



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Mitlödi

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

27. September 1996

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

11. Juli 1997

Der Landammann:

Der Ratsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	Niveau-Punkt	5
	Gewachsener Boden	5
	Gebäudehöhe	5
	Firsthöhe	5
	Niedrige An- und Nebenbauten	5
	Baumassenziffer	6
	Vollgeschoss	6
	Untergeschoss	6
	Dachgeschoss	6
	Sichtbare Höhe	6
	RBG	6
	LSV	6
	TVA	6
	GEP	6
	Ausnützungsziffer	6
Art. 4	Ausnützungsberechnung	7
	Wintergärten	7
	Minimale Ausnützung	7
	Ausnützung bei geschlossener Bauweise	7
	Dachausbauten	7
	Recht auf Anspruch	7
2.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	8
Art. 5	Zoneneinteilung	8
	Änderungen der Zoneneinteilung	8
Art. 6	Zonenvorschriften	9
	Bauzone 1 Dorfkernzone	9
	Bauzone 2 a Wohnzone	9
	Bauzone 2 b Wohnzone	9
	Bauzone 2 c Wohnzone	10

Bauzone 3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Bauzone 4 Gewerbezone	10
Bauzone 5 Industriezone	11
Zone 6 a Deponiezone	11
Zone 6 b Zwischenlagerung und Aufbereitung von Runsenmaterial	11
Zone 7 Landwirtschaftszone	12
Zone 8 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	12
Zone 9 Übriges Gemeindegebiet	12
Zone 10 Schutzzone	13
Zone 10 a Objektschutz	13
Zone 10 b Umgebungsschutz	13
Zone 10 c Landschaftsschutz Flussuferschutz	13
Zone 10 d Naturschutz	14
Zone 10 e Grund- und Quellwasserschutz	14
Art. 7 Gefahrengelände	15
3. Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale	15
Art. 8 Planungspflicht	15
Infrastruktur, Gestaltung	15
Art. 9 Verfahren	15
Bekanntmachung	15
Einsprachen	15
Prüfung und Genehmigung	16
Sichern der plangemässen Durchführung	16
Art. 10 Erhöhte Ausnutzung	16
Art. 11 Garagen und Einstellplätze	16
Art. 12 Werkleitungen und Erschliessungsanlagen	17
Bau, Unterhalt und Übernahme privater Erschliessungsanlagen	17
Art. 13 Bodenverkauf	18
4. Allgemeine Vorschriften	18
4.1 Baueingaben, Baukontrollen und Ausführung der Bauten	18
Art. 14 Baureife	18
Art. 15 Baueingabe und Gebühren	18
Umgebungsplan	18
Profil-Pflicht	18

	Kosten	19
	Vereinfachte Bewilligung	19
Art. 16	Vorentscheid	19
Art. 17	Gültigkeit der Baubewilligung	19
	Verlängerung der Baubewilligung	20
Art. 18	Meldepflicht	20
Art. 19	Baukontrollen	20
	Fristen	20
	Beanstandungen	20
	Nachkontrolle	20
Art. 20	Ausführung von Bauten	21
	Bausicherheit und Hygiene, Baunormen	21
	Energiehaushalt	21
	Bezug von Bauten	21
	Immissionen von Bauarbeiten	21
	Baustellen-Entsorgung	21
4.2	Abstände, Stellung und Höhenlage der Bauten	22
Art. 21	Gebäudeabstände	22
Art. 22	Abstand in besonderen Verhältnissen	22
Art. 23	Garagen	22
Art. 24	Stellung der Bauten	22
Art. 25	Maximale Erdgeschosslage über Niveaupunkt	22
4.3	Gestaltung und Anpassung	23
Art. 26	Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	23
	Mauern und Einfriedungen	23
	Garagen	23
	Ausfahrten	23
Art. 27	Allgemeine Gestaltung	24
Art. 28	Dachaufbauten	24
Art. 29	Dachformen	24
Art. 30	Dachneigung	25
Art. 31	Reklamen und Anschläge	25
Art. 32	Gemeinschaftsantennen	25

Art. 33	Öffentliche Bezeichnungen	25
Art. 34	Wohnwagen	25
5.	Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz	26
Art. 35	Objektschutz, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz	26
	Verzeichnisse	26
	Objekte	26
	Natur- und Landschaftsschutzgebiete	26
6.	Schlussbestimmungen	27
Art. 36	Ausnahmen	27
Art. 37	Handhabung	27
Art. 38	Vollzug	27
Art. 39	Rekurs	27
Art. 40	Kantonale und eidgenössische Vorschriften	28
Art. 41	Strafbestimmungen	28
Art. 42	Inkraftsetzung	28
7.	Anhang	29
7.1	Nachbarrechtliche Bestimmungen (s. insbesondere Kapitel V des RBG)	29
	Grenzabstände	29
7.2	Skizzen siehe folgende Seiten	30
	Ausnützungsziffer	30
	Firsthöhe, Gebäudehöhe	30
	Firsthöhe, Gebäudehöhe	31
	Erdgeschosshöhe	31
	Niveaupunkt	31
	Niedrige An- und Nebenbauten	32

}

1. Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen

Art. 1

Zweck Diese Bauordnung bezweckt die planmässige und harmonische bauliche Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der hygienischen Anforderungen und der haushälterischen Nutzung von Grund und Boden.

Art. 2

Geltungsbereich Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Ihre Vorschriften sind anzuwenden bei allen Neu-, Um-, An- und Aufbauten, bei Abbrüchen, Nutzungsänderungen, bei Fassadenrenovationen, Fassadenveränderungen sowie Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen und sonstigen Anlagen jeglicher Art.

Art. 3

Begriffserklärungen In Ergänzung der kantonalen Bestimmungen werden die unten aufgeführten Begriffe wie folgt erklärt: (siehe auch Skizzen im Anhang)

Niveau-Punkt ¹ Der Niveau-Punkt ist die Projektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche auf den gewachsenen Boden. Er wird für jeden Baukörper gesondert bestimmt.

Gewachsener Boden ² Der gewachsene Boden wird definiert als das Terrain zum Zeitpunkt der Baueingabe.

