



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Haslen

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

24. November 2006

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

14. August 2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	2
Art. 1	Geltungsbereichsbereich	2
Art. 2	Zweck	2
Art. 3	Zuständigkeit	2
Art. 4	Ausnahmen	3
2.	Planungsmittel	3
Art. 5	Nutzungsplan	3
Art. 6	Rahmenplan	3
Art. 7	Überbauungsplan	4
Art. 8	Verfahren, Überbauungsplan	4
Art. 9	Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale	5
Art. 9.1	Planungspflicht	5
Art. 9.2	Infrastruktur und Gestaltung	5
Art. 9.3	Erstwohnungsanteil	6
Art. 9.4	Bodenverkauf	6
Art. 9.5	Planungszone	6
3.	Allgemeine Vorschriften	6
Art. 10	Begriffsbestimmungen	6
Art. 11	Bauvoraussetzungen	6
Art. 11.1	Baubewilligung	6
Art. 11.2	Meldepflicht anstelle der Baubewilligung	7
Art. 12	Baueingaben, Baukontrollen und Ausführung der Bauten	8
Art. 13	Baueingaben und Gebühren	8
Art. 14	Umgebungsplan	8
Art. 15	Profilpflicht	8
Art. 16	Gestaltung	8
Art. 17	Ortsbildschutz im Ortsteil Nidfurn	9
Art. 18	Hochbauverbot	10
Art. 19	Verkehrssicherheit	10

Art. 20	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	10
Art. 21	Garagen und Einstellplätze	10
Art. 22	Erschliessungsanlagen	11
Art. 22.1	Bau, Unterhalt und Übernahme privater Erschliessungsanlagen	12
Art. 23	Meteorwasser	12
Art. 24	Öffentliche Bezeichnungen	12
Art. 25	Wohnwagen	12
Art. 26	Ausführung , Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen	13
Art. 26.1	Grundsätze zur Ausführung von Bauten und Anlagen	13
Art. 26.2	Energiehaushalt	13
Art. 26.3	Schallschutz	13
Art. 26.4	Behindertengerechtigkeit	13
Art. 26.5	Emissionen	14
Art. 26.6	Kaminhöhe	14
Art. 26.7	Bauarbeiten	14
Art. 26.8	Baustellenentsorgung	14
4.	Zonenvorschriften	15
Art. 27	Zonenvorschriften	15
Art. 28	Änderung der Zoneneinteilung	15
Art. 29	Gefahrengebiete	15
Art. 30	Erhöhte Ausnutzung	16
Art. 31	Gebäudeabstand	16
Art. 31.1	Gebäudeabstand in besonderen Verhältnissen	16
Art. 32	Stellung der Bauten	17
Art. 33	Maximale Erdgeschosslage über Niveaupunkt	17
Art. 34	Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	17
Art. 34.1	Mauern und Einfriedungen	18
Art. 34.2	Garagen	18
Art. 34.3	Ausfahrten	18
Art. 35	Allgemeine Gestaltung	18
Art. 35.1	Dachaufbauten	19

Art. 35.2	Giebelhöhe	19
Art. 36	Reklamen und Anschläge	19
Art. 37	Gemeinschaftsantennen	19
5.	Baubewilligungsverfahren	20
Art. 38	Baugesuch	20
Art. 38.1	Vorentscheid	20
Art. 38.2	Bauentscheid	20
Art. 38.3	Bescheinigungen und Auflagen	21
Art. 39	Baubeginn und Baufristen	21
Art. 39.1	Gültigkeit der Baubewilligung	21
Art. 39.2	Verlängerung der Baubewilligung	21
Art. 40	Bauausführung, Änderungen	22
Art. 40.1	Bausicherheit und Hygiene	22
Art. 40.2	Meldepflicht	22
Art. 40.3	Baukontrollen, Bauabnahme	23
Art. 41	Bauausführung, Änderungen	23
Art. 42	Bauausführung, Änderungen	23
Art. 43	Bauausführung, Änderungen	23
Art. 44	Immissionen von Bauarbeiten	24
Art. 45	Prüfungs- und Behandlungsgebühren	24
6.	Vollzugs- und Schlussbestimmungen	24
Art. 46	Verantwortlichkeit	24
Art. 47	Strafbestimmungen	24
Art. 48	Einstellung der Bauarbeiten, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	25
Art. 49	Rechtsmittel	25
Art. 50	Inkrafttreten	25
Art. 51	Rekurs	25
Anhang 1	Abkürzungen / Hinweise	26
Anhang 2	Begriffserklärungen	28
	Ausnützungsziffer Schema	31

Gebäudeabstand Art. 27 RBG	32
Niedrige An- und Nebenbauten / Niveaupunkt	33
Abstand bei Ausfahrten Art. 20 BO	35
Anhang 3 Liste schützenswerte Objekte (Kulturobjekte)	36
Anhang 4 Zonenvorschriften; Details	38
Dorfkernzone Hasle Leuggelbach	38
Bauzone I	38
Nidfurn Dorfzone	38
Wohnzone	38
Haslen Nidfurn Bauzone 2 a	38
Leuggelbach Bauzone 2	38
Wohnzone	38
Haslen Nidfurn Bauzone 2 b	38
Wohnzone	38
Haslen Bauzone 2 c	38
Ferienhauszone	39
Haslen	39
Bauzone 3	39
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	39
Haslen Bauzone 4	39
Leuggelbach Bauzone 3 a	39
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	39
Leuggelbach Bauzone 3 b	39
Gewerbezone	40
Haslen Bauzone 5	40
Leuggelbach Bauzone 4	40
Nidfurn Gewerbezone	40
Mischzone Wohnen und Arbeiten 3	40
Leuggelbach Bauzone 3	40
Industriezone	40
Haslen Bauzone 6	40
Arbeitszone	41
Leuggelbach Bauzone 5	41
Deponiezone	41
Haslen Zone 7	41

Landwirtschaftszone	41
Haslen Zone 8	41
Leuggelbach Zone 6	41
Nidfurn Landw.-Zone	41
Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	41
Haslen Zone 9	41
Übriges Gemeindegebiet	42
Haslen Zone 10	42
Leuggelbach Zone 7	42
Schutzzone	42
Haslen Zone 11	42
Objektschutz	42
Haslen Zone 11 a	42
Landschaftsschutz	43
Haslen Zone 11 b	43
Naturschutz	43
Haslen Zone 11 c	43
Quell- und Grundwasserschutz	43
Haslen Zone 11 d	43
Leuggelbach Zone 8 c	43
Naturgefahren	44
Haslen Zone 11 e	44
Leuggelbach Zone 8 d	44

Die Gemeinde Haslen erlässt, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG), die nachstehende Bauordnung.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 10

Geltungsbereichs-
bereich

¹ Die Vorschriften der Bauordnung gelten für das Gemeindegebiet Haslen mit den Ortschaften Haslen, Leuggelbach und Nidfurn. Sie finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

² Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten. Das in Anhang 1 enthaltene Verzeichnis verweist auf die wichtigsten Erlasse und Rechtsnormen.

Art. 11

Zweck

Die Bauordnung, in Verbindung mit den entsprechenden Plänen, ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Sie fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart der Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Art. 12

Zuständigkeit

Im Folgenden betreffen Personenbezeichnungen männliche und weibliche Personen. Der Vollzug der Bauordnung obliegt dem Gemeinderat. Er kann die zur Einführung und Handhabung nötigen Reglemente, Weisungen und Anordnungen erlassen. Die Handhabung der Bauordnung und der darauf beruhenden Beschlüsse, Reglemente und Vorschriften ist Sache des Gemeinderates und der gemeinderätlichen Baukommission. Der Gemeinderat kann zur Bildung einer Ortsbildschutzkommission Nidfurn einen sachkundigen Berater beiziehen. Alle Baubegehren im Ortsbildschutzgebiet können, solche bei schützenswerten Bauten, Bauteilen und Anlagen müssen der Ortsbildschutzkommission vorgelegt werden. Art.17 BO regelt die Einzelheiten.

