



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Bauordnung

Sool

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

3. Juni 1994

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

25. Mai 1999

Letzte Änderung:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am

19. Juni 2015

Genehmigt vom Departement Bau und Umwelt am

18. April 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Geltungsbereich	4
Art. 3	Vorbehalt	4
Art. 4	Zuständigkeit	5
2.	Zoneneinteilung und Zonenvorschriften	5
Art. 5	Zonenplan	5
Art. 6	Zonenschema	6
	Kernzone	6
	Wohnzone 2a	6
	Wohnzone 2b	6
	Wohn- und Gewerbezone WG	6
	Zone für öffentliche Bauten	7
	Industrie- und Gewerbezone	7
	Freihaltegebiet	7
	Landwirtschaftszone	7
	Übriges Gemeindegebiet	8
	Überlagerte Zonen	8
	Gefahrenzone	8
	Ortsbildschutzzone	8
	Natur- und Landschaftsschutzzonen	9
	Quellschutzzonen	9
	Schiesszone	9
Art. 6.1	Abbau- und Deponiezone	10
Art. 6.2	Lagerzone	10
3.	Erschliessungsvorschriften	10
Art. 7	Erschliessung	10
Art. 8	Garagen und Abstellplätze	11
Art. 9	Abstellflächen	11
Art. 10	Überbauungsplan	11
Art. 11	Strassen und Plätze	12

Art. 12	Bodenverkauf	12
4.	Gestaltungsvorschriften	13
Art. 13	Allgemeine	13
Art. 14	Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen	13
Art. 15	Reklame und Anschläge	13
Art. 16	Öffentliche Bezeichnungen	14
Art. 17	Besonnung	14
Art. 18	Einfriedungen	14
Art. 19	Dachaufbauten	14
	Räume im Dachgeschoss	14
Art. 20	Dachform	15
	Dachneigung	15
Art. 21	Sonnenkollektoren	15
	Parabolspiegel	15
	Sonnenstoren	15
	Vereinfachtes Bewilligungsverfahren	15
Art. 22	Garagen	15
Art. 23	Natur- und Heimatschutz	16
Art. 24	Inventar	16
Art. 25	Stellung der Bauten	16
Art. 26	Höhenlage der Bauten	16
5.	Baugesuch und Baubewilligung	17
Art. 27	Grundsatz	17
Art. 28	Vorbescheid	17
Art. 29	Vereinfachtes Bewilligungsverfahren	17
Art. 30	Ordentl. Verfahren	18
Art. 31	Pläne	18
Art. 32	Beschriebe	19
Art. 33	Baueingaben	19
Art. 34	Gebühren	19
Art. 35	Baubeginn	19
Art. 36	Gültigkeit der Baubewilligung	20

6. Ausnahmen, Rechtsschutz und Schlussbestimmungen	20
Art. 37 Ausnahmen	20
Art. 38 Rechtsschutz	20
Art. 39 Strafbestimmungen	20
Art. 40 Inkraftsetzung	21
Anhang 1 – Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen des RBG (Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus	23
Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes:	23
Anhang 2 – Graphische Darstellungen zur Erläuterung von Begriffen der Bauordnung	25
Gebäudehöhe Art. 6	25
Erdgeschosshöhe Art. 27	25
Dachneigung Art. 21, Absatz 3	25
Zahl der Geschosse Art. 6	26
Niveaupunkt Art. 27	27
Dachaufbauten Art. 20	28
Abstände von Garagen zu öffentlichem Grund	29
Garagenausfahrten bzw. -einfahrten Art. 23	29
Anhang 3 – Hinweise auf übergeordnetes Recht	31
Hinweise auf übergeordnetes Recht	31

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Zweck

Die Bauordnung hat den Zweck, eine geordnete Entwicklung des Wohn-, Arbeits- und Erholungsraumes auf dem gesamten Gemeindegebiet so zu gewährleisten, dass die Eigenart der überlieferten dörflichen Strukturen und der prägenden Landschaftsräume erhalten bleibt.

Art. 2

Geltungsbereich

¹ Die Bauordnung gilt zusammen mit den entsprechenden Plänen für das ganze Gemeindegebiet der Gemeinde Sool.

² Ihre Vorschriften sowie die übergeordneten Bestimmungen sind anzuwenden:

a) bei der Erteilung von Baubewilligungen für:

- Neu, Um-, An und Aufbauten
- Fassadenrenovationen und Fassadenveränderungen
- Das Erstellen von Ablagerungen und anderen körperlichen Verrichtungen aller Art wie Mauern, Hühnerhöfen, Garten- und Gewächshäusern, Futtersilos, Kranen usw.
- Terrainveränderungen und Abbrüchen

b) beim Erlass und bei der Änderung der Nutzungsplanung;

c) beim Erlass und bei der Änderung von Überbauungsplänen;

d) bei der Erschliessung von Bauland;

e) bei der Baukontrolle und Abnahme von Bauten und Anlagen

³ Für Wohnwagen, Mobilheime usw., die länger als einen Monat im Jahr auf der gleichen Liegenschaft stehen, finden die Vorschriften dieser Bauordnung sinngemäss Anwendung.

