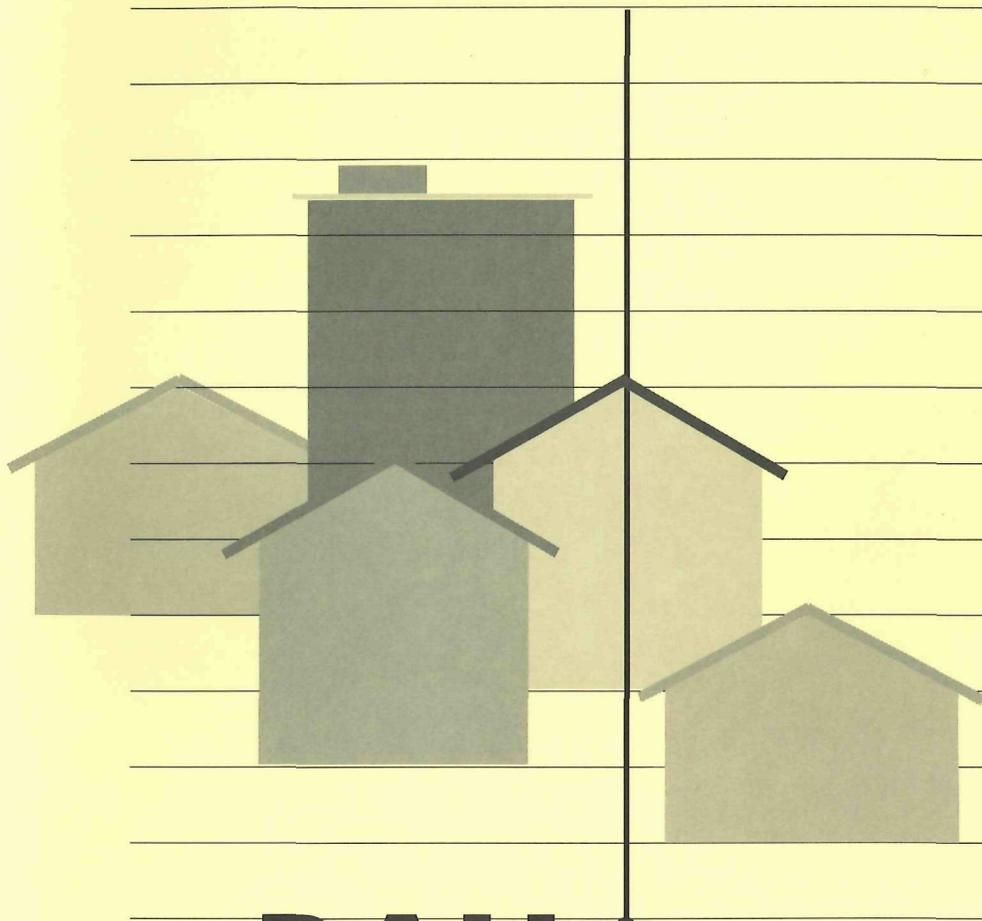


POLITISCHE GEMEINDE FLUMS



BAU ▼
REGLEMENT

POLITISCHE GEMEINDE FLUMS

BAUREGLEMENT

A. Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich	1
Zielsetzung	2
Zuständigkeit	3
Koordinationspflicht Flumserberg	3a

B. Planungsmittel

Planungsmittel	4
Richtplan	5

C. Zonenvorschriften

Zoneneinteilung	6
Zonenordnung	7
Kernzonen 1 und 2 Dorf	7a
Kernzone Flumserberg K-B	7b
Kernzone Flumserberg mit Ueberbauungsplanpflicht	7c
Bauten und Anlagen entlang öffentlicher Strassen in der Kernzone Flumserberg	7d
Wohnzonen am Flumserberg	7e
Intensiverholungszone Flumserberg IE-B	7f
Intensiverholungszone Flumserberg IE-C	7g
Gefahrengebiete	7h

D. Ueberbauungsvorschriften

Gesamtüberbauung Mehrausnutzung	8
Offene und geschlossene Bauweise	9
Grosser und kleiner Grenzabstand	10
Gebäuelänge	11
Gebäudehöhe	12
Berechnung der Geschoszahl	13
Abstände von Strassen, Wäldern und Gewässern	14
Anbauten, Nebenbauten	15
Vorbauten	16
Dachaufbauten und -einschnitte, Attikageschosse	17
Unterirdische Bauten	18
Terrainveränderungen	19
Gestaltung der Anlagen am Grossberg und Kleinberg	20

E. Bau- und Hygienevorschriften

Mindestanforderungen	21
----------------------	----

F. Erschliessungsvorschriften	
Garage- und Hofzufahrten	22
Parkplätze	23
Erstellungspflicht	24
Anzahl, Ausmass, Zweckbestimmung	25
Berechnung Bedarf	26
Erstellungsort	27
Ersatzleistungen	28
Zweckbindung	29
Rückerstattung	30
Abmessungen	31
Signale und Markierungen	32
Strassenanpassungen	33
Ausnahmebewilligungen	34
G. Bauvorgang und Baukontrolle	
Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten	35
Bauarbeiten im Bereich von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen	36
Baukontrolle	37
H. Verfahrensvorschriften	
Bewilligungspflicht	38
Form des Baugesuchs	39
Gebühren und Auslagen	40
I. Schlussbestimmungen	
Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Uebergangsregelung	41
Anhang technische Erläuterungen	42

BAUREGLEMENT

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

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich

Art. 1

1 Das Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der politischen Gemeinde Flums.

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

Zielsetzung

Art. 2

Das Baureglement bezweckt:

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

Zuständigkeit

Art. 3

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

Art. 3a

¹ Zur Beurteilung wichtiger Bau- und Konzessionsgesuche im Gebiet Flumserberg bestimmen die Gemeinden Flums und Quarten einen gemeinsamen Koordinationsausschuss. Der Ausschuss besteht aus je 2 Mitgliedern der Gemeinden Flums und Quarten.

