



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Elm

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am:

27. November 1998

Der Gemeindepräsident:

sig. Kaspar Elmer-Rhyner

Der Gemeindeschreiber:

sig. Robert Mohr-Legler

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

9. November 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen	5
Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Zweck	5
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	GEP	5
	Niveaupunkt	5
	Gebäudehöhe	5
	Firsthöhe	5
	Niedrige An- und Nebenbauten	6
	Ausnützung	6
	Baumassenziffer	6
2.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	6
Art. 4	Zoneneinteilung	6
	Nutzungspläne	6
Art. 5	Zonenvorschriften	7
	Zone1 Dorfkernzone	7
	Zone 2 Wohnzone	7
	Zone 3 Ferienhauszone	7
	Zone 4 Industrie- und Gewerbezone	8
	Zone 5 Öffentliche Bauten, Anlagen und Liegenschaften	8
	Zone 6 Erholungszone	8
	Zone 7 Land- und Alpwirtschaftszone	9
	Zone 8 Übriges Gemeindegebiet	9
	Zone 9 Schutzzone, Grundstücke mit Baubeschränkungen	9
	Zone 9a Ortsbildschutz	10
	Zone 9b Umgebungsschutz	10
	Zone 9c Landschaftsschutz	10
	Zone 9d Naturschutz	10
	Zone 9e Quell- und Grundwasserschutz	10
	Zone 10 Skipisten, Skirennpisten, Loipen	11
Art. 6	Bebauung grösserer Areale	13
	Sicherstellung	13
	Begutachtung	13

	Erhöhte Ausnützung	13
Art. 7	Gefahrengebiete	13
	Bauten ausserhalb von Bauzonen	13
3.	Neue Bauquartiere	14
Art. 8	Überbauungspläne	14
	Bekanntmachung	14
	Einsprachen	14
	Genehmigung	14
	Sicherstellung	14
Art. 9	Strassen und Plätze	14
	Garagen und Abstellplätze	15
	Vorplätze	15
Art. 10	Werkleitungen	15
Art. 11	Bodenkauf	15
4.	Allgemeine Vorschriften	16
Art. 12	Allgemeine Gestaltung	16
Art. 13	Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	17
Art. 14	Reklamen und Anschläge	17
Art. 15	Öffentliche Bezeichnungen	17
Art. 16	Besonnung	17
Art. 17	Einfriedungen	17
Art. 18	Baumpflanzungen	18
Art. 19	Terrainveränderungen	18
Art. 20	Gebäude- und Grenzabstände	18
Art. 21	Abstand in besonderen Verhältnissen	18
Art. 22	Garagen	19
Art. 23	Stellung der Bauten	19
Art. 24	Ausfahrten	19
Art. 25	Maximale Erdgeschosshöhe	20
Art. 26	Dachausnützung	20
Art. 27	Dachaufbauten	20
Art. 28	Dachformen und Dachmaterial	20

	Dachneigung	21
Art. 29	Gemeinschaftsantennen	21
	Antennen	21
Art. 30	Solaranlagen	21
Art. 31	Untergeschoss	22
Art. 32	Wohnwagen, Mobilheime und Campingplätze	22
5.	Schutz künstlerisch oder geschichtlich wertvoller Bauten und Naturschutz	22
Art. 33	Plätze, Strassen, Bauwerke, Mauern usw.	22
Art. 34	Umbauten, Renovationen	22
6.	Baugesuch und Baubewilligung	23
Art. 35	Baueingaben, Gebüren	23
	Vorbescheid	23
	Begutachtung	23
Art. 36	Gültigkeit der Baubewilligung	23
7.	Schlussbestimmungen	24
Art. 37	Ausnahmen	24
Art. 38	Vollzug	24
	Handhabung	24
Art. 39	Beschwerde	24
Art. 40	Strafbestimmungen	24
Art. 41	Inkraftsetzung	24

1. Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen

Art. 1

- Geltungsbereich ¹ Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Elm. Ihre Vorschriften sind anzuwenden bei allen Neu-, Um-, An- und Aufbauten, bei Fassadenrenovationen, Fassadenveränderungen, Dachrenovationen, in Bauzonen bei allen Mauern, Einfriedungen und Terrainveränderungen sowie bei Erstellung und Erweiterung von Mobilheim- und Campingplätzen und sonstigen Anlagen jeglicher Art.
- ² Die Vorschriften eidgenössischer und kantonaler Gesetze und Verordnungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 2

- Zweck Die Bauordnung bezweckt die planmässige und harmonische bauliche Entwicklung der Gemeinde Elm unter Berücksichtigung der hygienischen Anforderungen und rationellen Nutzung von Grund und Boden.