Art. 3

Vorbehalt

Die gesetzlichen Bestimmungen des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

Art. 4

Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist mit dem Vollzug der Bauordnung und der Nutzungs- und Bauvorschriften betraut.

2. Zoneneinteilung und Zonenvorschriften

Art. 5

Zonenplan

¹ Um den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Überbauung Rechnung zu tragen, wird das ganze Gemeindegebiet in Zonen eingeteilt.

² Die Grenzen der Zonen sind in den Nutzungsplänen 1:2000 (Ortsgebiet und Wart) und 1:5000 (ganze Gemeinde) eingetragen.

³ Diese Pläne sind integrierender Bestandteil der Bauordnung. Sie liegen auf der Gemeindekanzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht, nicht zur Entnahme von Massen.

Zonenschema

Art. 6

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen Ausnutzungsziffer AZ	Zulässige Gebäudehöhe	Sichtbare Gebäudehöhe		Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Kernzone	Erhalt und Erneuerung eines hygienischen, harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns.	Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbebauten deren Einwirkungen auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten.	Bis 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss keine AZ	10m	14m		III	Der Gemeinderat ist berechtigt, in dieser Zone geschlossene Bauweise zu verfügen. In dieser Zone ist auf eine besonders sorgfältige Gestaltung zu achten.
Wohnzone 2a	Schaffung gesunder Wohnbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird.	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss AZ=0.5	7m	11m		II	Der Gemeinderat ist berechtigt, den Bau von Mehrfamilienhäusern zu gestatten.
Wohnzone 2b	Erhaltung und bescheidene Erweiterung von bestehenden Wohngebäuden.	Sanierungen und Erweiterungen um 30% der Bruttogeschossfläche	-	-	-		II	Eine Erschliessungspflicht besteht für die Gemeinde in dieser Zone nicht.
Wohn- und Gewerbezone WG	Die Wohn- und Gewerbezone ist für das Wohnen und höchstens mässig störende Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.	Es ist ein Wohnanteil von max. 50% der Bruttogeschossfläche erlaubt.	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss AZ=0.6	8m	13m		III	Für Bauten, bei denen mehr als 50% der Bruttogeschossflächen gewerblichen Zwecken dienen, kann die AZ um 0.15 erhöht werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen Ausnutzungsziffer AZ	Zulässige Gebäudehöhe	Sichtbare Gebäudehöhe		Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Zone für öffentliche Bauten	Sicherung des Bodens für öffentliche Bauten und Anlagen.	Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freiplätze für Sport, Spiel und Erholung.					II	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, kann die Gemeinde Parzellen für diese Zone erwerben oder mit einer im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkung belegen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über die Enteignung im EG zum ZGB.
Industrie- und Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Industrie und Gewerbe.	Industrielle- und Gewerbebetriebe auch solche, deren Zweckbestimmung eine Störung im Sinne von Art. 679 und 684 ZGB erwarten lässt.		12m	16m		IV	In dieser Zone sind Kosten und Lasten für die Erstellung und den Unterhalt der Zufahrtsstrassen, der Werkleitungen sowie die für den Gewässerschutz anfallenden Kosten vollständig durch die Grundeigentümer oder die Bauberechtigten zu tragen. Es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen gestattet; für diese gelten die Vorschriften der allgemeinen Wohnzone.
Freihaltegebiet	Freihalten von Gebieten zum Wohle der Allgemeinheit.	Keinerlei Bebauung gestattet.					II	Eine Entschädigung für Bauverbote ist nicht zu entrichten.
Landwirtschaftszone	Erhaltung und Förderung einer lebensfähigen Landwirtschaft.	Gebiete für die Landwirtschaft und für Bauten mit dieser Zweckbestimmung.	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.	7m	11m		III	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Kanalisations-, Wasser- und Elektrizitätsleitungen verpflichtet.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen Ausnützungsziffer AZ	Zulässige Gebäudehöhe	Sichtbare Gebäudehöhe		Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Übriges Gemeindegebiet							III	Baubewilligungen können nur erteilt werden, wenn es sich um standortgebundene Bauten handelt, für die ein sachlich begründetes Bedürfnis vorliegt, dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. In dieser Zone sind Kosten und Lasten für die Erstellung und den Unterhalt der Zufahrtsstrassen, der Werkleitungen sowie die für den Gewässerschutz anfallenden Kosten vollständig durch die Grundeigentümer oder die Bauberechtigten zu tragen.
Überlagerte Zonen								Bei allen Gefahren- und Schutzzonen gilt es das übergeordnete Recht, die entsprechenden Inventare und Gesetze, sowie Verträge zu beachten.
Gefahrenzone	Schutz vor Stein-schlag, Felssturz, Lawinen, Schneebrettern, Erd-rutschen und Rufe-nen.	Grundsätzlich kei-nerlei Bebauung gestattet. Über Ausnahmen, die mit Auflagen ver-bunden werden können, entschei-det der Gemein-de-rat nach Rückspra-che mit den kanto-nalen Instanzen.						Eine Entschädigung für Bauverbote ist nicht zu entrichten.
Ortsbild-schutzzone	Erhaltung des ge-wachsenen Ortbil-des							Liste der erhaltenswerten Bauten: -altes Schulhaus -Schulhaus

