St.Gallen in Kraft.

II. Nachtrag vom Gemeinderat erlassen am 26. April 2016

Gemeinderat Flawil


Elmar Metzger
Gemeindepräsident


Marc Gattiker
Ratsschreiber

Öffentliche Auflage vom 18. Mai 2016 bis 16. Juni 2016

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 24. Oktober 2016 bis 2. Dezember 2016

Vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt am

30. JAN. 2017

Mit Ermächtigung:

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

Ueli Strauss

