



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Braunwald

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

21. Mai 2004

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

1. Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck und Geltungsbereich	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
2.	Begriffserklärung	6
Art. 3	Niveau-Punkt	6
Art. 4	Gebäude- und Firsthöhe	6
Art. 5	Eingeschossige An- und Nebenbauten	6
Art. 6	Vollgeschoss	6
Art. 7	Untergeschoss	6
Art. 8	Dachgeschoss	7
Art. 9	Ausnützungsziffer	7
Art. 10	Minimale Ausnützung	7
Art. 11	Dachausbauten	8
Art. 12	Abkürzungen	8
3.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	8
Art. 13	Zoneneinteilung	8
Art. 14	Zonenvorschriften	9
	Bauzone 1 Dorfkernzone	9
	Bauzone 2 a Wohnzone	9
	Bauzone 2 b Wohnzone	9
	Bauzone 3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
	Bauzone 4 a Gewerbezone 1	10
	Bauzone 4 b Gewerbezone 2	10
	Zone 5 Deponiezone	10
	Zone 6 Landwirtschaftszone	11
	Schutzzone 7 a Objektschutz	11
	Schutzzone 7 b Aussichtsschutz	11
	Schutzzone 7 c Naturschutz	11
	Schutzzone 7 d Quellwasserschutz	11
	Zone 8 Übriges Gemeindegebiet	12
	Zone 9 Skipisten, Loipen, Schlittelwege	12

Art. 15	Sonderbauvorschriften	13
Art. 16	Bereiche mit hohem Gefährdungspotential (rot)	13
Art. 17	Bereiche mit mittlerem Gefährdungspotential (blau)	14
Art. 18	Sicherung der Entwässerungsbauwerke	15
Art. 19	Freihaltebereiche für geplante Entwässerungsbauten	15
Art. 20	Gefahrengebiete	15
4.	Erschliessungsvorschriften	16
Art. 21	Groberschliessung	16
Art. 22	Private Anlagen	16
Art. 23	Anschlussgebühren	16
5.	Überbauungsplan	17
Art. 24	Bauquartiere und Überbauungen	17
Art. 25	Änderungen genehmigter Überbauungspläne	17
Art. 26	Verfahren	17
6.	Bau- und Gestaltungsvorschriften	18
Art. 27	Gebäudeabstand	18
Art. 28	Erdgeschosslage über Niveaupunkt	18
Art. 29	Fassadengestaltung	19
Art. 30	Dachgestaltung	19
Art. 31	Reklamen und Antennen	19
Art. 32	Öffentliche Bezeichnungen	19
Art. 33	Bauausführung	20
7.	Bewilligungsverfahren	20
Art. 34	Bewilligungspflicht	20
Art. 35	Vorentscheid	20
Art. 36	Vereinfachtes Verfahren	21
Art. 37	Baueingabe	21
Art. 38	Pläne	21
Art. 39	Ergänzende Unterlagen	22
Art. 40	Baugespann	22

Art. 41	Planänderungen	23
Art. 42	Gültigkeit der Baubewilligung	23
Art. 43	Einstellung der Bauarbeiten	23
Art. 44	Fachgutachten	23
8.	Kontrolle von Bauten	24
Art. 45	Meldepflicht	24
Art. 46	Baukontrollen	24
Art. 47	Bezug und Benützung	24
Art. 48	Immissionen von Bauarbeiten	25
Art. 49	Baustellenentsorgung	25
9.	Gebühren	25
Art. 50	Grundsatz	25
10.	Kulturgüterschutz, Naturschutz	26
Art. 51	Inventare	26
Art. 52	Objekte	26
11.	Schlussbestimmungen	26
Art. 53	Ausnahmen	26
Art. 54	Vollzug	26
Art. 55	Rekurs	27
Art. 56	Kantonale und eidgenössische Vorschriften	27
Art. 57	Strafbestimmungen	27
Art. 58	Aufhebung bisherigen Rechts	27
Art. 59	Inkrafttreten	27
12.	Anhang: Hinweise auf übergeordnetes Recht	28
	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz:	28
	Kantonale Bauverordnung:	30
	ZGB	30
	EG - ZGB	31
13.	Skizzen zur Bauordnung	32
	Skizze 1	32

	Skizze 2	33
14.	Sachregister	34

Die Gemeindeversammlung Braunwald vom 21.05.2004 erlässt, gestützt auf Art. 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 1. Mai 1988, die folgende Bauordnung:

1. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1

Zweck

¹ Die Nutzungsplanung bezweckt eine geordnete Entwicklung der Gemeinde Braunwald bezüglich Besiedlung und Fremdenverkehr.

² Die einzelnen Nutzungsinteressen sind an einer zweckmässigen Bewirtschaftung des Bodens, am landschaftsschonenden Ausbau der touristischen und sportlichen Einrichtungen, sowie an einer gut gestalteten Bebauung zu messen.

Art. 2

Geltungsbereich

¹ Die Nutzungsplanung ordnet die zulässige Nutzung des Bodens für das gesamte Gebiet der Gemeinde Braunwald. Sie besteht aus den Plandokumenten und der dazugehörenden Bauordnung und ist anzuwenden:

- a) beim Erlass und bei der Änderung von Überbauungsplänen;
- b) bei der Erschliessung von Bauland;
- c) bei der Erteilung von Bewilligungen für Neu-, An-, Um- und Aufbauten, Fassadenänderungen und -renovationen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen und Tiefbauten, sowie Zweck- und Nutzungsänderung;
- d) bei der Baukontrolle und Abnahme von Bauten und Anlagen.

² Bestehende Bauten, welche dem Reglement nicht entsprechen, dürfen im Rahmen des übergeordneten Rechts¹⁾ unterhalten, neu- und ausgebaut werden.

¹⁾ RBG: Art. 26, 34, 36

2. Begriffserklärung

Art. 3

Niveau-Punkt

¹ Der Niveau-Punkt¹⁾ liegt in der Gebäudemitte auf dem gewachsenen Boden. Er wird für jeden Bau durch Projektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche bestimmt.

² Mit der Baueingabe für Neubauten ist der Niveau-Punkt bzw. die Niveau-Linie im Gelände zu verpflocken und der Höhenunterschied zu einem bezeichneten Fixpunkt in den Projektplänen anzugeben.

