



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus Süd

Nutzungs- und Bauvorschriften

Linthal

Von der Gemeindeversammlung erlassen:

26. März 1993

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am:

6. Dezember 1993

Letzte Änderung:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29. März 2017

Genehmigt vom Departement Bau und Umwelt am 15. Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Zweck	5
Art. 3	Vorbehalt	6
Art. 4	Zuständigkeit	6
II.	Nutzungsplanung	6
1.	Rahmenplan	6
Art. 5	Rahmenplan Inhalt, Form	6
2.	Nutzungsplan	7
Art. 6	Nutzungsplan	7
3.	Zonenvorschriften	7
Art. 7	Zoneneinteilung	7
	2. Bauzonen- u. Erschliessungsetappe	9
Art. 8	Dorfzone	9
Art. 9	Wohnzonen	10
Art. 10	Wohn- und Gewerbezone	10
Art. 10a	Mischzone Industrieareal	11
Art. 11	Industrie- und Gewerbezone	11
Art. 12	Öffentliche Zone	12
Art. 13	Sonderbauzone	12
Art. 13a	Temporäre Spezialnutzungszone	13
Art. 14	Erholungszone	14
Art. 15	Land- und Alpwirtschaftszone	14
Art. 16	Schutzzonen	15
Art. 17	Schützenswerte Bauten	15
Art. 18	Erhaltungszone	16
Art. 19	Gefahrenschutz	16
Art. 20	Grundwasserschutzzone	17

Art. 21	Übriges Gemeindegebiet	17
Art. 22	Zonenschema	17
4.	Erschliessungsvorschriften	18
Art. 23	Erschliessung	18
Art. 24	Öffentliche Anlagen der Erschliessung	19
Art. 25	Anmerkung im Grundbuch	19
Art. 26	Private Anlagen	19
Art. 27	Übernahme von Erschliessungsanlagen	19
Art. 28	Beitragspflicht	20
Art. 29	Beitragsansätze	20
Art. 30	Vorzeitige Erstellung	21
Art. 31	Anschlussgebühren	21
Art. 32	Benützungsgebühren	21
Art. 33	Werkreglemente und GEP	22
5.	Überbauung von Arealen	22
Art. 34	Überbauungsplan	22
Art. 35	Arealabgrenzung	22
Art. 36	Überbauungsplanverfahren	23
Art. 37	Anmerkung im Grundbuch	23
Art. 38	Arealgestaltung mit Ausnahmen	23
Art. 39	Anforderungen	24
Art. 40	Landumlegung	24
III.	Bauvorhaben und Baubewilligung	25
6.	Bauvoraussetzungen	25
Art. 41	Anschlusspflicht	25
Art. 42	Zonenkonformität	25
Art. 43	Überbaubarkeit	25
Art. 44	Ausführung und Unterhalt	25
7.	Bauvorschriften der Regelbauweise	26
Art. 45	Stellung der Bauten	26

Art. 46	Baulinien	26
Art. 47	Gebäudeabstand	26
Art. 48	Geschosszahl	27
Art. 49	Gebäudehöhe	28
Art. 50	Höhelage der Bauten	28
Art. 51	Ausnützung	29
Art. 52	Dachneigung	31
Art. 53	Dachaufbauten	31
Art. 54	Vorbauten	32
Art. 55	Ausführung, Ausstattung	32
8.	Bauvorschriften der Umgebungsgestaltung	32
Art. 56	Umgebungsanlagen	32
Art. 57	Garagen und Abstellplätze	33
Art. 58	Ausfahrten	33
Art. 59	Grünflächen, Kinderspielplätze	33
Art. 60	Abstellflächen	34
9.	Bewilligungsverfahren und Baukontrolle	34
Art. 61	Bewilligungsverfahren	34
Art. 62	Gesuchsgebühren	34
IV.	Ausnahmen, Rechtsschutz und Schlussbestimmungen	35
10.	Ausnahmen	35
Art. 63	Ausnahmen	35
11.	Rechtsschutz und Schlussbestimmungen	36
Art. 64	Rechtsschutz, Strafbestimmungen	36
Art. 65	Antragstellung	36
Art. 66	Inkraftsetzung	36
V.	Anhang	37
12.	Sachregister (A-Z)	37

13.	Abkürzungen und Bezugsquellen (Gesetze, Normen)	45
14.	Ablauf eines Baugesuches (im Regelfall)	47

Die Gemeinde Linthal erlässt am 26. März 1993, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG) und gemäss Genehmigungsaufgaben des Regierungsrates vom 6. Dezember 1993, die nachstehenden Nutzungs- und Bauvorschriften.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

¹ Die Nutzungsplanung hat auf eine Entwicklung des Wohn-, Wirtschafts-, Erholungs- und Naturraumes „Linthal“ hinzuwirken, die Eigenart der überlieferten Dorfstrukturen und der prägenden Kulturlandschaften erhalten sowie die Besiedlung und Infrastruktur nach den Bedürfnissen der Bevölkerung auszurichten bzw. die Lebensgrundlagen nachhaltig zu bewirtschaften.

² Die einzelnen Nutzungsinteressen sind an einer haushälterischen Bodennutzung zu messen, in eine standörtliche Beziehung zu setzen, auf eine vielfältige Lebensraumvernetzung abzustimmen und auf einen tragbaren Vor- bzw. Nachteil auszugleichen.

³ Die qualifizierte Handhabung des fallgerechten Nutzungsplanverfahrens durch die Baubehörde und die vermehrte Eigenverantwortung zur werterhaltenden Realisierung durch Grundbesitzer, Bauherren und Bewirtschafter sind im Interesse des Gemeinwohles anzustreben.

Art. 2

Zweck

¹ Die Nutzungs- und Bauvorschriften gelten zusammen mit den Plandokumenten des Nutzungsplanes für das ganze Gemeindegebiet der Gemeinde Linthal.

² Diese Nutzungs- und Bauvorschriften sowie die direkt anwendbaren Vorschriften des übergeordneten Rechts sind anzuwenden:

- a) Bei der Ausarbeitung des Rahmenplanes;
- 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 Erteilung von Baubewilligungen;
- f) Bei der Baukontrolle und Abnahme von Bauten und Anlagen.

Art. 3

Vorbehalt Die einschlägigen und zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten.

Art. 4

Zuständigkeit ¹ Der Gemeinderat ist mit dem Vollzug der Nutzungsplanung und der Nutzungs- und Bauvorschriften sowie allfälliger Überbauungspläne beauftragt. Zur Vorberatung der Geschäfte bestimmt er eine Baukommission.

² Die Baukommission beschafft die notwendigen Grundlagen für die Planungen und die Erschliessungsanlagen, sie prüft die Gesuchsunterlagen auf deren Vollständigkeit und Übereinstimmung, bereitet die Baubewilligung vor und besorgt die Baukontrollen und Bauabnahmen.

II. NUTZUNGSPLANUNG

1. Rahmenplan

Art. 5

Rahmenplan Inhalt, Form ¹ Der Rahmenplan zeigt Entwicklungsmöglichkeiten und Vorhaben auf und enthält Empfehlungen und Verpflichtungen zu einer massgeschneiderten Nutzung, Überbauung und Gestaltung. Die einzelnen Massnahmen werden blattweise zusammengetragen, laufend nachgeführt und auf dem Verhandlungsweg verwirklicht.

² Die Genehmigung des Rahmenplanes und dessen Änderung erfolgt in Teilen durch die Gemeindeversammlung. Der Rahmenplan ist von den Behörden und den hoheitlich tätigen Werken und Organen zu befolgen und zeitgerecht auf den kantonalen Richtplan abzustimmen.

2. Nutzungsplan

Art. 6

Nutzungsplan

¹ Der Nutzungsplan gemäss Artikel 7 ff RBG ordnet die zulässige Nutzung für das ganze Gemeindegebiet. Dessen Wirkung und Verfahren richten sich nach Artikel 15 und Artikel 16 RBG.

² Neben diesen Nutzungs- und Bauvorschriften sind die folgenden Plandokumente eingesetzt:

- Der Nutzungsplan „Dorfgebiet“ 1:2'000 unterteilt im Siedlungsgebiet die Bauzonen und die siedlungsnahen Zonen in Art und Ausmass der baulichen bzw. der nicht baulichen Nutzung sowie in Erschliessungsetappen hinsichtlich technischer und finanzieller Sicherstellung.
- Der Nutzungsplan „Tal- und Berggebiet“ 1:10'000 unterteilt das siedlungsnaher Kulturland und die angrenzenden Alpen in zusammenhängende Nutzungszonen, vorab zur Bewirtschaftung des Kulturlandes in Landwirtschafts- und Alpzonen sowie zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz, des örtlichen Kleingewerbes und der Kulturlandschaft in Kleinbauzonen und Erhaltungszonen.
- Der Nutzungsplan „Berggebiet“ 1:25'000 unterteilt die entlegenen alp- und forstwirtschaftlich genutzten bzw. nicht genutzten Gebiete in Zonen der Alp- und Forstwirtschaft und des nicht nutzbaren Öd- und Unlandes wie Felsen, Halden und Gletscher.

3. Zonenvorschriften

Art. 7

Zoneneinteilung

¹ Das ganze Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt, deren Grenzen in den Nutzungsplänen entweder „Dorfgebiet 1:2'000“ oder „Tal- und Berggebiet 1:10'000“ bzw. „Berggebiet 1:25'000“ dargestellt sind:

1. Bauzonen

a)	Dorfzone	3 Geschosse	D	Braun
b)	Wohnzone	2 Geschosse	W	Orange
c)	Wohn und Gewerbezone	3 Geschosse	WG	Rot
d)	Mischzone Industrieareal		ZI	
e)	Industrie- und Gewerbezone		IG	
f)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OE	
g)	Sonderbauzone		S	
h)	Erholungszone		A	

2. Landwirtschaftszonen

a)	Landwirtschaft		L	Grün hell
b)	Alpwirtschaft		LA	beige

3. Schutzzonen

a)	Objektschutz	Bild/Objekt	O	Umrandet/Nr.
b)	Erhaltungszone	Bestand	E	Grün dunkel
c)	Naturschutz	Biotop/Objekt	N	Ocker / Nr.
d)	Grund- u. Quellwasser	I, II, III	Q	Schraffiert quer
e)	Gefahrenschutz	Blaue Zone	GB	Umrandet blau
f)	Gewässer	Stehend, flies- send		Blau hell
g)	Waldrand			signiert

4. Übriges Gemeindegebiet

UE weiss

2. Bauzonen- u.
Erschliessungs-
etappe

⁴ Für eine planerische Etappierung und um auf einen sparsamen Umgang mit Land hinzuwirken, kann Bauland der zweiten Bauzonen- und Erschliessungsetappe zugewiesen werden. Vorläufig kann nicht gebaut werden. Bei Bedarf und nach Sicherstellung der Baureife erfolgt die Zuteilung zur eigentlichen Bauzone über einen verbindlichen Überbauungsplan mittels Beschluss des Gemeinderates.

