



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

# Bauordnung

# Schwändi

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

13. März 1992

Letzte Änderung:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am  
Genehmigt vom Departement Bau und Umwelt am

21. Juni 2019  
14. Oktober 2019

Änderungserlasse bis Ende Juni 2021 sind im vorliegenden Dokument nicht als Hinweise markiert!



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zweck, Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
<b>2.</b>	<b>Begriffserklärungen</b>	<b>5</b>
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	Niveaupunkt	5
	Gebäudehöhe	6
	Firsthöhe	6
	Niedrige An- und Nebenbauten	6
	Ausnützung	6
	Baumassenziffer	6
	Geschlossene Bauweise	6
<b>3.</b>	<b>Nutzungsplan (Zoneneinteilung und Zonenvorschriften)</b>	<b>7</b>
Art. 4	Zoneneinteilung	7
	Nutzungspläne 1:2000 / 1:5000	7
	Zonenänderungen	7
	Zweite Erschliessungsetappe	7
	Zweite Bauetappe	7
	Erschliessungskosten	7
	Baulinien	7
Art. 5	Zonenordnung	9
	Zone 1a Dorfkernzone	9
	Zone 1b Wohn- und Gewerbezone	9
	Zone 2 Wohnzone	9
	Zone 3 Öffentliche Bauten und Anlagen	10
	Zone 4 Gewerbezone	10
	Zone 5 Zone für Freizeitgärten	10
	Zone 6 Freihaltezone	10
	Zone 7 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	11
	Zone 8 Land- und Alp-wirtschaftszone	11
	Zone 9 Übriges Gemeindegebiet	11
	Zone 10a Ortsbildschutz	12
	Zone 10b Objektschutz	12

Zone 10c Landschaftsschutz	12
Zone 10d Naturschutz	12
Zone 10e Schutz um Quellgebiete	13
Zone 11	13
Art. 6 Gefahrengelände	14
Art. 7 Erstwohnungsanteil	14
Art. 8 Bebauung grösserer Areale	14
Erhöhte Ausnutzung	14
<b>4. Bauquartiere und Erschliessung</b>	<b>15</b>
Art. 9 Überbauungsplan	15
Etappierung	15
Genehmigung	15
Strassen und Plätze	15
Art. 10 Werkreglemente	16
Art. 11 Garagen und Einstellplätze	16
Art. 12 Bodenverkauf	16
Baurecht	16
<b>5. Abstände und Stellung der Bauten</b>	<b>16</b>
Art. 13 Allgemeine Gebäudeabstände	16
Art. 14 Abstand in besonderen Verhältnissen	17
Art. 15 Strassenabstand für Garagen	17
Art. 16 Stellung der Bauten	17
Art. 17 Ausfahrten	18
<b>6. Allgemeine Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
a) Gestaltung und Anpassung im Allgemeinen	18
Art. 18 Allgemeine Gestaltung	18
Aussenisolierung	18
Art. 19 Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	18
Art. 20 Reklame und Anschläge	19
Art. 21 Öffentliche Bezeichnungen	19
Art. 22 Besonnung, Belüftung	19
Art. 23 Einfriedungen	19

b)	Höhenlage der Bauten	20
Art. 24	Minimale Erdgeschosshöhe maximale Höhe über dem Niveaupunkt Hanglagen	20 20
c)	Dachausnützung, Dachaufbauten, Dachformen	20
Art. 25	Dachausnützung	20
Art. 26	Dachaufbauten	20
Art. 27	Dachflächenfenster als Ergänzungslichtquelle	21
Art. 28	Dachformen	21
	Flachdächer	21
	Blechdächer	21
	Dachneigung	21
Art. 29	Gemeinschaftsantennen	21
Art. 30	Sonnenkollektoren und dergleichen	22
d)	Ausbau des Untergeschosses	22
Art. 31	Untergeschoss	22
e)	Wohnwagen	22
Art. 32	Wohnwagen	22
<b>7.</b>	<b>Schutz künstlerisch und geschichtlich wertvoller Bauten, Naturschutz</b>	<b>23</b>
Art. 33	Bauwerke, Liegenschaften, Bäume usw.	23
Art. 34	Umbauten, Renovationen	23
Art. 35	Fertigaragen	23
Art. 36	Gutachten	23
<b>8.</b>	<b>Baugesuch und Baubewilligung</b>	<b>24</b>
Art. 37	Baueingabe, Gebühren	24
	Vorbescheid	24
	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	24
Art. 38	Einstellung der Bauarbeiten	24
	Verwirkung der Baubewilligung	24
<b>9.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>25</b>
Art. 39	Ausnahmen	25
Art. 40	Vollzug	25

Handhabung	25
Art. 41 Beschwerde	25
Art. 42 Eidgenössische und kantonale Vorschriften	26
Art. 43 Strafbestimmungen	26
Art. 44 Inkraftsetzung	26
<b>Anhang 1 – Verzeichnis der Schutzobjekte und Schutzgebiete</b>	<b>28</b>
<b>Anhang 2 – Eidgenössische und Kantonale Gesetze und Verordnungen</b>	<b>30</b>
1. Eidgenössische Gesetze und Verordnungen	30
2. Kantonale Gesetze und Verordnungen	30
<b>Anhang 3 – Graphische Erläuterungen zur Bauordnung</b>	<b>32</b>
Niveaupunkt	32
Gebäudehöhe	33
Firsthöhe	33
Dachneigung	33
Gebäudehöhe	34
Geschosszahl	34
Niedrige An- und Nebenbauten	35
Ausnützung	36
Anzurechnende Grundrissflächen zur Ermittlung der Ausnützungsziffer	37
Baumassenziffer	38
Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände	39
Strassenabstand für Garagen	39
Abstände für An- und Nebenbauten	39
Strassenabstand für Garagen	39
Ausfahrten	39

Die Gemeinde Schwändi erlässt aufgrund des Raumplanungs- und Baugesetzes für den Kanton Glarus folgende Bauordnung:

## 1. Zweck, Geltungsbereich

### Art. 1

Zweck

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

### Art. 2

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde. Ihre Vorschriften sind anzuwenden bei allen Neu-, Um-, An- und Aufbauten, Abbrüchen, Änderungen der Zweckbestimmungen, Fassadenrenovationen, Fassadenveränderungen, in den Bauzonen bei Mauern, Terrainveränderungen und Einfriedungen, sowie bei Erstellung und Erweiterung von Verkehrsanlagen, Mobilheim- und Campingplätzen, Antennen, Parabolspiegel, Sonnenkollektoren und sonstigen Anlagen jeglicher Art.

<sup>2</sup> Im weiteren wird auf Art. 32 RBG verwiesen.

## 2. Begriffserklärungen

### Art. 3

Begriffserklärungen

<sup>1</sup> In Ergänzung der kantonalen Bestimmungen werden die unten aufgeführten Begriffe wie folgt erklärt:

Niveaupunkt

<sup>2</sup> Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf dem gewachsenen Boden (Projektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche) und wird für jeden Bau gesondert bestimmt.