Art. 3

- Begriffserklärungen ¹ In Ergänzung der kantonalen Bestimmungen werden die nachfolgenden Begriffe wie folgt erklärt: (siehe auch Skizzen im Anhang)
- GEP ² GEP = generelles Entwässerungsprojekt mit zugehörigem Reglement
- Niveaupunkt ³ Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf dem gewachsenen Boden (Projektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche) und wird für jeden Baukörper gesondert bestimmt.
- Gebäudehöhe ⁴ Als Gebäudehöhe gilt die Höhe der Schnittlinie zwischen Gebäudewand und Dachfläche über dem Niveaupunkt, in speziellen Fällen über der Niveaulinie der angrenzenden Strasse.
- Firsthöhe ⁵ Als Firsthöhe gilt die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.

Niedrige An- und Nebenbauten	⁶ Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche bezeichnet, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3.30 m und deren Firsthöhe nicht mehr als 5.00 m beträgt. Bei Einhaltung dieser Masse können sie unter die Fortsetzung einer Dachfläche des Hauptbaues gestellt werden.
Ausnützung	⁷ Die Ausnützung eines Grundstückes wird durch zwei Ausnützungsziffern gemessen: Die erste Ziffer regelt das Verhältnis der Summe aller Vollgeschossflächen (Aussenmasse!) zur Grundstücksfläche, die zweite Ziffer das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen niedriger An- und Nebenbauten zur Grundstücksfläche. Keller und Dachgeschoss zählen in dem Masse, als sie als Wohn- und Arbeitsräume verwendet werden. Die Fläche von Balkonen wird in der Berechnung nicht berücksichtigt, ebenso wenig die zu Erschliessungszwecken benötigten Fahrstrassen.
Baumassenziffer	⁸ Die Ausnützung von Industriebauland wird durch eine Ziffer festgelegt, die die Zahl der m ³ Baumasse festhält (gemessen ab gewachsenem Terrain), die pro m ² Land erstellt werden darf.

2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Art. 4

Zoneneinteilung	¹ Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gebiet der Gemeinde Elm in die nachgenannten Zonen eingeteilt.
Nutzungspläne	² Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen 1 : 5'000 und 1 : 10'000 niedergelegt, welche integrierende Bestandteile der Bauordnung sind. Sie liegen auf der Gemeindekanzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht und nicht zur Entnahme von Massen. Änderungen in der Zoneneinteilung sind der Gemeindeversammlung vorzulegen und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

