



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Luchsingen

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

28. Mai 2004

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

17. August 2004

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen, Ausnützung	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	Niveaupunkt	5
	Gebäudehöhe	5
	Sichtbare Höhe	5
	Firsthöhe	6
	Niedrige An- und Nebenbauten	6
	Vollgeschoss	6
	Untergeschoss	6
	Dachgeschoss	6
	RBG	6
	LSV	6
	TVA	6
	GEP	6
	Ausnützungsziffer	6
Art. 4	Ausnützungsberechnung	7
	Formel	7
	Wintergärten	7
	Minimale Ausnützung	7
	Ausnützung bei geschlossener Bauweise	7
	Dachausbauten	7
	Nutzungsänderungen	8
2.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	8
Art. 5	Zoneneinteilung	8
	Allgemeines	8
	Änderungen in der Zoneneinteilung	8
Art. 6	Zonenvorschriften	9
	Zone1 Dorfkernzone	9
	Zone 2a Wohnzone	9
	Zone 2b Wohnzone	9
	Zone 3 Ferienhauszone	10

Zone 4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Zone 5 Gewerbezone	11
Zone 6 Mischzone	11
Zone 7 Deponiezone	12
Zone 8 Landwirtschaftszone	12
Zone 9 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	12
Zone 10 Übriges Gemeindegebiet	13
Zone 11 Skipisten, Loipen, Schlittelwege	13
Zone 12 Schutzzone	14
12a Ortsbildschutz, Umgebungsschutz, Objektschutz	14
Zone 12b Landschaftsschutz	14
Zone 12c Naturschutz	14
Zone 12d Grundwasser- und Quellschutz	15
Zone 12e Naturgefahren und Freihaltezone an Gewässern	15
Art. 7 Gefahrengelände	17
3. Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale	17
Art. 8 Planungspflicht	17
Allgemeines	17
Infrastruktur und Gestaltung	17
Art. 9 Verfahren	17
Bekanntmachung	17
Einsprachen	17
Prüfung und Genehmigung	17
Sichern der plangemässen Durchführung	18
Art. 10 Erhöhte Ausnutzung	18
Art. 11 Garagen und Einstellplätze	18
Art. 12 Werkleitungen und Erschliessungsanlagen	19
Allgemeines	19
Bau, Unterhalt und Übernahme privater Erschliessungsanlagen	19
Art. 13 Bodenverkauf	20
4. Allgemeine Vorschriften	20
4.1 Baueingaben, Baukontrollen und Ausführung der Bauten	20
Art. 14 Baureife	20
Art. 15 Baueingabe und Gebühren	20

Allgemeines	20
Profilpflicht	20
Umgebungsplan	20
Vereinfachte Bewilligung	21
Art. 16 Vorbescheid	21
Art. 17 Gültigkeit der Baubewilligung	21
Allgemeines	21
Verlängerung der Baubewilligung	22
Art. 18 Meldepflicht	22
Art. 19 Baukontrollen	22
Allgemeines	22
Fristen	22
Beanstandungen	23
Nachkontrolle	23
Art. 20 Ausführung von Bauten	23
Bausicherheit und Hygiene	23
Energiehaushalt	23
Bezug von Bauten	23
Immissionen von Bauarbeiten	23
Baustellenentsorgung	24
4.2 Abstände, Stellung und Höhenlage der Bauten	24
Art. 21 Gebäudeabstände	24
Art. 22 Abstand in besonderen Verhältnissen	24
Art. 23 Garagen	24
Art. 24 Stellung der Bauten	25
Art. 25 Maximale Erdgeschosslage über Niveaupunkt	25
4.3 Gestaltung und Anpassung	25
Art. 26 Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	25
Allgemeines	25
Mauern und Einfriedungen	25
Garagen	26
Ausfahrten	26
Gutachten	26
Art. 27 Allgemeine Gestaltung	26

Art. 28	Dachaufbauten	27
Art. 29	Dachformen	27
Art. 30	Dachneigung	27
Art. 31	Reklamen und Anschläge	27
Art. 32	Gemeinschaftsantennen	27
Art. 33	Öffentliche Bezeichnungen	28
Art. 34	Wohnwagen	28
5.	Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz	29
Art. 35	Denkmalschutz, Objektschutz, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz	29
	Baugruppen	29
	Objekte	29
	Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete	30
	Wirkung der Inventare	30
6.	Schlussbestimmungen	31
Art. 36	Ausnahmen	31
Art. 37	Handhabung	31
Art. 38	Vollzug	31
Art. 39	Rekurs	31
Art. 40	Kantonale und eidgenössische Vorschriften	32
Art. 41	Strafbestimmungen	32
Art. 42	Inkraftsetzung	32
7.	Anhang	33
7.1	Übergeordnete Bestimmungen	33
	Grenzabstände (gemäss Art. 24 RBG)	33
	Bepflanzungen/Ablagerungen	33
	Weitergehende Eigentumsbeschränkungen / Nachbarrecht	34
7.2	Skizzen zu den Begriffserklärungen (Art. 3) siehe folgende Seiten	35
	Ausnützungsziffer	35
	Niedrige An- und Nebenbauten	36
	Niveaupunkt, First- und Gebäudehöhe	37
	Erdgeschosshöhe über Niveaupunkt	37

Die Gemeinde Luchsingen 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 Personen männlichen und weiblichen Geschlechts.

1. Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen, Ausnützung

Art. 1

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

Art. 2

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

Art. 3

Begriffserklärungen

Niveaupunkt

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

Gebäudehöhe

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

Sichtbare Höhe

³ Als sichtbare Höhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche einerseits und dem Schnittpunkt der Fassade und dem anschliessenden Terrain andererseits.

<i>Firsthöhe</i>	⁴ Die Firsthöhe ist die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.
<i>Niedrige An- und Nebenbauten</i>	⁵ 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.
<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>RBG</i>	⁹ 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>Ausnutzungsziffer</i>	¹³ 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 Innenwandquerschnitte 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.

¹⁴Die 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.

¹⁵Abgezogen werden alle einem allfälligen öffentlichen Verkehr dienenden Flächen.

Ausnutzungsberechnung

Art. 4

Formel

¹ Die Ausnutzungsziffer wird nach folgender Formel berechnet:

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

Wintergärten

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

Minimale Ausnutzung

³ Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens in den Zonen 1 und 2 beträgt die minimale Ausnutzung mindestens die Hälfte ($\frac{1}{2}$) der maximal zulässigen Ausnutzung. Sie kann in Etappen realisiert werden. Die Etappen sind verbindlich nachzuweisen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Ausnutzung bei geschlossener Bauweise

⁴ Beim Umbau von Doppelhäusern und Reihenhäusern wird auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichtet. Die Gebäudehöhen gemäss Zonenordnung sind einzuhalten.

Dachausbauten

⁵ Beim Ausbau von Dachgeschossen wird auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichtet. Die Vorschriften von Art. 28 und Art. 29 dieser Bauordnung sind jedoch einzuhalten.

Nutzungsänderungen ⁶ Nutzungsänderungen wie z.B. der nachträgliche Vollausbau von Dach- oder Untergeschossen, der nachträgliche Einbau von Heizungen in Wintergärten etc. sind bewilligungspflichtig.