Art. 4

Gebäude- und
Firsthöhe

¹ Als Gebäudehöhe²⁾ gilt die Schnittlinie zwischen Gebäudelängswand und Dachfläche über dem Niveaupunkt, in speziellen Fällen über der Niveaulinie der angrenzenden Strasse.

² Die Firsthöhe ist die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.

Art. 5

Eingeschossige An-
und Nebenbauten

Als eingeschossige An- und Nebenbauten³⁾ werden Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² bezeichnet, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3.30 m und deren Firsthöhe nicht mehr als 5.00 m betragen.

Art. 6

Vollgeschoss

Als Vollgeschoss gilt jedes Geschoss, welches über dem Niveaupunkt und unter dem Dachraum liegt.

Art. 7

Untergeschoss

¹⁾ Anhang: Skizze 1

²⁾ Anhang: Skizze 1

³⁾ Anhang: Skizze 2

Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-Schlaf- oder Arbeitsräume exklusive Treppenhaus, Heizungsräume und reine Kellerräume mehr als drei Viertel der entsprechenden Gebäudefläche ausmacht.

Art. 8

Dachgeschoss

Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-Schlaf- und Arbeitsräume exklusive Treppenhaus und reine Abstellräume (Estrich) mehr als drei Viertel der entsprechenden Gebäudefläche ausmacht.

Art. 9

Ausnützungsziffer

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche. Sie errechnet sich durch Division der anrechenbaren Bruttogeschossfläche durch die anrechenbare Landfläche.

² Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Aussen- und Innenwandquerschnitte. Nicht angerechnet werden Balkone, Dachterrassen und offene Erdgeschosshallen.

³ Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der in einer Bauzone eingezonten, von der Baueingabe erfassten und baulich noch nicht genutzten Grundstücke oder Grundstücksteile, einschliesslich Fusswegen, Spielplätzen, Erschliessungsanlagen und Skipisten etc.

Art. 10

Minimale
Ausnützung

¹ Der Gemeinderat kann im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens in den Bauzonen 1 und 2a eine minimale Ausnützung anordnen.

² Die angeordnete minimale Ausnützung darf höchstens 3/4 der maximal zulässigen Ausnützung betragen und kann in Etappen realisiert werden. Die Etappen sind verbindlich nachzuweisen.

Art. 11

Dachausbauten Beim Ausbau von Dachgeschossen in Bauten, welche vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt wurden, wird auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichtet. Die Vorschriften von Art. 30 dieser Bauordnung finden dabei Anwendung.

Art. 12

Abkürzungen In der vorliegenden Bauordnung werden die folgenden Abkürzungen verwendet:

AZ	Ausnutzungsziffer nach Bauordnung;
BO	Bauordnung der Gemeinde Braunwald;
BVO	Bauverordnung des Kantons Glarus vom 6. Juni 1989;
GEP	Genereller Entwässerungsplan der Gemeinde Braunwald;
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986;
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Mai 1988;
TVA	Technische Verordnung über Abfälle vom 1. Februar 1991;
VO	Verordnung über Bauten ausserhalb der Bauzonen vom 26. April 1989.
VRG	Verwaltungsrechtspflegegesetz

3. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Art. 13

Zoneneinteilung ¹ Die Nutzungsplanung unterteilt das Gebiet der Gemeinde Braunwald in die nachgenannten Zonen mit den entsprechenden Vorschriften. Die Plandokumente, im Massstab 1:2000 und 1:5000 liegen in der Gemeindeganzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf. Sie dienen nur der Übersicht und nicht zur Entnahme von detaillierten Massen.

² Die Spezialplanungen der kantonalen Behörden sind zu beachten.

³ Änderungen in der Zoneneinteilung sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Zonenvorschriften **Art. 14**

