

POLITISCHE GEMEINDE QUARTEN
Baureglement

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN		
Art. 1	Zuständigkeit	1
B. PLANUNGSMITTEL		
Art. 2	Richtplan	2
Art. 3	Erlass und Einsichtnahme	2
C. ZONENORDNUNG		
Art. 4	Zoneneinteilung	3
Art. 5	Wohnzone W2 - B	3
Art. 6	Wohn-Gewerbe-Zone	4
Art. 7	Gewerbe-Industrie-Zone a	4
Art. 8	Dorfkernzone	4
Art. 9	Kernzone Flumserberg	4
Art. 10	Grünzonen	5
Art. 11	Intensiverholungszone	5
Art. 12	Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	6
Art. 13	Uebrigtes Gemeindegebiet	6
Art. 14	Gefahrengebiet	6
Art. 15	Lärm-Empfindlichkeitsstufen	7
D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN		
Art. 16	Regelbauweise (Tabelle)	8
Art. 17	Gesamtüberbauung und Mehrausnützung	9
Art. 18	Kleiner und grosser Grenzabstand	9
Art. 19	Berechnung der Geschosszahl	9
Art. 20	Gebäudelänge	10
Art. 21	Strassenabstand	10
Art. 22	An- und Nebenbauten	11

	Seite
Art. 23 Vorbauten	11
Art. 24 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	12
Art. 25 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen	12

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

Art. 26 Mindestanforderungen	13
Art. 27 Belichtung und Besonnung	14
Art. 28 Schneeschutzvorrichtungen	14
Art. 29 Stallungen	14

F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 30 Garage- und Hofzufahrten	15
Art. 31 Kehrrichtbeseitigung	15
Art. 32 Öffentliche und private Werkleitungen	15

G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 33 Sicherheit und Konstruktion	16
Art. 34 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten	16
Art. 35 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	16
Art. 36 Bezug der Bauten	17
Art. 37 Baukontrolle	17

H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSS- BESTIMMUNGEN

Art. 38 Baugesuch	18
Art. 39 Gebühren und Auslagen	19
Art. 40 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten	19

	Seite
ANHANG I Abbildungen	
Ausnützungsziffer	23
Gebäudehöhe / Firsthöhe	24
Mehrlängenzuschlag / Flächenausgleich	25
Kleiner und grosser Grenzabstand Gebäudeabstand	26
Berechnung der Geschosszahl	27
Terraingestaltung	28
 ANHANG II Sachregister	 29
 ANHANG III Baureglementsänderungen vom 29.05.2012	

HINWEIS:

Bau-, Parkplatzreglement und Baugesetz ergänzen sich, d. h. alle sind zur Beurteilung beizuziehen.

BAUREGLEMENT MIT ZONENPLAN

Der Gemeinderat Quarten erlässt nach Art. 2 und 7 des Baugesetzes (sGS 731.1), Art. 102 Abs. 1 lit.b des Strassengesetzes (sGS 732.1) sowie gestützt auf Art. 136 lit. g des Gemeindegesetzes (sGS 151.2) folgendes Baureglement:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zuständigkeit

- ¹ Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.
- ² Zur Vorbereitung der Geschäfte kann der Gemeinderat eine Baukommission bestimmen. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates. Sie hat Antragsrecht an den Gemeinderat.
- ³ Zur Beurteilung wichtiger Bau- und Konzessionsgesuche im Gebiet Flumserberg bestimmen die Gemeinden Flums und Quarten einen gemeinsamen Koordinationsausschuss. Der Ausschuss besteht aus je 2 Mitgliedern der Gemeinden Flums und Quarten.
- ⁴ Dem Koordinationsausschuss sind alle wichtigen Geschäfte vorzulegen, die Auswirkungen auf das Fremdenverkehrsgebiet Flumserberg haben.
- ⁵ Der Koordinationsausschuss gewährleistet den gegenseitigen Informationsaustausch. Bei allen ihm vorgelegten Geschäften steht ihm ein Antragsrecht zu.
- ⁶ Als Beurteilungsgrundlage für alle Projekte dient die Kurortplanung Flumserberg.

B. PLANUNGSMITTEL

Art. 2 Richtplan

¹ Der Richtplan bezeichnet die in der Gemeinde anzustrebende bauliche und landwirtschaftliche Entwicklung.

² Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten:

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

Art. 3 Erlass und Einsichtnahme

¹ Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen und anschliessend während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann schriftliche Anregungen unterbreiten. Der Gemeinderat prüft und beantwortet diese. Er berücksichtigt sie soweit sie zur Verbesserung der Planung beitragen. Der Plan wird darauf dem Baudepartement zur Kenntnisnahme unterbreitet.

² Sämtliche vorhandenen Planungsmittel können unentgeltlich im Original auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

C. ZONENORDNUNG

Art. 4 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Wohnzone	1 Geschoss	W1
b) Wohnzone	2 Geschosse	W2
c) Wohnzone B	2 Geschosse	W2-B
d) Wohnzone	3 Geschosse	W3
e) Wohn-Gewerbezone	2 Geschosse	WG2
f) Wohn-Gewerbezone	3 Geschosse	WG3
g) Wohn-Gewerbezone Spinnerei Murg	5 Vollgeschosse	WG5S
h) Gewerbe-Industriezone		GI
i) Gewerbe-Industriezone a		Gla
k) Industriezone		I
l) Dorfkernzone	2 Geschosse	D2
m) Dorfkernzone	3 Geschosse	D3
n) Kernzone Flumserberg	3 Geschosse	K - B
o) Grünzone (GN = Naturschutz)		G / GN
p) Grünzone GA		GA
q) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OE
r) Intensiverholungszone		IE
s) Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände		S
t) Landwirtschaftszone		Lw
u) Uebrigtes Gemeindegebiet		UeG

² Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:2000, nämlich 1 Mols / 2 Unterterzen und Quarten / 3 Oberterzen / 4 Tannenboden / 5 Murg und 6 Quinten sowie im Landwirtschaftszonenplan 1:10'000 dargestellt.

Art. 5 Wohnzone W2 - B

¹ In der Wohnzone W2-B sind nur beidseits gleich geneigte Satteldächer gestattet. Für An- und Nebenbauten sind andere, gut gestaltete Dachformen zulässig. Ein einzelner Dachaufbau darf in seiner Länge höchstens 1/3, mehrere Dachaufbauten insgesamt höchstens 1/2 der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Für Nebenräume können Dachflächenfenster von max. 0.3 m² gestattet werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Die max. Kniestockhöhe (aussen gemessen) beträgt 50 cm.

² Es ist wahlweise ein Dach- oder Untergeschossausbau bis zu den Höchstmassen nach Art. 19 des Baureglementes gestattet.

³ Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf an keiner Stelle mehr als folgendes Mass über dem gewachsenen bzw. durch Abgrabung freigelegten Terrain liegen:

- 2.70 m, bei einer Geländeneigung bis 30° alter Teilung
- 3.20 m, bei einer Geländeneigung über 30° alter Teilung,
wobei max. 2.70 m sichtbar über dem gestalteten Terrain.

⁴ Terrassenhäuser sind untersagt.

Art. 6 Wohn-Gewerbe-Zone

¹ Bauten und Anlagen sind in bezug auf Gliederung der Fassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten, dass der Charakter eines Wohnquartiers gewahrt bleibt.

² Die Wohn-Gewerbezone WG5S dient der Umnutzung des bestehenden Spinnereigebäudes.

Art. 7 Gewerbe-Industrie-Zone a

Die Farbgebung der Bauten und Anlagen hat sich der umgebenden Landschaft anzupassen.

Es dürfen keine spiegelnden Materialien verwendet werden.

Art. 8 Dorfkernzonen

¹ Neu- und Umbauten haben sich gut ins Ortsbild einzufügen.

² Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn die Bewilligung für einen Neubau, dessen Ausführung gesichert ist, vorliegt, oder wenn eine Nichtüberbauung keine Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge hat oder sonst im öffentlichen Interesse liegt.

Art. 9 Kernzone Flumserberg

¹ In der Kernzone sind nur beidseits gleich geneigte Satteldächer mit dunkler Ziegel- oder Eterniteindeckung gestattet. Für An- und Nebenbauten sind andere, gut gestaltete Dachformen zulässig. Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge höchstens 1/3 der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

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

- a) Eigentum des Betriebsinhabers an den besonderen Anlagen und Einrichtungen für den Hotelbetrieb und an den Wohneinheiten im Umfang von insgesamt mindestens 51 Prozent der Wertquoten;
- b) dauernde hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten im Umfang von mindestens 65 Prozent der darauf entfallenden Wertquoten, einschliesslich aller dem Betriebsinhaber gehörenden Wohneinheiten;

- c) angemessenes Dienstleistungsangebot, entsprechende bauliche und betriebliche Eignung sowie mutmassliche Wirtschaftlichkeit des Hotels gestützt auf ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit.
- ³ Bestimmungen über die talseitig sichtbare Fassade:
Die Oberkante des Erdgeschossfussbodens darf entlang der Bergstrasse nicht, in den übrigen Fällen talseitig an keiner Stelle mehr als 2.70 m über dem gewachsenen bzw. durch Abgrabung freigelegten Terrain liegen.
- ⁴ Bei den Überbauungsplänen ist die Kurortplanung Flumserberg zu beachten und eine etappenweise Realisierung der Konzepte zu gewährleisten.
- ⁵ Die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiete der Kernzone Flumserberg (Bauten entlang öffentlicher Strassen) dienen der Förderung des Ortszentrums als touristisches Zentrum (im Sinne von Art. 28^{ter}, des Baugesetzes).
- a) Das Erdgeschossniveau ist dem Trottoirniveau anzugleichen. Im Erdgeschoss sind nur Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe, öffentliche Bauten und weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse gestattet. Wohnungen, Parkierungsanlagen und Nebenräume im Erdgeschoss sind untersagt, wenn sie auf die Strasse orientiert sind. Zusammengefasste Zufahrten zu Parkierungsanlagen, die von der Strasse abgewandt sind, sind gestattet.
- b) Für Vorplätze und Fussgängerbereiche gegenüber öffentlichen Strassen ist zusammen mit dem Bauprojekt ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen, das folgende Kriterien zu erfüllen hat:
- einheitliches Gestaltungskonzept für die Fussgänger (unter Einbezug der Trottoirs, Belagsgestaltung, Grünelemente);
 - das Konzept ist für Sommer und Winter auszuweisen.

