



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Matt

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

13. November 1992

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

23. März 1993

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	Niveau-Punkt	5
	Gebäudehöhe	5
	Firsthöhe	5
	Niedrige An- und Nebenbauten	5
	Ausnützung	5
	Baumassziffer	6
	RBG	6
	LSV	6
	GEP	6
2.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	6
Art. 4	Zoneneinteilung	6
Art. 5	Zonenvorschriften	7
	Zone 1 Dorfkernzone	7
	Zone 2 Wohnzone	7
	Zone 3 Ferienhauszone	7
	Zone 4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
	Bauzone 5 Gewerbezone	8
	Zone 6 Abbauzone	8
	Zone 7 Deponiezone	8
	Zone 8 Landwirtschaftszone	9
	Zone 9 Übriges Gemeindegebiet	9
	Zone 10 Ski-Abfahrten	9
	Zone 11 Schutzzone	10
	Zone 11 a Ortsbildschutz	10
	Zone 11 b Umgebungsschutz	10
	Zone 11 c Denkmalschutz	10
	Zone 11 d Landschaftsschutz	10
	Zone 11 e Naturschutz	11
	Zone 11 f Grund- und Quellwasserschutz	11
	Zone 11 g Naturgefahren	11

Art. 6	Gefahrengebiete	13
3.	Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale	13
Art. 7	Planungspflicht	13
	Infrastruktur, Gestaltung	13
Art. 8	Verfahren	13
	Bekanntmachung	13
	Einsprachen	13
	Prüfung und Genehmigung	14
	Sichern der plangemässen Durchführung	14
Art. 9	Erhöhte Ausnutzung	14
	Ausnützung bei geschlossener Bauweise	14
	Bedingungen	14
Art. 10	Garagen und Einstellplätze	14
Art. 11	Werkleitungen	15
Art. 12	Bodenverkauf	15
4.	Allgemeine Vorschriften	16
4.1	Baueingaben	16
Art. 13	Baueingabe, Gebühren	16
Art. 14	Gültigkeit der Baubewilligung	16
	Verlängerung der Baubewilligung	16
4.2	Gestaltung und Anpassung im Allgemeinen	17
Art. 15	Allgemeine Gestaltung	17
Art. 16	Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	17
Art. 17	Reklamen und Anschläge	18
Art. 18	Öffentliche Bezeichnungen	18
Art. 19	Besonnung, Belüftung	18
Art. 20	Einfriedungen	19
4.3	Abstände und Stellung der Bauten	19
Art. 21	Gebäudeabstände	19
Art. 22	Abstand in besonderen Verhältnissen	19
Art. 23	Garagen	19
Art. 24	Stellung der Bauten	19

Art. 25	Ausfahrten	20
4.4	Höhenlage der Bauten	20
Art. 26	Minimale Erdgeschosshöhe, maximale Höhe über Niveaupunkt	20
4.5	Dachaufbauten, Dachformen	20
Art. 27	Dachaufbauten	20
Art. 28	Dachformen	21
	Dachneigung	21
4.6	Ausbau des Untergeschosses	21
Art. 29	Untergeschoss	21
4.7	Wohnwagen	21
Art. 30	Wohnwagen	21
5.	Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz	22
Art. 31	Denkmalpflege, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz	22
	Inventare	22
	Baugruppen	22
	Objekte	22
	Naturschutzgebiete	22
	Wirkung der Inventare	22
6.	Schlussbestimmungen	23
Art. 32	Ausnahmen	23
Art. 33	Vollzug	23
	Handhabung	23
Art. 34	Rekurs	23
Art. 35	Kantonale und eidgenössische Vorschriften	23
Art. 36	Strafbestimmungen	24
Art. 37	Inkraftsetzung	24
7.	Anhang	25
7.1	Skizzen zur Bauordnung	25
7.1.1	Firsthöhe, Gebäudehöhe, Erdgeschosshöhe, Niveaupunkt	25
7.1.2	Niedrige An- und Nebenbauten	26
7.1.3	Ausnutzungsziffer	27

1. Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen

Art. 1

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

Art. 2

Geltungsbereich Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Matt, 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 In Ergänzung der kantonalen Bestimmungen werden die unten aufgeführten Begriffe wie folgt erklärt: (siehe auch Skizzen im Anhang).