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung		Empfindlichkeitsstufe nach LSV	Besondere Bestimmungen
Bauzone 1 Dorfkernzone	Erhalt und Erneuerung eines harmonischen, lebensfähigen Dorfkerns. Bildung eines Dorfkerns.	Wenig störende Gewerbebetriebe. Geschäftshäuser, touristische Infrastrukturanlagen. Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser.	3-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	10.00 m	0.9	---	III	Es gelten die Sonderbauvorschriften nach BO Art. 15. Aufgrund eines Bebauungsplanes nach BO Art. 24 kann eine geschlossene Bauweise bewilligt werden.
Bauzone 2 a Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbauten.	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, sowie weitere Baugruppen, die eine zweckmässige Bebauung erleichtern. Nicht störende Gewerbe und Ladengeschäfte.	2-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	7.50 m	0.7	---	II	Es gelten die Sonderbauvorschriften nach BO Art. 15. Aufgrund eines Bebauungsplanes nach BO Art. 24 kann eine geschlossene Bauweise bewilligt werden.
Bauzone 2 b Wohnzone	Steuerung der Streubauweise.	Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser, sowie weitere Baugruppen, die eine zweckmässige Bebauung erleichtern. Nicht störende Gewerbe und Ladengeschäfte.	2-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	7.50 m	0.5	---	II	Es gelten die Sonderbauvorschriften nach BO Art. 15. Aufgrund eines Bebauungsplanes nach BO Art. 24 kann eine geschlossene Bauweise bewilligt werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung		Empfindlichkeitsstufe nach LSV	Besondere Bestimmungen
Bauzone 3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten und Anlagen.	Erstellung und Unterhalt von öffentlichen und im öffentlichen Interesse stehender Bauten, Anlagen und Freiplätzen.	---	---	---	---	III	Im öffentlichen Interesse kann die Gemeinde Grundstücke für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingetragenen Baubeschränkung belegen. Allfällige Enteignungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen des ZGB und EG zum ZGB. Der Gemeinderat kann die Nutzung mittels Überbauungsplänen festlegen.
Bauzone 4 a Gewerbezone 1	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe.	Gewerbliche Betriebe unter Vorbehalt der nachbarrechtlichen Bestimmungen nach ZGB.	---	12 m	---	---	III	Wohnungen sind nur für die mit Wartung und Aufsicht des betreffenden Betriebes verantwortlichen Personen gestattet. Für bestehende Gewerbebetriebe, die nicht in einer für sie bestimmten Zone angesiedelt sind, ist der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung gestattet. Der Gemeinderat entscheidet über die Zulässigkeit.
Bauzone 4 b Gewerbezone 2	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe.	Wenig störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe, touristische Infrastrukturanlagen. Ein- und Mehrfamilienhäuser.	2-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	7.50 m	---	---	III	Kombinierte Gewerbe-, bzw. Geschäfts- und Wohnbauten sind statthaft. Für reine Wohnbauten ist die AZ der Bauzone 2a zu beachten. Für Gewerbebetriebe gilt der Vorbehalt der nachbarrechtlichen Bestimmungen nach ZGB.
Zone 5 Deponiezone	Gebiet für Landwirtschaft, vorbehaltlich der zeitlich begrenzten Spezialnutzung.	Gemäss Reglement über die Abfallbeseitigung.	---	---	---	---	III	Die Deponien sind innert 10 Jahren zu bepflanzen.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung		Empfindlichkeitsstufe nach LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 6 Landwirtschaftszone	Gebiet für land- und alpwirtschaftliche Nutzung. Gebiete, deren landwirtschaftliche Nutzung im Interesse der Allgemeinheit ist.	Erstellung und Unterhalt von Bauten und Anlagen für die bäuerliche Bevölkerung. Erhaltung ungenutzter landwirtschaftlicher Bauten nach BO Art. 35 .	2-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.	12 m	---	---	III	Die Gemeinde ist nicht zur Bereitstellung der Groberschliessung verpflichtet.
Schutzzone 7 a Objektschutz	Erhaltung schützenswerter Objekte und deren nächste Umgebung.	Baubeschränkungen Spezialvorschriften.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	---	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Der Gemeinderat kann durch Auflagen und Bestimmungen den Bestand und Schutz der in BO Art. 54 aufgeführten Objekte sichern. Die Institutionen, welche sich mit den entsprechenden Anliegen befassen, sind anzuhören.
Schutzzone 7 b Aussichtsschutz	Sicherung der freien Aussicht auf das Panorama der Glarneralpen.	Bau- und Bepflanzungsverbot, Ausnahme: BO; Art. 2, Abs. 2.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	---	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	
Schutzzone 7 c Naturschutz	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.	Baubeschränkungen Spezialvorschriften.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	---	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Der Gemeinderat kann spezielle Bestimmungen erlassen, um die Schutzziele und die Schutzintensität der betroffenen Gebiete zu gewährleisten.
Schutzzone 7 d Quellwasserschutz	Schutz der Quellen, Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Bau- und Nutzungsbeschränkungen, Spezialvorschriften.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	---	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Der Eintrag im Nutzungsplan hat lediglich hinweisenden Charakter. Erlass und Anpassungen der Schutzzonereglemente und -Pläne erfolgen gemäss Artikel 9 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung		Empfindlichkeitsstufe nach LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 8 Übriges Gemeindegebiet	Ausscheidung von unproduktiven und keiner Nutzung zuweisbaren Gebieten.	Standortgebundene Bauten und Anlagen im Rahmen des übergeordneten Rechts sind zulässig.	---	---	---	---	---	Die Gemeinde ist nicht zur Bereitstellung der Groberschliessung verpflichtet.
Zone 9 Skipisten, Loipen, Schlittelwege	Freihalten des für den Wintersport geeigneten Geländes.	Die Gebiete sind von Überbauungen oder Vorrichtungen, welche den Wintersport beeinträchtigen freizuhalten. Standortgebundene Bauten und Anlagen im Rahmen des übergeord. Rechts sind zulässig.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	---	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone.	Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Freihaltung des Geländes zur Ausübung des Skisportes.

Art. 15

Sonderbauvorschriften

¹ Um auf die Problematik der festgestellten Kriechbewegungen in der Gemeinde Braunwald eingehen zu können, werden bestimmte Teile des Gemeindegebietes Bereichen mit erhöhtem Gefahrenpotential zugeteilt.

² Die Bereiche sind im Zonenplan 1:2000 dargestellt. Es handelt sich um einen rot bezeichneten und einen **blau** bezeichneten Bereich, und die Möglichkeiten der Bebauung werden in Art. 16 und 17 dieser Bauordnung festgelegt.

³ Innerhalb dieser Bereiche kann der Wiederaufbau zerstörter Bauten gestattet werden, wenn mit konstruktiven Massnahmen die Sicherheit der Bauwerke gegenüber dem ursprünglichen Zustand erhöht wird.

⁴ Auch bei geringfügigen Bauten und Anlagen in diesen Bereichen muss eine Baubewilligung eingeholt werden.

⁵ Der Gemeinderat kann jederzeit und in jedem Fall das Gutachten einer Fachkraft einholen, um allfällige Auswirkungen einer baulichen Massnahme auf die Kriechbewegungen in den Bereichen mit erhöhtem Gefahrenpotential abzuklären. Insbesondere ist ein solches Gutachten bei denjenigen Bauten und Anlagen erforderlich, welche wesentliche Änderungen des Grundrisses, des Volumens oder der Bodenbelastungen beinhalten.

Art. 16

Bereiche mit hohem Gefährdungspotential (rot)

¹ In dem mit roter Schraffur überlagerten Bereich besteht ein generelles Bauverbot für alle Neubauten. Ausnahmen von diesem Verbot werden in Absatz 2 dieses Artikels geregelt.

² Der Gemeinderat kann für die nachstehend aufgeführten Bauvorhaben Ausnahmen bewilligen:

- a) Für Bauten der Standseilbahn sowie der öffentlichen und privaten Erschliessungswerke, namentlich der Weg- und Entwässerungskorporation, des Wasserwerkes, des Elektrizitätswerkes und der Telefonleitungen.