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- oder Arbeitsräumen Ausnutzungsziffer AZ	Zulässige Gebäudehöhe	Sichtbare Gebäudehöhe		Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	Besondere Bestimmungen
Natur- und Landschaftsschutzzonen	Erhaltung und angemessene Pflege der Schutzgebiete.	Spezialvorschriften						Der Gemeinderat kann mit Reglementen und Verträgen die Details regeln. Der Schutz der Lochsite ist im regierungstätlichen Beschluss vom 3.12.1990 geregelt. Das Waldreservat „Fessisstock“ ist Bestandteil des Waldreservatkonzepts des Kantons Glarus.
Quellschutzzonen	Schutz der Quellen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung.	Spezialvorschriften						Die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen sind im Quell-Schutzzonenreglement und im separaten Quell-Schutzzonenplan festgehalten.
Schiesszone	Ermöglicht den Betrieb von Schiessanlagen.	Spezialvorschriften						Spezialreglement für den Betrieb.

- Abbau- und Deponiezone
- Art. 6.1**
- ¹ Es gelten die Bestimmungen nach Art. 21 bzw. 22 BauV.
- ² Im Zonenplan ist die Zweckbestimmung festzulegen. Befristete Festlegungen sind speziell zu bezeichnen.
- ³ 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.

- Lagerzone
- Art. 6.2**
- ¹ Die Lagerzone ist für die vorübergehende und dauernde Lagerung von Materialien und Gütern bestimmt. Nicht zulässig ist das Lagern von umweltgefährdenden Stoffen, das Deponieren oder Zwischenlagern von Abfällen.
- ² Anlagen und Vorkehrungen wie Unterstände oder Einfriedungen sind zulässig, wenn sie unmittelbar dem Schutz von Materialien und Gütern dienen. Hochbauten haben sich auf das Unerlässliche zu beschränken und sind landschaftlich gut einzuordnen.

3. Erschliessungsvorschriften

- Erschliessung
- Art. 7**
- ¹ Bauzonen werden grundsätzlich durch die Gemeinde erschlossen. Sie können jedoch auch durch Private auf eigene Kosten erschlossen werden
- ² Die Erstellung von Werkleitungen erfolgt nach den entsprechenden Reglementen der Gemeinde, der Bau von Erschliessungsstrassen nach den von der Gemeinde festgelegten Plänen.
- ³ Für die Abwasserentsorgung gelten die Bestimmungen des GEP und des Kanalisationsreglementes.

⁴ Die Kosten für die von der Gemeinde erstellten öffentlichen Erschliessungsstrassen, werden den Liegenschaftseigentümern überbunden. Die Beiträge sind fällig, wenn die Erschliessungsanlage für das Grundstück benützbar ist.

⁵ Neue Bauwerke können nur bewilligt werden, wenn sie an die öffentlichen Werke angeschlossen werden können und die Kapazität der bestehenden Anlagen genügend ist. (Art. 33 RBG)

Art. 8

Garagen und Abstellplätze

¹ Bei der Erstellung von Neu- sowie Umbauten, die zu einer Änderung und / oder Erweiterung der bisherigen Nutzung führen, sind Einstellraumflächen oder Abstellplätze für Personenwagen auf privatem Boden zu erstellen.

² Ausnahmsweise kann der Gemeinderat eine vertragliche Sicherstellung der späteren Erstellung der notwendigen Garage bewilligen.

Art. 9

Abstellflächen

Bei Mehrfamilienhäusern sind Kellerräume von mindestens 5m² Abstellfläche pro Wohnung sowie in der Nähe des Hauseingangs geeignete Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 5% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bereitzustellen.

Art. 10

Überbauungsplan

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, Überbauungspläne zu verlangen und spezielle Baureglemente aufzustellen. Der Überbauungsplan hat sich in den Rahmen der Gesamtplanung einzufügen.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, über bestimmte Gebiete selber Überbauungspläne erstellen zu lassen. Eigentümer anstossender Liegenschaften, welche für eine zukünftige Überbauung sinnvollerweise als 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.

³ Nach Eingabe aller zur sachgemässen Beurteilung notwendigen Unterlagen prüft der Gemeinderat, ob die Überbauung in formeller und materieller Hinsicht den Anforderungen genügt.

⁴ Der Gemeinderat ist berechtigt, den Überbauungsplan durch einen Fachmann begutachten zu lassen.

⁵ Der Überbauungsplan ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 30 Tagen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufzulegen. Einsprachen wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen sind innert der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich einzureichen und zu begründen.

⁶ Die Gemeindeversammlung genehmigt den Überbauungsplan, nachdem der Gemeinderat über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen entschieden hat.

⁷ Für die Änderung und Aufhebung des Überbauungsplanes ist das Verfahren gemäss Absatz 5 und 6 dieses Artikels ebenfalls durchzuführen.

⁸ Für Überbauungspläne, deren Baugebiet an ein potentielles Gefahrengebiet angrenzt, muss ein Gefahrengutachten eingeholt werden.

Art. 11

Strassen und Plätze

¹ Im Überbauungsplan sind auch Strassen und Trottoiranlagen, Park- und Abstellplätze, die Höhenlage und Begrenzung der Plätze, sowie die vorgesehenen Werkleitungen einzutragen.