- Zweite Bauzonen- u. Erschliessungsetappe schraffiert ////
- Bauzone mit Überbauungsplanpflicht umrandet - - -

Art. 8

Dorfzone

¹ Die Dorfzone umfasst die ursprünglichen Dorfteile mit öffentlichen und dienstgewerblichen Einrichtungen und bezweckt die Erhaltung von Dorfstrukturen mit ihren wertvollen Einzelbauten. Sie ist für Wohn-, Laden-, Geschäfts- und kulturelle Bauten sowie für Gaststätten und für wenig störende Kleinwerkstätten, Schöpfe und Garagen bestimmt. Gestattet sind Einzel- und Reihenhäuser mit höchstens drei Geschossen.

² Besonders schöne und wertvolle Ortsbilder und Einzelbauten sind zu erhalten, soweit sich nicht ein gewichtiges Bedürfnis, welches das Interesse an der Erhaltung überwiegt, nachweisen lässt. Prägende Freiräume können nachträglich im Gesuchsfall mit Erhaltungszonen belegt werden. In diesem Fall sind Fachleute beizuziehen.

³ Nutzungsänderungen innerhalb des Gebäudevolumens sind im Rahmen des Zonenzweckes unabhängig der Vorschriften über Gebäudehöhe, Geschosszahl und Abstände möglich.

⁴ Ergänzungsbauten, bauliche Erweiterungen und Umgebungsveränderungen sind zulässig, wenn die Vergrösserung des Bauvolumens:

- Einer guten gestalterischen Einordnung ins Ortsbild dient;
- Den Dorfaktivitäten und der Versorgung des täglichen Grundbedarfes, wie Lebensmittelladen, förderlich ist;

- Die bestehenden Wohnverhältnisse verbessert;
- Keine wichtigen Nebennutzungen wie Schöpfe und Gärten verdrängt.

⁵ Die Dorfzone wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 9

Wohnzonen

¹ Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Ausserdem sind nicht störende Büro-, Laden- und Gewerbelokale zugelassen.

² In der Wohnzone sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit mehreren Wohnungen auf zwei Vollgeschosse bzw. ein Dach- oder ein Untergeschoss verteilt innerhalb der zulässigen und sichtbaren Gebäudehöhen gestattet.

³ In der Wohnzone ist für zusammenhängende Areale und Baugruppen ab vier Wohneinheiten eine mittlere, nach oben und unten hin begrenzte, Ausnutzungsziffer einzuhalten und dauernd sicherzustellen.

⁴ Die Wohnzonen werden gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 10

Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone soll die Mischung von sich gegenseitig verträglichen Wohn-, Arbeits- und Nebennutzungen gewährleisten. In dieser Zone sind reine und gemischte Wohn-, Geschäfts- und Gewerbehäuser mit höchstens drei Vollgeschossen gestattet.

² Bei gemischten Einzelbauten sind Erdgeschosse in der Regel gewerblich und Dachgeschosse vorzugsweise wohnlich zu nutzen.

³ In der Wohn- und Gewerbezone ist für zusammenhängende Areale und Baugruppen ab vier Wohn- und / oder Gewerbeeinheiten eine mittlere, nach oben und unten hin begrenzte, Ausnutzungsziffer einzuhalten und dauernd sicherzustellen.

⁴ Störende Eingriffe und schädliche Auswirkungen auf die Wohnumgebung sind zu vermeiden. Wie dies durch gegenseitige Anordnung von Wohn- und Gewerbenutzungen oder durch andere geeignete Massnahmen erfolgen soll ist im Überbauungsplan bzw. im Baugesuch aufzuzeigen. Die Gewerbezone wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 10a

Mischzone
Industrieareal

¹ Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischzone Industrieareal richten sich nach Art. 11 der kantonalen Bauverordnung (BauV).

² Der Anteil an Arbeitsflächen darf 50% der auf dem Grundstück insgesamt realisierten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie reine Büronutzungen, persönliche Dienstleistungen und Beherbergungseinrichtungen sind bei der Anteilsberechnung dem Wohnen gleichgestellt.

³ Die Zweckbestimmung der Arbeitsflächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen.

⁴ Bei Neunutzungen und Umnutzungen mit Erweiterungen der historischen Bauten und bei Neubauten auf den historischen Arealen gilt die Überbauungsplanpflicht. Zur Erlangung der entsprechenden Projekte ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

⁵ Im Rahmen des Überbauungsplans kann gestützt auf das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens von den Anteilsbestimmungen abgewichen werden.

Art. 11

Industrie- und Gewerbezone

¹ Die Industrie- und Gewerbezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe bestimmt, insbesondere für solche, die in den anderen Zonen ausgeschlossen sind. Industrie- und Gewerbebauten dürfen die Gebäudehöhe von 15 m nur arealintern und im Rahmen von Überbauungsplänen überschreiten. Ausgenommen sind besondere industrielle Dachaufbauten und Anlagen.

² Im Dachgeschoss von Gewerbebauten sind Betriebswohnungen zugelassen. Bei Industriebetrieben mit Schichtbetrieb dürfen Wohnungen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal bewilligt werden. Derartige Wohnungen haben hinsichtlich Belichtung und Belüftung den Wohnanforderungen zu entsprechen.

³ Störende Eingriffe und schädliche Auswirkungen auf die Umgebung sind durch geeignete Massnahmen zu vermeiden. Die Industrie- und Gewerbezone wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Art. 12

Öffentliche Zone

¹ Die Öffentliche Zone ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen bestimmt, die weitgehend der Öffentlichkeit offenstehen, von der öffentlichen Hand betrieben werden oder anderweitig öffentlichen Anliegen dienen.

² Das ausschliesslich für öffentliche Zwecke benötigte Privatland ist auf Wunsch des bisherigen Eigentümers durch die öffentliche Hand gütlich zu erwerben oder innerhalb von 15 Jahren seit der rechtskräftigen Einzonung im Landabtausch real zu ersetzen. Die Enteignung gemäss Artikel 148 ff des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch bleibt vorbehalten.

³ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird gemäss der Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 13

Sonderbauzone

¹ Die Sonderbauzone ist für Bauten und Anlagen zu einer der nachfolgend aufgeführten Nutzung mit genau bezeichnetem Zweck sowie im betrieblich bedingten Ausmass am planlich festgehaltenen Standort bestimmt:

- a) Stützpunkt für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Hütten)
- b) Offenzuhaltende Gasthäuser und Beherbergungsstätten (Freihof, Nussbühl, Berg, Obbort, Hotel Tödi)

- c) Erzeugung, Umwandlung, und Verteilung von Energie (Benzenäuli, Tierfehd)
- d) Entnahme und Aufbereitung von Kies und Sand (Durnagelkiesfang, Gerenrus, Geissrus, Bergli)
- e) Stationen des Tourismus und Transportes (Braunwaldbahn)

² In der Sonderbauzone ist eine Wohnnutzung bzw. die Erweiterung bestehender Wohnbauten zur Zweckerfüllung und im betrieblich bedingten Ausmass zugelassen. Für die Erstellung von Bauten und Anlagen mit zonenfremden Nutzungen oder zu betriebsfremden Wohnzwecken gelten die Bestimmungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

³ Der Gemeinderat ist für die Ausübung und Vereinbarkeit der einzelnen Nutzungsinteressen besorgt. Er kann Einzelheiten der Baubewilligung an Auflagen oder die Nutzungsausübung an den Erlass von besonderen Reglementen knüpfen.

⁴ Die Sonderbauzone wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 13a

Temporäre
Spezialnutzungszone

¹ Dieses Gebiet ist für Geländegestaltungen und Massnahmen an Gewässern, sowie für Installationen im Zusammenhang mit dem Kraftwerkbau vorgesehen.

² Die Flächen sind haushälterisch zu nutzen und jederzeit im maximal möglichen Ausmass der landwirtschaftlichen Nutzung zugänglich zu machen. Wo immer möglich, ist eine etappenweise Nutzung vorzusehen.

³ Hochbauten und Installationsanlagen sind im Rahmen der geltenden Vorschriften baubewilligungspflichtig. Geländegestaltungen werden im Rahmen der energierechtlichen Bewilligung für das Kraftwerk festgelegt.

⁴ Dieses Gebiet wird ohne weiteres spätestens am 31.12.2018 (bisher 31.12.2015) wieder der Landwirtschaftszone oder den Gewässern

zugeschieden. Zu diesem Zeitpunkt müssen die entsprechenden Flächen vollständig rekultiviert sein.

⁵ Die Spezialnutzungszone wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Art. 14

Erholungszone

¹ Die Erholungszone ist für die Erholung, die Ausübung des Sportes sowie für den Tourismus bestimmt. In extensiven, andere Zonen überlagernden Erholungszonen sind Anlagen zugelassen, soweit diese dem Zweck der primären Nutzungszone nicht entgegenstehen.

² Der Gemeinderat ist für die Ausübung und Vereinbarkeit der einzelnen Grund-, Boden- und Erholungsnutzungen besorgt. Einzelheiten und Einschränkungen zur Benützung und Bewirtschaftung werden im Einvernehmen mit den Betroffenen mittels Vereinbarungen oder besonderen Reglementen geregelt.

³ Die Erholungszone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 15

Land- und Alpwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung einer lebensfähigen Landwirtschaft. Sie umfasst Land, welches sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignet oder im Gesamtinteresse der Bodenerhaltung dient.

² In der Landwirtschaftszone sind bodenabhängige landwirtschaftliche Bauten und Anlagen im betriebsnotwendigen Ausmass zugelassen.

³ In der Alpwirtschaftszone sind alp-, forst- und pflegewirtschaftliche Bauten und Anlagen zugelassen. Der Gemeinderat ist für die Abstimmung der Pflege-, Erholungs-, Militär-, Energie- und Wasserkraftnutzungen mit der Alpwirtschaft besorgt.

⁴ Die Landwirtschafts- und Alpwirtschaftszone wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 16

Schutzzonen

¹ Die Schutzzonen, wie Ortsbild-, Denkmal-, Umgebungs-, Natur- und Landschaftsschutz, bzw. Gefahren-, Quell- und Grundwasserschutz ergänzen oder überlagern die übrigen Zonen.

² Der Gemeinderat kann für diese Schutzzonen ein Schutzinventar erstellen oder die notwendigen Massnahmen, Nutzungs- und Baubeschränkungen in einzelnen Schutzverordnungen regeln. Diese werden durch Erlass der Gemeindeversammlung Bestandteil des Nutzungsplanes.