- b) Für bestehende Gastronomie-, Gewerbe- und Geschäftsbauten, wenn dies für deren Erhaltung aus betriebswirtschaftlichen oder gesetzlichen Gründen nötig ist.
- c) Für bestehende Wohnbauten, sofern dies der Erhaltung oder Anpassung der Bauten an den heute üblichen Standard von Wohnkomfort und Isolation dient.
- d) Für Bauten und Anlagen, die aufgrund ihres geringen Gewichtes keine wesentlichen Schäden verursachen und/oder ihres relativ kleinen Wertes keine wesentlichen Schäden erleiden können. Dazu gehören z.B. Windfänge, Gartenhäuschen, Antennen, Sonnenkollektoren, Werbetafeln.
- e) Für Umbauten und/oder die Umnutzung bestehender Bauten, sofern durch die baulichen Massnahmen keine Mehrbelastungen des Baugrundes entstehen.
- f) Für kleinere Terraineingriffe wie Planierungen, Gartenmauern etc.

Art. 17

Bereiche mit mittlerem Gefährdungspotential (blau)

¹ Bauten in dem mit blauer Schraffur überlagerten Bereich dürfen nur nach sorgfältiger Abklärung des Einzelfalles, verbunden mit den erforderlichen Auflagen bewilligt werden.

² Diese Auflagen betreffen insbesondere:

- a) Die Grösse, Gliederung und das Volumen des Baukörpers,
- b) Die Ausbildung der Gebäudefundationen,
- c) Die Grösse des Eingriffes in den gewachsenen Boden,
- d) Die Vorkehrungen gegen eine allfällige Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Entwässerungsbauten,
- e) Die eventuell nötigen, besonderen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten.

Art. 18

Sicherung der
Entwässerungsbau-
werke

¹ Zum Schutz der Entwässerungsbauwerke gilt für die im Nutzungsplan entsprechend bezeichnete Fläche ein Bau-, Bepflanzungs- und Befestigungsverbot. Das Bepflanzungsverbot schliesst hochstämmige Bäume und Büsche, das Befestigungsverbot schliesst Kofferung und Strassenbeläge aus.

² Der Schutz erstreckt sich ab Achse des Bauwerks 2.50 m zur Talseite und 4.00 m zur Bergseite, sowie 5.00 m zu Anfang und Ende aus. Massgebend zur Ermittlung der Achse ist der entsprechende Situationsplan. Ab Grenze der Schutzfläche gilt ein Freihalteraum von 4.00 m bis zur Baulinie.

Art. 19

Freihaltebereiche für
geplante Entwässerungs-
bauten

¹ Zur Freihaltung des Bodens für vorgesehene Entwässerungsmassnahmen gilt für die im Nutzungsplan entsprechend bezeichnete Fläche ein Bauverbot.

² Ausnahmen werden nur dann bewilligt, wenn sie die vorgesehenen Massnahmen nicht beeinträchtigen. Eine sorgfältige Interessensabwägung sowie eine Prüfung des Einzelfalles in Verbindung mit entsprechenden Auflagen ist durch den Gemeinderat vorzunehmen.

Art. 20

Gefahrengebiete

Für Bauten und Anlagen in diesen Gebieten 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.

4. Erschliessungsvorschriften

Art. 21

Groberschliessung

¹ Die Groberschliessung umfasst die von Gemeinde und Wegkorporation bereitgestellten Werke wie Strassen, Wasser und Abwasser.

² Sie wird, soweit zuständig, durch die Gemeinde- oder Hauptversammlung der Wegkorporation mit der Kreditgewährung beschlossen und richtet sich nach dem Nutzungsplan, der Bauordnung und den diesbezüglichen Werkplänen.

Art. 22

Private Anlagen

¹ Die Anschlüsse an die Groberschliessung der Gemeinde sind Sache des jeweiligen Grundstückbesitzers.

² Sie sind nach den rechtsverbindlichen Plänen, nach Weisung und unter Aufsicht des Gemeinderates zu erstellen, auszubauen und zu unterhalten. Die Vorschriften für den Anschluss an die Groberschliessung sind aus den einzelnen Werkreglementen ersichtlich.

Art. 23

Anschlussgebühren

¹ Für den Einkauf und Anschluss an die öffentlichen Anlagen der Erschliessung erheben Gemeinde und Wegkorporation Gebühren. Diese richten sich nach den jeweiligen Reglementen und Vorschriften

² Die Gebühren sind bei Rechtskraft der Baubewilligung fällig und innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung durch den Eigentümer des angeschlossenen Gebäudes zu bezahlen.

5. Überbauungsplan

Art. 24

Bauquartiere und
Überbauungen

¹ Für die Erstellung neuer Bauquartiere und Überbauungen kann der Gemeinderat von der Bauherrschaft oder dem Grundeigentümer die Vorlage eines Überbauungsplanes verlangen¹⁾.

² Grundeigentümer anstossender Liegenschaften, die für eine zukünftige Überbauung sinnvollerweise zum gleichen Bauquartier zugehörig betrachtet werden müssen, können durch den Gemeinderat unter Beitragspflicht an die Planungskosten angehalten werden, sich an der Erstellung des Überbauungsplanes zu beteiligen.

³ Die im Zusammenhang mit dieser Planung und deren Prüfung anfallenden Kosten tragen die Bauherrschaft oder die Grundeigentümer.

Art. 25

Änderungen genehmigter Überbauungspläne

Bedingt die Änderung eines genehmigten Überbauungsplanes eine Änderung der Groberschliessung, so trägt die verursachende Bauherrschaft alle anfallenden Kosten.

Art. 26

Verfahren

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

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.

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 allfällige öffentlich-rechtliche Einsprachen.

¹⁾ RBG: Art. 14

⁴ Mit der Genehmigung des Überbauungsplanes durch den Gemeinderat ist der Bauherr verpflichtet, die Grundprinzipien des Überbauungsplanes und der Gestaltung von Bauten und Umgebung einzuhalten.

6. Bau- und Gestaltungsvorschriften

Art. 27

Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand¹⁾ beträgt mindestens 8.00 m und wird von den Umfassungswänden an gerechnet. Die Grenzabstände²⁾ sind Sache des Nachbarrechts.

² Eingeschossige Bauten mit einer sichtbaren Höhe bis zu 3.30 m fallen bei der Berechnung des Gebäudeabstandes ausser Betracht.

³ Für Bauten in der Dorfkernzone und im Rahmen von Überbauungsplänen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen³⁾, sofern kein öffentliches Interesse dagegen steht.