Gebäudehöhe ³ Als Gebäudehöhe gilt die vertikale Distanz zwischen der höchsten Schnittlinie von Gebäudelängswand und Dachfläche einerseits und dem Niveaupunkt andererseits.

Firshöhe ⁴ Die Firshöhe ist die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.

Niedrige An- und Nebenbauten ⁵ Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche Bauten bezeichnet, deren Grundfläche höchstens 50m², deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3.30 m und deren Firshöhe nicht mehr als 5.00 m betragen.

<i>Baumassenziffer</i>	⁶ Die Baumassenziffer hält die Anzahl m ³ Baumasse pro m ² Bauland fest. Gemessen wird ab gewachsenem Terrain, jedoch ohne Lift- und Kamin-Aufbauten.
<i>Vollgeschoss</i>	⁷ Als Vollgeschoss gilt jedes Geschoss, welches über dem Niveaupunkt und unter dem Dachraum liegt.
<i>Untergeschoss</i>	⁸ Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht
<i>Dachgeschoss</i>	⁹ Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht.
<i>Sichtbare Höhe</i>	¹⁰ Als sichtbare Höhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche einerseits und dem Schnittpunkt der Fassade und dem anschliessenden Terrain andererseits.
<i>RBG</i>	¹¹ Kant. Raumplanungs- und Baugesetz (erlassen von der Landsgemeinde am 1. Mai 1988)
<i>LSV</i>	¹² Lärmschutz-Verordnung
<i>TVA</i>	¹³ Technische Verordnung über Abfälle
<i>GEP</i>	¹⁴ Generelles Entwässerungsprojekt
<i>Ausnützungsziffer</i>	¹⁵ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (ABGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF) Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist die Summe aller, dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden, ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Aussen- und Innenwand-Querschnitte und einschliesslich der zur Erschliessung dieser Geschossflächen nötigen Gänge und Treppenhäuser. Nicht angerechnet werden: <ul style="list-style-type: none">- Alle, dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen (Keller, Waschküche, Maschinenräume etc.)- Alle, nicht gewerblichen Zwecken dienenden Einstellräume für Fahrzeuge (Autos, Velos, Kinderwagen etc.)

- Balkone, Dachterrassen und offene Erdgeschoss-Hallen, sowie Gemeinschaftsräume für Basteln und Spiele in Mehrfamilienhäusern.
- Alle Erschliessungs-Anlagen (Treppen, Korridore, Lifte), welche nicht anrechenbare Flächen erschliessen.

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der eingezonten, von der Bau-Eingabe erfassten, baulich noch nicht genützten Grundstücke oder Grundstücksteile inkl. Fusswege, Spielplätze und interne Erschliessungs-Anlagen.

Abgezogen werden alle einem allfälligen öffentlichen Verkehr dienenden Flächen.

Art. 4

Ausnutzungsbe-
rechnung

¹ Die Ausnutzungsziffer wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{Anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{Anrechenbare Landfläche}}$$

Wintergärten

² Die Flächen von unbeheizten Wintergärten werden zur Hälfte an die Geschossfläche angerechnet.

*Minimale Ausnüt-
zung*

³ Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens in den Bauzonen muss die minimale Ausnutzung mindestens die Hälfte ($\frac{1}{2}$) der maximal zulässigen Ausnutzung betragen. Sie kann in Etappen realisiert werden. Die Etappen sind verbindlich nachzuweisen.

*Ausnutzung bei ge-
schlossener Bau-
weise*

⁴ Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern wird auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichtet, wenn diese Bauten vor Genehmigung der Bauordnung erstellt wurden.

Dachausbauten

⁵ Beim Ausbau von Dachgeschossen in Bauten, welche vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt wurden, wird auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichtet.

Recht auf Anspruch

⁶ Es besteht kein Anspruch auf den behördlichen Verzicht zum Einhalten der Ausnutzungsziffer.

2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Art. 5

Zoneneinteilung

¹ Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gebiet der Gemeinde Mitlödi in die nachgenannten Zonen eingeteilt. Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen 1 : 2'000 und 1 : 5'000 niedergelegt. Diese Pläne sind ein integrierter Bestandteil dieser Bauordnung. Sie liegen auf der Gemeindekanzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht und nicht zur Entnahme von detaillierten Massen.

*Änderungen der
Zoneneinteilung*

² Änderungen in der Zoneneinteilung sind der Gemeindeversammlung vorzulegen und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