³ Die im Nutzungsplan bezeichneten geschützten Bauten sind zu erhalten bzw. dürfen nicht abgebrochen werden. Änderungen der kantonal geschützten Bauten und Anlagen bedürfen der Bewilligung der Baudirektion.

⁴ Die im Nutzungsplan bezeichneten Trockenstandorte, Ufer-, Sumpf- und sonstige Feuchtgebiete, besondere Natur- und Kulturlandschaften sowie wertvolle Einstände von Tieren sind zu erhalten.

Art. 16a

Schützenswerte
Bauten

¹ Als „Verzeichnisobjekt“ bezeichnete Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Werden sie ersetzt, hat der Neubau mindestens eine überdurchschnittliche ortsbildnerische und baukünstlerische Qualität aufzuweisen, welche dem ersetzten Bau entspricht. Die Gemeinde kann ein Fachgutachten der kantonalen Behörde einholen.

² Bauvorhaben an schützenswerten Bauten und Anlagen sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die Baubehörde legt bei Bauvorhaben nach Abs. 1 die angemessene fachliche Begleitung fest. Unter Beizug der Denkmalpflege bzw. der Gestaltungskommission legt sie Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Art. 17

Erhaltungszone

¹ Die Erhaltungszone dient der Erhaltung, Gliederung und Ausstattung von Aussenräumen innerhalb der Siedlung bzw. von Bausubstanzen innerhalb der Kulturlandschaft.

² Im Siedlungsgebiet ist die Erhaltungszone vor allem für Freihalte-, Trenn- und Ausgleichsfunktionen zwischen den Bauzonen und Bauten bestimmt. Neben der Freihaltung ist die Ausstattung mit siedlungs- und naturnahen Elementen, das Ortsbild nicht störenden Bauten sowie Strassen-, Weg-, Platz-, Mauer- und Baumanlagen gestattet.

Art. 18

Gefahrenschutz

¹ Die im Nutzungsplan bezeichneten „Blauen Gefahrenzonen“ überlagern Bauzonen, die durch Naturgewalten wie Lawinen, Runsen und Steinschlag mässig gefährdet sind, und schränken diese weiter ein. Bauten und Anlagen, die grössere Menschen-Ansammlungen zur Folge haben, sind nicht oder nur beim Ausschluss jeglicher Gefährdung gestattet.

² Innerhalb der Blauen Gefahrenzone sind die Eigentümer für die Erfüllung der geeigneten Auflagen bezüglich Bauweise und die Einhaltung der organisatorischen Sicherheitsmassnahmen besorgt. Bewohnte Bauten und Anlagen sind möglichst hinter unbewohnte und schutzbildende zurückzusetzen und exponierte Gebäudeteile auf die extremen Lawinenwirkungen ausgerichtet zu dimensionieren. Der Gemeinderat kann entsprechende Auflagen festlegen.

³ Für Bauten und Anlagen, die gemäss Nutzungsplan ausserhalb der Bauzonen und der Gefahrenzonen liegen, ist spätestens mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder dass solche durch geeignete bauliche Massnahmen abgewendet werden können.

⁴ Die für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Schutzdämme notwendigen baulichen Abstände sind einzuhalten.

Art. 19

Grundwasserschutz-
zone

¹ Die um die Grundwasserfassungen herum notwendigen Schutzzonen gemäss Art. 20 des Bundesgesetzes über den Schutz von Gewässer sind in der Regel ausserhalb dieses Nutzungsplanes zu errichten. Durch Beschluss der Gemeindeversammlung wird eine massgebende Schutzzone mit dem zugehörigen Reglement Bestandteil des Nutzungsplanes.

² Den Eigentümern der Grund- und Quellwasserfassungen obliegt es, die sachdienliche Abgrenzung der Schutzzonen vorzunehmen, die erforderlichen dinglichen Rechte zu erwerben und allfällige Entschädigungen für Nutzungsbeschränkungen auszurichten.

Art. 20

Übriges Gemeinde-
gebiet

¹ Das Übrige Gemeindegebiet umfasst Strassen, Bahnareale und Zugänge sowie alle übrigen Gebiete, die sich für keine spezielle Nutzung eignen. Ausser standortbedingte und bereits bestehende Bauten und Anlagen sind keine weiteren gestattet.

² Das Übrige Gemeindegebiet wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 21

Zonenschema

Zone (Kürzel Art. 7)	D*	W	WG	ZI	IG	OE	S	E
Geschosszahl	3	2	3	-	--	3	2	
Gebäudeabstand	8 m	8m		$\frac{3}{4}$ der Gebäudehöhe des höheren Gebäudes, jedoch mindestens 8m				
Zulässige absolute Gebäudehöhe	9m	7m	9m	-	15m	10m	7m	4m
Sichtbare Gebäudehöhe	12m	11m	13m	18 m**	20m	13m	11m	6m
Empfindlichkeitsstufe-gemäss LSV	III	II	III	III	IV	II	III	II

* Es bleiben Art. 8, Abs. 2 und 4 sowie 17 NBVo vorbehalten.

** Max. Gesamthöhe gemäss kantonaler Bauverordnung (BauV)

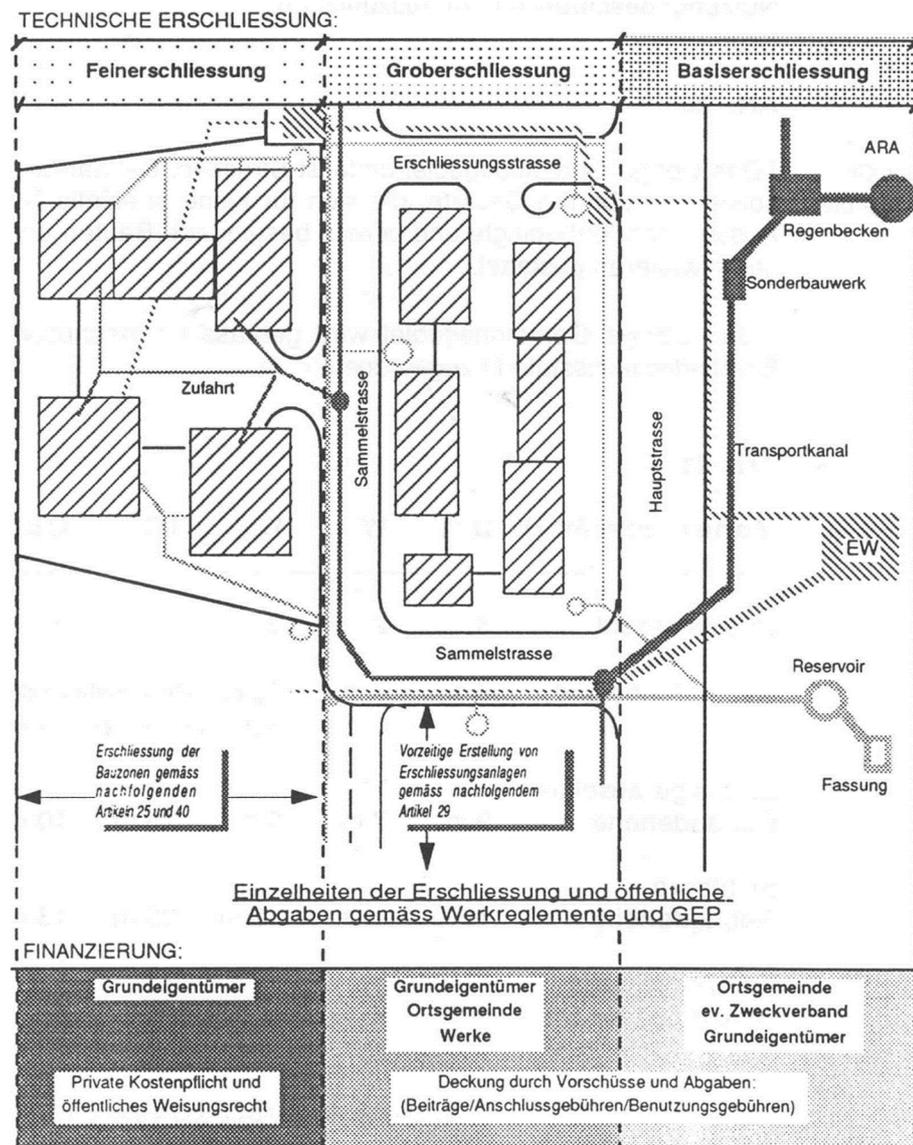
4. Erschliessungsvorschriften

Art. 22

Erschliessung

Die Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie usw. richten sich nach dem Nutzungsplan und den Nutzungs- und Bauvorschriften. Diese Anlagen sind nach den genehmigten Plänen entsprechend dem Programm und der baulichen Entwicklung zu erstellen, auszubauen und zu unterhalten.

Begriffsschema zu den Erschliessungsvorschriften:



Art. 23

Öffentliche Anlagen
der Erschliessung

¹ Die Basis- und Groberschliessung wird durch die Ortsgemeinde mit der Festlegung einer Interessenz an den Anlagen oder der Gewährung eines Kredites definitiv genehmigt. (vgl. Begriffsschema). Die vorzeitig zu erstellenden Anlagen der öffentlichen Groberschliessung sind nach den rechtsverbindlichen Plänen bzw. nach Weisungen und unter Aufsicht des Gemeinderates auszuführen.

² Öffentliche Anlagen der Groberschliessung sind in ihrem Bestand geschützt und sollen möglichst in öffentlichen Grund zu liegen kommen.

Art. 24

Anmerkung im
Grundbuch

Die öffentlichen Leitungen im privaten Grund sowie Strassen gemäss den Artikel 11 bis 13 des Strassengesetzes können im Grundbuch bei den belasteten Parzellen angemerkt werden.

Art. 25

Private Anlagen

¹ Die grundstückinterne Erschliessung in den Bauzonen und die Anlagen der privaten Feinerschliessung bis zu den Anlagen der öffentlichen Groberschliessung (Anschluss ans Gemeinenetz) sind nach den rechtsverbindlichen Plänen, bzw. nach Weisungen und unter Aufsicht des Gemeinderates zu erstellen, auszubauen und zu unterhalten.

² In der Regel ist jedes Baugrundstück durch eigene direkte Anschlüsse zu erschliessen. Die Gemeinde ist zu keiner Kostenbeteiligung an solchen privaten Anlagen der Feinerschliessung verpflichtet.

Art. 26

Übernahme von
Erschliessungsanlagen

¹ Die Gemeinde übernimmt Anlagen der Groberschliessung, die noch nicht ihr gehören, nur für vollkommen erschlossene und überbaute Grundstücke in ihr Eigentum.