Zonenvorschriften **Art. 5**

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnützung Hauptbauten	Maximale Ausnützung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 1 Dorfkernzone	Erhaltung und Erneuerung eines hygienischen, harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns.	Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten; letztere soweit ihre Einwirkung auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreitet.	EFH: 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss MFH: 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.	10.0m	0.6	0.1	III	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes geschlossene Bauweise zu verfügen. In dieser Zone ist eine erhöhte Ausnützung des Untergeschosses nach Art. 31 gestattet.
Zone 2 Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung.	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Überbauung erreicht wird.	EFH: 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss MFH: 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.	7.0m	0.35 0.45	0.05 0.05	II	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes und den Bestimmungen von Art. 6 den Bau von Mehrfamilienhäusern zu gestatten. Die Ausübung von stillen Gewerben und der Betrieb von Ladengeschäften ist gestattet.
Zone 3 Ferienhauszone	Förderung des Baues von Ferienhäusern und Ferienunterkünften. Steuerung der Streubauweise zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten.	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, falls eine gute und zweckmässige Überbauung erreicht wird.	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.	7.0m	0.35	0.05	II	In dieser Zone sind die Kosten und Lasten der Erschliessung durch den Grundeigentümer oder die Bauberechtigten zu tragen. Bei abgelegenen Lagen sind Park- und Abstellplätze an den im Nutzungsplan vorgesehenen Gebieten der Zone 5 zu schaffen. Der Bauwillige hat den Nachweis zu erbringen, dass keine Gefahren durch Lawinen, Schneebretter, Rufenen, Erdbeben und Überschwemmungen bestehen oder dass die nach menschlichem Ermessen notwendigen Massnahmen vorgesehen sind.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 4 Industrie- und Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Industrie und Gewerbe.	Industrielle und gewerbliche Gebiete; auch solche deren Zweckbestimmung eine Störung der Nachbarschaft im Sinne von Art. 679 und 684 ZGB erwarten lässt.	Keine Vorschriften.	12.0m	Baumassenziffer = 6		IV	Der Gemeinderat kann, falls die Art der Betriebe besondere Bestimmungen verlangt, Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen gestatten; ebenso kann er an den Grenzen gegenüber anderen Zonen Abstände vorschreiben. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber sowie für das Personal, dem die Wartung oder Aufsicht der Betriebe übertragen ist, erstellt werden. Der Gemeinderat bestimmt für solche Bauten den genügenden Abstand.
Zone 5 Öffentliche Bauten, Anlagen und Liegenschaften	Sicherung des Geländes für öffentliche Bauten und Anlagen.	Öffentliche oder in öffentlichem Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freiplätze für Sport, Spiel und Erholung. Anlagen und Gemeinschaftsbauten für den ruhenden Verkehr.	---	---	---	---	III	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, kann die Gemeinde Parzellen für diese Zone erwerben.
Zone 6 Erholungszone	Erhaltung der bestehenden Bausubstanz durch begrenzte Umnutzung.	keine Neubauten, Umnutzung nur bei minimalen und einwandfrei durchgeführten Eingriffen gemäss Spezialreglement gestattet.	---	---	---	---	II	In dieser Zone sind die Kosten und Lasten der Erschliessung durch den Eigentümer oder die Bauberechtigten zu tragen.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnützung Hauptbauten	Maximale Ausnützung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 7 Land- und Alpwirtschaftszone	Erhaltung einer lebensfähigen Land- und Alpwirtschaft.	Gebiete für Land- und Alpwirtschaft und Bauten mit dieser Zweckbestimmung.	EFH; 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. MFH: 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.	7.0m	---	---	III	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen und zum Anschluss an diese verpflichtet. Der Bauwillige hat den Nachweis zu erbringen, dass keine Gefahren durch Lawinen, Schneebretter, Rufenen, Erdbeben und Überschwemmungen bestehen oder dass die nach menschlichem Ermessen notwendigen Massnahmen vorgesehen sind.
Zone 8 Übriges Gemeindegebiet	Strassen und Bahnareale sowie Gebiete, die sich für keine spezielle Nutzung eignen.	Keine Bauten, ausser standortbedingte gestattet.	---	---	---	---	---	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen und zum Anschluss an diese verpflichtet. Der Bauwillige hat den Nachweis zu erbringen, dass keine Gefahren durch Lawinen, Schneebretter, Rufenen, Erdbeben und Überschwemmungen bestehen oder dass die nach menschlichem Ermessen notwendigen Massnahmen vorgesehen sind.
Zone 9 Schutzzone, Grundstücke mit Baubeschränkungen	Ortsbild-, Umgebungs-, Landschafts- und Naturschutz, Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen sowie im übrigen die Vorschriften, entsprechend der durch solche Schutzzonen überlagerten Zonen.	---	---	---	---	---	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen, um die Schutzziele und Schutzintensität der betreffenden Gebiete zu gewährleisten. Wenn ein öffentliches Interesse besteht, kann die Gemeinde Parzellen für diese Zone erwerben oder mit einer Baubeschränkung belegen. Die Institution und ideellen Vereinigungen, insbesondere die Stiftung Pro Elm, könne beratend beigezogen werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 9a Ortsbildschutz	Erhaltung des Ortsbildes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	---	---	---	---	---	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Es können begrenzte Entschädigungen für Mehraufwendungen entrichtet werden.
Zone 9b Umgebungsschutz	Erhaltung der Umgebung eines geschützten Ortsbildes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	---	---	---	---	---	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 9c Landschaftsschutz	Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	---	---	---	---	---	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 9d Naturschutz	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige oder gefährdete Tiere und Pflanzen.	Generelles Bauverbot, Spezialvorschriften.	---	---	---	---	---	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Insbesondere kann für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot durch die Gemeindeversammlung erlassen werden.
Zone 9e Quell- und Grundwasserschutz	Schutz des Grundwassers, Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	---	---	---	---	---	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen, die vom Regierungsrat genehmigt werden müssen. Es bestehen Nutzungsbeschränkungen in dieser Zone.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebengebäude	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 10 Skipisten, Skirennpisten, Loipen	Freihaltung des für Skipisten und Loipen geeigneten Geländes gegen Verbauung.	Die Gebiete sind von jeglichen Überbauungen oder Vorrichtungen, die die Sicherheit und flüssige Führung der Skipisten beeinträchtigen können freizuhalten. Die Loipen sind möglichen Überbauungen und Wegen anzupassen. Ebenso sind Ersatzbauten und neue standortbedingte Bauten und Anlagen gestattet.	---	---	---	---	---	Die mechanische Bearbeitung der Pisten und Loipen ist zu gewährleisten. Die Entschädigung erfolgt nach Art. 6 des Gesetzes über die Freihaltung des Geländes zur Ausübung des Skisportes.

