



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Rüti

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

17. Oktober 1997

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

23. Juni 1998

Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	Niveaupunkt	5
	Gebäudehöhe	5
	Firsthöhe	6
	Niedrige An- und Nebenbauten	6
	Vollgeschoss	6
	Untergeschoss	6
	Dachgeschoss	6
	Sichtbare Höhe	6
	Baumassenziffer	6
	Ausnützungsziffer	6
Art. 4	Ausnützungsberechnung	7
	Wintergärten	7
	Minimale Ausnützung	7
	Ausnützung bei geschlossener Bauweise	7
	Ausbau von Dach- und Untergeschossen	7
	Nutzungsänderungen	8
2.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	8
Art. 5	Zoneneinteilung	8
	Änderungen der Zoneneinteilung	8
Art. 6	Zonenvorschriften	9
	Bauzone 1 Dorfkernzone	9
	Bauzone 2a Wohnzone	9
	Bauzone 2b Wohnzone	9
	Bauzone 2c Wohnzone	9
	Bauzone 3 Ferienhauszone	10
	Bauzone 4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
	Bauzone 5 Gewerbezone	10
	Bauzone 6 Industriezone	11
	Zone 7 Geschiebelager Schüttenrüns	11

Zone 8 Durnagel	11
Zone 9 Deponiezone	11
Zone 10 Landwirtschaftszone	12
Zone 11 Übriges Gemeindegebiet	12
Zone 12 Schutzzone	12
Zone 12a Umgebungsschutz	13
Zone 12b Naturschutz	13
Zone 12c Quellwasserschutz	13
Zone 12d Naturgefahren	14
Zone 13 Freihaltezone bei Gewässern	14
Art. 7 Gefahrengelände	15
3. Neue Bauquartiere und Überbauung grösserer Areale	15
Art. 8 Planungspflicht	15
Infrastruktur, Gestaltung	15
Art. 9 Verfahren	16
Bekanntmachung	16
Einsprachen	16
Prüfung und Genehmigung	16
Sichern der plangemässen Durchführung	16
Art. 10 Erhöhte Ausnützung	16
Art. 11 Garagen und Einstellplätze	17
Art. 12 Werkleitungen und Erschliessungsanlagen	17
Bau, Unterhalt und Übernahme privater Erschliessungsanlagen	17
Art. 13 Bodenverkauf	17
4. Baueingaben, Baukontrollen und Ausführung der Bauten	18
Art. 14 Baureife	18
Art. 15 Baueingabe und Gebühren	18
Profilpflicht	18
Umgebungsplan	18
Kosten	18
Vereinfachte Bewilligung	18
Art. 16 Vorentscheid	19
Art. 17 Gültigkeit der Baubewilligung	19
Art. 18 Meldepflicht	20

Art. 19	Baukontrollen	20
	Fristen	20
	Beanstandungen	20
	Nachtkontrolle	20
Art. 20	Ausführung von Bauten	21
	Bausicherheit und Hygiene	21
	Energiehaushalt	21
	Bezug von Bauten	21
	Baustellen-Entsorgung	21
5.	Abstände, Stellung und Höhenlage der Bauten	22
Art. 21	Gebäudeabstände	22
Art. 22	Abstand in besonderen Verhältnissen	22
Art. 23	Garagen	22
Art. 24	Stellung der Bauten	22
Art. 25	Maximale Erdgeschosslage über Niveaupunkt	22
6.	Gestaltung und Anpassung	23
Art. 26	Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	23
Art. 27	Mauern, Einfriedungen und Ausfahrten	23
	Garagen	23
	Ausfahrten	24
Art. 28	Allgemeine Gestaltung	24
Art. 29	Dachaufbauten	24
Art. 30	Dachformen	25
Art. 31	Dachneigung	25
Art. 32	Reklamen und Anschläge	25
Art. 33	Gemeinschaftsantennen	25
Art. 34	Benützung privater Grundstücke für bauliche Vorrichtungen im öffentlichen Interesse	25
Art. 35	Wohnwagen	26
7.	Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Natur- und Landschaftsschutzgebiete	26
Art. 36	Objektschutz, Ortsbildschutz und Landschaftsschutz	26
	Dorfkern unter nationalen Denkmalschutz	26

Verzeichnisse	26
Objekte	27
Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete	27
Wirkung des Verzeichnisses	27
8. Schlussbestimmungen	28
Art. 37 Ausnahmen	28
Art. 38 Vollzug	28
Art. 39 Handhabung	28
Art. 40 Beschwerde	28
Art. 41 Kantonale und eigenössische Vorschriften	29
Art. 42 Strafbestimmungen	29
Art. 43 Inkraftsetzung	29
9. Anhang	30
9.1 Nachbarrechtliche Bestimmungen (s. insbesondere Kapitel V des kantonalen RBG)	30
Grenzabstände (gemäss Art. 24 RBG)	30
Bepflanzungen/Ablagerungen	30
9.2 Gesetzesartikel	31
9.2.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz	31
9.2.2 Strassengesetz	35
9.2.3 Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz	35
9.2.4 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung	36
9.3 Skizzen zu den Begriffserklärungen (Art. 3)	37
Niedrige An- und Nebenbauten	37
Firsthöhe, Gebäudehöhe, Erdgeschosshöhe, Niveaupunkt	38
Ausnutzungsziffer	39

Die Gemeinde Rüti 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

Art. 1

Zweck

Diese Bauordnung bezweckt die planmässige und harmonische bauliche Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der technischen, ästhetischen, hygienischen und ortsbildschützerischen Anforderungen sowie der haushälterischen 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 Fassadenrenovierungen, 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)

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.