² Dem Koordinationsausschuss sind alle wichtigen Geschäfte vorzulegen, die Auswirkungen auf das Fremdenverkehrsgebiet Flumserberg haben.

³ Der Koordinationsausschuss gewährleistet den gegenseitigen Informationsaustausch. Bei allen ihm vorgelegten Geschäften steht ihm ein Antragsrecht zu.

⁴ Als Beurteilungsgrundlage für alle Projekte dient die Kurortplanung Flumserberg.

B. PLANUNGSMITTEL

Art. 4

¹ Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan mit Baureglement
- c) Ueberbauungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Schutzverordnungen

² Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungspläne, Schutzverordnungen und Baureglement sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für das Grundeigentum verbindlich. Der Richtplan ist für die mit der Planung beauftragten Organe und Behörden wegleitend.

³ Die rechtsgültigen Planungsmittel können unentgeltlich beim Gemeindebauamt eingesehen werden.

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

2 Der Richtplan oder die Teilrichtpläne enthalten:

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

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

C. ZONENVORSCHRIFTEN

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

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

Es werden Gefahrengelände ausgeschieden.

Zonenordnung Art. 7

Zone	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	Grenzabstand gross (m) klein		Gebäuelänge (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Dachform	Mehrlängen- + höhenzuschläge	Empfindlichkeitsstufe LSV
W1-B	1	0,35	10	5	20	4,50	7,50	S-Dⓐ	ⓐ s. Art. 7e	II
W2-A	2	0,50	8	4	30	7,50	10,50	frei	--	II
W2-B	2	0,45	8	4	25	7,50	10,50	S-Dⓐ	ⓐ s. Art. 7e	II
W2-C	2	0,50	8	4	25	7,50	10,50	S-Dⓐ	--	II
W3	3	0,70	10	5	40	10,00	13,00	S-Dⓐ	--	II
W3-A	3	0,70	10	5	40	10,00	13,00	S-Dⓐ	--	II
W3-B	3	0,65	10	5	32	9,50	13,00	S-Dⓐ	ⓐ s. Art. 7e	II
W4	4	0,90	12	6	50	12,00	15,00	frei	--	II
K-A1 K-A2	siehe Kernzonenplanung									
K-B	3	0,70/0,90ⓐ	10	6	30	10,00	13,00	S-Dⓐ	ⓐ s. Art. 7e	III
WG2	2	0,35/0,55ⓐ	8ⓐ	4	35	8,00	11,00	S-Dⓐ	--	III
WG3	3	0,60/0,80ⓐ	10ⓐ	5	40	10,00	13,00	frei	--	III
WG3-A	3	0,35/0,90ⓐ 0,10/0,80ⓐ	8ⓐ	5	80 (Tiefe max. 25)	11,00	14,00	frei	--	III
WG4	4	0,75/0,90ⓐ	10ⓐ	5	50	13,00	16,00	frei	--	III
GI	--	--	5	5ⓐ	80ⓐ	14,00ⓐ	16,00	frei	--	III
I	--	--	5	5ⓐ	--	16,00	--	frei	--	IV
OeB	--	--	5	5	--	--	--	frei	--	II
IE-B IE-C	Ueberbauungsplan erforderlich									
L	--	--	5	5	--	--	--	--	--	III
G	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
S	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
UeG	--	--	5	5	--	--	--	--	--	III

- ⓐ S-D = Satteldach ⓐ gegenüber Wohnzonen 15 m ⓐ mit Gewerbe ⓐ s. Art.7b
 ⓐ bei reinen Gewerbebauten allseits ⓐ ausgenommen techn. Aufbauten ⓐ Die maximale Kniestockhöhe (ausssen gemessen) beträgt 50 cm. ⓐ Staffelung mind. alle 40m
 kleiner Grenzabstand zulässig (Kamine, Liftüberfahrten etc.)
 ⓐ Ausnützungsziffer 0,90; davon für Wohnzwecke höchstens 0,35
 davon für Gewerbezwecke höchstens 0,80
 Ausnützungsziffer bei reinem Wohnungsbau 0,10

Kernzonen 1 und 2 Dorf Art. 7a

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

Kernzone Flumserberg K-B Art. 7b

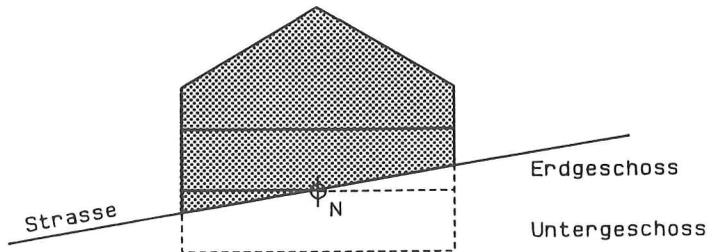
1 Es gelten folgende Vorschriften:

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

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

nicht erlaubt / erlaubt *1

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



N = Niveaupunkt

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

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

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

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

Kernzone Flumserberg mit
Ueberbauungsplanpflicht

Art. 7c

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

Bauten und Anlagen
entlang öffentlicher
Strassen in der
Kernzone Flumserberg

Art. 7d

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

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

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

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

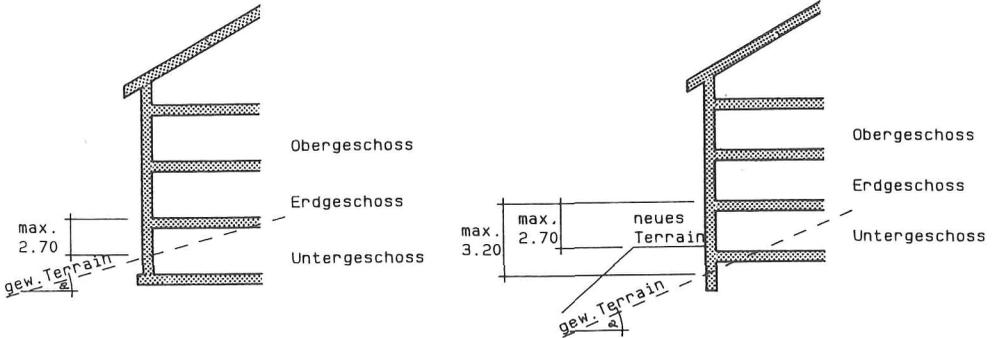
Wohnzonen am
Flumserberg

Art. 7e

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

- A) bis 30 Grad A.T. Geländeneigung
B) über 30 Grad A.T. Geländeneigung

2,70 m
3,20 m, wobei
max. 2,70 m
sichtbar über
dem gestalteten
Terrain



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

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

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

Intensiverholungszone
Flumserberg IE-B

Art. 7f

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

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

Intensiverholungszone
Flumserberg IE-C

Art. 7g

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

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

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

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

D. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

- a) Das Ueberbauungsareal muss in den zweigeschossigen Zonen mindestens 3'000 m² und in den drei- und viergeschossigen Zonen mindestens 4'000 m² umfassen.
- b) Das gesamte Areal muss nach einem Projekt überbaut werden, das architektonisch und städtebaulich wesentliche Vorzüge gegenüber der Regelbauweise aufweist. Im einzelnen müssen folgende Anforderungen erfüllt sein:
 - grössere, zusammenhängende und gut gestaltete Freiflächen;
 - inbezug auf Gestaltung, Wohnkomfort und Wohnhygiene sorgfältig durchdachte Grundrisse;

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

2 Die Mehrausnützung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Ueberbauung gesichert ist.

Offene und geschlossene Art. 9
Bauweise

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

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

3 Geschlossene Bauweise erfordert den seitlichen Zusammenbau und die gleichzeitige Erstellung von Bauten und Bauteilen.

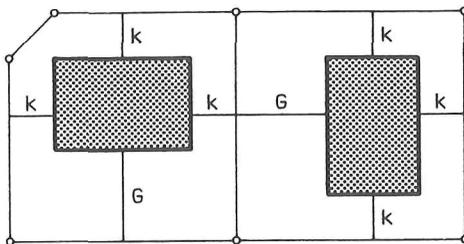
4 Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur dann an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren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

Grosser und kleiner
Grenzabstand

Art. 10

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

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

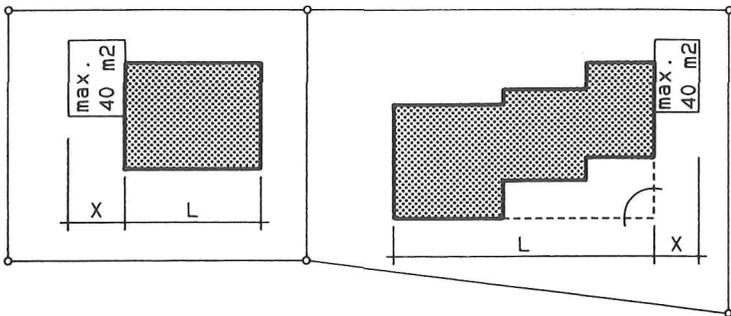


k kleiner Grenzabstand
G grosser Grenzabstand



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

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

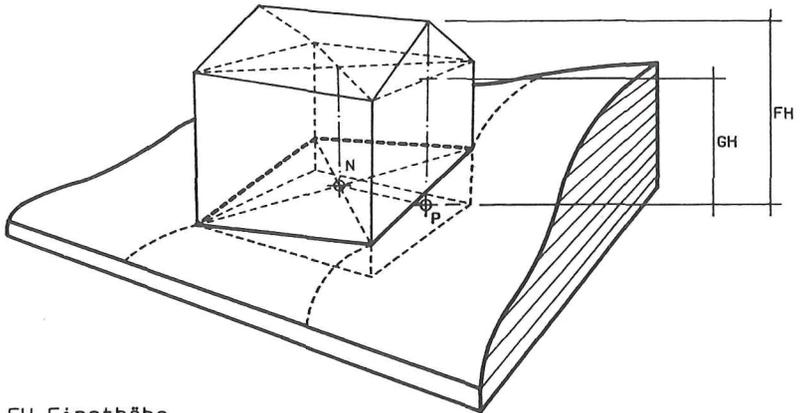


L = Gebäudelänge

X = nur 1/2 X massgebend für Gebäudelänge

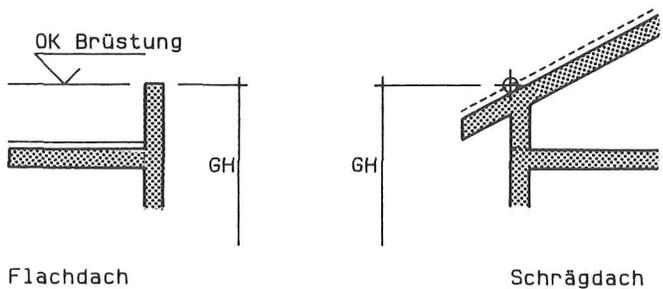
1 Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden. Brüstungen bei Flachdächern werden bei der Gebäudehöhe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

