



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Betschwanden

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

29. November 1995

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

11. Juli 1997

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen, Ausnützung	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	Niveaupunkt	5
	Gebäudehöhe	5
	Sichtbare Höhe	5
	Firsthöhe	6
	Niedrige An- und Nebenbauten	6
	Vollgeschoss	6
	Untergeschoss	6
	Dachgeschoss	6
	Baumassenziffer BMZ	6
	RBG	6
	LSV	6
	TVA	6
	GEP	6
	BVO	6
	Ausnützungsziffer	6
Art. 4	Ausnützungsberechnung	7
	Wintergärten	7
	Minimale Ausnützung	8
	Ausnützung bei geschlossener Bauweise	8
	Dachausbauten	8
	Nutzungsänderungen	8
2.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	8
Art. 5	Zoneneinteilung	8
	Änderungen der Zoneneinteilung	8
Art. 6	Zonenvorschriften	9
	Bauzone 1 Dorfkernzone	9
	Bauzone2 Wohnzone	9
	Bauzone 3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9
	Bauzone 4 Gewerbezone	10

Bauzone 5 Gewerbe- und Industriezone	10
Zone 6 Landwirtschaftszone	11
Zone 7 Übriges Gemeindegebiet	11
Zone 8 Schutzzone	12
Zone 8a Umgebungsschutz	12
Zone 8b Landschaftsschutz	12
Zone 8c Naturschutz	12
Zone 8d Quellwasserschutz	12
Zone 9 Freihaltezone bei Gewässern	12
Zone 10 NIS –Freihaltezone	13
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	16
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	17
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
Profilpflicht	18
Kosten	18
Vereinfachte Bewilligung	18
Art. 16 Vorentscheid	19
Art. 17 Gültigkeit der Baubewilligung	19

	Verlängerung der Baubewilligung	19
Art. 18	Meldepflicht	20
Art. 19	Baukontrollen	20
	Fristen	20
	Beanstandungen	20
	Nachkontrolle	20
	Bausicherheit und Hygiene	20
Art. 20	Ausführung von Bauten	20
	Energiehaushalt	21
	Bezug von Bauten	21
	Baustellen-Entsorgung	21
4.2	Abstände, Stellung und Höhenlage der Bauten	21
Art. 21	Gebäudeabstände	21
Art. 22	Abstand in besonderen Verhältnissen	21
Art. 23	Garagen	22
Art. 24	Stellung der Bauten	22
Art. 25	Maximale Erdgeschosslage über Niveaupunkt	22
4.3	Gestaltung und Anpassung	22
Art. 26	Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	23
	Mauern und Einfriedungen	23
	Garagen	23
	Ausfahrten	23
Art. 27	Allgemeine Gestaltung	23
Art. 28	Dachaufbauten	24
Art. 29	Dachformen	24
Art. 30	Dachneigung	24
Art. 31	Reklamen, Anschläge und künstlerischer Schmuck	25
Art. 32	Gemeinschaftsantennen	25
Art. 33	Öffentliche Bezeichnungen	25
Art. 34	Wohnwagen	25
5.	Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz	26
Art. 35	Denkmalschutz, Objektschutz, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz	26
	Verzeichnisse	26

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete	26
Art. 36 Wirkung der Inventare	26
6. Schlussbestimmungen	27
Art. 37 Ausnahmen	27
Art. 38 Handhabung	27
Art. 39 Vollzug	27
Art. 40 Rekurs	27
Art. 41 Kantonale und eidgenössische Vorschriften	28
Art. 42 Strafbestimmungen	28
Art. 43 Inkraftsetzung	28
7. Anhang	29
7.1 Übergeordnete Bestimmungen	29
Weitergehende Eigentumsbeschränkungen / Nachbarrecht	30
7.2 Gesetzesartikel	30
7.2.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz	30
7.2.2 Strassengesetz (Erlassen von der Landsgemeinde am 2. Mai 1971)	35
7.3 Skizzen zu den Begriffserklärungen (Art. 3) s. folgende Seiten	36
Firshöhe, Gebäudehöhe, Erdgeschosshöhe, Niveaupunkt	36
Ausnutzungsziffer	37
Niedrige An- und Nebenbauten	38

Die Gemeinde Betschwanden erlässt, gestützt auf Art. 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 1. Mai 1988, die nachfolgende Bauordnung.

Alle Personenbezeichnungen in dieser Bauordnung beziehen sich auf Menschen weiblichen und männlichen Geschlechts.

1. Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen, Ausnützung

Art. 1

Zweck

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

Art. 2

Geltungsbereich

Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet, inklusive Berggebiete. Ihre Vorschriften sind anzuwenden bei allen Neu-, Um-, An- und Aufbauten, bei Nutzungsänderungen, bei Fassadenrenovationen, Fassadenveränderungen sowie 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) Niveaupunkt

Niveaupunkt

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

Gebäudehöhe

² Als Gebäudehöhe gilt die vertikale Distanz zwischen der höchsten Schnittlinie von Gebäudelängswand und Dachfläche einerseits und dem Niveaupunkt, in speziellen Fällen der Niveaulinie der angrenzenden Strasse, andererseits.

