

Revision Nutzungsplanung Flums

Baureglement

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

R+K

Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Vom Gemeinderat erlassen am:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeinderatsschreiber

.....

.....

Öffentliche Auflage:

vom bis

Dem fakultativen Referendum unterstellt:

vom bis

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt am

.....

Der Amtsleiter

.....

Vom Gemeinderat in Vollzug gesetzt auf:

.....

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
Art. 1	Geltungsbereich	4
Art. 2	Zuständigkeiten	4
2.	RAUMPLANUNG	5
Art. 3	Planungsmittel	5
Art. 4	Zoneneinteilung	6
Art. 5	Wohnzonen (W)	7
Art. 6	Wohn-/Gewerbezone Flumserei (WG31 FI)	7
Art. 7	Kernzonen (K)	7
Art. 8	Arbeitszonen (A)	7
Art. 9	Intensiverholungszonen (I)	8
Art. 10	Freihaltezone (F)	8
Art. 11	Schutzzonen (S)	8
Art. 12	Sondernutzungspläne	9
3.	NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	9
3.1	ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG	9
Art. 13	Ausfahrten und Vorplätze	9
Art. 14	Entsorgungseinrichtungen	10
Art. 15	Abstellplätze	10
Art. 16	Spiel- und Begegnungsbereiche	11
Art. 17	Geschossfläche	11
3.2	ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN	11
Art. 18	Regelbauweise	12
Art. 19	Offene Bauweise	13
Art. 20	Grosser und kleiner Grenzabstand	13
Art. 21	Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen	13
Art. 22	Kleinbauten und Anbauten	13
Art. 23	Vorbauten und Dachvorsprünge	14
Art. 24	Dachraum und Dachgestaltung	14
Art. 25	Terrainveränderungen	15
Art. 26	Sicherheitsanforderungen	15
4.	VERFAHREN UND VOLLZUG	16
Art. 27	Gebühren	16

5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
Art. 28	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	17
Art. 29	Aufhebung bisherigen Rechts	17
Beilage		17

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Gemeinderat Flums erlässt nach Art. 1 und Art. 7 des Planungs- und Baugesetzes¹, Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes² sowie gestützt auf Art. 23 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes³ folgendes Baureglement:

Art. 1 Geltungsbereich

Art. 7 Abs. 2 PBG

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

2 Die übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton sowie die besonderen Regelungen der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Zuständigkeiten

Art. 1, 135 und 158 PBG,
Art. 63 und 108 StrG

1 Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung.

2 Die vom Gemeinderat eingesetzte Bau- und Planungskommission ist die Baubehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes, soweit nicht die Bauverwaltung zuständig ist, und die Bewilligungsbehörde nach Art. 63 und 108 des Strassengesetzes.

3 Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben:

- a) Beratung von Bauwilligen und Planenden;
- b) Prüfung der Baugesuche;
- c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens;
- d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen;
- e) Erhebung von Kostenvorschüssen;
- f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Bau- und Planungskommission;
- g) Baukontrolle und –aufsicht;
- h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben.

4 Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

¹ sGS 731.1, abgekürzt PBG

² sGS 732.1; abgekürzt StrG.

³ sGS 151.2, abgekürzt GG

5 Verfügungen über Entscheide der Bau- und Planungskommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden⁴.

2. RAUMPLANUNG

Art. 3 Planungsmittel

Art. 1 ff. PBG,
Art. 12 StrG

1 Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) Kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm;
- g) Planungszonen;
- h) Landumlegung;
- i) Verwaltungsrechtliche Verträge.

⁴ Vgl. Art. 40 Abs. 2 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP

Art. 4 Zoneneinteilung

Art. 12 ff. PBG

1 Bauzonen:

- Wohnzone Flumserberg W7.5 F
- Wohnzone Talgebiet W10.5 T
- Wohnzone Flumserberg W10.5 F
- Wohnzone Talgebiet W13 T
- Wohnzone Flumserberg W13 F
- Wohnzone Talgebiet W16 T
- Wohn-/Gewerbezone WG11
- Wohn-/Gewerbezone WG14
- Wohn-/Gewerbezone WG17
- Wohn-/Gewerbezone Flumserei WG31 FI
- Kernzone Flumserberg K13 F
- Kernzone Talgebiet K15 T
- Arbeitszone A16
- Arbeitszone A20
- Arbeitszone Hagerbach A14 H
- Intensiverholungszone innerhalb Bauzone
 - Reitsport liB R
 - Tourismus und Freizeit liB TF
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
- Freihaltezone innerhalb Bauzone
 - Ortsplanung FiB O
- Schutzzzone innerhalb Bauzone
 - Natur- und Heimatschutz SiB NH

