



Kanton Glarus
Gemeinde Glarus Süd

Baureglement (BauR)

2. Mitwirkung nach Art. 7 RBG (2025)

Öffentliche Auflage vom: _____

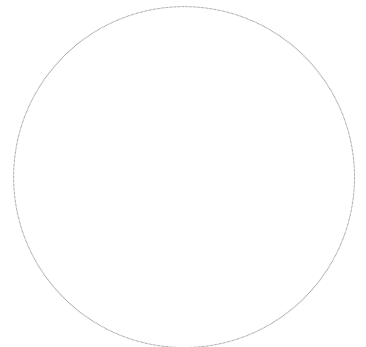
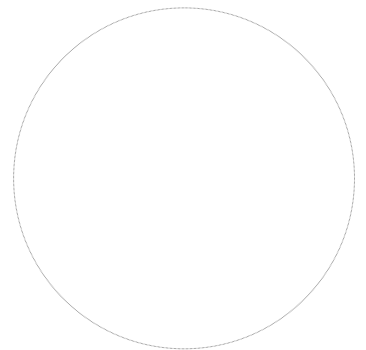
Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: _____

Der Gemeindepräsident: _____

Die Gemeindegeschreiberin: _____

Vom Departement Bau und Umwelt genehmigt am: _____

Thomas Tschudi, Regierungsrat: _____



Inhalt

1.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich und Zweck	1
Art. 2	Zuständigkeiten / Baubehörde	1
Art. 3	Gestaltungskommission	1
Art. 4	Kaufrecht der Gemeinde	2
Art. 5	Bedingte Zonenplanänderungen, Überbauungsfristen	2
Art. 6	Mehrwertabgabe	2
Art. 7	Grundlagen	3
Art. 8	Förderung	3
Art. 9	Ausnahmen	3
2.	Kommunale Richtplanung	4
Art. 10	Organisation, Zuständigkeiten	4
3.	Zonenvorschriften	4
Art. 11	Bauweise	4
Art. 12	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone	5
Art. 13	Nachweis und Sicherung der haushälterischen Bodennutzung	5
Art. 14	Zonenschema	6
3.1	Bauzonen	7
Art. 15	Dorfkernzone	7
Art. 16	Wohnzone	7
Art. 17	Ferienhauszone	7
Art. 18	Villenzone	7
Art. 19	Mischzone Wohnen und Arbeiten	8
Art. 20	Hotelzone	8
Art. 21	Gewerbezone	9
Art. 22	Arbeitszone	9
Art. 23	Mischzone Industrieareal	9
Art. 24	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10
Art. 25	Zone für Sport- und Intensiverholung	10
Art. 26	Zone für touristische Einrichtungen	10
Art. 27	Zirkuszone	10
Art. 28	Freihaltezone	10
Art. 29	Zone für Energieanlagen und -verteilung	11
Art. 30	Lagerzone	11
Art. 31	Parkierungszone	11
Art. 32	Campingzone	11
3.2	Weitere Zonen (Nichtbauzone)	12
Art. 33	Landwirtschaftszone	12
Art. 34	Zone für künftige bauliche Nutzung	12
Art. 35	Abbauzone / Deponiezone	12
Art. 36	Materialbewirtschaftungszone	13
Art. 37	Zone für Beseitigung von Geschiebematerial	13
Art. 38	Wintersportzone	13
Art. 39	Zone für Sport und Extensiverholung	14

3.3	Schutzzonen (überlagernde Zonen)	15
Art. 40	Naturschutzzone	15
Art. 41	Landschaftsschutzzone	15
Art. 42	Gewässerraumzone	16
Art. 43	Zone Wildtierkorridor	16
Art. 44	Ortsbildschutzzone	16
Art. 45	Archäologiezone	16
Art. 46	Gefahrenzonen	17
4.	Überbauungsplan	17
Art. 47	Überbauungsplanpflicht	17
Art. 48	Abweichungen von der Regelbauweise	18
Art. 49	Zuständigkeit	18
5.	Bauvorschriften	19
5.1	Begriffsbestimmungen	19
Art. 50	Zulässige Masse für Begriffe nach BauV	19
Art. 51	Gebäudelänge	19
Art. 52	Grenzabstände	19
Art. 53	Ausnützungsziffer	20
Art. 54	Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe	20
5.2	Anforderungen an Bauten und Anlagen	21
Art. 55	Gute Gesamtwirkung	21
Art. 56	Objektschutz	21
Art. 57	Dachgestaltung	22
Art. 58	Einfriedungen, Pflanzungen	22
Art. 59	Bau-, Pflanz- und Befestigungsverbot	23
Art. 60	Hochbauverbot	23
Art. 61	Terrainveränderungen	23
Art. 62	Reklamen, Antennen	23
Art. 63	Lichtemissionen	23
Art. 64	Mobilfunkanlagen	24
Art. 65	Sicherheit und Hygiene	24
Art. 66	Solaranlagen	25
Art. 67	Immissionen bei Bauarbeiten	25
6.	Erschliessungsvorschriften	25
Art. 68	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	25
Art. 69	Parkieranlagen und Ausfahrten	26
Art. 70	Erschliessung	26
7.	Baubewilligungsverfahren	27
Art. 71	Anzeigepflicht	27
Art. 72	Bezugsbewilligung	27
Art. 73	Beseitigungsrevers	27
Art. 74	Erlöschen der Baubewilligung	27
8.	Schlussbestimmungen	28
Art. 75	Vollzug	28