Zonenvorschriften **Art. 6**

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Bauzone 1 Dorfkerzone	Erhalt und Erneuerung eines hygienischen, harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns.	Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftshäuser und Gewerbebauten, deren Einwirkungen auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten.	3-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	10.0 m	0.7	0.2	III	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RGB) in der Zone 1 geschlossene Bauweise zu verfügen. In dieser Zone ist au f eine besonders sorgfältige Gestaltung zu achten.
Bauzone 2 a Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung.	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird.	3-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	10.0 m	0.5	0.1	II	Der Gemeinderat kann aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RGB) und den Bestimmungen von Art. 8 und Art. 10 dieser Bauordnung den Bau von Mehrfamilienhäusern und anderen Baugruppen gestatten. Die Ausübung von nicht störenden Gewerben und der Betrieb von Ladengeschäften sind gestattet.
Bauzone 2 b Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung.	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird.	2-geschossig, mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	7.5 m	0.3	0.1	II	Der Gemeinderat kann aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RGB) und den Bestimmungen von Art. 8 und Art. 10 dieser Bauordnung den Bau von Mehrfamilienhäusern und anderen Baugruppen gestatten. Die Ausübung von nicht störenden Gewerben und der Betrieb von Ladengeschäften sind gestattet.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Bauzone 2 c Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung. Entwicklungsgebiet für nicht störendes Gewerbe und Geschäftshäuser.	Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftshäuser und Gewerbebauten, deren Einwirkungen auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten.	3-geschossig, mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	11.5 m	0.5	0.1	III	Der Gemeinderat kann aufgrund eines Überbauungsplaners (Art. 14 RGB) und den Bestimmungen von Art. 8 und Art. 10 dieser Bauordnung den Bau von Mehrfamilienhäusern und anderen Baugruppen gestatten. Die Ausübung von nicht störenden Gewerben und der Betrieb von Ladengeschäften sind gestattet.
Bauzone 3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten.	Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freiplätze für Sport, Spiel und Erholung.	---	---	---	---	II	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, so kann die Gemeinde Boden für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingetragenen Baubeschränkung belegen. Allfällige Enteignungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen über die Enteignung im Einführungsgesetz zum ZGB, für die Festsetzung von allfälligen Entschädigungen ist die Landes-Schatzungskommission zuständig. Die Ausnutzung von öffentlichem Boden kann vom Gemeinderat durch die Erstellung eines Überbauungsplanes festgelegt werden.
Bauzone 4 Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe.	Gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 + Art. 684 (ZGB) erwarten lässt.	3-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	10.0 m	0.6	0.2	III	Der Gemeinderat entscheidet über die Zulässigkeit. Wohnungen dürfen nur für den Betriebs-Inhaber oder das Personal, welches für Wartung und Aufsicht verantwortlich ist, erstellt werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärm-schutz-verordnung	Besondere Bestimmungen
Bauzone 5 Industriezone	Entwicklungsgebiet für Industrie.	Industrielle Betriebe, auch solche, deren Zweckbestimmung eine Störung der Nachbarschaft im Sinne von Art. 679 und Art. 684 (ZGB) erwarten lässt.	---	12.0 m	Baumassenziffer = 6.0		IV	Der Gemeinderat kann, falls es die Art der Betriebe verlangt, besondere Bestimmungen oder Ausnahmen von den Zonenbedingungen erlassen. Ebenso kann er an den Grenzen gegenüber anderen Zonen grössere Grenzabstände vorschreiben. Wohnungen dürfen nur für den Betriebs-Inhaber oder das Personal, welches für Wartung und Aufsicht verantwortlich ist, erstellt werden.
Zone 6 a Deponiezone	Gebiet für Landwirtschaft, vorbehältlich der zeitlich begrenzten Spezialnutzung.	Spezialreglement, welches durch den Gemeinderat zu erfassen ist.	---	---	---	---	III	In dieser Zone kann nach Entfernen der Humusschicht und aufgrund eines Spezialreglementes eine Aushubablagerung erstellt werden, die innerhalb von 12 Jahren wieder zu humusieren und zu bepflanzen ist.
Zone 6 b Zwischenlagerung und Aufbereitung von Runsenmaterial	Betreiben von Anlagen für die Aufbereitung und Zwischenlagerung von Runsenmaterial aus der näheren Umgebung.	Betreiben von Anlagen im Rahmen des Zonenzweckes und der besonderen Bestimmungen.						In dieser Zone kann bis 10 Jahren nach Genehmigung derselben, Material aus den umliegenden Runsen abgelagert und aufbereitet werden. Nach Ablauf von 10 Jahren ist eine Überprüfung der Notwendigkeit erforderlich. Der Betrieb von Anlagen, die den Anschluss an eine Abwasseranlage erfordern, ist verboten.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Zone 7 Landwirtschaftszone	Ausscheidung von Gebieten, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung, die Alpwirtschaft, den Acker- oder Gartenbau eignen, u. die im Interesse der Allgemeinheit landwirtschaftlich genutzt werden sollen.	Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens und die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung erforderlich sind.	2-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	---	---	---	III	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung von Strassen, Kanalisations-, Wasser-, Elektro- oder sonstigen Werkleitungen verpflichtet.
Zone 8 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	Ausscheidung von Gebieten, welchen zum Zeitpunkt dieser Planung noch keine bestimmte Nutzung zugewiesen werden kann.	Keinerlei Bebauung gestattet.	---	---	---	---	III	Innerhalb von zehn Jahren nach der Ausscheidung von Zonen mit noch nicht bestimmter Nutzung sind die Gebiete dieser Zonen definitiv einer Bauzone oder der Landwirtschaftszone zuzuordnen.
Zone 9 Übriges Gemeindegebiet	Ausscheidung von Strassen, Bahngeländen sowie von unproduktiven Gebieten wie Fels, Geröllhalden etc., welche keiner anderen Nutzung zugeordnet werden können.	Standortgebundene Bauten und Anlagen sind im Rahmen des übergeordneten Rechtes zulässig.	---	---	---	---	III	Die Erneuerung, Änderung und der Wiederaufbau nicht standortgebundener Bauten sind gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zulässig. In dieser Zone hat die Gemeinde keinerlei Erschliessungspflicht.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärm-schutz-verordnung	Besondere Bestimmungen
Zone 10 Schutzzone	Ortsbild-, Umgebungs-, Objekts- und Landschafts-schutz, Lebens-räume für schutz-würdige Pflanzen und Tiere.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen sowie im übrigen die Vorschriften entsprechend der durch solche Schutz-zonen überlagerten Zonen.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.					Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen, um die Schutzziele und die Schutzintensität der betreffenden Gebiete zu gewährleisten. Die Institutionen und ideellen Vereinigungen sowie die betreffenden kantonalen Amtsstellen, welche sich mit den entsprechenden Anliegen befassen, sind anzuhören. Diese Bestimmung gilt für die Zonen 10a-10e inklusive.
Zone 10 a Objektschutz	Erhaltung punktueller Schutzobjekte.	Spezialvorschriften	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.					Der Gemeinderat kann spezielle Bestimmungen erlassen zum Schutz und zur Erhaltung der Objekte. Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 10 b Umgebungsschutz	Erhaltung der Umgebung eines geschützten Ortsbildes.	Wie Zone 10 a	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.					Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 10 c Landschaftsschutz Flussufer-schutz	Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	---	---	---	---	---	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Insbesondere kann vom Gemeinderat für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot zum Schutz von Aufforstungen und Wild-Lebensräumen erlassen werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärm-schutz-verordnung	Besondere Bestimmungen
Zone 10 d 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 vom Gemeinderat für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot zum Schutz von Aufforstungen und Wild-Lebensräumen erlassen werden. Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung dieser Wild- Lebensräume ergreifen.
Zone 10 e Grund- und Quellwasser-schutz	Schutz des Grundwassers und der Quellen, Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.					Die kantonalen Behörden sowie der Gemeinderat können besondere Bestimmungen erlassen. In dieser Zone bestehen Nutzungsbeschränkungen.