Art. 6

Bebauung grösserer
Areale

¹ Wird ein grösseres Areal nach einem verbindlichen Gesamtkonzept überbaut, so kann der Gemeinderat in den Zonen 1, 2 und 3 Ausnahmen von den zonengemässen Vorschriften sowie Ausnahmen über die zulässige Ausnützungsziffer nach der nachfolgenden Tabelle bewilligen

² Die Ausnahmen können indessen nur dann gewährt werden, wenn damit eine hygienisch und baulich einwandfreie Lösung erzielt wird. Diese hat sich in das Gesamtbild der Gemeinde harmonisch einzufügen.

Sicherstellung

³ Durch Vertrag ist die planmässige Durchführung sowie die gute Gestaltung der Bebauung und Umgebung festzulegen.

Begutachtung

⁴ Das Projekt ist von einer Fachinstanz zuhanden des Gemeinderates zu begutachten.

Erhöhte Ausnützung

Erhöhte Ausnützung		
Zone	Hauptbauten	An- und Nebenbauten
Zone 1	0.6 - 0.8	0.2
Zone 2	0.35 - 0.6	0.1
Zone 3	0.35 - 0.6	0.1

Art. 7

Gefahrengebiete

¹ In verschiedenen Baugebieten der Gemeinde Elm muss mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch Lawinen, Runsen, Überschwemmungen oder Steinschlag gerechnet werden.

² Der Gemeinderat kann die Bewilligung eines Baugesuches oder die Genehmigung eines Überbauungsplanes vom Einreichen eines Gutachtens zur detaillierten Abklärung der Gefahrensituation oder von weiteren Auflagen abhängig machen. Massgebend für solche Auflagen ist der jeweils aktuelle Stand der Gefahrenbeurteilung.

³ Die für den Ausbau, Unterhalt und die Bewirtschaftung der Gerinne notwendigen baulichen Abstände sind einzuhalten.

Bauten ausserhalb
von Bauzonen

⁴ Bei Bauten und Anlagen, welche im Bereich von möglichen Naturgefahren, jedoch ausserhalb von Bauzonen liegen, erbringt der Bauwillige den Nachweis, dass am gewählten Standort allfällige Naturgefahren durch geeignete Massnahmen abgewendet werden können.

3. Neue Bauquartiere

Art. 8

Überbauungspläne	<p>¹ Für die Erstellung neuer Bauquartiere oder für weitergehende Überbauung auf bereits bebauten Grundstücken ist durch die Bauherrschaft oder die Grundeigentümerschaft ein Überbauungsplan vorzulegen, der sich in den Rahmen der Gesamtplanung einzufügen hat. Grundeigentümer anstossender Liegenschaften, die für eine zukünftige Überbauung sinnvollerweise zum gleichen Bauquartier zugehörig betrachtet werden müssen, können durch den Gemeinderat unter Beitragspflicht für die Planungskosten angehalten werden, sich an der Erstellung des Überbauungsplanes zu beteiligen. Der Gemeinderat ist berechtigt, diese Pläne durch eine Fachinstanz zu Lasten der Gesuchsteller überprüfen zu lassen. Der Gemeinderat ist ebenfalls berechtigt, über bestimmte Gebiete Überbauungspläne aufzustellen.</p>
Bekanntmachung	<p>² Der Überbauungsplan ist vom Gemeinderat im Amtsblatt öffentlich bekannt zu machen und auf der Gemeindekanzlei während 30 Tagen aufzulegen.</p>
Einsprachen	<p>³ Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann binnen 30 Tagen seit der Veröffentlichung im Amtsblatt beim Gemeinderat schriftlich Einsprache wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einreichen. Die Einsprache ist zu begründen.</p>
Genehmigung	<p>⁴ Der Gemeinderat genehmigt den Überbauungsplan und entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.</p>
Sicherstellung	<p>⁵ Die Gemeinde führt eine Liste aller mit einem rechtskräftigen Überbauungsplan belegten Parzellen, die auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden kann.</p>