Art. 13

Ausnahmen

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

- a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.
- b) 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. Ein Anspruch auf Gewährung einer Ausnahme besteht nicht. Für die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen bzw. deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern, muss gemäss Art. 34, 35 und 36 RBG um eine Ausnahmegewilligung bei der kantonalen Baudirektion nachgesucht werden.

2. Planungsmittel

Art. 14

Nutzungsplan

Der Nutzungsplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet Bauzonen, die Landwirtschaftszone, die Schutzzonen und weitere Zonen. Er legt Gebiete fest, in denen nur auf Grund rechtskräftiger Überbauungspläne Baubewilligungen erteilt werden können. Der Nutzungsplan bezeichnet ausserdem Flächen, die mit einem Hochbauverbot belegt sind.

Erlass und Änderung des Nutzungsplanes sind in Art. 54 RGB geregelt.

Art. 15

Rahmenplan

Sofern ein Rahmenplan erstellt wird, kann damit allfälliges Baugelände einer späteren Einzonungs- und Erschliessungsetappe zugewiesen werden.

Der auf den kantonalen Richtplan abgestimmte Rahmenplan ist besonders bei der Anlage von Werkleitungen zu berücksichtigen. Er ist ein

Arbeitsinstrument des Gemeinderates und hat für das Grundeigentum keinen verbindlichen Charakter. Für Rahmenplangebiete ist die Gemeinde nicht zu Beiträgen an die Infrastruktur verpflichtet.

Art. 16

Überbauungsplan

¹ Der Überbauungsplan regelt die Überbauung und Erschliessung eines zweckdienlich abgegrenzten Gebietes der Bauzonen.

² Der Überbauungsplan enthält in der Regel:

- a) Angaben über die Bauweise, die Lage und die Stellung der Bauten und Anlagen sowie Nutzungsverlegungen und Nutzungskonzentrationen;
- b) die bestehenden und vorgesehenen Erschliessungseinrichtungen;
- c) die bisherigen und zukünftigen Grundstücksgrenzen;
- d) Vorschriften über Stellung und Gestaltung der Bauten, die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen und allfälliger gemeinschaftlicher Einrichtungen. Erlass und Änderung des Überbauungsplanes sind durch Art. 8 der BO geregelt.

Art. 17

Verfahren,
Überbauungsplan

Ein Überbauungsplan muss erstellt werden, wenn dies im Nutzungsplan vorgeschrieben ist.

Ein Überbauungsplan kann durch die jeweiligen Grundeigentümer erstellt werden, falls die notwendigen Bedingungen erfüllt sind.

Ein Überbauungsplan kann von Amtes wegen durch den Gemeinderat eingeleitet werden, falls übergeordnete Interessen vorliegen. Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck und die Abgrenzung des Überbauungsplangebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekannt zu geben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Gegen die Einleitung des Überbauungsplanverfahrens kann beim Gemeinderat innerhalb von 30 Tagen seit der Publikation Einsprache erhoben werden. Bei der Planbearbeitung sollen die Grundeigentümer gebühlich mit einbezogen und informiert werden. Vor der Planaufgabe sind sie schriftlich zu benachrichtigen.

Der Überbauungsplan wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist kann jedermann, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat schriftlich Einspruch erheben. Die Einsprache ist zu begründen. Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeinderat über die Genehmigung des Überbauungsplans. Gegen diesen Entscheid kann binnen 30 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeinderat den Überbauungsplan des Gebietes zu Lasten der Grundeigentümer im Grundbuch anmerken.

Die Kosten der Überbauungsplanung gehen vollumfänglich zu Lasten des Beteiligten des Überbauungsplans. Die Planungskosten sind in der Regel nach der Fläche ihrer Grundstücke auf die Grundeigentümer zu verteilen. Das Vorteilsprinzip ist angemessen zu berücksichtigen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.

Art. 9 Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale

Art. 9.1

Planungspflicht

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

Art. 9.2

Infrastruktur
und Gestaltung

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

Art. 9.3

Erstwohnungsanteil Um genügend Wohnraum für die ansässige Bevölkerung sicherzustellen, kann der Gemeinderat im Rahmen von Überbauungsplänen einen Erstwohnungsanteil verlangen.

Art. 9.4

Bodenverkauf a) Die Abgabe von Boden, welcher im Besitz der Öffentlichkeit ist, erfolgt nur aufgrund eines Parzellierungsplanes sowie des dazugehörenden Reglements. Bauplätze ausserhalb der vorgesehenen schrittweisen Überbauung werden grundsätzlich nicht abgegeben.
b) Parzellenplan und Reglement werden von der Gemeindeversammlung genehmigt.

Art. 9.5

Planungszone Muss der Nutzungsplan angepasst werden, kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Es ist auf Art. 17 RBG verwiesen.

3. Allgemeine Vorschriften

Art. 10

Begriffsbestimmungen Im Anhang 2 sind die wichtigsten Begriffe definiert.

Art. 11 Bauvoraussetzungen

Art. 11.1

Baubewilligung Wer Bauten oder Anlagen errichten, ändern oder abbrechen will, bedarf einer Baubewilligung.
Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:

- a) Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden, eingeschlossen Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;
- b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen;
- c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;
- d) alle baulichen Massnahmen an geschützten Bauten oder Bauteilen;
- e) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat im Jahr auf der gleichen Liegenschaft aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;
- f) Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Wasser- und Kanalisationsleitungen und dergleichen;
- g) Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen;
- h) Lagerplätze, Materialentnahmestellen wie z.B. Kiesgruben, Deponien für Abfälle, Bauschutt und dergleichen sowie Düngerstätten;
- i) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen sowie Ausserantennen und Funkmasten;
- k) Reklameeinrichtungen wie Leuchtreklamen, Firmentafeln, Schaukästen und dergleichen;
- l) Camping- und Caravanplätze.

Art. 11.2

Meldepflicht anstelle
der Baubewilligung

Anstelle des Baubewilligungsverfahrens unterliegen folgende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone nur der Meldepflicht zuhanden des Gemeinderates:

- a) Bauten und Anlagen, welche die folgenden Höchstmasse nicht überschreiten:
 - - Gesamthöhe 2 m (über Niveaupunkt)
 - - Fläche 10 m²
 - - Rauminhalt 20 m³;
- b) Firmentafeln und Reklamen von weniger als 0.5 m², sofern sie keinen öffentlichen Boden oder Luftraum beanspruchen;

- c) Baubaracken für bewilligte Bauvorhaben sowie Baureklamen entlang Privat- und Gemeindestrassen für die Zeit der Bauarbeiten, ausgenommen Wohnbaracken.

Art. 12

Baueingaben, Baukontrollen und Ausführung der Bauten

Für alle Neu- und Umbauten kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, dass der entsprechende Boden gemäss Art. 19 RBG und Art. 33 RBG erschlossen und baureif ist.

Art. 13

Baueingaben und Gebühren

Für jedes Bauvorhaben ist nach Art. 32 des RBG ein Baugesuch einzureichen. Die Erledigung seitens der Gemeinde erfolgt in der Regel innerhalb von 4 Wochen. Für die Behandlung ist eine vom Gemeinderat festzusetzende und dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten. Kosten für Fachgutachten und vom Gemeinderat zusätzlich verlangte Pläne und Unterlagen gehen grundsätzlich zulasten des Bauwilligen oder des Grundeigentümers.