<i>Firsthöhe</i>	³ Die Firsthöhe ist die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.
<i>Niedrige An- und Nebenbauten</i>	⁴ Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche Bauten bezeichnet, deren Grundfläche maximal 50m ² , 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>	⁵ Als Vollgeschoss gilt jedes Geschoss, welches über dem Niveaupunkt und unter dem Dachraum liegt.
<i>Untergeschoss</i>	⁶ 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>	⁷ Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume (inkl. Treppenhaus) mehr als zwei Drittel der Gebäudefläche ausmacht.
<i>Sichtbare Höhe</i>	⁸ 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>Baumassenziffer</i>	⁹ Die Baumassenziffer hält die Anzahl m ³ Baumasse pro m ² Bauland fest. Gemessen wird ab gewachsenem Terrain, jedoch ohne Lift- und Kaminaufbauten.
<i>Ausnutzungsziffer</i>	¹⁰ 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 Erdgeschosshallen, 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 Bau-Eingabe erfassten, baulich noch nicht genützten Grundstücke oder Grundstücksteile inkl. Fusswege, Spielplätze und interne Erschliessungsanlagen.

Abgezogen werden alle einem allfälligen öffentlichen Verkehr dienenden Flächen.

Art. 4

Ausnützungsberechnung

¹ Die Ausnützungsziffer wird nach folgender Formel berechnet:

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

Wintergärten

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

Minimale Ausnützung

³ Im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens in den Bauzonen 1 und 2 muss die minimale Ausnützung mindestens 2/3 der maximal zulässigen Ausnützung betragen. Sie kann in Etappen realisiert werden, welche verbindlich nachzuweisen sind.

Ausnützung bei geschlossener Bauweise

⁴ Beim Umbau von Doppelhäusern und Reihenhäusern wird auf die Einhaltung der Ausnützungsziffer verzichtet, wenn diese Bauten vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt wurden.

Ausbau von Dach- und Untergeschossen

⁵ Beim Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen in Bauten, welche vor Genehmigung dieser Bauordnung erstellt wurden, wird auf die Einhaltung der Ausnützungsziffer verzichtet. Die Vorschriften von Art. 29 und Art. 30 dieser Bauordnung sind besonders zu beachten.

Nutzungsänderungen

⁶ Nutzungsänderungen wie z.B. der nachträgliche Vollausbau von Dach- oder Untergeschossen, der nachträgliche Einbau von Heizungen in Wintergärten etc. sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird von der Einhaltung der Ausnützungsziffer abhängig gemacht.

2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Art. 5

Zoneneinteilung

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

Änderungen der Zoneneinteilung

² Änderungen in der Zoneneinteilung sind der Gemeindeversammlung vorzulegen und bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Zonenvorschriften

Art. 6

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebengebäude	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Bauzone 1 Dorfkernzone	Erhaltung und Erneuerung eines hygienischen, harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns	Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschäftshäuser und Gewerbebauten, deren Einwirkungen auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten.	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss oder 3-geschossig ohne Dachausbau	9.0 m	0.6	0.2	III	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes) in der Zone 1 geschlossene Bauweise zu verfügen. In dieser Zone ist auf eine besonders sorgfältige Gestaltung (Art. 36 Bauordnung) zu achten.
Bauzone 2a Wohnzone	Schaffung gesunder Wohnbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, welche eine gute und zweckmässige Bebauung gewährleisten.	3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	10.0 m	0.6	0.2	II	Der Gemeinderat kann aufgrund eines Überbauungsplanes (Art. 14 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes und den Bestimmungen von Art. 9 dieser Bauordnung) den Bau von Mehrfamilienhäusern und anderen Baugruppen gestatten. Die Ausübung von nicht störenden Gewerben und der Betrieb von Ladengeschäften sind erlaubt.
Bauzone 2b Wohnzone	Wie Zone 2a	Wie Zone 2a	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	7.5 m	0.4	0.1	II	Wie Zone 2a
Bauzone 2c Wohnzone	Wie Zone 2a	Wie Zone 2a	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	7.5 m	0.5	0.15	II	Wie Zone 2a

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
Bauzone 3 Ferienhauszone	Erstellen von Ferienhäusern, Steuerung der Streubauweise zur Erhaltung der landschaftlichen Schönheiten	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, welche eine gute und zweckmässige Bebauung gewährleisten.	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	7.0 m	0.25	0.05	II	In dieser Zone sind sämtliche Kosten und Lasten für die Erstellung und den Unterhalt der Werkleitungen und Zufahrten, für die durch den Gewässerschutz anfallenden Kosten sowie für allfällige Gutachten und den daraus erwachsenden Konsequenzen vollständig durch den Grundeigentümer oder den Bauberechtigten zu tragen.
Bauzone 4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten	Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freizeitanlagen für Sport, Spiel und Erholung	---	---	---	---	II	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, so kann die Gemeinde Boden für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingetragenen Baubeschränkung belegen. Allfällige Enteignungsverfahren richten sich nach den Bestimmungen über die Enteignung im Einführungsgesetz zum Schweiz. Zivilgesetzbuch. Die Ausnutzung von öffentlichem Boden kann vom Gemeinderat durch die Erstellung eines Überbauungsplanes festgelegt werden.
Bauzone 5 Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe	Gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 und Art. 684 (ZGB) erwarten lässt.	3-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss	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.