Art. 9

Strassen und Plätze	<p>¹ Im Überbauungsplan sind auch Strassen und Trottoiranlagen, die Anlagen für den ruhenden Verkehr, die Fussgängerverbindungen, die Höhenlage und Begrenzung der Plätze sowie die diese zu legenden Werkleitungen und die Dispositionen für die Entsorgung des Kehrrechts einzutragen. Die Strassen sind nach den Weisungen des Gemeinderates und nach den von diesem genehmigten Plänen zu erstellen.</p>
---------------------	---

Garagen und Abstellplätze ² Bei der Erstellung von Neu- und Umbauten, die zu einer Erweiterung der bisherigen Nutzung führen, ist in der Regel folgende Anzahl Einstellraumflächen oder Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen:

Wohnhäuser:	2 Parkplätze	Pro Wohnung
Ferienhäuser:		Eigenbedarf muss sichergestellt sein
Gasthäuser:	1 Parkplatz	pro 8 Sitzplätze
Läden:	1 Parkplatz	Pro 20 m2 Bruttogeschossfläche
Büros, Kleingewerbe:	1 Parkplatz	Pro 20 m2 Bruttogeschossfläche
	1 Kundenparkplatz	pro 25 m2 Ladenfläche
Gewerbe, Industrie:	1 Parkplatz	pro 3 Arbeitsplätze

Vorplätze ³ Falls bei Einzelgaragen ein Vorplatz von 5.00 m Länge so angelegt ist, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne dass Trottoir- oder Fahrbahngebiet beansprucht wird, so wird derselbe als Abstellplatz angerechnet.

Art. 10

Werkleitungen ¹ Erstellung, Unterhalt und Betrieb der Zuleitungen für Hauswasser, Elektrizität sowie Kanalisation erfolgen nach den entsprechenden Reglementen der Gemeinde.

² Der Gemeinderat kann den Anschluss neuer Bauwerke verweigern, wenn sie nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können, oder wenn die Kapazität der bestehenden Werkanlagen ungenügend ist. Vorbehalten bleiben die Zonenbestimmungen.

Art. 11

Bodenkauf Die Abgabe von Boden, der im Besitz der Öffentlichkeit ist, erfolgt innerhalb desselben Bauquartiers in der Regel nur aufgrund eines Überbauungs- und Parzellierungsplanes. Bauplätze ausserhalb der vorgesehenen schrittweisen Bebauung werden grundsätzlich nicht abgegeben. Die Bauplätze sind bei Kaufabschluss zu bezahlen.

4. Allgemeine Vorschriften

Art. 12

Allgemeine Gestaltung

¹ Neu-, Um-, An-, Aufbauten oder Renovationen sowie Anlagen und Vorrichtungen jeder Art wie Parkplätze, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen usw. sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung, besonders auch in Bezug auf die Wirkung von Farbe und Material, erreicht wird.

² Die historisch gewachsenen Bauformen und Baukonstruktionen sowie die Gegebenheit des Geländes verlangen eine gute Eingliederung aller Neu-, An- und Umbauten. Die Erstellung sogenannter Element- und Fertighäuser ist nicht gestattet. Ebenso ist die Verkleidung der Bauten mit ortsfremden Materialien wie Bleche, Asphaltplatten (wie Ambit u.a.m) durchgehende Glasplatten usw. nicht zulässig.

³ Grelle Farben an Häusern sowie auffallende Farbanstriche an einzelnen Teilen sind zu unterlassen oder der Ortsbildschutz-Kommission zur Beurteilung zu unterbreiten.

⁴ Dasselbe gilt für spezielle Bauformen oder Detailgestaltungen. Bei geschlossenen Gruppen können, aufgrund der Empfehlung zuständiger Fachleute, besondere Bauformen gestattet werden. Bei den in traditioneller Bauweise erstellten Bauten ist die Fenstersprossung beizubehalten. Bei Neubauten in der Nähe von schützenswerten Objekten oder in den Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen sind die Fenster so zu gestalten, dass das massstäbliche Bild erhalten bleibt.

⁵ Das Gebiet um das Grosshaus, Zentnerhaus, die Kirche und die Sandgasse sowie das Suworowhaus bilden eine Dorfeinheit, wie wir sie in unserem Lande nur noch in wenigen Fällen antreffen. Der alte Dorfkern von Hintersteinibach und weitere Häusergruppen sind ebenfalls schützenswert. Sie werden im Nutzungsplan durch die Ortsbildschutzzone bezeichnet. Einzelobjekte sind im entsprechenden Inventar enthalten. Die Eigenart dieser Dorfbilder und Bauobjekte ist zu erhalten.