Zusatz: Neue Zone 6b, gemäss Beschluss Regierungsrat vom 7. März 2001 und Gemeindeversammlung vom 24. November 2001

Art. 7

Gefahrengebiete

¹ Der Nutzungsplan 1 : 2'000 zeigt den Umriss der durch die Guppenrus und die Hanslirus gefährdeten Gebiete. Innerhalb dieser Gebiete sind keinerlei Bauten gestattet.

² Bei Bauten und Anlagen, welche im Bereich von möglichen Naturgefahren, jedoch ausserhalb von Bauzonen liegen, ist vom Bauwilligen der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder dass solche durch geeignete bauliche Massnahmen abgewendet werden können.

3. Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale

Art. 8

Planungspflicht

¹ Für die Erstellung neuer Bauquartiere sowie grösserer Überbauungen auf bereits bebauten Grundstücken ist durch die Bauherrschaft oder den Grundeigentümer ein Überbauungsplan vorzulegen. Dieser hat sich in den Rahmen der Nutzungsplanung einzufügen. Die entsprechenden Gebiete sind im Nutzungsplan 1 : 2'000 bezeichnet.

Infrastruktur, Gestaltung

² Im Überbauungsplan sind auch Grünanlagen und Kinderspielplätze, die Trottoirs und Strassen, die Anlagen für den ruhenden Verkehr, Bau- und Niveau-Linien, die Höhenlage und die Begrenzung von Plätzen sowie die in solche zu legenden Werkleitungen einzutragen. Der Gemeinderat kann die Berücksichtigung weiterer Planungselemente verlangen.

Verfahren

Art. 9

Bekanntmachung

¹ Der Überbauungsplan ist vom Gemeinderat im Amtsblatt bekannt zu machen und auf der Gemeindekanzlei während 30 Tagen aufzulegen.

Einsprachen

² 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.

Prüfung und Genehmigung ³ Der Gemeinderat prüft unter Beizug von Fachleuten den Überbauungsplan. Wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, genehmigt der Gemeinderat den Überbauungsplan und entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

Sichern der plan-gemässen Durchführung ⁴ Durch Vertrag müssen vor Baubeginn die Grundprinzipien des Überbauungsplanes sowie diejenigen der Gestaltung der Bebauung und Umgebung gesichert sein.

Art. 10

Erhöhte Ausnutzung ¹ Wird ein grösseres Areal nach einem Überbauungsplan gemäss Art. 8 bebaut, so kann der Gemeinderat Ausnahmen bezüglich Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie Ausnahmen über die zulässige Ausnutzungsziffer nach der folgenden Tabelle bewilligen.

	Hauptbauten	An- und Nebenbauten
Zone 1	0.8	0.25
Zone 2a	0.7	0.2
Zone 2b	0.4	0.2
Zone 2c	0.8	0.2

² Diese Ausnahmen können indessen nur dann gewährt werden, wenn mit der Bebauung eine hygienisch und baulich einwandfreie Lösung erzielt wird.

³ Das Projekt ist von Fachleuten zuhanden des Gemeinderates zu begutachten.

Art. 11

Garagen und Einstellplätze ¹ Bei der Neuerstellung von Bauten, bei Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen von Bauten sind Einstellräume oder Abstellflächen für Personenwagen zu schaffen.

² Die Anzahl der verlangten Plätze richtet sich grundsätzlich nach der untenstehenden Tabelle. Im Einzelfall, insbesondere bezüglich der Anzahl Besucherplätze, entscheidet der Gemeinderat.

³ Sollte die Erstellung von Parkflächen aufgrund örtlicher Verhältnisse nicht möglich oder mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden sein, erhebt der Gemeinderat eine Ablösesumme gemäss separatem Reglement.

⁴ Sollten Parkplätze auf fremdem Grund erstellt werden, gelten diese als Pflichtparkplätze, sofern sie vertraglich oder grundbuchlich sichergestellt sind.

⁵ Anzahl der zu erstellenden Plätze für:

Wohnbauten inkl. Ferienhäuser	1 Parkplatz	pro Wohnung
Gastbetriebe	1 Parkplatz	pro 10 Sitzplätze
Läden und Verkaufsgeschäfte	1 Parkplatz mind. 1 Parkplatz 1 Kundenparkplatz	pro Betrieb, jedoch mind. pro 3 Arbeitsplätze und pro 25 m ² Ladenfläche
Industrie und Gewerbe	1 Parkplatz mind. 1 Parkplatz	pro Betrieb, jedoch pro 4 Arbeitsplätze

Art. 12

Werkleitungen und
Erschliessungsanla-
gen

¹ Für die Erstellung der Zuleitung für Hauswasser und Elektrizität gelten die entsprechenden Reglemente. Die Kanalisation wird gemäss Generellem Entwässerungsplan und Kanalisationsreglement erstellt. Diese Reglemente sind ebenfalls massgebend für die Höhe von Gebühren, Erschliessungsbeiträgen und Unterhaltskosten.

Bau, Unterhalt und
Übernahme privater
Erschliessungsanla-
gen

² Bau, Ausbau und Korrektion privater Erschliessungsanlagen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates. Eine Bewilligung wird erteilt, wenn das Vorhaben der Erschliessungsplanung der Gemeinde nicht zuwiderläuft und den technischen Anforderungen entspricht.

³ Die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde erfolgt auf Beschluss der Gemeindeversammlung. Die Übernahme kann nur erfolgen, wenn die Anlage den von der Gemeinde gestellten technischen Anforderungen entspricht.

Art. 13

Bodenverkauf

¹ Die Abgabe von Boden, welcher im Besitz der Öffentlichkeit ist, erfolgt nur aufgrund eines Parzellierungsplanes sowie des dazugehörigen Reglementes. Bauplätze ausserhalb der vorgesehenen, schrittweisen Überbauung werden grundsätzlich nicht abgegeben.

