



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Engi

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

19. Mai 1995

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

12. September 1995

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	Niveau-Punkt	5
	Gebäudehöhe	5
	Firsthöhe	5
	Niedrige An- und Nebenbauten	6
	Baumassenziffer	6
	Vollgeschoss	6
	Untergeschoss	6
	Dachgeschoss	6
	Sichtbare Höhe	6
	RBG	6
	LSV	6
	TVA	6
	GEP	6
	BauVO	6
	Ausnützungsziffer	6
Art. 4	Ausnützungsberechnung	7
	Wintergärten	7
	Ausnützung bei geschlossener Bauweise	7
	Dachausbauten	7
	Nutzungsänderungen	7
	Recht auf Anspruch	8
2.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	8
Art. 5	Zoneneinteilung	8
	Änderungen der Zoneneinteilung	8
Art. 6	Zonenvorschriften	9
	Bauzone 1 Dorfkernzone	9
	Bauzone2a Wohnzone	9
	Bauzone 2b Wohnzone	9
	Bauzone 3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10

	Bauzone 4 Gewerbezone	10
	Bauzone 5 Industriezone	10
	Zone 6 Deponiezone	11
	Zone 7 Landwirtschaftszone	11
	Zone 8 Übriges Gemeindegebiet	11
	Zone 9 Schutzzone	12
	Zone 9a Objektschutz	12
	Zone 9b Landschaftsschutz	12
	Zone 9c Naturschutz	12
	Zone 9d Grund- und Quellwasserschutz	13
	Zone 9e Naturgefahren	13
Art. 7	Gefahrengebiete	15
3.	Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale	15
Art. 8	Planungspflicht	15
	Infrastruktur, Gestaltung	15
Art. 9	Verfahren	15
	Bekanntmachung	15
	Einsprachen	15
	Prüfung und Genehmigung	16
	Sichern der plangemässen Durchführung	16
Art. 10	Erhöhte Ausnutzung	16
Art. 11	Garagen und Einstellplätze	16
Art. 12	Werkleitungen und Erschliessungsanlagen	17
	Bau, Unterhalt und Übernahme privater Erschliessungsanlagen	17
Art. 13	Bodenverkauf	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
	Profil-Pflicht	18
	Kosten	18
	Vereinfachte Bewilligung	18
Art. 16	Vorbescheid	18

Art. 17	Gültigkeit der Baubewilligung	19
Art. 18	Meldepflicht	19
Art. 19	Baukontrollen	20
	Fristen	20
	Beanstandungen	20
	Nachkontrolle	20
Art. 20	Ausführung von Bauten	20
	Energiehaushalt	20
	Bezug von Bauten	20
	Immissionen von Bauarbeiten	20
	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	21
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	22
	Mauern und Einfriedungen	22
	Garagen	23
	Ausfahrten	23
Art. 27	Allgemeine Gestaltung	23
Art. 28	Dachaufbauten	24
Art. 29	Dachformen	24
Art. 30	Dachneigung	24
Art. 31	Reklamen und Anschläge	24
Art. 32	Gemeinschaftsantennen	24
Art. 33	Öffentliche Bezeichnungen	25
Art. 34	Wohnwagen	25
5.	Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz	25
Art. 35	Denkmalschutz, Objektschutz, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz	25
	Verzeichnisse	25

Objekte	25
Naturschutzgebiete	26
6. Schlussbestimmungen	27
Art. 36 Ausnahmen	27
Art. 37 Handhabung	27
Art. 38 Vollzug	27
Art. 39 Rekurs	27
Art. 40 Kantonale und eidgenössische Vorschriften	28
Art. 41 Strafbestimmungen	28
Art. 42 Inkraftsetzung	28
Art. 43 Inkraftsetzung	28
7. Anhang	29
7.1 Nachbarrechtliche Bestimmungen (s. insbesondere Kapitel V des RBG)	29
7.2 Skizzen	30
7.2.1 Ausnutzungsziffer	30
7.2.2 Firsthöhe, Gebäudehöhe, Erdgeschosshöhe, Niveaupunkt	31
7.2.3 Niedrige An- und Nebenbauten	32

Die Gemeinde Engi 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

Art. 1

Zweck

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

Art. 2

Geltungsbereich

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

Art. 3

Begriffserklärungen

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

Niveau-Punkt

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

Gebäudehöhe

² Als Gebäudehöhe gilt die vertikale Distanz zwischen der höchsten Schnittlinie von Gebäudelängswand und Dachfläche einerseits und dem Niveaupunkt andererseits.