2 Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone L
- Intensiverholungszone ausserhalb Bauzone
 - Camping IaB C
- Freihaltezone ausserhalb Bauzone
 - Ortsplanung FaB O
 - Natur- und Heimatschutz FaB NH
- Schutzzzone
 - Natur- und Heimatschutz SaB NH
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - ausserhalb Bauzonen ÖBA aB

3 Überlagernde Zonen:

- Arbeitszone unterirdisch A u
- Freihaltezone Schneesport F S
- Freihaltezone Seilbahn F Sb
- Schutzzone Natur- und Heimatschutz Sue NH

Art. 5 Wohnzonen (W)

Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG 1 In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig.

Art. 6 Wohn-/Gewerbezone Flumserei (WG31 FI)

Art. 13 PBG 1 Umbauten, Sanierungen und Erneuerungen des Hauptgebäudes von 1866 sind vor Einreichung des Baugesuchs mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

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

- a) Veränderungen der Fassade, insbesondere der Hauptfront;
- b) Veränderung des Volumens.

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

Art. 7 Kernzonen (K)

Art. 15 und Art. 99 Abs. 2 PBG 1 In den Kernzonen sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.

Art. 8 Arbeitszonen (A)

Art. 14 PBG 1 In der Arbeitszone Hagerbach (A14 H) sind nur Nutzungen im Zusammenhang mit Aufbereitung, Sortierung und Umschlag des Ausbruchmaterials aus den Stollen und Kavernen, des Materials aus dem Kiesfang sowie von Erd- und Gesteinsmaterial aus Kiessammlern, von Murgängen sowie von Aushub und Abbrüchen gestattet.

2 In der überlagernden Arbeitszone unterirdisch (A u) sind Betriebe gestattet, die hauptsächlich auf unterirdische Betriebsräume angewiesen sind oder diese innovativ nutzen können. Die überlagernde Arbeitszone unterirdisch (A u) ist vertikal begrenzt. Ihre Sole (tiefste Kote) liegt bei 470 m ü. M. Der Abstand zur Geländeoberfläche hat zwischen 470 m ü. M. und 510 m ü. M. mindestens 30 Meter, über 510 m ü. M. mindestens 50 Meter zu betragen.

Art. 9 Intensiverholungszone (I)

- Art. 17 PBG 1 Die Intensiverholungszone Reitsport (IiB R) ist für die Reitsportnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.
- 2 Die Intensiverholungszone Tourismus und Freizeit (IiB TF) ist für die Tourismus- und Freizeitnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.
- 3 Die Intensiverholungszone Camping (IaB C) ist für den Betrieb von Camping und Caravananlagen bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.

Art. 10 Freihaltezone (F)

- Art. 16 PBG 1 In der überlagernden Freihaltezone Schneesport (F S) sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, die den Wintersport behindern, nicht gestattet. Während der Wintersaison sind Einfriedungen, die den Skisport erschweren, zu räumen.
- 2 Die überlagernden Freihaltezone Seilbahn (F Sb) dient der Korridorsicherung. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen, die den Seilbahnbau behindern, nicht gestattet.

Art. 11 Schutzzonen (S)

- Art. 22 PBG 1 In den Schutzzonen sind Bauten und Anlagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind standortgebundene Einrichtungen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Schutzzone dienen.
- 2 In der überlagernden Schutzzone Natur- und Heimatschutz (Sue NH) sind Bauten und Anlagen zulässig. Es gelten die Anforderungen der Ortsbildschutzgebiete gemäss Schutzverordnung.

Art. 12 Sondernutzungspläne

- Art. 23 ff. PBG 1 Durch einen Sondernutzungsplan kann in Abweichung vom Rahmennutzungsplan im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Dabei sind insbesondere folgende Faktoren wegleitend:
- a) haushälterischer Umgang mit dem Boden;
 - b) gute Einfügung der Überbauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
 - c) hohe gestalterische Qualität der Bebauung und der Umgebung mit Grün- und Freiflächen sowie Bepflanzung und deren naturnaher und klimaökologischer Ausgestaltung;
 - d) siedlungsgerechte Verkehrserschliessung mit Berücksichtigung des Fuss- und Veloverkehrs;
 - e) zu einem überwiegenden Teil unterirdische Parkierung von Motorfahrzeugen;
 - f) energetisch überdurchschnittlicher Standard;
 - g) Optimale Ausführung der Bauten in Bezug auf das Siedlungsklima und die Umweltbelastung;
 - h) Berücksichtigung umweltfreundlicher Mobilitätsformen.
- Art. 1 ff. EnG⁵ 2 Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann eine Anschlusspflicht für Neubauten sowie für bestehende Bauten zum Zeitpunkt des ordentlichen Heizungsersatzes an Wärme- und Kälteverbunde festgelegt werden.

3. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

3.1 ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG

Art. 13 Ausfahrten und Vorplätze

- Art. 100 und 101 StrG,
VSS Normen 1 Grundstückzufahrten und Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.
- 2 Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.00 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 3 %.

⁵ Energiegesetz, sGS 741.1, abgekürzt EnG

3 Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.50 m Länge anzulegen, ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.5 m aufzuweisen.

Art. 14 Entsorgungseinrichtungen

- Art. 67 PBG 1 Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen.
- 2 Die zuständige Behörde kann für Unterflurcontainer innerhalb des Strassenabstandes bei Gemeindestrassen eine Ausnahme bewilligen, wenn weder Verkehrssicherheit noch Strasse beeinträchtigt werden.

Art. 15 Abstellplätze

- Art. 69 PBG 1 Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt:
- a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze.
 - b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro 80 m² Geschossfläche nach Art. 17 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung, zusätzlich für Besuchende wenigstens ein Abstellplatz und je vier Wohnungen ein weiterer Abstellplatz.
 - c) Bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Parkplätze nach der VSS 40 281.
- 2 Bei Bruchteilen wird je Kategorie (Bewohnerschaft, Besuchende) auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.
- 3 Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdtiefe von 5.5 m eingehalten wird.
- 4 Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der VSS 40 065.
- Art. 70 PBG 5 Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt in der Regel Fr. 10'000.
- 6 Der Maximalbedarf kann mit einem Nachweis im Mobilitätskonzept reduziert werden. Die Festlegung hat mit einem Sondernutzungsplan zu erfolgen.

Art. 16 Spiel- und Begegnungsbereiche

- Art. 71 PBG 1 Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche hat nach Art. 71 PBG 10 % der Geschossfläche nach Art. 17 dieses Reglements zu betragen.
- 2 Die Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.
- Art. 72 PBG 3 Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 150 je fehlendem Quadratmeter.

Art. 17 Geschossfläche

- 1 Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte.
- 2 Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, Loggien, offene und verglaste unbeheizte Balkone, nicht gewerbliche unbeheizte Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzugerechnet.

3.2 ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN

Art. 18 Regelbauweise

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

	Gesamthöhe max. [m]	Gebäudehöhe max. [m]	Winkelmass Dachraum max. ¹⁾	Bruchteil je Fassadenabschnitt max. ²⁾	Gebäuelänge max. [m] ³⁾	Gebäudebreite max. [m] ⁴⁾	Baumassenziffer	Grenzabstand klein mind. [m]	Grenzabstand gross mind. [m]	Gebäudeabstand mind. [m]	Abgrabungen max. [m] ⁶⁾	Empfindlichkeitsstufe
W7.5 F	7.5	4.5	45 °	1/2	20.0	10.0	-	4.0	8.0	⁵⁾	1.6	II
W10.5 T	10.5 ⁷⁾	7.5	45 °	1/2	30.0	-	2.2	4.0	8.0	⁵⁾	1.6	II
W10.5 F	10.5	7.5	45 °	1/2	25.0	12.0	-	4.0	8.0	⁵⁾	1.6	II
W13 T	13.0	10.0	45 °	1/2	40.0	-	2.8	5.0	10.0	⁵⁾	1.6	II
W13 F	13.0	10.0	45 °	1/2	32.0	14.0	-	5.0	10.0	⁵⁾	1.6	II
W16 T	16.0	13.0	45 °	1/2	50.0	-	3.4	6.0	12.0	⁵⁾	1.6	II
WG11	11.0	8.0	45 °	1/2	35.0	-	-	4.0	8.0	⁵⁾	1.6	III
WG14	14.0	11.0	45 °	1/2	40.0	-	3.0	5.0	10.0	⁵⁾	1.6	III
WG17	17.0	14.0	45 °	1/2	50.0	-	3.6	6.0	12.0	⁵⁾	1.6	III
WG31 FI	31.0	25.0	45 °	1/2	-	-	-	5.0	5.0	⁵⁾	1.6	III
K13 F	13.0	10.0	45 °	1/2	30.0	-	-	5.0	10.0	⁵⁾	1.6	III
K15 T	15.0	11.0	45 °	1/2	30.0	-	-	4.0	4.0	⁵⁾	1.6	III
A16	16.0				80.0	-	-	3.0	3.0	⁵⁾	1.6	III
A20	20.0				80.0	-	-	3.0	3.0	⁵⁾	1.6	IV
A14 H	14.0				80.0	-	-	3.0	3.0	⁵⁾	-	III
A u	-				-	-	-	-	-		-	IV
liB R, laB C, liB TF	17.0				-	-	-	5.0	5.0	⁵⁾	-	III
ÖBA, ÖBA aB	17.0				-	-	-	5.0	5.0	⁵⁾	1.6	II
FiB O	-				-	-	-	-	-		-	II
SiB NH	-				-	-	-	-	-		-	II
L ⁸⁾	-	-	-	-	-	-	-	5.0	5.0	⁵⁾	1.6	III
FaB O, FaB NH	-				-	-	-	-	-		-	II
SaB G, SaB NH	-				-	-	-	-	-		-	II