Sichtbare Höhe

	<p>³ 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.</p>
<i>Firsthöhe</i>	<p>⁴ Die Firsthöhe ist die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.</p>
<i>Niedrige An- und Nebenbauten</i>	<p>⁵ Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche Bauten bezeichnet, deren Grundfläche nicht mehr als 50m², deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3.30 m und deren Firsthöhe nicht mehr als 5.00 m betragen. Bei Einhaltung dieser Masse können sie unter die Fortsetzung einer Dachfläche des Hauptbaues gestellt werden.</p>
<i>Vollgeschoss</i>	<p>⁶ Als Vollgeschoss gilt jedes Geschoss, welches über dem Niveaupunkt und unter dem Dachraum liegt.</p>
<i>Untergeschoss</i>	<p>⁷ Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht</p>
<i>Dachgeschoss</i>	<p>⁸ Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht.</p>
<i>Baumassenziffer BMZ</i>	<p>⁹ Die Baumassenziffer hält die Anzahl m³ Baumasse pro m² Bauland fest. Gemessen wird ab gewachsenem Terrain, jedoch ohne Lift- und Kaminaufbauten.</p>
<i>RBG</i>	<p>¹⁰Kant. Raumplanungs- und Baugesetz (erlassen von der Landsgemeinde am 1. Mai 1988)</p>
<i>LSV</i>	<p>¹¹Lärmschutz-Verordnung</p>
<i>TVA</i>	<p>¹²Technische Verordnung über Abfälle</p>
<i>GEP</i>	<p>¹³Genereller Entwässerungsplan</p>
<i>BVO</i>	<p>¹⁴Bauverordnung des Kantons Glarus vom 6. Juni 1989</p>
<i>Ausnutzungsziffer</i>	<p>¹⁵Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (ABGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF).</p>

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:

- 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 Erschliessungsanlagen (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

Ausnutzungsberechnung

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

<i>Minimale Ausnützung</i>	³ Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens in den Bauzonen 1 und 2 muss die minimale Ausnützung mindestens 2/3 der maximal zulässigen Ausnützung betragen. Diese minimale Ausnützung kann jedoch in Etappen realisiert werden, welche verbindlich nachzuweisen sind.
<i>Ausnützung bei geschlossener Bauweise</i>	⁴ Beim Umbau von Doppelhäusern und Reihenhäusern wird auf die Einhaltung der Ausnützungsziffer verzichtet, wenn diese Bauten vor Inkraftsetzung der Bauordnung erstellt wurden.
<i>Dachausbauten</i>	⁵ Beim Ausbau von Dachgeschossen in Bauten, welche vor Inkraftsetzung dieser Bauordnung erstellt wurden, wird auf die Einhaltung der Ausnützungsziffer verzichtet.
<i>Nutzungsänderungen</i>	⁶ Nutzungsänderungen wie z.B. der nachträgliche Vollausbau von Dach- oder Untergeschossen, der nachträgliche Einbau von Heizungen in Wintergärten etc. sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird von der Einhaltung der Ausnützungsziffer abhängig gemacht.

2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Art. 5

<i>Zoneneinteilung</i>	¹ Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gebiet der Gemeinde Betschwanden in die nachgenannten Zonen eingeteilt. Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen 1:10'000 und 1:2'000 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.
<i>Änderungen der Zoneneinteilung</i>	² Änderungen in der Zoneneinteilung sind der Gemeindeversammlung vorzulegen und bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Zonenvorschriften **Art. 6**