Art. 14

Umgebungsplan

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

Art. 15

Profilpflicht

Bei Giebeldächern ist der First ebenfalls zu profilieren.

Art. 16

Gestaltung

Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet ist. Bauten, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören oder beeinträchtigen, sind untersagt.

Der Gemeinderat kann zugunsten einer besseren Einordnung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild angemessene Auflagen bezüglich der Baugestaltung, der Stellung der Bauten und der

Umgebungsgestaltung machen. Offensichtliche Missstände sind auf Weisung des Gemeinderates auf Kosten des Grundeigentümers zu beheben.

Art. 17

Ortsbildschutz im
Ortsteil Nidfurn

Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten gemäss Anhang 3. Der Nutzungsplan legt die Ortsbildschutzgebiete, die schützenswerten Bauten, Bauteile und Anlagen sowie die Gebiete mit Hochbauverbot fest. Im Schutzzonenplan sind die Einzelheiten geregelt. Als Anhang 3 dieser Bauordnung ist eine Liste mit den schützenswerten Bauten beigefügt. Die Bauten und Anlagen in den Ortsbildschutzgebieten sind zu erhalten, soweit sich nicht ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes, Bedürfnis nachweisen lässt.

Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich die Ersatz-, Neu- und Anbauten sowie die Umgebungsgestaltung bezüglich Volumen, äusserer Erscheinung, Dachgestaltung und der Umgebungsgestaltung derart in das vorherrschende Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Soweit der Ortsbildschutz Abweichungen von der Regelbauweise erfordert, können sie gestützt auf Art. 4 der BO ausnahmsweise bewilligt werden.

Der Abbruch bestehender Bauten in den Ortsbildschutzgebieten wird nur erlaubt, wenn die Baubewilligung für einen Neubau, dessen Ausführung gesichert ist, gleichzeitig erteilt wird und der Neubau die ortbauliche Bedeutung der abzubrechenden Bauten wahrt oder das Ortsbild mit dem Neubau verbessert wird. Ferner können Abbrüche bestehender Bauten auch ohne Ersatz durch einen Neubau bewilligt werden, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Freihaltung sonst im öffentlichen Interesse liegt.

Alle Baubehörden im Ortsbildschutzgebiet können, solche bei schützenswerten Bauten, Bauteilen und Anlagen müssen der ständigen Ortsbildschutz-Kommission vorgelegt werden.

Der Ortsbildschutzkommission Nidfurn gehören nebst der Vertretung des Gemeinderates, Fachpersonen aus der Gemeinde oder von ausserhalb sowie Vertretungen von privaten Organisationen an. Die Ortsbildschutzkommission hat gegenüber dem Gemeinderat konsultativen Charakter. Sie arbeitet ehrenamtlich.

Art. 18

Hochbauverbot

Die mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Sie können, soweit sie zu den Bauzonen gehören, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

Art. 19

Verkehrssicherheit

Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze sowie Einfriedungen und Pflanzen dürfen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

Der Gemeinderat kann die Anpassung oder die Beseitigung gefährlicher Anlagen, Einfriedungen und Pflanzen im Interesse der Verkehrssicherheit verfügen. Der Sicherheitsabstand gemäss kantonalem Strassengesetz muss immer gewährleistet werden.

Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 20

Abstellplätze für
Motorfahrzeuge

Die Eigentümer (Bauherren) von Bauten und Anlagen haben den Nachweis zu erbringen, wo und in welcher Anzahl die Nutzer der Liegenschaft die Motorfahrzeuge auf ihrem Grundstück oder in nächster Nähe abstellen.

Der Gemeinderat setzt die Anzahl der Abstellplätze aufgrund der zu erwartenden Bedürfnisse fest. Bei sich ändernden Bedürfnissen kann der Gemeinderat verlangen, dass die Anzahl der Abstellplätze den tatsächlichen Verhältnissen angepasst wird.

Art. 21

Garagen und Ein-
stellplätze

Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 2.5 m Breite aufweisen und werden immer auf die Verkehrssicherheit überprüft. Rampen dürfen eine max. Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und mindestens 3.5 m Länge vorhanden sein. Eine Skizze

im Anhang 4 veranschaulicht diese Masse. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Dorfzone, kann der Gemeinderat davon abweichende Masse festlegen.

Bei der Neu-Erstellung von Bauten, bei Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen von Bauten sind Einstellräume oder Abstellflächen für Personen- wagen zu schaffen.

- a) Die Anzahl der verlangten Plätze richtet sich grundsätzlich nach der untenstehenden Tabelle und wird im Einzelfall vom Gemeinderat bestimmt.
- b) Sollte die Erstellung von Parkflächen aufgrund örtlicher Verhältnisse nicht möglich oder mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden sein, erhebt der Gemeinderat eine Ablösesumme gemäss separatem Reglement.
- c) Sollten Parkplätze auf fremdem Grund erstellt werden, gelten diese als Pflichtparkplätze, sofern sie vertraglich oder grundbuchlich sichergestellt sind.
- d) Anzahl der zu erstellenden Plätze für:

Wohnbauten inkl. Ferienhäuser: Wohnfläche	1 Parkplatz	pro 100 m2 Wohnfläche
--	-------------	-----------------------

Gastbetriebe:	1 Parkplatz	pro 4 Sitzplätze
---------------	-------------	------------------

Läden und Verkaufsgeschäfte: jedoch und Ladenfläche	1 Parkplatz mind. 1 Parkplatz 1 Kundenparkplatz	pro Betrieb pro 3 Arbeitsplätze pro 25 m2
--	---	---

Industrie und Gewerbe jedoch	1 Parkplatz mind. 1 Parkplatz	pro Betrieb pro 3 Arbeitsplätze
---------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

Art. 22

Erschliessungsanlagen

Für die Erstellung der Zuleitung für Hauswasser und Elektrizität gelten die entsprechenden Verordnungen und Reglemente der Gemeinde. Die Kanalisation wird gemäss GEP und Abwasserverordnung erstellt. Die Verordnungen und Reglemente sind ebenfalls massgebend für die Höhe von Gebühren, Erschliessungsbeiträgen und Unterhaltskosten.

Art. 22.1

Bau, Unterhalt und
Übernahme privater
Erschliessungsanla-
gen

- a) Bau, Ausbau und Korrektur 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.
- b) Die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde erfolgt auf Beschluss der Gemeindeversammlung. Die Übernahme kann nur erfolgen, wenn die Anlage den von der Gemeinde gestellten technischen Anforderungen entspricht.

Art. 23

Meteorwasser

Meteorwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Kanalisationsverordnung.

Art. 24

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. 25

Wohnwagen

- a) Wohnwagen, die pro Jahr insgesamt mehr als zwei Monate auf der gleichen Liegenschaft abgestellt werden, gelten als Gebäude. Die entsprechenden Bestimmung
- b) gen des RBG sowie die Vorschriften dieser Bauordnung finden Anwendung.
- c) Für das regelmässige vorübergehende Abstellen von Wohnwagen in der Dauer von insgesamt weniger als zwei Monaten pro Jahr ist eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.

Art. 26 Ausführung , Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 26.1

Grundsätze zur Ausführung von Bauten und Anlagen

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbe-polizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen. (Art. 30 RBG) Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den gelten- den Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist oder wenn öffentliche Interessen nicht dagegen sprechen.

Insbesondere sind zu berücksichtigen:

Art. 26.2

Energiehaushalt

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur be- willigt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen. Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolati- onen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firshöhen, Gebäudelänge so- wie Gebäudeabstände um Isolationsstärke abgewichen werden.