⁶ Die Erteilung der Baubewilligung und Durchführung der Bauarbeiten in diesen Fällen ist abhängig von den Empfehlungen der Ortsbildschutz-Kommission, die sich aus je einem vom Gemeinderat bestimmten Vertreter der Schweizerischen Vereinigung für Heimatschutz und der Gemeinde Elm zusammensetzt.

⁷ Besonderer Beachtung bedürfen die formalen Probleme bei der Anbringung von Aussenisierungen und anderen Massnahmen für den Energiehaushalt.

Art. 13

Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen

Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Quartiere, Strassen und Plätze besondere Bauvorschriften erlassen. Im Speziellen gelten diese Vorschriften auch für neue Bauquartiere und Ferienhauszonen. Durch spezielle Gestaltungspläne und Bauvorschriften ist die einheitliche Wirkung und Eingliederung der Bauten in die Landschaft sicherzustellen. Diese Vorschriften können vom Gemeinderat erlassen werden.

Art. 14

Reklamen und Anschläge

Das Anbringen und Erneuern von Reklamen, Leuchtschriften, Firmenbezeichnungen und dergleichen ist bewilligungspflichtig.

Art. 15

Öffentliche Bezeichnungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, an den Hausmauern der Gebäude, an den Frieden, wo es ihm zweckdienlich erscheint, Tafeln für die Strassenbezeichnung, Schiebernummern und Vorrichtungen für öffentliche Beleuchtung ohne Entschädigung anbringen zu lassen.

Art. 16

Besonnung

Ungenügend besonnte Wohnungen oder Wohnungen ohne genügende Durchlüftungsmöglichkeiten sind nicht gestattet.

Art. 17

Einfriedungen

In Neubauquartieren sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten. Sie können auch einheitlich weggelassen werden.

Art. 18

Baumpflanzungen

Der Eigentümer eines Grundstückes darf Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4.20 m von der Grenze des nachbarlichen Eigentums pflanzen oder aufwachsen lassen. Hiervon sind ausgenommen niedere Gartenbäume und –sträucher, welche jedoch auf Verlangen des Nachbarn alljährlich im Herbst bis auf 3.00 m zurückgeschnitten werden müssen. Bei Strassenmündungen oder –kreuzungen muss der Luftraum bis 4.20 m freigehalten werden.

Art. 19

Terrainveränderungen

Die Bewilligung für wesentliche Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs vermindert oder ausserhalb des Baugebietes erhaltenswerte Biotope wie Weiher, Hecken und ähnliches vernichtet würden.

Art. 20

Gebäude- und
Grenzabstände

Die Gebäudeabstände sind entsprechend den kantonalen Bestimmungen einzuhalten, ebenso die Grenzabstände, vorbehältlich anderer privatrechtlicher Abmachungen. Bei mehr als zweigeschossigen Bauten werden die Grenzabstände in der Regel durch Überbauungspläne festgelegt. Gemeinde- und Privatstrassen werden wie Nachbargrundstücke behandelt.

Art. 21

Abstand in besonderen
Verhältnissen

¹ Bei Neu-, An- und Umbauten sowie bei Umnutzungen in der Dorfkernzone, die eine Verbesserung der bestehenden Zustände herbeiführen, kann der Gemeinderat Reduktionen der Gebäudeabstände sowie die Erhöhung der Ausnützung, wie z.B. ein weiterer Ausbau vorhandener grosser und hoher Dachräume, bewilligen, wenn auf andere Weise ein bisher bebaubares Grundstück nicht mehr überbaut oder eine zweckmässige bauliche Veränderung nicht ermöglicht werden kann.

² Im Speziellen kann in der Dorfkernzone bei Liegenschaften, bei denen wegen ihrer Strassenlage oder aus anderen Gründen die zonengemässe Ausnützung für einen hygienisch, gestalterisch und bezüglich seiner nachbarlichen Beziehungen einwandfreien Bau nicht ausreicht, der Gemeinderat die Ausnützungsziffer angemessen erhöhen.

Art. 22

Garagen

¹ Bei Garagen (Neu- oder Einbauten) beträgt der minimale Abstand von Gemeindestrassen in der Regel 5.0 m. Die Strassenbaubehörde kann je nach örtlichen Verhältnissen grössere Abstände vorschreiben oder kleinere bewilligen.

² Die Erstellung von Fertiggaragen ist nicht gestattet.

³ Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 23

Stellung der Bauten

¹ Die Gebäude oder Gebäudegruppen sind in ihrer Front normalerweise parallel zur Baulinie oder zur Strasse zu stellen. Abweichungen sind zulässig, falls sich eine bessere Gesamtbebauung und günstigere Besonnungsverhältnisse ergeben.