² Die Strassen sind nach den Weisungen des Gemeinderates und den von diesem genehmigten Plänen zu erstellen.

Art. 12

Bodenverkauf

¹ Die Abgabe von Boden, welcher im Besitze der Öffentlichkeit ist, erfolgt nur aufgrund eines Parzellierungsplanes. Bauplätze ausserhalb der vorgesehenen schrittweisen Überbauung werden grundsätzlich nicht abgegeben. Die Bauplätze sind bei Kaufabschluss zu bezahlen.

² Das Bauland kann auch im Baurecht abgegeben werden.

4. Gestaltungsvorschriften

Art. 13

Allgemeine

¹ Neu-, An- oder Aufbauten sowie Anlagen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen und Vorrichtungen jeder Art sind in die landschaftliche und bauliche Umgebung derart einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Besonders gilt dies in Bezug auf die Wirkung von Material und Farbe. Störende Farbanstriche am Äuseeren von Bauten aller Art sind zu vermeiden.

² Neu, Um-, An- oder Aufbauten, Veränderungen oder Renovationen, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen usw. bei schützenswerten Objekten oder in deren unmittelbaren Nähe bedürfen besonders sorgfältiger Gestaltung.

³ Bei den in traditioneller Bauweise erstellten Bauten ist die Fenstersprossung beizubehalten. Bei Neubauten in der Nähe schützenswerter Objekte oder in der Kernzone sind die Fenster so zu gestalten, dass die massstäbliche Wirkung erhalten bleibt.

Art. 14

Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen

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

² Im speziellen gelten diese Vorschriften für neue Bauquartiere. Durch die Vorschriften ist die einheitliche Wirkung sowie die Eingliederung in die Landschaft sicherzustellen. Bei geschlossenen Gruppen können aufgrund der Empfehlung zuständiger Fachleute besondere Bauformen gestattet werden.

Art. 15

Reklame und Anschläge

Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, grösseren Firmenzeichnungen usw. ist bewilligungspflichtig.

Art. 16

Öffentliche Bezeichnungen

Der Gemeinderat ist berechtigt, an Gebäuden und an Einfriedungen, wo es ihm zweckdienlich erscheint, Tafeln für Strassenbezeichnungen und Schiebernummern anbringen zu lassen. Dabei entsteht keine Entschädigungspflicht für die Gemeinde.

Art. 17

Besonnung

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

Art. 18

Einfriedungen

Die Höhe von Mauern und Einfriedungen entlang von Strassen kann im Interesse der Verkehrssicherheit beschränkt werden.

Art. 19

Dachaufbauten

¹ Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf deren Länge höchstens 2/3 der gesamten Dachlänge und deren Höhe höchstens 1.50m betragen.

² Sämtliche Dachaufbauten haben sich in Materialwahl, Detailgestaltung und Farbe ruhig in die Dachfläche einzufügen.

³ Dachfenster dürfen insgesamt 5% der Dachfläche sowie pro Fenster 1qm nicht übersteigen.

Räume im Dachgeschoss

⁴ Bei Räumen im Dachgeschoss muss wenigstens für die Hälfte der Bodenfläche eine lichte Höhe von 2.20m vorhanden sein.

Art. 20

- Dachform ¹ Die Dächer sind in der Regel als Satteldächer mit Vordach zu gestalten.
- ² Walm-, Pult- oder Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird. Im besonderen können sie gestattet werden, wenn sie in einer Baugruppe einheitlich durchgeführt werden.
- Dachneigung ³ Die Dachneigung darf 45 Grad alter Teilung nicht überschreiten. Pultdächer dürfen die Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht- und Sichtzug gegenüber einem Haus mit Satteldach nicht zusätzlich benachteiligen.

Art. 21

- Sonnenkollektoren ¹ Sonnenkollektoren sind bewilligungspflichtig. Sie haben sich möglichst unauffällig in die Dachlandschaft, in die Bauten, in deren Umgebung und in die Landschaft einzufügen.
- Parabolspiegel ² Parabolspiegel sind bewilligungspflichtig. Sie haben sich in Farbe und Form unauffällig in die Umgebung einzufügen.
- Sonnenstoren ³ Sonnenstoren in der Kernzone sind bewilligungspflichtig.
- Vereinfachtes Bewilligungsverfahren ⁴ Für Sonnenkollektoren bis max.10qm Fläche, für Parabolspiegel bis max. 90cm Durchmesser und für Sonnenstoren wird ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren gemäss Art. 29 und 30 dieser Bauordnung durchgeführt.

Art. 22

- Garagen Bei Garagen, Neu- und Einbauten, beträgt der minimale Abstand von Gemeindestrassen in der Regel 5m. Der Gemeinderat kann, je nach den örtlichen Gegebenheiten grössere Abstände vorschreiben oder kleinere bewilligen. In der Kernzone sowie in der Nähe von schützenswerten Objekten ist der Bau von Garagen nur mit aufgesetztem Dach gestattet.

