

Revision Nutzungsplanung Flums

Synopse Baureglement

Beilage A



Nicht Gegenstand der Beschlussfassung und Genehmigung

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

Rechtskräftiges Baureglement (BR)		Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)
Marginalien	Wiedergabe des rechtskräftigen Baureglements der politischen Gemeinde Flums	Vereinigung St. Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten (VSGP), PBG-Musterbaureglement Region Sarganserland-Werdenberg Darstellungshinweis: Die Wiedergabe des Musterbaureglements ist grau dargestellt.	Entwurf des Baureglements gemäss Musterbaureglement Sarganserland Werdenberg und Änderungen im Rahmen der Revision Nutzungsplanung. Darstellungshinweise: Die Wiedergabe des rechtskräftigen Baureglements ist schwarz dargestellt. Materielle Änderungen und Ergänzungen sind rot dargestellt. Redaktionelle und formelle Änderungen sind blau dargestellt. Gestrichene Inhalte des rechtskräftigen Baureglements sind durchgestrichen dargestellt. <i>Bemerkungen und Erläuterungen sind violett und kursiv dargestellt.</i>

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	
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	<u>Art. 1</u> 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	<u>Art. 2</u> Das Baureglement bezweckt: - eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung; - einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz; - die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze.
Zuständigkeit	<u>Art. 3</u> Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglements ist Sache des Gemeinderates.

¹ sGS 731.1, abgekürzt PBG
² sGS 732.1; abgekürzt StrG.
³ sGS 151.2, abgekürzt GG

Musterbaureglement VSGP (M-BR)	
1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
1	Geltungsbereich (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.
2	Zuständigkeiten (1) Der Gemeinderat ist die Planungsbehörde im Sinn des Planungs- und Baugesetzes und die zuständige Behörde nach der Strassengesetzgebung. (2) Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission 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. Sie erfüllt weitere ihr vom Gemeinderat zugewiesene Aufgaben. (3) Die Bauverwaltung ist die Baubehörde im Meldeverfahren. Zudem erfüllt sie folgende Aufgaben: a) Beratung von Bauwilligen und Planern; b) Prüfung der Baugesuche; c) Durchführung des Baubewilligungsverfahrens; d) Entscheid über nachlaufende Bewilligungen; e) Erhebung von Kostenvorschüssen; f) Vollzug der Beschlüsse von Gemeinderat und Baukommission; g) Baukontrolle und –aufsicht; h) weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben. (4) Gemeinderat, Baukommission und Bauverwaltung können bei Bedarf Fachleute beiziehen.

Entwurf Baureglement (E-BR)	
Baureglement	
Der Gemeinderat Flums erlässt nach Art. 1 und Art. 7 des Planungs- und Baugesetzes ¹ , Art. 11 und Art. 102 Abs. 1 lit. b des Strassengesetzes ² sowie gestützt auf Art. 23 Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes ³ folgendes Baureglement:	
<i>Einführung Inhaltsverzeichnis für bessere Übersicht und einfachere Anwendung.</i>	
1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
<i>Änderung in numerische statt alphabetische Aufzählung gemäss Musterbaureglement.</i>	
Geltungsbereich	<u>Art. 1</u> 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.
Zielsetzung	<u>Art. 2</u> Das Baureglement bezweckt: — eine zweckmässige und ansprechende Ortsgestaltung; — einen sinnvollen Heimat- und Landschaftsschutz; — die Schaffung hygienisch einwandfreier Wohnungen und Arbeitsplätze.
Zuständigkeiten	<u>Art. 2</u> Die Aufsicht über die Ortsplanung, die örtliche Baupolizei sowie der Vollzug dieses Reglements ist Sache des Gemeinderates. 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 Planern; 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.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

Koordinationspflicht
Flumserberg

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 Kurortsplanung Flumserberg.

B. PLANUNGSMITTEL

Planungsmittel

Art. 4

1 Zur Lösung der Aufgaben der Ortsplanung dienen folgende Planungsmittel:

- a) Richtplan
- b) Zonenplan mit Baureglement
- c) Überbauungspläne
- d) Gestaltungspläne
- e) Schutzverordnung

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

3 Die rechtsgültigen Planungsmittel können unentgeltlich beim Gemeindebauamt eingesehen werden.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

(5) Verfügungen und Entscheide der Baukommission und der Bauverwaltung können unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden.

2. RAUMPLANUNG

3 Planungsmittel

(1) Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

- a) kommunale Richtplanung;
- b) Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement);
- c) Sondernutzungspläne;
- d) Schutzverordnung;
- e) Strassenplan;
- f) Erschliessungsprogramm.

Entwurf Baureglement (E-BR)

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

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

Mit dem «einstufigen» Modell können Verfügungen und Entscheide der Baubehörde unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz (Bauverwaltung) weitergezogen werden, wodurch das Verfahren beschleunigt werden kann. Vgl. GRB vom 13. März 2021. Eine Fachkommission ist nicht vorgesehen.

Koordinationspflicht
Flumserberg

Art. 3

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 Kurortsplanung Flumserberg.

Die Koordinationspflicht hat sich nicht bewährt respektive wurde nicht angewendet. Ein Ausschuss ist nicht gebildet worden. Die Regelung wird ersatzlos gestrichen. Der gegenseitige Austausch unter den Behörden findet in anderer Form statt. Vgl. GRB vom 13. März 2021.

B. PLANUNGSMITTEL

2. RAUMPLANUNG

Planungsmittel

Art. 3

1 Der Gemeinderat verfügt über die folgenden Planungsmittel:

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

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

3 Die rechtsgültigen Planungsmittel können unentgeltlich beim Gemeindebauamt eingesehen werden.

Auf die Aufteilung in eine Schutzverordnung (Art. 128 ff PBG) für Natur- und Landschaftsschutz und ein Schutzinventar (Art. 118 ff PBG) für Baudenkmäler und archäologische Denkmäler wird verzichtet.

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

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	
Richtplan	<u>Art. 5</u> 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 vorgesehene 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 Analgen; - die generellen Linienführungen der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sowie Rad- und Fusswege; - die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Kehrriichtbeseitigung. 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 Kenntnismnahme unterbreitet.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)
4 Information und Mitwirkung (1) Bei Erlass und Änderungen von Richtplan, Nutzungsplänen und Planungszonen sowie bei Landumlegungen sorgt der Gemeinderat für eine der Bedeutung angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung. (2) Der Richtplan wird vor Erlass während wenigstens 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. In dieser Zeit kann jedermann dem Gemeinderat schriftliche Anregungen unterbreiten.

Entwurf Baureglement (E-BR)	
Richtplan	<u>Art. 5</u> 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 vorgesehene 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 Analgen; — die generellen Linienführungen der öffentlichen und privaten Verkehrsanlagen sowie Rad- und Fusswege; — die wichtigsten Angaben für die Energie- und Wasserversorgung sowie der Abwasser- und Kehrriichtbeseitigung. 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 Kenntnismnahme unterbreitet. <i>Inhalte, Erlass und Wirkung des kommunalen Richtplans sind übergeordnet in Art. 5 ff. PBG geregelt.</i> <i>Auf Wiederholung von Art. 4 RPG verzichten.</i>

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

C. ZONENVORSCHRIFTEN

Zoneneinteilung

Art. 6

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 viergeschossig WG4
- Wohn-Gewerbe-Zone Flumserei WG-F
- Gewerbe-Industrie-Zone GI
- Industriezone I
- Industriezone A IA
- Industriezone B (unterirdisch) IB
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB
- Intensiverholungszone Flumserberg IE-B
- Intensiverholungszone Flumserberg IE-C
- Landwirtschaftszone L
- Grünzone innerhalb Bauzone
 - Grünzone Freihaltung GFi
 - Grünzone Naturschutz GNi
 - Grünzone archäologischer Schutz GA
- Grünzone ausserhalb Bauzone
 - Grünzone Freihaltung GFa
 - Grünzone Naturschutz GNa
 - Grünzone Grundwasserschutz/Quellschutz GG
 - Grünzone archäologischer Schutz GA
- Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände S
- übriges Gemeindegebiet UeG

Es werden Gefahrengebiete ausgeschieden.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

5 Zoneneinteilung

(1) Bauzonen:

.....

(2) Nichtbauzonen:

.....

Entwurf Baureglement (E-BR)

~~C.~~ ZONENVORSCHRIFTEN

Zoneneinteilung

Art. 4

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 IiB R
 - Tourismus und Freizeit IiB TF
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
- Freihaltezone innerhalb Bauzone
 - Ortsplanung FiB O
- Schutzzone 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
- Schutzzone ausserhalb Bauzone
 - Gewässerschutz SaB G
 - 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

Die Zoneneinteilung wird zur besseren Verständlichkeit beibehalten. Grundlage bildet Art. 12 ff. PBG.

