



Kanton St. Gallen  
Gemeinde Flums

**Öffentliche Auflage**

Teilzonenplanung Flumserei

**Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Baureglement sind ROT dargestellt.**

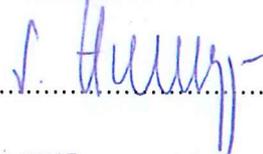
**Baureglement**

Vom Gemeinderat erlassen am **- 3. Aug. 2015**

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber



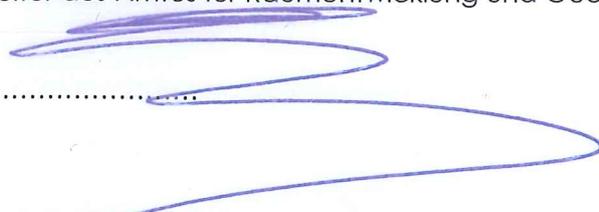
30 Tage öffentlich aufgelegt vom **1.1. Aug. 2015** bis **- 9. Sep. 2015**

Dem fakultativen Referendum unterstellt **- 5. Jan. 2016** bis **- 3. Feb. 2016**

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am **14. MÄRZ 2016**

Mit Ermächtigung

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation





P2351-04  
6. Juli 2015



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäfers SZ ■ www.rkplaner.ch

## 1.1 Anpassung des Art. 6, Zoneneinteilung

### Art. 6

Zoneneinteilung:

*Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:*

|  |             |
|--|-------------|
| Wohnzone eingeschossig Flumserberg         | W1-B        |
| Wohnzone zweigeschossig                    | W2-A        |
| Wohnzone zweigeschossig Flumserberg        | W2-B        |
| Wohnzone zweigeschossig                    | W2-C        |
| Wohnzone dreigeschossig                    | W3          |
| Wohnzone dreigeschossig                    | W3-A        |
| Wohnzone dreigeschossig Flumserberg        | W3-B        |
| Wohnzone viergeschossig                    | W4          |
| Kernzone Dorf 1                            | K-A1        |
| Kernzone Dorf 2                            | K-A2        |
| Kernzone Flumserberg                       | K-B         |
| Wohn-Gewerbe-Zone zweigeschossig           | WG2         |
| Wohn-Gewerbe-Zone dreigeschossig           | WG3         |
| Wohn-Gewerbe-Zone dreigeschossig           | WG3-A       |
| Wohn-Gewerbe-Zone viergeschossig           | WG4         |
| <b>Wohn-Gewerbe-Zone Flumserai</b>         | <b>WG-F</b> |
| Gewerbe-Industrie-Zone                     | GI          |
| Industriezone                              | I           |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen    | OeB         |
| Intensiverholungszone Flumserberg          | IE-B        |
| Intensiverholungszone Flumserberg          | IE-C        |
| Landwirtschaftszone                        | L           |
| Grünzone                                   | G           |
| Zone für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände | S           |
| Übriges Gemeindegebiet                     | UeG         |
| Es werden Gefahrengebiete ausgeschlossen.  |             |