Natur- und Heimatschutz	<p>Art. 23</p> <p>Der Gemeinderat kann, im Einvernehmen mit dem Regierungsrat, Bauwerke, Liegenschaften, Brunnen, Bäume oder Baumgruppen usw., die von historischem Wert oder kultureller Eigenart sind oder deren Erhaltung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im öffentlichen Interesse liegt, gemäss Art. 10 des Gesetzes über Natur- und Heimatschutz unter Schutz stellen.</p>
Inventar	<p>Art. 24</p> <p>Das Inventar der schützenswerten Objekte gemäss Art. 9 des Gesetzes über Natur- und Heimatschutz ist integrierender Bestandteil dieser Bauordnung.</p>
Stellung der Bauten	<p>Art. 25</p> <p>¹ 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</p> <p>² Die Erstellung eines Gebäudes an der Grenze der Parzelle ist gestattet:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bei der Erstellung von Doppel- oder Reihenhäusern. Das Zusammenbauen von Doppel- oder Reihenhäusern ist nur gestattet, wenn die Häuser zur gleichen Zeit erstellt werden.2. Falls an eine bestehende Brandmauer angebaut werden kann.
Höhenlage der Bauten	<p>Art. 26</p> <p>¹ Der Erdgeschoss-Fussboden darf nicht höher als 1.50m über dem Niveaupunkt liegen. (Niveaupunkt: s. Skizze im Anhang)</p> <p>² In ausgesprochenen Hanglagen wird die Höhe des Erdgeschoss-Fussbodens von Fall zu Fall bestimmt.</p>

5. Baugesuch und Baubewilligung

Art. 27

Grundsatz

Für jedes Bauvorhaben gemäss Art. 2 Absatz 2a) und 3 dieser Bauordnung ist ein Baugesuch einzureichen:

Art. 28

Vorbescheid

Der Bauherr kann vor Einreichung eines Baugesuches vom Gemeinderat eine grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens erfragen. Die Stellungnahme des Gemeinderates kann schriftlich oder mündlich erfolgen. Der Vorbescheid gibt dem Gesuchsteller keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Art. 29

Vereinfachtes Bewilligungsverfahren

¹ Für folgende Bauvorhaben gilt ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren:

- Für Sonnenkollektoren bis max. 10m² Fläche
- Für Sonnenstoren in der Kernzone
- Für Parabolspiegel bis max. 90cm Durchmesser

- Für Bauten und Anlagen, welche keines der folgenden Höchstmasseüberschreiten:
 - f) eine Höhe von 2.0m, vom gewachsenen Boden aus gemessen;
 - g) eine Gesamthöhe von 2.0m
 - h) eine Fläche von 10m²
 - i) einen Rauminhalt von 20m³

² Bauvorhaben gemäss Art. 30, Abs. 1 müssen dem Gemeinderat mit den erforderlichen Unterlagen schriftlich eingereicht werden. (je 1 Expl.)

³ Sofern die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind, erteilt der Gemeinderat die Bewilligung. Diese wird an den Anschlagbrettern veröffentlicht.

Art. 30

Ordentl. Verfahren

¹ Für alle nicht in Art. 29 erwähnten Bauvorhaben ist ein Baugesuch gemäss RBG einzureichen. Zusätzlich ist anzugeben, wie die Baustellenabfälle sortiert und entsorgt werden.

² Das Baugesuch hat alle Unterlagen zu enthalten, welche zur sachgemässen Beurteilung eines Bauvorhabens notwendig sind. Diese Unterlagen bestehen grundsätzlich aus Plänen, Beschrieben und Berichten sowie allenfalls weiteren Unterlagen wie Modellen, Fotomontagen, Fotografien, Materialproben und Farbmustern.

Art. 31

Pläne

¹ Mit dem Baugesuch sind folgende Pläne einzureichen:

- der Situationsplan im Massstab des Grundbuchplanes, aus welchem die Stellung und der Abstand der Baute oder der Anlage zum öffentlichen Grund und zu den anstossenden Gebäuden und Grundstücken ersichtlich ist;
- die Grundrisse aller Stockwerke, des Kellers und des Dachgeschosses und die zur Klarlegung erforderlichen Schnitte im Massstab 1:100;
- die Fassadenpläne im Massstab 1:100 mit genauer Angabe der Höhenlage des Erdgeschossbodens gegenüber dem bestehenden Terrain, sowie der neue Terrainverlauf mit Anschüttungen und Abgrabungen unter Kotenangabe und Grünplan der Umgebungsgestaltung.

² Bei Änderung von Bauten und Anlagen ist der Zustand vor und nach der beabsichtigten Änderung darzustellen.

³ Bei Bauten und Anlagen in Kernzonen oder Schutzzonen ist bei den Fassadenplänen die unmittelbare Umgebung, insbesondere die benachbarten Gebäude, miteinzubeziehen.

⁴ Aus den Plänen müssen ersichtlich sein: Konstruktionsstärken, Stockwerkskoten, Raumhöhen, Treppen- und Korridorbreiten, Innenmasse und Zweckbestimmung der einzelnen Räume, Bodenflächen, Fenstergrössen und Fensterflächen.