2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Zoneneinteilung

Art. 5

Allgemeines

¹ Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gebiet der Gemeinde Luchsingen in die nachgenannten Zonen eingeteilt. Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen 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 in 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
Zone1 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 ausgebautem Dachgeschoss	10.0m	0.6	0.2	III	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes in der Zone 1 geschlossene Bauweise zu verfügen (Art. 14 RBG). In dieser Zone ist auf eine besonders sorgfältige Gestaltung zu achten.
Zone 2a Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung.	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird	2-geschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss	7.5m	0.45	0.1	II	Der Gemeinderat kann aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RBG) und den Bestimmungen von Art. 8 ff dieser Bauordnung den Bau von Mehrfamilienhäusern und anderen Baugruppen gestatten. Die Ausübung von nicht störenden Gewerben und der Betrieb von Ladengeschäften sind gestattet.
Zone 2b Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung.	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird	2-geschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss.	7.5m	0.3	0.1	II	Der Gemeinderat kann aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RBG) und den Bestimmungen von Art. 8 ff dieser Bauordnung den Bau von Mehrfamilienhäusern und anderen Baugruppen gestatten. Die Ausübung von nicht störenden Gewerben und der Betrieb von Ladengeschäften sind gestattet.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 3 Ferienhauszone	Förderung des Baues 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.	7.0m	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 Bauberechtigten zu tragen.
Zone 4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten	Öffentliche oder in öffentlichem Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freizeitanlagen, Sportplätze für Spiel und Erholung.	-	-	-	-	II	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, so kann die Gemeinde Boden für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingetragenen Baubeschränkung belegen. Allfällige Enteignungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen über die Enteignung im Einführungsgesetz zum ZGB. Die Ausnutzung von öffentlichem Boden kann vom Gemeinderat in Rahmen eines Überbauungsplanes festgelegt werden. <u>Für das Dorf Hätzingen gilt:</u> In der im Nutzungsplan ausgewiesenen Zone mit Bauauflagen (Schulhaus) dürfen nur Bauten erstellt werden, welche nicht oder unwesentlich über das Terrain, so wie es am 1.1.1995 besteht, hinausragen. Die Sicht auf das Schulhaus darf nicht beeinträchtigt 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 5 Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe	Gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmungen keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 und 684 (ZGB) erwarten lässt	3-geschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss	10.0m	0.6	0.1	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.
Zone 6 Mischzone	Entwicklungsgebiet für gemischte Nutzung	Gewerbliche und industrielle Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 und Art. 684 (ZGB) erwarten lässt sowie Wohnbauten. Die Umnutzung bestehender Bauten zu Wohnzwecken ist gestattet.	<u>Bei bestehenden Bauten:</u> diejenige Geschosshöhe, welche bei Inkraftsetzung dieser Bauordnung vorhanden ist. <u>Bei Neubauten:</u> 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.	<u>Bei bestehenden Bauten:</u> diejenige Gebäudehöhe, die bei Inkraftsetzung der Bauordnung besteht. <u>Bei Neubauten:</u> 10.0m	<u>Bei bestehenden Bauten:</u> Keine. <u>Bei Neubauten:</u> 0.6m	<u>Bei bestehenden Bauten:</u> Keine. <u>Bei Neubauten:</u> 0.2m	III	Bei An- und Umbauten der bestehenden Bausubstanz ist auf Massstäblichkeit, Volumen, Kuben, Oberflächenstrukturen etc. derselben Rücksicht zu nehmen. Für Neubauten wird grundsätzlich ein Überbauungsplan gemäss Art. 8 dieser Bauordnung verlangt.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnützung Hauptbauten	Max. Ausnützung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 7 Deponiezone	Landwirtschaftsgebiet mit zeitlich begrenzter Spezialnutzung	Bewirtschaftung als Deponie im Rahmen der eidg. und kantonalen Vorschriften sowie gemäss einem Spezialreglement, welches durch den Gemeinderat zu erlassen ist.	=	=	=	=	III	In dieser Zone kann nach Entfernen der Humusschicht und aufgrund eines Spezialreglements eine Aushub-Deponie erstellt werden, die anschliessend wieder zu humusieren und zu bepflanzen ist. In dieser Zone sind keine dauernden Bauten gestattet.
Zone 8 Landwirtschaftszone	Ausscheidung von Gebieten, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung und die Alpwirtschaft eignen und die im Interesse der Allgemeinheit landwirtschaftlich genutzt werden sollen.	Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens und die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte erforderlich sind und der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.	Die zulässige Zahl der Geschosse wird von Fall zu Fall von den zuständigen Behörden entschieden.	Gebäudehöhen und Ausnützungsziffern werden von Fall zu Fall von den zuständigen Behörden entschieden.			III	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung von Strassen, Kanalisations-, Wasser-, Elektro- oder sonstigen Werkleitungen verpflichtet.
Zone 9 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	Ausscheidung von Gebieten, welchen zum Zeitpunkt dieser Planung noch keine bestimmte Nutzung zugewiesen werden kann.	Keinerlei Bebauung gestattet.	-	-	-	-	III	Innerhalb von zehn Jahren nach der Ausscheidung von Zonen mit noch nicht bestimmter Nutzung sind die Gebiete dieser Zonen definitiv einer Zone oder der Landwirtschaftszone zuzuordnen. (Siehe auch Art. 10 RBG)