Gebäudehöhe	<sup>3</sup> Als Gebäudehöhe gilt die Schnittlinie zwischen Gebäudelängs- wand und Dachfläche über dem Niveaupunkt, in speziellen Fällen über der Niveaulinie der angrenzenden Strasse.
Firsthöhe	<sup>4</sup> Die Firsthöhe ist die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt, respektive der Niveaulinie.
Niedrige An- und Nebenbauten	<sup>5</sup> 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 ab gewachsenem Terrain betragen. Bei Einhaltung dieser Masse können sie unter die Fortsetzung einer Dachfläche des Hauptbaues gestellt werden.
Ausnützung	<sup>6</sup> Die Ausnützung eines Grundstückes wird durch zwei Ausnützungsziffern geregelt: Die Ausnützungsziffer für Hauptbauten regelt das Verhältnis der Summe aller Vollgeschossflächen (Aussenmass) zur Grundstücksfläche in der Bauzone, wobei Keller und Dachgeschoss in dem Masse zählen, als sie als Wohn- und Arbeitsräume verwendet werden. Die Ausnützungsziffer für An- und Nebenbauten regelt das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen niedriger An- und Neubauten zur Grundstücksfläche. Die Fläche von Balkonen wird in der Berechnung nicht berücksichtigt. Bei Gruppen von Einfamilienhäusern wie bei Mehrfamilienhäusern – z.B. bei Überbauungen nach Art. 8 und 9 – ist eine 5 m breite Fahrbahn bis 6 m vor die Hauseingänge oder die volle Fläche der Zufahrt zu einer Sammelgarage von der Grundstücksfläche in Abzug zu bringen.
Baumassenziffer	<sup>7</sup> Die Ausnützung von Bauland in der Gewerbezone wird durch eine Ziffer festgelegt, die die Zahl der Kubikmeter Baumasse festhält (gemessen ab gewachsenem Boden, jedoch ohne Kamin- und Liftaufbauten), die pro m <sup>2</sup> Land erstellt werden darf.
Geschlossene Bauweise	<sup>8</sup> Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen. Kann an eine Brandmauer angebaut werden, ist die Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich.



### 3. Nutzungsplan (Zoneneinteilung und Zonenvorschriften)

#### Art. 4

Zoneneinteilung	<p><sup>1</sup> Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gebiet der Gemeinde Schwändi in die nachgenannten Zonen eingeteilt.</p>
Nutzungspläne 1:2000 / 1:5000	<p><sup>2</sup> Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen 1:2000 und 1:5000 niedergelegt. Diese Pläne sowie der Gefahrenzonenplan 1:2000 vom November 1979 (herausgegeben vom Kantonsforstamt Glarus) sind integrierte Bestandteile dieser Bauordnung. Sie liegen auf der Gemeindeganzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht und nicht zur Entnahme von Massen.</p>
Zonenänderungen	<p><sup>3</sup> Änderungen in der Zoneneinteilung sind der Gemeindeversammlung vorzulegen und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.</p>
Zweite Erschliessungsetappe	<p><sup>4</sup> Um die Überbauung grösserer Bauzonen zu etappieren, können Teile davon der zweiten Erschliessungsetappe zugewiesen werden. Aufgrund eines Überbauungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz Gebiete davon zur Überbauung freigeben. Für die Erschliessung sowie die Ver- und Entsorgung solcher Gelände leistet die Gemeinde keine Beiträge.</p>
Zweite Bauetappe	<p><sup>5</sup> Für eine noch weitergehende Etappierung und um einer Streubauweise oder einer Vergeudung von Land entgegenzuwirken, kann Bauland der zweiten Bauetappe zugewiesen werden. Vorläufig kann nicht gebaut werden. Bei Bedarf erfolgt die Zuteilung zur eigentlichen Bauzone mittels Beschluss der Gemeindeversammlung, jedoch vorerst in die zweite Erschliessungsetappe.</p>
Erschliessungskosten	<p><sup>6</sup> In den unter Art. 5 dieser Bauordnung genannten Zonen sind sämtliche Kosten für die Erschliessung und den Unterhalt der Erschliessungswerke im Rahmen der bestehenden Erschliessungsreglemente (Wasserversorgung, Kanalisation, Stromversorgung usw.) durch die Bauwilligen oder die Grundeigentümer zu tragen. Falls die Gemeinde nicht die Erstellung einer Gemeindestrasse beschliesst, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung zur Bedingung machen, dass das betreffende Grundstück durch eine Privat- oder Korporationsstrasse aufgrund eines genehmigten Vorprojektes, erschlossen werde.</p>
Baulinien	<p><sup>7</sup> Der Gemeinderat kann Baulinien festlegen, um genügend Abstand zu sichern.</p>



Zonen Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebbauten	Baumasenziffer	Besondere Bestimmungen
<b>Zone 1a Dorfkernzone</b>  Erhaltung und Erneuerung eines hygienischen, harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns	Ein- und Mehrfamilienhäuser, sowie Gewerbebauten, deren Einwirkungen auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	III	7,0m	0,55	0,1	--	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes in der Zone 1a geschlossene Bauweise zu verfügen. In dieser Zone ist auf eine besonders sorgfältige Gestaltung zu achten.  Bei geschlossener Bauweise kann der Gemeinderat sowohl bei bestehenden wie bei Neubauten die Ausnutzungsziffer für Hauptbauten erhöhen.
<b>Zone 1b Wohn- und Gewerbezone</b>  Entwicklungsgebiet für Wohn- und Gewerbebauten	Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie gewerbliche Betriebe, wo Störungen im Sinne von Art. 679 und 684 ZGB verboten sind	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss	III	7,0m	0,45	0,1	--	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes in der Zone 1b geschlossene Bauweise zu verfügen.  Bei geschlossener Bauweise kann der Gemeinderat die Ausnutzungsziffer nach den Bestimmungen von Art. 8 erhöhen.
<b>Zone 2 Wohnzone</b>  Schaffung gesunder Wohnverhältnisse	Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, jedoch Giebelzimmer gestattet	II	7,0m	0,35	0,1	--	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes und der Bestimmungen von Art. 8 den Bau von Mehrfamilienhäusern zu gestatten. Die Ausübung von stillen Gewerben ist gestattet, ebenso der Betrieb von Ladengeschäften.

Zonen Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebbauten	Baumasenziffer	Besondere Bestimmungen
<b>Zone 3 Öffentliche Bauten und Anlagen</b>  Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten	Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freiplätze für Sport, Spiel und Erholung, Schiessstand, Aushubdeponien.	---	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. Der Gemeinderat kann die Ausnutzung von öffentlichem Boden durch die Baumassziffer festlegen. Deponien nur befristet.
<b>Zone 4 Gewerbezone</b>  Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe	Gewerbliche Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentlichen Störungen im Sinne von Art. 679 und 684 ZGB erwarten lässt	3-geschossig, kein ausgebautes Dachgeschoss	III	10,0m	--	--	5	Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und das Personal, welches für die Wartung und Aufsicht der Betriebe verantwortlich ist, erstellt werden. Der Gemeinderat entscheidet über die Zulässigkeit und bestimmt für solche Bauten den genügenden Abstand.
<b>Zone 5 Zone für Freizeitgärten</b>	Gartenhäuser, Kleintierställe	Eingeschossig	III	2m	--	--	--	Pro Gartenparzelle ist nur ein Gebäude zulässig Seine Gebäudefläche darf max. 7m <sup>2</sup> , ein gedeckter Sitzplatz unter dem Vordach höchstens nochmals die gleichgrosse Grundfläche überdecken.
<b>Zone 6 Freihaltezone</b>  Freihalten von Grundstücken zum Zweck der Erhaltung und Förderung des guten optischen Eindruckes vom Dorf	Keine Neubauten gestattet		III	--	--	--	--	--