Art. 28

Erdgeschosslage
über Niveaupunkt

¹ Der Erdgeschoss-Fussboden darf nicht höher als 1.50 m über dem Niveaupunkt liegen.⁴⁾

² In speziellen Fällen, welche erhebliche Terrainveränderungen bedingen – insbesondere bei ausgesprochener Hanglage oder bei schlechtem Baugrund - bestimmt der Gemeinderat den Niveaupunkt.

Art. 29

¹⁾ RBG: Art. 27 Abs. 1

²⁾ siehe Anhang

³⁾ RBG: Art. 27 Abs. 4

⁴⁾ BO: Art. 3

Fassadengestaltung Die Regelbauweise für Wohnhäuser bilden Holzbauten. Bei kombinierten Stein- und Holzbauten soll der Holzanteil mindestens die Hälfte der sichtbaren Fassadenfläche betragen.

Art. 30

Dachgestaltung ¹ Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit Vordach auszubilden und mit einem dunklen Dachbelag einzudecken. Walm-, Pult- und Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

² Die Dachneigung soll grundsätzlich 45 Grad alter Teilung nicht überschreiten.

³ Dachaufbauten sind statthaft. Deren Länge darf ein Drittel der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Die Maximalhöhe beträgt 2.00 m und der höchste Punkt darf den Dachfirst nicht überragen.

⁴ Liegende Dachfenster, Sonnenkollektoren und ähnliche technische Anlagen sind möglichst unauffällig in die Dachfläche einzufügen.

Art. 31

Reklamen und Antennen ¹ Aussenreklamen, Sonnenkollektoren, Schaukästen grösser als 0.80 m² und tiefer als 0.15 m, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte, Antennen und Satellitenempfangsanlagen mit einem Durchmesser grösser als 0,8 m bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

² Der Gemeinderat kann die Errichtung von Gemeinschaftsantennen anstelle von Einzelantennen verlangen.

Art. 32

Öffentliche Bezeichnungen ¹ Die Baubehörde ist berechtigt, an Hausmauern und Einfriedungen Tafeln für die Strassenbezeichnung und Schiebernummern anbringen zu lassen. Dabei entsteht keine Entschädigungspflicht zulasten der Gemeinde.

² Die einheitliche Ortsbeschilderung an öffentlichen Strassen und Wegen ist Sache der Gemeinde. Der Gemeinderat bestimmt den Standort und die Ausführung der Wegweiser und Informationshilfen.

Art. 33

Bauausführung

¹ Alle Bauten sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu erstellen und so zu unterhalten, dass die Sicherheit von Menschen, Tieren und Sachen gewährleistet ist.¹⁾

² Neubauten und wesentliche Um- und Anbauten werden nur bewilligt, wenn sie in energie- und schalltechnischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

³ Werden an bestehenden Bauten Nachisolierungen ausgeführt, darf von den zonengemässen maximalen Gebäudemassen sowie den Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

7. Bewilligungsverfahren

Art. 34

Bewilligungspflicht

Wer Bauten oder Anlagen errichten, ändern oder abbrechen will, bedarf einer behördlichen Bewilligung.²⁾

Art. 35

Vorentscheid

¹ Über grundsätzliche Fragen kann der Gemeinderat unter Einreichung begrenzter Unterlagen um einen Vorentscheid ersucht werden. Der Vorentscheid gibt keinen Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung und ist nicht rekursfähig.

² Die Behandlung von Vorentscheiden ist gebührenpflichtig.

Art. 36

¹⁾ RBG: Art. 30 und 31

²⁾ RBG: Art. 32

Vereinfachtes Verfahren

¹ Die folgenden Bauten und Anlagen unterliegen einer vereinfachten Bewilligungspflicht¹⁾, sofern sie 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.

² Im vereinfachten Verfahren sind dem Gemeinderat in zweifacher Ausfertigung die gleichen Unterlagen einzureichen wie im Regelfallverfahren. Der Gemeinderat entscheidet ohne Vorprüfung und ohne Publikation im Amtsblatt.

Art. 37

Baueingabe

¹ Das Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten²⁾, welche zur sachgemässen Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind. Die auf der Gemeindekanzlei erhältlichen Baugesuchs-Formulare sind vollständig auszufüllen.

² Alle Unterlagen sind dreifach, Pläne gefaltet, im Format A 4 (21 x 29,7 cm) einzureichen. Sie sind zu datieren und vom Bauherrn sowie vom Architekten oder Ingenieur zu unterzeichnen.

Art. 38

Pläne

¹ Mit dem Baugesuch sind die folgenden Pläne einzureichen³⁾:

- a) Situationsplan mit Angabe der Lage und Abstände der Baute gegenüber Strassen, Nachbargrundstücken und Gebäuden;

1) RBG: Art. 32 Abs. 2

2) BVO: Art. 17

3) BVO: Art. 18

- b) Erschliessungsplan mit vermassten Plänen des privaten Anschlusses von Strassen, Wegen, Wasser- und Abwasser an die Groberschliessung der Gemeinde;
- c) Projektpläne im Massstab von mindestens 1 : 100 für die Grundrisse aller Geschosse, sämtlicher Fassaden und alle zum Verständnis notwendigen Schnitte;
- d) Fassadenpläne mit der Höhenlage des Erdgeschossbodens gegenüber dem Niveaupunkt.

² Bei Änderung von Bauten und Anlagen ist der Zustand vor und nach der beabsichtigten Änderung darzustellen.

³ Aus den Plänen müssen mindestens ersichtlich sein: Konstruktionsstärken, Stockwerkskoten, Raumhöhen, Treppen- und Korridorbreiten, Innenmasse und Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie die Fenstergrössen.

Art. 39

Ergänzende
Unterlagen

¹ Der Baubeschrieb¹⁾ hat ergänzende Angaben zu den Plänen bezüglich Konstruktion, Installation, Wärme- und Schallschutz, Umgebung, Materialien und Farben zu enthalten.

² Der Gemeinderat kann zusätzliche Unterlagen anfordern²⁾ .

Art. 40

Baugespann

¹ Gleichzeitig mit der Baueingabe sind Profile aufzustellen. Aus ihnen muss der generelle Umriss der geplanten Baute ersichtlich sein. Firste sind zu profilieren.

² Die Profile dürfen vor dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung und Erledigung allfälliger privatrechtlicher Klagen nicht beseitigt werden. Danach sind sie innert 30 Tagen zu entfernen.