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 10 Übriges Gemeindegebiet	Ausscheidung von Strassen, Bahngeländen sowie von unproduktiven Gebieten wie Fels, Geröllhalden etc., welche keiner anderen Nutzung zugeordnet werden können.	Standortgebundene Bauten und Anlagen sind im Rahmen des übergeordneten Rechtes zulässig.	-	-	-	-	III	Die Erneuerung, Änderung und der Wiederaufbau nicht standortgebundener Bauten sind gemäss den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften zulässig. In dieser Zone hat die Gemeinde keinerlei Erschliessungspflicht.
Zone 11 Skipisten, Loipen, Schlittelwege	Freihalten des für den Ski- und Schlittelsport geeigneten Geländes.	Die Gebiete sind von jeglichen Überbauungen oder Vorrichtungen, die die Sicherheit und flüssige Führung der Skipisten beeinträchtigen könnten, freizuhalten. Die Loipen sind möglichen Überbauungen und Wegen anzupassen. Ersatzbauten sowie neue standortbedingte Bauten und Anlagen sind gestattet.	-	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone				In dieser Zone bestehen Nutzungsbeschränkungen. Die mechanische Bearbeitung der Pisten und Loipen ist zu gewährleisten, Die Entschädigung erfolgt nach Art. 6 des Gesetzes über die Freihaltung des Geländes zur Ausübung des Skisportes. Bei Überschneidungen dieser Zone mit Wald sind die forstgesetzlichen Bestimmungen allen anderen Bestimmungen übergeordnet. Allfällige Nutzungsvorschriften sind im Waldwirtschaftsplan zu regeln.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung	Max. Ausnutzung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
					Hauptbauten	An- und Nebengebäude		
Zone 12 Schutzzone	Ortsbild-, Umgebungs-, Denkmal-, 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	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 sämtliche Schutz- und Gefahrengebiete.
12a Ortsbildschutz, Umgebungschutz, Objektschutz	Erhaltung eines geschützten Ortsbildes oder Einzelobjekts samt dessen Umgebung, gemäss Art. 35 dieser Bauordnung	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone				In diesen Gebieten, bzw. für diese Objekte, gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz sowie die weiteren einschlägigen Erlasse des Bundes und des Kantons. Der Gemeinderat kann über diese Gebiete bzw. für diese Objekte und deren Umgebung spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften erlassen. Für das Ortsbild Adlenbach gilt insbesondere das „Merkblatt für Hausbesitzer“ des Weilers Adlenbach.
Zone 12b Landschaftsschutz	Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone				Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 12c Naturschutz	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige oder gefährdete Tiere und Pflanzen.	Generelles Bauverbot, Spezialvorschriften.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone				Der Gemeinderat kann für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot (Variantenskipfaher) zum Schutz von Aufforstungen und Wild-Lebensräumen erlassen. Für Bauvorhaben und Änderungen von Bauten irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung	Max. Ausnutzung	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
					Hauptbauten	An- und Nebenbauten		
Zone 12d Grundwasser- und Quellschutz	Schutz des Grundwassers und der Quellen, Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone			In dieser Zone bestehen Nutzungsbeschränkungen. Der Eintrag im Nutzungsplan hat lediglich hinweisenden Charakter. Erlass und Anpassungen der Schutzzonenreglemente und -pläne erfolgen gemäss Artikel 9 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer. <u>Dorf Hätzingen:</u> Siehe den hydrogeologischen Bericht vom 23.11.1995 für das Quellgebiet Sellboden.	
Zone 12e Naturgefahren und Freihaltezone an Gewässern	Bereiche, in welchen Naturgefahren, Rufenen, Überschwemmungen und Stein Schlag nicht ausgeschlossen sind.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone	Gemäss der gegebenenfalls überlagerten Zone			In der Freihaltezone an Gewässern besteht ein generelles Bauverbot. Für folgende Gefahrenquellen existieren Gefahrenkarten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Rufirunse (von 1998) 2. Diesbach (von 2000) 3. Linth (von 2001) In den ausgewiesenen Gefahrengebieten sind Konflikte mit den Naturgefahren im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu bereinigen. Der Gemeinderat kann, in Absprache mit der Direktion für Landwirtschaft, Wald und Umwelt, entsprechende Auflagen erlassen.	

Art. 7

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

3. Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale

Planungspflicht **Art. 8**

Allgemeines 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 bezeichnet.

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

Verfahren **Art. 9**

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

Einsprachen ² Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann 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.

Erhöhte Ausnutzung

Art. 10

¹ Wird ein grösseres Areal nach einem Überbauungsplan gemäss Art. 8 und Art. 9 überbaut, so kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften über die zulässige Ausnutzungsziffer nach der folgenden Tabelle bewilligen.

	Hauptbauten	An- und Nebenbauten
Zone	10.7	0.25
Zone 2a	0.55	0.15
Zone 2b	0.4	0.15
Zone 3	0.4	0.15

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 einem Fachmann zuhanden des Gemeinderates zu begutachten.

Art. 11

Garagen und Einstellplätze

¹ Bei der Neuerstellung von Bauten sind Einstellräume zu schaffen. Dies gilt auch bei Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen, welche zusätzlichen Autoverkehr verursachen könnten.

² Die Anzahl der verlangten Plätze richtet sich grundsätzlich nach der untenstehenden Tabelle und wird im Einzelfall vom Gemeinderat bestimmt.

³ Sollte die Erstellung von Parkflächen aufgrund örtlicher Verhältnisse nicht möglich oder mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden sein, wird der Nachweis einer Ersatzfläche verlangt.

⁴ Dieser Nachweis ist mittels Vertrag oder Grundbucheintrag zu erbringen.

⁵ Anzahl der zu erstellenden Plätze für:

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

Werkleitungen und Erschliessungsanlagen

Art. 12

Allgemeines

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

Bau, Unterhalt und Übernahme privater Erschliessungsanlagen

² 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.

³ Die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde erfolgt gemäss den Bestimmungen der Gemeindeordnung. Die Übernahme kann nur erfolgen, wenn die Anlage den von der Gemeinde gestellten technischen Anforderungen entspricht.

Art. 13

Bodenverkauf

¹ Die Abgabe von Boden, welcher im Besitz der Öffentlichkeit ist, erfolgt nur aufgrund eines Parzellierungsplanes. Die Bauplätze sind bei Kaufabschluss zu bezahlen.

² Bauplätze ausserhalb der vorgesehenen, schrittweisen Überbauung werden grundsätzlich nicht 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 kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes erschlossen und baureif sein.