Zonen Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebbauten	Baumasenziffer	Besondere Bestimmungen
<b>Zone 7</b> <b>Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung</b>  Gebiete, deren Nutzung erst später bestimmt wird	Vorläufig Zone mit landwirtschaftlicher Nutzung	---	III	---	--	--	--	In dieser Zone hat die Gemeinde keine Erschliessungspflicht.
<b>Zone 8</b> <b>Land- und Alpwirtschaftszone</b>  Erhaltung einer lebensfähigen Landwirtschaft	Gebiet für Landwirtschaft und landwirtschaftliche Bauten in betriebsnotwendigem Umfang	2-geschossig, kein ausgebautes Dachgeschoss, jedoch Giebelzimmer gestattet	III	--	--	--	--	In dieser Zone hat die Gemeinde keine Erschliessungspflicht. Vor Erteilung der Bauwilligung hat der Bauwillige die Gefährdung durch Naturereignisse (wie z.B. Lawinen, Schneerutsche, Rufenen, Steinschlag und Überschwemmungen) abzuklären.
<b>Zone 9</b> <b>Übriges Gemeindegebiet</b>  Strassenareale sowie Gebiete, die sich für keine spezielle Nutzung eignen und für nicht landwirtschaftlich genutzte Bauten ausserhalb der Bauzonen	Keine Neubauten. Für bestehende Bauten gelten die Ausnahmen gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes und der kantonalen Bauverordnung über Bauten ausserhalb der Bauzonen vom 26.04.1989	---	III	--	--	--	--	Wie Zone 7

Zonen Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Baumasenziffer	Besondere Bestimmungen
<b>Zone 10a Ortsbildschutz</b>  Erhaltung der Ortsbilder	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen	---	--	--	--	--	--	Für Bauvorhaben mit Änderung irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
<b>Zone 10b Objektschutz</b>  Erhaltung von Schutzobjekten	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen	---	--	--	--	--	--	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen zum Schutz und zur Erhaltung der Objekte.
<b>Zone 10c Landschaftsschutz</b>  Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen	---	--	--	--	--	--	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen zum Schutz und zur Erhaltung dieser Gebiete und Objekte.
<b>Zone 10d Naturschutz</b>  Erhaltung von schutzwürdigen oder gefährdeten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere	Generelles Bauverbot, Spezialvorschriften	---	--	--	--	--	--	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen zum Schutz und zur Erhaltung dieser Gebiete und Objekte.

Zonen Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen	Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Gebäudehöhen	Max. Ausnutzung Hauptbauten	Max. Ausnutzung An- und Nebenbauten	Baumasenziffer	Besondere Bestimmungen
<b>Zone 10e Schutz um Quellgebiete</b>  Schutz der Quellen und des Grundwassers, Sicherung der Trinkwasserversorgung	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen bis Bauverbot	---	--	--	--	--	--	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen mit Genehmigung des Regierungsrates. Es bestehen Nutzungsbeschränkungen in dieser Zone.
<b>Zone 11</b> NIS-Freihaltezone	Keine Bauten gestattet	---	--	--	--	--	--	Es bestehen Nutzungsbeschränkungen (keine empfindlichen Nutzungen) in dieser Zone

### Zone 12 Abbau- und Deponiezone

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen nach Art. 21 bzw. 22 BauV.

<sup>2</sup> Im Zonenplan ist die Zweckbestimmung festzulegen. Befristete Festlegungen sind speziell zu bezeichnen.

<sup>3</sup> Bei befristeten Festlegungen sind im Zonenplan Zeitpunkt des Rückfalls und die Zonenzuweisung nach Rückfall anzugeben. Der Rückfall erfolgt entschädigungslos und ohne weiteren Beschluss der Gemeindeversammlung zum im Zonenplan angegebenen Zeitpunkt.

**Art. 6**

Gefahrengebiete Für Bauvorhaben in Gefahrengebieten gelten die Vorschriften des Lawinenzonenplanes der Gemeinde Schwändi vom November 1979.

**Art. 7**

Erstwohnungsanteil *Mit Regierungsbeschluss vom 14. Oktober 2019 ersatzlos aufgehoben.*

**Art. 8**

Bebauung grösserer Areale <sup>4</sup> Wird ein grösseres Areal nach einem verbindlichen Gesamtkonzept, das nebst den Elementen des Überbauungsplanes verbindliche Angaben über die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen enthält, überbaut, so kann der Gemeinderat in einzelnen Zonen Ausnahmen über die zonen-gemässen Vorschriften hinaus bewilligen, indem er die Stockwerkzahl um höchstens ein Geschoss, die Gebäudehöhe auf 10,0 m sowie die Ausnützungsziffer gemäss nachfolgender Tabelle erhöht.

Erhöhte Ausnutzung

<sup>5</sup>

Erhöhte Ausnutzung  
für Hauptbauten

Zone 1a	Dorfkernzone	0,7
Zone 1b	Wohn- und Gewerbezone	0,6
Zone 2	Wohnzone	0,45

<sup>6</sup> Diese Regelung bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen einer haushälterischen Nutzung des Bodens und Sicherstellung eines qualitativ hochstehenden Wohnangebotes bei einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung.

<sup>7</sup> Grossflächige Garagenbauten sind zu überdecken und begrünen.



<sup>8</sup> Es besteht kein Anspruch auf die Gewährung der erhöhten Ausnützung respektive der zusätzlichen Geschosse. Das Mass der Erhöhung ist auch in Beziehung zur Grösse des Areals zu sehen. Diese Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn damit eine hygienisch und baulich einwandfreie Lösung erzielt wird. Insbesondere ist eine die Wohnqualität sichernde Erschliessung vorzusehen. Ebenso sind die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken zu beachten. Die Bebauung hat sich zudem in das Ortsbild der Gemeinde gut einzufügen.

<sup>9</sup> Das Projekt ist zu Lasten des Gesuchstellers von einer Fachperson zuhanden des Gemeinderates zu begutachten. Die Fachperson wird vom Gemeinderat bestimmt.

## 4. Bauquartiere und Erschliessung

### Art. 9

Überbauungsplan

<sup>1</sup> Für die Erstellung neuer Bauquartiere oder weitergehender Überbauung auf bereits bebauten Grundstücken ist durch die Bauherrschaft oder die Grundeigentümer ein Überbauungsplan vorzulegen, der sich in den Rahmen der Gesamtplanung einzufügen hat. Eigentümer anstossender Liegenschaften, die für eine zukünftige Überbauung sinnvollerweise zum gleichen Quartier zugehörig betrachtet werden müssen, können durch den Gemeinderat unter Beitragspflicht für die Planungskosten angehalten werden, sich an der Erstellung eines Überbauungsplanes zu beteiligen.

Etappierung

<sup>2</sup> Mit dem Instrument der zweiten Erschliessungsetappe können grosse Überbauungsgebiete etappiert werden, dies vor allem in Hinblick auf grosse zu leistende Investitionen durch die Gemeinde.

Genehmigung

<sup>3</sup> Für Überbauungspläne auf privaten Grundstücken ist der Gemeinderat zuständig, für solche auf öffentlichen Grundstücken die Gemeindeversammlung.