Art. 26.3

Schallschutz

Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur be- willigt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschrif- ten entsprechen.

Art. 26.4

Behindertengerech- tigkeit

Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.

Art. 26.5

Emissionen

Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Art. 26.6

Kaminhöhe

Es sind die "Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach" einzuhalten.

Ausnahmen können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn die Anwendung der Empfehlungen unverhältnismässig ist und keine übermässigen Emissionen zu erwarten sind. Entsprechende Gesuche sind zu begründen.

Art. 26.7

Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bei Bauarbeiten, die übermässige Emissionen verursachen, bestimmt der Gemeinderat die Bauzeiten und allenfalls andere erforderliche Abwehrmassnahmen. Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall gemäss der einschlägigen kantonalen Verordnung zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt. Bauabfälle sind getrennt zu sammeln und zu beseitigen.

Art. 26.8

Baustellenentsorgung

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. Zonenvorschriften

Art. 27

Zonenvorschriften

Detaillierte Vorschriften siehe Anhang 4.

Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gebiet der Gemeinde Haslen in die im Anhang 4 genannten Zonen eingeteilt. Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen der Ortsteile Haslen, Leuggelbach und Nidfurn im Massstab 1:2'000 und 1:10'000 niedergelegt. Diese Pläne sind integrierte Bestandteile dieser Bauordnung. Sie liegen auf der Gemeindekanzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht und nicht zur Entnahme von detaillierten Massen. Die Spezialpläne der kantonalen Behörden sind massgebend. Die Dorfzone Nidfurn ist dem Ortsbildschutz unterstellt. Neu- und Umbauten haben sich in Bezug auf Proportionen, Gebäude- und Firsthöhe, Dachgestaltung, Bauweise und Stellung der Bauten den anliegenden Bauten anzupassen. Es muss sich um eine "offene Bauweise" mit bestehender Dichte handeln.

Art. 28

Änderung der
Zoneneinteilung

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

Art. 29

Gefahrengebiete

- a) Bei Bauten und Anlagen, welche im Bereich von möglichen Naturgefahren liegen, sind die Gefahrenzonenplanung der alten Gemeinden Haslen, Leuggelbach und Nidfurn massgebend. Die im dazugehörigen Bericht enthaltenen baulichen Auflagen und sonstigen Vorschriften sind verbindlich.
- b) 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.

Art. 30

- Erhöhte Ausnutzung c) Wird ein grösseres Areal nach einem Überbauungsplan gemäss Art. 7 bebaut, so kann der Gemeinderat Ausnahmen bezüglich Gebäudehöhe und Geschosszahl sowie Ausnahmen über die zulässige Ausnutzungsziffer nach der folgenden Tabelle bewilligen.

Zonen	Hauptbauten	An- und Nebenbauten
Zone 1	0.7 - 0.8	0.2
Zone 2a	0.4 - 0.6	0.2
Zone 2b	0.4 - 0.5	0.1
Zone 3	0.3 - 0.5	0.2

- d) Diese Ausnahmen können indessen nur dann gewährt werden, wenn mit der Bebauung eine hygienisch und baulich einwandfreie Lösung erzielt wird.
- e) Das Projekt ist von Fachleuten zuhanden des Gemeinderates zu begutachten.

Art. 31

Gebäudeabstand Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 8,0 m und wird grundsätzlich durch Art. 27 des RBG geregelt.

Art. 31.1

Gebäudeabstand in besonderen Verhältnissen Bei Neu-, An- und Umbauten, welche eine Verbesserung der bestehenden Verhältnisse herbeiführen, kann der Gemeinderat im Sinne des 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. 32

Stellung der Bauten

Die Gebäude und Gebäudegruppen sind grundsätzlich an die Baulinie oder parallel zur Strasse zu stellen. Abweichungen sind zulässig, wenn sich eine bessere Gesamtbebauung und eine günstigere Besonnung ergeben.

Art. 33

Maximale
Erdgeschosslage
über Niveaupunkt

- a) Der Niveaupunkt wird vom Geometer festgelegt und eingemessen.
- b) Der Erdgeschoss-Fussboden darf nicht höher als 1,5 m über dem Niveaupunkt liegen.
- c) 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.

Art. 34

Gestaltung von
Quartieren, Strassen
und Plätzen

- a) Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Gebiete (wie z.B. Quartiere, Strassen und Plätze) zusätzliche Bauvorschriften aufstellen.
- b) Solche Vorschriften sind besonders bei Überbauungsplänen zu erarbeiten. Durch besondere Gestaltungspläne und Bauvorschriften sind die einheitliche Wirkung sowie die Eingliederung in die Landschaft sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für spezielle Bauformen, welche aufgrund der Empfehlung von Fachleuten gestattet werden können.

Mauern und Einfriedungen	<p>Art. 34.1</p> <p>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.</p>
Garagen	<p>Art. 34.2</p> <p>In der Zone 1, sowie in der Nähe von schützenswerten Objekten ist der Bau von Fertiggaragen nur mit Auflagen der Baubewilligungsbehörde gestattet.</p>
Ausfahrten	<p>Art. 34.3</p> <p>a) 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.</p> <p>b) Der Gemeinderat kann bei allen Entscheiden dieser Art einen neutralen Fachmann zuziehen.</p>
Allgemeine Gestaltung	<p>Art. 35</p> <p>a) Neu-, Um-, An- und Aufbauten sowie Anlagen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen und Vorrichtungen jeder Art sind in die landschaftliche und bauliche Umgebung derart einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Besonders gilt dies in bezug auf die Wirkungen von Material und Farbe. Farbanstriche am Äusseren von Bauten aller Art sind als Bestandteil eines Baugesuches vom Gemeinderat genehmigen zu lassen.</p> <p>b) Neu-, Um-, An- oder Aufbauten sowie Veränderungen oder Renovationen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen usw. bei</p>

schützenswerten Objekten oder in deren unmittelbarer Nähe bedürfen besonders sorgfältiger Gestaltung.

- c) 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. 35.1

Dachaufbauten

- a) In der Zone 1 sind Dachaufbauten gestattet. Die Länge derselben darf jedoch höchstens ein Drittel der gesamten Dachlänge, und ihre Höhe nicht mehr als 1,50 m betragen.
- b) In den übrigen Zonen 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. 35.2

Giebelhöhe

Die Giebelhöhe richtet sich nach den kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Art. 36

Reklamen und
Anschläge

Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, grösseren Firmenbezeichnungen, Funkantennen usw. ist bewilligungspflichtig. Es wird auf die kantonalen Bestimmungen verwiesen. Die Montage von Parabolantennen ist meldepflichtig, entsprechend den kantonalen Vorschriften kann ein Baugesuch verlangt werden.

Art. 37

Gemeinschaftsan-
tennen

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

5. Baubewilligungsverfahren

Art. 38

Baugesuch

Für alle der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten oder Anlagen ist beim Gemeinderat ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen.

Art. 38.1

Vorentscheid

- a) Über Fragen grundsätzlicher Art, insbesondere für Überbauungen gemäss Art. 7 und 8, 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.
- b) Gegen Vorentscheide kann nicht rekuriert 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. 38.2

Bauentscheid

Der Gemeinderat entscheidet beförderlich über das Baugesuch und gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

Wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht entspricht, ist die Baubewilligung zu verweigern, sofern die Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können.

Der Bauentscheid und die allfälligen Entscheide über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen sind dem Gesuchsteller und den Einsprechern sofort nach Abschluss des Verfahrens schriftlich mitzuteilen. Ablehnende Bauentscheide, die Entscheide über Einsprachen sowie die Anordnung von Auflagen und Bedingungen sind zu begründen.