Baueingabe und
Gebühren

Art. 15

Allgemeines

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

Profilpflicht

² Mit dem Einreichen des Baugesuches ist gleichzeitig ein Baugespann aufzustellen. Dieses soll den Standort und die Grösse des Bauvorhabens zeigen. Es dient nicht zur Entnahme von Detailmassen, welche aus den Plänen ersichtlich sind. Bei Giebeldächern ist der First ebenfalls zu profilieren. Der Niveaupunkt ist im Gelände zu bezeichnen.

Umgebungsplan

³ Bei Neubauten ist ein Umgebungsplan mit den wesentlichen raumbildenden Elementen wie Mauern, Aufschüttungen und Abgrabungen, grösseren Baumgruppen, Biotopen etc. einzureichen.

Vereinfachte
Bewilligung

⁴ Ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren kommt in folgenden Fällen zur Anwendung:

- Bei Bauten und Anlagen, sofern sie keines der folgenden Höchstmasse überschreiten
 - eine Höhe von 2.0 m, vom gewachsenen Boden aus gemessen
 - eine Gesamthöhe von 2.0 m
 - eine Fläche von 10 m²
 - einen Rauminhalt von 20 m³
- Bei Aussenanstrichen aller Art an bestehenden Bauten und Anlagen.
- Bei Satelliten-Empfangsanlagen, deren Durchmesser bis max. 90 cm beträgt.

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

Art. 16

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 Vorbescheid ersucht werden. Dieser bindet den Gemeinderat nur in Bezug auf die beantworteten Fragen und sofern sich die Verhältnisse nicht ändern.

² Gegen Vorbescheide kann nicht rekuriert werden und der definitive Entscheid wird nach Einreichen aller vorgeschriebenen und angeforderten Unterlagen getroffen. Für die Behandlung von Vorbescheiden ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.

Gültigkeit der
Baubewilligung

Art. 17

Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespanns hört auf:

Allgemeines

¹ Wenn der Bau nicht innerhalb eines (1) Jahres vom Tage der endgültigen Bewilligung oder, in Streitfällen, vom Tage der Rechtskraft des Entscheides an begonnen wird.

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

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

⁴ Sobald die genehmigten Pläne und Baubeschriebe nicht eingehalten werden.

*Verlängerung der
Baubewilligung*

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

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

Art. 18

Meldepflicht

Der Gemeindekanzlei sind die folgenden Bauetappen zur Kontrolle anzumelden:

¹ Die Erstellung des Schnurgerüsts mit Markierung der Erdgeschosskote. Das Schnurgerüst und die Erdgeschosskote sind vom Kantonsgeometer erstellen zu lassen.

² Die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisationen vor dem Eindecken. Der Bauherr ist verpflichtet, die ausserhalb seines Gebäudes liegenden, jedoch noch innerhalb seiner Parzelle sich befindenden Werkleitungen genau einzumessen und den diesbezüglichen Plan der Gemeindekanzlei abzugeben.

³ Die Fertigstellung des Bauvorhabens und der vorgesehene Bezugstermin, letzterer 14 Tage vor dem Bezug.

Baukontrollen

Art. 19

Allgemeines

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

Fristen

² Baukontrollen haben innert 3 Arbeitstagen nach Eingang der Meldung zu erfolgen.

<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.
Ausführung von Bauten	Art. 20
<i>Bausicherheit und Hygiene</i>	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 und 31 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes hingewiesen. ² Ungenügend besonnte Wohnungen oder solche ohne genügende Durchlüftungsmöglichkeiten werden abgelehnt. ³ 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.
<i>Energiehaushalt</i>	⁴ 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 Isulationsstärke abgewichen werden.
<i>Bezug von Bauten</i>	⁵ Bauten, die ständigem Aufenthalt von Personen dienen, dürfen erst bezogen werden, wenn sie vom Gemeinderat oder dessen Vertretern als bezugsbereit erklärt worden sind. ⁶ 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.
<i>Immissionen von Bauarbeiten</i>	⁷ Während der Ausführung von Bauarbeiten muss jede übermässige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklung etc. unterbleiben oder durch geeignete Schutzmassnahmen auf ein erträgliches Mass reduziert werden.

Der Gemeinderat entscheidet von Fall zu Fall. Lärmige Bauarbeiten zwischen 20:00 Uhr und 06:00 Uhr sind untersagt.

Baustellenentsorgung

⁸ Baustellen sind grundsätzlich gemäss den einschlägigen Vorschriften des Umweltschutzgesetzes, des Gewässerschutzgesetzes und insbesondere der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) zu entsorgen. Verantwortung und Kosten für die Entsorgung liegen beim Bauherrn. Details der Entsorgung sind mit dem Gemeinderat abzusprechen und von Fall zu Fall von diesem genehmigen zu lassen.

4.2 Abstände, Stellung und Höhenlage der Bauten

Art. 21

Gebäudeabstände

Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 8.0 m. Im Übrigen wird er durch Art. 27 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes geregelt.