² Parzellenplan und Reglement werden von der Gemeindeversammlung genehmigt.

4. Allgemeine Vorschriften

4.1 Baueingaben, Baukontrollen und Ausführung der Bauten

Art. 14

Baureife

Für alle Neu- und Umbauten muss der entsprechende Boden gemäss Art. 19 und Art. 33 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes erschlossen und baureif sein.

Art. 15

Baueingabe und
Gebühren

¹ Für jedes Bauvorhaben ist nach Art. 32 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes ein Baugesuch einzureichen. Für die Behandlung ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.

Umgebungsplan

² Bei Neubauten ist ein Umgebungsplan mit den wesentlichen raumbildenden Elementen wie Mauern, Aufschüttungen und Abgrabungen, grösseren Baumgruppen, Biotopen etc. einzureichen.

Profil-Pflicht

³ Mit der Baueingabe sind die Profile aufzustellen. Bei Giebeldächern ist der First ebenfalls zu profilieren.

Kosten	<p>⁴ Die Kosten für Fachgutachten und besondere vom Gemeinderat verlangte zusätzliche Pläne und Unterlagen gehen grundsätzlich zulasten des Bauwilligen oder des Grundeigentümers.</p>
Vereinfachte Bewilligung	<p>⁵ Folgende Bauten unterliegen einer vereinfachten Bewilligungspflicht, sofern sie keines der folgenden Höchstmasse überschreiten (Art. 32² RBG):</p> <ul style="list-style-type: none">- eine Höhe von 2.0 m, vom gewachsenen Boden aus gemessen- eine Gesamthöhe von 2.0 m- eine Fläche von 10 m²- einen Rauminhalt von 20 m³
Vorentscheid	<p>Art. 16</p> <p>¹ Über Fragen grundsätzlicher Art, insbesondere für Überbauungen gemäss Art. 8 und Art. 10, kann der Gemeinderat unter Einreichung begrenzter Unterlagen um einen Vorentscheid ersucht werden. Dieser bindet den Gemeinderat nur in Bezug auf die beantworteten Fragen und sofern sich die Verhältnisse nicht ändern.</p> <p>² Gegen Vorentscheide kann nicht rekurriert werden und der definitive Entscheid wird nach Einreichen aller vorgeschriebenen und angeforderten Unterlagen getroffen. Für die Behandlung von Vorentscheiden ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.</p>
Gültigkeit der Baubewilligung	<p>Art. 17</p> <p>Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespannes hört auf:</p> <p>¹ Wenn der Bau nicht innerhalb eines (1) Jahres vom Tage der endgültigen Bewilligung oder, in Streitfällen, vom Tage der Rechtskraft des Entscheides an begonnen wird.</p> <p>² Bei begonnenen, aber nicht fertig gestellten Bauten ein (1) Jahr nach Einstellung der Arbeiten.</p> <p>³ Wenn die Baubewilligung aufgrund unrichtiger Vorlagen oder Angaben erteilt wurde.</p>

⁴ Sobald die genehmigten Pläne und Baubeschriebe nicht eingehalten werden.

*Verlängerung der
Baubewilligung*

⁵ Sofern besondere Gründe vorliegen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat die Gültigkeit der Baubewilligung um höchstens ein Jahr verlängern.

⁶ Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Art. 18

Meldepflicht

Der Gemeindekanzlei sind die folgenden Bauetappen zur Kontrolle anzumelden:

¹ Die Erstellung des Schnurgerüstes mit Markierung der Erdgeschosskante.

² Die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationsen vor dem Eindecken. Der Bauherr ist verpflichtet, die ausserhalb seines Gebäudes liegenden Werkleitungen genau einzumessen und den diesbezüglichen Plan der Gemeindekanzlei abzugeben.

³ Die Fertigstellung des Bauvorhabens und der vorgesehene Bezugs-termin, dieser 14 Tage vor dem Bezug.

Baukontrollen

Art. 19

¹ Den zuständigen Behörden ist jederzeit freier Zutritt zur Baustelle zu gewähren.

Fristen

² Baukontrollen haben innert 3 Arbeitstagen nach Eingang der Meldung zu erfolgen, bei Werkleitungen beträgt diese Frist 24 Stunden.

Beanstandungen

³ Beanstandungen sind der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich zu melden und dem Bauherrn schriftlich zu bestätigen.

Nachkontrolle

⁴ Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden

Ausführung von
Bauten

Art. 20

*Bausicherheit und
Hygiene, Baunor-
men*

¹ Alle Bauten sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und mit für den betreffenden Bauzweck geeigneten Materialien auszuführen und so zu unterhalten, dass die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen gewährleistet ist.

Die Konstruktionsteile müssen die für ihre Bestimmungen erforderlichen Festigkeit aufweisen. Von den verwendeten Materialien darf keine gesundheitsschädigende Wirkung ausgehen. Auf die Bedürfnisse von Behinderten ist Rücksicht zu nehmen. Öffentliche Gebäude und Gebäude mit grossem Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten. Ungenügend besonnte Wohnungen oder solche ohne genügende Durchlüftungsmöglichkeiten werden abgelehnt.

Energiehaushalt

² Neubauten und wesentliche Um- und Anbauten werden nur bewilligt, wenn sie in energie- und schalltechnischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen. Werden an bestehenden Bauten Nachisolationen ausgeführt, darf von den zonengemässen maximalen Gebäudemassen sowie den Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

Bezug von Bauten

³ Der Gemeinderat kann die Benützung baufälliger Anlagen und von nicht den wohn- und arbeitshygienischen Anforderungen entsprechenden Räumen untersagen. Bei Gefahr hat er die notwendigen Anordnungen zu treffen; diese sind auf Kosten des Bauherrn oder des Grundeigentümers auszuführen.

*Immissionen von
Bauarbeiten*

⁴ Während der Ausführung von Bauarbeiten muss jede übermässige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung etc. unterbleiben oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein erträgliches Mass reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet von Fall zu Fall. Lärmige Bauarbeiten zwischen 19:00 Uhr und 07:00 Uhr sind untersagt.