RECHTSKRÄFTIGES BAUREGLEMENTZonenordnung Art. 7

Zone	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	Grenzabstand (m)		Gebäudelänge (m)	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)	Dachform	Mehrlängen- und -höhenzuschläge	Empfindlichkeitsstufe LSV
			gross	klein						
W1-B	1	0,35	10	5	20	4,50	7,50	S-D ①	© 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 ①	© s. Art. 7e	II
W2-C	2	0,50	8	4	25	7,50	10,50	S-D ①	-	II
W3	3	0,70	10	5	40	10,00	13,00	S-D ①	-	II
W3-A	3	0,70	10	5	40	10,00	13,00	S-D ①	-	II
W3-B	3	0,65	10	5	32	9,50	13,00	S-D ①	© 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 ⑦	10 ②	6	30	10,00	13,00	S-D ①	© s. Art. 7e	III
WG2	2	0,35/0,55 ⑤	8 ②	4	35	8,00	11,00	S-D ①	-	III
WG3	3	0,60/0,80 ⑤	10 ②	5	40	10,00	13,00	frei	-	III
WG3-A	3	0,35/0,90 ⑨ 0,10/0,80 ⑨	8 ②	5	80 (Tiefe max. 25)	11,00	14,00	frei	-	III
WG4	4	0,75/0,90 ⑤	10	5	50	13,00	16,00	frei	-	III
WG-F	-	-	5 ③	5	-	25,00	31,00	frei	-	III
GI	-	-	5	5 ③	80 ⑧	14,00 ④	16,00	frei	-	III
I	-	-	5	5 ③	-	16,00	-	frei	-	IV
IA	-	-	5	5	80	11,00	14,00	frei	-	III
IB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	IV
OeB	-	-	5	5	-	-	-	frei	-	II
IE-B IE-C	Überbauungsplan erforderlich									III IV
L	-	-	5	5	-	-	-	-	-	III
G	-	-	4	4	-	-	-	-	-	-
S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UeG	-	-	5	5	-	-	-	-	-	III

① S-D = Satteldach

② bei reinen Gewerbebauten allseits kleiner Grenzabstand zulässig

③ gegenüber Wohnzonen 15 m

④ ausgenommen techn. Aufbauten (Kamine, Liftüberfahrten etc.)

⑤ mit Gewerbe

⑥ Die maximale Kniestockhöhe (aussen gemessen) beträgt 1,30 m.

⑦ s. Art. 7b

⑧ Staffelung mind. alle 40 m

⑨ Ausnützungsziffer 0,90; davon für Wohnzwecke höchstens 0,35
davon für Gewerbe zwecke höchstens 0,80

Ausnützungsziffer bei reinem Wohnungsbau 0,90

MUSTERBAUREGLEMENT VSGP

Regelbaumass-Tabelle (Anhang zum Baureglement)

obligatorisch fakultativ	W 11.5	W 14.5	W 17	WG 12.5	WG 15.5	WG 18	A 16	A 20	K 12.5	K 15.5	ÖBA	L ⁵	IL-G	IR / IC / IS	FiB FaB SN, SW, SG	Weiler- zone
Grenzabstand	4.00	5.00	6.00	4.00	5.00	6.00	3.00 ⁶	3.00 ²	4.00	4.00	5.00	5.00	4.00	5.00	4.00	4.0
Gesamthöhe	11.50	14.50	17.00	12.50	15.50	18.00	16.00	20.00	12.50	15.50	16.00	12.50	12.00	16.00	11.50	11.50
Gebäudehöhe	7.50	10.50	13.00	8.50	11.50	14.00	-	-	8.50	11.50	-	8.50	-	-	-	7.50
Winkelmass Dach- raum höchstens	45	45	45	60	60	60	-	-	60	60	-	60	-	-	-	45
Bruchteil je Fassaden- abschnitt	1/3	1/3	1/3	1/2	1/2	1/2	-	-	1/2	1/2	-	1/2	-	-	-	1/3
Talseitige Fassaden- höhe ⁷	10.00	13.00	-	10.00	13.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudelänge	30.00	40.00	40.00	30.00	40.00	40.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.00
Gebäudebreite	10.00	12.00	14.00	12.00	14.00	16.00	-	-	12.00	14.00	-	-	-	-	-	-
Baumassenziffer	1.2	1.6	2.0	1.4	1.8	2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgrabungen ⁸	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	-	-	1.60	1.60	-	1.60	-	-	-	1.60
Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	III	III	III	III	IV	III	III	II	III	III	IV	II	III

⁵ Die Masse gelten nur für Wohnbauten.

⁶ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung (W, WG) ist der Grenzabstand um 3.00 m und gegenüber anderen Zonen um 1.0 m höher.

⁷ Die talseitige Fassadenhöhe kommt erst ab einem Neigungswinkel des Geländes von (Massangabe)° zur Anwendung. Die Geländeneigung wird in der Falllinie durch den Niveaupunkt zwischen den Fassaden gemessen. Bei talseitig giebelständigen Bauten mit Satteldächern erhöht sich die Fassadenhöhe für die talseitige Giebelseite um 2.0 m, sofern sich das Satteldach über die ganze Giebelseite erstreckt und einen Neigungswinkel von mindestens 30° aufweist.

⁸ Die Beschränkung der Höhe der Abgrabung gilt nicht für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG).

ENTWURF BAUREGLEMENT**Regelbaumass-Tabelle Art. 18**

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften:

	Gesamt- höhe max. [m]	Gebäude- höhe max. [m]	Winkelmass Dachraum max. ¹⁾	Bruchteil je Fassadenab- schnitt max. ²⁾	Gebäude- länge max. [m] ³⁾	Gebäude- breite max. [m] ⁴⁾	Baumassen- ziffer	Grenzab- stand klein mind. [m]	Grenzab- stand gross mind. [m]	Gebäudeab- stand mind. [m]	Abgraben- gen max. [m] ⁶⁾	Empfindlich- keitsstufe
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	-				-	-	-	-	-		-	-
IiB R, IaB C, IiB 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 zu Gebäudelänge angerechnet.

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

5) Der Gebäudeabstand entspricht gemäss Art. 93 PBG der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzübstände. 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.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

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.

Das Diagramm zeigt einen Querschnitt eines Gebäudes in einer perspektivischen Ansicht. Eine diagonale Linie links unten stellt die 'Strasse' dar. Ein Punkt 'N' auf dieser Linie markiert das 'Niveaupunkt'. Eine gestrichelte Linie verläuft horizontal durch das Gebäude, parallel zur Strasse. Der Bereich oberhalb dieser Linie ist als 'Erdgeschoss' beschriftet, der Bereich unterhalb als 'Untergeschoss'. Die gesamte Gebäudemasse ist schraffiert. Unter dem Diagramm steht die Legende 'N = Niveaupunkt'.

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

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

- Eigentum des Betriebsinhabers an den besonderen Anlagen und Einrichtungen für den Hotelbetrieb an den Wohneinheiten im Umfang von insgesamt mindestens 51 Prozent der Wertquoten;
- dauernde hotelmässige Bewirtschaftung der Wohneinheiten im Umfange von mindestens 65 Prozent der darauf entfallenden Wertquoten, einschliesslich aller dem Betriebsinhaber gehörenden Wohneinheiten;
- 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 Nebengebäude sind andere, gut gestaltete Dachformen zulässig (z. B. Pultdach). Ein einzelner Dachaufbau darf in seiner Länge höchstens 1/3, mehrere Dachaufbauten insgesamt

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

Regelung in neuem Art. 7 E-BR (Kernzonen)

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 Massvorgaben werden in Art. 18 E-BR (Regelbaumass-Tabelle) integriert und nicht mehr spezifisch aufgeführt.

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.

Mit dem neuen PBG besteht keine Rechtsgrundlage zur Regelung der Oberkante Erdgeschossfussboden. Es soll keine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains entlang der Bergstrasse nach Art. 78 Abs. 2 PBG vorgenommen werden.

*1 – Hotelbauten und Apparthotels gemäss Abs. 2, ausgenommen sind Altersresidenzen.

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

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

Mit dem Wegfall der Ausnützungsziffer ist die Regelung von ausnützungsprivilegierten Bauten nicht mehr notwendig.

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

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

höchstens ½ der zugeordneten Gebäudelänge betragen. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Kernzone
Flumserberg mit
Ueberbauungs-
planpflicht

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 dienen der Förderung des Ortszentrums als touristisches Zentrum (im Sinne von Art. 28ter Baugesetz).

2 Das Erdgeschossniveau ist dem Trottoirniveau anzugleichen. 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.

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

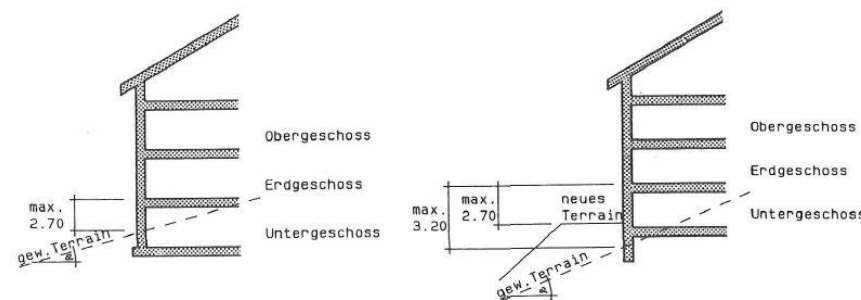
- einheitliches Gestaltungskonzept für die Fußgänger (unter Einbezug des Trottoirs, Belagsgestaltung, Grünelemente);
- das Konzept ist für Sommer und Winter auszuweisen.

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 2,70 m
b) über 30 Grad A.T. Geländeneigung 3,20 m, wobei
max. 2,70 m sichtbar über dem gestalteten Terrain



Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

~~höchstens 1/2 der zugeordneten Gebäudelänge betragen.
Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nicht gestattet.~~

Vorschriften über Stellung der Bauten, die Dachgestaltung und zulässige Baumaterialien mit neuem Art. 8 E-BR möglich.

Im rechtskräftigen Zonenplan sind für die Kernzone Flumserberg keine Gebiete bezeichnet, in welcher eine Überbauungsplanpflicht besteht. Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

~~Bauten und Anlagen entlang öffentlicher Strassen in der Kernzone Flumserberg~~

Art. 7d

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

Wegfall speziell bezeichneter Gebiete im Zonenplan.

~~2-Das Erdgeschossniveau ist dem Trottoirniveau anzugleichen. 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.~~

Mit dem neuen PBG bestehen keine Rechtsgrundlagen zur Regelung des Erdgeschossniveaus und der Nutzungsverteilung im Erdgeschoss.