Art. 10 Grünzonen

- ¹ Die gemäss Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich unauffällig in die Grünanlagen einzufügen.
- ² Für Bauten mit weniger als 40 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als 1 Geschoss gilt ein Mindestgrenzabstand von 3 Metern. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.
- ³ Die Grünzone GA ist für Schrebergärten bestimmt. Es sind keine Bauten gestattet.
- ⁴ Die Grünzone GN ist für Naturschutzgebiete bestimmt. Es sind keine zweckfremden Bauten gestattet.
- ⁵ Die Grünzone GF dient der Freihaltung von Flächen vor Überbauung insbesondere zwecks Gliederung des Siedlungsgebietes.

Art. 11 Intensiverholungszone

- ¹ Die Intensiverholungszone C dient dem Betrieb von Camping- und Caravananlagen.

² In den im Zonenplan Tannenboden speziell bezeichneten Gebiet ist die Benützungszeit auf die Wintersaison (1.10 - 15.5.) beschränkt. Ein auf die Bedürfnisse der Anlage ausgerichtetes zentrales Sanitärgebäude ist gestattet.

In der übrigen Zeit dient das Gebiet der Landwirtschaft.

³ Der Gemeinderat erlässt über die Benützung und Gestaltung der Bauten und Anlagen Reglemente.

⁴ Die Intensiverholungszone "S" ist für Sportanlagen bestimmt. Bauten und Anlagen für deren Betrieb und Unterhalt sind gestattet.

⁵ Bauten haben einen Grenzabstand von mindestens 4 m einzuhalten.

Art. 12 Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände

Bauten und Anlagen, die den Skisport behindern, sind nicht gestattet.

Art. 13 Übriges Gemeindegebiet

Für gemäss Art. 21 des Baugesetzes zugelassene Bauten und Anlagen gelten die gleichen Bauvorschriften wie in der Landwirtschaftszone.

Art. 14 Gefahrenggebiet

¹ In den im Zonen- bzw. im Landwirtschaftszonenplan ausgeschiedenen Gefahrenggebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Erfordernissen der Sicherheit zu genügen.

² Im Gefahrenggebiet I besteht ein generelles Bauverbot. Die Errichtung von Bauten jeglicher Art ist unzulässig. Ausnahmen sind nur für den Unterhalt bestehender Gebäude gestattet. Die weitere Benützung dieser Gebäude wird nur bewilligt, wenn dabei keine Gefährdung von Personen und Tieren möglich ist.

Bei Lawinengefahr dürfen sich keine Personen oder Tiere innerhalb dieser Zone aufhalten (Absperrung, Evakuierung).

³ Im Gefahrenggebiet II dürfen nur land- und forstwirtschaftliche Bauten erstellt werden, die zur rationellen Bewirtschaftung des Grundstückes unbedingt nötig sind. Diese Gebäude sind durch richtig dimensionierte Verstärkungen zu schützen. Der Einbau von bewohnbaren Räumen in Ställe ist in dieser Zone untersagt.

⁴ Im Gefahrenggebiet III sind auch Wohnbauten gestattet. Ausgenommen sind Gebäude, die einen regen Verkehr oder Menschenansammlungen bewirken (Gaststätten). Für die statische Dimensionierung der Bauten wird der erforderliche Staudruck pro m² im Einzelfall festgelegt.

⁵ In den Randzonen steinschlaggefährdeter Gebiete sind durch die jeweilige Bauherrschaft entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

⁶ Der Gemeinderat legt nach Anhören des Forstdienstes die zu treffenden Massnahmen im Einzelfall fest.

Art. 15 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

¹ Den einzelnen Nutzungszonen werden folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet:

Stufe II: Wohnzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzone

Stufe III: Wohn-Gewerbebezonen, Gewerbe-Industriezonen, Kernzonen, Landwirtschaftszone, übriges Gemeindegebiet

Stufe IV: Industriezone, Intensiverholungszone

² Abweichende Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan dargestellt.

D. ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 16 Regelbauweise

Für die Bauten und Anlagen gelten je nach Zone die Vorschriften der nachstehenden Tabelle über die Regelbauweise:

Zone	1)Vollgeschosszahl	Ausnützungsziffer		2)Grenzabstand mind.		Gebäuelänge max. m	Gebäudehöhe max. m	Firsthöhe max. m
		Grundnutzung	3)Mehrausnutzung	klein m	gross m			
	Art.19		Art.17	Art.18		Art.20	-	-
W1	1	0.35		4	8	20	5.0	8.5
W2 / 4)WG2	2	0.45	max. 20 %	4	8	25	7.5	11.0
W2-B	2	0.40		4	8	20	7.5	10.5
W3 / 4)WG3	3	0.65		5	10	35	10.0	14.0
WG5S	5	-	-	6	12	-	16.5	24.0
5)GI	-	-	-	4	4	50	10.0	14.0
5)GIa	-	-	-	4	4	60	10.0	14.0
5)I	-	-	-	4	4	-	15.0	18.0
D2	2	-	-	4	4	25	7.5	-
D3	3	-	-	4	4	50	11.0	-
7)K-B	3	0.70	-	6	10	30	10.0	13.0
OE	-	-	-	4	4	50	11.0	-
6)Lw/UeG	2	-	-	4	8	25	7.5	11.0

1) In den Zonen WG2, WG3, WG5S, D2, D3 und K-B darf das Untergeschoss für gewerbliche Zwecke voll ausgebaut werden, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird. In der Zone K-B nur bei Hotelbauten und Aparthotels gemäss Art.9.

2) **Mehrlängenzuschlag:** in den Zonen W, WG, D sowie OE sind ab 20 m Gebäuelänge die Grenzabstände um ¼ der Mehrlänge zu erhöhen, maximal 6 m.

3) Überbauungsplan erforderlich

4) Wenn der gewerblich genutzte Teil mind. 1/3 aller anrechenbaren Geschossflächen ausmacht, kann eine um 0.1 erhöhte AZ beansprucht werden. Eine Kumulierung ist nicht gestattet.

5) Innerbetrieblich können Gebäudeabstände bis auf 6 m reduziert werden. Gegenüber andern als Industrie- und Gewerbe-Industriezonen ist ein Grenzabstand von 10 m einzuhalten.

6) Die Masse gelten für Wohnbauten. Für die übrigen in diesen Zonen zulässigen Bauten gilt nur ein allseitiger Mindestgrenzabstand von 5 m.

7) In der Zone K-B beträgt bei Hotelbauten und Aparthotels (gemäss Art. 9) die Ausnützungsziffer 0.9, ausgenommen sind Altersresidenzen.

Art. 17 Gesamtüberbauung und Mehrausnützung

Aufgrund eines Überbauungsplanes kann für eine Gesamtüberbauung eine Mehrausnützung bis zu den in Art. 16 des Baureglementes genannten Maximalmassen gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Der Mehrausnützungsbonus darf nur in den im Zonenplan schraffiert angelegten Gebieten zugelassen werden. In den horizontal schraffierten Gebieten sind keine Abweichungen in bezug auf die Geschosshöhe zulässig.
- b) Das Überbauungsplangebiet muss in der Regel mindestens folgende Flächen umfassen:

- in Dorfkernzonen	3000 m ²
- in der W3 in Murg, nördlich Bahnlinie	3000 m ²
- in übrigen Zonen	6000 m ²
- c) Die Überbauung ist so zu gestalten, dass sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und der gestalterische und funktionale Gesamteindruck besser ist als nach der Regelbauweise.
- d) Die Grundrisse müssen erhöhten Anforderungen insbesondere in der Wohnhygiene genügen.
- e) Der Schutz der Fussgänger ist sicherzustellen.
- f) 50 % der Abstellflächen für Motorfahrzeuge müssen unterirdisch realisiert werden.
- g) Es müssen grössere zusammenhängende Grünflächen von mind. 15 % der anrechenbaren Geschossfläche erstellt werden, wobei diese Flächen zu gestalten und teilweise zu überdecken sind.

Art. 18 Kleiner und grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Weist eine Baute nach Osten und Westen orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.

² Bei annähernd gleichwertigen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 19 Berechnung der Geschosshöhe

¹ Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das ganz oder teilweise über dem gewachsenen Terrain liegt. Im Rahmen der Vorschriften ausgebaute Dach- und Untergeschosse werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.

² Als Untergeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberkante nicht mehr als 1.30 m über dem Niveaupunkt liegt.

³ Als Dachgeschoss gelten Geschosse, die im Dachraum liegen, wobei die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachboden bis zum Schnittpunkt

zwischen Fassadenflucht und Dachhaut, nicht mehr als 1.10 m - aussen gemessen - betragen darf.

⁴ Bei Flachdachbauten sind Dachaufbauten (Attikageschosse) im Rahmen einer normalen Geschosshöhe gestattet. Sie müssen allseitig um soviel zurückversetzt werden, dass die Dachhaut des Attikageschosses ein theoretisch mögliches Walmdach mit einer Kniestockhöhe von 1.10 m - aussen gemessen - nicht durchschneidet.

⁵ Vorbehältlich besonderen Bestimmungen darf in allen Zonen das Untergeschoss bis zu 60 % und das Dachgeschoss bis zu 75 % der Vollgeschossfläche mit anrechenbaren Geschossflächen nach Art. 61 des Baugesetzes ausgebaut werden.