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Bauzone 1 Dorfkernzone	Erhaltung 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	9.0 m	0.6	0.2	III	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RBG) in der Bauzone 1 geschlossene Bauweise zu verfügen. In dieser Zone ist auf eine besonders sorgfältige Gestaltung zu achten.
Bauzone 2 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	0.45	0.1	II	Der Gemeinderat kann aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RBG) und den Bestimmungen von Art. 8, Art. 9 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 und Anlagen	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. Die Ausnutzung von öffentlichem Boden kann vom Gemeinderat durch die Erstellung eines Überbauungsplanes festgelegt werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Bauzone 4 Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe	Gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 und 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 solcher Betriebe. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber oder das Personal, welches für Wartung und Aufsicht verantwortlich ist, erstellt werden.
Bauzone 5 Gewerbe- und Industriezone	Entwicklungsgebiet für gewerbliche und industrielle Betriebe	Gewerbliche und industrielle Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 und Art. 684 (ZGB) erwarten lässt.	<u>Bei bestehenden Bauten:</u> diejenige Geschosshöhe, welche bei Inkraftsetzung dieser Bauordnung vorhanden ist. <u>Bei Neubauten:</u> Massgebend sind Baumassenziffer (BMZ) und maximale Gebäudehöhe.	<u>Bei bestehenden Bauten:</u> diejenige Gebäudehöhe, welche bei Inkraftsetzung dieser Bauordnung vorhanden ist. <u>Bei Neubauten:</u> 12.0 m	<u>Bei bestehenden Bauten:</u> keine <u>Bei Neubauten:</u> Baumassenziffer = 6.0		IV	Bei An- und Nebenbauten der bestehenden Bausubstanz ist auf Massstäblichkeit, Volumen, Kuben, Oberflächenstrukturen etc. derselben Rücksicht zu nehmen. Für Neubauten wird grundsätzlich ein Überbauungsplan gemäss Art. 8 dieser Bauordnung verlangt. 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 Betriebsinhaber oder für 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	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 6 Landwirtschaftszone	Ausscheidung von Gebieten, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung und die Alpwirtschaft eignen, und 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 und ihrer Hilfskräfte erforderlich sind, und der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.	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. Ausnahmen: siehe Art. 36 RBG sowie die „Verordnung über Bauten ausserhalb der Bauzone“.
Zone 7 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 ausnahmsweise 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	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 8 Schutzzone	Ortsbild-, Umgebungs-, Objekts- und Landschaftsschutz, Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen sowie im übrigen die Vorschriften entsprechend der durch solche Schutzzonen 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 Bestimmungen gelten für die Zonen 8a bis und mit 8d.
Zone 8a Umgebungs-schutz	Erhaltung eines geschützten Ortsbildes oder Einzelobjekts samt dessen Umgebung, gemäss Art. 35 dieser Bauordnung.	Spezialvorschriften	Gemäss der 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 8b Landschafts-schutz	Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen	Gemäss der überlagerten Zone					Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 8c Naturschutz	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige oder gefährdete Tiere und Pflanzen.	Grundsätzliches Bauverbot, Spezialvorschriften.	Gemäss der überlagerten Zone					Für Bauvorhaben und Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 8d Quellwasser-schutz	Schutz der Quellen, Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Gemäss der überlagerten Zone					Die kantonalen Behörden sowie der Gemeinderat können besondere Bestimmungen erlassen. In dieser Zone bestehen Nutzungsbeschränkungen.
Zone 9 Freihaltezone	Bereiche, in							Bauverbot.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
bei Gewässern	welchen Naturgefahren, wie Rufen und Überschwemmungen nicht ausgeschlossen sind.							
Zone 10 NIS –Freihaltezone	Freihaltezone im Bereich von Anlagen, welche nicht-ionisierende elektromagnetische Strahlung abgeben.	Unzulässig sind empfindliche Nutzungen in Sinne der NISV (längerdauernder Aufenthalt von Menschen, Kinderspielplätze usw.) sowie das Erstellen von Bauten und Anlagen, die zu einer empfindlichen Nutzung führen können oder selbst solche darstellen.	Es gelten – unter Vorbehalt der Vorschriften für Bebauung und Nutzung – die Vorschriften der überlagerten Zone.					Genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Mai 2003

Art. 7

Gefahrengebiete

¹ Im gesamten Baugebiet der Gemeinde Betschwanden muss mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch Runsen und Überschwemmungen gerechnet werden.

² Der Gemeinderat behält sich vor, in einzelnen Fällen Auflagen für den Bau und Betrieb von Gebäuden und Anlagen zu machen. Massgebend für solche Auflagen ist der aktuelle Stand der Gefahrenabklärungen.

³ 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, Trottoirs und Strassen, Anlagen für den ruhenden Verkehr, Bau- und Niveaulinien, die Höhenlage und die Begrenzung von Plätzen sowie die 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 während 30 Tagen nach 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 den Überbauungsplan und kann zu diesem Zweck Fachleute hinzuziehen. Wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, genehmigt der Gemeinderat den Überbauungsplan und entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

Sichern der plangemässen 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 und Art. 9 überbaut, so kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften über die zulässige Ausnutzungsziffer nach der folgenden Tabelle bewilligen.

	Hauptbauten	An- und Nebenbauten
Bauzone 1 (Dorfkern)	0.7	0.25
Bauzone 2 (Wohnen)	0.55	0.15

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

Art. 11

Garagen und Einstellplätze Bei der Neuerstellung von Bauten sind Einstellräume oder Abstellplätze zu schaffen. Bei Um- und Erweiterungsbauten, welche zusätzlichen Autoverkehr verursachen, kann der Gemeinderat weitere Einstell- oder Abstellflächen verlangen.