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.

Regelung in neuem Art. 8 E-BR (Kernzonen)

~~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:~~

- e) ~~bis 30 Grad A.T. Geländeneigung~~ ~~2,70 m~~
d) ~~über 30 Grad A.T. Geländeneigung~~ ~~3,20 m, wobei~~
~~max. 2,70 m sichtbar über dem gestalteten Terrain~~

Mit dem neuen PBG besteht keine Rechtsgrundlage zur Regelung des Erdgeschossniveaus.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)		Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)
	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.		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. <i>Mit dem neuen PBG besteht keine Rechtsgrundlage zur Regelung der Oberkante Erdgeschossfussboden, von Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen als auch der Gebäudeart.</i>
Intensiverholungszone Flumserberg IE-B	<u>Art. 7f</u> 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 Benützung und Gestaltung der Bauten und Anlagen Reglemente.		<i>Regelung in neuem Art. 9 Abs. 2 E-BR (Intensiverholungs-zonen)</i>
Intensiverholungszone Flumserberg IE-C	<u>Art. 7g</u> 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 Benützung und Gestaltung der Anlage Reglemente.		<i>Regelung in neuem Art. 9 Abs. 3 E-BR (Intensiverholungs-zonen)</i>
Wohn-Gewerbezone Flumserei WG-F	<u>Art. 7h</u> 1 Die Wohn-Gewerbezone Flumserei ist eine gemischte Zone, in der neben höchstens mässig störenden Betrieben auch Wohnungen gestattet sind. 2 Umbauten, Sanierungen und Erneuerungen des Hauptgebäudes von 1866 sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. 3 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. 4 Im Hinblick auf das äussere Erscheinungsbild ist zudem auf Nebengebäude, welche die Ensemblewirkung stören, zu verzichten. 5 Es gelten folgende Überbauungsmasse: - Max. Gebäudehöhe 25 m - Max. Firsthöhe 31 m - Grenzabstand klein 5 m - Grenzabstand gross 5 m (ggü. Wohnzonen 15 m)		<i>Regelung in neuem Art. 6 E-BR (Wohn-/Gewerbezone Flumserei)</i>
Naturgefahren	<u>Art. 7i</u> 1 Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen oder Sturz bedroht sind. 2 In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie		<u>Art. 7i</u> 1 Als Naturgefahrengebiete werden Gebiete bezeichnet, die durch gravitative Gefahrenprozesse wie Hochwasser, Murgänge, Lawinen, Rutschungen oder Sturz bedroht sind. 2 In den Naturgefahrengebieten haben Bauten und Anlagen besonderen Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz zu genügen. Massgebend ist die Richtlinie

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

„Wegleitung - Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“
der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen (VKF).

3 Für die einzelnen Gefahrenggebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) **Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung; rot):**
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen ist untersagt.
- b) **Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung; blau):**
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) **Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung; gelb):**
Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Sensible Objekte* sind nur zulässig, wenn die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die „Wegleitung - Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der VKF als Empfehlung.
- d) **Gefahrengebiet 4 (Restgefahr; gelb/weiss):**
Für sensible Objekte* sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

4 In Siedlungsgebieten sind sämtliche Terrainveränderungen und Schutzmassnahmen bewilligungspflichtig.

5 Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten (Ereigniskataster, Gefahrenhinweiskarte, Schäden, Phänomene, ...). Weisen diese auf ei-ne Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

*sensible Objekte:

- Objekte mit grossen Menschenansammlungen (Schulen, Konzertsäle, Massenlager, ...)
- Einrichtungen für körperlich oder geistig handicapierte sowie betagte Mitmenschen (Spitäler, Heime, ...)
- Bauten mit grossem Gebäudeschadenpotenzial
- Objekte mit grossen Sachwerten (Bibliotheken, Museen, historische Bauten, ...)
- Wichtige Versorgungs- und Infrastrukturanlagen
- Objekte, die bei einem Ereignis wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt haben
- Objekte, die der Störfallverordnung unterstehen
- Bauten mit grossen betrieblichen Risiken (Betriebsunterbruch, Lager, EDV, ...)

Grünzone

Art. 7j

Die nach Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich gut in die

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

~~„Wegleitung – Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“
der Vereinigung Kantonalen Gebäudeversicherungen (VKF).~~

~~3 Für die einzelnen Gefahrenggebiete gelten folgende Vorschriften:~~

- a) **Gefahrengebiet 1 (erhebliche Gefährdung; rot):**—
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weitergehende Massnahmen wie z. B. die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleiben vorbehalten. Das Erstellen von Bauten und Anlagen, Ersatzbauten und Erweiterungen ist untersagt.
- b) **Gefahrengebiet 2 (mittlere Gefährdung; blau):**—
Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen wie Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind nur zulässig, wenn für das Bauvorhaben die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.
- c) **Gefahrengebiet 3 (geringe Gefährdung; gelb):**—
Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten sind zulässig. Sensible Objekte* sind nur zulässig, wenn die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Für die übrigen Bauten und Anlagen gilt die „Wegleitung Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ der VKF als Empfehlung.
- d) **Gefahrengebiet 4 (Restgefahr; gelb/weiss):**—
Für sensible Objekte* sind spezielle Massnahmen zu prüfen.

~~4 In Siedlungsgebieten sind sämtliche Terrainveränderungen und Schutzmassnahmen bewilligungspflichtig.~~

5 Bei Bauvorhaben, die ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters liegen, sind die vorhandenen Gefahrenhinweise zu beachten (Ereigniskataster, Gefahrenhinweiskarte, Schäden, Phänomene, ...). Weisen diese auf eine Gefährdung hin, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine objektbezogene Beurteilung vorzunehmen. Die Pflicht zur Ausführung von Objektschutzmassnahmen bleibt vorbehalten.

~~*sensible Objekte:~~

- Objekte mit grossen Menschenansammlungen (Schulen, Konzertsäle, Massenlager, ...)
- Einrichtungen für körperlich oder geistig handicapierte sowie betagte Mitmenschen (Spitäler, Heime, ...)
- Bauten mit grossem Gebäudeschadenpotenzial
- Objekte mit grossen Sachwerten (Bibliotheken, Museen, historische Bauten, ...)
- Wichtige Versorgungs- und Infrastrukturanlagen
- Objekte, die bei einem Ereignis wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt haben
- Objekte, die der Störfallverordnung unterstehen

~~Bauten mit grossen betrieblichen Risiken (Betriebsunterbruch, Lager, EDV, ...)~~

Die Naturgefahren sind übergeordnet in Art. 103 PBG geregelt. Auf die Darstellung im Zonenplan wird verzichtet. In Flums besteht das Massnahmenkonzept Naturgefahren, Technischer Bericht vom Dezember 2014. Die Gefahrenkarte kann im Geoportal des Kantons St. Gallen eingesehen werden.

Art. 7i

~~Die nach Art. 17 Abs. 2 des Baugesetzes in der Grünzone
zugelassenen Bauten und Anlagen haben sich gut in die~~

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)
Umgebung einzufügen. Bauten gemäss den Dimensionen aus Artikel 15 des Baureglements der Gemeinde Flums (An- und Nebenbauten sind zulässig.		Umgebung einzufügen. Bauten gemäss den Dimensionen aus Artikel 15 des Baureglements der Gemeinde Flums (An- und Nebenbauten sind zulässig. <i>Regelung neu in Art. 10 E-BR (Freihaltezonen) respektive übergeordnet in Art. 16 PBG.</i> <i>Regelung neu in Art. 8 E-BR (Arbeitszonen) respektive übergeordnet in Art. 14 PBG.</i> <i>Regelung neu in Art. 8 E-BR (Arbeitszonen) respektive übergeordnet in Art. 14 PBG.</i>
Industriezone A, IA <u>Art. 7k</u> In der Industriezone A 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 Kiessammeln, von Murgängen sowie von Aushub und Abbrüchen gestattet.		
Industriezone B (unterirdisch), IB <u>Art. 7l</u> In der Industriezone B (unterirdisch) sind nur Betriebe gestattet, die hauptsächlich auf unterirdische Betriebsräume angewiesen sind, wie Versuchsanlagen zur Gesteinsbearbeitung, geologische Versuchsanlagen sowie Betriebe mit besonders lärmintensiven Testprozessen. <u>Die Industriezone B wird vertikal begrenzt durch</u> a) Sole (tiefste Kote): 470 m.ü.M. - Abstand zur Geländeoberfläche: - zwischen 470-510 m.ü.M.: 30 m - über 510 m.ü.M.: 50 m		
	6 Wohnzonen (W) a) Mindestwohnanteile (1) Die zulässigen Nutzungsanteile werden im Zonenplan durch Bezeichnung der belegbaren Geschosse, eines Prozentsatzes der Geschossfläche nach Art. 16 dieses Reglements oder auf andere geeignete Weise bestimmt. (2) Die Baubehörde kann eine Nutzungsverlagerung zwischen verschiedenen Bauten bewilligen, wenn der vollständige Flächenausgleich sichergestellt ist.	Wohnzonen (W) <u>Art. 5</u> 1 In den Wohnzonen ist die Errichtung von Mobilfunkanlagen, die nicht auf den fraglichen Standort angewiesen sind, nicht zulässig. <i>Gemäss Art. 12 Abs. 2 lit. b PBG, gestützt auf bundesgerichtlicher Rechtsprechung (Kaskadenmodell). Mit Anwendung von Art. 99 PBG (Grundsatz zur Einordnung und Gestaltung) soll die Sichtbarkeit von Mobilfunkanlagen in Zonen, in welchen gewohnt werden kann, geregelt werden.</i> Wohn-/ Gewerbezone Flumserei (WG31 FI) <u>Art. 6</u> 1 Die Wohn-Gewerbezone Flumserei ist eine gemischte Zone, in der neben höchstens mässig störenden Betrieben auch Wohnungen gestattet sind. 1 Umbauten, Sanierungen und Erneuerungen des Hauptgebäudes von 1866 sind vor Einreichung des Baugesuchs mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. <i>Präzisierung zum Zeitpunkt der Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.</i> 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 Nebenbauten Kleinbauten, welche die Ensemblewirkung stören, zu verzichten. <i>Begriff nach Art. 74 PBG</i> 5 Es gelten folgende Überbauungsmasse:

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

- ~~Max. Gebäudehöhe 25 m~~
- ~~Max. Firsthöhe 31 m~~
- ~~Grenzabstand klein 5 m~~

Grenzabstand gross 5 m (ggü. Wohnzonen 15 m)

Regelung in neuem Art. 18 E-BR (Regelbaumass-Tabelle).