Niveau-Punkt ¹ Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf dem gewachsenen Boden (Projektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche) und wird für jeden Bau gesondert bestimmt.

Gebäudehöhe ² Als Gebäudehöhe gilt die Schnittlinie zwischen Gebäudelängswand und Dachfläche über dem Niveaupunkt, in speziellen Fällen über der Niveaulinie der angrenzenden Strasse.

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

Niedrige An- und Nebenbauten ⁴ Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche Bauten bezeichnet, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3.30 m und deren Firshöhe nicht mehr als 5.00 m betragen. Bei Einhaltung dieser Masse können sie unter die Fortsetzung einer Dachfläche des Hauptbaues gestellt werden.

Ausnützung ⁵ Die Ausnützung eines Grundstückes wird durch zwei Ausnützungsziffern geregelt: Die erste Ziffer regelt das Verhältnis der Summe aller

Vollgeschossflächen (Aussenmasse!) zur Grundstücksfläche. Die zweite Ziffer regelt das gleiche Verhältnis, jedoch in Bezug auf die niedrigen An- und Nebenbauten. Keller und Dachgeschosse zählen in dem Masse, in welchem sie als Wohn- und Arbeitsräume verwendet werden. Die Flächen von Balkonen werden, wie auch die Flächen für notwendige Erschliessungsstrassen, in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

<i>Baumassziffer</i>	⁶ Die Baumassenziffer hält die Anzahl m3 Baumasse pro m2 Bauland fest. Gemessen wird ab gewachsenem Terrain, jedoch ohne Lift- und Kaminaufbauten.
<i>RBG</i>	⁷ Kant. Raumplanungs- und Baugesetz (erlassen von der Landsgemeinde am 1. Mai 1988)
<i>LSV</i>	⁸ Lärmschutz-Verordnung
<i>GEP</i>	⁹ Genereller Entwässerungsplan

2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Art. 4

Zoneneinteilung	<p>¹ Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gebiet der Gemeinde Matt in die nachgenannten Zonen eingeteilt. Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen 1 : 2'000 und 1 : 10'000 niedergelegt. Diese Pläne sind ein integrierter Bestandteil dieser Bauordnung. Sie liegen auf der Gemeindkanzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht und nicht zur Entnahme von Massen.</p> <p>² Änderungen in der Zoneneinteilung sind der Gemeindeversammlung vorzulegen und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.</p>
-----------------	---