Art. 12

Werkleitungen und
Erschliessungsanla-
gen

¹ Für die Erstellung der Zuleitung für Hauswasser und Elektrizität gelten die entsprechenden Reglemente der Gemeinde. Die Kanalisation wird gemäss GEP (generellem Entwässerungsplan) und Kanalisationsreglement erstellt. Diese Reglemente sind ebenfalls massgebend für die Höhe von Gebühren, Beiträgen und Unterhaltskosten.

² Die Voraussetzungen für eine Baubewilligung sind grundsätzlich in Art. 33 RBG geregelt. Der Gemeinderat verweigert jedoch die Baubewilligung, wenn der Anschluss an die bestehenden Werkanlagen wegen ungenügender Kapazität derselben nicht möglich ist. Die „Besonderen Bestimmungen“ der Zone „Übriges Gemeindegebiet“, bleiben vorbehalten.

*Bau, Unterhalt und
Übernahme privater
Erschliessungsanla-
gen*

³ Bau, Ausbau und Abänderungen 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.

⁴ Die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde erfolgt auf Beschluss der Gemeindeversammlung, und 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. Die Bauplätze sind bei Kaufabschluss zu bezahlen. Bauplätze werden nur im Rahmen der vorgesehenen Etappierung 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 RBG erschlossen und baureif sein.

Art. 15

Baueingabe und Gebühren ¹ Für jedes Bauvorhaben ist nach Art. 32 RBG ein Baugesuch einzureichen. Eine Erledigung seitens der Gemeinde erfolgt in der Regel innerhalb von 4 Wochen. 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.

Profilpflicht ³ Mit dem Einreichen des Baugesuches ist gleichzeitig ein Baugespann aufzustellen. Dieses soll den Standort und das Ausmass des Bauvorhabens zeigen. Es dient nicht zur Entnahme von Detailmassen, welche aus den Plänen ersichtlich sind. Der Niveaupunkt ist im Gelände zu bezeichnen.

Kosten ⁴ Die Kosten für Fachgutachten, Vorentscheide und besondere vom Gemeinderat verlangte zusätzliche Pläne und Unterlagen gehen grundsätzlich zulasten des Gesuchstellers.

Vereinfachte Bewilligung ⁵ Ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren kommt in folgenden Fällen zur Anwendung:

- Bei Bauten und Anlagen, sofern sie keines der folgenden Höchstmasse überschreiten
 - 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
- Bei Aussenanstrichen aller Art an bestehenden Bauten und Anlagen.

- Bei Satelliten-Empfangsanlagen, deren Durchmesser max. 90 cm beträgt.

Das Gesuch muss schriftlich an den Gemeinderat erfolgen, gegebenenfalls mit Skizzen und Farbmustern. Der Gemeinderat ist berechtigt, weitere Unterlagen zu verlangen.

Art. 16

Vorentscheid

¹ Über Fragen grundsätzlicher Art, insbesondere für Überbauungen gemäss Art. 8 und Art. 10 dieser Bauordnung, 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.

² Gegen Vorbescheide kann nicht rekurriert werden und der definitive Entscheid wird nach Einreichen aller vorgeschriebenen und angeforderten Unterlagen getroffen.

Art. 17

Gültigkeit der
Baubewilligung

Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespanns hört auf:

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.

² Bei begonnenen, aber nicht fertig gestellten Bauten ein (1) Jahr nach Einstellung der Arbeiten.

³ Wenn die Baubewilligung aufgrund unrichtiger Vorlagen oder Angaben erteilt wurde.

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 anzu-melden:

¹ Die Erstellung des Schnurgerüstes mit Markierung der Erdgeschoss-kote.

² Die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisatio-nen vor dem Eindecken.

³ Der Bauherr ist verpflichtet, die ausserhalb seines Gebäudes liegen-den, jedoch noch innerhalb seiner Parzelle befindendlichen Werkleitun-gen genau einzumessen und den diesbezüglichen Plan der Gemeinde-kanzlei abzugeben.

⁴ Die Fertigstellung des Bauvorhabens und der vorgesehene Bezugster-min, dieser 14 Tage vor dem Bezug.

Art. 19

Baukontrollen

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

Fristen

² Baukontrollen haben innert 2 Arbeitstagen nach Eingang der Meldung zu erfolgen.

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.

Art. 20

Ausführung von

Bauten

Bausicherheit und

Hygiene

¹ Alle Bauten sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu erstel-len und so zu unterhalten, dass die Sicherheit von Menschen, Tieren und

Sachen gewährleistet ist. Insbesondere ist hier auf Art. 30 RBG hingewiesen.

² Ungenügend besonnte Wohnungen oder solche ohne genügende Durchlüftungsmöglichkeiten werden abgelehnt.

Energiehaushalt

³ 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

⁴ Gemäss Art. 31 des RBG ist der Gemeinderat berechtigt, Bauten und Anlagen auf Sicherheit, Solidität und Gesundheitsverträglichkeit untersuchen zu lassen und nötigenfalls entsprechende Verfügungen zu treffen. Der Gemeinderat kann die Benützung von baufälligen Anlagen und 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.