Art. 22

Abstand in besonderen Verhältnissen

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

Art. 23

Garagen

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

Art. 24

Stellung der Bauten

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

Art. 25

Maximale Erdge-
schosslage über Ni-
veaupunkt

¹ Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 1.50m über dem Niveaupunkt liegen.

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

4.3 Gestaltung und Anpassung

Gestaltung von
Quartieren, Stras-
sen und Plätzen

Art. 26

Allgemeines

¹ Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestal- tung einzelner Gebiete (wie z.B. Quartiere, Strassen und Plätze) zusätz- liche Bauvorschriften aufstellen. Dabei ist ein kostengünstiger Unterhalt der Anlagen angemessen zu berücksichtigen.

² Solche Vorschriften sind besonders bei Überbauungsplänen zu erar- beiten. Durch besondere Gestaltungspläne und Bauvorschriften ist die einheitliche Wirkung sowie die Eingliederung in die Landschaft sicherzu- stellen. 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 herr- schenden Verhältnissen beschränkt werden (Art. 76 Strassenverkehrs- gesetz). Einfriedungen können weggelassen werden. Bei Nichterfüllung einer allfälligen privaten Friedpflicht können weder die Gemeinde noch

der Viehbesitzer für Schäden haftbar gemacht werden. Mauern entlang von Bachläufen bedürfen der Einwilligung der zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden.

Garagen ⁴ In der Zone 1 sowie in der Nähe von schützenswerten Objekten ist der Bau von Fertigaragen nur gestattet, wenn die Gestaltungsgrundsätze von Art. 27 dieser Bauordnung eingehalten werden.

Ausfahrten ⁵ Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle resp. Steigung aufweisen.

Gutachten 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 in der Nachbarschaft von alter Bausubstanz sind grundsätzlich derart zu gestalten, dass die massstäbliche Wirkung erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere für Fenster, Dachformen, Baukuben, Farbgebung etc.

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

Art. 28

Dachaufbauten

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

² In den übrigen Zonen sind Dachaufbauten nur als kleine Dachfenster, 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 mit Flugsparrenvordach auszubilden und mit einem dunklen Dachbelag einzudecken. Walm-, Pult- und Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern Orts-, Strassen- und Landschaftsbilder nicht beeinträchtigt werden. Im Besonderen können sie gestattet werden, wenn sie in einer Baugruppe einheitlich durchgeführt werden.

Art. 30

Dachneigung

Die Dachneigung darf 45 ° alter Teilung nicht überschreiten. Pultdächer dürfen die Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht- und Sichtenzug im Vergleich zu einem Haus mit Satteldach nicht zusätzlich benachteiligen.

Art. 31

Reklamen und Anschläge

Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, Firmenbezeichnungen ab 1 m², Antennenanlagen usw. ist bewilligungspflichtig.

Es wird auf kantonale Bestimmungen (Art. 325 RBG) verwiesen.

Art. 32

Gemeinschaftsantennen

Zum Schutze des Ortsbildes ist der Gemeinderat befugt, die Einrichtung von Gemeinschaftsantennen anstelle von Einzelanlagen zu verlangen, sofern dies technisch sinnvoll ist.

Art. 33

Öffentliche Bezeichnungen

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

Art. 34

Wohnwagen

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

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

5. Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz

Art. 35

Denkmalschutz,
Objektschutz,
Ortsbildschutz und
Landschaftsschutz

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

Baugruppen

² Es handelt sich im Einzelnen um folgende Gruppen:

Dorf Luchsingen

- Weiler Adlenbach
- Gruppe von Holzhäusern im Bödeli

Objekte

³ Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte:

Dorf Luchsingen

<u>Bezeichnung</u>	<u>LB-Nr.</u>	<u>Parz.Nr.</u>
1. Protestantische Kirche im „Dorf“	101	98
2. Schulhaus	99	106
3. Villa Halunenstein mit Park	69	510
4. Villa Hof mit Blutbuche	56	465
5. Haus A. Hefti-Zimmermann (Stall und Mauer)	131/132/133	91/92
6. Dorfbrunnen bei Frohsinn	-	89
7. Ruebstein	-	-
8. Kandelaberfichte auf dem Brügglhorn	-	-
9. Schwefelquelle	-	-

Dorf Hätzingen

<u>Bezeichnung</u>	<u>LB-Nr.</u>	<u>Parz.-</u>
Nr.		
1. Gemeindehaus (ehemaliges altes Sekundarschulhaus)	3	76
2. Grosshaus	125-128	219/222
3. Schulhaus (Altbau)	267	99
4. Villa Rosenau inkl. Pavillon und Park	227/228	100
5. Villa Flora inkl. Garage und Park	58/59	179
6. Villa Berghalde inkl. Garage und Park	258/259	98
7. Villa Damm inkl. Park	64	204
8. Vier Geissgäden	209 210 213 215	105 104 162 173