Art. 76	Baubewilligungsgebühren	28
Art. 77	Überbindung von Planungskosten	28
Art. 78	Übergangsbestimmung	28
Art. 79	Inkrafttreten	28

Die Gemeinde Glarus Süd erlässt gestützt auf Art. 15 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes des Kantons Glarus vom 2. Mai 2010 (RBG) das nachfolgende Baureglement (BauR):

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Geltungsbereich
und Zweck

- 1 Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es dient der haushälterischen und zweckmässigen Nutzung des Bodens sowie der zielgerichteten räumlichen Entwicklung des Gemeindegebietes und regelt das Bau- und Planungswesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 2 Bei Planungen und bei der Erteilung von Baubewilligungen sind neben den kommunalen Vorschriften die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 2

Zuständigkeiten /
Baubehörde

- 1 Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Erlass und die Änderungen des Zonenplans und des Baureglements. Der Gemeinderat ist zuständig für geringfügige Änderungen des Zonenplans im Sinne von Art. 29 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) sowie für den Erlass und die Änderungen von Sondernutzungsplänen.
- 2 Dem Gemeinderat obliegt die Aufsicht über den Vollzug dieses Baureglements sowie über die Anwendung der kantonalen Vorschriften, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.
- 3 Das für das Bauwesen und die Raumplanung zuständige Departement ist die Baubehörde und erfüllt alle baupolizeilichen Aufgaben, insbesondere der Vollzug aller für die Gemeinde Glarus Süd geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften inkl. Erteilung von Baubewilligungen. Für Ausnahmen gemäss Art. 60 RBG ist der Gemeinderat zuständig.
- 4 Die Baubehörde kann Aufgaben im Bereich des formellen Baurechts wie Bauberatung, Baukontrollen usw. Dritten übertragen. Weiter kann sie externe Fachleute zur unabhängigen Beurteilung von Baugesuchen beiziehen. Die entsprechenden Entscheidungskompetenzen verbleiben bei der Baubehörde.

Art. 3

Gestaltungskommission

- 1 Die Gestaltungskommission ist eine ständige Kommission im Sinne der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 23. Februar 2011. Die Baubehörde ist mit dem Departementvorsteher von Amtes wegen mit einer Person in der Kommission vertreten. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für die gleiche Amtsperiode wie das Behördenmitglied gewählt. Der Aufgabenbereich der Gestaltungskommission richtet sich im Grundsatz nach Art. 68 BauV. Die Gestaltungskommission kann allerdings auch darüber hinaus beigezogen werden.

- 2 Die Mitglieder der Gestaltungskommission können für maximal zwei Amtszeiten gewählt werden, in begründeten Fällen kann die Amtszeit verlängert werden. Es können ständige Mitglieder bezeichnet werden, wobei diese in der Gesamtheit nicht die Mehrheit bilden dürfen. Die Kontinuität ist bei der Erneuerung sicherzustellen.

Art. 4

Kaufrecht der Gemeinde

- 1 Im Zonenplan werden jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck durch ein Kaufrecht der Gemeinde gemäss Art. 33a RBG sichergestellt wird. Die bezeichneten Bauzonenflächen sind innert acht Jahren nach Erschliessung zu überbauen oder zur Überbauung zu veräussern. Im Weiteren gelten die Bestimmungen des kantonalen Rechts.
- 2 Die Kompetenz für die Ausübung des Kaufrechts liegt bei der Baubehörde, welche insbesondere auch für die Weiterveräusserung der erworbenen Bauzonenflächen zuständig ist. Die Weiterveräusserung erfolgt in der Regel zum Selbstkostenpreis der Gemeinde (Erwerbskosten, Zinsen, Erschliessungskosten).
- 3 Die Baubehörde erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zur Ausübung des Kaufrechts.

Art. 5

Bedingte Zonenplanänderungen, Überbauungsfristen

- 1 Die Gemeinde kann zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit Überbauungsfristen mit automatischer Rückzonung im Falle einer nicht fristgerechten Überbauung vorsehen.
- 2 Erfolgt die Überbauung nicht innert der festgelegten Frist, fällt die Fläche von Gesetzes wegen in die bisherige Nutzungszone zurück (Rückfallklausel). Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Feststellungsverfügung nach Art. 32a Abs. 3 RBG.
- 3 Die Rückfallklausel sowie die Überbauungsfrist werden im Zonenplan festgelegt.
- 4 Im Übrigen gelten die Bestimmungen über bedingte Zonenplanänderungen nach Art. 32a RBG.