Firsthöhe

³ Die Firsthöhe ist die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.

<i>Niedrige An- und Nebenbauten</i>	⁴ Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche Bauten bezeichnet, deren, 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.
<i>Baumassenziffer</i>	⁵ Die Baumassenziffer hält die Anzahl m ³ Baumasse pro m ² Bauland fest. Gemessen wird ab gewachsenem Terrain, jedoch ohne Lift- und Kaminaufbauten.
<i>Vollgeschoss</i>	⁶ Als Vollgeschoss gilt jedes Geschoss, welches über dem Niveaupunkt und unter dem Dachraum liegt.
<i>Untergeschoss</i>	⁷ Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht.
<i>Dachgeschoss</i>	⁸ Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht.
<i>Sichtbare Höhe</i>	⁹ Als sichtbare Höhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche einerseits und dem Schnittpunkt der Fassade und dem anschliessenden Terrain andererseits.
<i>RBG</i>	Kant. Raumplanungs- und Baugesetz (erlassen von der Landsgemeinde am 1. Mai 1988)
<i>LSV</i>	¹⁰ Lärmschutz-Verordnung
<i>TVA</i>	¹¹ Technische Verordnung über Abfälle
<i>GEP</i>	¹² Genereller Entwässerungsplan
<i>BauVO</i>	¹³ Bauverordnung vom 6. Juni 1989
<i>Ausnutzungsziffer</i>	¹⁴ Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (ABGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF). ¹⁵ 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 Erschliessungs-Anlagen (Treppen, Korridore, Lifte), welche nicht anrechenbare Flächen erschliessen.

¹⁶Die 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.

¹⁷Abgezogen 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 nicht, die Flächen von beheizten Wintergärten werden voll an die Geschossfläche angerechnet.

Ausnutzung bei geschlossener Bauweise

³ Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern wird auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichtet, sofern diese Bauten vor Inkraftsetzung dieser Bauordnung erstellt wurden.

Dachausbauten

⁴ Beim Ausbau von Dachgeschossen in Bauten, welche vor Inkraftsetzung dieser Bauordnung erstellt wurden, wird auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichtet.

Nutzungsänderungen

⁵ Nutzungsänderungen wie z.B. der nachträgliche Vollausbau von Dach- oder Untergeschossen, der nachträgliche Einbau von Heizungen in Wintergärten etc. sind bewilligungspflichtig.

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

2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Art. 5

Zoneneinteilung ¹ Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gebiet der Gemeinde Engi in die nachgenannten Zonen eingeteilt. Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen 1 : 2'000 und 1 : 10'000 und niedergelegt. Diese Pläne sind ein integrierter Bestandteil dieser Bauordnung. Sie liegen auf der Gemeindekanzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht und nicht zur Entnahme von detaillierten Massen.

Änderungen der Zoneneinteilung ² Änderungen in der Zoneneinteilung sind der Gemeindeversammlung vorzulegen und bedürfen der Genehmigung 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 Nebenbauten	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 2a 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, 9 und 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 2b Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung, Steuerung des Streubauweise zur Erhaltung der Landschaftlichen Schönheiten.	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird	2-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss	7.5 m	0.3	0.1	II	Wie Bauzone 2a. Zudem sind in dieser Zone sämtliche Kosten und Lasten für Erstellung und Unterhalt der Werkleitungen und Zufahrten sowie die für den Gewässerschutz anfallenden Kosten vollständig durch den Grundeigentümer oder den Bauberechtigten zu tragen.