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 6 Industriezone	Entwicklungsgebiet für Industrie	Industrielle Betriebe, auch solche, deren Zweckbestimmung eine Störung der Nachbarschaft im Sinne von Art 679 und Art. 684 (ZGB) erwarten lässt.	---	12.0 m	Baumassenziffer == 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. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber, oder das Personal, welches für Wartung und Aufsicht verantwortlich ist, erstellt werden.
Zone 7 Geschiebelauger Schüttenruns	Gebiet für Land- und Alpwirtschaft vorbehaltlich der zeitlich begrenzten Spezialnutzung.	Spezialreglement	---	---	---	---	III	In dieser Zone kann nach Entfernen der Humusschicht Material aus dem Sammler der Schüttenruns abgelagert werden. Das Material muss nach jedem Ereignis wieder humusiert und begrünt werden. Umschlag und Aufarbeitung vom Material ist nicht gestattet.
Zone 8 Durnagel	Erstellung von Bauten und Anlagen für die Entnahme und Aufarbeitung von Kies und Sand.	Spezialreglement	---	---	---	---	III	Der Gemeinderat kann Einzelheiten einer Baubewilligung an Auflagen knüpfen, sowie die Nutzungsausübung von Spezialreglementen abhängig machen.
Zone 9 Deponiezone	Landwirtschaftsgebiet mit zeitlich begrenzter Spezialnutzung.	Bewirtschaftung als Deponie im Rahmen der eidg. und kantonalen Vorschriften.	---	---	---	---	III	In dieser Zone kann bis spätestens Ende des Jahres 2007 Aushub abgelagert 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 10 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.	2-geschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss	---	---	---	III	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung von Strassen, Kanalisations-, Wasser-, Elektro- oder sonstigen Werkleitungen verpflichtet.
Zone 11 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 12 Schutzzone	Ortsbild-, Umgebungs-, Objekts- und Landschaftsschutz, Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen sowie im übrigen die Vorschriften entsprechend der durch solche Schutzzonen überlagerten Zonen.	Gemäss der 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 anzuhören. Diese Bestimmungen gelten für die Zonen 12a bis und mit 12c.

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 12a Umgebungsschutz	Erhaltung eines geschützten Ortsbildes oder Einzelobjekts samt dessen Umgebung, gemäss Art. 36 dieser Bauordnung.	Spezialvorschriften.	Gemäss der Überlagerten Zone					Die Pläne und Verzeichnisse des Inventars der schützenswerten Objekte der Schweiz (ISOS) sowie das Kant. Natur- und Heimatschutzgesetz sind wesentliche Grundlage bei Baubewilligungen aller Art. Der Gemeinderat kann spezielle Bestimmungen erlassen zum Schutz und zur Erhaltung der Objekte. Für Bauvorhaben und Änderungen an Bauten irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 12b Naturschutz	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige oder gefährdete Tiere und Pflanzen.	Grundsätzliches Bauverbot, Spezialvorschriften.	Gemäss der überlagerten Zone					Für Bauvorhaben und Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 12c Quellwasserschutz	Schutz der Quellen, Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Gemäss der überlagerten Zone					Die kantonalen Behörden sowie der Gemeinderat können besondere Bestimmungen erlassen. In dieser Zone bestehen Nutzungsbeschränkungen.

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 12d Naturgefahren	Bereiche, in welchen Naturgefahren, Rufenen, Überschwemmungen und Steinschlag nicht ausgeschlossen sind.	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot.	Gemäss der überlagerten Zone.					<p>Der Nutzungsplan 1:2000 zeigt Überschneidungen von Bauzonen mit Bereichen allfälliger Naturgefahren. Innerhalb dieser Überschneidungsgebiete gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauten, die einen grossen Personenverkehr erwarten lassen, sind nicht gestattet. - Der Gemeinderat behält sich vor, im Einzelfall Auflagen für den Bau und Betrieb der Anlagen vorzuschreiben. <p>Das Gutachten „Nutzungsplanungen Betschwanden, Diesbach, Rüti - Konflikte mit Naturgefahren“ vom August 1996 ist Bestandteil dieser Nutzungsplanung. Insbesondere bildet es eine Grundlage zur Festlegung von entsprechenden Bauvorschriften.</p>
Zone 13 Freihaltezone bei Gewässern	Bereiche, in welchen Naturgefahren wie Rufenen und Überschwemmungen nicht ausgeschlossen sind.		Gemäss der überlagerten Zone.					Bauverbot.

Art. 7

Gefahrengebiete

¹ In einigen Baugebieten der Gemeinde Rüti muss mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch Runsen und Überschwemmungen gerechnet werden.

² Der Gemeinderat behält sich vor, in einzelnen Fällen Auflagen für den Bau und Betrieb von Gebäuden und Anlagen zu machen.

³ Massgebend für solche Auflagen ist der aktuelle Stand der Gefahrenabklärungen.

⁴ 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

Art. 8

Planungspflicht

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

Infrastruktur, Gestaltung

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

- Art. 9**
- 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 den Überbauungsplan unter Beizug von ausgewiesenen Planern und Ingenieuren. Wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, genehmigt der Gemeinderat den Überbauungsplan und entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.
- Sichern der plangemässen Durchführung* ⁴ Durch Vertrag müssen vor Baubeginn die Grundprinzipien des Überbauungsplanes sowie diejenigen der Gestaltung der Bebauung und Umgebung gesichert sein.

Art. 10

- Erhöhte Ausnützung ¹ Wird ein grösseres Areal nach einem Überbauungsplan gemäss Art. 8 bebaut, so kann der Gemeinderat Ausnahmen über die zulässige Ausnützungsziffer nach der folgenden Tabelle bewilligen.