Art. 6

Mehrwertabgabe

- 1 Für erhebliche Vorteile, die durch raumplanerische Massnahmen entstehen, wird eine Abgabe erhoben.
- 2 Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Neueinzonungen und bei Um- oder Aufzonungen 33% des Mehrwertes.
- 3 Bei Umzonungen in die Mischzone Industrieareal beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe 20% des Mehrwertes.

- 4 Bei raumplanerischen Massnahmen, die mehrwertabgaberelevant sind und Grundstücke betreffen, auf denen Gebäude nach Art. 56 BauR situiert sind, beträgt der Abgabesatz 20% des Mehrwerts.
- 5 Eine Baubewilligung auf der mehrwertabgabepflichtigen Fläche wird nur erteilt, wenn die Mehrwertabgabe gestützt auf die Berechnung des für die Raumplanung zuständigen Departements vertraglich geregelt oder rechtskräftig verfügt wurde.
- 6 Der Gemeinderat ist zuständig für die zweckgebundene Verwendung der Mehrwertabgabe.
- 7 Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Art. 33b ff. RBG.

Art. 7

Grundlagen

- 1 Die Gemeinde erarbeitet nach Bedarf die für Festlegungen in der Ortsplanung erforderlichen Grundlagen für die Raumentwicklung wie Siedlungs- und Landschaftsanalysen, Inventare oder Konzepte. Sie stimmt die Beschaffung der Grundlagen mit den kantonalen Fachstellen ab.

Art. 8

Förderung

- 1 Die Gemeinde kann mit geeigneten Massnahmen private Bau- und Planungsvorhaben, welche einer qualitativen Erneuerung und inneren Verdichtung der Siedlungen dienen, oder Massnahmen zu Gunsten von Natur und Landschaft fördern.

Art. 9

Ausnahmen

- 1 Die Voraussetzungen für das Bewilligen von Ausnahmen von kantonalen und kommunalen Vorschriften richten sich nach Art. 60 RBG. Zuständig ist der Gemeinderat als Baubehörde.

2. Kommunale Richtplanung

Art. 10

Organisation,
Zuständigkeiten

- 1 Die Baubehörde legt die zu bearbeitenden Richtplaninhalte fest. Sie sorgt für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung und Betroffenen.
- 2 Die Erarbeitung des kommunalen Richtplans erfolgt durch Baubehörde. Dieses kann zur Bearbeitung einzelner Richtplaninhalte Arbeitsgruppen einsetzen. Sie ist zuständig für die Organisation des Mitwirkungsverfahrens.
- 3 Der Erlass, die Überarbeitung sowie die Anpassung des kommunalen Richtplans bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Fortschreibungen können unter geeigneter Mitwirkung der Betroffenen vom Gemeinderat beschlossen werden. Bei Fortschreibungen entfällt das Mitwirkungsverfahren nach Abs. 4.
- 4 Mit Publikation im Amtsblatt wird der kommunale Richtplan während 30 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Während dieser öffentlichen Mitwirkung kann sich jedermann zum Entwurf äussern. Die Stellungnahme des Gemeinderates zum Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens ist öffentlich bekannt zu machen. Das zuständige Departement sorgt bei Bedarf für eine angemessene Mitwirkung der Nachbargemeinden.

3. Zonenvorschriften

Art. 11

Bauweise

- 1 Als Regelbauweise gilt die offene Bauweise.
- 2 Die geschlossene Bauweise liegt vor, wenn mindestens drei selbständige Gebäude entlang einer Strasse oder Gasse durch seitliches Zusammenbauen zu einer Häuserzeile vereinigt werden. Eine neue geschlossene Bauweise ist gestützt auf einen Sondernutzungsplan zulässig.
- 3 Bei bestehender geschlossener Bauweise wird der Abbruch eines Gebäudes nur bewilligt, wenn gleichzeitig die Bewilligung für einen Ersatzneubau erteilt wird oder wenn die Nichtüberbauung der Parzelle im öffentlichen Interesse liegt. Baulücken, die durch Elementarereignisse und Brand entstehen, sind innerhalb von drei Jahren zu schliessen.
- 4 In der Dorfkernzone sind bei geschlossener Bauweise seitlich und gegenüber Strassen und Gassen keine Grenzabstände einzuhalten. Die Flucht der einzelnen Häuserzeilen wird aufgrund der bestehenden Strassenzüge bzw. den Festlegungen im Sondernutzungsplan bestimmt. Gegenüber Kantonsstrassen gelten die Vorgaben gemäss kantonalem Strassengesetz.