Art. 41

¹⁾ BVO: Art. 19

²⁾ BVO: Art. 21

Planänderungen

¹ Bei Abänderung der genehmigten Pläne ist das in diesem Abschnitt bestimmte Verfahren neu einzuleiten.

² Unwesentliche Änderungen, welche weder private noch öffentliche Interessen berühren, kann der Gemeinderat aufgrund nachträglicher Planvorlagen ohne eine nochmalige Ausschreibung bewilligen.

Art. 42

Gültigkeit der
Baubewilligung

¹ Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung erlischt, wenn der Bau nicht innerhalb eines Jahres vom Tag der rechtsgültigen Bewilligung, oder in Streitfällen vom Tag der Rechtskraft des Entscheides an, begonnen und ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird.

² Der Gemeinderat kann beim Vorliegen besonderer Gründe die Gültigkeit der Baubewilligung um ein Jahr verlängern.

Art. 43

Einstellung der Bau-
arbeiten

Der Gemeinderat ordnet die unverzügliche Einstellung der Bauarbeiten an, wenn:

- a) vor dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung mit den Bauarbeiten begonnen wird;
- b) der Bau in Abweichung zu den genehmigten Plänen und Unterlagen erstellt wird;
- c) rechtskräftige behördliche Auflagen und Weisungen nicht eingehalten werden.

Art. 44

Fachgutachten

Der Gemeinderat kann zur Prüfung und Abklärung spezieller Fragen und besonderer Probleme Fachleute seiner Wahl zuziehen. Die anfallenden Kosten trägt der Bauherr.

8. Kontrolle von Bauten

Art. 45

Meldepflicht

¹ Der Gemeindekanzlei sind die folgenden Bauetappen zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Erstellung des Schnurgerüsts mit Markierung der Erdgeschosskote und des Niveaupunktes. Der Gemeinderat kann eine Fachkraft mit der Kontrolle beauftragen. Die entstehenden Kosten werden dem Bauherrn weiterverrechnet.
- b) die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken;
- c) die Fertigstellung des Bauvorhabens.

Art. 46

Baukontrollen

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

² Die Baukontrollen erfolgen in der Regel innert drei Arbeitstagen nach Eingang der Meldung. Es ist Sache der Bauleitung, diese Kontrollen so frühzeitig anzumelden, dass keine unerwünschten Bauverzögerungen eintreten.

³ Beanstandungen werden der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich gemeldet und schriftlich dem Bauherrn bestätigt. Die Behebung der gerügten Mängel ist der Behörde zur Nachkontrolle zu melden.

Art. 47

Bezug und Benützung

¹ Bauten, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn sie trocken sind und ohne Gesundheitsschädigung bewohnt werden können.

² Das Benützen baufälliger Anlagen und Räume, welche nicht den wohn- oder arbeitshygienischen Anforderungen entsprechen, ist untersagt. Der Gemeinderat kann solche Räume mit einem Wohnverbot belegen.

- Art. 48**
- Immissionen von Bauarbeiten
- ¹ Lärmige Bauarbeiten zwischen 19.00 und 08.00 Uhr sind untersagt.
 - ² Während der Ausführung von Bauarbeiten muss jede übermässige Lärm- Geruchs- und Staubentwicklung etc. unterbleiben oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein erträgliches Mass reduziert werden.

- Art. 49**
- Baustellenentsorgung
- ¹ Baustellen sind nach den Vorschriften des Umwelt- und Gewässerschutzgesetzes sowie insbesondere der TVA zu entsorgen.
 - ² Das Merkblatt und die diesbezüglichen Weisungen der Gemeinde sind verbindlich.
 - ³ Die Verantwortung für die Entsorgung liegt beim Bauherrn.

9. Gebühren

- Art. 50**
- Grundsatz
- ¹ Für die Prüfung und Begutachtung der Baugesuche, der Ausfertigung damit verbundener Entscheide, sowie für die Bauüberwachung werden Gebühren erhoben. Sie richten sich nach den voraussehbaren Erstellungskosten und nach den mit dem Entscheid verbundenen Aufwendungen der Baubehörde. Der Gemeinderat legt die Gebühren fest.
 - ² Wird ein Baugesuch abgewiesen oder eine bewilligte Baute nicht errichtet, mindert sich die Gebühr um den Anteil der Bauüberwachung.
 - ³ Besondere Aufwendungen der Baubehörde werden nach Zeitaufwand verrechnet. Ferner trägt der Bauherr oder Grundeigentümer alle Kosten für Gutachten und Untersuchungen von Drittpersonen.
 - ⁴ Der Gemeinderat ist berechtigt einen Kostenvorschuss zu verlangen.

10. Kulturgüterschutz, Naturschutz

Art. 51

Inventare

¹ Im Nutzungsplan sind diejenigen Baugruppen, Objekte und Naturschutzgebiete eingetragen, welche den Mindestinhalt der Inventare gemäss Art. 9 des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz bilden.

² Die Naturschutzgebiete sind im Nutzungsplan 1 : 5000 bezeichnet.

Art. 52

Objekte

Die folgenden Objekte sind geschützt:

Nr. Bezeichnung:	LB-Nr.	Parz.Nr.:	Einstufung
1. Führli mit Umgebung	350 / 568	89	lokal
2. Gyseneggli mit Umgebung	372	487	lokal
3. Bergkirchli	498	211	lokal
4. Ortstockhaus	459	609	regional
5. Ruinen der Heidenhüttli	im Bergeten		regional

11. Schlussbestimmungen

Art. 53

Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann von den Vorschriften dieser Bauordnung Ausnahmen bewilligen, wenn sie den geltenden kantonalen und eidgenössischen Gesetzesbestimmungen und dem Zweck dieser Bauordnung nicht widersprechen und sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

² Ein Anspruch auf die Gewährung einer Ausnahme besteht nicht.

Art. 54

Vollzug

¹ Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat und seiner Organe.

² Er erlässt die zur Handhabung der Bauordnung nötigen Reglemente, Weisungen und Anordnungen.