Zonen lt. Art. 6		Hauptbauten	An- und Nebenbauten
1	Dorfkernzone	0.7	0.25
2a	Wohnzone	0.7	0.25
2b	Wohnzone	0.5	0.15
2c	Wohnzone	0.6	0.2
3	Feienhauszone	0.35	0.1
5	Gewerbezone	0.7	0.25

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

Art. 11

Garagen und Ein-
stellplätze

¹ Bei der Neu-Erstellung von Bauten ist pro Wohnung mindestens ein Einstellraum oder Abstellplatz zu schaffen. Dies gilt auch bei Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen, welche zusätzlichen Autoverkehr verursachen könnten.

² Sollte die Erstellung von Parkflächen aufgrund örtlicher Verhältnisse nicht möglich oder mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden sein, wird der Nachweis einer Ersatzfläche verlangt.

³ Dieser Nachweis ist mittels Vertrag oder Grundbucheintrag zu erbringen.

Art. 12

Werkleitungen und
Erschliessungsan-
lagen

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

*Bau, Unterhalt und
Übernahme privater
Erschliessungsan-
lagen*

² Bau, Ausbau und Abänderungen 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. Bauplätze werden nur im Rahmen der vorgesehenen Etappierung abgegeben.

² Parzellenplan und Reglement werden von der Gemeindeversammlung genehmigt.

4. Baueingaben, Baukontrollen und Ausführung der Bauten

Art. 14

Baureife ¹ Für alle Neu- und Umbauten muss der entsprechende Boden gemäss Art. 19 und Art. 33 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes erschlossen und baureif sein.

Art. 15

Baueingabe und Gebühren ¹ Für jedes Bauvorhaben, inklusive Aussenanstrichen an Fassaden, ist nach Art. 32 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 Gebühr zu entrichten.

Profilpflicht ² Mit dem Einreichen des Baugesuches ist gleichzeitig ein Baugespann aufzustellen. Dieses soll den Standort und das Ausmass 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. Gartenanlagen und Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass bei allfällig auftretendem Oberflächenwasser die Gebäulichkeiten nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

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

Vereinfachte Bewilligung ⁵ 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 Satelliten-Empfangsanlagen, deren Durchmesser 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

Vorentscheid

¹ Über Fragen grundsätzlicher Art, insbesondere für Überbauungen gemäss Art. 8 und Art. 10, kann der Gemeinderat unter Einreichung begrenzter Unterlagen um einen Vorentscheid ersucht werden. Dieser bindet den Gemeinderat nur in Bezug auf die beantworteten Fragen und sofern sich die Verhältnisse nicht ändern.

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

Art. 17

Gültigkeit der Baubewilligung

Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespanns hört auf:

¹ Wenn der Bau nicht innerhalb eines 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 Jahr nach Einstellung der Arbeiten.

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

⁴ Sobald die genehmigten Pläne und Baubeschriebe nicht eingehalten werden.

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

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

Art. 18

Meldepflicht

Der Gemeindekanzlei sind die folgenden Bauetappen zur Kontrolle anzu-melden:

¹ Die Erstellung des Schnurgerüsts mit Markierung der Erdgeschoss-kote. Das Schnurgerüst und die Erdgeschosskote sind vom Kantonsgeo-meter erstellen zu lassen.

² Die Fertigstellung der Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisatio-nen vor dem Eindecken. Der Bauherr ist verpflichtet, die ausserhalb sei-nes Gebäudes liegenden, jedoch noch innerhalb seiner Parzelle befindli-chen Werkleitungen genau einzumessen und den diesbezüglichen Plan der Gemeindekanzlei abzugeben.

³ Die Fertigstellung des Bauvorhabens und der vorgesehene Bezugster-min, dieser 14 Tage vor dem Bezug.

Art. 19

Baukontrollen

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.

Beanstandungen

³ Beanstandungen sind der verantwortlichen Bauleitung unverzüglich zu melden und dem Bauherrn schriftlich zu bestätigen.

Nachkontrolle

⁴ Die Behebung der gerügten Mängel ist zur Nachkontrolle zu melden.

Art. 20

- Ausführung von Bauten
Bausicherheit und Hygiene
- 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 Art. 31 des kantonalen RBG hingewiesen.
- ² Ungenügend besonnte Wohnungen oder solche ohne genügende Durchlüftungsmöglichkeiten werden abgelehnt.
- Energiehaushalt*
- ³ Neubauten und wesentliche Um- und Anbauten werden nur bewilligt, wenn sie in energie- und schalltechnischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen. Werden an bestehenden Bauten Nachisolierungen ausgeführt, darf von den zonengemässen maximalen Gebäudemassen sowie den Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.
- Bezug von Bauten*
- ⁴ 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.
- Baustellen-Entsorgung*
- ⁵ 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.

5. 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 RBG geregelt.

Art. 22

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

Art. 23

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

Art. 24

Stellung der Bauten Die Gebäude und Gebäudegruppen sind grundsätzlich parallel zu Parzellengrenzen oder zur Strasse zu stellen. Abweichungen können genehmigt werden, wenn sich eine bessere Gesamtbebauung und eine günstigere Besonnung ergeben.

Art. 25

Maximale Erdgeschosslage über Niveaupunkt ¹ Der Erdgeschoss-Fussboden darf nicht höher als 1.00 m über dem Niveaupunkt liegen.