1) Das Winkelmass wird ab der Fassade und der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemessen.

2) Der maximale Bruchteil je Fassadenabschnitt beschreibt die maximale Länge von Dachaufbauten mit einem Winkelmass von höchstens 90 °.

3) Gebäudeteile unter dem gestalteten Terrain werden nicht zur Gebäuelänge angerechnet.

4) Bei Sicherstellung einer guten Einordnung und Gestaltung ist eine Abweichung von der Gebäudebreite zulässig, wenn die maximal zulässige Gebäudegrundfläche (max. Gebäuelänge*max. Gebäudebreite) nicht überschritten wird.

5) Der Gebäudeabstand entspricht gemäss Art. 93 PBG der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Er ist auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück einzuhalten.

6) Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten.

7) Für Bauten mit Flachdach oder mit gemischter Dachform (Kombination aus Flachdach und anderer Dachform) reduziert sich die max. Gesamthöhe um 2.0 m.

8) Die Masse gelten nur für Wohnbauten.

Art. 19 Offene Bauweise

- Art. 96 PBG 1 Werden Hauptbauten als Grenzbauten nicht gleichzeitig erstellt oder nicht mit einem vertraglichen Grenzbaurecht geregelt, gelten die Vorschriften für die offene Bauweise. Wird die spätere Baute nicht auf die Grenze gestellt, ist der Gebäudeabstand einzuhalten.

Art. 20 Grosser und kleiner Grenzabstand

- Art. 92 PBG 1 Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten nach Süden gerichtete Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.
- 2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Hauptwohnseiten auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten.
- 3 Im Flumserberg ist der grosse Grenzabstand auf der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Der grosse Grenzabstand ist an keine Himmelsrichtung gebunden.
- 4 Bei zwei oder mehr annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten kann der Gemeinderat die Aufteilung des grossen Grenzabstandes gestatten. In jedem Fall ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.

Art. 21 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

- Art. 102 und 104 StrG 1 Wo keine Baulinien bestehen, haben Bauten und Anlagen folgende Abstände ab der Strassengrenze einzuhalten:
- a) Kantonsstrassen: 4.00 m;
 - b) Gemeindestrassen: 3.00 m;
 - c) Gemeindewege: 2.00 m.
- 2 Stützkonstruktionen und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber kommunalen Strassen und Wegen einen Abstand von 0.09 m und eine maximale Höhe von 1.20 m einzuhalten, über dieser Höhe zusätzlich die Mehrhöhe.
- 3 Gegenüber öffentlichen Strassen, nicht aber gegenüber öffentlichen Wegen, geht der Strassenabstand dem Grenzabstand vor.

Art. 22 Kleinbauten und Anbauten

- Art. 74, 75, 80 und 94 PBG 1 Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:
- a) Maximale Grundfläche: 50.00 m²;
 - b) Maximale Gesamthöhe: 4.00 m;
 - c) Minimaler Grenzabstand: 3.00 m;
 - d) Minimaler Gebäudeabstand: 1.20 m.

2 Bei einem Zusammenbau von Klein- und Anbauten über die Grenze gelten die Masse je Grundstück.

Art. 23 Vorbauten und Dachvorsprünge

Art. 76 und 81 PBG

1 Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2.0 m in den Grenzabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

2 Bei geschlossener Bauweise müssen Vorbauten von der seitlichen Grenze einen Abstand von 2.0 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.