*Baustellen-
Entsorgung*

⁵ Baustellen sind grundsätzlich gemäss den einschlägigen Vorschriften des Umweltschutzgesetzes, des Gewässerschutzgesetzes und insbesondere der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) zu entsorgen. Verantwortung und Kosten für die Entsorgung liegen beim Bauherrn. Details der Entsorgung sind mit dem Gemeinderat abzusprechen und von Fall zu Fall von diesem genehmigen zu lassen.

4.2 Abstände, Stellung und Höhenlage der Bauten

Art. 21

Gebäudeabstände Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 8.0 m und wird grundsätzlich durch Art. 27 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes geregelt.

Art. 22

Abstand in besonderen Verhältnissen Bei Neu-, An- und Umbauten, welche eine Verbesserung der bestehenden Verhältnisse herbeiführen, kann der Gemeinderat im Sinne von Art. 27 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes Reduktionen der Gebäudeabstände bewilligen, wenn auf andere Weise ein bisher bebaubares Grundstück nicht mehr überbaut oder eine zweckmässige bauliche Veränderung nicht mehr erreicht werden kann.

Art. 23

Garagen Bei Garagen (Neu- oder Einbauten) beträgt der minimale Abstand von Gemeindestrassen in der Regel 5.0 m. Der Gemeinderat kann, je nach den örtlichen Gegebenheiten, grössere Abstände vorschreiben oder kleinere bewilligen.

Art. 24

Stellung der Bauten Die Gebäude und Gebäudegruppen sind grundsätzlich parallel zu Parzellengrenzen oder zur Strasse zu stellen. Abweichungen sind zulässig, wenn sich eine bessere Gesamtbebauung und eine günstigere Beson- nung ergeben.

Art. 25

Maximale Erdges- schosslage über Ni- veaupunkt ¹ Der Erdgeschoss-Fussboden darf nicht höher als 1.50m über dem Ni- veaupunkt liegen.

² In speziellen Fällen, oder bei schlechtem Baugrund, welcher Aufschüt- tungen bedingt, werden diese Masse von Fall zu Fall bestimmt. Dabei darf der Niveaupunkt maximal um 1.0 m angehoben werden und das Baugelände muss grossflächig um das entsprechende Mass aufgeschüt-

tet werden. Für die Isolation gegen Feuchtigkeit bei Wohn- und Arbeitsräumen, die an das Erdreich anstossen, sind konstruktive Massnahmen vorzukehren, die dem jeweiligen Stand der Bautechnik entsprechen.

4.3 Gestaltung und Anpassung

Art. 26

Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen

¹ Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Gebiete (wie z.B. Quartiere, Strassen und Plätze) zusätzliche Bauvorschriften aufstellen.

² Solche Vorschriften sind besonders bei Überbauungsplänen zu erarbeiten. Durch besondere Gestaltungspläne und Bauvorschriften ist die einheitliche Wirkung sowie die Eingliederung in die Landschaft sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für spezielle Bauformen, welche aufgrund der Empfehlung zuständiger Fachleute gestattet werden können.

Mauern und Einfriedungen

³ Die Höhe von Mauern und Einfriedungen entlang von Strassen, sowie deren Abstand von solchen Strassen, kann im Interesse der Schneeräumung und Verkehrssicherheit je nach den herrschenden Verhältnissen beschränkt werden (Art. 76 Strassenverkehrsgesetz). Einfriedungen können weggelassen werden. Bei Nichterfüllung einer allfälligen privaten Friedpflicht können weder die Gemeinde noch der Viehbesitzer für Schäden haftbar gemacht werden.

Mauern entlang von Bachläufen bedürfen der Einwilligung der zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden.

Garagen

⁴ In der Zone 1 sowie in der Nähe von schützenswerten Objekten ist der Bau von Fertiggaragen nicht gestattet.

Ausfahrten

⁵ Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle resp. Steigung aufweisen und müssen von der Strassengrenze aus mindestens 1.0 m horizontal verlaufen. Bei Quartierstrassen kann die Ausrundung am Strassenrand beginnen.

⁶ Der Gemeinderat kann bei allen Entscheiden dieser Art einen neutralen Fachmann zuziehen.

Allgemeine Gestaltung	<p>Art. 27</p> <p>¹ Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie Anlagen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen und Vorrichtungen jeder Art sind in die landschaftliche und bauliche Umgebung derart einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Besonders gilt dies in Bezug auf die Wirkungen von Material und Farbe. Farbanstriche am Äusseren von Bauten aller Art sind als Bestandteil eines Baugesuches vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.</p> <p>² Neu-, Um-, An- oder Aufbauten sowie Veränderungen oder Renovationen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen usw. bei schützenswerten Objekten oder in deren unmittelbarer Nähe bedürfen besonders sorgfältiger Gestaltung.</p> <p>³ Bei den in traditioneller Bauweise erstellten Bauten ist die Fenster sprossung beizubehalten. Neubauten sind grundsätzlich derart zu gestalten, dass die massstäbliche Wirkung erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere für Fenster, Dachformen, Baukuben, Farbgebung etc.</p>
Dachaufbauten	<p>Art. 28</p> <p>¹ In der Zone 1 sind Dachaufbauten gestattet. Die Länge derselben darf jedoch höchstens ein Drittel der gesamten Dachlänge und ihre Höhe nicht mehr als 1.50 m betragen.</p> <p>² In den übrigen Zonen sind Dachaufbauten nur als kleine Dachfenster, Gauben, Lukarnen usw. gestattet, doch darf deren totale Fensterfläche 5 % der entsprechenden Dachfläche nicht überschreiten. Sämtliche Dachaufbauten müssen sich in Form und Farbe ruhig in die Dachfläche einfügen</p>
Dachformen	<p>Art. 29</p> <p>¹ Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit Flugsparrenvordach auszubilden und mit einem dunklen Dachbelag einzudecken. Walm-, Pult- und Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern Orts-, Strassen- und Landschaftsbilder nicht beeinträchtigt werden. Im Besonderen können sie gestattet werden, wenn sie in einer Baugruppe einheitlich durchgeführt werden.</p>

² Niedrige An- und Nebenbauten, deren Masse den Rahmen von Art. 3⁴ nicht überschreiten, sollen möglichst unter die Fortsetzung einer Dachfläche des Hauptbaues gestellt werden.