Zonenvorschriften **Art. 5**

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 1 Dorfkernzone	Erhaltung und Erneuerung eines hygienischen, harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns	Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbebauten, deren Einwirkungen auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten.	3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	10.0 m	0.6	0.1	III	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RBG) in der Zone 1 geschlossene Bauweise zu verfügen. In dieser Zone ist erhöhte Ausnützung nach Art. 29 (BO) für das Untergeschoss gestattet. In dieser Zone ist auf eine besonders sorgfältige Gestaltung zu achten.
Zone 2 Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	7.0 m	0.4	0.1	II	Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Grund eines Überbauungsplanes (Art. 14 RBG) und den Bestimmungen von Art. 9 (BO) den Bau von Mehrfamilienhäusern zu gestatten.
Zone 3 Ferienhauszone	Förderung des Bauens von Ferienhäusern, Steuerung der Streubauweise zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten	Wie Zone 2	Wie Zone 2	7.0 m	0.25	0.1	II	In der Zone 3 sind Kosten und Lasten für die Erstellung und den Unterhalt der Zufahrtsstrassen, der Werkleitungen sowie die für den Gewässerschutz anfallenden Kosten ganz durch den Bauberechtigten oder den Grundeigentümer zu tragen.
Zone 4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten	Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freiplätze für Sport, Spiel und Erholung.	---	---	---	---	II	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, kann die Gemeinde Parzellen 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.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Bauzone 5 Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe	Gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 und 684 (ZGB) erwarten lässt.	3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	10.0	0.5	0.1	III	Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und das Personal, welches für die Wartung und Aufsicht der Betriebe verantwortlich ist, erstellt werden. Der Gemeinderat kann die Ausnutzung von öffentlichem Boden durch die Baumassenziffer festlegen.
Zone 6 Abbauzone	Betrieb eines Steinbruchs	Die Nutzung hat derart zu erfolgen, dass ein dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender, möglichst immissionsarmer Betrieb gewährleistet wird. Es können nur nutzungsbedingte Bauten bewilligt werden. Diese unterliegen dem ordentlichen Bewilligungsverfahren.	---	---	---	---	IV	Deponien von Abraum und gewonnenen Materialien haben stets geordnet zu erfolgen. Grössere Deponien sind mit dem Gemeinderat abzusprechen. Der Betreiber von Abbaugebieten ist verpflichtet, innert einen vom Gemeinderat festzusetzenden Zeitraum ein Rekultivierungskonzept zu entwickeln, vorzulegen und auszuführen.
Zone 7 Deponiezone	Gebiet für Landwirtschaft, vorbehalten der zeitlich begrenzten Spezialnutzung.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen sowie im Übrigen die Vorschriften entsprechend der durch solche Schutzzonen überlagerten Zonen.	---	---	---	---	III	In dieser Zone kann nach Entfernen der Humusschicht und auf Grund eines Spezialreglements eine Aushubdeponie erstellt werden, die innerhalb von 10 Jahren wieder zu humusieren und zu bepflanzen ist.

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 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 erforderlich sind.	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 Strasse, Kanalisations-, Wasser- und Elektroleitungen verpflichtet.
Zone 9 Übriges Gemeindegebiet	Ausscheidung von Strassen sowie von unproduktiven Gebieten wie Fels, Geröllhalden etc. welche keiner anderen Nutzung zugeordnet werden können.	Standortgebundenen 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.
Zone 10 Ski-Abfahrten	Freihalten des für Ski-Abfahrten geeigneten Geländes.	Die Abfahrten sind anderen Zonen, besonders der Ferienhauszone überlagert. Innerhalb des überlagerten Gebietes sind Bauten und Vorrichtungen, die die Sicherheit der Abfahrten beeinträchtigen, untersagt.	Je nach überlagertere Zone.					In dieser Zone bestehen Nutzungsbeschränkungen. Sofern keine mechanische Bearbeitung der Abfahrten erfolgt, sind die Grundeigentümer nicht zu Entschädigungen berechtigt.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebengebäude	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 11 Schutzzone	Ortsbild-, Umgebungs-, Denkmal- und Landschaftsschutz, Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen sowie im übrigen die Vorschriften entsprechend der durch solche Schutz zonen überlagerten Zonen.	---	---	---	---	---	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen, um die Schutzziele und Schutzintensität der betreffenden Gebiete zu gewährleisten. Die Institutionen und ideellen Vereinigungen sowie die Betroffenen kantonalen Amtsstellen, welche sich den entsprechenden Anliegen befassen, sind anzuhören.
Zone 11 a Ortsbildschutz	Erhaltung des Ortsbilds.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.					Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Es können begrenzte Entschädigungen für Mehraufwendungen entrichtet werden.
Zone 11 b Umgebungsschutz	Erhaltung der Umgebung eines geschützten Ortsbilds.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.					Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Es können begrenzte Entschädigungen für Mehraufwendungen entrichtet werden.
Zone 11 c Denkmalchutz	Erhaltung punktueller Schutzobjekte.	Spezialvorschriften	---	---	---	---	---	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen zum Schutz und zur Erhaltung der Objekte. Im übrigen gelten die besonderen Bestimmungen der Zone 11a.
Zone 11 d Landschaftsschutz	Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen.	---	---	---	---	---	Wie Zone 11a. Insbesondere kann vom Gemeinderat für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot (Variantenskipfahren) zum Schutz von Aufforstungen und Wild-Lebensräumen erlassen werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone 11 e Naturschutz	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige oder gefährdete Tiere und Pflanzen.	Generelles Bauverbot, Spezialvorschriften, welche, in Zusammenarbeit mit den betreffenden kantonalen Amtsstellen durch den Gemeinderat erlassen werden.	---	---	---	---	---	Wie Zone 11a. Insbesondere kann vom Gemeinderat für gefährdete Gebiete ein Befahrverbot (Variantenskilfahren) zum Schutz von Aufforstungen und Wild-Lebensräumen erlassen werden
Zone 11 f Grund- und Quellwasserschutz	Schutz des Grundwassers und der Quellen, Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Je nach überlagerter Zone.					Die kantonalen Behörden und der Gemeinderat können besondere Bestimmungen erlassen. In dieser Zone bestehen Nutzungsbeschränkungen.
Zone 11 g Naturgefahren	Bereiche, in welchen Naturgefahren wie Rufenen, Überschwemmungen und Steinschlag nicht ausgeschlossen sind.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Je nach überlagerter Zone.					Bauten, die einen grossen Personenverkehr erwarten lassen, sind nicht gestattet. Die Gefahrenzonenplanung der Gemeinde Matt vom August 1977 mit dazugehörigen Auflagen für den Bau (Verstärkungen etc.) und Betrieb der Bauten und Anlagen ist massgebend. Der Gemeinderat behält sich vor, im Einzelfall weitergehende Massnahmen bzw. Beschränkungen vorzuschreiben.