² Ist die Anlage technisch und baulich nicht einwandfrei unterhalten oder sind mit der bisherigen Leitung besondere Rechte Dritter verbunden, so kann die Gemeinde an die Übernahme der Leitung Auflagen knüpfen, die vom bisherigen Eigentümer der Anlage zu erfüllen sind.

³ Bis zum Zeitpunkt, in dem private Anlagen der Groberschliessung in das Eigentum der Gemeinde übergehen, treffen deren Eigentümer die gleichen Pflichten, wie wenn die Gemeinde die Anlage zu Eigentum übernommen hätte.

Art. 27

Beitragspflicht

¹ Grundstücke, welche durch öffentliche Erschliessungsanlagen Mehrwerte und Sondervorteile erfahren oder dadurch von der Pflicht, ähnliche Anlagen selber zu erstellen, entlastet werden, sind beitragspflichtig.

² Grundstücke, denen besonders grosse Vorteile erwachsen, erhalten einen angemessenen Zuschlag. Wird der Ausbau allein durch einzelne Verursacher hervorgerufen, gehen die Mehrkosten voll zu deren Lasten.

³ Beitragspflichtige, die eine Entlastung von den Beiträgen oder sonst wie besonders grosse Nachteile geltend machen, haben im Einzelnen nachzuweisen, inwieweit das Betreffnis zu der vom Gemeinwesen erbrachten Leistung unangemessen ist.

Art. 28

Beitragsansätze

¹ Der Gemeinderat setzt die einzelnen Beiträge an die Anlagen der Groberschliessung als Einheitsbeitrag (Erschliessungskostenbeitrag) nach der erschlossenen Landfläche in der Bauzone fest. Flächen, die der Groberschliessung dienen, sowie Gewässer und Wald sind dabei nicht anzurechnen.

² Beiträge werden kurz nach Fertigstellung der Anlagen fällig. Zahlungspflichtig ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Rechnungsstellung. Mit ihm haftet der frühere Eigentümer während fünf Jahren solidarisch.

³ Stellt die rechtzeitige Bezahlung eines Beitrages für den Beitragspflichtigen eine unzumutbare wirtschaftliche Härte dar, so kann der Gemeinderat die Bezahlung des Beitrages auf Gesuch hin stunden. Die gestundeten Beiträge sind jedoch nach ortsüblicher Verzinsung spätestens mit der Handänderung oder der Überbauung des Grundstückes zu entrichten.

Art. 29

Vorzeitige Erstellung

¹ Veranlasst ein Bauinteressent die Erstellung von Erschliessungsanlagen vor der Frist, die sich die Gemeinde für eine zeitgerechte Erschliessung ausbedingt, so hat er die gesamten Kosten zu bevorschussen und die Beiträge für definitive Erschliessung sicherzustellen.

² Der Gemeinderat überweist später eingehende Beiträge an die Berechtigten, welche die Erstellungskosten vorgeschossen haben, bis wenigstens die belegten Nettoanlagekosten ohne Zinsen zurückerstattet sind.

Art. 30

Anschlussgebühren

¹ Für den Einkauf und Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen mit Ausnahme der Strassen erhebt die Gemeinde eine einmalige Anschlussgebühr. Diese dient zur Finanzierung der gesamten Basiserschliessung sowie der Deckung und Verzinsung der übrigen Erschliessungsinvestitionen (Rückstellungen).

² Bei Zweckänderungen, An-, Aus- und Aufbauten sowie beim Wiederaufbau ist die Differenz der Gebühren vor und nach der Bauausführung zu berechnen.

³ Die Anschlussgebühr wird grundsätzlich mit dem Erteilen der Baubewilligung fällig und ist innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen. Zahlungspflichtig ist der Eigentümer des angeschlossenen Gebäudes im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

Art. 31

Benützungsgebühren

¹ Für die Benützung und Beanspruchung öffentlicher Anlagen werden wiederkehrende Benützungsgebühren erhoben. Diese dienen für die betrieblichen Aufwendungen bzw. Leistungen für den laufenden Unterhalt inkl. Reparaturen, für die Leistungen der Gemeinde an die entsprechenden Aufwendungen, für Zinsen und Amortisationen von verbleibenden Restschulden, für die Bildung von Rückstellungen sowie von Rücklagen, die nicht der Investitionsrechnung belastet werden.

² Die Benützungsgebühren werden mit Rechnungsstellung fällig und sind inner 30 Tagen zu bezahlen.

Art. 32

Werkreglemente
und GEP

¹ Einzelheiten der Erschliessung und der öffentlichen Abgaben werden vom Gemeinderat oder den beauftragten Werken in der Verordnung über die Abwasseranlagen in den Reglementen über die Abgabe von Wasser und der elektrischen Energie geregelt.

² Die abwassertechnische Erschliessung ist im Generellen Entwässerungsplan (GEP) und in der dazugehörigen Abwasserverordnung geregelt.

5. Überbauung von Arealen

Art. 33

Überbauungsplan

¹ Für die im Nutzungsplan „Überbauungsplanpflichtig“ bezeichneten Gebiete und soweit Ausnahmen gemäss Art. 37ff dieser NBVo beansprucht werden, ist bei neuen Bauarealen durch den Grundeigentümer ein Überbauungsplan vorzulegen, der sich in den Rahmen der Gesamtplanung einzufügen hat.

² Der Überbauungsplan regelt die Erschliessung und Bebaubarkeit eines bestimmt umgrenzten Gebietes mit Hilfe von Strassen-, Bau- und Niveaulinien, Anschluss- und Niveaupunkten und falls erforderlich mit abweichenden Vorschriften für besondere Bauweisen.

³ Im öffentlichen Interesse kann der Gemeinderat nebst den ordentlichen Elementen des Überbauungsplanes weitere Elemente der Erschliessung, der Aussenraum- oder der Arealgestaltung nach Anhören der Beteiligten vorschreiben.

Art. 34

Arealabgrenzung

¹ Ist es angezeigt, den Überbauungsplan innerhalb des Bauquartiers in Etappen zu unterteilen oder über mehrere Grundstücke auszudehnen, so wird die definitive Abgrenzung durch den Gemeinderat nach anhören der Grundeigentümer verfügt.

² Für kleine Überbauungsetappen genügt bis zur definitiven Ausarbeitung eines Überbauungsplanes das Baugesuch mit einem Erschliessungsnachweis für die hinterliegenden Liegenschaften sowie die Verpflichtung, sich später in den Überbauungsplan zu integrieren.

Art. 35

Überbauungsplan-
verfahren

¹ Nach Eingang aller, zur sachgemässen Beurteilung notwendigen Unterlagen prüft der Gemeinderat, ob die Überbauung in formeller und materieller Hinsicht den besonderen Anforderungen genügt.

² Der Gemeinderat ist berechtigt, den Überbauungsplan durch einen Fachmann begutachten zu lassen.

³ Der Überbauungsplan ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 14 Tagen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufzulegen. Einsprachen wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen sind binnen der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich einzureichen und zu begründen.

⁴ Der Gemeinderat genehmigt den Überbauungsplan, nachdem er über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen entschieden hat.

⁵ Für die Änderung und Aufhebung des Überbauungsplanes ist das Verfahren gemäss Absatz 3 und 4 dieses Artikels ebenfalls durchzuführen.

Art. 36

Anmerkung im
Grundbuch

Der Überbauungsplan ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Grundbuch anzumerken.

Art. 37

Arealgestaltung mit
Ausnahmen

Wird ein grösseres Areal nach einem verbindlichen Gesamtkonzept und im Verfahren des Überbauungsplanes überbaut, so kann der Gemeinderat in den einzelnen Bauzonen und in geeigneter Lage die Geschosshöhe um ein Stockwerk erhöhen.

Diese Ausnahme kann nur gewährt werden, wenn damit insgesamt ein attraktiveres Wohnumfeld als bei der Regelbauweise geschaffen wird.

Art. 38

Anforderungen

¹ Im einzelnen müssen bei der Arealgestaltung die folgenden Anforderungen erfüllt sein:

- Die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr ist zu gewährleisten;
- Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zusammengefasst und möglichst gedeckt oder unterirdisch zu erstellen;
- Es sind grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielflächen anzulegen;
- Durch die bauliche Gestaltung, Farbgebung und Bepflanzung ist eine bessere räumliche Gesamtwirkung zu erzielen;

² Diese und weitere wesentliche Elemente sind in den Sonderbauvorschriften zu regeln und festzuhalten. Zusätzlich ist ein Erläuterungsbericht und ein Arbeitsmodell, in der Regel im Massstab 1:500, einzureichen.

Art. 39

Landumlegung

Bei Landumlegungen der Gemeinde gemäss der Verordnung des Landrates ist der Gemeinderat zuständig. Voraussetzung ist ein für das Umlegungsgebiet rechtskräftiger Nutzungsplan. Die Baulandumlegung erfolgt aufgrund eines Überbauungsplanes.

III. BAUVORHABEN UND BAUBEWILLIGUNG

6. Bauvoraussetzungen

Art. 40

Anschlusspflicht

¹ Bauten und Anlagen sind an die öffentlichen Anlagen der Erschliessung (Strassen, Wasser, Abwasser, Energie usw.) anzuschliessen, soweit die Gesetzgebung nichts anderes zulässt oder bestimmt. Die Anschlussstellen werden vom Gemeinderat abschliessend festgelegt.

² Die Feinerschliessung ab Anschlusspunkt ist Sache des Grundeigentümers und Bauherrn und hat fristgemäss nach den Vorschriften zu erfolgen.

Art. 41

Zonenkonformität

Bauten und Anlagen haben in Art, Intensität und Auswirkungen dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen. Dasselbe gilt auch für Nutzungsänderungen, die ohne bauliche Vorkehren auskommen.

Art. 42

Überbaubarkeit

¹ Bauten und Anlagen setzen ein nach Form, Lage und Beschaffenheit geeignetes Baugrundstück voraus.

² Die Anforderung und Durchführung von Landumlegungen gemäss der Verordnung über die Landumlegung bleiben vorbehalten.

Art. 43

Ausführung und Unterhalt

¹ Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass die Sicherheit, Gesundheit und das Wohl der Benützer und der Anwohner nicht gefährdet wird.

² Alle Bauten und Anlagen sind so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern und zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung gewährleistet ist.

7. Bauvorschriften der Regelbauweise

Art. 44

Stellung der Bauten

¹ Die Stellung der Bauten und Anlagen wird durch die Baulinien, die öffentlich rechtlichen Abstände und ihre Fronten bestimmt. Gebäudegruppen und längliche Gebäude sind mit ihrer Front normalerweise parallel zur Strasse zu stellen.