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. Im Übrigen wird er durch Art. 27 RBG 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 RBG 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 parallel zu Parzellengrenzen oder zur Strasse zu stellen. Abweichungen sind zulässig, wenn sich eine bessere Gesamtbebauung und eine günstigere Besonnung ergeben.

Art. 25

Maximale Erdgeschosslage über Niveaupunkt

¹ Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 1.0 m über dem Niveaupunkt liegen.

² In speziellen Fällen, bei ausgesprochenen Hanglagen oder bei schlechtem Baugrund, welcher Aufschüttungen 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 aufgeschüttet 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 kann im Interesse der Schneeäumung 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 Dorfkernzone (Bauzone 1) sowie in der Nähe von schützenswerten Objekten ist der Bau von Fertiggaragen nur gestattet, wenn die Gestaltungsgrundsätze von Art. 27 dieser Bauordnung eingehalten werden.

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.

Art. 27

Allgemeine Gestaltung

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.

² Neu-, Um-, An- oder Aufbauten sowie Veränderungen oder Renovierungen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen usw. bei schützenswerten Objekten oder in deren unmittelbarer Nähe bedürfen besonders sorgfältiger Gestaltung.

³ Bei bestehenden, in traditioneller Bauweise erstellten Bauten in der Kernzone sind ortsübliche, aussenliegende Fenstersprossen beizubehalten oder, beim Einbau neuer Fenster, wieder herzustellen. Neubauten sind derart zu gestalten, dass die massstäbliche Wirkung erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere für Fenster, Dachformen, Baukuben, Farbgebung etc.

⁴ Der Gemeinderat kann bei allen Entscheiden dieser Art einen neutralen Fachmann zuziehen.

Art. 28

Dachaufbauten

¹ In der Dorfkernzone (Bauzone 1) sind Dachaufbauten gestattet. Ihre Länge darf jedoch höchstens ein Drittel der gesamten Dachlänge und ihre Höhe nicht mehr als 1.50 m betragen.

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

Art. 29

Dachformen

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.

Art. 30

Dachneigung

Die Dachneigung darf 35 ° nicht überschreiten. Pultdächer dürfen die Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht- und Sichtenzug im Vergleich zu einem Haus mit Satteldach nicht zusätzlich benachteiligen.

Art. 31

Reklamen,
Anschläge und
künstlerischer
Schmuck

Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, Satelliten-Empfangsanlagen, grösseren Firmenbezeichnungen, Fahnenstangen, Antennen aller Art, künstlerischem Schmuck am Bau oder auf der Liegenschaft usw. ist bewilligungspflichtig.

Es wird auf die kantonalen Bestimmungen verwiesen.

Art. 32

Gemeinschaftsan-
tennen

Zum Schutze des Ortsbildes ist der Gemeinderat 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, Wohnmobile, Schiffe etc., die pro Jahr insgesamt mehr als einen Monat auf der gleichen Liegenschaft stehen, gelten als Gebäude; die entsprechenden Bestimmungen des RBG sowie die Vorschriften dieser Bauordnung finden Anwendung.

² Für das regelmässige vorübergehende Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Schiffen etc. in der Dauer von insgesamt weniger als einem Monat pro Jahr ist eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.

5. Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz

Art. 35

Denkmalschutz, Objektschutz, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz

¹ Im Nutzungsplan und im folgenden Verzeichnis sind diejenigen Baugruppen, Objekte und Naturschutzgebiete eingetragen, welche zum Schutz des Ortsbildes und der Landschaft zu erhalten sind.

Verzeichnisse

² Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte:

<u>Bezeichnung</u>	<u>LB-Nr.</u>	<u>Parz.Nr.</u>
1. Reformierte Kirche	27	494
2. Pfarrhaus	26	104
3. Häuser im Moos	21/22/23/24	114
4. Altes Mühleleli	106	138

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete

³ Diese sind in den Nutzungsplänen 1:10'000 und 1:2'000 bezeichnet.

Wirkung der Inventare

⁴ Der Eigentümer eines in Art. 35.2 erwähnten Einzelobjektes hat, falls er an diesem eine Änderung vornehmen will, dem Gemeinderat und der zuständigen Direktion der kantonalen Verwaltung vorgängig Kenntnis zu geben.

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 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.

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

7. Anhang

7.1 Übergeordnete Bestimmungen

(s. insb. Kapitel 5 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes)

Die untenstehenden Bestimmungen beziehen sich auf rein privatrechtliche Situationen. Diese sind im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz, im kantonalen Strassengesetz, im Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer sowie im Zivilgesetzbuch festgehalten. Sie können nur privatrechtlich durchgesetzt werden.

Grenzabstände (gemäss Art. 24 RBG)

- 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 (Art. 3.3 BO) 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 m² 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 angerechnet.
- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstands Vorschriften.