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 3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten	Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freiplätze für Sport, Spiel und Erholung	---	---	---	---	II	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, so kann die Gemeinde Boden für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingetragenen Baubeschränkung belegen. Allfällige Enteignungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen über die Enteignung im Einführungsgesetz zum ZGB, für die Festsetzung von allfälligen Entschädigungen ist die Landes-Schatzungskommission zuständig. Die Ausnutzung von öffentlichem Boden kann vom Gemeinderat durch die Erstellung eines Überbauungsplanes festgelegt werden.
Bauzone 4 Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe	Gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 + 684 (ZGB) erwarten lässt.	3-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss	10.0 m	0.6	0.2	III	Der Gemeinderat kann, falls es die Art der Betriebe erfordert, besondere Bestimmungen oder Ausnahmen von den Zonenbedingungen erlassen. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und das Personal, welches für Wartung und Aufsicht verantwortlich ist, erstellt werden.
Bauzone 5 Industriezone	Entwicklungsgebiet für Industrie	Industrielle Betriebe, auch solche, deren Zweckbestimmung eine Störung der Nachbarschaft im Sinne von Art. 679 und Art. 684 (ZGB) erwarten lässt.	---	12.0	Baumassenziffer = 0.6		IV	Der Gemeinderat kann, falls es die Art der Betriebe erfordert, 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 und 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 Deponiezone	Gebiet für Landwirtschaft, vorbehalten der zeitlich begrenzten Spezialnutzung.	Spezialreglement, welches durch den Gemeinderat zu erlassen ist.	---	---	---	---	III	Siehe Spezialreglement.
Zone 7 Landwirtschaftszone	Ausscheidung von Gebieten, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung und die alpwirtschaftliche Nutzung 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.
Zone 8 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.	---	---	---	---	---	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 Nebbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 9 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 Vereinigungen sowie die betreffenden kantonalen Amtsstellen, welche sich mit den entsprechenden Anliegen befassen, sind anzuhören. Diese Bestimmungen gilt für die Zonen 9a bis und mit 9e.
Zone 9a Objektschutz	Erhaltung punktueller Schutzobjekte	Spezialvorschriften	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone					Der Gemeinderat kann spezielle Bestimmungen erlassen zum Schutz und zur Erhaltung der Objekte. Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 9b Landschaftsschutz	Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone					Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Insbesondere kann der vom Gemeinderat für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot (Variantenskipfahren) zum Schutz von Aufforstungen und Wildlebensräumen erlassen werden.
Zone 9c Naturschutz	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige oder gefährdete Tiere und Pflanzen.	Generelles Bauverbot, Spezialvorschriften.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone					Für Bauvorhaben und Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Insbesondere kann der vom Gemeinderat für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot (Variantenskipfahren) zum Schutz von Aufforstungen und Wildlebensräumen erlassen 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 9d Grund- und Quellwasserschutz	Schutz des Grundwassers und der Quellen, Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone					Die kantonalen Behörden sowie der Gemeinderat können besondere Bestimmungen erlassen. In dieser Zone bestehen Nutzungsbeschränkungen.
Zone 9e Naturgefahren	Bereiche, in welchen Naturgefahren, Rufenen, Lawinen, Überschwemmungen und Steinschlag nicht ausgeschlossen sind.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone					Bauten, die einen grossen Personenverkehr erwarten lassen, sind nicht gestattet. Die jeweils gültige Gefahrenzonenplanung der Gemeinde mit dazugehörigen Auflagen ist massgebend. Der Gemeinderat behält sich vor, im Einzelfall weitergehende Massnahmen bzw. Beschränkungen vorzuschreiben.

Art. 7

Gefahrengebiete

¹ Für Bauten und Anlagen, welche im Bereich von möglichen Naturgefahren, jedoch ausserhalb von Bauzonen liegen, ist die jeweils gültige Gefahrenzonenplanung der Gemeinde mit den dazugehörigen Auflagen massgebend.

² Ferner 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 die Grünanlagen und Kinderspielplätze, die Trottoirs und Strassen, die Anlagen für den ruhenden Verkehr, Bau- und Niveaulinien, die Höhenlage und die Begrenzung von Plätzen sowie die in solche legenden Werkleitungen einzutragen. Der Gemeinderat kann die Berücksichtigung weiterer Planungselemente verlangen.