² Beim nicht gleichzeitigen Aneinanderbau ist freistehende Brandmauern nicht länger als zwei Jahre im Rohbau zu belassen und entsprechend den ästhetischen und konstruktiven Auflagen des Gemeinderates zu gestalten.

³ Die nachbarrechtlichen Belange haben die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im Rahmen von Art. 24, 25 und 26 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes selber zu regeln.

Art. 45

Baulinien

¹ Die Baulinie bezeichnet den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber anderen Objekten wie Strassen, Plätzen und Gewässern, bzw. den von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Geländeabschnitt. Die Gestaltungs-Baulinie bestimmt, dass Bauten und Anlagen mit einer oder mehreren Umrissseiten auf diese zu stellen sind.

² Sofern rechtsgültige Bau- und Gestaltungsbaulinien sowie Strassenabstände gemäss Art. 70 ff. des kantonalen Strassengesetzes bzw. Abstände zu Gewässern und zu Waldrändern gemäss Art. 11 und 12 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vorliegen, gelten diese ausschliesslich.

³ Baulinien gehen den ordentlichen Gebäudeabständen vor.

Art. 46

Gebäudeabstand

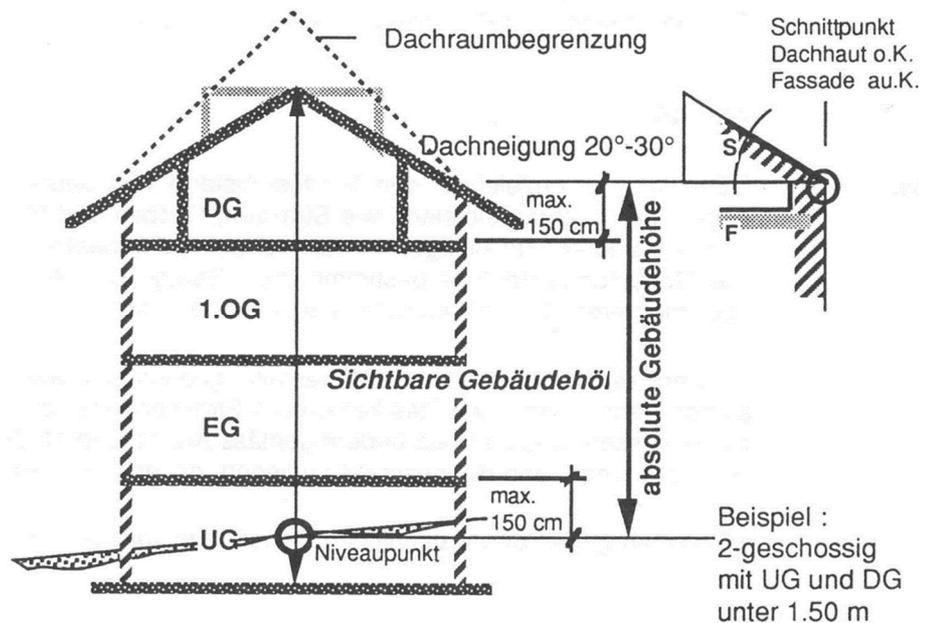
¹ Bei offener Bauweise muss der Abstand von Bauten und Anlagen unter sich mindestens $\frac{3}{4}$ der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes entsprechen, darf aber nicht weniger als 8 m betragen. Eingeschossige Bauten und Anlagen mit einer sichtbaren Höhe bis zu 3.30 m fallen bei der Berechnung des Gebäudeabstandes ausser Betracht.

- ² Die Gebäudeabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.
- ³ 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.
- ⁴ Der Gebäudeabstand ist auch für den Fall von nachbarlich vereinbarten Näherbaurechten einzuhalten.

Art. 47

Geschosszahl

- ¹ Der Baukörper wird durch die zonenentsprechenden Vollgeschosse sowie durch die absolut zulässigen und sichtbaren Gebäudehöhen einerseits, der Höhenlage des Erdgeschosses sowie der Dachbegrenzung andererseits, gemäss den nachfolgenden Artikeln bestimmt.
- ² Als anrechenbares Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, dessen Decke bzw. Fussboden, jeweils oberkant gemessen, im Mittel mehr als 1.50 m über dem Niveaupunkt bzw. mehr als 1.50 m unter der effektiven Gebäudehöhe liegt.



Art. 48

Gebäudehöhe

¹ Als zulässige absolute Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe an den Umfassungswenden über dem Niveaupunkt.

² Als sichtbare Gebäudehöhe gilt die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der Fassade und der Dachfläche einerseits und dem Schnittpunkt der Fassade und dem anschliessenden Terrain andererseits.

³ In den einzelnen Zonen gelten die zulässigen absoluten und die sichtbaren Gebäudehöhen gemäss Zonenschema Artikel 21 dieser Nutzungs- und Bauvorschriften.

Art. 49

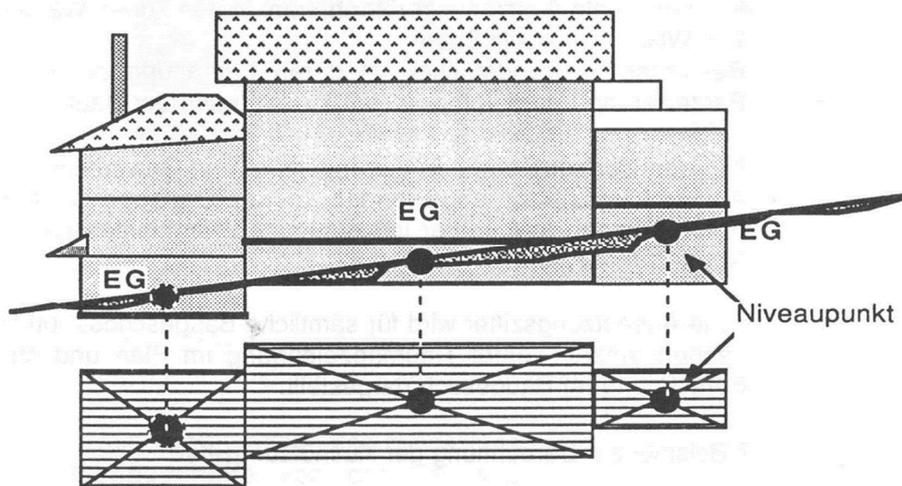
Höhelage der Bauten

¹ Der massgebende Erdeschossfussboden darf nicht höher als 1.50 m über dem Niveaupunkt liegen.

² 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.

³ Bei hohem Grundwasserspiegel legt der Gemeinderat den Niveaupunkt im Einzelfall entsprechend fest.

⁴ Der Niveaupunkt ist zu verpflocken, bezüglich eines Fixpunktes zu versichern und mit der Meereshöhe zu bezeichnen.



Art. 50

Ausnützung

¹ Die Ausnützungsziffer (AZ) ist das Mass der Baulandausnützung. Sie ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) zur anrechenbaren Landfläche.

² BGF = Summe aller unter- und oberirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, sowie Gänge, Treppenhäuser und die für dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder ausbaubaren Flächen; abzüglich der nutzungsgetrennten unbeheizten Balkone und Wintergärten, den zweckdienlichen oder verordneten Abstellräumen wie Garage, Keller, Estrich und belichteter Raum unter 1.50 m Höhe. Kleine oder nicht genau definierbare Räume und Raumbestandteile sind möglichst gleich der Hauptnutzung des jeweiligen Geschosses durchgehend in die BGF einzurechnen.

³ LF = die von der Baueingabe erfasste, überbaubare, baulich noch nicht ausgenützte Parzellenfläche, soweit sie nicht bereits früher zur Ausnützung eingerechnet worden ist. Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehören die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Wald und Gewässer. Bei Gesamtüberbauung oder nachträglichen Grundstückmutationen kann die anrechenbare LF zwischen benachbarten Grundstücken übertragen werden, wenn die Ausnützung insgesamt eingehalten und die sich daraus ergebende dauernde Beschränkung beim später nicht mehr überbaubaren Grundstück sichergestellt bleibt.

⁴ Die maximale Ausnützungsziffer beträgt in den Zonen W2 und WG3:

W2 für alle Bauten = 0,7

WG3 für wohnliche, gemischte und gewerbliche Bauten = 0,8

Innerhalb eines Überbauungsplangebietes und derselben Nutzungszone gilt deren Einhaltung für eine bauliche Einheit.

⁵ Die minimale Ausnützungsziffer beträgt in den Zonen W2 und WG3:

W2, WG3 für alle Bauten = 0,2

Bei grossen Grundstücken ist deren Einhaltung durch entsprechende Parzellierung und durch grenznahe Anordnung der Bauten sicherzustellen.

⁶ In der Dorfzone sowie in der Industrie- und Gewerbezone werden keine Ausnützungsziffern angewendet. In der Dorfzone sind gestalterische Anforderungen bzw. in der Industriezone verkehrsmässige und technische Normen massgebend.

⁷ Die Ausnützungsziffer wird für sämtliche Baugeschoss- und Grundstücksflächen einzeln, unter Raumbezeichnung im Plan und mit zugehöriger Berechnung im Baugesuch dargestellt.

⁸ Beispiel zur Berechnung der Ausnützungsziffer:

1. Bruttogeschossfläche (BGF)

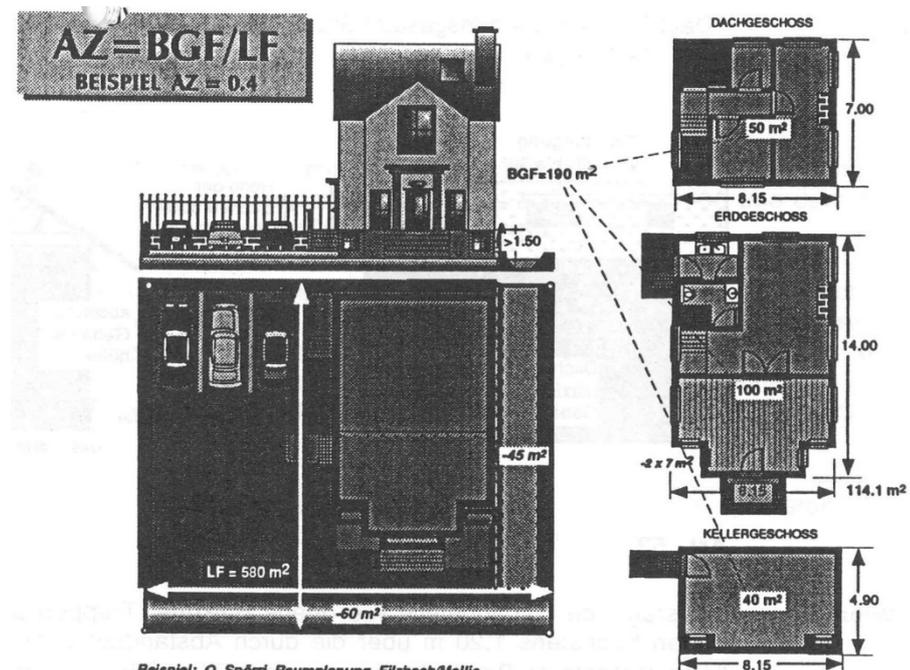
1. Kellergeschoss	40 m ²
2. Normalgeschoss (+Wintergarten)	100 m ²
3. Dachgeschoss	50 m ²
Total Bruttogeschossfläche	190 m²

2. Landfläche anrechenbar (LF)

1. Grundstückfläche	580 m ²
2. Gewässer	45 m ²
3. Strasse zur Groberschliessung	60 m ²
Total Landfläche	475 m²

3. Ausnützungsziffer (AZ)

$$AZ = \frac{\text{Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{Anrechenbare Landfläche (LF)}} = \frac{190 \text{ m}^2}{475 \text{ m}^2} = 0.4$$



Art. 51

Dachneigung

¹ Die Form und der Massstab des Daches ist ortsüblich zu erstellen. Es hat in der Regel eine Neigung zwischen 20° und 30° aufzuweisen.