Bepflanzungen/Ablagerungen

- Art. 130 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch: Der Eigentümer eines Grundstückes darf Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4.2 m von der Grenze des nachbarlichen Eigentums pflanzen und aufwachsen lassen. Hiervon sind einzig ausgenommen niedere Gartenbäume und Gesträuche, welche jedoch auf Verlangen des

Nachbarn alljährlich im Herbst bis auf 4.2 m Höhe zurückgeschnitten werden müssen.

- Des Weiteren gelten die Art. 687 und 688 des Zivilgesetzbuches, die Art. 129, 131, 132, 133, 134 und 135 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch sowie die Art. 79 und 80 des kantonalen Strassengesetzes.
- Art. 10 EG Gewässerschutzgesetz: Das Ablagern von wassergefährdenden Abfällen sowie das Stehenlassen ausgedienter Fahrzeuge, Geräte und dergleichen ist verboten. Sammelplätze für derartige Abfälle werden von der Direktion für Landwirtschaft, Wald und Umwelt bewilligt.

Weitergehende Eigentumsbeschränkungen / Nachbarrecht

Es wird speziell auf Art. 684, Art. 685 und Art. 686 ZGB hingewiesen

7.2 Gesetzesartikel

(Artikel des Kant. Raumplanungs- und Baugesetzes, des Strassengesetzes und des Natur- und Heimatschutzgesetzes, die in dieser Bauordnung angesprochen sind.)

7.2.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

(Erlassen von der Landsgemeinde am 2. Mai 1991)

Art. 7

*Begriff, Inhalt und
Form*

¹ Der Nutzungsplan der Gemeinde ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und unterscheidet vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen.

² Die Gemeinden sind berechtigt, weitere Nutzungszonen vorzusehen und Gebiete zu bezeichnen, für die die zukünftige Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird (z.B. Erschliessungsetappen).

³ Die Nutzungspläne bestehen aus den Plandokumenten und den zugehörigen Vorschriften.

Art. 14

Überbauungspläne

¹ Im Rahmen der Nutzungsplanung können die Gemeinden für Teile der Baugebiete auch Überbauungspläne bzw. Planverfahren vorsehen. Die Überbauungspläne enthalten in der Regel die bisherigen und zukünftigen Grundstücksgrenzen, die vorgesehenen Erschliessungseinrichtungen, Grünanlagen und Kinderspielplätze. Ferner können sie auch Bau- und Niveaulinien, Niveaupunkte sowie Vorschriften über die Bauweise, Bauart, Lage und Stellung der Bauten und Anlagen enthalten.

² Die Gemeinden regeln das Verfahren und die Zuständigkeiten.

³ Überbauungspläne, welche die Erstellung von Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen vorsehen, bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Art. 19

Grundsatz

Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

Art. 27

Gebäudeabstand

¹ Bei offener Bauweise muss der Abstand von Bauten und Anlagen unter sich mindestens $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes entsprechen, darf aber nicht weniger als 8 m betragen. Eingeschossige Bauten und Anlagen mit einer sichtbaren Höhe bis zu 3,30 m fallen bei der Berechnung des Gebäudeabstandes ausser Betracht.

² Für Wohnbauten mit sechs und mehr Geschossen wird der Gebäudeabstand bzw. der Abstand zur Parzellengrenze durch Baulinien im Überbauungsplan festgelegt.

³ Die Gebäudeabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.

⁴ Bei Bauten und Anlagen im bestehenden Dorfgebiet und im Rahmen von Überbauungsplänen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Abständen bewilligen, soweit kein öffentliches Interesse dagegen steht.

*Ausführung der
Bauten*

Art. 30

¹ 1 Alle Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und mit für den betreffenden Bauzweck geeigneten Materialien auszuführen. Die Konstruktionsteile müssen die für ihre Bestimmungen erforderliche 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.

² Bauten und Anlagen haben dem Charakter ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

³ Der Regierungsrat erlässt Vorschriften über:

- a) die Vermeidung von baulichen Barrieren für Behinderte;
- b) die minimalen Geschosshöhen und Raumgrössen, die Art und Grösse der Fenster sowie über die sanitäre Ausstattung bei Wohnungen und Arbeitsräumen;
- c) die innere Erschliessung von Mehrfamilienhäusern mit Treppenanlagen und Aufzügen;
- d) Massnahmen an Gebäuden, welche unmittelbar an öffentlichen Strassen stehen;
- e) den Bau oder die Erweiterung von Verkaufslokalitäten des Detailhandels, deren gesamte Nettofläche 1000 m² übersteigt.

⁴ Der Regierungsrat kann, anstatt eigene Vorschriften zu erlassen, einschlägige Normen und Empfehlungen der anerkannten Fachorganisationen als verbindlich erklären.