Strassen und Plätze

<sup>4</sup> Im Überbauungsplan sind auch Strassen und Trottoiranlagen, die Anlagen für den ruhenden Verkehr, die Höhenlage und die Begrenzung der Plätze, die Werkleitungen und die Dispositionen für die Entsorgung (z.B. Kompostieranlagen) einzutragen. Die Strassen sind nach den Weisungen des Gemeinderates und nach den von ihm genehmigten Plänen zu erstellen. Sie sollen keine grössere Steigung als 12% aufweisen.

	<b>Art. 10</b>
Werkreglemente	Für sämtliche Erschliessungsvorhaben gelten die Werkreglemente (Wasser, Abwasser, Kehricht, usw.) der Gemeinde Schwändi.
	<b>Art. 11</b>
Garagen und Einstellplätze	<p><sup>1</sup> Bei der Erstellung von Wohnhäusern sind für je eine Wohnung Einstellräume oder Abstellplätze für einen Personenwagen zu errichten, oder zumindest ist die Möglichkeit einer späteren etappenweisen Erstellung solcher Abstellflächen vertraglich sicherzustellen.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p>
	<b>Art. 12</b>
Bodenverkauf	<p><sup>1</sup> Die Abgabe von Boden, welcher im Besitze der Öffentlichkeit ist, erfolgt aufgrund eines Überbauungs- und Parzellierungsplanes. Bauplätze ausserhalb der schrittweisen Überbauung werden grundsätzlich nicht abgegeben.</p>
Baurecht	<p><sup>2</sup> Das Bauland kann auch im Baurecht abgegeben werden.</p>

## 5. Abstände und Stellung der Bauten

	<b>Art. 13</b>
Allgemeine Gebäudeabstände	Die Gebäudeabstände sind entsprechend den kantonalen Bestimmungen einzuhalten. Bei mehr als zweigeschossigen Bauten in den Zonen 1a, 1b und 2 können andere Abstände durch Überbauungspläne festgelegt werden. Dies gilt auch für Überbauungspläne nach Art. 8. Gemeinde- und Privatstrassen werden wie Nachbargrundstücke behandelt. Ebenso ist das kantonale Strassengesetz zu beachten.

#### **Art. 14**

Abstand in besonderen Verhältnissen

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

#### **Art. 15**

Strassenabstand für Garagen

Bei Garagen – Neu- und Einbauten – beträgt der minimale Abstand von der Gemeindestrasse in der Regel 5,00 m. Der Gemeinderat kann, je nach den örtlichen Gegebenheiten, grössere Abstände vorschreiben oder kleinere bewilligen.

#### **Art. 16**

Stellung der Bauten

<sup>1</sup> Die Gebäude und Gebäudegruppen sind in ihrer Front normalerweise parallel zur Baulinie oder zur Strasse zu stellen. Abweichungen sind zulässig, wenn sich eine bessere Gesamtbebauung und eine günstigere Besonnung ergeben.

<sup>2</sup> Die Erstellung eines Gebäudes an der Seitengrenze der Parzelle ist gestattet:

- wenn der Eigentümer des Nachbargrundstückes seine schriftliche Zustimmung gibt.
- soweit an die Brandmauer eines auf der Grenze stehenden Nachbarhauses angebaut wird. Bei Doppelhäusern ist das Zusammenbauen nur gestattet, wenn beide Häuser zur gleichen Zeit erstellt werden.

Ausfahrten dürfen in der Regel höchstens 12% Gefälle resp. Steigung aufweisen und müssen von der Strassengrenze aus mindestens 1,00 m horizontal verlaufen. Bei Quartierstrassen kann die Ausrundung am Strassenrand beginnen. Eine ausreichende Sichtweite muss gewährleistet sein.

## **6. Allgemeine Bauvorschriften**

### **a) Gestaltung und Anpassung im Allgemeinen**

#### **Art. 18**

Allgemeine  
Gestaltung

<sup>1</sup> Neu-, Um- 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 Wirkung von Material und Farbe. Störende Farbanstriche am Äusseren von Bauten aller Art sind verboten.

<sup>2</sup> Bei schützenswerten Objekten oder in deren unmittelbarer Nähe bedürfen Neu-, Um-, An- oder Aufbauten, Veränderungen oder Renovationen, Mauern, Einfriedungen Terrainveränderungen usw. besonders sorgfältiger Gestaltung.

Aussenisolierung

<sup>3</sup> Besonderer Beachtung bedürfen die formalen Probleme bei der Anbringung von Aussenisolierungen und anderer Massnahmen für den Energiehaushalt.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bei Entscheiden dieser Art das Gutachten einer Fachinstanz einholen. Die Kosten der Begutachtung trägt der Bauwillige.

#### **Art. 19**

Gestaltung von  
Quartieren, Strassen  
und Plätzen

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

<sup>2</sup> Im Speziellen gelten diese Vorschriften auch für neue Bauquartiere. Durch besondere Gestaltungspläne und Bauvorschriften ist die einheitliche Wirkung sowie Eingliederung in die Landschaft sicherzustellen.

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

<sup>4</sup> Bei den in traditioneller Bauweise erstellten Bauten sind Fensterläden und Fenstersprossung beizubehalten. Bei Neubauten in der Nähe schützenswerter Objekte oder in der Zone 1 sind die Fenster so zu gestalten, dass die massstäbliche Wirkung erhalten bleibt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann bei Entscheiden dieser Art das Gutachten einer Fachinstanz einholen.

#### **Art. 20**

Reklame und An-  
schläge

Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, grösseren Firmenbezeichnungen usw. ist bewilligungspflichtig. Es wird auf die kantonalen Bestimmungen verwiesen.

#### **Art. 21**

Öffentliche Bezeich-  
nungen

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

#### **Art. 22**

Besonnung, Belüf-  
tung

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

#### **Art. 23**

Einfriedungen

Die Höhe und die Lage von Mauern und Einfriedungen entlang Strassen können im Interesse der Verkehrssicherheit je nach den herrschenden

Verhältnissen vorgeschrieben werden. Durch derartige Massnahmen entsteht keine Entschädigungspflicht der Gemeinde. In Neubauquartieren sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten. Sie können auch einheitlich weggelassen werden.

## b) Höhenlage der Bauten

### Art. 24

Minimale Erdgeschosseshöhe maximale Höhe über dem Niveaupunkt

<sup>1</sup> Der Erdgeschossfussboden muss mindestens 20 cm über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseiten liegen. Er darf aber nicht höher als 1,50 m über dem Niveaupunkt liegen.

Hanglagen

<sup>2</sup> Bei ausgesprochenen Hanglagen werden diese Masse von Fall zu Fall bestimmt.

## c) Dachausnützung, Dachaufbauten, Dachformen

### Art. 25

Dachausnützung

Bei einem ausgebauten Dachgeschoss darf die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Nebenräume, jedoch ohne Treppenhaus, höchstens 2/3 der Gesamtfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Sind lediglich Giebelzimmer zugelassen, so beträgt deren Fläche maximal 1/2 der Vollgeschossfläche.

### Art. 26

Dachaufbauten

Die Länge von Dachaufbauten darf höchstens ein Drittel der gesamten entsprechenden Dachlänge und ihre Höhe nicht mehr als 1,50 m betragen. Sie müssen sich in Form und Farbe ruhig in die Dachfläche einfügen.

Dachflächenfenster als Ergänzungslichtquelle Als Ergänzungslichtquelle sind kleine Dachflächenfenster gestattet, doch darf deren totale Fensterfläche 5% der entsprechenden Dachfläche und 1 m<sup>2</sup> pro Fenster nicht überschreiten.