Beschriebe	<p>Art. 32</p> <p>Der Baubeschrieb enthält, in Ergänzung der Pläne, Angaben über die Art der Fundierung, der Konstruktionsteile und der Baumaterialien, im weiteren Angaben über die technischen Anlagen wie Heizungen, sanitäre Einrichtungen, Antennen usw.</p>
Baueingaben	<p>Art. 33</p> <p>¹ Alle Unterlagen sind grundsätzlich dreifach einzureichen, wobei je ein Exemplar der Unterlagen mit dem Entscheid über die Baubewilligung dem Bauherrn zurückgegeben wird.</p> <p>² Pläne, Berichte und Nachweise sind zu datieren und vom Bauherrn, sowie vom Architekten oder Ingenieur zu unterzeichnen. Berichte und Pläne (gefaltet) sind im Format A4 einzureichen.</p>
Gebühren	<p>Art. 34</p> <p>¹ Für die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen und Überbauungsplänen, sowie für die Bauüberwachung, werden vom Bauherrn Gebühren erhoben. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgelegt.</p> <p>² Besondere Aufwendungen, Wiedererwägungs- und Änderungsgesuche werden nach Zeitaufwand verrechnet.</p> <p>³ Die Verfahrenskosten und Entschädigungen für weitere behördliche Tätigkeiten und Verfahren (Einsprachen) richten sich nach Art. 132-139 VRG.</p>
Baubeginn	<p>Art. 35</p> <p>Solange eine rechtskräftige Baubewilligung nicht vorliegt oder eine privatrechtliche Klage nicht erledigt ist, darf weder das Baugespann beseitigt noch mit Abbruch-, Aushub- oder irgendwelchen Bauarbeiten begonnen werden.</p>

Art. 36

Gültigkeit der Baubewilligung

¹ Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespannes hört auf, wenn der Bau nicht innerhalb eines Jahres vom Tage der endgültigen Bewilligung oder, in Streitfällen vom Tage der Rechtskraft des Entscheides an, begonnen oder ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird.

² Sofern besondere Gründe vorliegen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, kann der Gemeinderat die Gültigkeit der Baubewilligung um höchstens ein Jahr verlängern.

6. Ausnahmen, Rechtsschutz und Schlussbestimmungen

Art. 37

Ausnahmen

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

Art. 38

Rechtsschutz

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.

Art. 39

Strafbestimmungen

Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung oder des Baureglementes werden gemäss den einschlägigen Bestimmungen des Kant. Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) geahndet.

Art. 40

Inkraftsetzung

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

² Durch diese Bauordnung werden alle früher erlassenen Vorschriften und Bestimmungen aufgehoben.

Anhang 1 – Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen des RBG (Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus

Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes:

Art. 24 RBG

Grenzabstände

¹Der Grenzabstand beträgt vorbehältlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4.00m.

²Bei viergeschossigen Wohnbauten beträgt der Grenzabstand mindestens $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Höhe des Gebäudes, abzüglich 4.00m.

³Das Bauen auf der Grenze ist bei Erstellung von Doppel- und Reihenhäusern gestattet.

⁴Für An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50m² beträgt der Grenzabstand mindestens 1.50m, wenn die zulässige Gebäudehöhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich der Grenze nicht mehr als 3.30m beträgt. Der Dachvorsprung darf 50cm nicht überschreiten.

⁵Die Grenzabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet. Als zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche einerseits und dem Schnittpunkt der Fassade und dem gewachsenen Terrain andererseits.

⁶Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

Art. 26 RBG

Wiederaufbau zerst.
Bauten

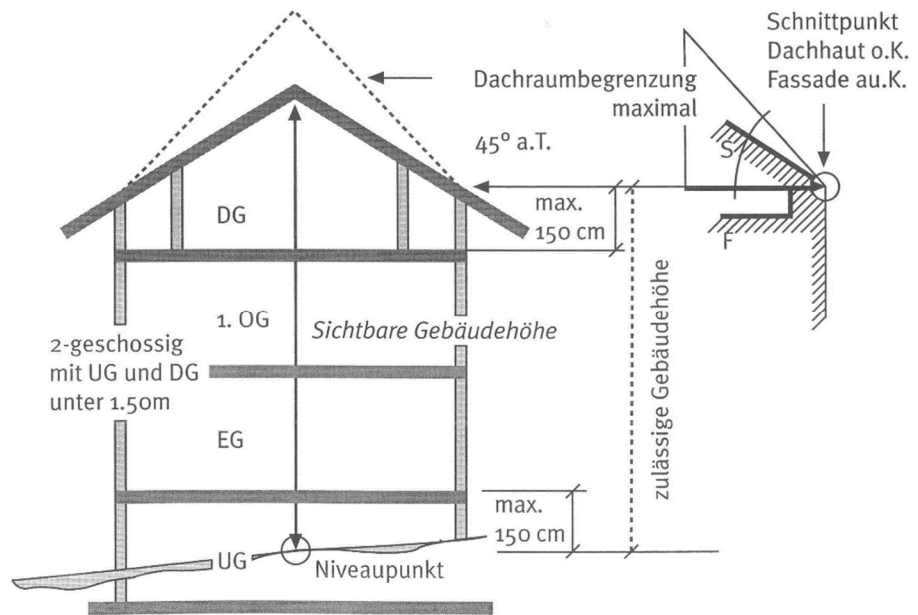
Wird ein Gebäude oder eine Anlage zerstört oder im Umfang vermindert, so hat der Eigentümer das Recht, das Gebäude oder die Anlage, vorbehältlich der öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen im früheren Umfang wieder herzustellen und gegenüber Bauvorhaben der Nachbarn Einsprache oder Klage zu erheben, wie wenn sein Gebäude oder seine Anlage noch vollständig vorhanden wäre. Dieses Recht erlischt, wenn mit dem Aufbau nicht innerhalb von zwei Jahren nach der Zerstörung des Gebäudes oder der Anlage begonnen und er nicht ohne Unterbruch durchgeführt wird.