Art. 6

Gefahrengebiete

¹ Bei Bauten und Anlagen, welche im Bereich von möglichen Naturgefahren, jedoch ausserhalb von Bauzonen liegen, ist die Gefahrenzonenplanung der Gemeinde und des Kantonsforstamtes massgebend. Die im dazugehörenden Bericht vom August 1977 enthaltenen baulichen Auflagen und sonstigen Vorschriften sind verbindlich.

² Ferner ist vom Bauwilligen der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder dass solche durch geeignete bauliche Massnahmen abgewendet werden können.

3. Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale

Art. 7

Planungspflicht

¹ Für die Erstellung neuer Bauquartiere sowie grösserer Überbauungen auf bereits bebauten Grundstücken ist durch die Bauherrschaft oder den Grundeigentümer ein Überbauungsplan vorzulegen. Dieser hat sich in den Rahmen der Nutzungsplanung einzufügen. Die entsprechenden Gebiete sind im Nutzungsplan 1 : 2'000 bezeichnet.

*Infrastruktur,
Gestaltung*

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

Verfahren

Art. 8

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 seit der Veröffentlichung im Amtsblatt beim Gemeinderat schriftlich Einsprache wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einreichen. Die Einsprache ist zu begründen.

Prüfung und Genehmigung ³ Der Gemeinderat prüft unter Beizug von Fachleuten den Überbauungsplan. Wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, genehmigt der Gemeinderat den Überbauungsplan und entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

Sichern der plangemässen Durchführung ⁴ Durch Vertrag müssen vor Baubeginn die Grundprinzipien des Überbauungsplanes sowie diejenigen der Gestaltung der Bebauung und Umgebung gesichert sein.

Art. 9

Erhöhte Ausnutzung ¹ Wird ein grösseres Areal nach einem Überbauungsplan gemäss Art. 7 bebaut, so kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften über die zulässige Ausnutzungsziffer nach der folgenden Tabelle bewilligen.

	Hauptbauten	An- und Nebenbauten
Zone 1	0.7 – 0.8	0.2
Zone 2	0.4 – 0.6	0.2
Zone 3	0.4 – 0.6	0.2

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

³ Das Projekt ist von einem Fachmann zuhanden des Gemeinderates zu begutachten.

Ausnutzung bei geschlossener Bauweise ⁴ Bei geschlossener Bauweise in den Zonen 1 und 2 kann der Gemeinderat auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichten.