Dorf Diesbach

<u>Nr.</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>LB-Nr.</u>	<u>Parz.-Nr.</u>
1.	Haus Sunnezyt (U)	18	183
2.	Dorfschulhaus	71	117
3.	Villa Breitenstein mit Gartenhaus (U)	221/230	184
4.	Altes Spritzenhaus (U)	15	146
5.	Thomas Leglerhaus mit Stall (U)	4/8	155
6.	Bürogebäude Firma Legler	-	129
7.	Gasthaus Diesbach	58	121
8.	Villa Feld (U)	72	162
9.	Haus Bächler, im Dörfli (U)	135	43
10.	Brunnenhaus, im Dörfli (U)	165	33
11.	Haus Schiesser, Hinterzuben (U)	183	11
12.	Alter Speicher im Hinterzuben (U)	184	3
13.	Haus Pingel-Krieg (U)	36	130
14.	Wasserwehr Hefti, inklusive Kanal u. Umgebung gem. Plan 1:1000 (U)	-	-

(U) = Lage in einer Umgebungsschutzzone

*Naturschutz- und
Landschaftsschutz-
gebiete*

⁴ Diese sind in den entsprechenden Nutzungsplänen bezeichnet.

*Wirkung der
Inventare*

⁵ Der Eigentümer eines Objektes in einer der in Art. 35.2 erwähnten Baugruppen oder in Art. 35.3 erwähnten Einzelobjektes hat, falls er an diesem eine Änderung vornehmen will, dem Gemeinderat und der zuständigen Direktion der kantonalen Verwaltung vorgängig Kenntnis zu geben.

6. Schlussbestimmungen

Art. 36

Ausnahmen

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

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

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

³ Ein Anspruch auf die Gewährung einer Ausnahme besteht nicht.

Art. 37

Handhabung

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

Art. 38

Vollzug

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

Art. 39

Rekurs

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

Art. 40

Kantonale und
eidgenössische
Vorschriften

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

Art. 41

Strafbestimmungen

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

Art. 42

Inkraftsetzung

¹ Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Glarus in Kraft.

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

7. Anhang

7.1 Übergeordnete Bestimmungen

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

Grenzabstände (gemäss Art. 24 RBG)

- ¹ Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4.00 m.
- ² Bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes, abzüglich 4.00 m.
- ³ Das Bauen auf der Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern gestattet.
- ⁴ 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.
- ⁵ Die Grenzabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet. Als sichtbare Höhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche einerseits und dem Schnittpunkt der Fassade und dem anschliessenden Terrain anderseits.
- ⁶ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Bepflanzungen/Ablagerungen

- Art. 130 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch: Der Eigentümer eines Grundstückes darf Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4.2 m von der Grenze des nachbarlichen Eigentums pflanzen und auf wachsen lassen.

Hiervon sind einzig ausgenommen niedere Gartenbäume und Gesträuche, welche jedoch auf Verlangen des Nachbarn alljährlich im Herbst bis auf 4.2 m Höhe zurückgeschnitten werden müssen.