Anhang 2 – Graphische Darstellungen zur Erläuterung von Begriffen der Bauordnung

Gebäudehöhe Art. 6

Erdgeschosshöhe Art. 27

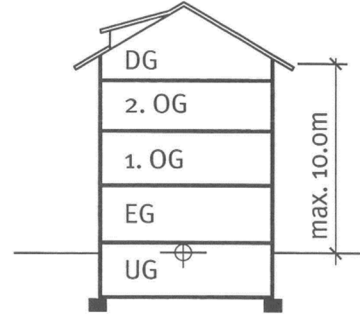
Dachneigung Art. 21, Absatz 3



Zahl der Geschosse Art. 6

Kernzone:

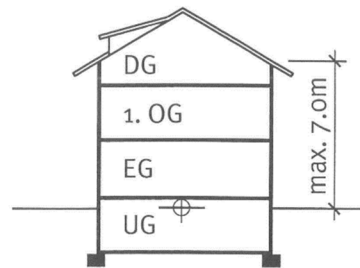
3-geschossig mit
ausgebautem Dachgeschoss



Wohnzone 2a/

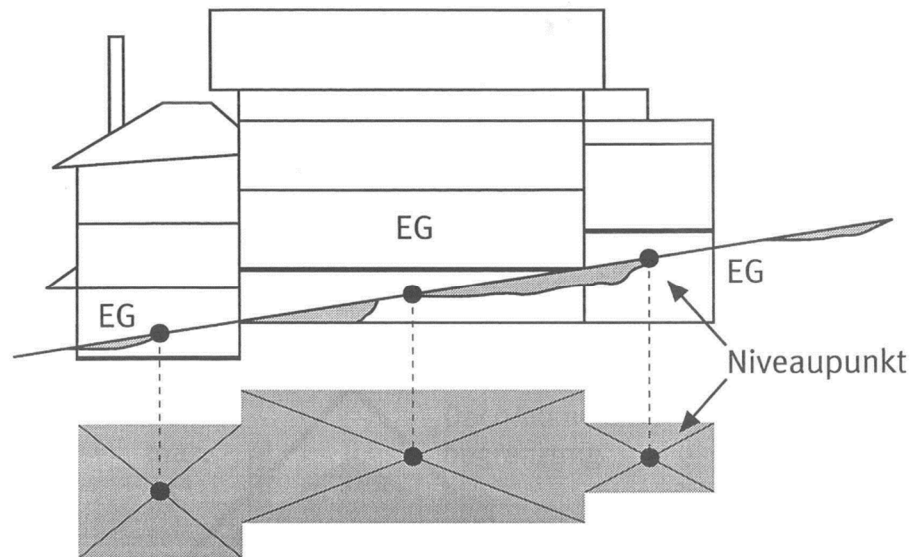
Landwirtschaftszone:

2-geschossig mit
ausgebautem Dachgeschoss

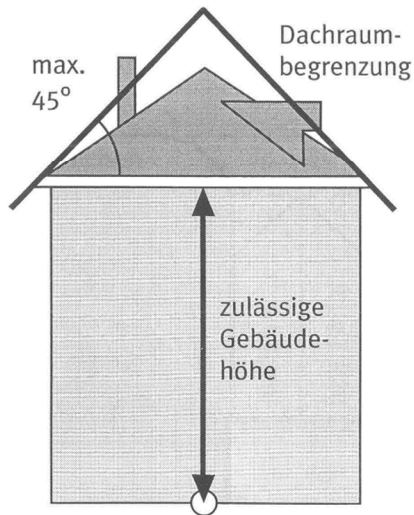
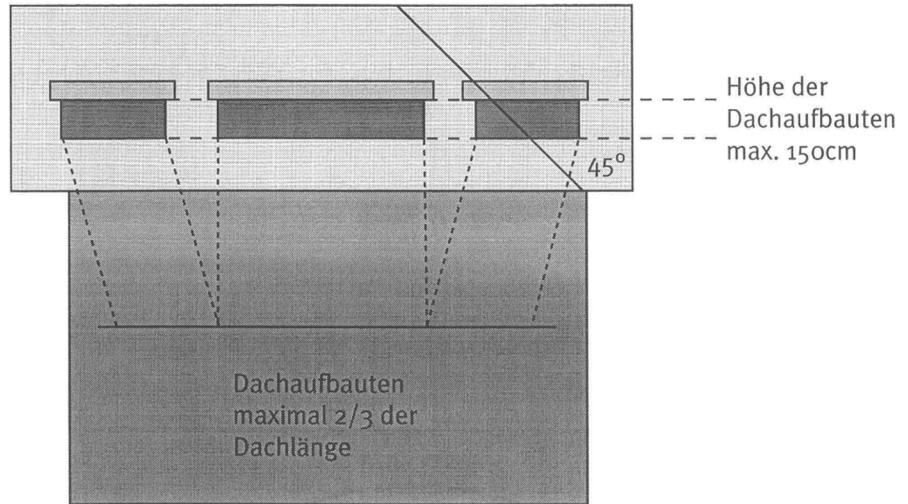