Verfahren

Art. 9

Bekanntmachung

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

Einsprachen

² Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann 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 unter Beizug von Fachleuten den Überbauungsplan. Wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, genehmigt der Gemeinderat den Überbauungsplan und entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

Sichern der 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.

Zone	Hauptbauten	An- und Nebenbauten
Zone 1	0.7	0.25
Zone 2a	0.55	0.2
Zone 2b	0.4	0.2

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

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

Art. 11

Garagen und Einstellplätze

¹ Bei der Neu-Erstellung von Bauten, bei Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen von Bauten sind grundsätzlich genügend Einstellräume oder Abstellflächen für Personenwagen zu schaffen.

² Jeder Grundeigentümer, der weder auf seiner eigenen Liegenschaft noch in deren unmittelbarer Nähe Parkraum schaffen kann, ist

verpflichtet, solchen Parkraum anderweitig an geeignetem Ort zu erstellen. Die Massnahmen sind mit dem Gemeinderat abzusprechen und von diesem genehmigen zu lassen.

Art. 12

Werkleitungen und
Erschliessungsanlagen

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, Erschliessungsbeiträgen und Unterhaltskosten.

*Bau, Unterhalt und
Übernahme privater
Erschliessungsanlagen*

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

³ Die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde erfolgt gemäss den entsprechenden Reglementen oder, wo solche fehlen, auf Beschluss der Gemeindeversammlung. Die Übernahme kann nur erfolgen, wenn die Anlage den von der Gemeinde gestellten technischen Anforderungen entspricht.

Art. 13

Bodenverkauf

¹ Bei neuen Bauquartieren, deren Boden im Besitz der Öffentlichkeit ist, werden Bauplätze nur aufgrund eines Parzellierungsplanes sowie des dazugehörigen Reglementes abgegeben. Parzellenplan und Reglement werden von der Gemeindeversammlung genehmigt.

² Einzelbauplätze und Restflächen innerhalb der gewachsenen Bebauung werden mit Genehmigung der Gemeindeversammlung abgegeben.

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 und Art. 18 – 23 BauVO ein Baugesuch einzureichen. Für die Behandlung ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.

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

Profil-Pflicht ³ Bei Giebeldächern ist der First ebenfalls zu profilieren.

Kosten ⁴ Die Kosten für Fachgutachten und besondere vom Gemeinderat verlangte zusätzliche Pläne und Unterlagen gehen grundsätzlich zulasten des Bauwilligen oder des Grundeigentümers.

Vereinfachte Bewilligung ⁵ Folgende Bauten unterliegen einer vereinfachten Bewilligungspflicht (Baumeldung), sofern sie keines der folgenden Höchstmasse überschreiten (Art. 32.2 RBG):

- 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

Art. 16

Vorbescheid 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 Vorentscheide kann nicht rekurriert werden, und der definitive Entscheid wird nach Einreichen aller vorgeschriebenen und angeforderten Unterlagen getroffen. Für die Behandlung von Vorentscheiden ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.

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.

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 liegenden Werkleitungen genau einzumessen und den diesbezüglichen Plan der Gemeindekanzlei abzugeben.

Art. 19

Baukontrollen	¹ Den zuständigen Behörden ist jederzeit freier Zutritt zur Baustelle zu gewähren.
<i>Fristen</i>	² Baukontrollen haben innert höchstens 3 Arbeitstagen nach Eingang der Meldung zu erfolgen.
<i>Beanstandungen</i>	³ Beanstandungen sind der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich zu melden und dem Bauherrn schriftlich zu bestätigen.
<i>Nachkontrolle</i>	⁴ Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.

Art. 20

Ausführung von Bauten	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. Insbesondere ist hier auf Art. 30 RBG hingewiesen.
	² Ungenügend besonnte Wohnungen oder solche ohne genügende Durchlüftungsmöglichkeiten werden abgelehnt.
<i>Energiehaushalt</i>	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.
<i>Bezug von Bauten</i>	⁴ Der Gemeinderat kann die Benützung von baufälligen Anlagen und von nicht den wohn- und arbeitshygienischen Anforderungen entsprechenden Räumen untersagen. Bei Gefahr hat er die notwendigen Anordnungen zu treffen; diese sind auf Kosten des Bauherrn oder des Grundeigentümers auszuführen.
<i>Immissionen von Bauarbeiten</i>	⁵ Während der Ausführung von Bauarbeiten muss jede übermässige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung etc. unterbleiben oder durch

geeignete Schutzmassnahmen auf ein erträgliches Mass reduziert werden. Der Gemeinderat entscheidet von Fall zu Fall.