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



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

GH = Gebäudehöhe

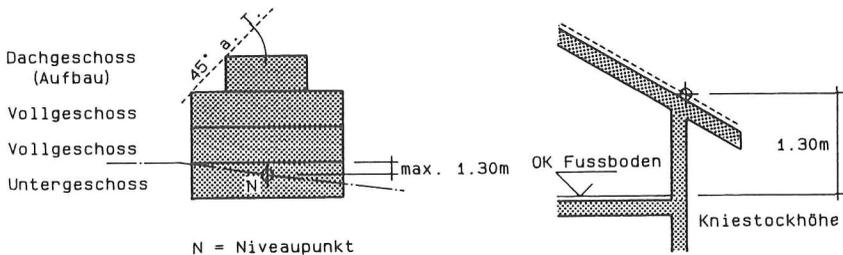


Flachdach

Schrägdach

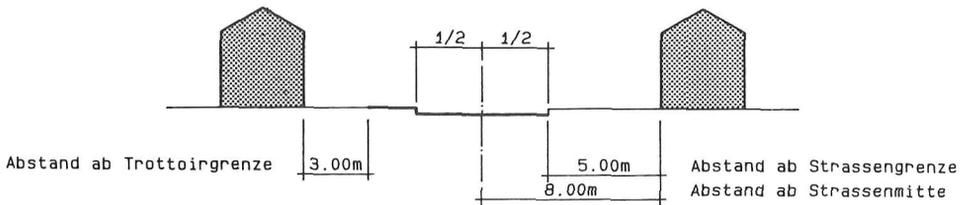
1 Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Untergeschoss zählt ein Geschoss, wenn die Oberkante des Erdgeschossfussbodens den Niveaupunkt um höchstens 1,30 m überragt. Als Dachgeschoss zählt ein Geschoss, das im Dachraum liegt, wobei der Kniestock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

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

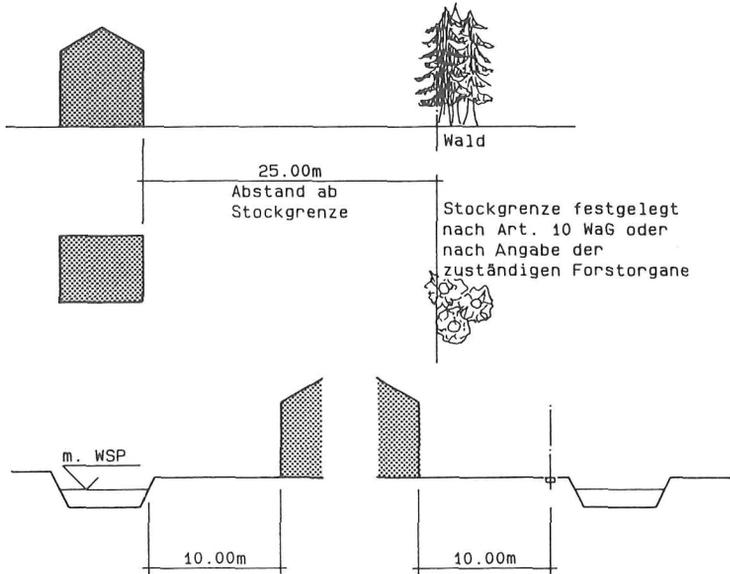


1 Wo keine Baulinie besteht, haben Bauten und Anlagen ab Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

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



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



Abstand ab Schnittpunkt mittlerer Wasserstand mit Uferböschung

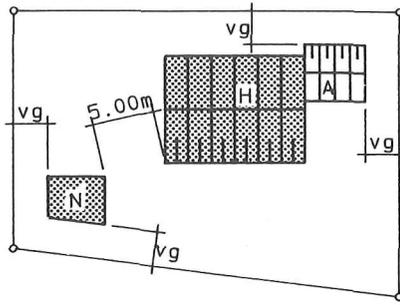
Abstand ab vermarkter Gewässergrenze

Art. 15

¹ Bauteile, die über die Fassade der Hauptbaute vorstehen und nicht mehr als 40 m² Grundfläche, 3,5 m Gebäude- und 5 m Firsthöhe aufweisen, gelten als Anbauten. Freistehende, mit dem Hauptbau baulich nicht verbundene Bauten mit den gleichen Höchstmassen gelten als Nebenbauten.