Bestandesgarantie innerhalb
der Bauzone

Art. 12

- 1 Für den Erhalt, den Wiederaufbau, die Erneuerung, den Umbau sowie die massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung bestehender, rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, oder durch höhere Gewalt zerstört wurden, gelten die Bestimmungen nach Art. 61 RBG.
- 2 Werden solche Bauten oder Anlagen innerhalb der Dorfkernzone ganz oder teilweise abgebrochen, dürfen sie nach Massgabe von Art. 61 RBG wieder aufgebaut werden, wenn das Baugesuch für den Wiederaufbau zusammen mit dem Baugesuch zum Abbruch eingereicht wird.
- 3 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, wenn die relevanten Gebäudemasse der bestehenden Baute oder Anlage vor dem Abbruch in einem von der Baubehörde zu genehmigendem Plan festgehalten wurden.
- 4 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau geringfügige Abweichungen bezüglich Lage und Ausdehnung gestatten, wenn dadurch der bisherige Zustand verbessert wird und keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 13

Nachweis und Sicherung der
haushälterischen Bodennutzung

- 1 Alle Bauvorhaben haben dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden möglichst zu genügen. Insbesondere sind eine bodensparende Bauweise sowie eine optimale Ausnützung und effiziente Erschliessung der Bauzonen anzustreben.
- 2 Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Erweiterungen) haben die Mindestausnützung gemäss Zonenschema auszuschöpfen. Für Bauvorhaben in Zonen ohne festgelegte Mindestausnützung gelten die Ziele gemäss Abs. 1 sinngemäss.
- 3 Wird die Mindestausnützung gemäss Zonenschema unterschritten, hat der Baugesuchsteller anhand eines konkreten Projektes nachvollziehbar aufzuzeigen, wie und wo die ganze restliche Ausnützung nachträglich in baulicher, funktionaler und organisatorischer Hinsicht sinnvoll realisiert werden kann.
- 4 Die Baubehörde kann die Baubewilligung mit Auflagen versehen wie z.B. hinsichtlich der Erschliessung, der Baustandorte für die Restnutzung und der zeitlichen Realisierung oder eine Sondernutzungsplanung beschliessen. Baugesuche, welche die Anforderungen dieses Artikels nicht erfüllen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Art. 14

Zonenschema

1 In den einzelnen Bauzonen gelten die Regelbaumasse gemäss nachfolgendem Zonenschema.

	Zone	Min. AZ	Max. AZ	Max. traufseitige Fassadenhöhe ¹	Max. Gesamthöhe	Max. Vollgeschosse ²	Max. Gebäudelänge	Empfindlichkeitsstufe
DK A	Dorfkernzone A	-	-	13.50 m	17.00 m	4	30.00 m	III
DK B	Dorfkernzone B	-	-	10.00 m	13.50 m	3	25.00 m	III
DK C	Dorfkernzone C	-	-	7.50 m	11.00 m	2	18.00 m	III
W3	Wohnzone 3	0.60	1.00	10.00 m	13.50 m	3	25.00 m	II
W2A	Wohnzone 2A	0.50	0.70	7.50 m	11.00 m	2	20.00 m	II
W2B	Wohnzone 2B	0.40	0.55	7.50 m	11.00 m	2	16.00 m	II
FZ	Ferienhauszone							
VZ	Villenzone	Art. 18 BauR						II / III
MWA 3	Mischzone Wohnen und Arbeiten 3	0.65	1.00	10.0 m	13.50 m	3	25.00 m	III
MWA 2	Mischzone Wohnen und Arbeiten 2	0.50	0.60	7.50 m	11.00 m	2	20.00 m	III
ZI	Mischzone Industrieareal	-	-	–	18.00 m	–	–	III
HZA	Hotelzone A	-	-	–	20.00 m	–	–	II
HZB	Hotelzone B	-	-	–	17.00 m	–	–	II
GZ A	Gewerbezone A	0.60	1.20	–	15.00 m	–	–	III
GZ B	Gewerbezone B				12.00 m			
A	Arbeitszone	-	-	–	20.00 m	–	–	III / IV
ZZ	Zirkuszone	Art. 26 BauR						III

¹ Massgebend ist die mittlere traufseitige Fassadenhöhe (vgl. Art. 52 BauR). Bei Abgrabungen entlang der Fassadenflucht gilt das abgegrabene Terrain als massgebendes Terrain.

² Vorbehalten bleiben abweichende Festlegungen im Zonenplan.

2 Für folgende Bauzonen werden keine Masse vorgeschrieben:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Zone für touristische Einrichtungen
- Zone für Energieanlagen und -verteilung
- Lagerzone
- Parkierungszone
- Campingzone

Massgebend sind die Zonenbestimmungen, die Vorschriften angrenzender Zonen sind gebührend zu berücksichtigen.