### **Art. 28**

Dachformen <sup>1</sup> Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung und mit Vordach auszubilden und mit einem dunklen Dachbelag einzudecken. Walm- oder Pultdächer 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.

Flachdächer <sup>2</sup> Flachbauten sind nicht gestattet. Ausnahmen können bei Kleinbauten unter Vorbehalt des Orts- und Landschaftsschutzes bewilligt werden.

Blechdächer <sup>3</sup> Werden ausnahmsweise Blechdächer bewilligt, so sind sie in einem dunklen Farbton anzustreichen. Im Interesse einer besseren Haftung der Farbe kann mit dem Anstrich maximal drei Jahre zugewartet werden.

Dachneigung <sup>4</sup> Die Dachneigung darf 45° aller Teilung nicht überschreiten. Pultdächer dürfen Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht- und Sichtzug gegenüber einem Haus mit bauordnungsgemäsem Satteldach nicht zusätzlich benachteiligen.

### **Art. 29**

Gemeinschaftsantennen Der Gemeinderat ist befugt, über Aussenantennen besondere Vorschriften zu erlassen. Dort, wo ein Anschluss an ein Kabelverteilsnetz möglich und zumutbar ist, dürfen keine neuen Aussenantennen erstellt werden. Bei grösseren Überbauungen kann die Erstellung einer Gemeinschaftsanlage verlangt werden.

Sonnenkollektoren und dergleichen      Sonnenkollektoren und ähnlich technische Anlagen haben sich nach Massgabe der technischen Möglichkeiten unauffällig in die Dachlandschaft, in die Bauten, in deren Umgebung und in die Landschaft einzufügen.

#### **d) Ausbau des Untergeschosses**

##### **Art. 31**

Untergeschoss      Ein Untergeschoss, bei welchem die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume mehr als ein Drittel 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.

#### **e) Wohnwagen**

##### **Art. 32**

Wohnwagen      <sup>1</sup> Wohnwagen, die pro Jahr insgesamt länger als einen Monat auf der gleichen Liegenschaft stehen, gelten als Gebäude. Die entsprechenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über Gewässerschutz, des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie die Vorschriften dieser Bauordnung finden sinngemäss Anwendung.

<sup>2</sup> Für das regelmässige vorübergehende Abstellen von Wohnwagen in der Dauer von insgesamt weniger als einem Monat ist eine Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.



## 7. Schutz künstlerisch und geschichtlich wertvoller Bauten, Naturschutz

### Art. 33

Bauwerke, Liegenschaften, Bäume usw.

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann zuhanden der zuständigen Behörden Bauwerke, Liegenschaften, Brunnen, Bäume oder Baumgruppen, Hecken, usw., die von historischem Wert, kultureller oder naturschützerischer Eigenart sind oder deren Erhaltung zum Schutze der Natur, des Orts- oder Landschaftsbildes im öffentlichen Interesse liegt, bezeichnen. Sie sollen gemäss dem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz unter Schutz gestellt oder in die Inventare aufgenommen werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Naturobjekte von kommunaler Bedeutung im Rahmen einer Schutzverordnung schützen.

### Art. 34

Umbauten, Renovationen

Veränderungen, Umbauten oder Renovationen an Gebäuden mit künstlerischem oder historischem Wert haben der Eigenart solcher Bauwerke Rechnung zu tragen.

### Art. 35

Fertigaragen

Der Bau von Fertigaragen ist in der Regel nicht gestattet.

### Art. 36

Gutachten

Der Gemeinderat kann bei Entscheiden dieser Art das Gutachten einer Fachinstanz einholen. Die Bestimmungen des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz bleiben vorbehalten. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauwilligen.

## 8. Baugesuch und Baubewilligung

### Art. 37

Baueingabe, Gebühren

<sup>1</sup> Für jedes Bauvorhaben ist nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, dieser Bauordnung und des Kanalisationsreglements eine Baueingabe einzureichen. Zusätzlich ist anzugeben, wie die Baustellenabfälle sortiert und entsorgt werden. Für die Behandlung einer solchen Baueingabe ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten. Die Kosten für die Begutachtung von Überbauungsplänen nach Art. 8 und 9 gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Vorbescheid

<sup>2</sup> Bei besonderen Verhältnissen und im speziellen für eine Überbauung nach den Bestimmungen von Art. 8 können für Bauvorhaben beschränkte Planunterlagen eingereicht werden, um – gegen Verrechnung – einen Vorbescheid zu erlangen, ohne Rekursmöglichkeit. Dieser Vorbescheid ist zwei Jahre gültig. Die Baubehörde kann im Baubewilligungsverfahren davon abweichen, wenn Tatsachen und Erwägungen vorliegen, die im Vorverfahren nicht oder nicht in ihrer vollen Tragweite bekannt waren. Der definitive Entscheid ist nach der Einreichung aller vorgeschriebenen oder angeforderten Planunterlagen zu treffen.

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

<sup>3</sup> Für die vom kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz ausgenommenen Anlagen in den Bauzonen kann der Gemeinderat ein vereinfachtes Verfahren anordnen.

### Art. 38

Einstellung der Bauarbeiten

<sup>1</sup> Die Baubehörde hat die Einstellung der Bauarbeiten anzuordnen:

- wenn mit den Bauarbeiten begonnen wird, bevor eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt
- wenn ein Bau in Abweichung der erteilten Baubewilligung erstellt wird.

Verwirkung der Baubewilligung

<sup>2</sup> Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespannes erlischt:

- wenn der Bau nicht innerhalb eines Jahres, vom Tag der endgültigen Bewilligung oder in Streitfällen vom Tag der Rechtskraft des Entscheides an gerechnet, begonnen und ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird

- wenn dieselbe aufgrund unrichtiger Vorlagen oder Angaben erteilt worden ist.

## 9. Schlussbestimmungen

### Art. 39

Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung bewilligen, wenn sie den geltenden kantonalen und eidgenössischen Gesetzesbestimmungen und dem Zweck dieser Bauordnung nicht widersprechen und sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen. Die Ausnahmen sind in der Baubewilligung zu begründen.

### Art. 40

Vollzug

<sup>1</sup> Der Vollzug dieser Bauordnung obliegt dem Gemeinderat. Er erlässt die zur Einführung und Handhabung der Bauordnung nötigen Reglemente, Weisungen und Anordnungen.

Handhabung

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

### Art. 41

Beschwerde

<sup>1</sup> Gegen planerische Entscheide des Gemeinderates kann binnen 30 Tagen (Art. 55 RBG), gegen baurechtliche innert 14 Tagen (Art. 56 RBG), vom Empfang der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat und gegen dessen Entscheide binnen 30 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

<sup>2</sup> Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.

### Art. 42

Eidgenössische und kantonale Vorschriften

Die Vorschriften eidgenössischer und kantonaler Gesetze und Verordnungen bleiben vorbehalten.