² Alle Dach- und Bauteile sind mindestens um das Mass über der absoluten Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Davon ausgenommen sind die Giebelwände eines Satteldaches gleicher Neigung, sowie Kamine und Dachaufbauten gemäss nachfolgendem Artikel.

Art. 52

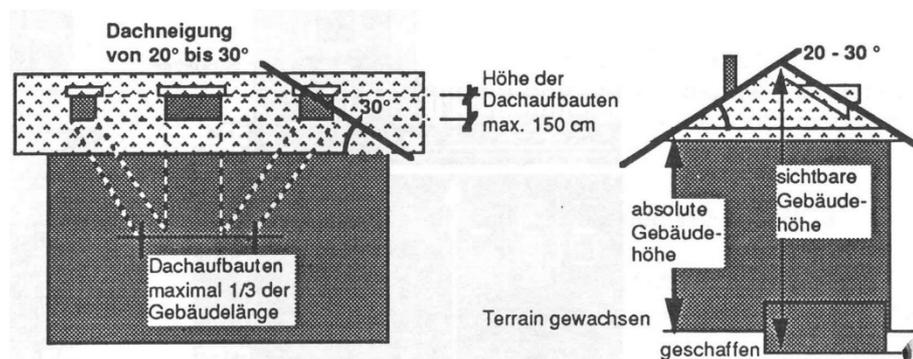
Dachaufbauten

¹ Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf deren Länge höchstens 1/3 der gesamten Gebäudelänge und deren Höhe höchstens 1.50 m betragen. Dacheinschnitte sind in der Regel nicht gestattet.

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

³ Bei der Aufstockung von bestehenden Bauten ist die Form und der Massstab des bisherigen oder ortsüblichen Daches zu gewährleisten.

⁴ Dachfenster dürfen insgesamt 5% der Dachfläche sowie pro Fenster 1 m² nicht übersteigen.



Art. 53

Vorbauten

¹ Ausragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Treppen und Vordächer dürfen höchstens 1.20 m über die durch Abstandsvorschriften und Baulinien festgelegte Bauflucht hinausragen. Erker dürfen nicht mehr als 1/5 der bestehenden Fassadenlänge einnehmen.

² Sollen Vorbauten die Baulinien nicht oder nur weniger als 1.20 m überragen, so sind die Baulinien um das entsprechende Mass erhöht festzulegen.

³ Minderabstände von unter- und oberirdischen An- und Nebenbauten sind planlich durch den Verlauf der Baulinien auszuweisen.

Art. 54

Ausführung, Ausstattung

Die Ausführung und Mindestausstattung von Bauten und Bauteilen richten sich nach Art. 1 bis 15 der kantonalen Bauverordnung.

8. Bauvorschriften der Umgebungsgestaltung

Art. 55

Umgebungsanlagen

¹ Die Umgebung wie Grünflächen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen ist ansprechend zu gestalten und hat sich dem natürlichen und dem angrenzenden gestalteten Gelände Verlauf anzupassen.

² Die Bewilligung für Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Anschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs vermindert oder erhaltenswerte Grünflächen und Biotopie wie Weiher, Bachufer, Baumhecken und ähnliches vernichtet würden.

³ Umgebungsarbeiten und Terrainveränderungen sind bis spätestens ein Jahr nach der Bauendabnahme abzuschliessen.

Art. 56

Garagen und Abstellplätze

¹ Bei der Erstellung von Neu-, An- und Umbauten, die zu einer Erweiterung der bisherigen Nutzung führen, ist in der Regel folgende Anzahl Einstell- oder Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:

Wohnbauten: 1 pro Wohnungseinheit

Gastgewerbe: 1 pro 6 Sitzplätze

Gewerbe und Industrie: 1 pro 100 m² BGF, jedoch nicht mehr als 1 pro 6 Arbeitsplätze

² Der Gemeinderat kann die Anzahl der Autoabstellplätze herabsetzen, oder ganz darauf verzichten, wenn der Schutz des Ortsbildes, der Wohnumgebung und der Freihaltung oder andere Gründe dies erfordern. Bei besonderen Betriebs- und Verkehrsverhältnissen sind entsprechend mehr Abstellplätze auszuweisen.

³ Bei Einzelgaragen ist ein Vorplatz von 6 m Länge so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne dass Trottoir- oder Fahrbahngebiet beansprucht wird.

Art. 57

Ausfahrten

Ausfahrten dürfen höchstens 12% Steigung bzw. Gefälle aufweisen und sollten von der Strassengrenze aus wenigstens 1 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse muss gewährleistet sein.

Art. 58

Grünflächen, Kinderspielplätze

¹ Bei Überbauungen mit mehr als acht Wohneinheiten müssen grössere und zusammenhängende Grünflächen mit geeigneten Kinderspielplätzen ausgeschieden und erstellt werden.

² Bei mehreren Eigentümern sind diese Flächen im Miteigentum zu sichern. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 59

Abstellflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind Kellerräume von mindestens 5 m² Abstellfläche pro Wohnung sowie in der Nähe des Hauseinganges geeignete Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen von mindestens 5% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bereitzustellen.

² Es sind genügend geschützte, für das Abfuhrwesen und die Benutzer leicht zugängliche Abstellflächen für Kehrrechtbehälter zu errichten. Diese sind gut in die übrige Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

9. Bewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 60

Bewilligungsverfahren

¹ Das Baubewilligungsverfahren, die Einstellung von Bauarbeiten sowie die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes richten sich nach Art. 32 bis Art. 48 RBG sowie nach Art. 17 bis 24 der kantonalen Bauverordnung.

² Für Fragen grundsätzlicher Art und bei grösseren Bauvorhaben kann der Gemeinderat um einen Vorentscheid ohne Rekursmöglichkeit gegen Verrechnung ersucht werden. Der definitive Entscheid im Rahmen des Bewilligungsverfahrens bleibt vorbehalten.

³ Die Bewilligungspraxis für Parabolantennen unterliegen einer Sonderregelung. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Merkblatt, welches den genauen Ablauf festhält.

Art. 61

Gesuchsgebühren

¹ Für die Prüfung und Begutachtung von Baugesuchen und Überbauungsplänen sowie für die Bauüberwachung werden vom Bauherrn Gebühren erhoben. Diese werden vom Gemeinderat in einem Tarifblatt festgelegt und nötigenfalls angepasst.

² Besondere Aufwendungen, Wiedererwägungs- und Änderungsgesuche werden nach Zeitaufwand verrechnet.

³ Der Gemeinderat ist hierfür berechtigt, einen Kostenvorschuss zu verlangen.

⁴ Die Verfahrenskosten und Entschädigungen für weitere behördliche Tätigkeiten und Verfahren (Einsprachen) richten sich nach Art. 132-139 VRG.

IV. AUSNAHMEN, RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

10. Ausnahmen

Art. 62

Ausnahmen

¹ In den nachfolgenden, besonderen Situationen kann der Gemeinderat Ausnahmen von einzelnen Nutzungs- und Bauvorschriften gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und keine öffentlichen schützenswerten Interessen verletzt werden:

- Vom Zweck der Nutzungszone gemäss Artikel 34 RBG
- Von den Erschliessungsvorschriften im Rahmen des Überbauungsplanes
- Von den Regelbauvorschriften in der Dorf- und Kernzone und im Rahmen der Arealüberbauung
- Von der Höhe des Erdgeschossfussbodens über dem Niveaupunkt zugunsten ebenerdiger Ladenlokale
- Von den Gebäudeabständen bei Bauten und Anlagen in der Dorf- und Kernzone und arealintern im Rahmen von Überbauungsplänen

² Ausnahmen für die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen bzw. deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern, bedürfen gemäss Artikel 34, 35 und 36 RBG der Zustimmung der kantonalen Baudirektion.

11. Rechtsschutz und Schlussbestimmungen

Art. 63

Rechtsschutz, Strafbestimmungen

Der Rechtsschutz bei der Nutzungsplanung, in den weiteren Planungsverfahren und in allen übrigen baurechtlichen Verfahren sowie auch die Strafbestimmungen richten sich nach Artikel 53 bis 57 RBG.

Art. 64

Antragstellung

¹ Einzelne Änderungsanträge zur Nutzungsplan- bzw. zur Erschliessungsplanvorlage (Plandokumente, zugehörige Vorschriften) sind während des Auflageverfahrens oder spätestens vier Wochen vor der Gemeindeversammlung zu stellen.

² An die beschlussfassende Gemeindeversammlung können andere nicht rechtzeitig gestellte Änderungsanträge nur unter Rückweisung der Gesamtvorlage gestellt werden.

Art. 65

Inkraftsetzung

¹ Mit Inkrafttreten des Nutzungsplanes werden alle widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere die Bauordnung und der Zonenplan 1 : 2'000 vom 26. Oktober 1973.

² Der Nutzungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

³ Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Nutzungs- und Bauvorschriften hängigen, noch nicht rechtskräftig entschiedenen Baugesuche, unterliegen den Bestimmungen der bisherigen Bauordnung.