Baustellen-Entsorgung

⁶ Baustellen sind grundsätzlich gemäss den einschlägigen Vorschriften des Umweltschutzgesetzes, des Gewässerschutzgesetzes und insbesondere der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) zu entsorgen. Verantwortung und Kosten für die Entsorgung liegen beim Bauherrn. Details der Entsorgung sind mit dem Gemeinderat abzusprechen und von Fall zu Fall von diesem genehmigen zu lassen.

4.2 Abstände, Stellung und Höhenlage der Bauten

Art. 21

Gebäudeabstände

Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 8.0 m und wird grundsätzlich durch Art. 27 des kantonalen 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 des kantonalen RBG (Art. 27) 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-Einfahrten (Neu- oder Einbauten) beträgt der minimale Abstand von Gemeindestrassen in der Regel 5.0 m. Der Gemeinderat kann, je nach den örtlichen Gegebenheiten, grössere Abstände vorschreiben oder kleinere bewilligen.

Art. 24

Stellung der Bauten Die Gebäude und Gebäudegruppen sind grundsätzlich parallel zu Parzellengrenzen oder zur Strasse zu stellen. Abweichungen sind zulässig.

Art. 25

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

² In speziellen Fällen oder bei schlechtem Baugrund, welcher Aufschüttungen bedingt, werden diese Masse von Fall zu Fall vom Gemeinderat 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 Schneeräumung und Verkehrssicherheit je nach den herrschenden Verhältnissen beschränkt werden (Art. 76 Strassenverkehrsgesetz). Einfriedungen können weggelassen werden. Bei Nichterfüllung einer allfälligen privaten Friedpflicht können weder die Gemeinde noch der Viehbesitzer für Schäden haftbar gemacht werden.

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

Garagen ⁴ Fertiggaragen müssen sich, unter besonderer Berücksichtigung von Art. 27 dieser BO, gut in die Umgebung einfügen.

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 Renovationen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen usw. bei schützenswerten Objekten oder in deren unmittelbarer Nähe bedürfen besonders sorgfältiger Gestaltung.

³ Bei den in traditioneller Bauweise erstellten Bauten ist die Fenstersprossung beizubehalten. Neubauten sind grundsätzlich derart zu gestalten, dass die massstäbliche Wirkung erhalten bleibt, dies gilt insbesondere für Fenster, Dachformen, Baukuben, Farbgebung etc.

Art. 28

- Dachaufbauten
- ¹ In der Bauzone 1 sind Dachaufbauten gestattet. Die Länge derselben darf jedoch höchstens ein Drittel der gesamten Dachlänge und ihre Höhe nicht mehr als 1.50 m betragen.
- ² In den übrigen Bauzonen sind Dachaufbauten nur als kleine Dachfenster, Lauben, 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 auszubilden und mit einem dunklen Dachbelag einzudecken. Walm-, Pult- und Flachdächer sind zulässig, sofern Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Im Besonderen können sie gestattet werden, wenn sie in einer Baugruppe einheitlich durchgeführt werden.

Art. 30

- Dachneigung
- Die Dachneigung darf 45 ° nicht überschreiten.

Art. 31

- Reklamen und Anschläge
- Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, Parabolantennen, grösseren Firmenbezeichnungen, Funkantennen usw. ist bewilligungspflichtig.
Es wird auf die kantonale Bestimmungen verwiesen.

Art. 32

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

Art. 33

Öffentliche Bezeichnungen

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

Art. 34

Wohnwagen

Wohnwagen, Wohnmobile, Schiffe etc., die pro Jahr insgesamt mehr als einen Monat auf der gleichen Liegenschaft stehen, gelten als Bauten; die kantonalen Bestimmungen (Art. 32.4 RBG) sowie die Vorschriften dieser Bauordnung finden Anwendung.

5. Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz

Art. 35

Denkmalschutz,
Objektschutz,
Ortsbildschutz und
Landschaftsschutz

Verzeichnisse

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.

Objekte

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte:

<u>Bezeichnung</u>	<u>LB-Nr.</u>	<u>Parz.Nr.</u>
1. Steinbogenbrücke vor dem Dorfeingang		
2. Villa Bergen	570	170
3. Landesplattenberg (chem. Bergwerk)		

<u>Bezeichnung</u>	<u>LB-Nr.</u>	<u>Parz.Nr.</u>
4. Haus im Knie	296	124
5. Mühle im Sändli	290	153
6. Gruppe im Spicher:		
6a.	529	684
6b.	526	682
6c.	740	588
6d.	523	538
6e.	524	538
7. Unterhaus (Doppelhaus):		
7a.	342	91
7b.	343	92
8. Zweifamilienhaus		
8a.	282	157
8b.	281	158
9. Heidenhaus Grund	92	340
10. Hinterer Gigerhof	75	360
11. Brämenhaus	178	232
12. Haus im Brunnengaden	479	597
13. Haus Obergufel	517	535
14. Brämenhaus Städtli	326	98
15a. Heidenstäfeli)	
15b. Heidenhüttchen Ueblastal)	
15c. Heidenhüttchen Uebeli)	800
15d. Heidenhüttchen Stelliköpfe)	

Naturschutzgebiete

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

6. Schlussbestimmungen

Ausnahmen	<p>¹ Der Gemeinderat kann unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gewähren:</p> <ul style="list-style-type: none">- wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.- für provisorische Bauten. <p>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.</p> <p>³ Ein Anspruch auf die Gewährung einer Ausnahme besteht nicht.</p>
Handhabung	<p>Art. 36</p> <p>Die Handhabung der Bauordnung und der darauf beruhenden Beschlüsse, Reglemente und Vorschriften ist Sache des Gemeinderates und der gemeinderätlichen Baukommission.</p>
Vollzug	<p>Art. 37</p> <p>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.</p>
Rekurs	<p>Art. 38</p> <p>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.</p>

Kantonale und eidgenössische Vorschriften	Art. 39 Die weitergehenden oder zwingenden Vorschriften der kantonalen oder eidgenössischen Gesetze und Verordnungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Strafbestimmungen	Art. 40 Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung werden gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen RBG geahndet.
Inkraftsetzung	Art. 41 Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Glarus in Kraft.
Inkraftsetzung	Art. 42 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

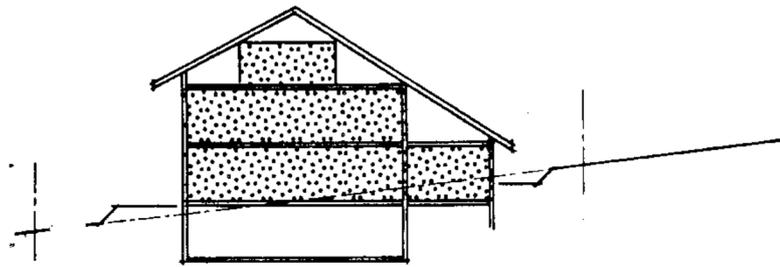
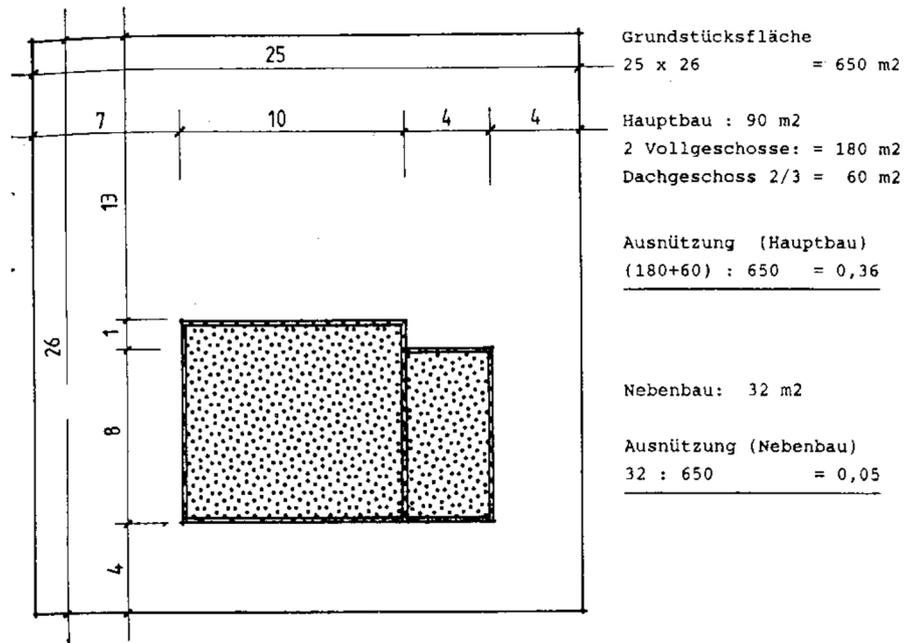
7.1 Nachbarrechtliche Bestimmungen (s. insbesondere Kapitel V des RBG)