8 Kernzone (K)

(1) In der Kernzone sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.

Kernzonen (K)

[Art. 7](#)

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

Das Kernzonenreglement und die Kernzonenpläne werden in das Baureglement (und wo angebracht in die Schutzverordnung) überführt.

1 In den Kernzonen sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2 Die Anforderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete richten sich nach der Schutzverordnung.

Arbeitszonen (A)

[Art. 8](#)

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 ~~nur~~ Betriebe gestattet, die hauptsächlich auf unterirdische Betriebsräume angewiesen sind **oder diese innovativ nutzen können.** ~~wie Versuchsanlagen zur Gesteinsbearbeitung, geologische Versuchsanlagen sowie Betriebe mit besonders lärmintensiven Testprozesse.~~ Die **überlagernde Arbeitszone unterirdisch (A u)** **ist** vertikal begrenzt. In ihrer 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.

9 Freihaltezonen (FiB)/FaB)

.....

Intensiverholungs-
zonen (I)

[Art. 9](#)

1 Die Intensiverholungszone Reitsport (IiB R) ist für die Reitsportnutzung bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.

~~2 Die Intensiverholungszone IE-C gemäss Art. 18bis des kantonalen Baugesetzes~~ **Tourismus und Freizeit (IiB TF)** ~~dient dem Betrieb einer Rodelbahn~~ **ist für die Tourismus- und Freizeitnutzung bestimmt.** Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt. ~~Aufschüttungen und Abgrabungen für die Bahnanlage sind bis max. 1,00 m gestattet. Im weiteren erlässt der Gemeinderat über die Benützung und Gestaltung der Anlage Reglemente.~~

In Flums besteht keine Intensiverholungszone IE C für den Bau einer Rodelbahn. Ersatz mit der Intensiverholungszone Tourismus und Freizeit.

3 Die Intensiverholungszone **Camping (IaB C)** ~~gemäss Art. 18bis des kantonalen Baugesetzes~~ **dient dem** **ist für den** Betrieb von Camping und Caravaninganlagen **bestimmt. Gewerbliche Nutzungen, die damit in Zusammenhang stehen, sind erlaubt.** ~~Ein auf die Bedürfnisse der Anlage ausgerichtetes zentrales Sanitärgebäude ist gestattet. Im weiteren~~

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)
		erlässt der Gemeinderat über die Benützung und Gestaltung der Bauten und Anlagen Reglemente. <i>Über die Benützung und Gestaltung der Bauten und Anlagen wurde kein Reglement erlassen. Die Regelung wird aufgrund fehlenden Bedarfs ersatzlos gestrichen.</i>
	10 Intensiverholungszone (I) Schwerpunktzone (SPZ) 	Freihaltezone (F) <u>Art. 10</u> 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. <i>Der Zweck im Sinne von Art. 16 Abs. 2 PBG ist in der Legende des Zonenplans festgelegt.</i> Schutzzonen (S) <u>Art. 11</u> 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. <i>Der Zweck im Sinne von Art. 22 Abs. 2 PBG ist in der Legende des Zonenplans festgelegt.</i> <i>Für die regionale Abstimmung wird die Region Sarganserland-Werdenberg eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung mit Berücksichtigung allfälliger Intensivlandwirtschaftsgebiete erarbeiten.</i> Sondernutzungspläne <u>Art. 12</u> 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 Siedungsklima und die Umweltbelastung; h) Berücksichtigung umweltfreundlicher Mobilitätsformen. 2 Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann eine Anschlusspflicht für Neubauten sowie für bestehende Bauten
	11 Intensivlandwirtschaftszone (IL) 	

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	
D. UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN	
Gesamtüberbauung, Mehrausnutzung	<u>Art. 8</u> 1 Für die Ueberbauung eines grösseren, zusammenhängenden Gebietes kann durch Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan eine Mehrausnutzung 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 Mehrausnutzung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Ueberbauung gesichert ist.
	<u>Art. 9</u> 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.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)	
3. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	
3.2 ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN	
23 Bauweise	
(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.	

Entwurf Baureglement (E-BR)	
zum Zeitpunkt des ordentlichen Heizungsersatzes an Wärme- und Kälteverbunde festgelegt werden.	
3. NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN	
3.2 ERSTELLEN VON BAUTEN UND ANLAGEN	
Gesamtüberbauung, Mehrausnutzung	<u>Art. 8</u> 1 Für die Ueberbauung eines grösseren, zusammenhängenden Gebietes kann durch Ueberbauungs- oder Gestaltungsplan eine Mehrausnutzung von höchstens 20 Prozent gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: c) Das Ueberbauungsareal muss in den zweigeschossigen Zonen mindestens 3'000 m2 und in den drei- und viergeschossigen Zonen mindestens 4'000 m2 umfassen. d) 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 Mehrausnutzung kann nur für ein konkret vorliegendes Projekt und nur dann gewährt werden, wenn die Ausführung der ganzen Ueberbauung gesichert ist. <i>Regelung neu in Art. 13 E-BR (Sondernutzungsplan) respektive übergeordnet in Art. 23 ff PBG.</i>
	Regelbauweise <u>Art. 18</u> Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften: (vgl. S. 9) <i>Ersatz von Art. 7 zur besseren Verständlichkeit und logischer Aufbau, da Regelbaumass-Tabelle im Kapitel 3. Nutzungs- und Bauvorschriften passender als im Kapitel 2. Raumplanung.</i>
Offene und geschlossene Bauweise	<u>Art. 19</u> 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. 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. 2 In Gebieten mit offener Bauweise dürfen Bauten zu einer Häuserreihe bis zur reglementsgemässen Maximallänge zusammengebaut werden. Häuserreihen sind nach einem

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

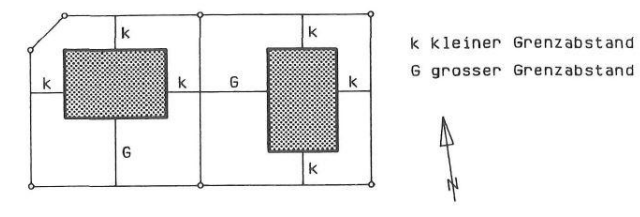
4 Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit offener Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Gegenüber Grundstücken in Gebieten mit geschlossener Bauweise, die jedoch in offener Bauweise überbaut sind, darf nur dann an die Grenze gebaut werden, wenn keine unzumutbaren 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 zwei annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

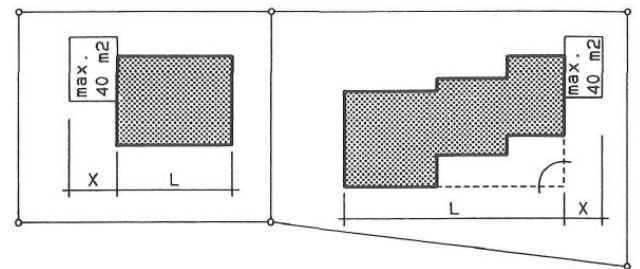


Gebäudelänge

Art. 11

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 Baureglements werden für die Berechnung der Gebäudelänge nur zur Hälfte berücksichtigt.



L = Gebäudelänge
X = nur 1/2 X massgebend für Gebäudelänge

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

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.~~

Beibehalten der Bezeichnung «Offene» für bessere Unterscheidbarkeit zu Art. 19 E BR

Grosser und kleiner Grenzabstand

Art. 20

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

2 Weist eine Baute nach Ost und West orientierte ~~Längsfassaden~~ **Hauptwohnseiten** auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten. Bei zwei **oder mehr** annähernd gleichwertigen Hauptwohnseiten kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten. **In jedem Fall ist der kleine Grenzabstand einzuhalten.**

Der Gemeinderat und die Bau- und Planungskommission halten im Sinne von Art. 92 Abs. 1 PBG an der Differenzierung zwischen grossem und kleinen Grenzabstand fest.