Bedingungen ⁵ Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Gemeinderat eine erhöhte Ausnutzung gewährt oder auf die Einhaltung der Ausnutzungsziffer verzichtet.

Art. 10

Garagen und Einstellplätze ¹ Bei der Erstellung von Wohnhäusern sind für je eine Wohnung Einstellraumflächen oder Abstellplätze für einen Personenwagen zu errichten,

oder zumindest ist die Möglichkeit einer späteren etappenweisen Erstellung solcher Abstellflächen vertraglich sicherzustellen.

² Jeder Ferienhausbesitzer, der in unmittelbarer Nachbarschaft seines Ferienhauses keine Gelegenheit hat, Parkraum zu schaffen, ist verpflichtet, anderweitig an geeigneter Stelle mindestens eine Garage oder einen Abstellplatz zu erstellen. Diese Massnahmen sind mit dem Gemeinderat abzusprechen.

Art. 11

Werkleitungen

¹ Für die Erstellung der Zuleitung für Hauswasser und Elektrizität gelten die entsprechenden Reglemente der Gemeinde. Die Kanalisation wird gemäss GEP und Kanalisationsreglement erstellt.

² Der Gemeinderat verweigert die Baubewilligung, wenn der Anschluss an die bestehenden Werkanlagen wegen ungenügender Kapazität derselben nicht möglich ist.

³ Die Besonderen Bestimmungen der Zone 9 „Übriges Gemeindegebiet“ bleiben vorbehalten.

Art. 12

Bodenverkauf

Die Abgabe von Boden, welcher im Besitz der Öffentlichkeit ist, erfolgt nur aufgrund eines Parzellierungsplanes. Bauplätze ausserhalb der vorgesehenen schrittweisen Überbauung werden grundsätzlich nicht abgegeben. Die Bauplätze sind bei Kaufabschluss zu bezahlen.

4. Allgemeine Vorschriften

4.1 Baueingaben

Art. 13

Baueingabe, Gebühren

¹ Für jedes Bauvorhaben ist nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (Art. 32) ein Baugesuch einzureichen. Die Erledigung seitens der Gemeinde erfolgt in der Regel innerhalb von 4 Wochen. Für die Behandlung ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.

² Die Kosten für Fachgutachten und spezielle, vom Gemeinderat verlangte, zusätzliche Pläne und Unterlagen gehen grundsätzlich zulasten des Bauwilligen oder des Grundeigentümers.

Art. 14

Gültigkeit der Baubewilligung

¹ Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespanns hört auf,

- Wenn der Bau nicht innerhalb eines (1) Jahres vom Tage der endgültigen Bewilligung an oder, in Streitfällen, vom Tage der Rechtskraft des Entscheides an, begonnen wird.
- Bei begonnenen, aber nicht fertig gestellten Bauten ein (1) Jahr nach Einstellung der Arbeiten.
- Wenn die Baubewilligung aufgrund unrichtiger Vorlagen oder Angaben erteilt wurde.
- Sobald die genehmigten Pläne und Baubeschriebe nicht eingehalten werden.

Verlängerung der Baubewilligung

² Sofern besondere Gründe vorliegen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat die Gültigkeit der Baubewilligung um höchstens ein Jahr verlängern. Hierbei entsteht keine neue Profil-Pflicht.

4.2 Gestaltung und Anpassung im Allgemeinen

Art. 15

Allgemeine Gestaltung

¹ Neu-, Um-, An- oder 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. Störende Farbanstriche am Äusseren von Bauten aller Art sind verboten.

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 Der Gemeinderat zieht bei allen Entscheiden dieser Art einen neutralen Fachmann zu.

- a) Gemäss Art. 31 des kant. RBG ist der Gemeinderat berechtigt, Bauten und Anlagen auf Sicherheit, Solidität und Gesundheitsverträglichkeit untersuchen zu lassen und nötigenfalls entsprechende Verfügungen zu treffen. Der Gemeinderat kann die Benützung von baufälligen Anlagen und nicht den wohn- und arbeitshygienischen Anforderungen entsprechenden Räumen untersagen. Bei Gefahr hat er die notwendigen Anordnungen zu treffen; diese sind auf Kosten des Bauherrn oder des Grundeigentümers auszuführen.
- b) 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.