3 Die Empfindlichkeitsstufe ist im Zonenplan festgelegt.

3.1 Bauzonen

Art. 15

Dorfkernzone

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Dorfkernzone richten sich nach Art. 9 BauV. Neue Landwirtschaftsbetriebe sind nicht zulässig. Erweiterungen bestehender Landwirtschaftsbetriebe richten sich nach Art. 61 RBG.
- 2 Die ortstypische Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Sämtliche Bauvorhaben haben sich bezüglich Struktur (Stellung, Form, Volumen, Proportionen, Höhe, Dachform) und Gestaltung (Fassaden, Material, Farbe) an der bestehenden Siedlung zu orientieren und einzufügen.

Art. 16

Wohnzone

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Wohnzonen richten sich nach Art. 10 BauV.
- 2 Der Mindestwohnanteil bei Hauptbauten beträgt 80%. Die Baubehörde kann in begründeten Fällen einen tieferen Wohnanteil bis mindestens 60% zulassen.
- 3 Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten ist zwecks Vermeidung von Hitzeentwicklungen in der Siedlung und zur Aufrechterhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens eine angemessene und nach Möglichkeit zusammenhängende Grünfläche anzulegen.

Art. 17

Ferienhauszone

- 1 In der Ferienhauszone gelten dieselben Nutzungsbestimmungen wie in der Wohnzone.
- 2 Für die innerhalb der Ferienhauszone liegenden Bauten und Anlagen gilt eine reduzierte Erschliessungspflicht. Die Erschliessung mit den notwendigen Anlagen der Ver- und Entsorgung ist Sache der betroffenen Grundeigentümer.
- 3 In der Ferienhauszone sind sämtliche Erschliessungskosten vollumfänglich durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu tragen.
- 4 In der Ferienhauszone sind Neubauten nur dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass es sich um touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) handelt. Die Nutzungsbeschränkung ist bei Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch anzumerken.

Art. 18

Villenzone

- 1 Die Villenzone umfasst architektonisch und historisch wertvolle Einzelvillen mit zugehörigen Nebengebäuden, Gartenanlagen und Aussenräumen. Sie ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungsnutzungen wie reine Bürorutzungen, persönliche Dienstleistungen und Beherbergungseinrichtungen sind zulässig. In der Villenzone gilt keine Regelung des Mindestwohnanteils gemäss Art. 16 Abs. 2.

- 2 Neubauten werden nur gestützt auf ein Gesamtkonzept über die gesamte Liegenschaft bewilligt. Darin ist aufzuzeigen, wie sich die Erweiterungen und Neubauten bezüglich Lage, Stellung, Grösse, Materialisierung sowie Gestaltung in die bestehende Situation einfügen. Für Neubauten gelten die maximale traufseitige Fassadenhöhe und die maximale Gebäudelänge der Wohnzone 3 als Richtmass.
- 3 Erneuerungen und Umbauten haben unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zu erfolgen.
- 4 Die Bewilligung baulicher Änderungen, Erweiterungen und Neubauten setzt eine positive Beurteilung der Gestaltungskommission voraus. Bei geschützten Bauten bedarf es der zustimmenden Beurteilung der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege.

Art. 19

Mischzone Wohnen
und Arbeiten

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischzone richten sich nach Art. 11 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.

Art. 20

Hotelzone

- 1 Die Hotelzone ist bestimmt für traditionelle Hotels sowie für hotelmässig geführte Resorts oder vergleichbare Betriebe, welche die Anforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe gemäss Art. 4 Zweitwohnungsverordnung (ZWV) erfüllen. Dazugehörige Bauten und Anlagen wie Personalunterkünfte, Sport- und Erholungsanlagen sind zulässig. In Verbindung mit der Hotelnutzung sind untergeordnet weitere Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- 2 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) und Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gemäss Art. 8 Abs. 1 – 3 ZWG sind zulässig.
- 3 Die zum Hotelbetrieb gehörenden Räumlichkeiten dürfen, soweit sie nicht unter Abs. 2 fallen, rechtlich nicht verselbständigt (keine dinglichen Rechte und keine Vermietung) werden.
- 4 Zwecks Sicherung einer hochwertigeren Projektentwicklung kann der Gemeinderat in Hotelzonen zur Sicherung der Qualität ein qualifiziertes Verfahren einfordern.

Gewerbezone

Art. 21

- 1 Die Gewerbezone ist für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit zugehörigem betriebsgebundenem Wohnraum bestimmt.
- 2 Der Wohnanteil insgesamt darf 25% der gesamten auf dem Grundstück anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Der Wohnanteil kann bei Realisierung der entsprechenden Gewerbefläche erstellt werden. Bestehende gewerblich genutzte Flächen können eingerechnet werden.
- 3 Die Zweckbestimmung der betrieblich genutzten Flächen ist durch Anordnungen in der Baubewilligung sicherzustellen.