² Für An- und Nebenbauten gelten folgende abweichende Vorschriften:

- a) Es genügt ein verminderter Grenzabstand von 3 m.
- b) Es dürfen nur auf einem Geschoss anrechenbare Geschossflächen angeordnet werden. Zusätzlich darf das Untergeschoss als gewerblicher Einstellraum genutzt werden.
- c) Der Gebäudeabstand von Nebenbauten gegenüber anderen Bauten auf dem gleichen Grundstück muss - vorbehalten die Bestimmungen der Feuerschutzgesetzgebung - mindestens 5 m betragen.
- d) Zwei An- und Nebenbauten mit höchstens je 40 m² Gebäudegrundfläche, die seitlich oder rückwärts an die Grenze gestellt oder zusammengebaut werden, gelten noch als An- bzw. Nebenbauten im Sinne dieses Reglementes. Wird nicht gleichzeitig gebaut, so ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabungen freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

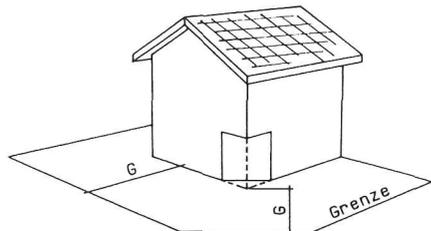
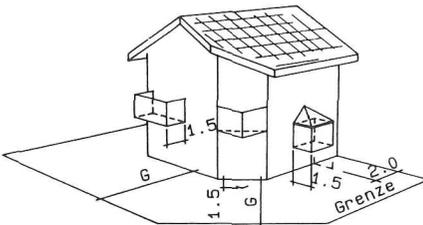


H Hauptbaute
 A Anbaute
 N Nebenbaute
 vg verminderteter Grenzabstand

Vorbauten

Art. 16

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



G = Grenzabstand
 H = Hauptbau
 V = Vorbau

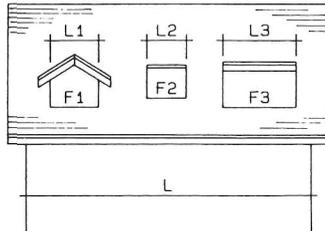
auspringende Gebäudeecken zählen zum Hauptbau und gelten nicht als Vorbau

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

Dachaufbauten
und -einschnitte,
Attikageschosse

Art. 17

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



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

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

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

² In den Zonen W1-B, W2-B und W3-B darf ein einzelner Dachaufbau in seiner Länge höchstens 1/3, mehrere Dachaufbauten insgesamt höchstens 1/2 der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Für Nebenräume können Dachflächenfenster von max. 0,30 m² gestattet werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

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

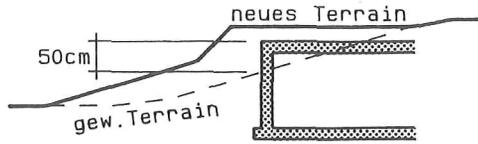
⁴ Die Erstellung von Aussenantennenanlagen inkl. Parabolspiegeln ist in den Ortsbildschutzgebieten, an und in der Umgebung von Einzelschutzobjekten sowie im Landschaftsschutzgebiet untersagt, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichem Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren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