**Art. 43**

Strafbestimmungen

Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung oder des Baureglements werden gemäss den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

**Art. 44**

Inkraftsetzung

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

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



## Anhang 1 – Verzeichnis der Schutzobjekte und Schutzgebiete

<b>Einzelobjekte</b>	1. Schulhaus	lokale Bedeutung
	2. Gasthaus Adler	lokale Bedeutung
	3. Haus Abraham Zimmermann mit Stall (bei der Krone)	regionale Bedeutung
	4. Brunnen in der Matt (datiert 1766)	regionale Bedeutung
	5. Haus Bergführer Zimmermann (im Wigellen)	lokale Bedeutung
	6. Gasthaus Chrono	lokale Bedeutung
<b>Baugruppen</b>	7. Häuserzeile in der Matt bis und mit Hausgruppe oberhalb des Schulhauses	
	8. Häuserzeile in der Neugasse	
<b>Diverses</b>	9. Der Ausblick gegen den Süden (Tödi und talaufwärts) vom „Orlen-Rank“ her	
	10. Das Dorfbild von Schwändi als Ganzheit, wie es durch sinnvolle Handhabung der Bauordnung ermöglicht wird.	
<b>Hecken</b>	gemäss separatem Verzeichnis	
<b>Trockenstandorte</b>	gemäss separatem Verzeichnis	
<b>Wildheuplängen</b>	gemäss separatem Verzeichnis	



## **Anhang 2 – Eidgenössische und Kantonale Gesetze und Verordnungen**

### **1 . Eidgenössische Gesetze und Verordnungen**

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (Gewässerschutzgesetz) vom 8. Oktober 1971
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung zum RPG vom 2. Okt. 1989, 11. Aug. 1975 sowie 13. Aug. 1980
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Okt. 1983
- Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986
- Energienutzungsbeschluss vom 14. Dez. 1990
- Energienutzungsverordnung vom 22. Jan. 1992
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Okt. 1991
- Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV) vom 30. Nov. 1992
- Luftreinhalteverordnung vom 1. Juli 1992

### **2. Kantonale Gesetze und Verordnungen**

- Strassengesetze für den Kanton Glarus vom 2. Mai 1971
- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz für den Kanton Glarus vom 2. Mai 1971
- Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 2. Okt. 1991
- Kantonales Gesetz über Brandschutz und Feuerwehr vom 6. Mai 1979
- Ausführungsbestimmungen zum Brandschutzgesetz vom 10. Juli 1979
- Verordnung über die Mindesthöhe von Kaminen vom 15. Dez. 1985
- Energiegesetz vom 3. Mai 1987 und 5. Mai 1991
- Verordnung zum Energiegesetz vom 2. Mai 1988
- Vorschriften zum Energiegesetz vom 8. Nov. 1988



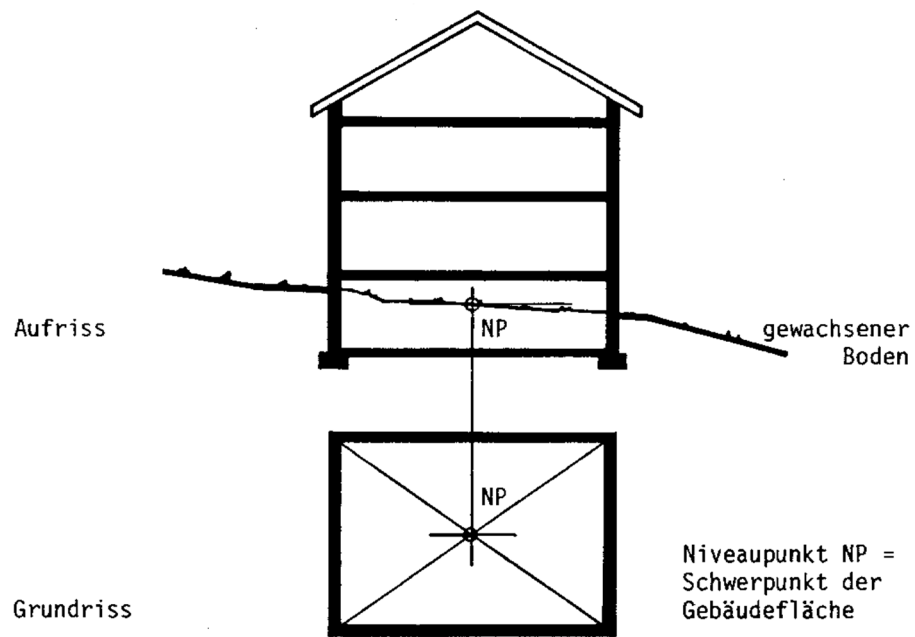
- Raumplanungs- und Baugesetz für den Kanton Glarus (RBG) vom 1. Mai 1988
- Verordnung über Bauten ausserhalb der Bauzone vom 26. April 1989
- Bauverordnung für den Kanton Glarus vom 6. Juni 1989
- Kantonales Umweltschutzgesetz vom 7. Mai 1989
- Verordnung zum kantonalen Umweltschutzgesetz vom 26. Juni 1991
- Gewässerschutzgesetz vom 1. Nov. 1992

Stand Januar 2007

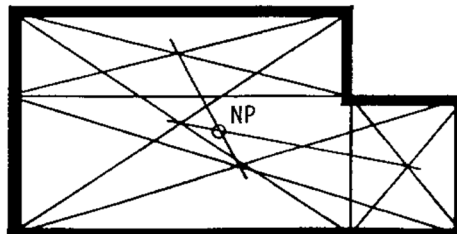
## Anhang 3 – Graphische Erläuterungen zur Bauordnung