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

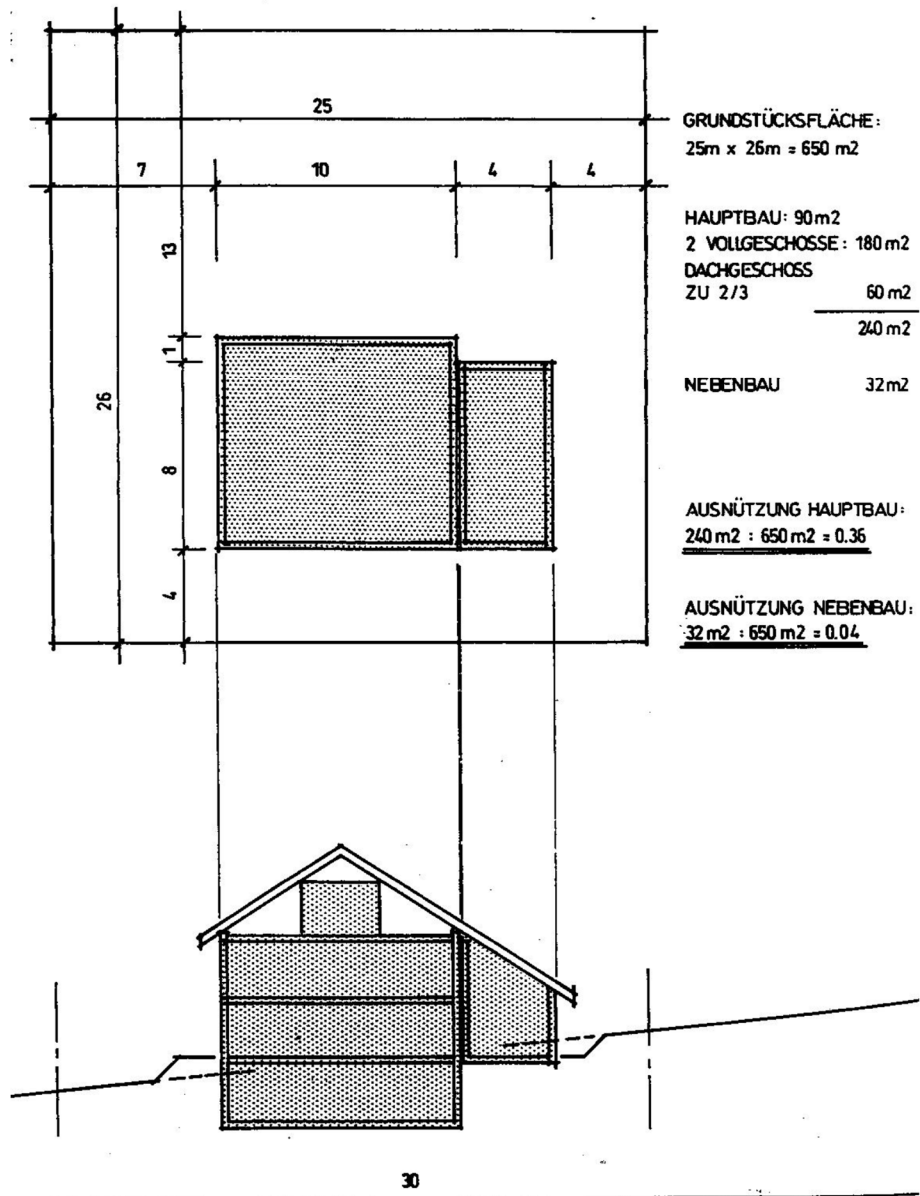
Weitergehende Eigentumsbeschränkungen / Nachbarrecht

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

7.2 Skizzen zu den Begriffserklärungen (Art. 3) siehe folgende Seiten

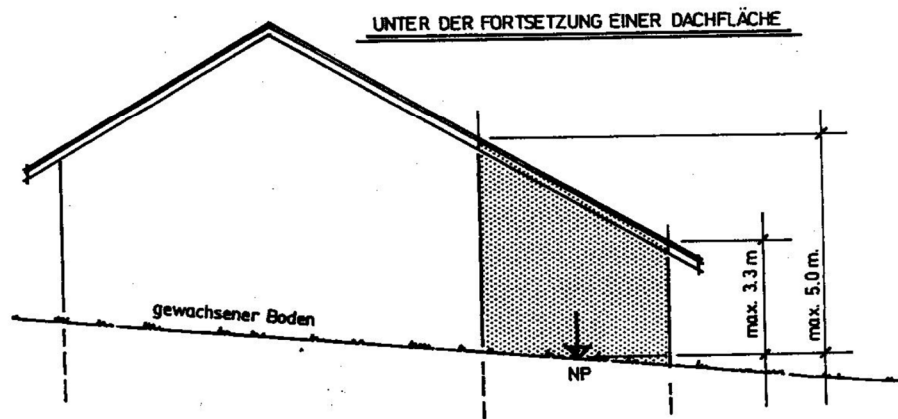
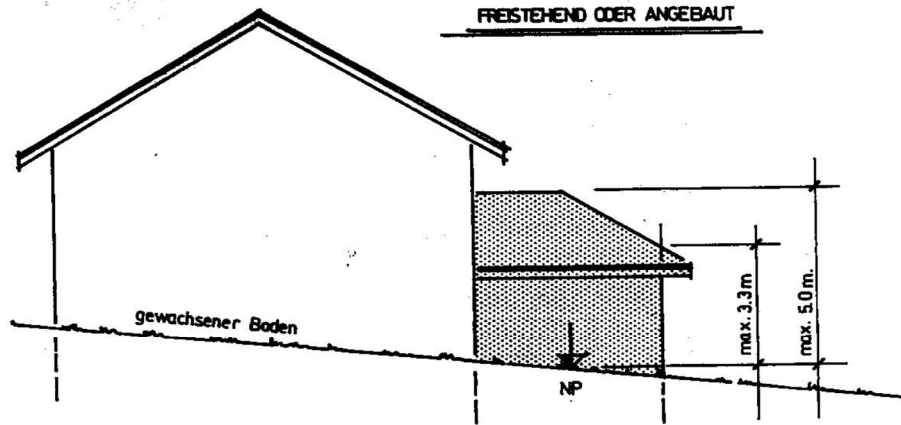
Ausnutzungsziffer

Art. 3 und 4 BO



Niedrige An- und Nebenbauten

Art. 3 BO



Niveaupunkt, First- und Gebäudehöhe

Art. 3 BO

Erdgeschosshöhe über Niveaupunkt

Art. 25 BO