Vorbehalten bleibt Art. 16, Fussnote 1.

Überschreitet der Ausbau das erlaubte Mass, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.

⁶ Am Walensee-Nordufer dürfen in den Zonen W2 und D2 bei Bauten, deren Dachfirst parallel zum Hang verläuft, talseits nicht mehr als zwei Geschosse in Erscheinung treten. Bei Bauten, deren Dachfirst senkrecht zum Hang verläuft, dürfen talseits nicht mehr als zwei Geschosse und der Dachraum in Erscheinung treten.

Art. 20 Gebäudelänge

¹ Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf die Verlängerung des längsten geraden Fassadenteils.

² Anbauten nach Art. 22 Abs. 1 fallen für die Bemessung der Gebäudelänge nicht in Betracht.

Art. 21 Strassenabstand

¹ Wo keine Baulinie besteht, gelten folgende Abstände:

	Staatsstrassen	Gemeindestrassen 1. + 2. Kl.	Gemeindestrassen 3. Kl	Gemeindewege
Hauptbauten	4.00 m	4.00 m	3.00 m	2.00 m
An-, Neben- und Kleinstbauten sowie Anlagen	4.00 m	3.00 m	2.00 m	2.00 m

- ² Bei unterirdischen Bauten an Gemeindestrassen kann der Strassenabstand mit Zustimmung der Strassenaufsichtsbehörde bis auf max. 2.00 m ab Strassen- resp. 1.00 m ab Trottoirgrenze reduziert werden.

Art. 22 An- und Nebenbauten

- ¹ Anbauten sind eingeschossige Bauteile, mit den nachstehenden Höchstmassen, die über die Fassade der Hauptbauten vorstehen.
Nebenbauten sind freistehende, mit dem Hauptgebäude baulich nicht verbundene eingeschossige Bauten mit den gleichen Höchstmassen.
- ² An- und Nebenbauten dürfen einen verminderten Grenzabstand von 3.00 m einhalten, sofern sie nicht mehr als 3.50 m Gebäudehöhe und 5.00 m Firsthöhe aufweisen und eine Gebäudegrundfläche von 40 m² nicht überschreiten.
- ³ Nebenbauten, die anrechenbare Geschossflächen enthalten, haben den ordentlichen Grenzabstand einzuhalten.
- ⁴ Nebenbauten haben gegenüber Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück einen Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten. Innerhalb des grossen Grenzabstandes gilt dies nur, sofern die Nebenbaute nicht vor Fenster zu liegen kommt, die nach Art. 26 Abs. 4 des Baureglementes erforderlich sind. In der Gewerbe-Industrie- sowie der Industriezone gilt gegenüber anderen Zonen der ordentliche Grenzabstand.
- ⁵ An- und Nebenbauten mit höchstens 30 m² Gebäudegrundfläche (die keine Wohn- und Arbeitsräume aufweisen) dürfen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabungen freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich, sofern früher eine solche abgegeben wurde.

Art. 23 Vorbauten

- ¹ Als Vorbauten gelten Bauteile, die über die Fassade hinausragen wie Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen, Veranden usw., nicht aber Treppenhäuser und Laubengänge.
- ² Vorbauten dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand bzw. über die Strassenbaulinie hinausragen. Soweit es sich nicht um Dachvorsprünge handelt, dürfen Vorbauten höchstens auf 40 % der Fassadenlänge den Grenzabstand unterschreiten.
- ³ Sofern Vorbauten über öffentlich zugänglichen Verkehrsraum ragen, müssen sie über Trottoirs und Fusswegen eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m und über der Fahrbahn eine solche von 4.50 m aufweisen. Vorbauten über öffentlichen Strassen und Wegen bedürfen einer Konzession.

Art. 24 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- ¹ Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind architektonisch gut zu gestalten. Dachaufbauten dürfen höchstens 40 %, Dacheinschnitte höchstens 25 % der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen und bis in die Fassadenflucht reichen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammen nur kombiniert werden, wenn ihre Anteile vom erlaubten Maximum proportional reduziert werden. Dachaufbauten dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, die über den von der zulässigen Gebäudehöhe ansteigenden Neigungswinkel von 45° (alter Teilung) herausragen.
- ² Technisch notwendige Bauteile wie Kamine, Ventilationszüge, Liftbauten, Antennenanlagen dürfen unabhängig von den Vorschriften über die Dachaufbauten erstellt werden. Sie sind möglichst klein zu halten, zusammenzufassen und der Sicht zu entziehen.
- ³ Aufgehoben.

Art. 25 Terraingestaltung, Abgrabungen, Auffüllungen

- ¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet.
- ² Die durch Abgrabungen auf einer Fassadenseite freigelegte Fläche zwischen gewachsenem und gestaltetem Terrain darf nicht grösser sein als die Fläche, die sich aus der zugehörigen Fassadenlänge und einer mittleren Abgrabungshöhe von 1.00 m ergibt. Für Garagezufahrten oder Kellereingänge ist eine grössere mittlere Abgrabungshöhe von 2.00 m zulässig, wenn diese nicht verunstaltend wirkt und die Länge der kürzeren Fassadenseite nicht überschreitet.
- ³ Auffüllungen dürfen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Die Höhe von Terrainanschüttungen darf nicht mehr als 2.50 m betragen.
Terrinaufschüttungen von mehr als 50 cm Höhe haben einen Grenzabstand, gemessen am Böschungsfuss, von 50 cm einzuhalten.
Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Böschungswinkel von 2:3 angelegt werden.

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

Art. 26 Mindestanforderungen

- ¹ Lichte Raumhöhe von Wohn- und Geschäftshäusern:
 - a) Aufenthaltsräume mindestens 2.30 m
 - b) Einstell- und Kellerräume mindestens 2.10 mBei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über mindestens 6 m² der Bodenfläche einzuhalten.
- ² Die Bodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat mindestens 10 m² zu betragen.
- ³ Geschlossene Küchen haben eine Mindestbodenfläche von 6 m² aufzuweisen. Innenliegende Küchen sind mechanisch zu entlüften.
- ⁴ Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnbauten hat mindestens 10% der Bodenfläche zu betragen.
- ⁵ Badezimmer und Aborte müssen ausreichend belüftet sein. Sind diese innenliegend, so müssen sie eine einwandfreie künstliche Belüftungseinrichtung aufweisen. Sie dürfen mit Küchen nicht in direkter Verbindung stehen.
Für jede Wohnung und für separate Läden und Werkstätten ist ein eigener, leicht zugänglicher Abort zu erstellen.
- ⁶ Für jede Wohnung ist ein Abstellraum von mindestens 5 % der anrechenbaren Geschossfläche nach Art. 61 Abs. 1 des Baugesetzes, im Minimum von 5 m² zu erstellen.
In der Nähe des Hauseinganges sind genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mopeds vorzusehen.
- ⁷ Im Zonenplangebiet Flumserberg und in der Zone W1 von Oberterzen haben die zu einer Wohnung gehörenden nutzbaren Nebenräume wie Keller, Estrich usw. mind. 20 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
- ⁸ Die begehbare Breite für Treppen, Gänge und Podeste muss mindestens betragen:
 - a) in Einfamilienhäusern 0.90 m
 - b) in Mehrfamilienhäusern 1.20 m
- ⁹ Balkongeländer und Brüstungen von begehbaren Flachdächern sind unfallsicher zu konstruieren.
- ¹⁰ Lichtschächte sind nur bei Badezimmern, Aborten und Küchen zulässig. Bei Lichtschächten ist ein Lichteinfallswinkel von Oberkant Fensterbank bis Oberkant Lichtschacht von 45° a.T. zu gewährleisten.
- ¹¹ Die gestaltete Fläche für Kinderspielplätze hat bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen mind. 10 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.
Diese sind teilweise zu überdecken.

Art. 27 Belichtung und Besonnung

- ¹ Die Lage der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen.
- ² Wohnungen sind nach Süden zu orientieren.
- ³ Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig. Massgebend ist die Zahl der Räume und die Orientierung der Fenster.

Art. 28 Schneeschutzvorrichtungen

- ¹ Auf neuen oder auf bestehenden Dächern und Gebäulichkeiten, bei denen der von der Bedachung fallende Schnee Personen, Tiere oder Sachen gefährden kann, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- ² Schneefangvorrichtungen sind auf jeden Fall zu erstellen bei
 - a) Ziegel-, Eternit- und Schieferdächern, deren Neigung mehr als 25° (alte Teilung) beträgt;
 - b) Metaldächern, deren Neigung mehr als 5° (alte Teilung) beträgt.

Art. 29 Stallungen

Im übrigen Gemeindegebiet und in der Landwirtschaftszone müssen Schweinestallungen und andere Bauten für die gewerbsmässige Tierhaltung mit grosser Immissionseinwirkung von allen Zonen soweit entfernt sein, dass die entstehenden Immissionen sich auf die betreffenden Zonen nicht stärker auswirken als zonengemäss erlaubt ist, vorbehalten bleibt die Tierschutzgesetzgebung.

F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 30 Garage- und Hofzufahrten

- ¹ Die Sicherheit aller Benutzer darf nicht beeinträchtigt werden. Ausfahrten und Hofzufahrten dürfen höchstens 12 % Gefälle aufweisen. Sie müssen von der Fahrbahngrenze aus wenigstens auf einer Länge von 3.00 m und von der Trottoirgrenze aus auf einer Länge von 1.00 m ein max. Gefälle von 3 % aufweisen. Die einzuhaltenden Sichtzonen sind so zu dimensionieren, dass die Verkehrssicherheit nach Art. 100 des Strassengesetzes (sGS 732.1) gewährleistet ist. Für die Auslegung der Vorschrift werden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) angewendet.
- ² Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge so anzulegen, dass ein üblicher Personenwagen abgestellt werden kann, ohne Trottoir- oder Fahrbahnfläche zu beanspruchen.
- ³ Besteht ein rechtskräftiger Baulinienplan, so sind die entsprechenden Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten.
- ⁴ Bei der Gestaltung von Zufahrten sind im besonderen die winterlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Art. 31 Kehrichtbeseitigung

- ¹ Bei grösseren Überbauungen (Gesamtüberbauungen, Mehrfamilienhäuser usw.) sind auf privatem Grund hinreichende Abstellflächen für Kehrichtcontainer einzurichten.
- ² Die Abstellflächen für Kehrichtbehälter sind in die Umgebungsplanung mit einzubeziehen.