Gebäudelänge

Art. 11

~~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 Baureglements werden für die Berechnung der Gebäudelänge nur zur Hälfte berücksichtigt.~~

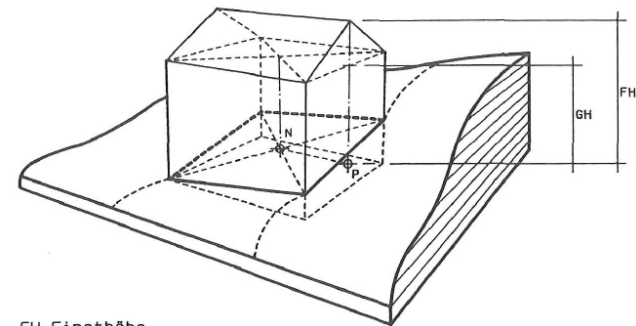
Regelung übergeordnet in Art. 82 PBG.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

Gebäudehöhe,
Firsthöhe

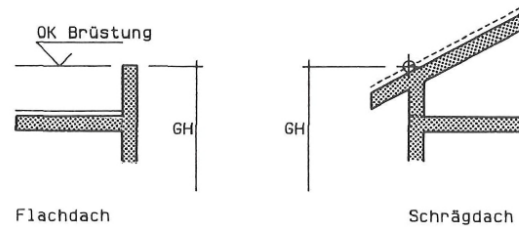
Art. 12

- 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

Berechnung der
Geschosszahl

Art. 13

- 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. Auf den zwei kürzeren Fassadenseiten darf das Attikageschoss bis auf die Fassadenflucht des Vollgeschosses reichen.
- 2 Ueberschreitet das Dach- oder Untergeschoss die zulässige Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

Gebäudehöhe,
Firsthöhe

Art. 12

- ~~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.~~

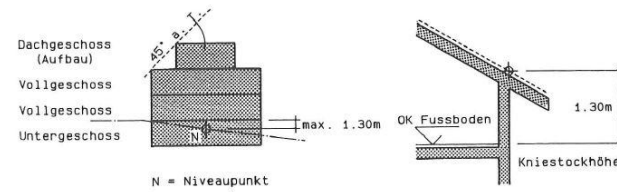
Regelung übergeordnet in Art. 83 und 84 PBG.

Berechnung der
Geschosszahl

Art. 13

- ~~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. Auf den zwei kürzeren Fassadenseiten darf das Attikageschoss bis auf die Fassadenflucht des Vollgeschosses reichen.~~
- ~~2 Ueberschreitet das Dach- oder Untergeschoss die zulässige Masse, so zählt ein solches Geschoss als Vollgeschoss.~~

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

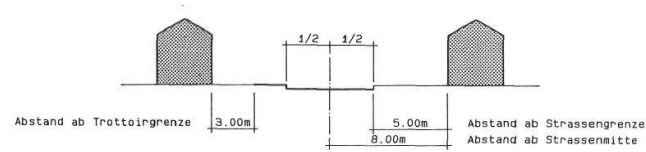


Abstände von
Strassen, Wäldern
und Gewässern

Art. 14

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

- an Kantonsstrasse und Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse gemäss Art. 104 Abs. 1 des Strassengesetzes;
- an Gemeindestrassen dritter Klasse 3,00 m;
- an Gemeindewegen 3,00 m.



Anbauten, Nebengebäude

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 Reglements. Wird nicht gleichzeitig gebaut, so ist die schriftliche Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Bei späterem Zusammenbau einer Baute höchstens gleicher

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

20 Abstand gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen

(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) Stützmauern und Böschungen haben, sofern festgelegte Sichtzonen dies zulassen, gegenüber öffentlichen Strassen einen Abstand von 0.5 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.

21 Kleinbauten und Anbauten

(1) Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

- a) maximale Grundfläche: 50 m²
- b) maximale Gebäudehöhe: 3.5 m
- c) maximale Gesamthöhe: 5.0 m
- d) minimaler Grenzabstand: 2.0 m
- e) minimaler Gebäudeabstand: 2.0 m

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

Entwurf Baureglement (E-BR)

Mit dem neuen PBG entfällt die Regelung der Geschossezahl.

Abstand von
Strassen, Wäldern
und Gewässern
gegenüber öffent-
lichen Strassen
und Wegen

Art. 21

1 Wo keine Baulinien **bestehen**, haben Bauten und Anlagen folgende **Mindest** 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.

Das Strasseninspektorat kann Stützkonstruktionen entlang von Kantonsstrassen mit einem Abstand von unter 4.00 m ausnahmsweise bewilligen. Einfriedungen entlang von Kantonsstrasse sollen aufgrund von Unterhaltsarbeiten ab der Strassengrenze einen Abstand von 0.50 m einzuhalten.

Kleinbauten und Anbauten

Art. 22

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. Für Kleinbauten und Anbauten gelten folgende Masse:

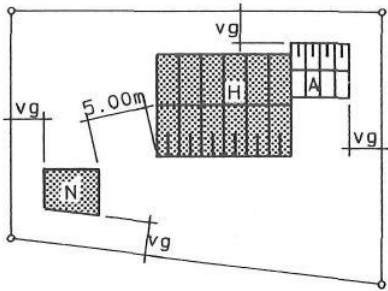
- a) Maximale Grundfläche: 50.00 m²;
b) Maximale Gesamthöhe: 4.00 m;
c) Minimaler Grenzabstand: 3.00 m;
d) Minimaler Gebäudeabstand: 1.20 m.

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

In Art. 79 PBG übergeordnet geregelt: Die Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der Feuergesetzgebung bleiben vorbehalten.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

Dimension (gleiche oder kleinere Gebäudegrundfläche, Gebäude- und Firsthöhe, durch Abgrabungen freigelegte Fassadenfläche, Anstosslänge an die gemeinsame Grenze) ist keine Zustimmung des Nachbarn mehr erforderlich.

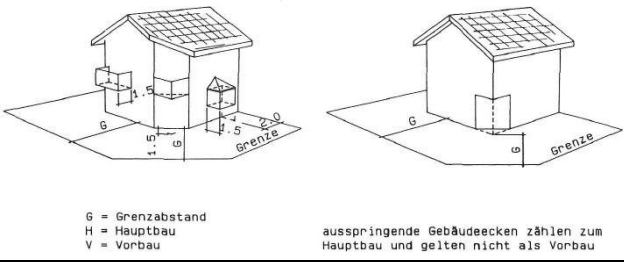


H Hauptbaute
A Anbaute
N Nebenbaute
vg verminderter Grenzabstand

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. Strassenabstand hineinragen. Dachvorsprünge dürfen ausserdem 1.00 m in den Strassenabstand hineinragen.



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

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

22 Vorbauten und Dachvorsprünge

- (1) Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand 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 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen sie bis an die Grenze reichen.
- (3) Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

Entwurf Baureglement (E-BR)

Vorbauten und Dachvorsprünge

Art. 23

- 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. Strassenabstand hineinragen. Dachvorsprünge dürfen ausserdem 1.00 m in den Strassenabstand hineinragen. Vorbauten dürfen auf höchstens der Hälfte der Fassadenlänge um höchstens 2.0 m in den Grenzabstand oder Strassenabstand 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 Mindestabstand von 2.0 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.
- 3 Dachvorsprünge dürfen um höchstens 1.0 m in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder die Baulinie unterschreiten. Davon ausgenommen sind Baulinien zur Festlegung des Abstands zu Gewässern und Wäldern.

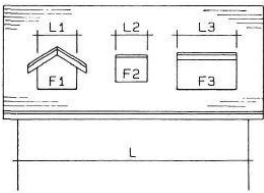
Rechtskräftiges Baureglement (BR)

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 hinausragen.



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

$F1 + F2 + F3 = \max. \frac{1}{6} \text{ der Dachfläche}$
 $L1 + L2 + L3 = \max. \frac{1}{3} L$

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.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

19 Dachraum

(1) Für zwei vom Gesuchsteller festgelegte Gebäudeseiten gilt für die Bestimmung des Dachraums das Winkelmass gemäss der Regelbaumass Tabelle im Anhang zu diesem Reglement. Es darf bis zum festgelegten Bruchteil des Fassadenabschnitts höchstens 90 Grad betragen.

(2) Für die übrigen Gebäudeseiten gilt ein Winkelmass von höchstens 90 Grad.

Entwurf Baureglement (E-BR)

Dachaufbauten und -einschnitte, Attikageschosse

Dachraum und Dachgestaltung

Art. 24

1 Dachaufbauten, **Dacheinschnitte** und **Dachflächenfenster** 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 hinausragen.~~

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

~~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.~~

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

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.

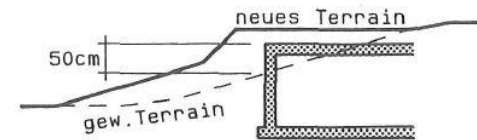
4 Die Erstellung von Aussenantennenanlagen inkl. Parabolspiegeln ist in den Ortsbildschutzgebieten, an und in der Umgebung von Einzelschutzobjekten sowie im Landschaftsschutzgebiet untersagt, sofern der Empfang von Programmen, wie er mit durchschnittlichen Antennenaufwand möglich wäre, unter zumutbaren 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).

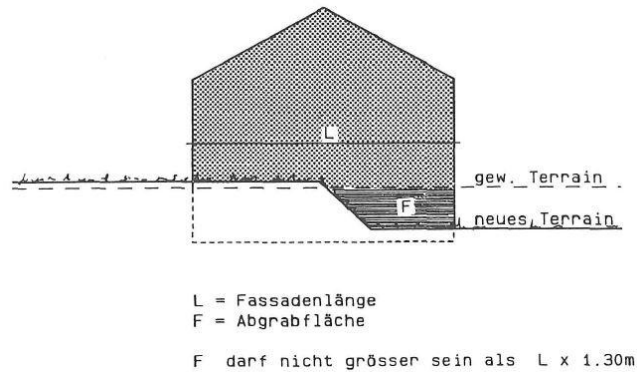


Terrainveränderungen

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 Garagenzufahrten oder Kellereingänge ist eine grössere mittlere Abgrabungshöhe von einem Stockwerk zulässig, wenn diese nicht verunstaltend wirkt und die Länge der kürzeren Fassadenseite nicht überschreitet.



Musterbaureglement VSGP (M-BR)

24 Terrainveränderungen

- (1) Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle gemäss Anhang zu diesem Reglement festgelegt.
- (2) Der Grenzabstand für Stützmauern und Böschungen bis 1.8 m Höhe beträgt 0.5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, höchstens jedoch 3 m.