Art. 16

Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen

¹ Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Quartiere, Strassen und Plätze zusätzliche Bauvorschriften aufstellen.

² Solche Vorschriften sind besonders bei Überbauungsplänen und in der Ferienhauszone zu erarbeiten. Durch besondere Gestaltungspläne und Bauvorschriften ist die einheitliche Wirkung sowie die Eingliederung in die Landschaft sicherzustellen.

³ Dasselbe gilt für spezielle Bauformen oder Detailgestaltungen. Bei geschlossenen Gruppen können, aufgrund der Empfehlung zuständiger Fachleute, besondere Bauformen gestattet werden.

⁴ Bei den in traditioneller Bauweise erstellten Bauten ist die Fenstersprossung beizubehalten. Neubauten in der Nähe schützenswerter Objekte oder in der Zone 1 sind derart zu gestalten, dass die massstäbliche Wirkung erhalten bleibt, dies gilt insbesondere für Fenster, Dachformen, Baukuben und sonstige, massstab-bildende Details.

⁵ Der Gemeinderat zieht bei allen Entscheiden dieser Art einen neutralen Fachmann zu.

Art. 17

Reklamen und Anschläge

Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, Parabol-Antennen, grösseren Firmenbezeichnungen usw. muss vom Gemeinderat eine Bewilligung eingeholt werden. Der Gemeinderat kann ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorschreiben.

Art. 18

Öffentliche Bezeichnungen

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

Art. 19

Besonnung, Belüftung

Ungenügend besonnte Wohnungen oder solche, die nur ungenügend belüftet werden können, sind abzulehnen.

Art. 20

Einfriedungen

Die Höhe von Mauern und Einfriedungen entlang von Strassen kann im Interesse der Verkehrssicherheit, je nach den herrschenden Verhältnissen, beschränkt werden. In Neubauquartieren sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten. Sie können auch einheitlich weggelassen werden.

4.3 Abstände und Stellung der Bauten

Art. 21

Gebäudeabstände

Der Gebäudeabstand beträgt mindestens 8.0 m. Im Übrigen wird er durch Art. 27 des kantonalen RBG geregelt.

Art. 22

Abstand in besonderen Verhältnissen

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

Art. 23

Garagen

Bei Garagen (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. In der Zone 1 sowie in der Nähe von schützenswerten Objekten ist der Bau von Fertiggaragen in der Regel nicht gestattet.

Art. 24

Stellung der Bauten

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

Art. 25

Ausfahrten

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.

4.4 Höhenlage der Bauten

Art. 26

Minimale Erdgeschosshöhe, maximale Höhe über Niveaupunkt

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

² In speziellen Fällen, bei ausgesprochenen Hanglagen oder bei schlechtem Baugrund, welcher Aufschüttungen bedingt, werden diese Masse von Fall zu Fall vom Gemeinderat bestimmt. Dabei darf der Niveaupunkt maximal um 1.0 m angehoben werden und das Baugelände muss grossflächig um das entsprechende Mass aufgeschüttet werden. Für die Isolation gegen Feuchtigkeit bei Wohn- und Arbeitsräumen, die an das Erdreich anstossen, sind konstruktive Massnahmen vorzukehren, die dem jeweiligen Stand der Bautechnik entsprechen.

4.5 Dachaufbauten, Dachformen

Art. 27

Dachaufbauten

¹ In der Zone 1 sind Dachaufbauten gestattet, deren Länge jedoch höchstens ein Drittel der gesamten Dachlänge, und deren 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 2 % der entsprechenden Dachfläche nicht überschreiten. Sämtliche Dachaufbauten müssen sich in Form und Farbe ruhig in die Dachfläche einfügen

Art. 28

Dachformen

¹ 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 das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird. Im Besonderen können sie gestattet werden, wenn sie in einer Baugruppe einheitlich durchgeführt werden.