² In speziellen Fällen oder bei schlechtem Baugrund, welcher Aufschüttungen bedingt, werden diese Masse von Fall zu Fall vom Gemeinderat bestimmt. Dabei darf der Niveaupunkt maximal um 1.0 m angehoben

werden, und das Baugelände muss grossflächig um das entsprechende Mass aufgeschüttet werden. Für die Isolation gegen Feuchtigkeit bei Wohn- und Arbeitsräumen, die an das Erdreich anstossen, sind konstruktive Massnahmen vorzukehren, die dem jeweiligen Stand der Bautechnik entsprechen.

6. Gestaltung und Anpassung

Art. 26

Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen

¹ Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Gebiete (wie z.B. Quartiere, Strassen und Plätze) zusätzliche Bauvorschriften aufstellen.

² Solche Vorschriften sind besonders bei Überbauungsplänen zu erarbeiten. Durch besondere Gestaltungspläne und Bauvorschriften ist die einheitliche Wirkung sowie die Eingliederung in die Landschaft sicherzustellen. Dies gilt insbesondere für spezielle Bauformen, welche aufgrund der Empfehlung zuständiger Fachleute gestattet werden können.

³ Der Gemeinderat zieht bei allen Entscheiden dieser Art einen neutralen Fachmann zu.

Art. 27

Mauern, Einfriedungen und Ausfahrten

¹ 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). 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

² In der Dorfkernzone (Bauzone 1) sowie in der Nähe von schützenswerten Objekten ist der Bau von Fertiggaragen nur gestattet, wenn die Gestaltungsgrundsätze von Art. 28 dieser Bauordnung eingehalten werden. Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Dorfstrasse werden nur im Einverständnis mit der Stiftung „Dorfbild Rüti“ bewilligt.

Ausfahrten

³ Ausfahrten dürfen höchstens 15 % Gefälle resp. Steigung aufweisen. Bei Steigungen gegen eine öffentliche Strasse muss die Ausfahrt vor der Strassengrenze oder dem Trottoir mindestens 20 cm pro Steigungsprozent horizontal verlaufen.

Art. 28

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 oder wieder herzustellen. Neubauten 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. 29

Dachaufbauten

¹ In der Dorfkernzone (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.

² In den übrigen Zonen sind Dachaufbauten als Dachfenster, Gauben, 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. 30

Dachformen

Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit Flugsparren-Vordach 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. 31

Dachneigung

Bei Satteldächern darf die Dachneigung 35 ° nicht überschreiten.

Art. 32

Reklamen und Anschläge

Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, Sonnenkollektoren, Satelliten-Empfangsanlagen, grösseren Firmenbezeichnungen, Antennen aller Art usw. ist bewilligungspflichtig. Es wird auf die kantonalen Bestimmungen (Art. 32⁵ des kantonalen RBG) verwiesen.

Art. 33

Gemeinschaftsantennen

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

Art. 34

Benützung privater Grundstücke für bauliche Vorrichtungen im öffentlichen Interesse

Der Gemeinderat ist berechtigt, an den Hausmauern der Gebäude, an den Einfriedungen oder wo immer es ihm auf privaten Grundstücken zweckdienlich erscheint, Tafeln für die Verkehrssignale, Strassenbezeichnungen, Hausnummern, Schiebernummern und Vorrichtungen für die öffentliche Strassenbeleuchtung anbringen zu lassen. Dabei entsteht keine Entschädigungspflicht für die Gemeinde.

Art. 35

Wohnwagen

¹ Wohnwagen, Wohnmobile, Schiffe etc., die pro Jahr insgesamt mehr als einen Monat 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 usw. in der Dauer von insgesamt weniger als einem Monat pro Jahr ist eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.

7. Schutz künstlerischer und geschichtlicher Bauten, Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Art. 36

Objektschutz, Ortsbilda-
schutz und
Landschaftsschutz

¹ Gemäss dem Inventar der schützenswerten Objekte der Schweiz (ISOS, Ausgabe 1992/1993 für den Kanton Glarus) ist das Ortsbild von Rüti als von nationaler Bedeutung eingestuft. Die im ISOS-Inventar aufgeführten Schutzzonen und Einzelbauten sind Inventarobjekte gemäss Art. 9 des kant. Gesetzes über Natur- und Heimatschutz.

*Dorfkern unter nationalen Denkmal-
schutz*

² Innerhalb der Kernzone (Nr. 1,2,3 gemäss Plan ISOS) dürfen weder an Gebäuden, Gärten, Strassen oder Plätzen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, die das jetzige Dorfbild beeinträchtigen.

Verzeichnisse

³ In den Nutzungsplänen sowie im folgenden Verzeichnis sind diejenigen Baugruppen, Objekte und Naturschutzgebiete eingetragen, welche zum Schutz des Ortsbildes und der Landschaft zu erhalten sind. (siehe auch ISOS-Inventarisierung).

Objekte

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte:

<u>Bezeichnung</u>	<u>LB-Nr.</u>	<u>Parz.Nr.</u>
1. Spielhof	160,161	50
2. Doppelhaus Scheller/Vögeli	211,212	31,33
3. Gruppe an der Geissgasse	173,176,177	127,128
	178,619	129,130
4. Doppelhaus Vögeli/Heiz	193,194	121,122
5. Doppelhaus Vögeli/Kündig	189,190	119,123
6. Haus Zbinden	187	114
7. Schiesserhaus	182,183	113
8. Gruppe gegenüber Spielhof	166-169	134-139
	170,171	
9. Haus Vögeli/Odermatt	81,82	176,177
10. Marglen-Häuser	235,233	400,387
11. Steinbogen-Brücke	-	-
12. Schlettli, Stall und Haus	246,245	14
13. Tschingelgut, Haus	263	378
14. Tschingelgut, Stall und Haus	261,262	320
15. Etterhansen, Stall	50	215
16. Hintergut, Stall	44	210
17. Weid, Stall	223	404

Naturschutz- und
Landschaftsschutz-
gebiete

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

Wirkung des Ver-
zeichnisses

⁵ Der Eigentümer eines in Art. 36 erwähnten Einzelobjektes hat, falls er an diesem eine Änderung vornehmen will, dem Gemeinderat und der zuständigen Direktion der kantonalen Verwaltung vorgängig schriftlich Kenntnis zu geben.