Art. 38.3

Bescheinigungen
und Auflagen

Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten. Dauernde Auflagen sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 39 Baubeginn und Baufristen

Art. 39.1

Gültigkeit der
Baubewilligung

Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespannes hört auf:

- a) 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;
- b) bei begonnenen, aber nicht fertig gestellten Bauten ein (1) Jahr nach Einstellung der Arbeiten;
- c) wenn die Baubewilligung aufgrund unrichtiger Vorlagen oder Angaben erteilt wurde;
- d) sobald die genehmigten Pläne und Baubeschriebe nicht eingehalten werden.

Art. 39.2

Verlängerung der
Baubewilligung

- a) Sofern besondere Gründe vorliegen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat die Gültigkeit der Baubewilligung um höchstens ein Jahr verlängern.
- b) Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Art. 40

Bauausführung,
Änderungen

Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.

Bei Vorliegen wesentlicher Änderungen müssen neue Pläne zur Bewilligung eingereicht werden.

Bei geringfügigen Änderungen kann auf eine weitere Publikation verzichtet werden, wenn Gewähr besteht, dass weder öffentliche noch private Interessen durch die Projektänderung berührt werden. Die Projektänderung muss dem Gemeinderat in zweifacher Ausführung vorgelegt werden (Meldepflicht).

Art. 40.1

Bausicherheit und
Hygiene

a) 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.

b) Ungenügend besonnte Wohnungen oder solche ohne genügende Durchlüftungsmöglichkeiten werden abgelehnt.

Art. 40.2

Meldepflicht

Der Gemeindekanzlei sind die folgenden Bauetappen zur Kontrolle anzumelden:

- a) die Erstellung des Schnurgerüsts mit Markierung der Erdgeschosskote;
- b) die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken. Nicht angezeigte, nicht kontrollierte aber bereits eingedeckte Anschlüsse müssen zu Lasten der Bauherrschaft wieder freigelegt werden;
- c) die Fertigstellung des Bauvorhabens;
- d) der vorgesehene Bezugstermin, dieser 14 Tage vor dem Bezug;
- e) der Bauherr ist verpflichtet, die ausserhalb seines Gebäudes liegenden, jedoch noch innerhalb seiner Parzelle befindlichen Werkleitungen genau einzumessen und den diesbezüglichen Plan der Gemeindekanzlei abzugeben.

Baukontrollen, Bauabnahme	<p>Art. 40.3</p> <p>Der Gemeinderat übt die Kontrolle über die Ausführung der Bauten und Anlagen aus. Er prüft ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Baubewilligung, der Einhaltung der allenfalls gestellten Bedingungen und Auflagen und der Schutzbestimmungen.</p> <p>Den zuständigen Behörden und den von ihnen beauftragten Kontrollorganen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten.</p> <p>Die durchzuführenden obligatorischen Baukontrollen werden der Bauherrschaft mit der Baubewilligung mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden, spätestens 3 Tage zum voraus. Baukontrollen erfolgen innerhalb von 3 Arbeitstagen nach Eingang der Terminmeldung.</p>
Beanstandungen	<p>Art. 41</p> <p>Beanstandungen sind der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich zu melden und dem Bauherrn schriftlich zu bestätigen.</p>
Nachkontrolle	<p>Art. 42</p> <p>Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.</p>
Bezug von Bauten	<p>Art. 43</p> <p>Der Gemeinderat kann die Benützung baufälliger Anlagen und von nicht den wohn- und arbeitshygienischen Anforderungen entsprechenden Räumen untersagen. Bei Gefahr hat er die notwendigen Anordnungen zu treffen. Diese sind auf Kosten des Bauherrn oder des Grundeigentümers auszuführen.</p>

Art. 44

Immissionen von
Bauarbeiten

Während der Ausführung von Bauarbeiten muss jede übermässige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung, etc. unterbleiben oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein erträgliches Mass reduziert werden. Während der gesetzlichen Nachtruhe sind lärmende Bauarbeiten untersagt.

Art. 45

Prüfungs- und Be-
handlungsgebühren

Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement.
Auslagen für allfällige Vorbescheide, Fachgutachten und für Bauberatungen sowie für besondere Aufwendungen werden der Bauherrschaft zusätzlich belastet.

6. Vollzugs- und Schlussbestimmungen

Art. 46

Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der zuständigen Organe, die Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekten, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.

Art. 47

Strafbestimmungen

Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung oder der darauf beruhenden Erlasse und Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des RBG geahndet.

Art. 48

Einstellung der Bauarbeiten, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

Verfügungen und Verfahren betreffend Einstellung der Bauarbeiten sowie die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes richten sich nach Art. 45 und 46 RBG.

Art. 49

Rechtsmittel

Gegen Entscheide des Gemeinderates in Anwendung dieser Bauordnung kann binnen 14 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Dessen Beschwerdeentscheide können beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

Art. 50

Inkrafttreten

- a) Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Glarus in Kraft.
- b) Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle damit im Widerspruch stehenden Erlasse aufgehoben. Das gilt insbesondere für die Bauordnungen und Wertangaben zu Ausnützung und Bauhöhen auf den Nutzungsplänen der ehemaligen Ortsgemeinden Haslen, Leuggelbach und Nidfurn.

Art. 51

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.

Anhang 1

Abkürzungen / Hinweise

Abkürzungen/Hinweise auf übergeordnetes Recht. Hinweise auf Gemeindereglemente.

BO	Vorliegende Bauordnung der Gemeinde Haslen
RBG	Kant. Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Mai 1988
BVO	Kant. Bauverordnung vom 6. Juni 1989
LSV 1986	Lärmschutzverordnung des Bundesrates vom 15. Dez. 1986
RPG	Raumplanungsgesetz (Bundesgesetz über Raumplanung) vom 22. Juni 1979
VRPG	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Okt. 1989
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GSchG	Gewässerschutzgesetz
ZGB	Zivilgesetzbuch
LRV	Luftreinhalteverordnung

Anhang 2

Begriffserklärungen

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

Niveaupunkt

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

Gebäudehöhe

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

Firsthöhe

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

Niedrige An- und Nebenbauten

Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche Bauten bezeichnet, 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.

Baumassenziffer

Die Baumassenziffer hält die Anzahl m³ Baumasse pro m² Bauland fest. Gemessen wird ab gewachsenem Terrain, jedoch ohne Lift- und Kaminbauten.

Vollgeschoss

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

Untergeschoss

Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohnräume, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht.

Dachgeschoss

Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohnräume, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht.

Sichtbare Höhe

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.

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (ABGF) und der anrechenbaren Landfläche (ALF).

Die anrechenbare Bruttogeschossfläche ist die Summe aller dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden, ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Aussen- und Innenwand-Querschnitte und einschliesslich der zur Erschliessung dieser Geschossflächen nötigen Gänge und Treppenhäuser.

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen (Keller, Waschküche, Maschinenräume, etc.);
- alle nicht gewerblichen Zwecken dienenden Einstellräume für Fahrzeuge (Autos, Velos, Kinderwagen etc.);
- Balkone, Dachterrassen und offene Erdgeschoss-Hallen, sowie Gemeinschaftsräume für Basteln und Spiele in Mehrfamilienhäusern;
- alle Erschliessungs-Anlagen (Treppen, Korridore, Lifte), welche nicht anrechenbare Flächen erschliessen. Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der eingezonten, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht genützten Grundstücke oder Grundstücks-teile inkl. Fusswege, Spielplätze und interne Erschliessungsanlagen.

³ Abgezogen werden alle einem allfälligen öffentlichen Verkehr dienenden Flächen.