V. ANHANG

12. Sachregister (A-Z)

	Nutzungs- und Bauvorschriften Linthal	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus	Kant. Bau- Verordnung	Andere Bestim- mungen
	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Hinweis.Art.
A-Bau				
Abbruch		32 ; 43		
Abgaben (Beiträge und Gebühren)	27-32	20 ; 22		
Abstände	44 ff	24 ff		
- von Gebäuden	46	27		
- von Gewässern	45	11.2a		
- von Grenzen	46.4	24		
- von Strassen	45	30.3d		StG 70 ff
- von Wäldern	45	11.2b		
Abstellflächen, -plätze, -räume				
- bei Mehrfamilienhäusern	59.1			
- für Abfuhrwesen	59.2			
- für Motorfahrzeuge	56	29.2	15	StG 22
Aenderung				
- Pläne	2 ; 64	44		
- Bauten und Anlagen	30.2 ; 62.2	32.7 ; 36	18.2	
Anbauten	53.3	24.4		
Anlagen				
- Begriff		32.5		USG 3
- bestehende	17	36		
- Erschliessung	21 ff	19 ff	15	StG 70 ff
- für den öffentlichen Verkehr			2.1	StG 2 ff
- technische		30	19	
Anpassung				
- Rahmen- / Richtplan	5	5		
- Nutzungsplan	6 ff	15 ; 16 ; 17		
- Ueberbauungsplan	33 ff			
Anschlussgebühren	30			
Anschlusspflicht, -stelle, -punkt	40			
Anschüttungen	55		18.1	
Antennen	60.3	32.5	19	
Anzeigepflicht		48		
Arbeitsräume			5 ; 6	
Auflagen / Bedingungen	26.2	40		
Aufzüge		30.3	8	
Ausführung				
- der Bauten und Anlagen	43 ; 54	2 ; 30		
- der Erschliessung	21 ; 25 ; 32		2	
Ausnahmen, Ausnahmegewilligung	37 ; 62	11.3 ; 34	24 ; 20.1	
Ausnützung / -ziffer	9;10; 50			
Ausschreibung	35 ; 60	38 ; 41		
Ausstellungsräume			13.3	
B				
Bäche, Bachufer	45.2 ; 55.2	11		
Balkone	53			
Barrieren, bauliche		30.3	1.1	
Bauabnahme	21 ; 55.3	48		
Bauarbeiten, Beginn / Einstellung	60	43 ; 45		
Baubehörde	4	31;32 ;37;45;46		
Baubeschrieb	60;38.2		19	
Baubewilligung	2e ; 60	32 - 48		
- Entscheid		25		

	Nutzungs- und Bauvorschriften Linthal Artikel.Absatz	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Kant. Bau- Verordnung Artikel.Absatz	Andere Bestim- mungen Hinweis.Art.
Bau-Da				
- für Einkaufszentren			15	
- Gültigkeit, Verwirkung, Verläng.		65	47	27
- Voraussetzungen	40 ff	33	20	
Baudenkmäler	16.3	11		
Baudirektion	62.2	34 - 37	24 ; 27	
Baugespann	49.4	32;37;43		
Baugesuch	60	32;37	17 ff	
Baukommission	4	32.8		
Baukontrolle		48		
Baulinien	45 ; 53.2.3	13;27;28		StG 72
Baumaterialien			19	
Bäume	16.6; 17.2			NHG /StG 79
Baureife	42	19		
Bausperre		17 ; 45		
Bauten - Begriff		32.4		
- bestehende	17	36		
- an öffentlichen Strassen	45 ; 57		9	
- ausserhalb der Bauzone	62.2	35 ; 36	19	
- mit Lebensmitteln			11	
- mit grossem Publikumsverkehr		61.2		2
- öffentliche	12	30.1	2.1	
- widerrechtlich erstellte	60	46		
- zerfallene, zerstörte		31.3		
Bauvorschriften	44 ff	27 - 31	1 - 16	
- Nutzungs- und (NBVo)	2 ; 6 ; 18	13 ; 33 ; 34		
- weitergehende, Sonder-	38.2	14 ; 30.5 ; 40.2 ; 46		
Bauweise				
- Aneinanderbau	44.2			
- offene	46	27.1		
Bauzonen	7 ff	7.1 ; 8	14.1	
Bedingungen	26.2	40		
Beherbergungsbetriebe			2.2	
Behinderte		30	1 ; 2	
Beitragspflicht	27	20	15	
Beitragsansätze	28	20		
Belichtung von Räumen			5	
Benützungsgebühren	31	22		
Beschriebe	38.2		17 ff	
Beschwerde	63	43;54;55;56		
Bewegliche Unterkünfte		32.4		
Bewilligungspflicht	60	32		
Bewilligungsverfahren	60	12 ; 32.2		
Bezug der Bauten	43.1	31.2		
Biotop	16; 55	11		
Bodenfläche von Räumen			3.1 ; 5	
Brandmauern	44.2			
Bruttogeschossfläche (BGF)	50.2			
Bundesrecht	3	33.2		
Busse	60	57		
C				
Camping	16.2	32.5		
D				
Dach - aufbauten, - einschnitte	52			
- ausbau, - geschoss	47 ; 52		3.1 ; 5	
- fenster	52.4			

	Nutzungs- und Bauvorschriften Linthal	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus	Kant. Bau- Verordnung	Andere Bestim- mungen
Da-Ga	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Hinweis.Art.
Dach		24.5		
- fläche	48.2			
- gestaltung	50.6 ; 51			
- raumbegrenzung	51.2			
- vorsprünge	53	24.4		
- wasser			9.1	
Dienstleistungsbetriebe			13	
Doppelhäuser	9 ; 44	24.3		
Dorfzone, - gebiet	8	27.4		
E				
Einkaufszentren		30.3	2.2 ; 12 - 15	
Einsprache	63	39 ff ; 42 ; 54	25	
Einstellräume	59			
Einstellung von Bauarbeiten	60	45		
Einzelhaus	9 ; 10			
Empfindlichkeitsstufen	8 ff		10	USG / LSV
Entfernung widerrechtlicher Bauten	60	46		
Entscheid		40	25	
Erdgeschoss	49	29	4	
Erhaltungzone	17	7.2 ; 11		BVo zur RP
Erholung	1 ; 14		2	
Erlass von Plänen	5 ; 6 ; 35	14 ; 16		
Errichten		32.6		
Ersatzbau, Wiederaufbau	30.2 ; 62	26 ; 32.6		
Erschliessung	22 ff	8.1b ; 14 ; 19 - 22		
- Anschluss	25 ; 30 ; 40	19		
- Arealüberbauung	33			
- Begriffsschema	Seite 14			
- Bewilligungsvoraussetzung	34.2 ; 40 ff	33	15	
- Beiträge, - Kosten	28 ; 29	20		
- Benützung, - Betrieb, - Unterhalt		28 ; 31 ; 37 ; 38	30	
- öffentliche (Grob-)	23 ; 24	8.1 ; 19 ff		
- private (Feinerschliessung)	25 ; 26	21		
- vorzeitige	29	21 ; 33.1b .2		
Erstwohnungs-Anteilplan		13		
F				
Fachleute, - begutachten	8.2 ; 35.2	30		
Fachorganisationen		30.4	2.3 ; 10 ; 11	
Fachstelle für Raumplanung		53.4		
Fahrnisbauten		32.4		
Farbgebung	43.2 ; 52.2	32.7	17	
Fassade	46 ; 48 ; 53	24.5	18.1	
Fenster, - flächen (Dach)	52	30.3	5 ; 10 ; 18	LSV 31 ff
Fertigstellung		48		
Festigkeit		30 ; 31		
Feuchtigkeit			4	
Firshöhe (siehe sichtbare Höhe)	21 ; 48.2			
Format der Unterlagen			22.3	
Freiflächen, Freihaltung, Freiraum	8.2 ; 17	29.2	14.1	
Fundation			19	
G				
Gänge			7	
Garten				
- anlagen	8.2 ; 8.4 ; 17			
- bau		50		
- mauern	17.2 ; 55			
Garagen	38 ; 56			

	Nutzungs- und Bauvorschriften Linthal	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus	Kant. Bau-Verordnung	Andere Bestimmungen
	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Hinweis.Art.
Ga-Ne				
Gastwirtschaftsbetriebe, -lokale	8 ; 13 ; 56		2;11;13.1;21.2	GHG 19
Gebäude (s.h. Baute)		32.4		
- abstand	46	27		
- höhe	48	24 ; 27.1		
Gebühren				
- Anschluss-	30			
- Benützung-	31			
- Gesuchs-	61			
Gefahrenzone, - schutz	18	12		
Gemeinde	32			Gesetz über das Gemein-dewesen
- anhören		11.3		
- anordnen	40 ; 42	23 ; 28 ; 32.2		
- Baukommission	4.2	48.2		
- gebiet	2 ; 7	7.1		
- kanzlei	35.3	38	23.1	
- interessen		5.4 ; 6.1		
- rat	4;14;16;23;34;35;	16;17;27.4;54 ;57	27	
- versammlung	5;6;23;35;64	16.2 ; 55.3		GS II E/2 8a
Geschoss-				
- Dach-	47 ; 51 ; 52		5	
- eingeschossig		27		
- fläche (BGF)	50.2			
- höhe, - höhenlage, -kote	47 ; 50 ; 51 ; 62		3.1 ; 18.4	
- Keller-	47 ; 59		4	
- zahl	7 ; 37 ; 47	29		
Gestaltungsbaulinien	45	28		
Gestaltung	17 ; 33 ff ; 43.2	30.2		
Gesuchsteller		39.2	25	
Gesundheit	43	30 ; 31.1	6	
Gewässerabstand	45	11		
Gewerbe-				
- bauten, - anlagen	10 ; 11		1.3	
- betriebe	10 ; 11 ; 12 ; 27 ; 62			
- zonen	11	8.2	14.1	
Grenz-				
- abstand	46.4	24	27	
- bereinigung	42.2	23		Verord.ü.Landumlegung
Groberschliessung	23 ; 26 ; 28	19		
Grund-				
- buch (Anmerkung)	24 ; 36	46		
- eigentum, eigentümer	26 ; 28 ; 30.3 ; 58.2			
- öffentlicher	12 ; 24.2		18.1	
- stück, - areal	27.2 ; 34 ; 42 ; 44.3	14.1		
- wasser	19 ; 49.3			
Grün-				
- anlagen		14.1		
- flächen	39 ; 55 ; 58			
- (Erhaltungszone)	17		14.1	
Gutachten	8 ; 35.2	30.		
H				
Haft		57		
Hecken	55.2			NHG
Heimatschutz		1		
Heime			2.1	
Heizungen			19	