Art. 32 Öffentliche und private Werkleitungen

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität sowie der Anschluss an die Kommunikationsnetze (Telefon, Gemeinschaftsantennen und dgl.) erfolgt durch die entsprechenden Trägerschaften und unter Berücksichtigung des Etappenplanes.

G. BESTIMMUNGEN ÜBER BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Art. 33 Sicherheit und Konstruktion

- ¹ Für die Behandlung von Baugesuchen über Bauten an Lagen, die eine Gefährdung vermuten lassen, kann der Gemeinderat vom Baugesuchsteller einen Nachweis über die Sicherheit verlangen.
- ² Jeder Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass von Bauten und Anlagen auf seinem Grundstück weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen können.

Art. 34 Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

- ¹ Bei Ausführung von Bauarbeiten jeder Art sind alle zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer nötigen Vorkehrungen zu treffen.
- ² Sprengungen im überbauten Gebiet dürfen nur nach Vornahme der nötigen Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.
- ³ Der Unternehmer hat sich vor Baubeginn bei allen Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zuständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Leitungsbauten (Energie-, Wasser-, Abwasser-, Telefonleitungen usw.) zu informieren.
- ⁴ Bei jeder grösseren Baustelle ist ein einwandfreier Bauabort zu installieren.
- ⁵ Bei der Ausführung von Bauarbeiten (Hoch- und Tiefbauten) sind zur Lärmbekämpfung, vor allem in bewohnten Gebieten oder deren Nachbarschaft, geräuscharme Maschinen und Arbeitsverfahren anzuwenden. Der Gemeinderat ist berechtigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen und Arbeitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken.
- ⁶ Änderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen werden. Vermessungszeichen dürfen auch nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszeichen durch Grabungen, Auffüllungen oder sonstige bauliche Veränderungen einer Verlegung oder einer Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung der Änderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.

Art. 35 Bauarbeiten an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen

- ¹ Die Benützung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten sowie Grabungen, Lagerungen von Baumaterial usw. ist nur mit Bewilligung der zuständigen Strassenaufsichtsbehörde gestattet. Sie bestimmt den Umfang des zu benützenden Bodens.

- ² Der Gemeinderat kann zur Sicherung des Verkehrs eine zweckdienliche Einfriedung der Baustelle verlangen. Ablagerungen und Bearbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfriedung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.
- ³ Zum Schutz vor herabfallenden Gegenständen sind geeignete Vorrichtungen (Verschalungen usw.) anzubringen.
- ⁴ Öffentliche Verkehrswege im Bereiche der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten. Es ist nicht gestattet, Mörtel und Beton auf Strassen und Trottoirs zu mischen und zu lagern. Öffentliche Einrichtungen, wie Wasser- und Elektrizitätsleitungen, Vermessungs- und Höhenfixpunkte, Strassenrinnen usw. sind vor Beschädigungen zu schützen. Hydranten und Schieber müssen stets leicht zugänglich sein und dürfen nicht überdeckt werden.
- ⁵ Aufbrüche und Materialdepots sind hinreichend abzusperren und nachts genügend zu beleuchten. Entsprechende Sicherungen sind auch für andere Hindernisse wie überragende Gerüstteile, vorstehende Stangen und Bretter usw. zu treffen.

Art. 36 Bezug der Bauten

- ¹ Bauten dürfen erst bezogen werden, wenn der innere Ausbau vollendet, die Bauten genügend trocken und ein gefahrloser, sauberer Zugang vorhanden ist.
- ² Ergibt die Kontrolle der Bezugsbereitschaft ein ungenügendes Resultat, so ist der Bezug zu verweigern oder auf einen späteren Zeitpunkt freizugeben.
- ³ Widerrechtlich bezogene Bauten können auf Anordnung des Gemeinderates nach vorheriger Androhung auf Kosten des Eigentümers geräumt werden.

Art. 37 Baukontrolle

- ¹ Der Bauherr hat dem Gemeinderat oder den beauftragten Organen vor und während der Bauzeit unaufgefordert folgende Meldung zu erstatten:
 1. die Fertigstellung des Schnurgerüstes,
 2. die Fertigstellung der Abwasser- und Wasserversorgungsanlagen vor dem Eindecken,
 3. Schutzraumarmierung und Fertigstellung des Schutzraumes (bis Bezug),
 4. das Ansetzen der Kamine und Feuerstätten,
 5. die Fertigstellung der Oeltankanlage,
 6. die Vollendung des Rohbaus vor Inangriffnahme der Verputzarbeiten,
 7. die Fertigstellung des Baus, spätestens 8 Tage vor dessen Bezug.
- ² Die Baukontrolle erfolgt in der Regel innert drei Arbeitstagen nach eingegangener Anzeige. Beanstandungen sind dem Bauherrn und der verantwortlichen

Bauleitung unverzüglich mitzuteilen. Nach Behebung der gerügten Mängel ist zum Zwecke der Nachkontrolle erneut Anzeige zu machen.

H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38 Baugesuch

¹ Das Baugesuch ist mit dem von der Gemeinde erhältlichen Baugesuchsformular einzureichen und hat je dreifach zu umfassen:

- a) Baubeschrieb
Beschreibung des Bauvorhabens, soweit die beabsichtigte Ausführung, besonders Farbgebung und Material aus den Plänen nicht ersichtlich ist.
- b) Situationsplan
Neueste Grundbuchplankopie mit Unterschrift des Nachführungsgeometers, mit eingetragenen Massen des Baukörpers, der Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände, der bestehenden und zukünftigen Werkleitungen, der beabsichtigten Anlage der Autoabstellflächen sowie der Zufahrtsstrassen und Wege.
- c) Grundrisse
Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen.
- d) Schnitt- und Fassadenplan
Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Gebäude- und Stockwerkhöhen.
Ebenfalls sind die bestehenden und neuen Terrainlinien sowie der Niveaupunkt in Meereshöhe anzugeben.
- e) Umgebungsplan / Terrainveränderungen
Plan der Umgebungsgestaltung mit Kinderspielplätzen, Autoabstellplätzen und Zufahrten, Stützmauern, Terrainveränderungen, Einfriedungen, Bepflanzungen usw. unter Angabe der Höhenkoten. Bei Holzfeuerungen ist der Nachweis über die Holzlagerung zu erbringen.
- f) Ausnützungsziffer
Nachweis über die detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer.
- g) Schutzraum- und Oeltankeingabe nach gesetzlichen Vorschriften.
- h) Besondere Eingabe für Wasser- und Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle.
- i) Energie
Nachweis nach Art.7 der Energieverordnung

- k) Unterlagen nach Art.34 Lärmschutzverordnung und Art.12 Luftreinhalteverordnung
 - l) Baukostenangabe.
- ² Sämtliche Unterlagen des Baugesuches müssen vom Bauherrn, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.
- ³ Bei grösseren oder schwierig zu beurteilenden Bauvorhaben kann der Gemeinderat die Eingabe eines Modells und weiterer ihm notwendig erscheinende Unterlagen verlangen.
- ⁴ Für die Beurteilung von Gesamtüberbauungen ist mit dem Baubewilligungsgesuch ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell im Mstb. 1:500 einzureichen. Gleichzeitig können weitere Angaben über die Art der Bebauung sowie Schattendiagramme, Fotografien usw. verlangt werden.
- ⁵ Für unbedeutende Bauvorhaben kann die Baubehörde die Vorlegung der Planunterlagen beschränken.
- ⁶ Bei Umbauten ist aus den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau gut ersichtlich darzustellen (bestehende Teile grau, neue Teile rot und die abzubrechenden Teile gelb).
- ⁷ Die Unterlagen des Baugesuches sind gefalzt auf das Format A4 (210/297 mm) einzureichen. Alle Unterlagen haben einheitlich mit Ort, Datum, Massstab, Himmelsrichtung und den erforderlichen Bezeichnungen versehen zu sein.

Art. 39 Gebühren und Auslagen

Für die Behandlung des Baugesuches und für die baupolizeilichen Leistungen wie Baukontrollen, Ausfertigung der nötigen Schriftstücke usw. und für die Benützung des öffentlichen Grundes sind Gebühren im Rahmen des kantonalen Gebührentarifs zu entrichten.