Ausnützungsberechnungen

Die Ausnützungsziffer wird nach folgender Formel berechnet:

$$AZ = \frac{ABGF}{ALF}$$

Wintergärten

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

Minimale Ausnützung

Der Gemeinderat kann im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens je nach Bauzone und deren Zweckbestimmung eine minimale Ausnützung verlangen. Diese wird von Fall zu Fall festgelegt.

Ausnützung bei geschlossener Bauweise

Bei geschlossener Bauweise in den Zonen 1 und 2 wird auf die Einhaltung der Ausnützungsziffer verzichtet.

Dachaufbauten

Beim Ausbau von bestehenden Dachgeschossen verzichtet der Gemeinderat auf die Einhaltung der Ausnützungsziffer.

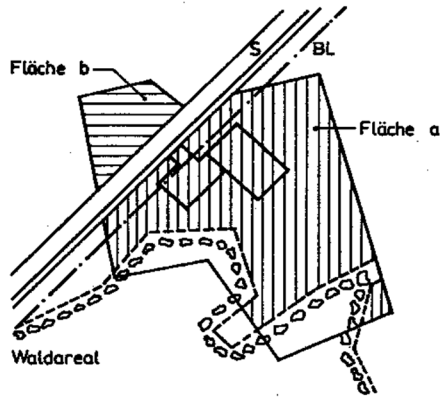
Nutzungsänderungen




Nutzungsänderungen wie z.B. der nachträgliche Vollausbau von Dach- oder Untergeschossen, der nachträgliche Einbau von Heizungen in Wintergärten, etc. sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung kann von der Einhaltung der Ausnützungsziffer abhängig gemacht werden.

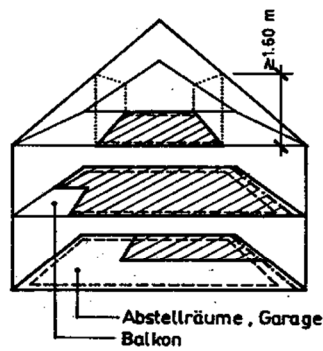
Recht auf Anspruch

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

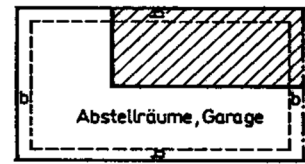
Ausnutzungsziffer Schema



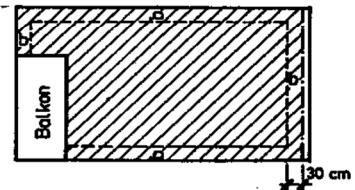
- S = Fahrbahn und Trottoirfläche im Eigentum der Gemeinde
-  anrechenbare Grundstücksfläche
-  anrechenbare Grundstücksfläche infolge Nutzungsübertragung
- a + b = anrechenbare Grundstücksfläche
- BL = Baulinie
-  massgebende Parzelle



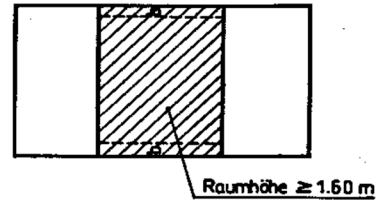
Erdgeschoss




Vollgeschoss



Dachgeschoss



-  anrechenbare Brutto-Geschossfläche
- b = Mauer- und Wandquerschnitt, wenn b > 30 cm; Innenseite + 30 cm

Grenzabstand / Gebäudeabstand

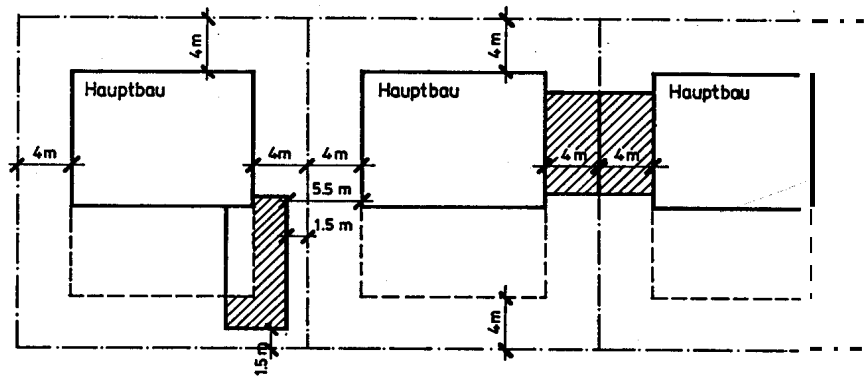
Grenzabstand Art. 24 RBG

Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4.00 m. Bei niedrigen An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand 1.5 m. Unterirdische Gebäude unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Die Grenzabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet

Grenzabstände von Hauptbauten

Grenzabstände von An- und Nebenbauten



Gebäudeabstand Art. 27 RBG

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.

Die Gebäudeabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.

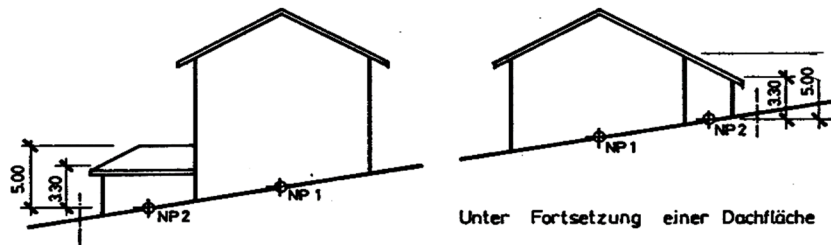
Bei Bauten und Anlagen im bestehenden Dorfgebiet und im Rahmen von Überbauungsplänen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Abständen bewilligen, soweit kein öffentliches Interessen dagegen steht.

Niedrige An- und Nebenbauten / Niveaupunkt

Niedrige An- und Nebenbauten Art. 24 RBG Absatz 4

Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche bezeichnet, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3.30 m und deren Firsthöhe oder deren Anschluss an den Hauptbau nicht mehr als 5.00 m beträgt und eine Gebäudegrundfläche von max. 50m² aufweisen.

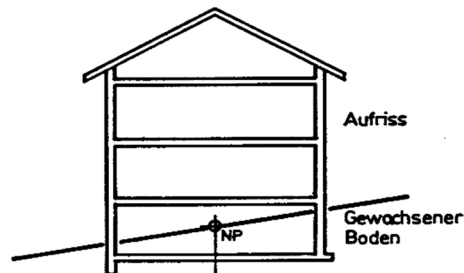
Bei Einhaltung dieser Masse können die Anbauten unter die Fortsetzung einer Dachfläche des Hauptbaues gestellt werden. Der Dachvorsprung darf 60cm nicht überschreiten.



Freistehend oder angebaut

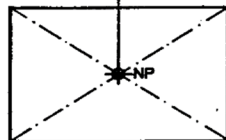
Unter Fortsetzung einer Dachfläche

Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf dem gewachsenen Boden (Projektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche) und wird für jeden Baukörper gesondert bestimmt.

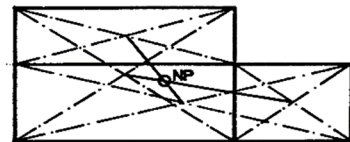


Aufriss

Gewachsener Boden



Grundriss



Beispiel für einen komplizierten Grundriss

Gebäudehöhe, Firsthöhe

Siehe auch Anhang 4 BO.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhe der Schnittlinie zwischen Gebäudewand und Dachfläche über dem Niveaupunkt, als Firsthöhe die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.