Arbeitszone

Art. 22

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Arbeitszone richten sich nach Art. 12 BauV.
- 2 Nebst den eigentlichen Produktionsräumen weiter zulässig sind Räume für die Verwaltung, Kundendienstleistung, Forschung und Entwicklung sowie Sozialräume für die Belegschaft wie Aufenthaltsräume und sanitäre Einrichtungen.
- 3 Betrifft eine mögliche Etappierung einen Baukörper, sind Foundationen und die baustatischen Erfordernisse auf das Gesamtkonzept hin zu dimensionieren oder es ist nachzuweisen, dass eine nachträgliche Verstärkung möglich ist. Die minimale Gesamthöhe bei Hauptbauten beträgt 12.0 m.
- 4 Bei emissionslastigen Nutzungen sind die Bauten, Bauteile und Räume, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, so anzuordnen, dass die Lärmbelastung möglichst geringgehalten werden kann.

Mischzone Industrieareal

Art. 23

- 1 Die zulässigen Nutzungen und Nutzungsanteile richten sich nach Art. 19 BauR.
- 2 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 qualifiziertes Verfahren durchzuführen.
- 3 Im Rahmen des Überbauungsplans kann gestützt auf das Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens von den Anteilsbestimmungen abgewichen werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 24

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 13 BauV. Private Bauten und Anlagen sind untergeordnet zulässig, wenn sie einen baulichen und betrieblichen Bezug haben.
- 2 Im Zonenplan kann unterschieden werden zwischen einer Zone für öffentliche Bauten und einer Zone für öffentliche Anlagen. In der Zone für öffentliche Anlagen sind mit Ausnahme von Klein- und Anbauten keine Hochbauten erlaubt.

Zone für Sport- und Intensiverholung

Art. 25

- 1 Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Zone für Sport- und Intensiverholung richten sich nach Art. 14 BauV.
- 2 Die zulässige Nutzung ist im Zonenplan bezeichnet.

Zone für touristische Einrichtungen

Art. 26

- 1 Die Zone für touristische Einrichtungen ist für touristische Bauten und Anlagen wie Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungs- und Verkaufsstätten sowie Service-Stationen im Bereich von Tal-, Mittel- und Bergstationen touristischer Transportanlagen bestimmt. Wohnraum für Betriebspersonal ist zulässig. Für die Zone für touristische Einrichtungen gilt eine Überbauungsplanpflicht. Bei kleineren Vorhaben mit geringen räumlichen Auswirkungen kann die Baubehörde von der Einforderung eines Überbauungsplans absehen.
- 2 Bei abgelegenen Zonen kann die Gemeinde eine besondere Regelung über die Zufahrt erlassen.

Zirkuszone

Art. 27

- 1 Die Zirkuszone umfasst die für den Zirkusbetrieb erforderlichen Flächen.
- 2 Zulässig sind Anlagen, Betriebseinrichtungen und Installationen, welche unmittelbar mit dem Zirkusbetrieb zusammenhängen. Zulässig ist ferner das dauernde Stationieren von Wohnwagen und das Errichten von Zelten sowie von Einrichtungen zur Beherbergung soweit diese Teil des Betriebs sind.
- 3 Dauerhaftes Wohnen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann betriebsbedingtes, nicht dauerhaftes Wohnen bewilligt werden.

Freihaltezone

Art. 28

- 1 Die Freihaltezone umfasst die Gebiete für die Freihaltung von Flächen innerhalb des Baugebietes vor einer Überbauung zwecks Gliederung der Siedlung, der Freihaltung von Flächen oder Aussichtsflächen, Uferbereichen oder von Waldrändern. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan bezeichnet.

- 2 In der Freihaltezone mit Zweck Gartengestaltung ist das Errichten einer Gartenanlage zulässig. In den weiteren Freihaltezonen sind Kleinbauten und Anlagen sowie unterirdische Bauten zulässig, soweit sie dem Zweck der Zone nicht entgegenstehen.

Art. 29

Zone für Energieanlagen und -verteilung

- 1 Die Zone für Energieanlagen und -verteilung ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Energieversorgung bzw. der Energieerzeugung bestimmt.
- 2 Büro- und Ausstellungsräume sowie weitere untergeordnete gewerbliche Nutzungen sind zulässig, soweit sie in betrieblichem Zusammenhang mit einer zonenkonformen Nutzung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet.

Art. 30

Lagerzone

- 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. Es gelten die Maximalmasse der Gewerbezone B.

Art. 31

Parkierungszone

- 1 Die Parkierungszone ist für öffentliche und private Parkieranlagen bestimmt.
- 2 In der Parkierungszone A sind Parkhäuser nicht zulässig und Terrainveränderungen und Untergrundanpassungen sind auf ein Minimum zu beschränken und nach Art. 47 RBG landschaftsverträglich zu gestalten.
- 3 In der Parkierungszone B ist das temporäre Parkieren gestattet. Die landwirtschaftliche Nutzung darf nicht beeinträchtigt werden. Bauten sind nicht zulässig.