### Niveaupunkt

Art. 3, Abs. 2



Beispiel für einen komplizierten Grundriss



### Gebäudehöhe

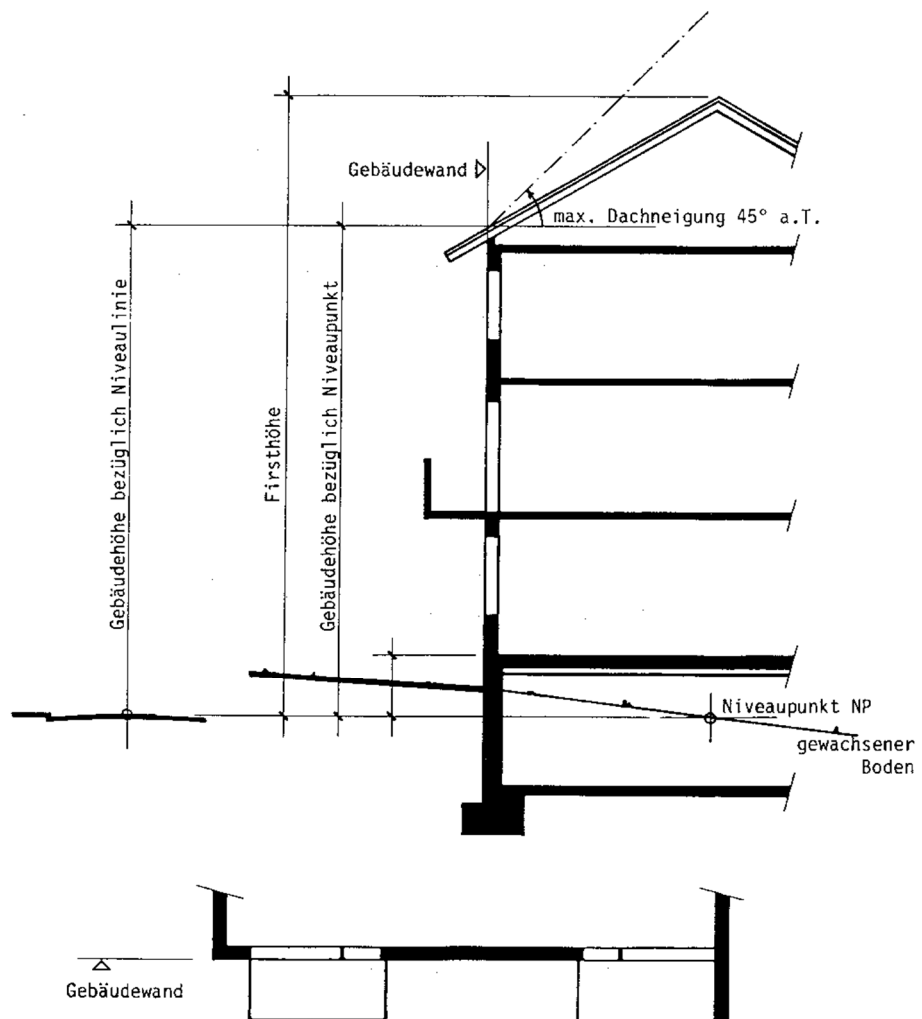
Art. 3, Abs. 3

### Firsthöhe

Art. 3, Abs. 4

### Dachneigung

Art. 28, Abs. 4



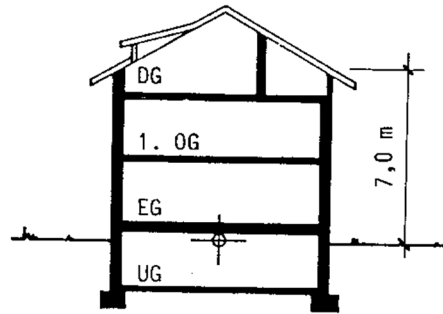
## Gebäudehöhe

Art. 3, Abs. 3 und Art. 5

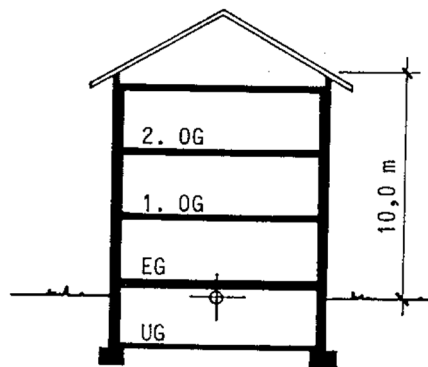
## Geschosszahl

Art. 5

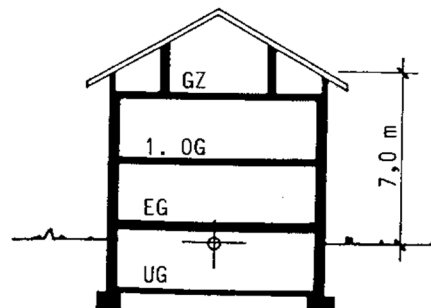
Zone 1a Dorfkernzone  
Zone 1b Wohn- und Gewerbezone  
2-geschossig mit aus-  
gebautem Dachgeschoss



Zone 4 Gewerbezone  
3-geschossig, kein aus-  
gebautes Dachgeschoss



Zone 2 Wohnzone  
Zone 7 Landwirtschaftszone  
2-geschossig ohne Dachausbau,  
jedoch Giebelzimmer

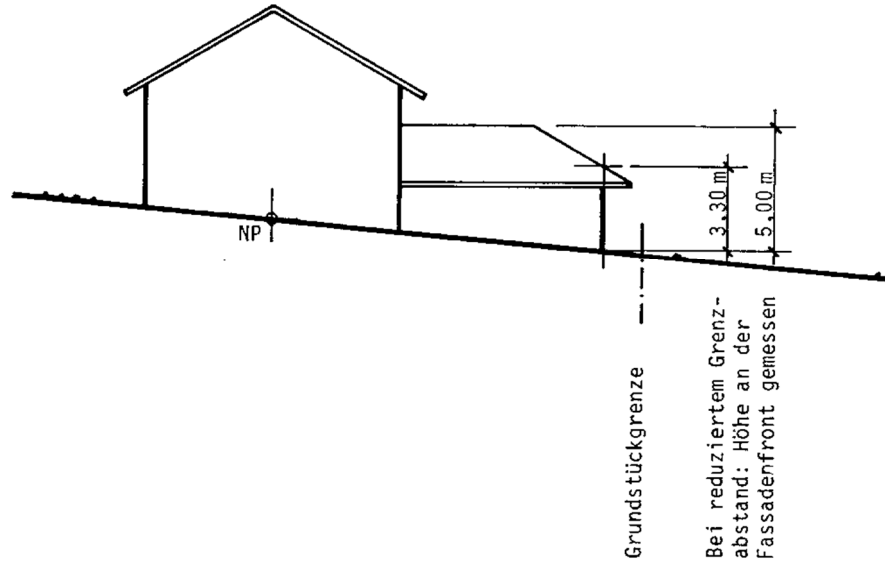


## Niedrige An- und Nebenbauten

### Art. 3, Abs. 5

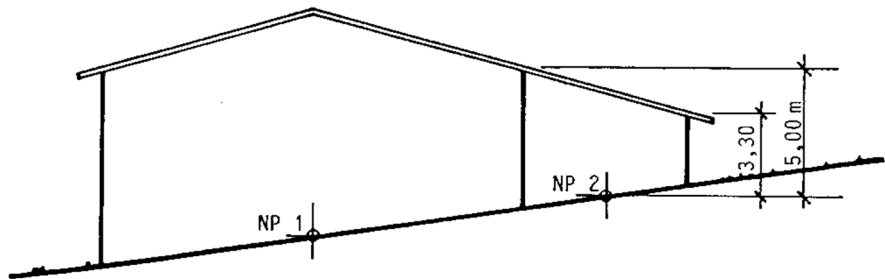
Beispiel

- freistehend oder angebaut, mit reduziertem Grenzabstand



Beispiel

- unter Fortsetzung einer Dachfläche

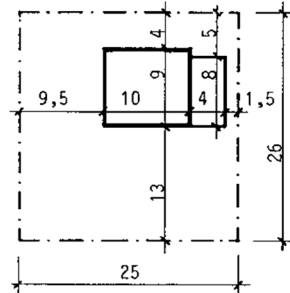


## Ausnützung

### Art. 3, Abs. 6 und Art. 5

Beispiel: Einfamilienhaus

Zone 2 Wohnzone



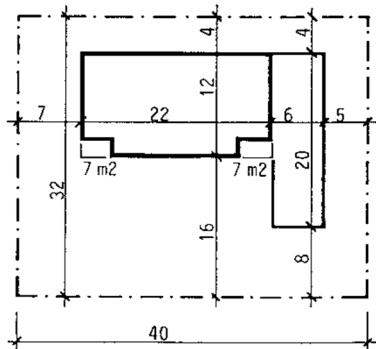
Grundstückfläche:	25 x 26	=	650 m <sup>2</sup>
Hauptbau:	9 x 10	=	90 m <sup>2</sup>
Vollgeschossfläche:	2,5 x 90	=	225 m <sup>2</sup>
Ausnützung Hauptbauten:	$\frac{225}{650}$	=	0,346

An- und Nebenbauten:	4 x 8	=	32 m <sup>2</sup>
Ausnützung Nebenbauten:	$\frac{32}{650}$	=	0,049

Beispiel: Mehrfamilienhaus

Zone 1a Dorfkernzone

Zone 1b Wohn- und Gewerbezone



Grundstückfläche:	40 x 32	=	1280 m <sup>2</sup>
Hauptbau:	22 x 12	=	264
./. Balkone:	2 x 7	=	- 14
Vollgeschossfläche:	2,7 x 250	=	675 m <sup>2</sup>
Ausnützung Hauptbauten:	$\frac{675}{1280}$	=	0,527