Entwurf Baureglement (E-BR)

~~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 durchschnittlichen 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

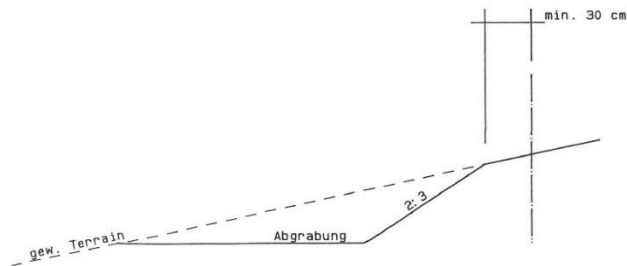
Art. 25

- ~~1 Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für die Schaffung von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen sind gestattet. Das zulässige Mass für Abgrabungen ist in der Regelbaumass-Tabelle in Art. 18 dieses Reglements festgelegt.~~
- ~~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 Garagenzufahrten oder Kellereingänge ist eine grössere mittlere Abgrabungshöhe von einem Stockwerk zulässig, wenn diese nicht verunstaltend wirkt und die Länge der kürzeren Fassadenseite nicht überschreitet.~~

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

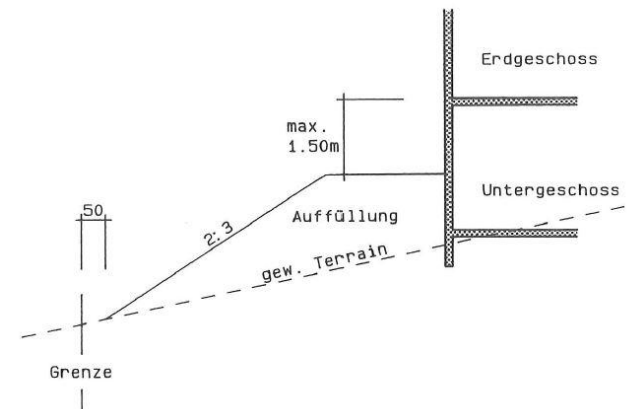
3 Für Abgrabungen mit einer Tiefe von mehr als 45 cm gilt folgendes:

- 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 ausbauten Untergeschosses liegen;
- Der Böschungsfuss muss mindestens 0,50 m Grenzabstand einhalten.



5 Für Auffüllungen und Abgrabungen im Kurgelbiet Flumserberg kommt Art. 7c des Baureglements zur Anwendung.

6 Ohne besondere Vorschriften gelten für Stützmauern (hinterfüllte Stützkonstruktion) folgende Grenzabstände:

- Bis 1,20 m Höhe 0,09 m;
- Über 1,20 m zusätzlich die Mehrhöhe.

Für die Höhe sowie die Ausgestaltung der Absturzsicherung (Staketengeländer oder Maschendrahtzaun) ist die einschlägige SIA-Norm 358 (Geländerung und Brüstungen) ab Oberkante Stützmauer massgebend.

Der Grenzabstand für tote Einfriedungen (Sichtschutz) und Anpflanzungen (Lebhäge) ist gemäss Art. 97 EGzZGB auszuführen. Dabei gilt die entsprechende Höhe ab gewachsenem Terrain bei der Grenze.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

~~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 ausbauten Untergeschosses liegen;~~
- ~~- Der Böschungsfuss muss mindestens 0,50 m Grenzabstand einhalten.~~

~~5 Für Auffüllungen und Abgrabungen im Kurgelbiet Flumserberg kommt Art. 7c des Baureglements zur Anwendung.~~

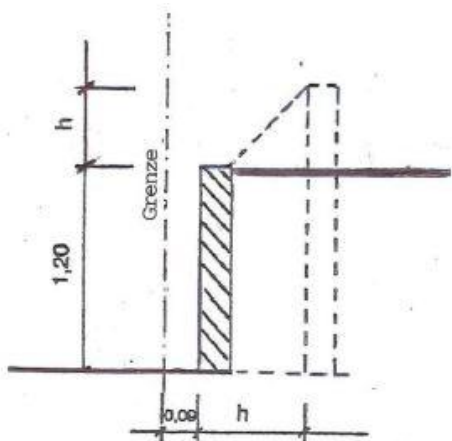
~~6 Ohne besondere Vorschriften gelten für Stützmauern (hinterfüllte Stützkonstruktion) folgende Grenzabstände:~~

- ~~- Bis 1,20 m Höhe 0,09 m;~~
- ~~- Über 1,20 m zusätzlich die Mehrhöhe.~~

~~Für die Höhe sowie die Ausgestaltung der Absturzsicherung (Staketengeländer oder Maschendrahtzaun) ist die einschlägige SIA-Norm 358 (Geländerung und Brüstungen) ab Oberkante Stützmauer massgebend.~~

~~Der Grenzabstand für tote Einfriedungen (Sichtschutz) und Anpflanzungen (Lebhäge) ist gemäss Art. 97 EGzZGB auszuführen. Dabei gilt die entsprechende Höhe ab gewachsenem Terrain bei der Grenze.~~

Rechtskräftiges Baureglement (BR)



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 wegleitend.

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

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

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.

4 Terrainveränderungen haben sich gut in die Umgebung einfügen. Sie sind an die angrenzenden Grundstücke anzupassen. Die Bau- und Planungskommission kann detaillierte Angaben verlangen und entsprechende Auflagen verfügen.

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 wegleitend.~~

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

Regelung übergeordnet in Art. 99 PBG.

Für konkret bezeichnete Gebiete kann die Gemeinde vorschreiben, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

E. BAU- UND HYGIENEVORSCHRIFTEN

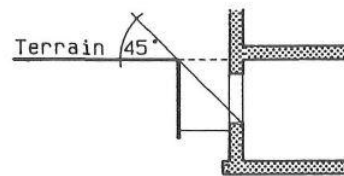
Mindestanforde-
rungen

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 waagrechtter 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 Mo-fas vorzusehen. Diese haben pro Wohnung mindestens 3 m² zu betragen.

6 Die Fläche für Kinderspielflächen 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:

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

Entwurf Baureglement (E-BR)

~~Mindestanforde-
rungen~~

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.

Regelung übergeordnet über Brandschutzvorschriften.

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

6 Die Fläche für Kinderspielplätze 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.

Regelung neu in Art. 16 E-BR respektive übergeordnet in Art. 71 PBG.

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

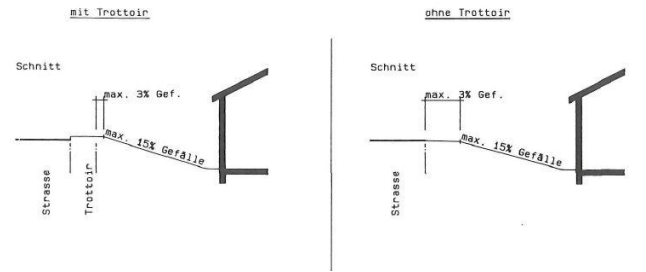
Rechtskräftiges Baureglement (BR)	Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)
- bei Ziegeln-, Eternit- und Schieferdächern von 25 Grad Neigung an; - bei Metalldächern von 5 Grad Neigung an. 9 Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Höhe von mind. 1,10 m, Balkongeländer eine solch 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.	25 Sicherheitsanforderungen (1) Die begehbare Mindestbreite für Treppen, Gänge und Podeste beträgt: a) in Einfamilienhäusern: 0.90 m b) in Mehrfamilienhäusern für Treppenhäuser: 1.20 m (2) Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) begleitend. (3) Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.	<i>Regelung neu in Art. 26 E-BR respektive übergeordnet in Art. 101 PBG.</i> 9 Brüstungen von begehbaren Flachdächern haben eine Höhe von mind. 1,10 m, Balkongeländer eine solch von mind. 0,95 m aufzuweisen. <i>Regelung neu in Art. 26 E-BR.</i> 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. <i>Mit dem neuen PBG entfallen weitere Mindestanforderungen an Wohnhygiene, Abstellräume usw. es besteht hierfür keine Rechtsgrundlage mehr. Sie sind vollständig der Selbstverantwortung der Bauherren überlassen.</i> Art. 26 1 Für Geländer und Brüstungen oder andere Vorrichtungen zum Schutz von Personen gegen Absturz sind die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) begleitend. 2 Wo von Gebäuden her Personen, Tiere oder Sachen durch Schneerutsch gefährdet werden, sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

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 gemäss VSS Norm 640 273a (Sichtverhältnisse) gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf die Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1,50 m.



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.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)

3.1 ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG

12 Ausfahrten und Vorplätze

(1) Ausfahrten von Grundstücken und von Garagen dürfen in der Regel höchstens 15% Gefälle aufweisen. Auf einer Länge von 2.0 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle höchstens 3%.

(2) Grundstückzufahrten und Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.

(3) Bei jeder Garage ist ein Vorplatz von mindestens 5.5 m Länge anzulegen ohne eine öffentliche Verkehrsfläche zu beanspruchen. Für Garagen von Nutzfahrzeugen hat der Vorplatz eine Länge von mindestens 7.5 m aufzuweisen.

13 Entsorgungseinrichtungen

(1) Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen sowie bei Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind die notwendigen Flächen für Entsorgungseinrichtungen auf privatem Grund bereitzustellen.

Entwurf Baureglement (E-BR)

3.1 ERSCHLIESSUNG UND AUSSTATTUNG

Ausfahrten und Vorplätze

Art. 13
~~1 Die freie Sicht auf die Strasse muss gemäss VSS Norm 640 273a (Sichtverhältnisse) gewährleistet sein. Ausfahrten, die auf die Strassen einmünden, sind zudem beidseitig mit Radien von mindestens 3 m auszurunden; wo ein Trottoir besteht, genügt ein Radius von mindestens 1,50 m.~~
Grundstückzufahrten und Sichtzonen sind so anzulegen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.