Dachneigung

² 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.

4.6 Ausbau des Untergeschosses

Art. 29

Untergeschoss

Ein Untergeschoss, bei welchem die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume mehr als die Hälfte der Gebäudefläche ausmacht, wird als Vollgeschoss gerechnet. In der Zone 1 kann dieses Mass auf zwei Drittel erhöht werden. Bei gegliederten Bauten ist jeder Baukörper gesondert zu rechnen.

4.7 Wohnwagen

Art. 30

Wohnwagen

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

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

5. Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Naturschutz

Denkmalpflege,
Ortsbildschutz und
Landschaftsschutz

Art. 31

Inventare

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

Baugruppen

²

- Ortsbild Matt-Dorf
- Ortsbild Krauch
- Ortsbild Brumbach

Objekte

³ Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte:

<u>Bezeichnung</u>	<u>LB-Nr.</u>	<u>Parz.Nr.</u>
1. Protestantische Kirche im „Dorf“	67	58
2. Brumbachhaus (Bänziger)	21	271
3. Haus O. Brühlmann im Krauch	194	177
4. Stegguthaus (Löwensberg/Vollenweider)	36/37	510

Naturschutzgebiete

⁴ Die Naturschutzgebiete sind in den Nutzungsplänen 1 : 10'000 und 1 : 2'000 bezeichnet.

*Wirkung der
Inventare*

⁵ Der Eigentümer eines Inventar-Objektes 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. 32

Ausnahmen

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

Art. 33

Vollzug

¹ 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.

Handhabung

² Die Handhabung der Bauordnung und der darauf beruhenden Beschlüsse, Reglemente und Vorschriften ist Sache des Gemeinderates und der gemeinderätlichen Baukommission.

Art. 34

Rekurs

¹ 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.

² Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

Art. 35

Kantonale und eidgenössische Vorschriften

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

Art. 36

Strafbestimmungen

Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung oder des Baureglementes werden gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen RBG geahndet.

Art. 37

Inkraftsetzung

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

² Durch diese Bauordnung werden alle früher erlassenen einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen der Gemeinde aufgehoben, sofern sie dieser Bauordnung widersprechen.