² Die Erstellung eines Gebäudes an der Seitengrenze einer Parzelle ist gestattet,

- a) wenn der Eigentümer des benachbarten Grundstückes seine schriftliche Zustimmung gibt,
- b) soweit an die Brandmauer eines auf der Grenze stehenden Nachbargebäudes angebaut wird,
- c) wenn beide Häuser beim Zusammenbauen von Doppelhäusern zur gleichen Zeit erstellt werden.

Art. 24

Ausfahrten

Ausfahrten dürfen höchstens 12% Steigung bzw. Gefälle aufweisen und sollen von der Strassengrenze aus wenigstens 1.00 m horizontal verlaufen. Bei Quartierstrassen kann die Ausrundung am Strassenrand beginnen.

Maximale Erdgeschosseshöhe	<p>Art. 25</p> <p>¹ Der Erdgeschoss-Fussboden darf nicht höher als 1.50 m über dem Niveaupunkt liegen. Bei ausgesprochenen Hanglagen wird dieses Mass von Fall zu Fall bestimmt.</p> <p>² Auf bestehende Bauten ist nach Möglichkeit Rücksicht zu nehmen.</p>
Dachausnützung	<p>Art. 26</p> <p>Bei einem ausgebauten Dachgeschoss darf die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Nebenräume, jedoch ohne Treppenhaus, höchstens 2/3 der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen.</p>
Dachaufbauten	<p>Art. 27</p> <p>¹ In der Zone 1, 2 und 3 sind Dachaufbauten gestattet. Die Länge derselben darf höchstens 1/3 der entsprechenden Dachlänge und die Höhe höchstens 1.50 m betragen.</p> <p>² In den übrigen Zonen sind Dachaufbauten nur als kleine Dachfenster, Gauben, Lukarnen und dergleichen zur Belichtung von Estrichen gestattet, doch darf deren Fensterfläche 2 % der entsprechenden Dachfläche nicht übersteigen. Sämtliche Dachaufbauten müssen sich in Form und Farbe ruhig in die Dachfläche einfügen.</p>
Dachformen und Dachmaterial	<p>Art. 28</p> <p>¹ Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit Vordächern auszubilden und mit dunklem Dachmaterial einzudecken. Das verwendete Bedachungsmaterial muss eine gute Eingliederung ins Dorf- und Landschaftsbild gewährleisten. Im Besonderen ist das Erstellen von Blechdächern an spezielle Auflagen gebunden. Walm-, Pult- und Flachdächer sowie andere Eindeckungsarten sind ausnahmsweise zulässig, sofern das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird. Im Besonderen können sie gestattet werden, wenn sie in einer Baugruppe einheitlich durchgeführt werden.</p> <p>² Eingeschossige Bauten haben sich durch eine geeignete Dachform in ihre Umgebung einzuordnen.</p>

Dachneigung ³ Die Dachneigung darf 45 ° alter Teilung nicht übersteigen. Pultdächer dürfen die Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht- und Sichtenzug gegenüber bauordnungsgemässen Häusern nicht zusätzlich benachteiligen.

Art. 29

Gemeinschaftsantennen ¹ Der Gemeinderat ist befugt, die Einrichtung von Gemeinschaftsantennen anstelle von Einzelantennen zu verlangen. Im Geltungsbereich des Ortsbild- und Umgebungsschutzes können Aussenantennen verboten werden.

Antennen ² Empfangs- und Sendeanlagen jeder Art, Parabolspiegel und ähnliche Anlagen sind bewilligungspflichtig. Solche Anlagen haben sich nach Massgabe der technischen Möglichkeiten unauffällig in die Dachlandschaft, in deren Umgebung und in die Landschaft einzufügen.

Art. 30

Solaranlagen ¹ Alle Solaranlagen sind bewilligungspflichtig. Die spezielle Lage der Gemeinde Elm bezüglich Sonnenscheindauer ist angemessen zu berücksichtigen.

² In der Dorfkernzone und insbesondere bei Ortsbild- oder Umgebungsschutz werden Solaranlagen nur bei einwandfreier Integration gestattet. Eine minimale Wirtschaftlichkeit muss nachgewiesen werden können. Die Gebäudeteile dürfen weder in farblicher noch in struktureller Art verändert werden.

³ In den übrigen Zonen werden sie bei guter Integration in die Gebäudehülle, insbesondere in Farbe und Struktur, gestattet.