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

Unterirdische Bauten

Art. 18

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

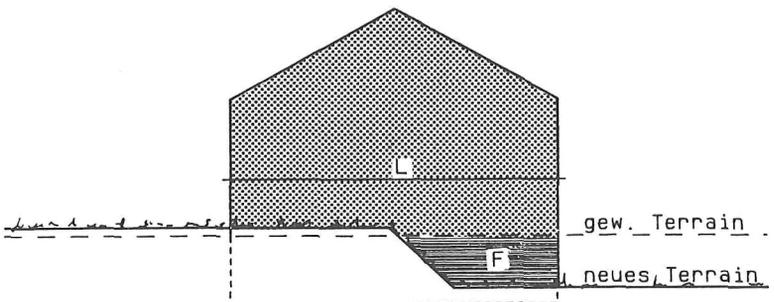


Terrainveränderungen

Art. 19

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

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



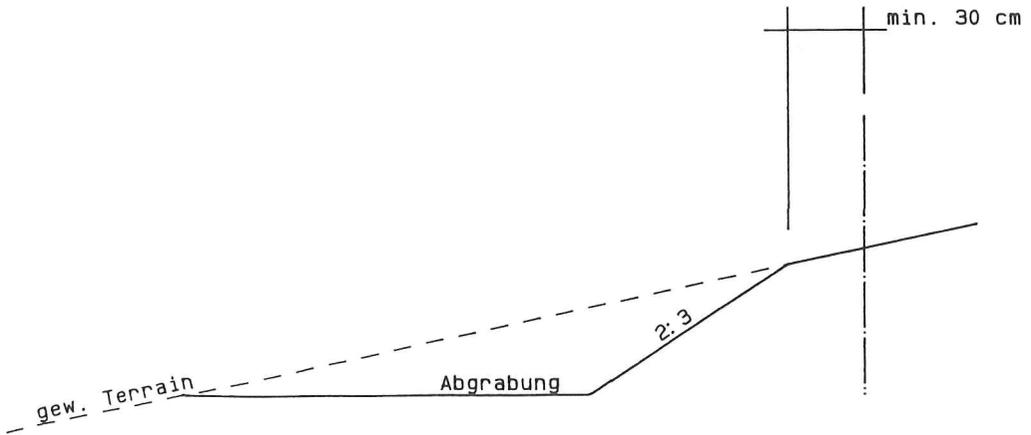
L = Fassadenlänge

F = Abgrabfläche

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

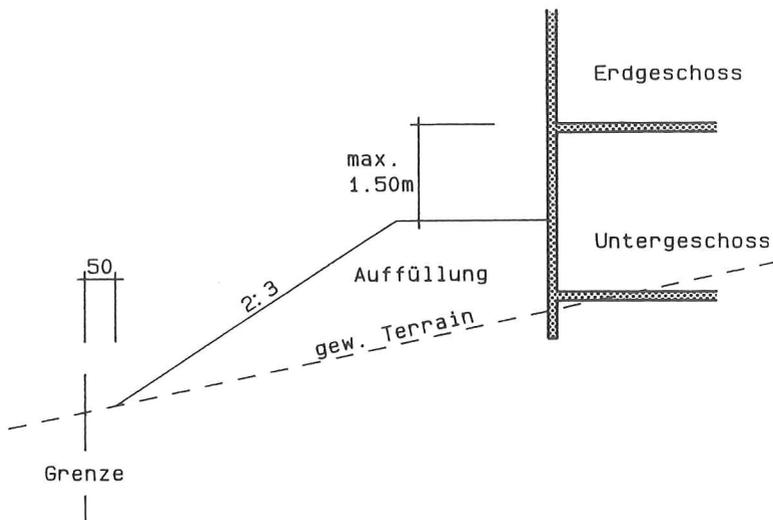
3 Für Abgrabungen mit einer Tiefe von mehr als 45 cm gilt folgendes:

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



4 Für Auffüllungen gilt folgendes:

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



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

Gestaltung der Anlagen am Grossberg und Kleinberg

Art. 20

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

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

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

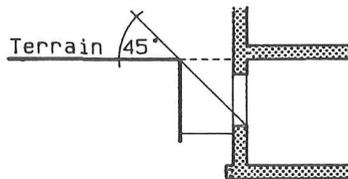
E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

Mindestanforderungen Art. 21

¹ Die lichte Raumhöhe für Ein- und Mehrfamilienhäuser hat für Aufenthaltsräume mindestens 2,30 m und für Einstell- und Kellerräume mindestens 2,10 m zu betragen. Bei nicht waagrechter Decke ist das Mindestmass der lichten Raumhöhe über 50 Prozent der Raumfläche, mindestens aber über 6 m² einzuhalten.

² Die Bodenfläche von Wohnräumen muss mindestens 12 m², diejenige von Schlaf- und Arbeitsräumen mindestens 8 m² betragen.

³ Das Lichtmass der Fensterflächen von Aufenthaltsräumen hat mindestens ein Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die Belichtung hat unmittelbar von aussen zu erfolgen. Soweit Räume innenliegend errichtet werden dürfen, müssen sie einwandfreie künstliche Beleuchtungs- und Belüftungseinrichtungen aufweisen. Wo Lichtschächte zulässig sind, muss ein Lichteinfallswinkel von Oberkant Fensterbank bis Oberkant Lichtschacht von 45° a. T. gewährleistet sein.



Folgende Aufenthaltsräume dürfen mit einem Lichtschacht belichtet werden:

- Bastelräume
- Werkstätten
- Küchen

Innenliegend dürfen nachfolgende Aufenthaltsräume erstellt werden:

- Bad / WC

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

5 In der Nähe des Hauseinganges sind genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas vorzusehen. Diese haben pro Wohnung mindestens 3 m² zu betragen.

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

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

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

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

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

¹⁰ Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen müssen mit einer rollstuhlgängigen Liftanlage ausgestattet sein. Die Bodenfläche hat mind. 2 m² zu betragen.

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

F. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Garage- und Hofzufahrten

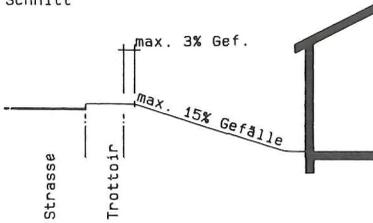
Art. 22

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

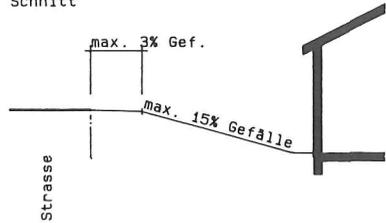
mit Trottoir

ohne Trottoir

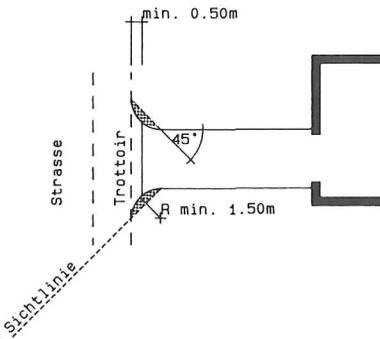
Schnitt



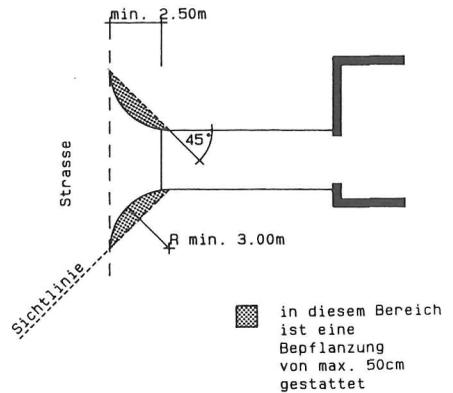
Schnitt



Grundriss



Grundriss



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

Parkplätze

Art. 23

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

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

b) allgemein zugängliche Besucherparkplätze.