~~2 Garage- und Hofzufahrten~~ Ausfahrten von Grundstücken und Garagen dürfen in der Regel höchstens 15 % 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. Auf einer Länge von 2.00 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze aus beträgt das Gefälle in der Regel höchstens 3 %.

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

Entsorgungseinrichtungen

Art. 14
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.

Für Unterflurcontainer im gesetzlichen Strassenabstand von 4.00 m entlang von Kantonsstrassen hat eine Prüfung durch das kantonale Strasseninspektorat zu erfolgen.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	
Parkplätze	<u>Art. 23</u> Parkplätze im Sinne dieses Reglements 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	<u>Art. 24</u> 1 Die Pflicht zu 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	<u>Art. 25</u> 1 Anzahl, Ausmass und Zweckbestimmung der zu erstellen den 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.

Musterbaureglement VSGP (M-BR)	
14 Abstellplätze	(1) Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge beträgt: a) für Einfamilienhäuser: drei Abstellplätze; b) für Mehrfamilienhäuser: ein Abstellplatz pro (80) 100 m2 Geschossfläche nach Art. 16 dieses Reglements, wenigstens aber ein Abstellplatz pro Wohnung; zusätzlich für Besucher wenigstens ein Abstellplatz und je fünf Wohnungen ein weiterer Abstellplatz. c) bei anderen Nutzungen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze nach der VSS-Norm SN 640 281. Bei Bruchteilen wird je Kategorie auf die nächste ganze Zahl aufgerundet. (2) Bei Einfamilienhäusern gelten Zufahrten und Garagenvorplätze als Abstellflächen für Motorfahrzeuge, sofern eine Mindestdtiefe von 5.5 m eingehalten wird. (3) Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065. (4) Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt in der Regel Fr. 10'000.--.

Entwurf Baureglement (E-BR)	
Abstellplätze	<u>Art. 15</u> 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. 4 Bei Bauten in Tannenbodenalp, Mittenwald und in Tannenheim sind mindestens 50 % der erforderlichen Parkplätze in Garagen oder unterirdisch zu erstellen. <i>Im Vollzug kann keine entsprechende Erforderlichkeit festgestellt werden. Ersatzlose Streichung.</i> 5 Die Ersatzabgabe je fehlendem Abstellplatz für Motorfahrzeuge beträgt in der Regel Fr. 10'000. <i>Aufgrund Gleichberechtigung neu pauschale Ersatzabgabe und keine Differenzierung nach Zonentyp.</i> <i>Vereinfachung der bisherigen Regelung respektive übergeordnet in Art. 69 ff PBG geregelt.</i> 6 Der Maximalbedarf kann mit einem Nachweis im Mobilitätskonzept reduziert werden. Die Festlegung hat mit einem Sondernutzungsplan zu erfolgen.
Erstellungspflicht	<u>Art. 24</u> 1 Die Pflicht zu 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	<u>Art. 25</u> 1 Anzahl, Ausmass und Zweckbestimmung der zu erstellen den 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.

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	
4 Bei Bauten in Tannenbodenalp, Mittenwald und in Tannenheim sind mindestens 50 % der erforderlichen Parkplätze in Garagen oder unterirdisch zu erstellen.	
Berechnung Bedarf	<u>Art. 26</u> 1 Besteht die Pflicht zu Erstellung von Parkplätzen, so ist in der Regel vorzusehen:

Nutzungsart	Benutzer	1 Parkplatz erforderlich pro	Berechnung
Einfamilien-/Ferienhäuser			mindestens 2 Parkplätze
Mehrfamilienhäuser	Bewohner	1 Wohnung	80 m2 anrechenbare Geschossfläche (Bruchteile über 10 % werden aufgerundet) gelten als Wohnung. Hausabschnitte mit eigener Asssek. Nr. werden einzeln berechnet.
	Besucher	4 Wohnungen	
Gewerbebetriebe Industrie	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	mind. aber 1 Parkplatz pro 200 m2 nutzbare Fläche
	Besucher	8 Arbeitsplätze	
Dienstleistungsbetriebe	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht 30 m2 Geschossfläche
	Besucher	3 Arbeitsplätze	
Verkaufsgeschäfte	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht 30 m2 Geschossfläche
	Besucher	3 Arbeitsplätze	
Restaurant	Beschäftigte	3 Beschäftigte	mind. aber 1 Parkplatz pro 10 m2 Restaurationsfläche
	Besucher	6 Sitzplätze	
Gartenwirtschaft Saal		30 m2 Gartenwirtschaft 50 m2 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.	
Ersatzleistung	<u>Art. 28</u>

Musterbaureglement VSGP (M-BR)	

Entwurf Baureglement (E-BR)	
4 Bei Bauten in Tannenbodenalp, Mittenwald und in Tannenheim sind mindestens 50 % der erforderlichen Parkplätze in Garagen oder unterirdisch zu erstellen.	
Berechnung Bedarf	<u>Art. 26</u> 1 Besteht die Pflicht zu Erstellung von Parkplätzen, so ist in der Regel vorzusehen:

Nutzungsart	Benutzer	1 Parkplatz erforderlich pro	Berechnung
Einfamilien-/Ferienhäuser			mindestens 2 Parkplätze
Mehrfamilienhäuser	Bewohner	1 Wohnung	80 m2 anrechenbare Geschossfläche (Bruchteile über 10 % werden aufgerundet) gelten als Wohnung. Hausabschnitte mit eigener Asssek. Nr. werden einzeln berechnet.
	Besucher	4 Wohnungen	
Gewerbebetriebe Industrie	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	mind. aber 1 Parkplatz pro 200 m2 nutzbare Fläche
	Besucher	8 Arbeitsplätze	
Dienstleistungsbetriebe	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht 30 m2 Geschossfläche
	Besucher	3 Arbeitsplätze	
Verkaufsgeschäfte	Beschäftigte	2 Arbeitsplätze	1 Arbeitsplatz entspricht 30 m2 Geschossfläche
	Besucher	3 Arbeitsplätze	
Restaurant	Beschäftigte	3 Beschäftigte	mind. aber 1 Parkplatz pro 10 m2 Restaurationsfläche
	Besucher	6 Sitzplätze	
Gartenwirtschaft Saal		30 m2 Gartenwirtschaft 50 m2 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.	
Ersatzleistung	<u>Art. 28</u>

Rechtskräftiges Baureglement (BR)

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 Wohnzone 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 Art. 29

Die Ersatzleistungen dürfen vom Gemeinderat nur für Aufwendungen an die Beschaffung oder den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellflächen oder Parkhäuser verwendet werden.

Rückerstattung Art. 30

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 Ersatzabgaben wird für jedes Jahr der späteren Erstellung um 10 % pro Jahr reduziert. Der Betrag wird zinslos zurückerstattet.

Abmessungen Art. 31

Als Mindestmasse für einen Parkplatz oder eine Garage gelten die Normen der Schweizerischen Normenvereinigung (SNV) als Richtlinie.

Signale und Markierungen Art. 32

Signale und Bodenmarkierungen, die im Zusammenhang mit privaten Ein- und Ausfahrten notwendig sind, gehen zulasten der interessierten Grundeigentümer.

Strassenanpassungen Art. 33

Durch private Ein- und Ausfahrten bedingte Anpassungen an anschliessende Strassenkörper gehen zulasten der verursachenden Grundeigentümer.

Ausnahmebewilligungen Art. 34

Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen richten sich nach Art. 77 des Baugesetzes.

Entwurf Baureglement (E-BR)

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 Gewerbebezonen	Fr. 2'500.-
— in Wohnzone	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 zugewiesenen 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 Ersatzabgaben 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 zu Lasten der interessierten Grundeigentümer.
Strassenanpassungen	<u>Art. 33</u> Durch private Ein- und Ausfahrten bedingte Anpassungen an anschliessende Strassenkörper gehen zu Lasten der verursachenden Grundeigentümer.
Ausnahmebewilligungen	<u>Art. 34</u> Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen richten sich nach Art. 77 des Baugesetzes.

17 **Spiel- und Begegnungsbereiche**

(1) Die Mindestfläche für Spiel- und Begegnungsbereiche beträgt 10% der Geschossfläche nach Art. 16 dieses Reglements. Wenigstens ein Viertel davon ist mit Hartbelag zu versehen.

(2) Spiel- und Begegnungsbereiche sind so auszurüsten und zu gestalten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen.

(3) Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 150.– je fehlenden m².