Art. 40 Übergangsbestimmungen und Inkrafttreten

- ¹ Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.
- ² Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglements noch nicht erledigten Baugesuche unterliegen diesem Baureglement.
- ³ Mit Inkrafttreten dieses Baureglements wird das Baureglement vom 13. März 1978 sowie der Nachtrag vom 08. Juli 1986 und die Ergänzung vom 10. Januar 1990 aufgehoben.
- ⁴ Folgende Pläne werden aufgehoben:

Zonenpläne:

- Unterterzen / Quarten vom 13. März 1978
- Oberterzen vom 13. März 1978
- Murg vom 13. März 1978
- Tannenboden vom 15. August 1979

Teilzonenpläne:

- Lehnrüti vom 21. Juli 1980
- Hangetacker vom 20. September 1982
- Oberbüel vom 06. Oktober 1983
- Annaberg vom 17. Dezember 1984
- Blumenau vom 17. Dezember 1984
- Garten vom 24. März 1986
- Tannenboden II vom 06. Juni 1986
- Glitten vom 08. August 1986 (Bauzone)
- Bahnstation Murg vom 23. März 1987
- Annaberg II vom 19. Juni 1989
- Sägenplatz vom 14. Juli 1989
- Molseralp-Untersäss vom 10. Januar 1990
- Rosshöchi vom 09. März 1990

Vom Gemeinderat beschlossen

19. April 1990

Der Gemeindammann:

sig. B. Manhart

Der Gemeinderatsschreiber:

sig. M. Zimmermann

Öffentlich aufgelegt

02. Mai 1990 bis 31. Mai 1990

Dem fakultativen Referendum unterstellt

12. Dez. 1990 bis 10. Jan. 1991

Vom Baudepartement
des Kantons St. Gallen genehmigt

27. Januar 1993

Der Regierungsrat:

sig. Dr. W. Kägi

Aufhebung und Ergänzung zum Baureglement vom 27. Januar 1993

Vom Gemeinderat erlassen	24. Februar 1994
Der Gemeindammann:	sig. B. Manhart
Der Gemeinderatsschreiber:	sig. M. Zimmermann
Öffentlich aufgelegt	16. März 1994 bis 14. April 1994
Dem fakultativen Referendum unterstellt	12. Feb. 1997 bis 13. März 1997
Vom Baudepartement des Kts. St. Gallen genehmigt	07. Juli 1997
Der Vorsteher des Baudepartements	sig. Dr. W. Kägi

2. Ergänzung zum Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen	17. Oktober 2002
Der Gemeindepräsident:	sig. B. Manhart
Der Gemeinderatsschreiber:	sig. P. Schlegel
Öffentlich aufgelegt	11. Nov. 2002 bis 10. Dez. 2002
Dem fakultativen Referendum unterstellt	11. Feb. 2003 bis 12. März 2003
Vom Baudepartement des Kts. St. Gallen genehmigt	25. März 2003
Mit Ermächtigung	
Der Leiter Stv. des Amtes für Raumentwicklung SG:	sig. U. Pfister

3. Ergänzung zum Baureglement

Vom Gemeinderat erlassen	21. August 2008
Der Gemeindepräsident:	sig. B. Manhart
Der Gemeinderatsschreiber:	sig. P. Hartmann
Öffentlich aufgelegt	10. Sept. 2008 bis 9. Okt. 2008
Dem fakultativen Referendum unterstellt	5. Nov. 2008 bis 4. Dez. 2008
Vom Baudepartement des Kts. St. Gallen genehmigt	19. Dezember 2008
Mit Ermächtigung Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen:	sig. Ueli Strauss

ANHANG III

Baureglementsänderungen vom 29.05.2012

Art. 4 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Wohnzone	1 Geschoss	WE (bisher W1)
b) Wohnzone	2 Geschosse	W2
c) Wohnzone b	2 Geschosse	W2-B
d) Wohnzone	3 Geschosse	W3
e) Wohn-Gewerbezone	2 Geschosse	WG2
f) Wohn-Gewerbezone	3 Geschosse	WG3
g) Wohn-Gewerbezone	5 Geschosse	WG5
h) Gewerbe-Industriezone		GI A (bisher GI)
i) Gewerbe-Industriezone A		GI B (bisher GIa)
k) Industriezone		I A (bisher I)
l) Dorfkernzone	2 Geschosse	DK2 (bisher D2)
m) Dorfkernzone	3 Geschosse	DK3 (bisher D3)
n) Kernzone Flumserberg	3 Geschosse	K - B
o) Grünzone G		G
Freihaltung innerhalb / ausserhalb der Bauzone		F i/a
(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG)		
Schrebergärten innerhalb Bauzone		A i
(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG und Art. 10 Abs. 5 BauR)		
Sport-/ Park- und Erholungsanlagen inner-/ ausserhalb Bauzone		E i/a
(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. b BauG)		
Grundwasserschutz ausserhalb Bauzone		G a
(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. d BauG)		
Naturschutz		N
(gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. c BauG)		
p) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OeBA (bisher OE)
q) Intensiverholungszone		IE
r) Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände		Ski (bisher S)
s) Landwirtschaftszone		L (bisher Lw)
t) übriges Gemeindegebiet		UeG

² Die Zonen sind im Zonenplan innerhalb Siedlungsgebiet M 1:5'000 und im Zonenplan ausserhalb Siedlungsgebiet M 1:10'000 dargestellt.

Art. 10 Grünzonen

¹ Die Grünzonen mit ihren verschiedenen Zwecken gem. Art. 17 Abs. 1 Baugesetz sind im Art. 4 Abs. 1 lit. o) Baureglement aufgeführt.

² Die gemäss Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich bezüglich der Gestaltung und der Farbwahl harmonisch in das Landschaftsbild und unauffällig in die Grünanlagen einzufügen .

³ Für Bauten mit weniger als 40 m² Gebäudegrundfläche und nicht mehr als 1 Geschoss gilt ein Mindestgrenzabstand von 3.0 m. Grössere Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes zulässig.

⁴ Die Grünzone GAi ist für Schrebergärten bestimmt. Es sind keine Bauten gestattet.

Art. 16 Regelbauweise

Zone	1) Voll-geschoss-zahl	Ausnützungsziffer		Grenzabstand mind.		Gebäude-länge	Gebäude-höhe	First-höhe
		Grund-nutzung	Mehr-ausnüt-zung	klein m	gross m			
	Art. 19		Art. 17	Art. 18		Art. 20	-	-
WG5	5	-	-	6	12	-	16.5	23.0

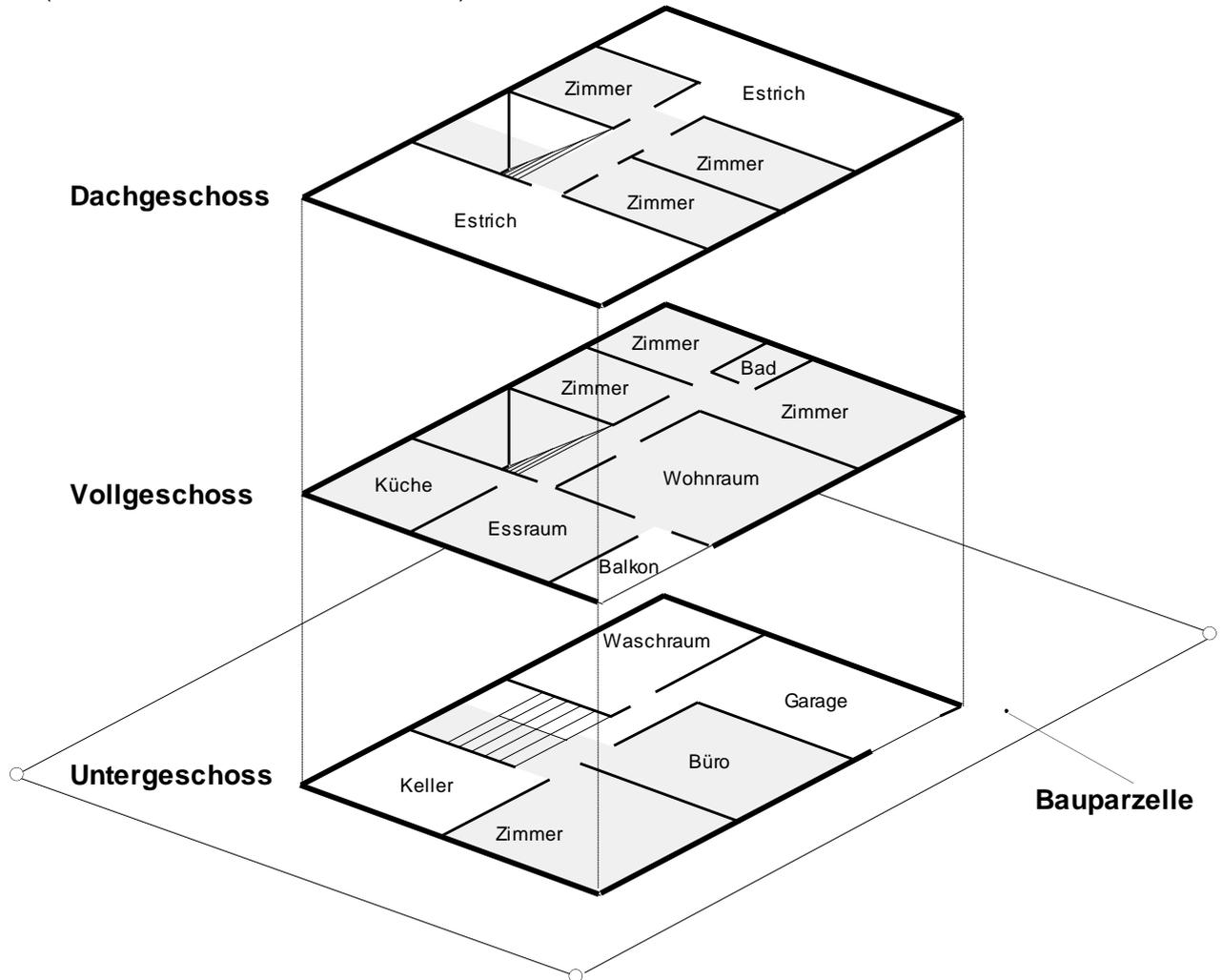
AUSNÜTZUNGSZIFFER (AZ)

BauR Art. 16, 40/1f)

BauG Art. 61

a) Anrechenbare Geschossfläche

(Anrechenbar über 1.5 m Raumhöhe)



b) Berechnungsbeispiel einer Ausnützungsziffer (AZ)

Anrechenbare Geschossfläche:

ohne Aussenwand-
querschnitte

Dachgeschoss

50 m²

Vollgeschoss

100 m²

Untergeschoss

40 m²

TOTAL

190 m²

Anrechenbare Parzellenfläche:

475 m²

Ausnützungsziffer:

anrechenbare Geschossfläche

190 m²

anrechenbare Parzellenfläche

= $\frac{190}{475}$ m²

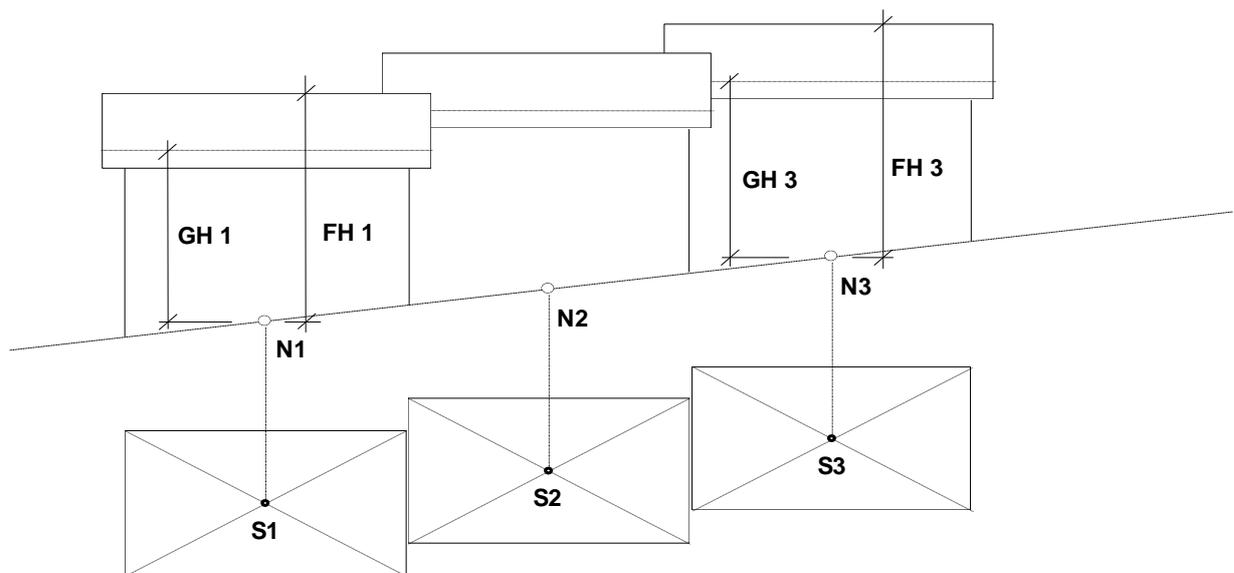
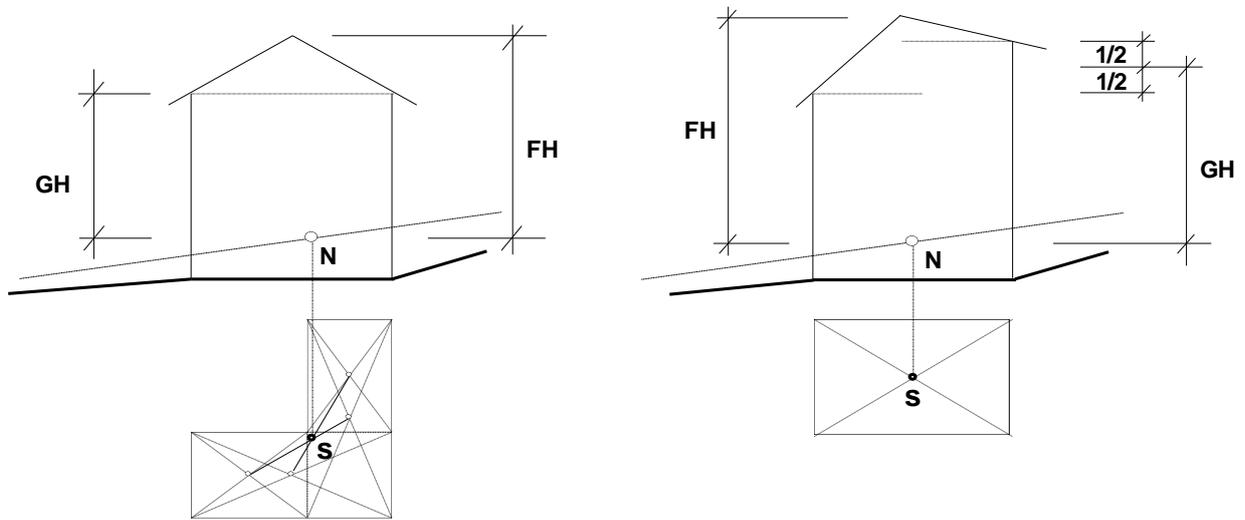
=

0.4

GEBÄUDEHÖHE / FIRSHÖHE

BauR Art. 16

BauG Art. 60



GH Gebäudehöhe
FH Firsthöhe

N / S

Niveaupunkt / Schwerpunkt
gewachsenes Terrain

Als Niveaupunkt bezeichnet das Baugesetz den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Terrain.

Bei einem rechteckigen Gebäudegrundriss liegt der Schwerpunkt im Schnittpunkt der Diagonalen. Bei zusammengesetzten Grundrissflächen muss die Fläche der Hauptbaute in Rechtecke eingeteilt werden und von den verschiedenen Schwerpunkten der Teilrechtecke der Gesamtschwerpunkt ermittelt werden. Der Niveaupunkt liegt an der Stelle, an welcher das Lot des Schwerpunktes das Terrain schneidet. Dieser Punkt soll im Gelände abgesteckt werden und dessen Höhe in Meter über Meer gemessen werden. Der Niveaupunkt ist Ausgangspunkt für die Gebäudehöhe.

GEBÄUDELÄNGE

BauR Art. 16, 20

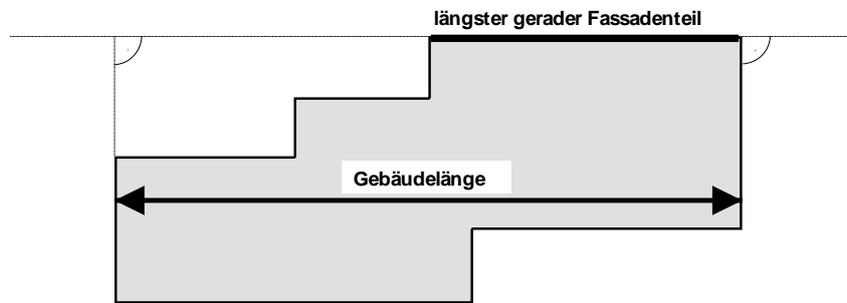
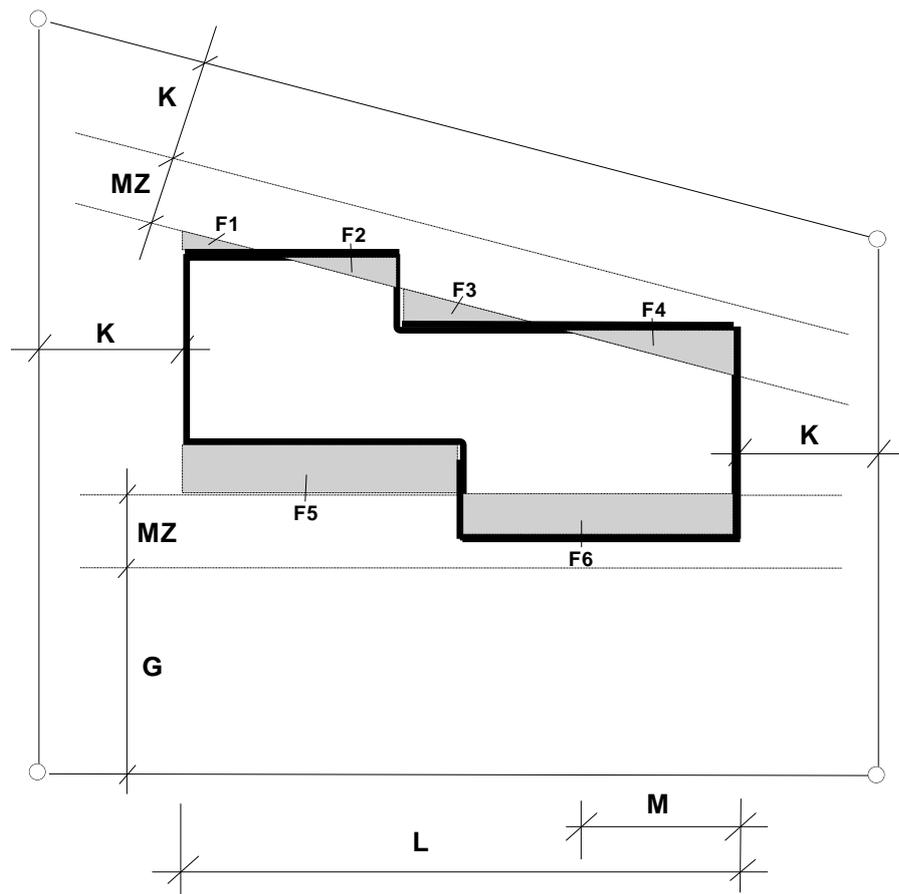


Abbildung 4

MEHRLÄNGENZUSCHLAG / FLÄCHENAUSGLEICH

BauR Art. 16, 20

BauG Art. 65/3



- K / G** Grenzabstände
- L** Gebäuelänge > 20 m
- M** Mehrlänge
- MZ** Mehrlängenzuslag = $M/4$ (max. 6 m)

Flächenausgleich:

$F1 + F3 \cong F2 + F4$



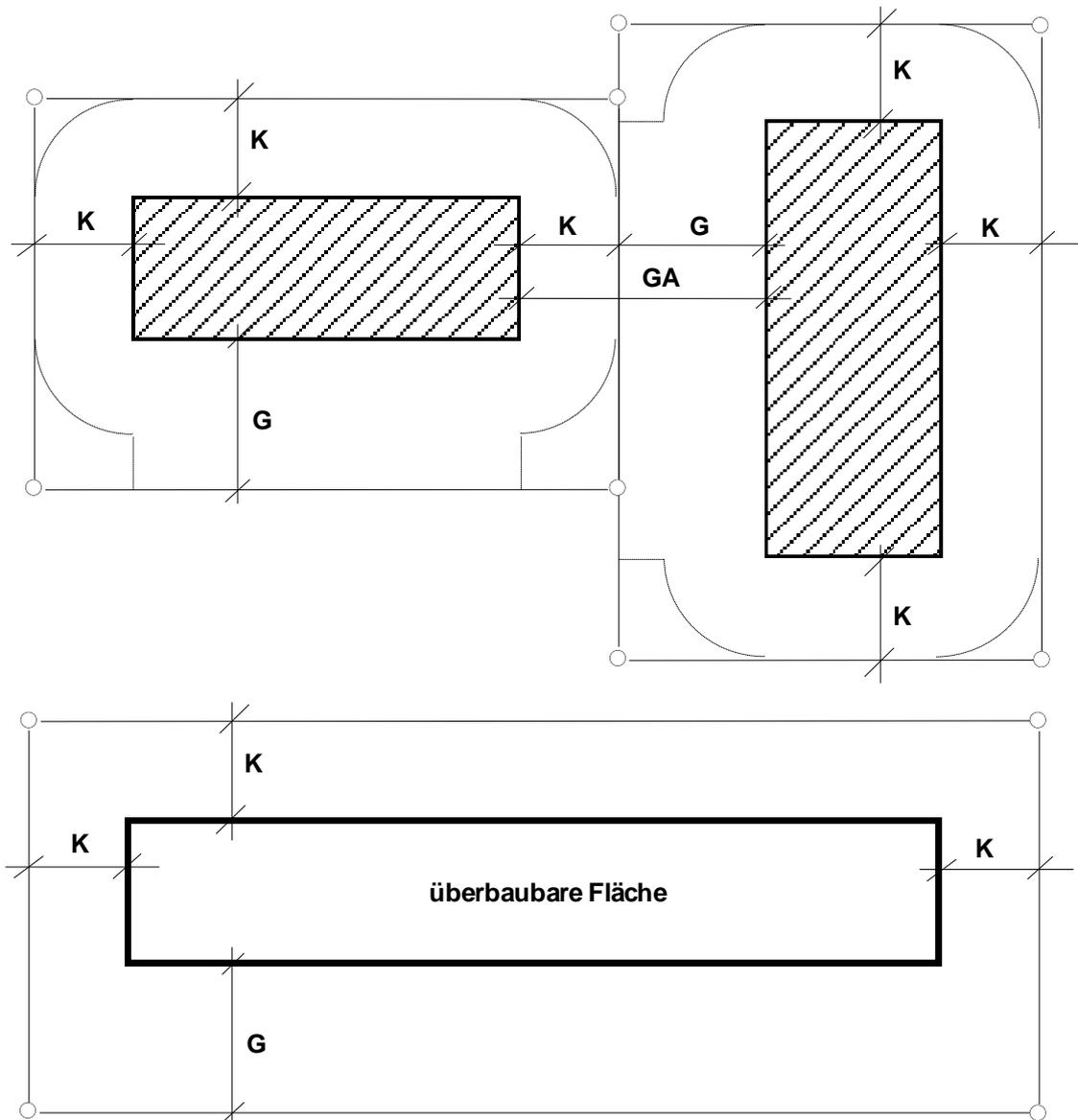
$F5 \cong F6$

GROSSER UND KLEINER GRENZABSTAND

BauR Art. 16, 18

GEBÄUDEABSTAND

BauG Art. 57



- K** kleiner Grenzabstand
- G** grosser Grenzabstand
- GA** Gebäudeabstand

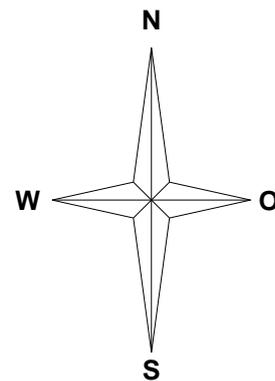
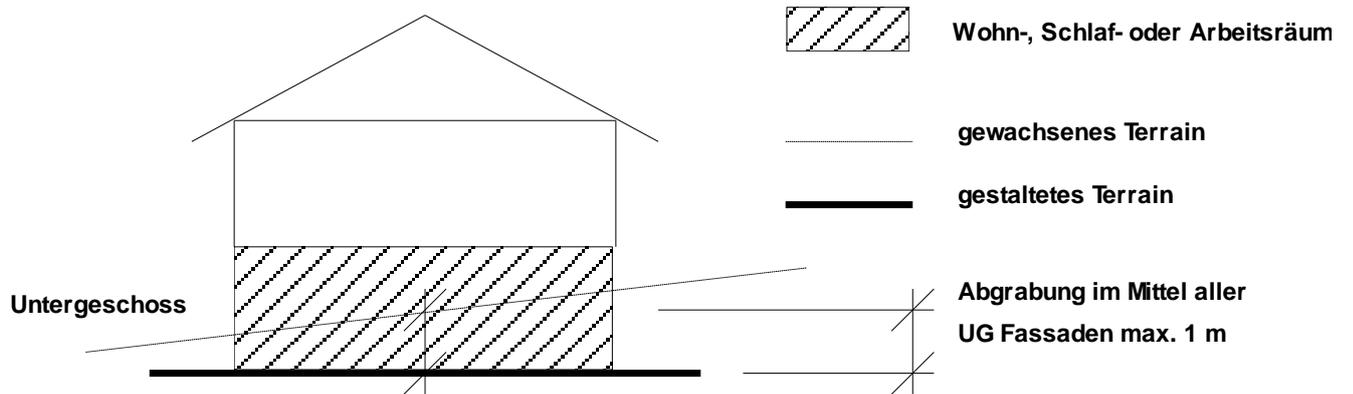


Abbildung 6

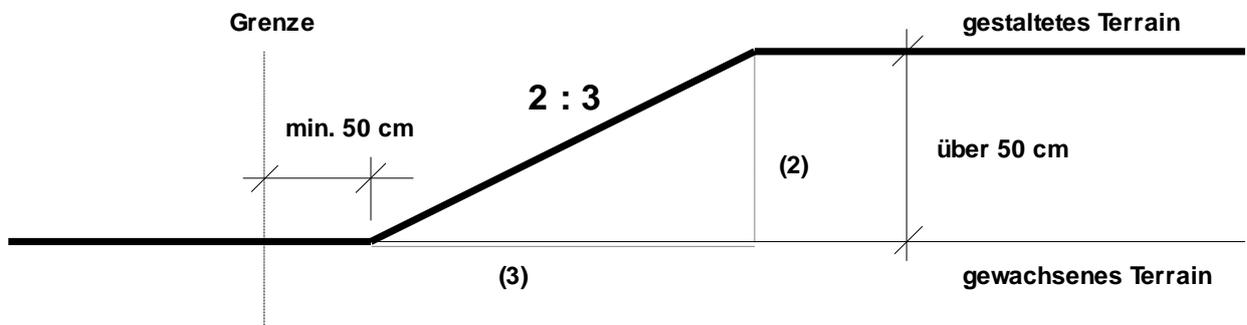
TERRAINVERÄNDERUNG

BauR Art. 25

Abgrabung bei Gebäuden



Anschüttung im Grenzbereich über 50 cm



ANHANG II

SACHREGISTER

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
A		
Abbruch		129
Abbruchbewilligung	8	79
Abbauplan (Kiesgruben etc.)		59
Abgrabungen	25	
Aborte	26	
Abstände, siehe Grenzabstände Gebäude-, Wald-, Gewässer- und Strassenabstand		
Abstellfläche für Fahrzeuge	30 (Parkpl.reggl.)	72
Abstellräume	26	
Abtretungspflicht		128
Abwasser	34,37,38	38,42,49
Aenderungen (Baureglement, Zonenplan etc.)		32,33
Anbauten	20,22	78
Anpassung (der Zonenordnung)		141
Antennen	24,32	97
Anzeige- und Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Architektonische Gestaltung	24,30	54
Arealüberbauung (Gesamtüberbauung)	16,17	27
Aufbauten, Dachaufbauten	24	93
Auffüllungen	25	95
Aufgabe (Zweck)		4,35
Auflageverfahren (Baugesuch)		82
Ausfahrten bzw. Einfahrten	30	71
Auslagen (Gebühren)	39	
Ausnahmen, Ausnahmegewilligung		77
Ausnützungsziffer	16,38	61-63,67
Aussichtsschutz		98
Autoabstellplätze	30 (Parkpl.reggl.)	42,78
B		
Badezimmer	26	
Balkon, -geländer	26	
Bauaborte	34	
Bauabstände, siehe Gebäude- und Grenzabstände		
Bauanzeige		82
Baubeginn	34	89
Baubeschrieb	38	
Baubewilligungsverfahren		78-92

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Bauermittlungsgesuch		91,92
Baufreiheit		123
Baugespann (Bauvisiere)		81
Baugesuch	38	80-82
Bauinstallationen	34,35	
Baukontrolle	37	130
Baulandumlegung (Landumlegung)		109-117
Baulinien	21,23	24
Baumaterial		54
Baupolizeirecht		49-92
Baupolizeiliche Sicherheit	33,37	57,129
Baureglement		8
Baureglementsänderungen		32,33
Baureife		49
Bausperre		105-108
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse		18,90
Bauverbot	14	
Bauvisiere		81
Bauzonen		11-16,18
Behinderte, Rücksicht auf		55
Beiträge (Erschliessung)		51
Beleuchtung, grelle Lichtquelle		78
Belichtung und Belüftung	26,27	53
Benützung von öffentlichem Grund	35	
Bepflanzung		75
Besonnung	27	53
Bestandesgarantie		77
Betriebe (Immissionen)		11-16,70
Bewilligungspflicht		78
Bezug der Bauten	36	
Bodenfläche von Räumen (Mindestmasse)	26	
Bonus (Mehrausnützung)	16,17	27
Bruttogeschossfläche		61-63
Bussen		132
C		
Campingplatz (Zeltplatz)	11	78
D		
Dachaufbauten, -einschnitte	24	93
Dachgeschossausbau	19	
Denkmäler (Erhaltung)		98-104
Dorfkernzone	8,16	
Duldung öffentlicher Einrichtungen		76