Erstellungspflicht

Art. 24

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

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

Anzahl, Ausmass Zweckbestimmung

Art. 25

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

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

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

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

Berechnung Bedarf

Art. 26

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

Nutzungsart	Benutzer	1 Parkplatz ist erforderlich pro	Berechnung
Einfamilien- / Ferienhäuser			mindestens 2 Parkplätze
Mehrfamilienhäuser	Bewohner	1 Wohnung	80 m ² anrechenbare Geschossfläche gelten als Wohnung. Hausabschnitte mit eigener Assek. Nr. werden einzeln berechnet.
	Besucher	1 - 4 Wohnungen	
Gewerbebetriebe Industrie	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	mind. aber 1 Parkplatz pro 200 m ² nutzbare Fläche
	Besucher	8 Arbeitsplätze	
Dienstleistungsbetriebe	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht 30 m ² Geschossfläche
	Besucher	3 Arbeitsplätze	
Verkaufsgeschäfte	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht 30 m ² Geschossfläche
	Besucher	1 Arbeitsplatz	
Restaurant	Beschäftigte	3 Beschäftigte	mind. aber 1 Parkplatz pro 10 m ² Restaurationsfläche
	Besucher	6 Sitzplätze	
Gartenwirtschaft Saal		30 m ² Gartenwirtschaft 50 m ² Saalfläche	
Hotels Pensionen	Beschäftigte	3 Beschäftigte	bei Hotels, Pensionen und dergleichen mit Restaurant werden die Plätze aus den Betten zu denjenigen aus dem Restaurant dazugezählt.
	Besucher	3 Betten	

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

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

Erstellungsort

Art. 27

¹ Die Parkplätze sind auf dem Baugrundstück zu erstellen.

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

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

Ersatzleistungen

Art. 28

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

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

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

Zweckbindung	<u>Art. 29</u>	Die Ersatzleistungen dürfen vom Gemeinderat nur für Aufwendungen an die Beschaffung oder den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen oder Parkhäuser verwendet werden.
Rückerstattung	<u>Art. 30</u>	Sind Ersatzabgaben nach Art. 7 geleistet worden und werden Parkplätze nachträglich, das heisst vor Ablauf von 10 Jahren erstellt, so erfolgt eine Rückerstattung. Die Rückerstattung der bezahlten Ersatzabgabe wird für jedes Jahr der späteren Erstellung um 10 % pro Jahr reduziert. Der Betrag wird zinslos zurückerstattet.
Abmessungen	<u>Art. 31</u>	Als Mindestmasse für einen Parkplatz oder eine Garage gelten die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) als Richtlinie.
Signale und Markierungen	<u>Art. 32</u>	Signale und Bodenmarkierungen, die im Zusammenhang mit privaten Ein- und Ausfahrten notwendig sind, gehen zulasten der interessierten Grundeigentümer.
Strassenanpassungen	<u>Art. 33</u>	Durch private Ein- und Ausfahrten bedingte Anpassungen an anschliessende Strassenkörper gehen zulasten des verursachenden Grundeigentümers.
Ausnahmebewilligungen	<u>Art. 34</u>	Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen richten sich nach Art. 77 des Baugesetzes.

G. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE

Schutzbestimmungen bei Bauarbeiten

Art. 35

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 37

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

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

² Das Schnurgerüst ist auf Kosten des Bauherrn durch den Geometer einmessen zu lassen.

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

H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 38

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵ Zu visieren sind die massgeblichen Fassadenecken sowie die Gebäude- und Firsthöhe.

Gebühren und
Auslagen

Art. 40

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

I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Inkraftsetzung,
Aufhebung bis-
herigen Rechts
Uebergangsregelung

Art. 41

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

² Das Baureglement vom 8. Oktober 1976 wird aufgehoben.

³ Das Parkplatzreglement vom 10. November 1987 wird aufgehoben.

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

Anhang technische
Erläuterungen

Art. 42

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

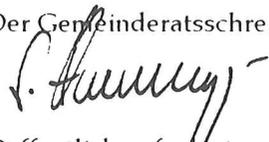
Vom Gemeinderat Flums erlassen am: **2. Dez. 1993**

GEMEINDERAT FLUMS

Der Gemeindevorsteher



Der Gemeinderatsschreiber



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

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

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen
genehmigt am: **5. April 1994**



Anhang über Regelungen von Einfriedungen, Mauern und Pflanzungen

Einfriedungen

Mauern

Pflanzungen

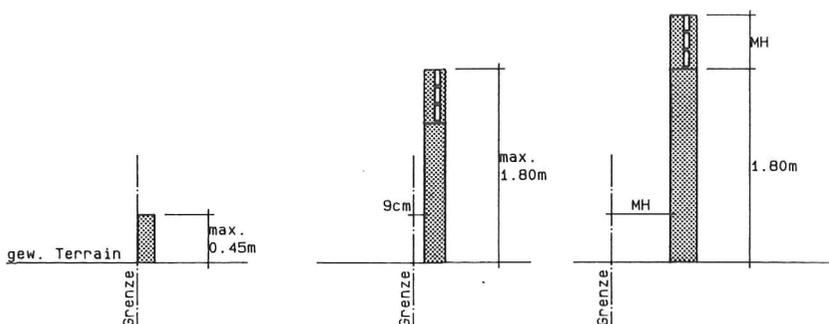
Tote Einfriedungen

Längs Strassen:gemäss Art. 104 Strassengesetz

Längs Nachbargrundstücken:gemäss Art.97 EGzZGB

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

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



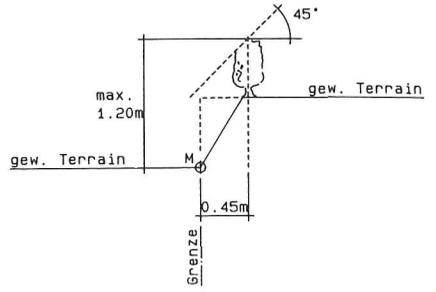
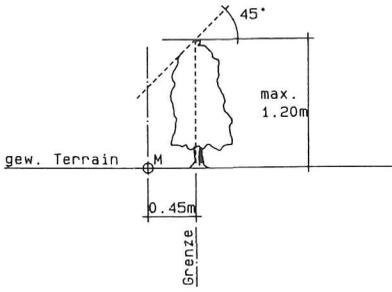
Lebhäge, Bäume