Niveaupunkt Art. 27

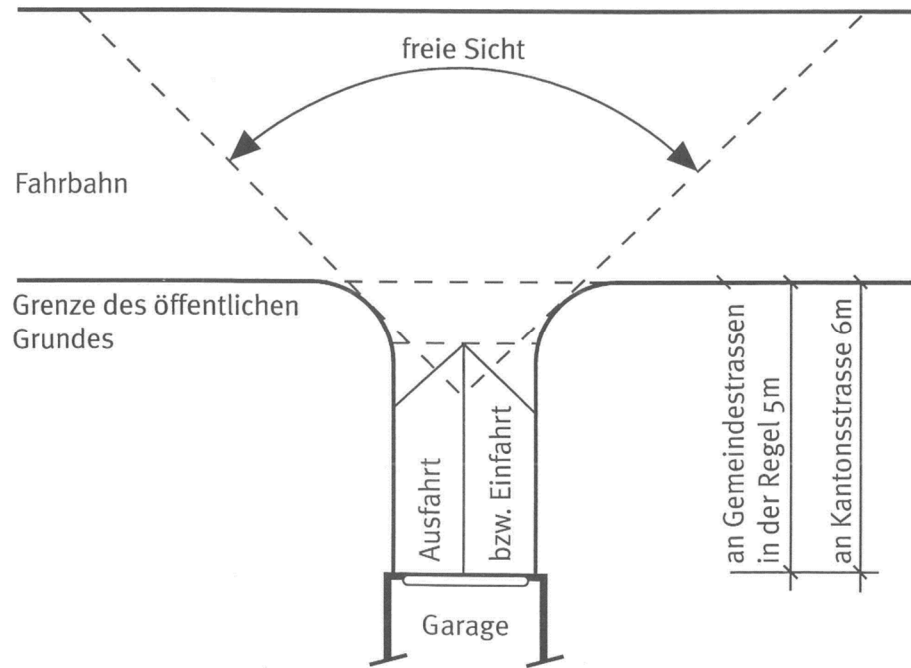
Der Niveaupunkt liegt in der Mitte des Gebäudes auf dem gewachsenen Boden (Projektion des Schwerpunktes des Gebäudeumrisses) und wird für jeden vertikal und horizontal gestaffelten Baukörper gesondert bestimmt.



Dachaufbauten Art. 20



Abstände von Garagen zu öffentlichem Grund
Garagenausfahrten bzw. -einfahrten Art. 23



Anhang 3 – Hinweise auf übergeordnetes Recht

Hinweise auf übergeordnetes Recht

Erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Änderungen bleiben vorbehalten.

Stichwort	Übergeordnetes Recht
Bauvorschriften/ Anforderungen an Wohn- und Arbeitsräume	- RBG Art. 27 ff - BauV Art. 3 ff
An- und Neubauten	- RBG Art. 11
Baugesuch	- RBG Art. 32 ff - BauV Art. 17 ff
Bauten ausserhalb der Bauzone	- RPG Art. 24-VRPG Art. 25 - RBG Art. 35 - BauV Art. 20
Behindertengerechtes Bauen	- BauV Art. 1/ Art. 2
Energie/Umwelt/Wärmedämmung/Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung	- Energiegesetz vom 3.5.1987 - Vorschriften zum Energiegesetz vom 2.3.1988 - Vorschriften zum Energiegesetz vom 8.11.1988
Erschliessung/Landumlegung	- VRPG Art. 21 ff - RBG Art. 19 ff - Verordnung über die Landumlegung vom 26.4.1989 - GSchG - Einführungsgesetz zum GSchG
Gebäudeabstand	- RBG Art. 27
Grenzabstände (BauO Anhang I)	- RBG Art. 27

Stichwort	Übergeordnetes Recht
Kaminhöhen	- Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen - (Bundesgesetz für Umwelt, Wald und Landschaft vom 15.12.1989)
Lärmemissionen	- LSV - Anleitung zur Anwendung der SIA-Norm 181 bei Baubewilligungsverfahren im Kanton Glarus (Umweltschutzamtz, Nov. 1989) - BauV Art. 10
Lebensmittelpolizei	- BauV Art. 11
Nachbarrechtliche Bestimmungen	- RBG Art. 24 ff
Naturgefahren	- BauV Art. 16
Natur- und Heimatschutz	- Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 6. Mai 1990 (Änderung des Gesetzes vom 2. Mai 1971) - Natur- und Heimatschutzverordnung vom 2.10.1991
Nutzungsplan	- RPG Art. 14 ff - VRPG Art. 4 ff - RBG Art. 3 ff
Strassenabstände (BauO Anhang II)	- Strassengesetz vom 2. Mai 1971 (insbesondere Art. 70)
Wald- und Gewässerabstand	- RBG Art. 11