Art. 32

Campingzone

- 1 Die Campingzone ist für Campingplätze bestimmt. Es sind ausschliesslich betrieblich notwendige Bauten und Anlagen zulässig wie sanitäre Anlagen, Verkaufs- und Versorgungseinrichtungen. Weiter zulässig sind dauernd installierte Wohn-Bungalows oder vergleichbare Kleinunterkünfte.
- 2 Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen. Neue Campingplätze sowie wesentliche Erweiterungen bestehender Campingplätze werden nur auf Basis eines rechtskräftigen Überbauungsplanes bewilligt.

- 3 Der Betrieb des Campingplatzes bedarf eines Betriebsreglements. Weiter ist eine Betriebsbewilligung der Gemeinde erforderlich. Die Betriebsbewilligung wird erteilt, wenn alle erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung bei der Eröffnung des Betriebes betriebsbereit sind und das Betriebsreglement vorliegt.
- 4 Der Betrieb richtet sich nach dem jeweiligen Betriebsreglement.

3.2 Weitere Zonen (Nichtbauzone)

Art. 33

Landwirtschaftszone

- 1 Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone richten sich nach der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung.

Art. 34

Zone für künftige bauliche Nutzung

- 1 Die Zone für künftige bauliche Nutzung umfasst Gebiete, die für eine spätere Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone erfüllen und dem künftigen Zonenzweck nicht entgegenstehen.
- 3 Landumlegungen in der Zone für künftige bauliche Nutzung richten sich nach den Vorgaben des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG).

Art. 35

Abbauzone /
Deponiezone

- 1 Es gelten die Bestimmungen nach Art. 21 BauV (Abbauzone) und Art. 22 BauV (Deponiezone). Die Abbauzone dient auch der Materialentnahme aus Gewässern. Deponiezonen dienen der Errichtung von Deponien des Typs A und Typs B gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA).
- 2 Befristete Festlegungen sind im Zonenplan speziell zu bezeichnen.
- 3 Bei befristeten Festlegungen ist im Zonenplan der Zeitpunkt des Rückfalls anzugeben. Der Rückfall erfolgt entschädigungslos und ohne weiteren Beschluss der Gemeindeversammlung zum im Zonenplan angegebenen Zeitpunkt.
- 4 Die Abbau- oder Deponieflächen sind nach der Materialentnahme bzw. der Materialablagerung gemäss festgelegter Endgestaltung im Überbauungsplan zu gestalten. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für den Abschluss der Arbeiten notwendig sind.

Materialbewirtschaftungszone

Art. 36

- 1 Die Materialbewirtschaftungszone ist bestimmt für Bauten, Anlagen und Zwischenlager im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von natürlichen Materialien wie Steine, Kies, Sand, Lehm und anderen mineralischen Rohstoffen, mit der Sammlung und Sortierung von Bauabfällen, der Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen wie Betonabbruch, Mischabbruch, Ausbauphosphat und Strassenaufbruch.
- 2 Zulässig sind Büro- und Personalräume, soweit sie betrieblich mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Die Erstellung von Wohnraum ist nicht gestattet
- 3 Die beanspruchten Flächen sind innert drei Jahren nach Einstellung der Materialbewirtschaftung im Sinne der künftigen Nutzung des Geländes zu gestalten und zu rekultivieren. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren. Sie kann insbesondere eine geeignete Sicherheit (zweckgebundenes Depositum) für die finanziellen Mittel verlangen, welche für die Rekultivierung erforderlich sind.
- 4 Besondere Anordnungen können im Überbauungsplan oder im Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Zone für Beseitigung von Geschiebematerial

Art. 37

- 1 Die Zone für Beseitigung von Geschiebematerial dient ausschliesslich der dauerhaften Ablagerung von Geschiebe, welches bei Unwetter oder Murgängen angefallen und nicht verwertbar ist. Die Zone für Beseitigung von Geschiebematerial unterliegt der Überbauungsplanpflicht.
- 2 Die Ablagerung von Aushub- und Abraummateriale ist nicht zulässig.
- 3 Bei Notfallsituationen entscheidet die Baubehörde über die Freigabe und Beanspruchung eines Standortes und erlässt die entsprechende Anordnung. Ansonsten kommt das ordentliche Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.