3 Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1.0 m in den Grenzabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Art. 24 Dachraum und Dachgestaltung

Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG⁶,
Art. 84 und 85 PBG,
Art. 99 PBG

1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster und Quergiebel sind architektonisch gut zu gestalten.

2 In den bezeichneten Gebieten sind für Hauptbauten nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer zulässig:

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| a) Wohnzone 7.5 Flumserberg | W7.5 F |
| b) Wohnzone 10.5 Flumserberg | W10.5 F |
| c) Wohnzone 13 Flumserberg | W13 F |
| d) Wohn-/Gewerbezone 11 Flumserberg | WG11 F |
| e) Kernzone 13 Flumserberg | K13 F |

3 Bei Bauten mit Schrägdach ist das festgelegte Winkelmass gemäss der Regelbaumass-Tabelle auf zwei sich gegenüberliegenden Seiten einzuhalten. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten höchstens 90 Grad betragen.

4 Bei Bauten mit Flachdach ist das festgelegte Winkelmass gemäss der Regelbaumass-Tabelle längsseitig einzuhalten. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts sowie für die übrigen Gebäudeseiten höchstens 90 Grad betragen.

5 An Hanglagen mit über 12° Geländeneigung müssen Bauten mit einem Flachdach das Winkelmass gemäss der Regelbaumass-Tabelle zwingend talseitig über den ganzen Fassadenabschnitt einhalten. Die Geländeneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen.

⁶ Bundesgesetz über die Raumplanung, SR 700, abgekürzt Raumplanungsgesetz, RPG

6 Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder für Nutzung erneuerbarer Energie verwendet werden, zu begrünen.

Art. 25 Terrainveränderungen

- Art. 97 PBG 1 Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle in Art. 18 dieses Reglements festgelegt.
- 2 Stützkonstruktionen und Böschungen bis 0.6 m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.2 m beträgt der Grenzabstand 0.09 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe.
- 3 Terrainveränderungen haben sich gut in die Umgebung einzufügen. Sie sind an die angrenzenden Grundstücke anzupassen. Die Bau- und Planungskommission kann detaillierte Angaben verlangen und entsprechende Auflagen verfügen.

Art. 26 Sicherheitsanforderungen

- Art. 101 PBG 1 Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegleitend.
- 2 Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

4. VERFAHREN UND VOLLZUG

Art. 27 Gebühren

Art. 54 PBG, Art. 94 ff. VRP,
VG⁷

1 Die Planungsbehörde und die Baubehörde können – in ihrem Zuständigkeitsbereich – insbesondere für folgende Leistungen Gebühren erheben:

- a) Erlass von Sondernutzungsplänen und Strassenplänen;
- b) Erlass baupolizeilicher Bewilligungen und Verfügungen;
- c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.;
- d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen;
- e) Gutachten durch Fachkundige.

2 Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung⁸ zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif.

Art. 97^{bis} Abs. 1 lit. c) VRP

3 Im Bewilligungsverfahren betreffend die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung neuer erneuerbarer Energie werden keine amtlichen Kosten erhoben.

4 Für energetische Massnahmen an bestehenden Bauten werden keine amtlichen Kosten erhoben.

Art. 160 PBG

5 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.

⁷ Verwaltungsgebührenverordnung, sGS 821.1; abgekürzt VG

⁸ Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5, abgekürzt GebT

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 28 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

Art. 38 und
Art. 173 Abs. 1 PBG

1 Dieses Baureglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft. Nach Eintritt der Rechtskraft bestimmt der Gemeinderat den Vollzugsbeginn.

2 Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Art. 29 Aufhebung bisherigen Rechts

1 Das Baureglement vom 5. April 1994 mit Nachträgen und das Kernzonenreglement vom 5. April 1994 mit Nachträgen werden aufgehoben.

2 Sämtliche Zonenpläne und bisherigen Teilzonenpläne sowie der Kernzonenplan vom 5. April 1994 werden aufgehoben.

3 In denjenigen Zonen, in welchen die Ausnützungsziffer durch die Baumassenziffer ersetzt wird, werden die bestehenden Ausnützungsübertragungen und -beschränkungen bei Bedarf auf der Grundlage der übertragenen anrechenbaren Grundstücksfläche in die Baumassenziffer umgerechnet.

4 In denjenigen Zonen, in welchen die Ausnützungsziffer nicht durch die Baumassenziffer ersetzt wird, werden die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemarkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 gegenstandslos.

5 Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Bau- und Planungskommission innert zwei Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.

Beilage

Beilage zum Baureglement, 29. Juni 2026