Rekurs	<p>Art. 55</p> <p>¹ Gegen alle Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates kann innert 14 Tagen, vom Empfang der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich und begründet Beschwerde¹⁾ erhoben werden.</p> <p>² Gegen Entscheide des Regierungsrates kann binnen 30 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde²⁾ erhoben werden.</p>
Kantonale und eidgenössische Vorschriften	<p>Art. 56</p> <p>Die Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetze und Verordnungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>
Strafbestimmungen	<p>Art. 57</p> <p>Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung werden nach den Strafbestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.</p>
Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Art. 58</p> <p>Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle ihr widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere die Bauordnung vom 22. April 1977.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 59</p> <p>Die Nutzungsplanung und Bauordnung tritt nach der am 14. Dezember 2004 erfolgten Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 01. Mai 2005 in Kraft.</p>

¹⁾ RBG: Art. 56

²⁾ VRG

12. Anhang: Hinweise auf übergeordnetes Recht

Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz:

Art. 24

Grenzabstände

¹ Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich nachbarrechtlicher Abmachungen 4,00 m.

² Bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes, abzüglich 4,00 m.

³ Das Bauen auf die Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern gestattet.

⁴ Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50,0m² beträgt der Grenzabstand mindestens 1,50m, 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.

⁵ Die Grenzabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet. 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.

⁶ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstands Vorschriften.

Art. 31

Unterhalt der Bauten

¹ Alle Bauten und Anlagen sind vom Eigentümer 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

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 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 unterirdischen Gebäude und gebäudeähnliche Objekte sowie Fahrnisbauten einschliesslich beweglicher Unterkünfte wie Wohnwagen, welche länger als einen Monat pro Jahr auf der gleichen Liegenschaft abgestellt 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 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 Äusseren erneuert (Aussenrenovation, 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.

Kantonale Bauverordnung:

Art. 3

Mindestmass von
Räumen

¹ Alle zum Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen wenigstens 2.20 m lichte Höhe haben. Bei Räumen im Dachgeschoss muss wenigstens für die Hälfte der Bodenfläche diese Höhe vorhanden sein.

² Wohn- und Schlafzimmer von weniger als 14 m³ Inhalt und 6 m² Bodenfläche sind nicht gestattet.

Art. 5

Belichtung der
Räume

Wohn-, Schlaf und Arbeitsräume sollen mit seitlichen Fenstern versehen sein deren Lichtmass in Vollgeschossen mindestens 1:10, in Dachgeschossen mindestens 1:15 der Bodenfläche, immer aber mindestens 0,80 m² betragen muss.

ZGB

Art. 687

Pflanzen

¹ Überragende Äste und eindringende Wurzeln kann der Nachbar, wenn sie sein Eigentum schädigen und auf seine Beschwerde hin nicht binnen angemessener Frist beseitigt werden, kappen und für sich behalten.

² Duldet ein Grundeigentümer das Überragen von Ästen auf bebauten oder überbauten Boden, so hat er ein Recht auf die an ihnen wachsenden Früchte (Anries).

³ Auf Waldgrundstücke die aneinander grenzen, finden diese Vorschriften keine Anwendung.

EG - ZGB

Art. 130

¹ Vorbehältlich der Bestimmungen über Waldungen darf der Eigentümer eines Grundstückes Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4,2 Metern von der Grenze des nachbarlichen Eigentums pflanzen und aufwachsen lassen.

² Hiervon sind einzig ausgenommen niedere Gartenbäume und Gesträucher, welche jedoch auf Verlangen des Nachbars alljährlich im Herbst bis auf 4,2 Meter Höhe zurückgeschnitten werden müssen.