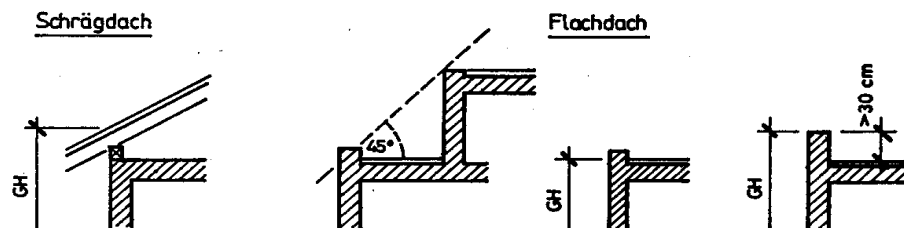
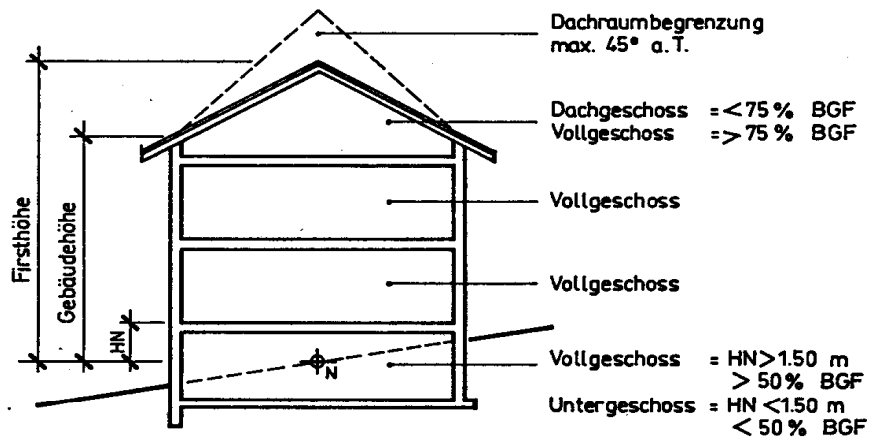
Als anrechenbares Geschoss zählt jedes Stockwerk, dessen Fussboden mehr als 1,50m über dem Niveaupunkt zu liegen kommt.

Zudem gilt ein Untergeschoss als Vollgeschoss, wenn die Bruttogeschossfläche mehr als 50% von derjenigen des Hauptgeschosses beträgt. Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Bruttogeschossfläche mehr als 75% von derjenigen des Hauptgeschosses beträgt.

N = Niveaupunkt

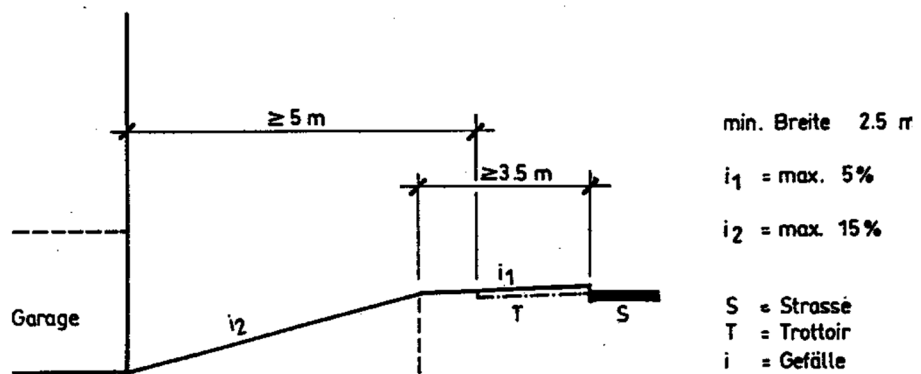
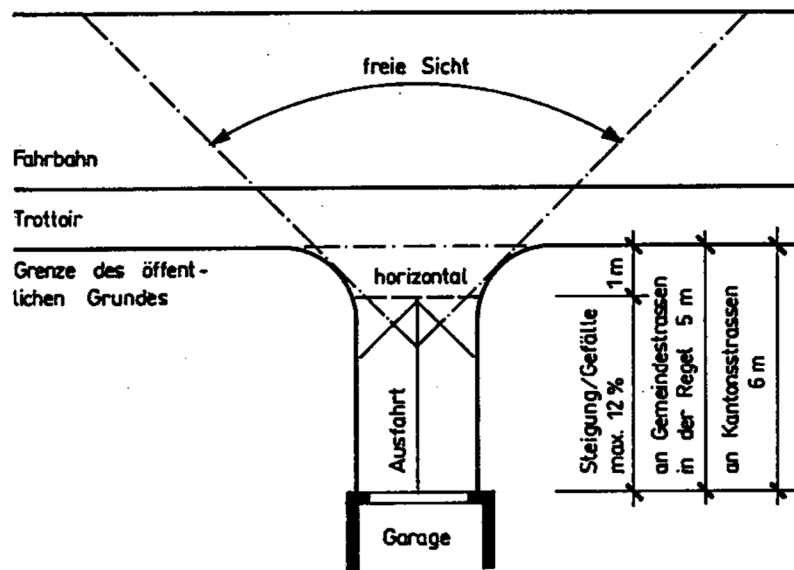
HN = Höhendifferenz zwischen Niveaupunkt und OK Decke

GH = Gebäudehöhe



Abstand bei Ausfahrten Art. 20 BO

Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5,0 m Länge und 2,5 m Breite aufweisen. Rampen dürfen eine max. Neigung von 15% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und mindestens 3,5 m Länge vorhanden sein.



Anhang 3

Liste schützenswerte Objekte (Kulturobjekte)

- a) 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.
- b) Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte:

Haslen

Nr.	Bezeichnung	LB-Nr.	Parz.-Nr.
1.	Haus Erben Samuel Hösli-Schindler, Leuweg 15	238	242
2.	Doppelhaus:		
	- Florian Howeg, Leuweg 3	227	213
	- Werner Lussi, Leuweg 5	228	211
3.	Doppelhaus Kreuzgasse		
	- Irmgard Jeisy-Moosmann, Gässli 2	215	126
	- This Jenny-Lacher, Dorfstr. 111	216	125
4.	Haus Anton Bieri, Kreuzgasse 7	46	512
5.	Haus Leonhard Stüssi, Dorfstr. 110	54	141
6.	Haus ehem. Gasthaus "Bären"		
	Roland Schiltknecht, Dorfstr. 108	55/56	140
7.	Das Gemeindehaus, Dorfstr. 101	171	121
8.	Das Stüssihaus in Zusingen:		
	- Ernst Frei-Elmer, Alpweg 1	129	31
	- Jacqueline Scheidegger, Dorfstr. 21	130	31
	- Josefina Jobin und Barbara Politis-Jobin, Dorfstr. 23, (Wohnstube, Decke)	131	31
9.	Haus Franz Aschwanden, Jennihoschet 4	152	96
10.	Dampfmaschine Fa.Daniel Jenny & Co.,Bahnhofstr. 9 ---		52

Leuggelbach

1.	Villa Sonnenhof, Hanspeter Schindler	22	71
2.	Schulhaus	29	59

Nidfurn

1.	Haus Della Casa, Bündt 1	91/90	111/112
2.	Haus Hp. Schindler, Leuggelbach, Hauptstr. 42	88	104
3.	Blumerhaus, Hauptstr. 38 und 40	83/84	101/102
4.	Krone, Hauptstr. 36	80	97
5.	Haus Werner Knobel, Hauptstr. 32	77/78	94/95
6.	Gulfenhaus, Gulfen 1	24/28/27/25	44/45/47
7.	Hoschethaus, Hoschet 6	45	22
8.	Haus G. Zollinger, Hauptstr. 41	49	25
9.	Haus zur Bleiche, Hauptstr. 53	54/53	152/153
10.	Schulhaus, Hauptstr. 35	43	28