An- und Nebenbauten:	6 x 20	=	120 m <sup>2</sup>
Ausnützung Nebenbauten:	$\frac{120}{1280}$	=	0,094

## Anzurechnende Grundrissflächen zur Ermittlung der Ausnutzungsziffer

Art. 3, Abs. 6, Art. 25, Art. 31

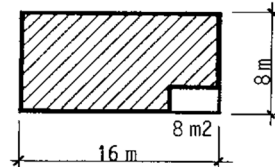
Erdgeschoss / Obergeschoss  
(Vollgeschoss)

Balkone werden in der Berechnung nicht berücksichtigt (Art. 3)

Vollgeschossfläche:

$$\begin{array}{rcl} & 16 \times 8 & = 128 \text{ m}^2 \\ \text{./. Balkon} & 2 \times 4 & = - 8 \text{ m}^2 \\ & & \hline & & 120 \text{ m}^2 \end{array}$$

Beispiel: 120 m<sup>2</sup>



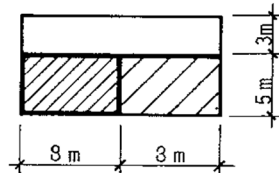
Untergeschoss

Wohn- und Arbeitsräume dürfen höchstens 2/3 in der Dorfkerzone oder 1/3 in den übrigen Zonen der Vollgeschossfläche betragen (Art. 30)

$$\text{Zone 1: } 10 \times 8 = 80 \text{ m}^2$$

$$\text{übrige Zonen: } 5 \times 8 = 40 \text{ m}^2$$

Beispiel: 40 / 80 m<sup>2</sup>



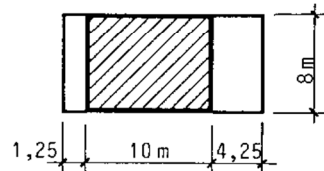
Dachgeschoss

Wohn- und Arbeitsräume dürfen

- bei ausgebautem Dachgeschoss höchstens 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen (Art. 24)

$$10 \times 8 = 80 \text{ m}^2$$

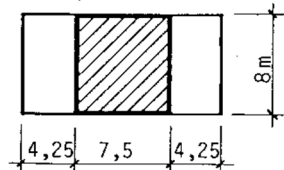
Beispiel: 80 m<sup>2</sup> (ausgebaut)



- bei Giebelzimmer höchstens 1/2 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen (Art. 24)

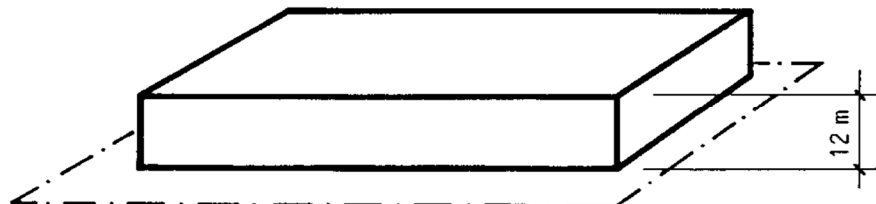
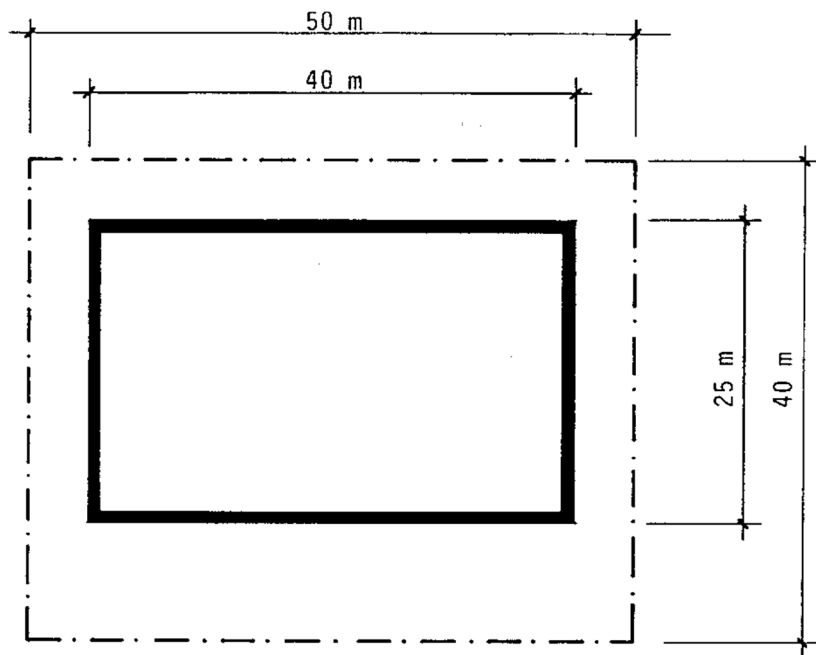
$$7,5 \times 8 = 60 \text{ m}^2$$

Beispiel: 60 m<sup>2</sup> (bei Giebelzimmer)



### Baumassenziffer

Art. 3, Abs. 7, Art. 5



Beispiel:

$$\text{Grundstückfläche: } 50 \times 40 = 2'000 \text{ m}^2$$

$$\text{Ueberbaute Fläche: } 40 \times 25 = 1'000 \text{ m}^2$$

$$\text{Gebäudehöhe: } 10 \text{ m}$$

$$\text{Kubus: } 1'000 \times 10 = 10'000 \text{ m}^3$$

$$\text{Baumassenziffer: } \frac{10'000}{2'000} = 5$$



### Allgemeine Grenz- und Gebäudeabstände

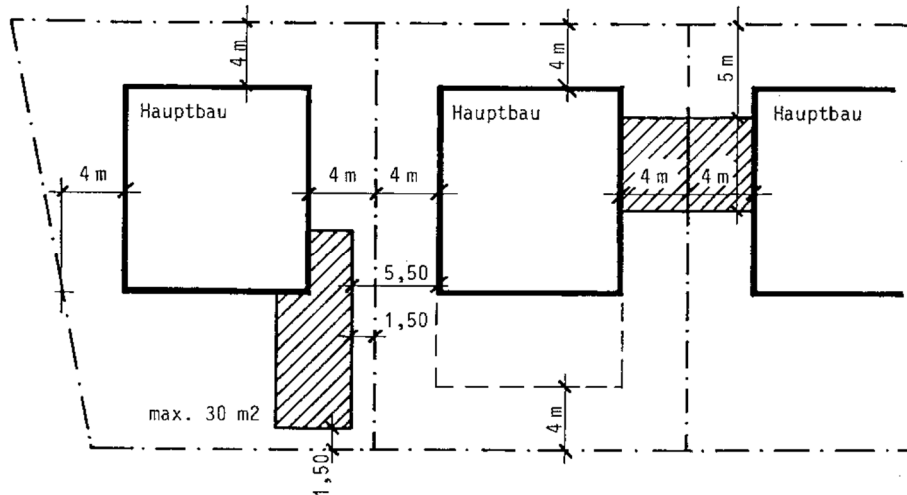
Art. 13 und RBG Art. 24

### Strassenabstand für Garagen

Art. 15

### Abstände für An- und Nebenbauten

RBG Art. 24



### Strassenabstand für Garagen

Art. 15

### Ausfahrten

Art. 17