## 1.2 Anpassung des Art. 7, Zonenordnung

| Zone                          | Geschosszahl | Ausnützungsziffer                                | Grenzabstand gross (m) | Grenzabstand klein | Gebäuelänge (m)    | Gebäudehöhe (m)    | Firshöhe (m) | Dachform    | Mehrfängen- + höhenzuschläge | Empfindlichkeitsstufe LSV |
|-------------------------------|--------------|--|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------|-------------|------------------------------|---------------------------|
| W1-B                          | 1            | 0,35   | 10                     | 5                  | 20                 | 4,50               | 7,50         | S-D⊙        | ⊙ s. Art. 7e                 | II                        |
| W2-A                          | 2            | 0,50   | 8                      | 4                  | 30                 | 7,50               | 10,50        | frei        | --                           | II                        |
| W2-B                          | 2            | 0,45   | 8                      | 4                  | 25                 | 7,50               | 10,50        | S-D⊙        | ⊙ s. Art. 7e                 | II                        |
| W2-C                          | 2            | 0,50   | 8                      | 4                  | 25                 | 7,50               | 10,50        | S-D⊙        | --                           | II                        |
| W3                            | 3            | 0,70   | 10                     | 5                  | 40                 | 10,00              | 13,00        | S-D⊙        | --                           | II                        |
| W3-A                          | 3            | 0,70   | 10                     | 5                  | 40                 | 10,00              | 13,00        | S-D⊙        | --                           | II                        |
| W3-B                          | 3            | 0,65   | 10                     | 5                  | 32                 | 9,50               | 13,00        | S-D⊙        | ⊙ s. Art. 7e                 | II                        |
| W4                            | 4            | 0,90   | 12                     | 6                  | 50                 | 12,00              | 15,00        | frei        | --                           | II                        |
| K-A1                          |              |  |                        |                    |                    |                    |              |             |                              |                           |
| K-A2                          |              |  |                        |                    |                    |                    |              |             |                              |                           |
| siehe Kernzonenplanung        |              |  |                        |                    |                    |                    |              |             |                              |                           |
| K-B                           | 3            | 0,70/0,90 <sup>⑦</sup>                           | 10                     | 6                  | 30                 | 10,00              | 13,00        | S-D⊙        | ⊙ s. Art. 7e                 | III                       |
| WG2                           | 2            | 0,35/0,55 <sup>⑤</sup>                           | 8 <sup>②</sup>         | 4                  | 35                 | 8,00               | 11,00        | S-D⊙        | --                           | III                       |
| WG3                           | 3            | 0,60/0,80 <sup>⑤</sup>                           | 10 <sup>②</sup>        | 5                  | 40                 | 10,00              | 13,00        | frei        | --                           | III                       |
| WG3-A                         | 3            | 0,35/0,90 <sup>⑧</sup><br>0,10/0,80 <sup>⑧</sup> | 8 <sup>②</sup>         | 5                  | 80 (Tiefe max. 25) | 11,00              | 14,00        | frei        | --                           | III                       |
| WG4                           | 4            | 0,75/0,90 <sup>⑤</sup>                           | 10 <sup>②</sup>        | 5                  | 50                 | 13,00              | 16,00        | frei        | --                           | III                       |
| <b>WG-F</b>                   | <b>--</b>    | <b>--</b>  | <b>5<sup>③</sup></b>   | <b>5</b>           | <b>--</b>          | <b>25,00</b>       | <b>31,00</b> | <b>frei</b> | <b>--</b>                    | <b>III</b>                |
| GI                            | --           | --   | 5                      | 5 <sup>③</sup>     | 80 <sup>⑧</sup>    | 14,00 <sup>④</sup> | 16,00        | frei        | --                           | III                       |
| I                             | --           | --   | 5                      | 5 <sup>③</sup>     | --                 | 16,00              | --           | frei        | --                           | IV                        |
| OeB                           | --           | --   | 5                      | 5                  | --                 | --                 | --           | frei        | --                           | II                        |
| IE-B                          |              |  |                        |                    |                    |                    |              |             |                              |                           |
| IE-C                          |              |  |                        |                    |                    |                    |              |             |                              |                           |
| Ueberbauungsplan erforderlich |              |  |                        |                    |                    |                    |              |             |                              |                           |
| L                             | --           | --   | 5                      | 5                  | --                 | --                 | --           | --          | --                           | III                       |
| G                             | --           | --   | --                     | --                 | --                 | --                 | --           | --          | --                           | --                        |
| S                             | --           | --   | --                     | --                 | --                 | --                 | --           | --          | --                           | --                        |
| UeG                           | --           | --   | 5                      | 5                  | --                 | --                 | --           | --          | --                           | III                       |

① S-D = Satteldach

② bei reinen Gewerbebauten allseits kleiner Grenzabstand zulässig

③ gegenüber Wohnzonen 15m  
④ ausgenommen techn. Aufbauten (Kamine, Liftüberfahrten etc.)  
⑤ Ausnützungsziffer 0,90; davon für Wohnzwecke höchstens 0,35  
davon für Gewerbezwecke höchstens 0,80  
Ausnützungsziffer bei reinem Wohnungsbau 0,10

⑥ mit Gewerbe

⑦ Die maximale Kniestockhöhe (ausser gemessen) beträgt 50 cm.

⑧ s. Art.7b

⑨ Staffellung mind. Alle 40m

### 1.3 Neuer Artikel 7h

#### Art. 7h

#### Wohn-Gewerbezone Flumserie WG-F

1 Die Wohn-Gewerbezone Flumserie 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 Neubauten, 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 (Gegenüber Wohnzonen: 15m) |