Ho-NI	Nutzungs- und Bauvorschriften Linthal Artikel.Absatz	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Kl Bau-Verordnung Artikel.Absatz	Andere Bestimmungen Hinweis.Art.
Höhe				
- absolute	48.1 ; 49			
- Lage, Niveaupunkt	49			
- Geschoss	(48)		3.1	
- sichtbare	48.2	24		
I				
Industrie- und Gewerbezone	11	8.2	14.1	
- industrielle Anlagen	11		1.3 ; 10	
- industrielle Bauten	11		1.3	
Inkrafttreten	65			
Isolierung	54		4 ; 10	
K				
Kamine	11 ; 51			
Kanton		45	15	
- Recht		33.2		
- Beiträge		18		
Keller - geschoss, - räume	49 ; 59		4	
Kern / Dorkern	8	8.2	18.3	
Kinderspielplätze	58	14.1 ; 29.2		
Kino			2.1	
Kirchen			2.2	
Klage		41 - 43		
Konstruktion				
- der Bauten und Anlagen		30	3-19	
- stärke			18.4	
- teile			19	
Krane		32.5		
Kulturdenkmäler	16 ;	11		
L				
Ladengeschäfte,- lokale	8 ; 13 ; 62		2.2 ; 12 ff	
- Nettoladenfläche			13	
Land				
- ausserhalb der Bauzone	62.2			
- fläche (anrechenbare LF)	28.1 ; 50.3			
- umlegung	42	23	Verord.ü.Landumlegung	
Landschaftsbild	1 ; 17	30.2		
Landwirtschaftszonen	15	7.1 ; 9 ; 50		
Lärmimmissionen	8 ff ; 21		10	
Lebensmittelpolizei			11	
Lebensräume	16	11		
Licht und Sonnenentzug		25		
M				
Mauern	17 ; 55	32.5		
Mindestflächen für Arealgestaltung	38.1			
Mindestmasse von Räumen			3 ; 7	
Modelle	38.2		17	
N				
Nachbarrechtliche Bestimmungen	44.3	24 - 26		
Nachweis	18.5 ; 27.3		2.3 ; 15 ; 20.2	
Naturgefahren	18	12	16	
Naturschutz	16	1		
Nebenbauten	46.2 ; 53.3	24.4		
Nettoladenfläche			12 ; 13	
Niveaupunkt, - linien	49	13 ; 14.1		

	Nutzungs- und Bauvorschriften Linthal	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus	Kant. Bau- Verordnung	Andere Bestim- mungen
No-Sch	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Hinweis.Art.
Normen, SIA 181, SNV 521 500	54	30.4	2.3 ; 10	
Nutzung				
- änderung	8.3	32.7		
- beschränkung	14.2 ; 16.2 ; 50.3			
- landwirtschaftliche	15	50		
- zonen	7 ff	32.7 ; 7.2		
- plan	6	7-18 ; 51 ; 54		
O				
Oeffentliche Bauten und Anlagen	12	30	2	EG ZGB
Oeffentliche Erschliessungsanlagen	23		15	
Oeffentlichkeit		6.2		
Ortsbild	8 ; 43	11 ; 30.2		
Qrts- (Nutzungs-)planung	1	16		
- anlagen	17			
- flächen	17	29.2		
- plätze	56		15	
Pfandrecht, gesetzliches		46		
Plan, Pläne		37	17	
- änderung	35.5 ; 64	44		
- auflage	35.3 ; 63	54.1		
Planungszonen		17		
Parabolantennen	60.3	32.5	19	
Publikation des Baugesuches	60	38 ; 41		
R				
Rahmenplan	5			
Raum (s.h. Siedlungs-, Frei-, Lebensraum)				
- grösse		30.3		
- höhe			18.4	
- planung	1	1		
Räume				
- Abstell-	59			
- Aussen-	33.3 ; 55			
- Frei-	17			
- mit Lebensmittel			21.2	
- Innenmasse			18.4	
- lärmempfindlich			10	
- Lebens-	16			
- Zweckbestimmung			18.4	
chtsschutz	63	56		
Regelbauweise	21 ; 44			
Regeln der Baukunde		30		
Reglemente	13.3 ; 14.2 ; 16.2 ; 33			
Regierungsrat	65.2	11 ; 14-18 ; 29 ; 53-56		
Regionen		5,4 ; 6.1 ; 16 ; 18	15	
Reihenhäuser	8 ; 9 ; 44	24.3		
Richter		25 ; 42 ; 45 ; 46		
Richtlinien			11	
Richtplan	5	2-6 ; 16.1 ; 53.1		
Rohbau		48		
S				
Sammelgarage	38			
Sanitäre Anlagen	43	30.3	10 ; 19	
Schadenersatz		42		

	Nutzungs- und Bauvorschriften Linthal	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus	Bau- Verordnung	Andere Bestim- mungen
	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Hinweis.Art.
Sch-Ve				
Schalldämmung	43 , 54		10	
Schnee (Dach)			9.2	
Schnurgerüst		48		
Schattenwurf		29.2		
Schutzinventar	5 ; 16			
Schutzverordnungen	16			
Schutzzonen	16	7.1 ; 11	18.3	
Sicherheit der Bauten und Anlagen	43	1 ; 30 ; 31		
Sonderbauvorschriften	33.2 ; 38.2			
Sport- und Erholungszonen	14		2.1	
Stand der Technik		1 ; 30		
Standort				
- gebundenes Personal	11			
- gemeinde			15	
Strafen		57		
Strassen				
- plan	33	30.3		StG
- Abstand, Baulinien	45			
T				
Tankstellen			13.1	
Techn. Anlagen	43 ; 54		19	
Terrain-				
- bestehend, anschliessend	48.2	24.5	18.1	
- gewachsenes	48.1			
- veränderungen	55			
Treppen	53	30.3	7 ; 18.4	
Trink- und Brauchwasser	22 ff		6	
Türen			7	
U				
Uebergangsbestimmungen	65			
Ueberbauungseignung	42	8.1		
Ueberbauungsplan	33 ff	27 ; 14		
- Abgrenzung	34			
- Anforderungen	38			
- Arealgestaltung	33.3			
- Ausnahmen	37 ; 62			
Uebernahme Erschliessungsanlagen	26			
Uebertretungen		57		
Uebriges Gemeindegebiet	20			
Ufer (Bach, Weiher, Fluss)	16 ; 45.2 ; 60	11		
Umfassungswände (Fassade)	46.2 ; 48 ; 51.2	24.4 ; 27.3		
Umgebungsanlagen	55			
Umweltschutz	10.4 ; 11.3 ; 43	1	10	
Untergeschoss	47			
Unterhalt	22 ; 26 ; 43 ; 56 ff	2 ; 31		
Unterlagen		32.3		
Unterschrift (des Bauherrn, Architekten)			22.3	
V				
Verfahren				
- Baubewilligung	60	32 - 48	17 - 27	
- Erschliessung	22 - 32			
- Nutzungsplan		7 - 18		
- Richtplan		6		
- Ueberbauungsplan	33 - 39			

	Nutzungs- und Bauvorschriften Linthal	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus	Kant. Bau- Verordnung	Andere Bestim- mungen
	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Artikel.Absatz	Hinweis.Art.
Ve-Z				
Versorgung (Läden)	8 ; 10 ; 13		2.2 ; 15	
Vollgeschosse	47	14.3 ; 29	15	
- zulässige Anzahl	7 ff ; 21			
Vollzug	4	53		
Vorbauten	53			
Vordächer	53	24.4		
Vorentscheid	60.2			
Vorplätze von Garagen	56.3			
Vorprüfung		37	24	
Vorrichtungen, körperliche		32.5		
Vorschriften	2	33.2 ; 53.5	22.2	
W				
WC			6	
Abstand	45	11		
Lärnhäuser			2.2	
Wasserleitungen	22 ff	19		
Wiederaufbau	62	26 ; 32.6		
Wege (Fusswege)	17 ; 22 ff ; 38			
Wohnbauten	8 ; 18.2	24.2;27.2;29	1.2	
Wohnräume		31.2	3 - 6	
Wohneinschränkung	18.2	31.2		
Wohnwagen		32.4		
Wohnzone	9	13	14.1	
- 2-geschossig	9			
- 3-geschossig	8 ; 10			
- minimale Wohnausnutzung	50.5			
Z				
Zahlung der Beiträge und Gebühren	28 ; 30 ; 31			
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	13	8.2	14.2	
Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung		7.2	10	
Zonenvorschriften	7 ff	13	14.2	
Zonenschema	21			
Zonenzweck	41 ; 62			
Zu- und Wegfahrten	57 ;	19	15	
Zuständigkeit	4 ; 35.4	6 ; 2.8		
Zweckänderung	8.3	32.7		
Zweck der Nutzungsplanung	1			

13. Abkürzungen und Bezugsquellen (Gesetze, Normen)

Bund

- SR Systematische Rechtssammlung (Systematische Sammlung des Bundesrechts)
Eidg. Drucksachen und Materialzentrale, 3000 Bern
- ZGB Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 10. Dez. 1907, SR 210
- RPG Raumplanungsgesetz (Bundesgesetz über die Raumplanung) vom 22. Juni 1975, Stand 1. Jan. 1982, SR 700;
Bundesamt für Raumplanung, Bundesrain 20, 3003 Bern,
Tel 031/ 61 40 60
- Vo RP Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989,
SR 700.1
- WEG Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Okt.
1974, SR 843
- USG Umweltschutzgesetz vom 7. Okt. 1983, SR 814.01
- LSV Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dez. 1986;
Bundesamt für Umweltschutz, 3003 Bern, Tel. 031/ 61 93
15
- GSchG Gewässerschutzgesetz vom 24. Jan. 1991, SR 814.20

Kanton Glarus

- BAUVo Bauverordnung des Kantons Glarus vom 6. Juni 1989
Zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus, Tel.
058/ 63 61 11
- EG ZGB Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 7. Mai 1911,
Stand 1. Juli 1985; zu beziehen bei der Regierungskanzlei,
8750 Glarus
- RBG Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus vom
1. Mai 1988;
Zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus

- StG Strassengesetz des Kantons Glarus vom 2. Mai 1971; zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus
- VRG Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986; zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus
- EG z. Kant. Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom
GSchG 22. Mai 1976; zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus

Gemeinde Linthal

- (NBVo) Nutzungs- und Bauvorschriften zum Nutzungsplan der Gemeinde Linthal, erlassen am 26. März 1993; zu beziehen bei Gemeindekanzlei Linthal, Tel. 058/ 84 32 87
- GEP Genereller Entwässerungsplan / -Projekt; Einzusehen bei Gemeindekanzlei Linthal
- GWP Generelles Wasserversorgungs-Projekt

Fachorganisationen

- ORL Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der Eidg. Technischen Hochschule, Hönggerberg, 8093 Zürich Tel. 01/ 377 29 58
- SIA Schweiz. Ingenieur- und Architekten Verein
SIA-Generalsekretariat, Postfach, 8039 Zürich
Tel. 01/ 201 15 70
- VSA Verband Schweizerischer Abwasserfachleute, Strassenburgerstrasse 10, 8026 Zürich Tel. 01/ 202 69 92
- VSS Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute, Seefeldstr. 9, 8008 Zürich
Tel. 01/ 241 25 85

14. Ablauf eines Baugesuches (im Regelfall)