Art. 30

Dachneigung

Die Dachneigung darf 45 ° alter Teilung nicht überschreiten.

Art. 31

Reklamen und Anschläge

Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, Parabol-Antennen, grösseren Firmenbezeichnungen, Funkantennen usw. ist bewilligungspflichtig. Es wird auf die kantonalen Bestimmungen verwiesen.

Art. 32

Gemeinschaftsantennen

Der Gemeinderat ist befugt, die Einrichtung von Gemeinschaftsantennen anstelle von Einzelanlagen zu verlangen, sofern dies technisch sinnvoll ist.

Art. 33

Öffentliche Bezeichnungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, an Hausmauern und Einfriedungen, wo es zweckdienlich erscheint, Tafeln für die Strassenbezeichnung, Schiebernummern und Vorrichtungen für die öffentliche Strassenbeleuchtung anbringen zu lassen. Dabei entsteht keine Entschädigungspflicht zulasten der Gemeinde.

Art. 34

Wohnwagen

¹ Wohnwagen, die pro Jahr insgesamt mehr als zwei Monate auf der gleichen Liegenschaft stehen, gelten als Gebäude; die entsprechenden Bestimmungen des kantonalen RBG sowie die Vorschriften dieser Bauordnung finden Anwendung.

² Für das regelmässige vorübergehende Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen, Schiffen etc. für länger als einen (1) Monat pro Jahr ist eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Es wird ausdrücklich auf Art. 32⁴ RBG hingewiesen.

5. Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz

Objektschutz, Orts-
bildschutz und
Landschaftsschutz

Art. 35

Verzeichnisse

¹ Im Nutzungsplan und im folgenden Verzeichnis sind diejenigen Bau-
gruppen, Objekte und Naturschutzgebiete eingetragen, welche zum
Schutz des Ortsbildes und der Landschaft zu erhalten sind. Ebenso ent-
hält der Nutzungsplan den Umriss der Umgebungsschutz-Zonen bei ge-
schützten Bauten.

Objekte

² Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte:

Nr.	Bezeichnung	LB-Nr.	Parz.-Nr.
1.	Schönebergerhaus	215	259
2.	Haus Rain	211/212	250/251
3.	Evangelische Kirche	220	241
4.	Altes Schulhaus	222	260
5.	Hänggiturm bei Seidendruckerei	596	477
6.	Weisse Villa	371	351
7.	Villa Waldegg	39	391
8.	Wohnhaus Zimmermann	182	221
9.	Pfarrhaus	219	241
10.	Haus Kobelt	267	278
11.	Haus Wolf	264	281
12.	Rotes Haus	348	333
13.	Ratsherrenhaus	171	574
14.	Haus Müller-Bissig	338/339	329/330
15.	Restaurant Kreuz	356	185
16.	Blumerhaus	368	348
17.	Brunnen bei der Kirche	---	261
18.	Burgruine Sola	---	140
19.	Hänggiturm im Holenstein	674	648

*Natur- und Land-
schaftsschutz§-
gebiete*

³ Diese sind in den entsprechenden Nutzungsplänen 1 : 5'000 und 1 :
2'000 bezeichnet.

6. Schlussbestimmungen

Art. 36

Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gewähren:

- wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.
- für provisorische Bauten.

² Ausnahmen dürfen dem Zweck der Bauordnung und den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften nicht zuwiderlaufen. Sie können mit sachbezogenen Bedingungen und Auflagen verbunden werden, welche auf Verlangen des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken sind.

³ Ein Anspruch auf die Gewährung einer Ausnahme besteht nicht.

Art. 37

Handhabung

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

Art. 38

Vollzug

Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat. Er kann die zur Einführung und Handhabung der Bauordnung nötigen Reglemente, Weisungen und Anordnungen im Rahmen derselben erlassen.

Art. 39

Rekurs

Gegen Beschlüsse, die aufgrund dieser Bauordnung durch den Gemeinderat gefasst werden, kann innert 14 Tagen, vom Empfang der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, an den Regierungsrat rekuriert werden. Dabei besteht die Möglichkeit der Weiterziehung an das Verwaltungsgericht innert 30 Tagen.

Art. 40

Kantonale und eidgenössische Vorschriften

Die weitergehenden oder zwingenden Vorschriften der kantonalen oder eidgenössischen Gesetze und Verordnungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Art. 41

Strafbestimmungen

Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen RBG geahndet.

Art. 42

Inkraftsetzung

¹ Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Glarus in Kraft und ersetzt die Bauordnung von 1965 (rev. 1981) sowie das Reglement von 1967.

² Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle damit in Widerspruch stehenden Erlasse aufgehoben.

7. Anhang

7.1 Nachbarrechtliche Bestimmungen (s. insbesondere Kapitel V des RBG)

Grenzabstände

Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4.00 m.

Bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes, abzüglich 4.00 m.

Das Bauen auf der Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern gestattet.

Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50.0 m^2 beträgt der Grenzabstand mindestens 1.50 m, wenn die sichtbare Höhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3.30 m beträgt. Der Dachvorsprung darf 50 cm nicht überschreiten.

Die Grenzabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.