8. Schlussbestimmungen

Ausnahmen

Art. 37

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. 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

Handhabung

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

Art. 40

Beschwerde

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 Beschwerde eingereicht werden. Dabei besteht die Möglichkeit, die Beschwerde innert 30 Tagen an das Verwaltungsgericht weiterzuziehen.

Art. 41

Kantonale und eidgenössische Vorschriften

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

Art. 42

Strafbestimmungen

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

Art. 43

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.

9. Anhang

9.1 Nachbarrechtliche Bestimmungen (s. insbesondere Kapitel V des kantonalen RBG)

Die untenstehenden Bestimmungen beziehen sich auf rein privatrechtliche Situationen. Diese sind im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz, im kantonalen Strassengesetz sowie im Zivilgesetzbuch festgehalten. Sie können nur privatrechtlich durchgesetzt werden.

Grenzabstände (gemäss Art. 24 RBG)

- Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4.00 m.
- Bei vier- und fünfgeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Höhe (Art. 3.8 BO) des höheren Gebäudes, abzüglich 4.00 m.
- Das Bauen auf der Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern gestattet.
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50.0 m² beträgt der Grenzabstand mindestens 1.50 m, wenn die sichtbare Höhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3.30 m beträgt. Der Dachvorsprung darf 50 cm nicht überschreiten.
- Die Grenzabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.
- Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

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 aufwachsen lassen.
Hiervon sind einzig ausgenommen niedere Gartenbäume und Gesträucher, 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.

9.2 Gesetzesartikel

(Artikel des Kant. Raumplanungs- und Baugesetzes, des Strassengesetzes und des Natur- und Heimatschutzgesetzes, die in dieser Bauordnung angesprochen sind.)

9.2.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz

(Erlassen von der Landsgemeinde am 2. Mai 1991)

Art. 7

Begriff, Inhalt und Form

¹ Der Nutzungsplan der Gemeinde ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und unterscheidet vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen.

² Die Gemeinden sind berechtigt, weitere Nutzungszonen vorzusehen und Gebiete zu bezeichnen, für die die zukünftige Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird (z.B. Erschliessungsetappen).

³ Die Nutzungspläne bestehen aus den Plandokumenten und den zugehörigen Vorschriften.

Art. 14

Überbauungspläne

¹ Im Rahmen der Nutzungsplanung können die Gemeinden für Teile der Baugebiete auch Überbauungspläne bzw. Planverfahren vorsehen. Die Überbauungspläne enthalten in der Regel die bisherigen und zukünftigen Grundstücksgrenzen, die vorgesehenen Erschliessungseinrichtungen, Grünanlagen und Kinderspielplätze. Ferner können sie auch Bau- und Niveaulinien, Niveaupunkte sowie Vorschriften über die Bauweise, Bauart, Lage und Stellung der Bauten und Anlagen enthalten.

² Die Gemeinden regeln das Verfahren und die Zuständigkeiten.

³ Überbauungspläne, welche die Erstellung von Wohngebäuden mit mehr als sechs Vollgeschossen vorsehen, bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Art. 19

Grundsatz

Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

Art. 27

Gebäudeabstand

¹ 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.

² Für Wohnbauten mit sechs und mehr Geschossen wird der Gebäudeabstand bzw. der Abstand zur Parzellengrenze durch Baulinien im Überbauungsplan festgelegt.

³ Die Gebäudeabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.

⁴ Bei Bauten und Anlagen im bestehenden Dorfgebiet und im Rahmen von Überbauungsplänen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Abständen bewilligen, soweit kein öffentliches Interesse dagegen steht.

Art. 30

*Ausführung der
Bauten*

¹ Alle Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde und mit für den betreffenden Bauzweck geeigneten Materialien auszuführen. Die Konstruktionsteile müssen die für ihre Bestimmungen erforderliche Festigkeit aufweisen; von den verwendeten Materialien darf keine gesundheitsschädigende Wirkung ausgehen. Auf die Bedürfnisse von Behinderten ist Rücksicht zu nehmen. Öffentliche Gebäude und

Gebäude mit grossem Publikumsverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.

² Bauten und Anlagen haben dem Charakter ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen.

³ Der Regierungsrat erlässt Vorschriften über:

- a) die Vermeidung von baulichen Barrieren für Behinderte;
- b) die minimalen Geschosshöhen und Raumgrössen, die Art und Grösse der Fenster sowie über die sanitäre Ausstattung bei Wohnungen und Arbeitsräumen;
- c) die innere Erschliessung von Mehrfamilienhäusern mit Treppenanlagen und Aufzügen;
- d) Massnahmen an Gebäuden, welche unmittelbar an öffentlichen Strassen stehen;
- e) den Bau oder die Erweiterung von Verkaufslokalitäten des Detailhandels, deren gesamte Nettofläche 1000 m² übersteigt.

⁴ Der Regierungsrat kann, anstatt eigene Vorschriften zu erlassen, einschlägige Normen und Empfehlungen der anerkannten Fachorganisationen als verbindlich erklären.

⁵ Die Gemeinden sind berechtigt, weitere und weitergehende Bauvorschriften zu erlassen.