⁵ Die Gemeinden sind berechtigt, weitere und weitergehende Bauvorschriften zu erlassen.

Art. 31

*Unterhalt der
Bauten*

¹ Alle Bauten und Anlagen sind von den Eigentümern in baulich gutem Zustand zu erhalten. Die Baubehörde ist berechtigt, Bauten und Anlagen auf Sicherheit, Solidität und Gesundheitsverträglichkeit untersuchen zu lassen und entsprechende Verfügungen zu treffen.

² Die Baubehörde kann das zu frühe Bewohnen von Neubauten untersagen und Wohnungen oder Wohnräume, welche offensichtlich unbewohnbar sind, mit einem Wohnverbot belegen.

³ Die Baubehörde kann vom Eigentümer verlangen, dass binnen einer angesetzten Frist Reste von zerstörten oder zerfallenen Bauten und Anlagen abzuräumen sind.

Art. 32

*Bewilligungspflicht;
Bau- und Abbruch-
gesuche*

¹ Wer Bauten oder Anlagen errichten, ändern oder abbrechen will, bedarf einer behördlichen Bewilligung; er hat der Baubehörde der gelegenen Sache ein schriftliches Gesuch einzureichen und gleichzeitig ein Baugespann aufzustellen.

² Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Bauten und Anlagen, welche keines der folgenden Höchstmasse überschreiten:

- a) eine Höhe von 2,0 m, vom gewachsenen Boden aus gemessen;
- b) eine Gesamthöhe von 2,0 m;
- c) eine Fläche von 10 m²;
- d) einen Rauminhalt von 20 m³.

Die Gemeinden sind indessen berechtigt, auch für solche Bauten und Anlagen ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorzuschreiben.

³ Das Gesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die zur sachgemässen Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind; der Regierungsrat erlässt die dazu notwendigen Vorschriften.

⁴ Unter «Bauten» sind insbesondere ober- und unterirdische Gebäude und gebäudeähnliche Objekte sowie Fahrnisbauten einschliesslich beweglicher Unterkünfte wie Wohnwagen und Schiffe, welche länger als einen Monat pro Jahr auf der gleichen Liegenschaft aufgestellt sind, zu verstehen.

⁵ Unter «Anlagen» sind insbesondere Geländeänderungen und körperliche Vorrichtungen jeder Art wie Mauern, Antennen, Krane usw. sowie Campingplätze zu verstehen.

⁶ Bauten und Anlagen werden «errichtet», wenn sie von Grund auf neu erstellt werden (Neubau) oder wenn sie an die Stelle eines abgebrochenen oder zerstörten Werkes treten (Wiederaufbau, Ersatzbau).

⁷ Bauten und Anlagen werden «geändert», wenn sie durch An- oder Aufbauten erweitert, wenn sie umgebaut und wenn sie im Äussern erneuert (Aussenrenovationen, Änderung der Farbgebung) sowie wenn sie einer neuen Nutzung zugeführt werden (Zweckänderung).

⁸ Baubehörde ist, je nach der internen Zuständigkeitsordnung der betreffenden Gemeinde, der Gemeinderat oder die hierfür bestellte Baukommission.

Art. 33

Voraussetzungen zur Bewilligung

¹ Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung ist, dass

- a) die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, und
- b) das Land erschlossen ist.

² Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts sowie die Vorschriften der Gemeinden bleiben vorbehalten.

Art. 36

Änderungen bestehender Bauten ausserhalb der Bauzonen

¹ Ausserdem können mit Zustimmung des Departements ausserhalb der Bauzone, bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Nutzungszone, welche dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

² Der Landrat erlässt die erforderlichen Vorschriften.