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
E		
Eigentumsbeschränkungen		124
Einbau neuer Räume		78
Ein- bzw. Ausfahrten	30	71
Einfriedung		78
Einsprache, öffentlichrechtliche		30,83-85
Einsprache, privatrechtliche		30,86
Einstellplätze für Fahrzeuge	Parkpl.regl.	42,78
Einstellräume (Abstellräume)	26	
Einstellung von Bauarbeiten		130
Empfindlichkeitsstufen (Lärm)	15	
Energieversorgung		49
Enteignung, Abtretungspflicht		28,90,128
Entschädigungen		90,116,121 125-127
Entscheid		84
Erker (Vorbauten)	23	
Erläss Einsichtnahme	3	
Ersatzvornahme		131
Erschliessung		49-51
Erschütterungen		70
Erweiterungsgarantie		77
Etappenplan		50
Expropriationsrecht (Enteignungsrecht)		28,90,128
F		
Farbgebung	6,38	54
Fassaden		56,57,60
Fassadenänderungen		78
Fenster, -flächen	24,26	53
Feuchtigkeitsschutz		53
Firmenschilder		94
Firsthöhe	16,22,24	67
Flachdach	24	
Flumserberg	1,5,9,11,16	
Förderung der Erschliessung		50
Förderung der Orts- und Regionalplanung		41
Forstwirtschaftliche Bauten		20,21
Fremdenverkehrsgebiete	9	38,42
G		
Garagen (Einstellplätze)	30 (Parkpl.regl.)	42,78
Garagenvorplatz	30	
Garagenzufahrt, -ausfahrt	30	
Gartenbauliche Nutzung		21
Gebäudeabstand		57,67
Gebäudehöhe	16	60,67

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Gebäudelänge	16,20	67
Gebäudetiefe		67
Gebühren	39	
Gefahrenzone, -gebiet	14	5
Geländeänderungen	25	78
Geltungsbereich		1
Geltungsdauer (Baubewilligung)		88
Gemeindegebiet, übriges	13,16	21
Gemeinschaftsantenne	24	97
Genehmigung		31,39,43
Geruch, übler		70
Gesamtpläne, kantonale		42-44
Gesamtüberbauung (Arealüberbauung)	16,17	27
Geschosszahl	16,19	
Gestaltung der Bauten		52-55
Gestaltung der Umgebung		75
Gestaltungsplan	17	6,28-32,34
Gesundheitspolizeiliche Vorschriften		52
Gewässerabstand		59
Gewerbe-Industriezone	7,16	10,13
Grenzabstand	16,18,22,23	56,67
Grenzbauten	22	136
Grenzbereinigung, Grenzregulierung		118-122
Gruben		95
Grundbuchanmerkungen (Revers)		62,63
Grundmasse (Tabelle)	16	61,67
Grünflächen		75
Grünzone	10	10,17,126
H		
Haft, -pflicht		129-132
Hochhäuser		69
Höhere Häuser		68
Höhenangaben	38	23,25
Hygiene		53
I		
Immissionen	15	70
Inanspruchnahme der Ausnützung anderer Gebäude		63
Inkrafttreten (Baureglement)	40	
Instandstellung baufälliger Anlagen		129
Instandstellung wertvoller Bauten		100
Intensiverholungszone	11	10,18
Isolation	38	

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
K		
Kamine	24	
Kanalisation	37,38	38,42,49
Kantonale Planung		41-45
Kellerräume	26	61
Kehrichtbeseitigung	31	38,42,49
Kernzone	8,9,16	10,15
Kiesgrube		95
Kinderspielflächen, -plätze	26	73-75
Kniestock	19	
Konstruktion, Sicherheit	33	10,16,52,129
Kontrollen (Baukontrollen)	37	
Küchen	26	
Kulturschutz		98-104
L		
Landschaftsbild, -schutz		98-104
Landumlegung		109-117
Landwirtschaftszone, -gebiete	4,16,29	10,20,38,42
Lärmschutz	15	70
Lastenbereinigung		114
Lehmgruben		95
Lichtquelle (grelle)		78
Lichtreklamen		34
Lichtschächte	26	42
Liftanlage	24	61
M		
Mehrausnutzung	16,17	27
Mehrlängenzuschlag	16	65
Meldepflicht (Baukontrolle)	37	
Mindestanforderungen (Bauten)	26	
Mischung Nutzungsarten		28
Misstände, Behebung		129-132
Modell	38	
Motorfahrzeugabstellflächen	Parkpl.regl.	42,78
Motorfahrzeuge, ausgediente		96
N		
Naturschutz, -objekt		93-104
Näherbaurecht		56
Nebenbaute	22	
Niveaulinie		25
Niveaupunkt	19,38	25,60

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
O		
Oeffentliche Bauten und Anlagen, Zone für	16	10,18,38,42, 126
Oeffentliche Einrichtungen		76
Oeffentliche Gewässer		59
Ortsbild, Ortsbildschutz	8	98-104
Ortsplanung		4-34
P		
Parkplätze	Parkpl.regl.	
Parzellierung (Landumlegung)		112
Pläne, Format, Massstab (Baugesuch)	38	
Plangenehmigungsverfahren		29-34
Planung: - Ortsplanung		4-34
- Regionalplanung		35-40
- Kantonale Planung		41-45
Planungsamt, kantonales		45
Planungsrecht		4-48
Provisorische Baute		78
Publikation (Auflageverfahren)		82
Q		
Quartierplan vgl. Gestaltungsplan oder Überbauungsplan		
R		
Rauch		70
Raumgrösse, -höhe	26	
Rechtsschutz, -mittel		30,33,108, 117,122-128
Referendum (Ortsplanung)		30
Regelbauweise	16	
Regionalplanung		35-40
Reklameanlagen		94
Rekurs (Ortsplanung)		30
Revisionen		32,33
Richtplan	2	5,38,42
Richtungspunkte		26
Russ		70
S		
Schadenersatzansprüche		85
Schattenwurf, -diagramm		69
Schneeschutzvorrichtungen	28	
Schnurgerüst	37	
Schrebergarten	10	

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	34	129
Schutzmassnahmen für Natur- und Heimatschutz		99
Schutzverordnung		99
Schutzzonen		99
Sicherheit, baupolizeiliche	33,37	52,129
Siloanlagen		78
Sistierung von Bauvorhaben (Bausperre)		105-108
Skiabfahrtszone, Skiübungsgelände	12	10,19
Sonnenkollektoren	24	
Spielflächen	26	73,75
Sportanlagen	11	17,18
Staatsbeiträge an Ortsplanung		46,48
Staatsbeiträge an Regionalplanung		47,48
Staatsbeiträge für Natur- und Heimatschutz		103
Stallungen	29	
Staub		70,93
Steinbrüche		95
Strafbestimmungen, Widerhandlungen		132
Strassen- bzw. Trottoirabstand	21	56
Strassennetz		38,42,71
Subsidiäre Regelung		67
T		
Tabelle der Regelbauweise	16	
Tankanlagen		78
Teilung eines überbauten Grundstück		62
Terraingestaltung, -veränderung	25	79,95
Treppen, -häuser	26	61
Trinkwasser		49
Trottoir- bzw. Strassenabstand	21	56
U		
Überbauungsplan	17	6,22,23, 29-32,34
Uebergangsbestimmungen, -regelung	40	140-142
Uebernahmepflicht (Impropriation)		126
Uebrigtes Gemeindegebiet	13,16	10,21
Umbauten	8,38	78
Umgebungsgestaltung, -plan	38	70-75
Unterhalt baulicher Anlagen (Instandstellung baufälliger Anlagen)		129
Unterirdische Bauten	21	56
Untergeschoss, -ausbau	16,19,25	

	Baureglement Artikel	Baugesetz Artikel
V		
Verantwortlichkeit		80,84
Verfahren OP Auflage, Einsprache		29
Referendum, Rekurs		30
Genehmigung		31
Verkehr, Verkehrsanlagen		38,42,71
Veröffentlichung der Baugesuche (Anzeige- und Auflageverfahren)		82
Verunstaltungsverbot		93
Verwaltungszwang		129-132
Visiere (Bauvisiere)		81
Vollgeschoss	16,19	
Vollzug des Baureglements		80,84
Vorbauten	23	
Vorbescheid (Bauermittlungsgesuch)		91,92
Vorplatz	30	
W		
Wald, Bauten im Wald (forstwirtschaftliche Bauten)		20,21
Waldabstand		58
Wärmedämmung	38	53
Wasserversorgung	34,37,38	38,42,49
Werkleitungen	32,34,38	76
Widerhandlungen		70,129-132
Widerrechtliches Bauen		130
Wohn-Gewerbe-Zone	6,16	10,12,13
Wohnwagen		78
Wohnzonen	5,16	10-12,38,42
Z		
Zelte, Zeltplatz		78
Zimmerhöhe (Raumhöhe)	26	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16	10,18,90
Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände	12	10,19,126
Zoneneinteilung	4,16	
Zonenplan	4	6,9,10
Zonenplanänderungen		32,33
Zufahrt	30	71
Zusammenbau von Grenzbauten	22	136
Zuständigkeit, Baupolizei	1	
Zuwiderhandlungen, Widerhandlungen		70,129-132
Zweck		4,35
Zweckänderung		78