13. Skizzen zur Bauordnung

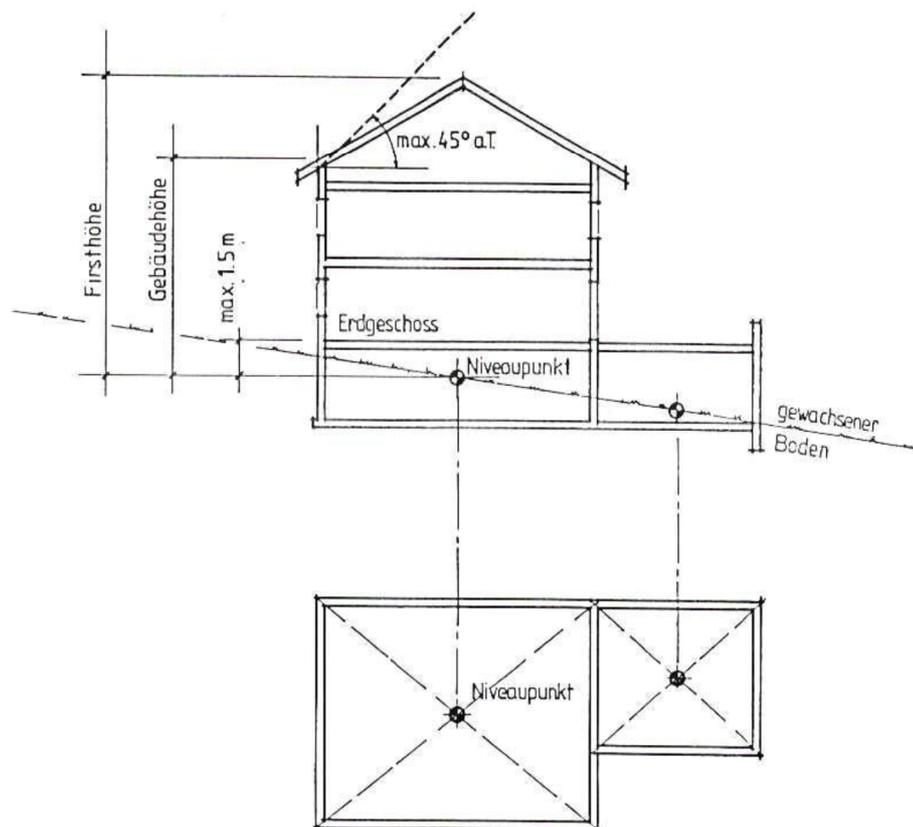
Skizze 1

Niveaupunkt, Art. 3 BO

Gebäude- und Firsthöhen, Art. 4 BO

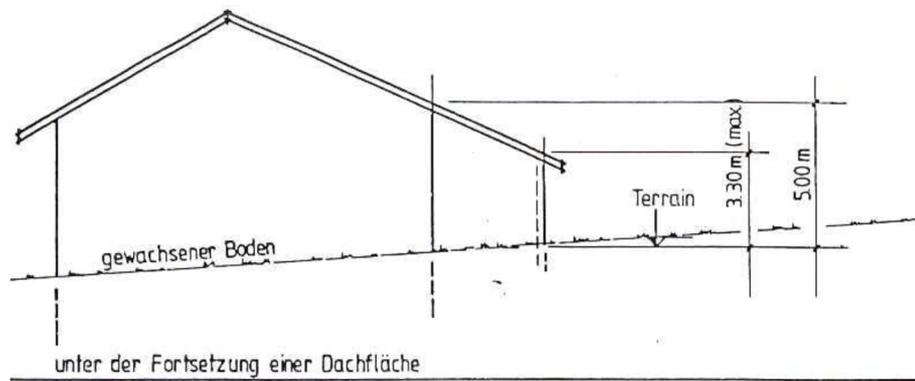
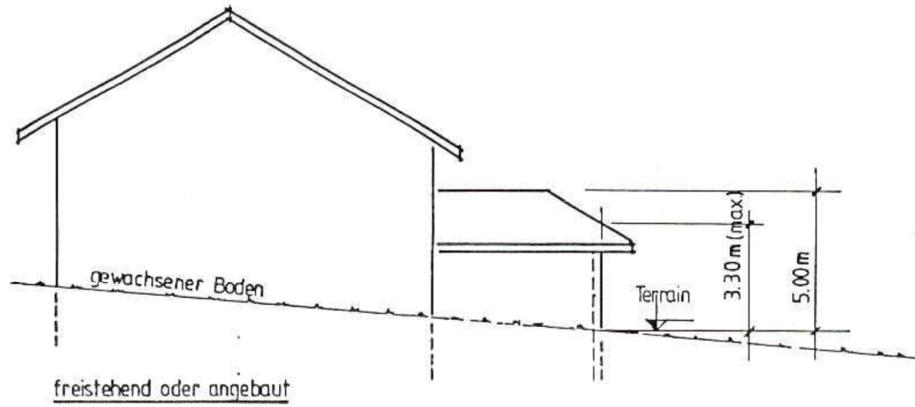
Erdgeschosslage über Niveaupunkt, Art. 28 BO

Dachneigung, Art. 30² BO



Skizze 2

Eingeschossige An- und Nebenbauten, Art. 5 BO



14. Sachregister

Inhalt:	Artikel:	Seite:
Abkürzungen	12	8
Anbauten, Nebenbauten	5	6
Änderungen im Überbauungsplan	25	17
Anrechenbare Landfläche	9	7
Anrechenbare Bruttogeschossfläche	9	7
Anschlussgebühren	23	16
Antennen	31	19
Aufhebung bisherigen Rechts	58	27
Ausnützungsziffer	9	7
Ausnahmen; Zuständigkeit des Gemeinderates	53	66
Aussichtsschutz	14	11
Bauausführung	33	20
Baubeschrieb	39	22
Baueingabe; Unterlagen	37	21
Baueingabe; Pläne	38	21
Baugespann	40	22
Baukontrollen	46	24
Bauprofile	40	22
Bauquartiere	24	17
Baustellenentsorgung	49	25
Belichtung der Räume	Anhang	30
Bereiche mit hohem Gefährdungspotential (rot)	16	13
Bereiche mit mittlerem Gefährdungspotential (blau)	17	14
Berechnung Ausnützungsziffer	9	7
Beschwerde gegen Entscheide	55	27
Bestehende Bauten	2	5
Bewilligungspflicht	Anhang	29
Bezug und Benützung von Bauten und Anlagen	47	24
Bruttogeschossfläche	9	7
Dachausbauten	11	8
Dachgeschoss	8	7
Dachgestaltung	30	19
Deponiezone	14	9
Dorfkernzone	14	9
Eingeschossige An- und Nebenbauten	5	6
Einstellung von Bauarbeiten	43	23
Erdgeschosslage über Niveaupunkt	28	18
Ergänzenden Unterlagen	39	2
Erschliessungsetappen	21	16

Inhalt:	Artikel:	Seite:
Fachgutachten	44	23
Fachleute	44	23
Firsthöhe	4	6
Fixpunkt; Beziehung Niveaulinie zu..	3	6
Freihaltebereiche für geplante Entwässerungsbauten	19	15
Gebäudeabstand	27	18
Gebäudehöhe	4	6
Gebühren; Grundsatz	50	25
Geschützte Objekte	52	26
Gewerbezone	14	10
Grenzabstand	Anhang	28
Groberschliessung	21	16
Gültigkeit der Baubewilligung	42	23
Immissionen; von Bauarbeiten	48	25
Inkrafttreten	59	27
Inventare; Kulturgüter- und Naturschutz	51	26
Kulturgüterschutz; Inventare	51	26
Landwirtschaftszone	14	11
Landfläche; anrechenbare	9	7
Meldepflicht; der Bauetappen	45	24
Minimale Ausnützung	10	7
Mindestmass von Räumen	Anhang	30
Naturschutz; Zonen	14	11
Naturschutz; Inventare	51	26
Nebenbauten und Anbauten	5	6
Niveau-Punkt	3	6
Niveau-Linie	3	6
Objektschutz; Zone	14	10
Öffentliche Bezeichnungen	32	19
Pflanzen	Anhang	30
Planänderungen; nachträgliche	41	23
Pläne	38	21
Private Anlagen	22	16
Profile für die Baueingabe	40	22

Inhalt:	Artikel:	Seite:
Quellwasserschutz	14	11
Reklamen	31	19
Rekurs	55	27
Schiebernummern	32	19
Sicherung der Entwässerungsbauwerke	18	15
Skipisten	14	12
Sonderbauvorschriften	15	13
Strafbestimmungen	57	27
Vereinfachtes Verfahren	36	21
Verfahren; bei Überbauungsplänen	26	17
Vollgeschoss	6	6
Vorentscheide des Gemeinderates	35	20
Wohnzone 2 a	14	9
Wohnzone 2 b	14	9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14	9
Zweck; der Nutzungsplanung	1	5