Längs Strassen:gemäss Art. 104 Strassengesetz

Längs Nachbargrundstücken:gemäss Art.98 EGzZGB

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

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



Anhang 1

KERNPLANUNG

KERNZONENREGLEMENT

SPEZIELLE VORSCHRIFTEN FÜR
DIE KERNZONEN

Vom Gemeinderat erlassen am 05. September 1985

Der Gemeindammann-Stv.

Der Gemeinderatsschreiber

sig. Gall

sig. Honegger

Öffentlich aufgelegt vom 09. Oktober bis 07. November 1985

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

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am: 4. Mai 1993

Der Regierungsrat

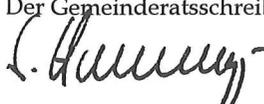
sig. Kägi

I. Nachtrag:

Vom Gemeinderat erlassen am 02. Dezember 1993

Der Gemeindammann

Der Gemeinderatsschreiber



Öffentlich aufgelegt vom 14. Dezember 1993 bis 13. Januar 1994

Dem fakultativen Referendum unterstellt vom 24. Januar bis 22. Februar 1994

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:

5. April 1994

Der Regierungsrat



INHALT KERNZONENREGLEMENT

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

Art. 1

Zweck

Die Vorschriften dieses Reglementes bezwecken in der

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

Abgrenzung 2: Die Entwicklung eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums mit Wohnungen als Erweiterung des alten Ortskerns.

Art. 2

Geltungsbereich

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

Art. 3Vorbehaltenes
Recht

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

Art. 4

Ergänzende
Planungsmittel

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

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

Art. 5

Kernzonenplan

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

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

Art. 6

Baulinienpläne
Kernzone

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

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

** Beim Gemeindebauamt zu beziehen.

Ueberbauungs- und
Gestaltungspläne

Art. 7

Vom Gemeinderat werden Ueberbauungs- und Gestaltungspläne erlassen:

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

Richtpläne Kernzone 1
und Kernzone 2

Art. 8

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

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

Art. 9A. ABGRENZUNG 1
(Kernzone 1)

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

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

Art. 10a) einzelne Gebiete
Schutzobjekte A

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

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

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

Art. 11

Bereich B

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

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

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

Art. 12

Bereich C

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

Art. 13

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

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

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

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

Die geschlossene Bauweise ist gestattet.

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

Art. 14

Bereich D

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

- Ausnutzungsziffer max. 0.80, davon min. 0.30
und max. 0.50 als Wohn-
nutzung
- Grenzabstand allseits min. 4,00 m
- kein Mehrlängen-
zuschlag
- Vollgeschosse max. 3 m
- Gebäudehöhe max. 10 m
- Firsthöhe max. 14,50 m
- Dachgeschossaus-
bauten 2, innerhalb des zulässigen
Gebäudevolumens voll aus-
nützbar

* Innerhalb des Volumens voll ausnützbar.

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

- 1 Untergeschoss für gewerbliche Zwecke ausnützlich
- geschlossene Bauweise gestattet
- Gliederung, Gestaltung und Einpassung gute kubische Gliederung und architektonische Gestaltung der Bauten, gute Einpassung ins Ortsbild
- Gestaltung der Freiflächen gute Gestaltung der Freiflächen mit guten Fussgängerbeziehungen zu den umliegenden Plätzen und Fussgängerachsen

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

Art. 15

b) allgemeine Bestimmungen
An- und Nebenbauten

An- und Nebenbauten sind gestattet, wenn sie:

- zum Hauptbau in untergeordneter Stellung stehen
- sich gut in das Orts- und Strassenbild einfügen
- die Freiräume nicht ungebührlich beeinträchtigen
- maximal die folgende Grösse aufweisen:

- Grundfläche 40 m²

- Gebäudehöhe 3 m

- Firsthöhe 5 m

Art. 16

Dachgestaltung

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

Bestehende horizontale Dachknicke (Würgen) sind bei Umbauten beizubehalten.

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

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

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

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

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Art. 17

Fassadengestaltung

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

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

Art. 18

Balkone

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

Art. 19

Ausnützung

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

Art. 20

Archäologische
Fundstellen

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

Art. 21

B. ABGRENZUNG 2
(Kernzone 2)

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

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

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

Art. 22

Einordnung

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

Art. 23

Wohnungen im EG

Innerhalb einer Bautiefe von 12 m (gemessen ab Bau-
linie) entlang der Bahnhofstrasse sind im Erdge-
schoss höchstens 1/3 der Bruttogeschossflächen für
Wohnen zulässig.

* 2 Dachgeschosse zulässig (innerhalb des Volumens voll ausnützbar)

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

Art. 24

Parkierung

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

Art. 25

Vorplatz

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

Art. 26

Verfahrens-
bestimmungen

Es gelten die Verfahrensvorschriften des rechtskräftigen Baureglementes.

Art. 27

Inkrafttreten

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

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

Anhang 2

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

Eidgenössische Erlasse

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

Kantonale Erlasse

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

Kommunale Erlasse

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