- Grenzabstände
- Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4.00 m.
 - Bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Höhe (Art. 3.9) des höheren Gebäudes, abzüglich 4.00 m.
 - Das Bauen auf der Grenze ist bei der 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 an gerechnet.
 - Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

7.2 Skizzen

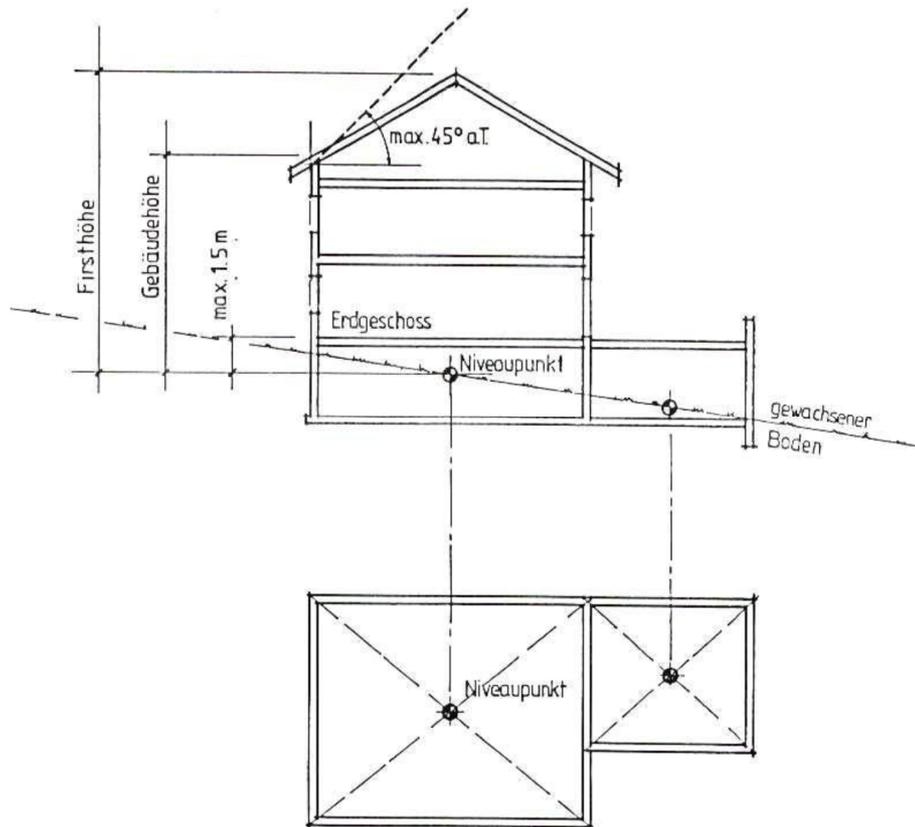
7.2.1 Ausnutzungsziffer

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



7.2.2 Firsthöhe, Gebäudehöhe, Erdgeschosshöhe, Niveaupunkt

Erdgeschosshöhe über Niveaupunkt Art. 25 BO



7.2.3 Niedrige An- und Nebenbauten