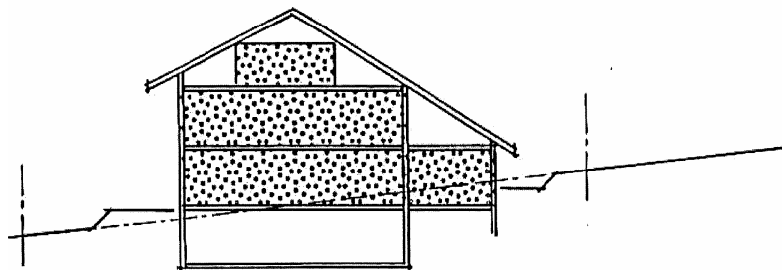
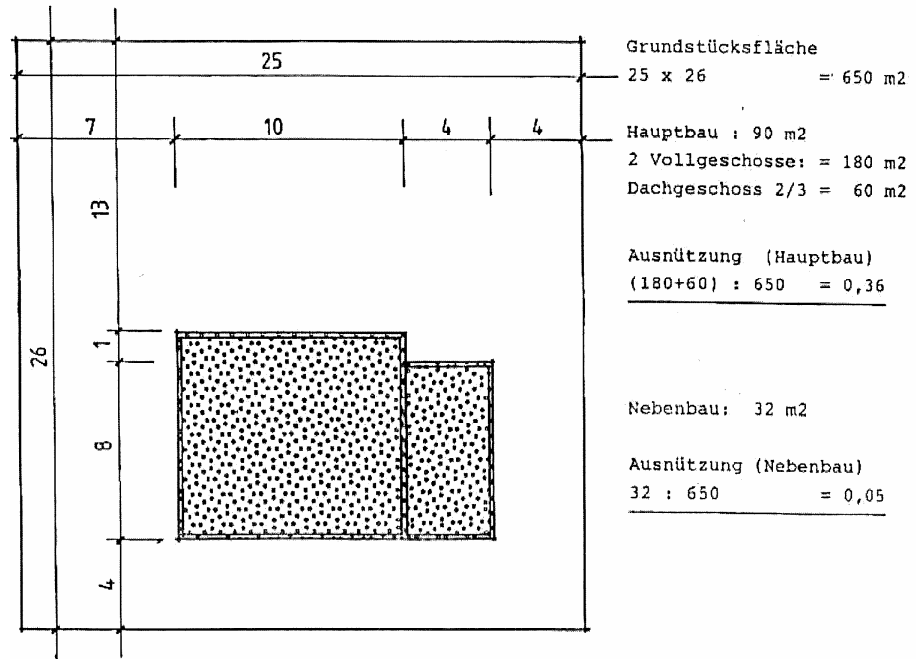
Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Für Bauten und Bepflanzungen entlang öffentlichen Strassen und Nachbargrundstücken gelten das Kant. Strassenbaugesetz (Art. 79 und Art. 81), das Schweizerische Zivilgesetzbuch (Art. 687 und Art. 688) sowie das Kant. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (Art. 130 - 135)

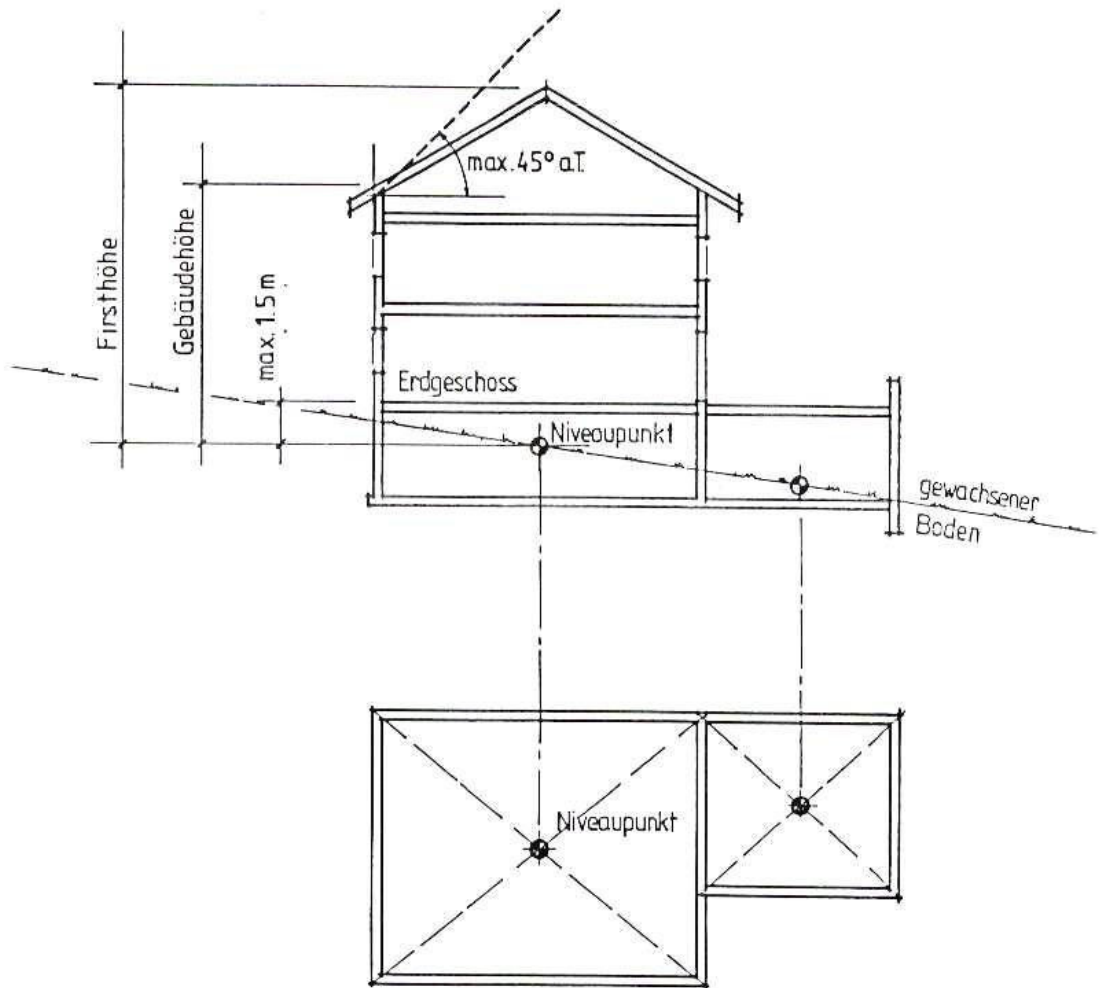
7.2 Skizzen siehe folgende Seiten

Ausnutzungsziffer

Beispiel: Einfamilienhaus, 2 Vollgeschosse, Dach zu 2/3 ausgebaut,
niedriger. Anbau



Firsthöhe, Gebäudehöhe
Erdgeschoss
Niveaupunkt



Niedrige An- und Nebenbauten