Art. 31

Unterhalt der Bauten

¹ Alle Bauten und Anlagen sind von den Eigentümern in baulich gutem Zustand zu erhalten. Die Baubehörde ist berechtigt, Bauten und Anlagen auf Sicherheit, Solidität und Gesundheitsverträglichkeit untersuchen zu lassen und entsprechende Verfügungen zu treffen.

² Die Baubehörde kann das zu frühe Bewohnen von Neubauten untersagen und Wohnungen oder Wohnräume, welche offensichtlich unbewohnbar sind, mit einem Wohnverbot belegen.

³ Die Baubehörde kann vom Eigentümer verlangen, dass binnen einer angesetzten Frist Reste von zerstörten oder zerfallenen Bauten und Anlagen abzuräumen sind.

Art. 32

*Bewilligungspflicht;
Bau- und Abbruch-
gesuche*

¹ Wer Bauten oder Anlagen errichten, ändern oder abbrechen will, bedarf einer behördlichen Bewilligung; er hat der Baubehörde der geeigneten Sache ein schriftliches Gesuch einzureichen und gleichzeitig ein Baugespann aufzustellen.

² Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Bauten und Anlagen, welche keines der folgenden Höchstmasse überschreiten:

- a) eine Höhe von 2,0 m, vom gewachsenen Boden aus gemessen;
- b) eine Gesamthöhe von 2,0 m;
- c) eine Fläche von 10 m²;
- d) einen Rauminhalt von 20 m³.

Die Gemeinden sind indessen berechtigt, auch für solche Bauten und Anlagen ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorzuschreiben.

³ Das Gesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, die zur sachgemässen Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind; der Regierungsrat erlässt die dazu notwendigen Vorschriften.

⁴ Unter «Bauten» sind insbesondere ober- und unterirdische Gebäude und gebäudeähnliche Objekte sowie Fahrnisbauten einschliesslich beweglicher Unterkünfte wie Wohnwagen und Schiffe, welche länger als einen Monat pro Jahr auf der gleichen Liegenschaft aufgestellt sind, zu verstehen.

⁵ Unter «Anlagen» sind insbesondere Geländeänderungen und körperliche Vorrichtungen jeder Art wie Mauern, Antennen, Krane usw. sowie Campingplätze zu verstehen.

⁶ Bauten und Anlagen werden «errichtet», wenn sie von Grund auf neu erstellt werden (Neubau) oder wenn sie an die Stelle eines abgebrochenen oder zerstörten Werkes treten (Wiederaufbau, Ersatzbau).

⁷ Bauten und Anlagen werden «geändert», wenn sie durch An- oder Aufbauten erweitert, wenn sie umgebaut und wenn sie im Äussern erneuert (Aussenrenovationen, Änderung der Farbgebung) sowie wenn sie einer neuen Nutzung zugeführt werden (Zweckänderung).

⁸ Baubehörde ist, je nach der internen Zuständigkeitsordnung der betreffenden Gemeinde, der Gemeinderat oder die hierfür bestellte Baukommission.

Art. 33

*Voraussetzungen
zur Bewilligung*

- ¹ Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung ist, dass
 - ¹ die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, und
 - ² das Land erschlossen ist.
- ² Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts sowie die Vorschriften der Gemeinden bleiben vorbehalten.

9.2.2 Strassengesetz

(Erlassen von der Landsgemeinde am 2. Mai 1971)

Art. 76

*Verbot von ver-
kehrsfährdenden
Einrichtungen*

- ¹ Anpflanzungen, Hecken, Einfriedungen, Abschrankungen, Materialablagerungen, Verkaufsstände und dergleichen, welche die Sicherheit oder die Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, sind untersagt. Insbesondere dürfen ständige Materiallager nicht so angelegt werden, dass auf der öffentlichen Strasse auf- und abgeladen werden muss. Sind solche Anlagen bereits vorhanden, so haben die Eigentümer und Besitzer diese auf Anordnung der Strassenbaubehörde hin zu beseitigen.
- ² Einzäunungen mit scharfen Spitzen (Stacheldraht) sind an den öffentlichen Strassen untersagt.
- ³ Lichtquellen, welche die Sicherheit des Verkehrs beeinträchtigen, sind untersagt.

9.2.3 Kantonales Natur- und Heimatschutzgesetz

Art. 44 Art. 9

Inventare

- ¹ Der Regierungsrat beschliesst Inventare der im Interesse der Allgemeinheit besonders erhaltenswerten Landschaften sowie der erhaltenswerten Lebensräume (Biotope), Naturdenkmäler, Geotope, historischen Stätten, Ortsbilder, Kultur- und Baudenkmäler. Er arbeitet dabei eng mit den Gemeinden zusammen und hört die Eigentümer der erhaltenswerten Objekte, die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission sowie die Vereinigungen zum Schutz von Natur und Heimat an. Er trifft die Massnahmen, welche zum Schutz der Inventarobjekte erforderlich sind. Dem Umgebungsschutz ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

² Objekte, die in einem vom Bund erlassenen Inventar aufgeführt sind, gelten ohne weiteres auch als Bestandteil des kantonalen Inventars.

³ Das zuständige Departement erstellt Verzeichnisse der in Absatz 1 aufgeführten Objektarten. Diese bilden die Grundlage für die Inventare.

⁴ Die Inventare sind nicht abschliessend.

9.2.4 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung

Art. 12

Verfahren

¹ Das zuständige Departement erstellt Verzeichnisse der schützenswerten Objekte von regionaler Bedeutung. Die Gemeinden erarbeiten Verzeichnisse der schützenswerten Objekte von lokaler Bedeutung.