18 **Geschossfläche**

(1) Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn-

Spiel- und Begegnungsbereiche	<u>Art. 16</u> 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. 3 Wird von der Erstellungspflicht befreit, beträgt die Ersatzabgabe Fr. 150 je fehlendem Quadratmeter.
Geschossfläche	<u>Art. 17</u> 1 Als Geschossfläche gelten sämtliche innerhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegenden Flächen (wie Wohn- und

	Rechtskräftiges Baureglement (BR)	Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)
		und Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüg- lich der Innen- und Aussenwandquerschnitte. (2) Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flächen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terras- sen, offene Balkone und Loggias, nicht gewerbliche Keller- und Lagerräume, Garagenräume) werden nicht hinzuge- rechnet.	Gewerberäume, Nebenräume, Verkehrsflächen) zuzüglich der Innen- und Aussenwandquerschnitte. 2 Ausserhalb der Wohn- und Gewerbeeinheiten liegende Flä- chen (wie Treppenhäuser, Verkehrsflächen, Lifte, Terrassen, Loggien, offene und verglaste unbeheizte Balkone, nicht ge- werbliche unbeheizte Keller- und Lagerräume, Garagen- räume) werden nicht hinzugerechnet.
	G. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE		G. BAUVORGANG UND BAUKONTROLLE
Schutzbestim- mungen bei Bauarbeiten	<u>Art. 35</u> 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 Baube- ginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zu- ständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Lei- tungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Fernse- hen 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 berech- tigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Ar- beitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken. 4 Aenderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen wer- den. Vermessungszeichen dürfen nicht durch Ablagerungen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder un- zugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermessungszei- chen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonstigen bauli- chen Veränderungen einer Verlegung oder Entfernung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung oder Aenderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.		<u>Art. 35</u> 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 Baube- ginn aller Grabarbeiten auf eigene Verantwortung bei den zu- ständigen Instanzen über den Verlauf der unterirdischen Lei- tungsbauten (Energie, Wasser, Abwasser, Telefon, Fernse- hen 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 berech- tigt, den Einsatz übermässig störender Maschinen oder Ar- beitsverfahren zu verbieten oder zeitlich zu beschränken. 4 Aenderungen an Vermessungszeichen dürfen nur durch die zuständigen Vermessungsorgane vorgenommen wer- den. Vermessungszeichen dürfen nicht durch Ablagerun- gen, Pflanzen, Strassenbeläge, Mauern usw. unsichtbar oder unzugänglich gemacht werden. Bedürfen Vermes- sungszeichen wegen Grabungen, Auffüllungen oder sonsti- gen baulichen Veränderungen einer Verlegung oder Entfer- nung, so ist dem Grundbuchamt zwecks Veranlassung oder Aenderung rechtzeitig Mitteilung zu machen.
Bauarbeiten im Bereich von öf- fentlichen Stras- sen, Wegen und Plätzen	<u>Art. 36</u> 1 Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, den Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumateria- lien usw. bedarf einer Bewilligung für gesteigerten Gemein- gebrauch 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 hinrei- chend abzusperren, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustellen verlangen. Ablagerungen und Be- arbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfrie- dung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehren zu schützen. 3 Zum Schutz von herabfallenden Gegenständen sind geeig- nete Vorrichtungen (Verschalungen, Netze usw.) anzubrin- gen. 4 Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der Strassenaufsichtsbe- hörde und im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen durch den Verursacher umgehend wieder instandzustellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann die Strassen- aufsichtsbehörde die Massnahmen auf Kosten des Pflichti- gen ausführen lassen. Nötige Aenderungen an öffentlichen		<u>Art. 36</u> 1 Die Benützung der öffentlichen Strassen, Wege und Plätze für die Aufstellung von Maschinen, Kranen und Gerüsten, den Abbruch von Mauern, Grabungen, Lagerung von Baumateria- lien usw. bedarf einer Bewilligung für gesteigerten Gemein- gebrauch 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 hinrei- chend abzusperren, zu markieren und, soweit erforderlich, nachts genügend zu beleuchten. Der Gemeinderat kann eine Einfriedung der Baustellen verlangen. Ablagerungen und Be- arbeitung von Baumaterialien sind ausserhalb der Einfrie- dung nicht gestattet. Bäume in öffentlichen Anlagen sind durch geeignete Vorkehren zu schützen. 3 Zum Schutz von herabfallenden Gegenständen sind geeig- nete Vorrichtungen (Verschalungen, Netze usw.) anzubrin- gen. 4 Beschädigte oder verunreinigte Strassen, Trottoirs, Wege und Plätze sind nach Weisung der Strassenaufsichtsbe- hörde und im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen durch den Verursacher umgehend wieder instandzustellen. Wird nicht sofort Abhilfe geschaffen, so kann die Strassen- aufsichtsbehörde die Massnahmen auf Kosten des Pflichti- gen ausführen lassen. Nötige Aenderungen an öffentlichen

	Rechtskräftiges Baureglement (BR)	Musterbaureglement VSGP (M-BR)		Entwurf Baureglement (E-BR)
	Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Verursachers vorgenommen.			Einrichtungen und Anlagen (Leitungen, Schilder, Vermessungspunkte usw.) werden ausschliesslich durch die zuständigen Stellen auf Kosten des Verursachers vorgenommen.
Baukontrolle	<u>Art. 37</u> 1 Der Bauherr hat den zuständigen Abnahmestellen vor bzw. während der Bauzeit mittels Meldekarten unaufgeforderte 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.			<u>Art. 37</u> 1 Der Bauherr hat den zuständigen Abnahmestellen vor bzw. während der Bauzeit mittels Meldekarten unaufgeforderte 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. <i>Vorschriften zur Meldepflicht und zur Baukontrolle erübrigen sich.</i> <i>Grundlage: Art. 150 Abs. 2 PBG und Art. 23/24 der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz.</i> <i>Nach Art. 23 der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz sind wesentliche Bauetappen:</i> a) die Fertigstellung des Schnurgerüsts, b) die Fertigstellung der Fundamente, c) die Vollendung des Rohbaus, d) die Fertigstellung der Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen vor deren Eindeckung. <i>Zusätzliche Vorgaben bzgl. Meldungen und Kontrollen können auch in der Baubewilligung aufgeführt werden; vgl. Art. 150 Abs. 1 Bst. b PBG.</i> <i>Nach Art. 24 Abs. 2 der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz kann die Bauherrschaft zur Selbstdeklaration verpflichtet werden. Es ist das vom Baudepartement dafür erstellte Formular zu verwenden.</i>
	H. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN		4. VERFAHREN UND VOLLZUG	4. VERFAHREN UND VOLLZUG
Bewilligungspflicht	<u>Art. 38</u> 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.			<u>Art. 38</u> 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. <i>Übergeordnet in Art. 136 ff PBG geregelt.</i>

Rechtskräftiges Baureglement (BR)		Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)	
Form des Baugesuchs	<u>Art. 39</u> 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 Angaben 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 Ausnutzungsziffer; g) Schutzraum- und Oeltankangabe; 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); j) Unterlagen nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung; k) Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung; l) Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen Formular des Amtes für Umweltschutz. 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.	26 Gebühren (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;	Form des Baugesuchs <u>Art. 39</u> 1 Die Baugesuche sind mit amtlichem Formular mindestens in zweifacher Ausführung einzureichen und haben folgendes zu enthalten: m) Baugesuchsformular inkl. Baukostenangaben sowie Baubeschrieb, soweit er aus den Plänen nicht ersichtlich ist, insbesondere Farbgebung und Material; n) 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. o) Grundrisse aller Geschosse im Massstab 1:100 mit Angabe der Feuerstätten, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Mauerstärken und der Fenster- und Bodenflächen; p) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit Angaben der Gebäude- und Stockwerkhöhen sowie des Niveaupunktes; letzterer ist in m. ü. M. anzugeben; q) Umgebungsplan inkl. Bestehende und neue Terrainlinien sowie Kinderspielplätzen unter Angabe der Höhenkoten; r) Detaillierte Aufstellung über die Berechnung der Ausnutzungsziffer; s) Schutzraum- und Oeltankangabe; t) Plan für neue Kanalisationsanschlüsse mit Angabe von Leitungsdurchmesser, -material und -gefälle; u) Nachweis nach Art. 7 der Energieverordnung (dieser kann erst nach Erteilung der Baubewilligung, aber vor Baubeginn erbracht werden); v) Unterlagen nach Art. 34 der Lärmschutzverordnung; w) Emissionserklärung nach Art. 12 der Luftreinhalteverordnung; x) Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen Formular des Amtes für Umweltschutz. 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. <i>Über das kantonale Baugesuchsformular geregelt.</i>	Gebühren und Auslagen <u>Art. 27</u> 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.;
Gebühren und Auslagen	<u>Art. 40</u> Für die Behandlung des Baugesuches, des Bauermittlungsgesuches, 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			

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)
richtet sich nach Art. 94 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege.	c) Beratung, Baukontrollen, Schnurgerüstabnahme u.ä.; d) Bewilligung von Sondernutzungen und gesteigertem Gemeingebrauch an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen. (2) Die Gebühren sind im Rahmen der kantonalen Gebührenordnung zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif. (3) Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.	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 Gebührenordnung⁹ zu bemessen. Die Planungsbehörde und die Baubehörde erlassen je den Tarif. 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. 5 Es können Kostenvorschüsse verlangt werden.
I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN
Inkraftsetzung, Aufhebung bisherigen Rechts, Übergangsregelung	27 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen (1) Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft. Der Gemeinderat bestimmt den Vollzugsbeginn. (2) Die bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen Art. 38 1 Dieses Baureglement sowie der Zonenplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Kraft. Nach Eintritt der Rechtskraft bestimmt der Gemeinderat den Vollzugsbeginn. 2 Die zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht rechtskräftig erledigten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu behandeln bei Vollzugsbeginn dieses Reglements hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.
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.	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. <i>Keine Regelung der Rechtsverbindlichkeit der Erläuterungen zum Baureglement.</i>
	28 Aufhebung bisheriges Recht (1) Das Baureglement vom 5. April 1994 mit Nachträgen wird aufgehoben. (2) Die von der Baubehörde erlassenen und im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 werden gegenstandslos. (3) Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Bau- und Planungskommission innert zwei Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.	Aufhebung bisherigen Rechts Art. 29 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 angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bezüglich Ausnützungsziffer nach Art. 62 und 63 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 gegenstandslos.

⁹ sGS 821.5, abgekürzt GebT

Rechtskräftiges Baureglement (BR)	Musterbaureglement VSGP (M-BR)	Entwurf Baureglement (E-BR)
		5 Die Anmerkungen im Grundbuch werden auf Anmeldung der Bau- und Planungskommission innert zwei Jahre nach Inkrafttreten dieses Reglements gelöscht.