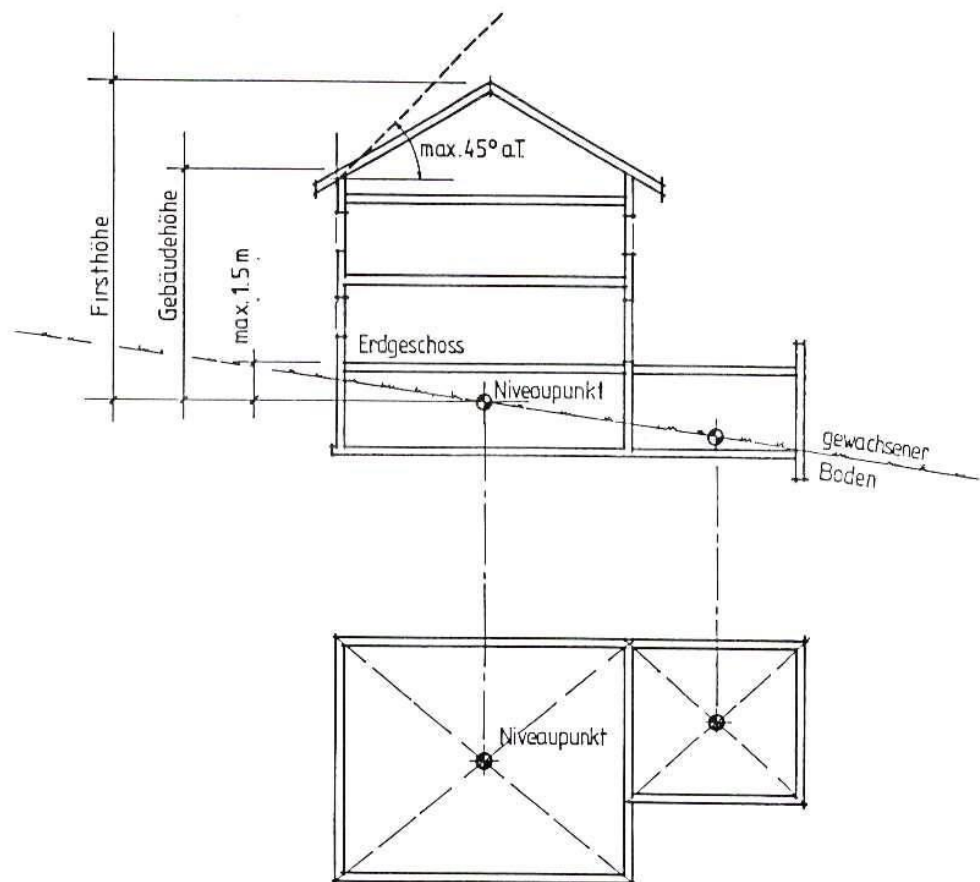
7. Anhang

7.1 Skizzen zur Bauordnung

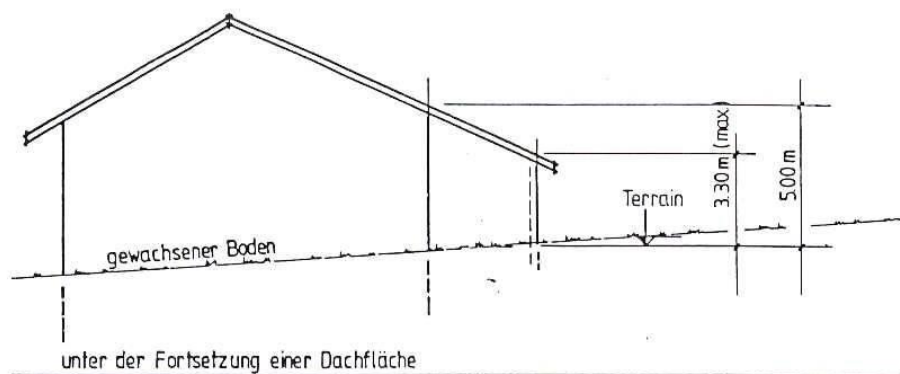
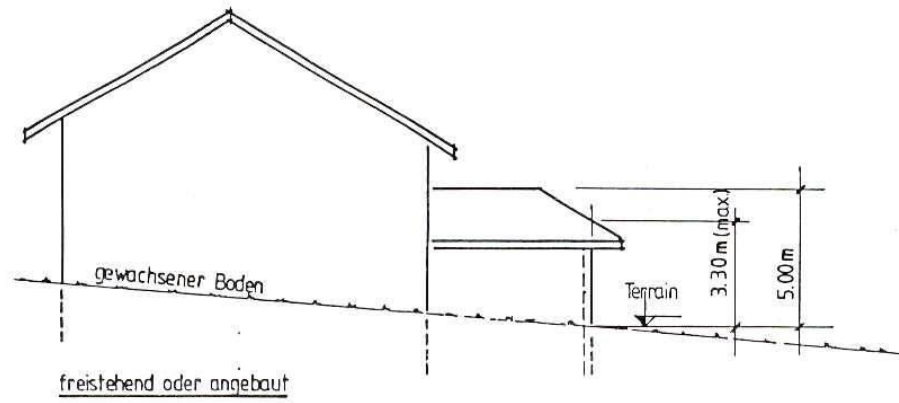
7.1.1 Firsthöhe, Gebäudehöhe, Erdgeschosshöhe, Niveaupunkt

Niveaupunkt, First- und Gebäudehöhe Art. 30 BO

Erdgeschosshöhe über Niveaupunkt Art. 25 BO



7.1.2 Niedrige An- und Nebenbauten



7.1.3 Ausnutzungsziffer

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