⁴ Vor Inangriffnahme der Planung ist mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.

Art. 31

Untergeschoss

¹ Ein Untergeschoss, bei dem die gesamte Innenfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mehr als 1/3 der Gebäudefläche ausmacht, wird als Vollgeschoss angerechnet.

² Bei gegliederten Bauten ist jeder Baukörper gesondert zu rechnen.

Art. 32

Wohnwagen, Mobilheime und Campingplätze

Wohnwagen, Mobilheime und Campingplätze dürfen nur auf den vom Gemeinderat bestimmten Plätzen abgestellt oder errichtet werden. Wenn sie länger als 1 Monat pro Jahr auf der gleichen Liegenschaft stehen, gelten sie als Gebäude bzw. Anlagen, bei denen die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie die Vorschriften der Bauordnung Anwendung finden.

5. Schutz künstlerisch oder geschichtlich wertvoller Bauten und Naturschutz

Art. 33

Plätze, Strassen, Bauwerke, Mauern usw.

Der Gemeinderat kann zuhanden der zuständigen Behörden Plätze, Strassenzüge, Bauwerke, Mauern, Liegenschaften, Brunnen, Bäume, Baumgruppen, Kultur- und Naturdenkmäler, die von historischem Wert oder kultureller Eigenart sind oder deren Erhaltung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im öffentlichen Interesse liegt, bezeichnen, die gemäss dem Gesetz über Natur- und Heimatschutz unter Schutz gestellt oder in die Inventare aufgenommen werden.

Art. 34

Umbauten, Renovationen

¹ Bau Umbauten und Fassadenrenovationen an Gebäuden mit künstlerischem oder historischem Charakter ist auch ausserhalb der Schutzzone der Eigenart solcher Bauwerke Rechnung zu tragen.

² Der Gemeinderat kann bei Entscheiden dieser Art das Gutachten einer Fachinstanz, der Stiftung Pro Elm oder der – nach den kantonalen Bestimmungen – zuständigen Organisationen einholen.

6. Baugesuch und Baubewilligung

Art. 35

Baueingaben, Gebühren

¹ Für jedes Bauvorhaben ist eine Baueingabe einzureichen. Die Erledigung erfolgt beförderlich. Für die Behandlung solcher Baueingaben ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.

Vorbescheid

² Für Bauvorhaben können beschränkte Planunterlagen eingereicht werden, um einen Vorbescheid zu erlangen – ohne Rekursmöglichkeit. Der definitive Entscheid ist nach der Einreichung aller vorgeschriebenen oder angeforderten Planunterlagen im ordentlichen Baugesuchsverfahren zu treffen.

Begutachtung

Der Gemeinderat kann das Gutachten einer oder mehrerer Fachinstanzen zu Lasten des Gesuchstellers einholen.

Art. 36

Gültigkeit der Baubewilligung

Eine erteilte Baubewilligung erlischt:

- a) Ein Jahr nach der Erteilung, sofern sie nicht benützt worden ist,
- b) Bei begonnenen, aber nicht vollendeten Bauten ein (1) Jahr nach Einstellung der Arbeiten,
- c) Wenn dieselbe aufgrund unrichtiger Vorlagen oder Angaben erteilt worden ist,
- d) Sobald die genehmigten Pläne und Baubeschriebe nicht eingehalten werden.

7. Schlussbestimmungen

Art. 37

Ausnahmen

Der Gemeinderat kann von den Vorschriften dieser Bauordnung Ausnahmen nur bewilligen, wenn sie dem Zweck der Bauordnung nicht widersprechen und sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Art. 38

Vollzug

¹ Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat. Er hat die zur Einführung und Handhabung der Bauordnung nötigen Anordnungen und Weisungen im Rahmen derselben zu erlassen.

Handhabung

² Die Handhabung der Bauordnung und der darauf beruhenden Reglemente und Vorschriften ist Sache des Gemeinderates und der gemeinderätlichen Baukommission.

Art. 39

Beschwerde

Gegen alle Beschlüsse des Gemeinderates, die aufgrund dieser Bauordnung gefasst werden, kann binnen 14 Tagen - vom Empfang der schriftlichen Mitteilung an gerechnet - beim Regierungsrat und gegen dessen Entscheide binnen 30 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

Art. 40

Strafbestimmungen

Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung oder des Baureglementes werden gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

Art. 41

Inkraftsetzung

¹ Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Glarus in Kraft.

² Durch diese Bauordnung werden alle früher erlassenen Vorschriften und Bestimmungen aufgehoben.