7.2.2 Strassengesetz (Erlassen von der Landsgemeinde am 2. Mai 1971)

Art. 76

*Verbot von ver-
kehrsgefährdeten
Einrichtungen*

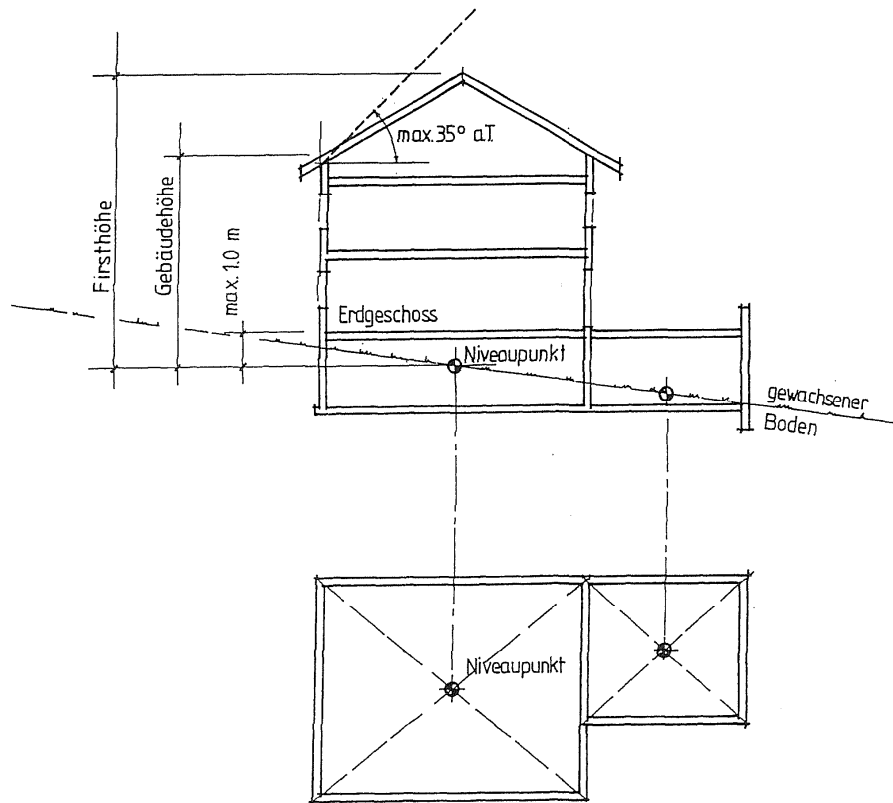
¹ Anpflanzungen, Hecken, Einfriedungen, Abschränkungen, Materialab-
lagerungen, Verkaufsstände und dergleichen, welche die Sicherheit oder
die Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind untersagt. Ins-
besondere dürfen ständige Materiallager nicht so angelegt werden, dass
auf der öffentlichen Strasse auf- und abgeladen werden muss. Sind sol-
che Anlagen bereits vorhanden, so haben die Eigentümer und Besitzer
diese auf Anordnung der Strassenbaubehörde hin zu beseitigen.

² Einzäunungen mit scharfen Spitzen (Stacheldraht) sind an den öffentli-
chen Strassen untersagt.

³ Lichtquellen, welche die Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen, sind
untersagt.

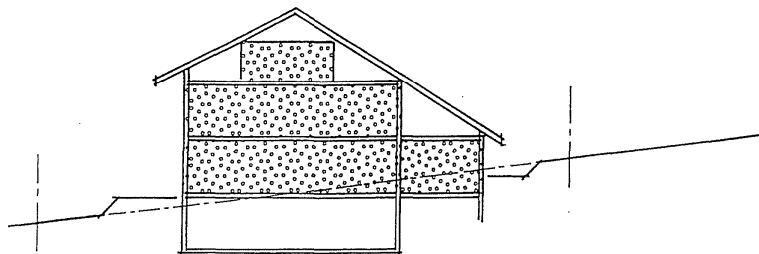
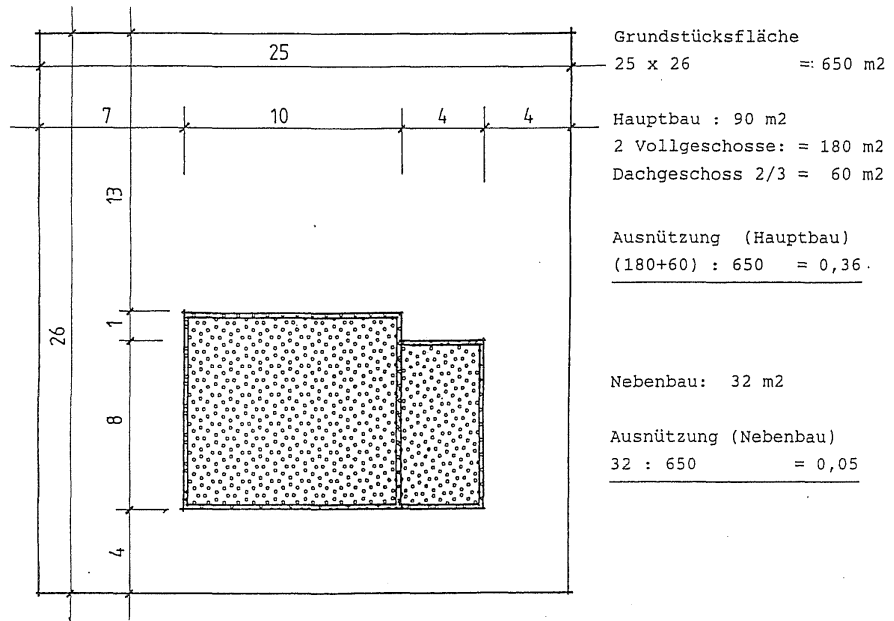
7.3 Skizzen zu den Begriffserklärungen (Art. 3) s. folgende Seiten

Firsthöhe, Gebäudehöhe, Erdgeschosshöhe, Niveaupunkt



Ausnutzungsziffer

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



Niedrige An- und Nebenbauten