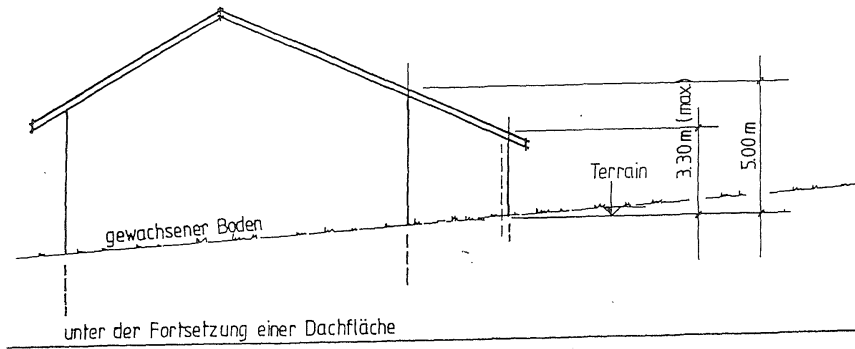
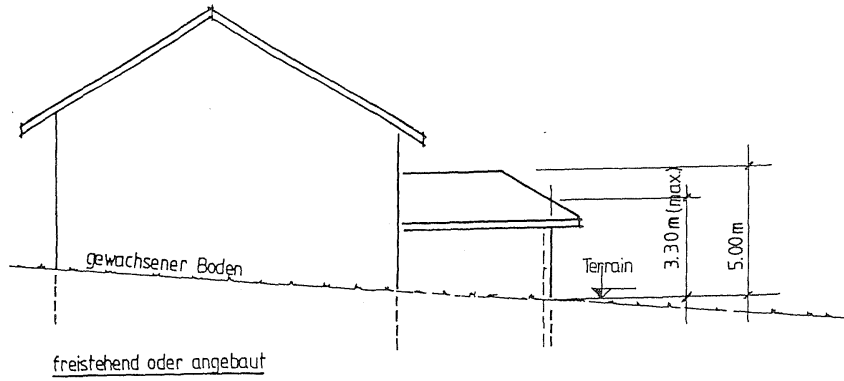
² In Absprache mit den Gemeinden schlägt das zuständige Departement aufgrund dieser Verzeichnisse dem Regierungsrat die Objekte vor, die in die Inventare gemäss Artikel 9 des Gesetzes aufgenommen werden sollen. Zudem werden die zum Schutze der Objekte allenfalls notwendigen Massnahmen (Umgebungsschutz, Pufferzonen, Schutzmassnahmen am Objekt) festgehalten.

³ Vor der Antragstellung an den Regierungsrat sind die Eigentümer, die Organisationen zum Schutze von Natur und Heimat sowie die KNHK anzuhören.

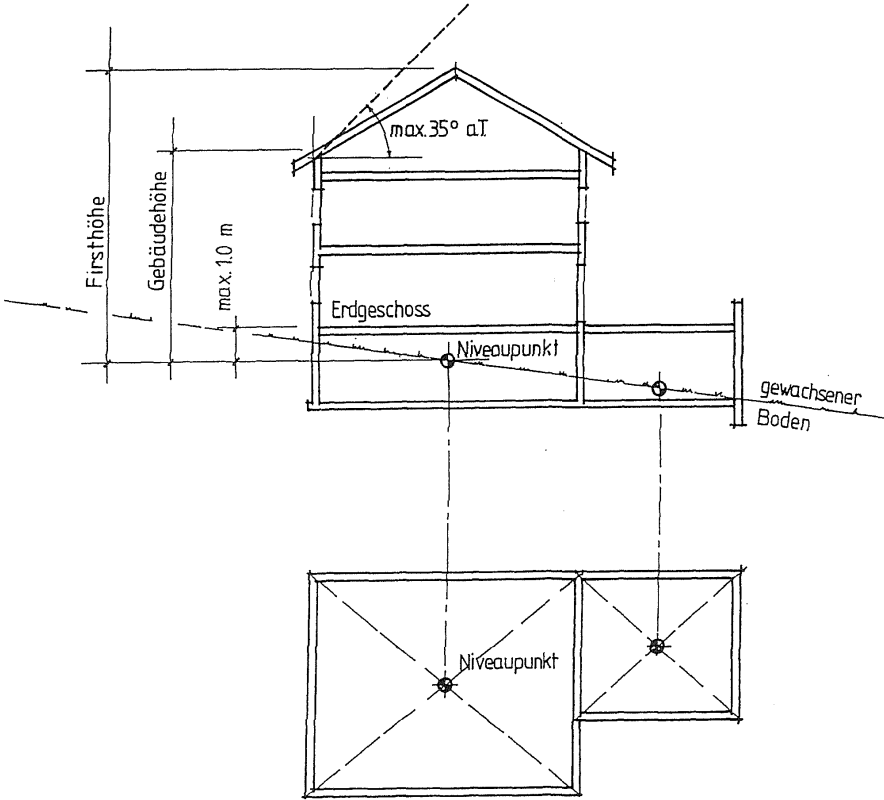
⁴ In den Inventaren festgehaltene Objekte können aufgrund aktualisierter Kriterien durch das gleiche Verfahren wie bei der Aufnahme aus dem Inventar entfernt werden.

9.3 Skizzen zu den Begriffserklärungen (Art. 3)

Niedrige An- und Nebenbauten



Firsthöhe, Gebäudehöhe, Erdgeschoßhöhe, Niveaupunkt



Ausnutzungsziffer

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