Anhang 4 Zonenvorschriften; Details

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Dorfkernzone Hasle Leuggelbach Bauzone I Nidfurn Dorfzone	Erhaltung und Erneuerung eines hygienischen harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns.	Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftshäuser und Gewerbebauten auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten	3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	10.0 m	0.6	0.2	III	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RBG) in der Zone 1 geschlossene Bauweise zu verfügen. In dieser Zone ist auf eine besonders sorgfältige Gestaltung zu achten.
Wohnzone Haslen Nidfurn Bauzone 2 a Leuggelbach Bauzone 2	Schaffung gesunder Wohnbebauung	Ein und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	7.5 m	0.5	0.1	II	Der Gemeinderat kann aufgrund eines Bebauungsplanes (Art. 14 RBG) und den Bestimmungen von Art. 9 dieser Bauordnung den Bau von Mehrfamilienhäusern und anderen Baugruppen gestatten. Die Ausübung von nichtstörenden Gewerben und der Betrieb von Ladengeschäften sind gestattet.
Wohnzone Haslen Nidfurn Bauzone 2 b	wie Zone 2 a	wie Zone 2 a	wie Zone 2 a	7.5 m		0.05	II	wie Zone 2 a
Wohnzone Haslen Bauzone 2 c	wie Zone 2 a	wie Zone 2 a	wie Zone 2 a	7.5 m	0.3	0.05	III	wie Zone 2 a Die mässige Erweiterung von bestehenden Betrieben ist gestattet.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Ferienhauszone Haslen Bauzone 3	Förderung des Bauens von Ferienhäusern, Steuerung der Streubauweise zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten.	Ein- und Zweifamilienhäuser Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird.	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.	7.0 m	0.25	0.05	II	In dieser Zone sind 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 berechtigten zu tragen.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Haslen Bauzone 4 Leuggelbach Bauzone 3 a	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten.	Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Ferienplätze für Sport, Spiel und Erholung.	---	---	---	---	II	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, so kann die Gemeinde Boden für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingegangenen Baubeschränkung belegen. Allfällige Enteignungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen über die Enteignung im Einführungsgesetz zum ZGB. Für die Festsetzung von allfälligen Entschädigungen ist die Landesschätzungskommission zuständig. Die Ausnutzung von öffentlichem Boden kann vom Gemeinderat durch eine Bau-massenziffer und die Erstellung eines Überbauungsplanes festgelegt werden.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Leuggelbach Bauzone 3 b	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten.	Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Ferienplätze für Sport, Spiel und Erholung.						Wie Zone 3a, zusätzlich gilt: Die Zone 3b liegt in der blauen Zone des Gefahrenplanes. Die Konstruktion von Gebäuden hat dieser Tatsache Rechnung zu tragen. Siehe dazu auch die besonderen Bestimmungen der Zone 11e.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Gewerbezone Haslen Bauzone 5 Leuggelbach Bauzone 4 Nidfurn Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe.	Gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 + 684 (ZGB) erwarten lässt.	3-geschossig mit ausgebautem Dachstock.	10.0 m	0.6	0.2	III	Der Gemeinderat entscheidet über die Zulässigkeit. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber oder das Personal, welches für Wartung und Aufsicht verantwortlich ist, erstellt werden.
Mischzone Wohnen und Arbeiten 3 Leuggelbach Bauzone 3	Art. 27.1	Art. 27.1	3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	10.0 m	1.0	0.2	III	Die Höhe des Ausnutzungsbonus im Rahmen des Überbauungsplanes beträgt max. 10%.
Industriezone Haslen Bauzone 6	Entwicklungsgebiet für Industrie.	Industrielle Betriebe, auch solche, deren Zweckbestimmung eine Störung der Nachbarschaft im Sinne von Art. 679 und 684 (ZGB) erwarten lässt.	---	12.0 m	Baumas- sen Ziffer = 6.0	---	IV	Der Gemeinderat kann, falls es die Art der Betriebe verlangt, besondere Bestimmungen oder Ausnahmen von den Zonenbedingungen erlassen. Ebenso kann er an den Grenzen gegenüber anderen Zonen grössere Grenzabstände vorschreiben.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Arbeitszone Leuggelbach Bauzone 5	Entwicklungsgebiet für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe	Art. 27.2	–	20.0 m*	–	–	III / IV	–
Deponiezone Haslen Zone 7	Gebiet für Landwirtschaft, vorbehältlich der zeitlich begrenzten Spezialnutzung.	Spezialreglement welches durch den Gemeinderat zu erlassen ist.	---	---	---	---	III	In dieser Zone kann nach Entfernen der Humusschicht und aufgrund eines Spezialreglements eine Aushub-Ablagerung erstellt werden, die innerhalb von 12 Jahren wieder humusiert und zu bepflanzen ist.
Landwirtschaftszone Haslen Zone 8 Leuggelbach Zone 6 Nidfurn Landw.-Zone	Ausscheidung von Gebieten, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung, die Alpwirtschaft, den Acker- oder Gartenbau 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 erforderlich sind.	2-geschossig mit ausgebautem Dachstock.	---	---	---	III	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung von Strassen, Kanalisations-, Wasser-, Elektro- oder sonstigen Werkleitungen verpflichtet.
Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung Haslen Zone 9	Diese Zone wird mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 6. Juni 2004 aufgehoben.							

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Übriges Gemeindegebiet Haslen Zone 10 Leuggelbach Zone 7	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 Rechts zulässig.	---	---	---	---	III	Die Erneuerung, Änderung und der Wiederaufbau nicht Standort gebundener Bauten sind gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zulässig. In dieser Zone hat die Gemeinde keinerlei Erschliessungspflicht.
Schutzzone Haslen Zone 11	Ausscheidung von Gebieten, welche zum Zeitpunkt dieser Planung noch keine bestimmte Nutzung zugewiesen werden kann.	Keinerlei Bebauung gestattet.	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 Zone 11a-11c.
Objektschutz Haslen Zone 11 a	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 Rechts zulässig.	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 zunehmen.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Landschaftsschutz Haslen Zone 11 b	Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	---	---	---	---	---	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Insbesondere kann vom Gemeinderat für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot (Varianten-Skifahren) zum Schutz von Aufforstungen und Wild-Lebensräumen erlassen werden.
Naturschutz Haslen Zone 11 c	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige oder gefährdete Tiere und Pflanzen.	Generelles Bauverbot, Spezialvorschriften.	---	---	---	---	---	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Insbesondere kann vom Gemeinderat für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot (Varianten-Skifahren) zum Schutz von Aufforstungen und Wild-Lebensräumen erlassen werden.
Quell- und Grundwasserschutz Haslen Zone 11 d Leuggelbach Zone 8 c	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. Dieser Nutzungsplanungseintrag hat Informationscharakter; die Nutzungsbestimmungen sind den Schutzzonenreglementen zu entnehmen.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Hauptbauten	Maximale Ausnutzung Anlagen und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. Lärmschutzverordnung	Besondere Bestimmungen
Naturgefahren Haslen Zone 11 e Leuggelbach Zone 8 d	Bereiche in welchen Naturgefahren, Rufenen, Überschwemmungen und Steinschlag nicht ausgeschlossen sind.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Je nach überlagerter Zone.					Bauten, die einen grossen Personenverkehr erwarten, sind nicht gestattet. Die Gefahrenzonenplanung der alten Gemeinden Haslen, Leuggelbach und Nidfurn mit dazugehörigen Auflagen für den Bau (Verstärkung etc.) und Betrieb der Bauten und Anlagen sind massgebend. Der Gemeinderat behält sich das Recht vor, im Einzelfall weitergehende Massnahmen bzw. Beschränkungen vorzuschreiben.

* Max. Gesamthöhe gemäss kantonaler Bauverordnung (BauV)