Wintersportzone

Art. 38

- 1 Die Wintersportzone umfasst das zur Ausübung des Schneesports erforderliche Gelände.
- 2 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen sowie Nutzungen wie Pflanzungen und Düngungen dürfen die Ausübung des Schneesports nicht beeinträchtigen. Einfriedungen im Bereich von Pisten sind während der üblichen Wintersaison zu entfernen.
- 3 Standortgebundene Bauten und Anlagen für den Schneesport, Anlagen wie Skilifte, Sessellifte und Seilbahnen sowie auch Beschneiungsanlagen und deren Zu- und Ableitungen sind zulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Transportanlagen richten sich nach den umwelt- und konzessionsrechtlichen Bestimmungen.

- 4 Bauten und Anlagen haben sich, soweit sie nicht unterirdisch angelegt werden können, gut in das Landschaftsbild einzufügen. Mobile Anlagenteile, die das massgebende Terrain überragen, sind nach Saisonschluss nach Möglichkeit zu entfernen.
- 5 Die maschinelle Präparierung von Pisten und weiteren Anlagen zur Ausübung des Schneesports innerhalb der Wintersportzone ist zulässig. Lokal begrenzte Eingriffe ohne grössere Terrainveränderungen sowie Auswirkungen auf Raum und Umwelt wie die Errichtung und der Betrieb von punktuellen Beschneiungsanlagen können im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden. Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt erfordern einen Überbauungsplan.
- 6 Wo sich die Wintersportzone und die Naturschutzzone überlagern, darf die Pistenpräparierung zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotops führen und erst ab einer minimalen Schneehöhe von 30 cm erfolgen.
- 7 Schäden oder Ertragsausfälle, die durch die Ausübung des Schneesports und durch die Präparierung von Pisten an Grundstücken innerhalb der Wintersportzone entstehen, sind von einer Fachperson zu beurteilen und von den vom Schneesport profitierenden Unternehmungen und Vereinigungen wie Bergbahnen, Beherbergungsbetrieben, Tourismusorganisationen, Skischulen zu beheben und zu entschädigen.
- 8 Können sich die Betroffenen nicht einigen, regelt die Gemeinde das Verfahren für die Beurteilung und Entschädigung von Schäden und Ertragsausfällen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Freihaltung des Geländes zur Ausübung des Skisports.

Art. 39

Zone für Sport und
Extensiverholung

- 1 Die Zone für Sport und Extensiverholung umfasst jene Gebiete, die für die sportliche Betätigung und die Erholung in der Landschaft bestimmt sind. Die Zone umfasst im Weiteren bestehende, dem Tourismus dienende Ausflugsgaststätten ausserhalb der Bauzone sowie Freizeiteinrichtungen. Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan bezeichnet.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die sportlichen Zwecken oder der Erholung und der Freizeit dienen, wie Rast- und Picknickplätze, Spielplätze, Erlebnisparks sowie Flächen für den Golfsport. Restaurationsbetriebe im Zusammenhang mit den Nutzungen sind untergeordnet zulässig. Im Weiteren gilt Bundesrecht.

3.3 Schutzzonen (überlagernde Zonen)

Art. 40

Naturschutzzone

- 1 Naturschutzzonen umfassen naturnahe Lebensräume (Biotope) und weitere naturnahe Standorte, die sich durch Arten- und / oder Lebensraumvielfalt oder das Vorkommen seltener Arten und / oder Lebensräume auszeichnet, sowie wertvolle geologische oder erdgeschichtliche Bildungen (Geotope). Die Zweckbestimmung wird im Zonenplan festgelegt.
- 2 Neue Bauten und Anlagen und Eingriffe wie Ent- und Bewässerungen sowie Düngungen sind nicht gestattet. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen können nach Massgabe übergeordneten Rechts erneuert, teilweise geändert, massiv erweitert oder wiederaufgebaut werden. Weitergehende Schutzbestimmungen des Bundes oder des Kantons sowie Festlegungen in Schutzbeschlüssen des Regierungsrats bleiben vorbehalten.
- 3 Bauliche Eingriffe im Zusammenhang mit einer Renaturierung oder Revitalisierung sowie eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen sind zulässig. Vorbehalten bleiben abweichende Anordnungen nach der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie den Bewirtschaftungsverträgen.

Art. 41

Landschaftsschutzzone

- 1 Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe oder weitgehend unzerschnittene Gebiete mit geringer Belastung des Landschaftsbilds durch Bauten und Anlagen.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sind nicht gestattet. Vorbehalten sind Eingriffe zur Revitalisierung oder Aufwertung, unterirdische Leitungen, Hochgebirgsunterkünfte, land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen, sofern deren Erstellung innerhalb der Landschaftsschutzzone erforderlich und angrenzend nicht zumutbar ist. Weitergehende Schutzbestimmungen des Bundes oder des Kantons sowie Festlegungen in Schutzbeschlüssen des Regierungsrats bleiben vorbehalten.
- 3 Die Erstellung, Änderung und Erweiterung von Bauten und Anlagen im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.
- 4 Eine angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Bewirtschaftungs- und Pflegemassnahmen sind zulässig.
- 5 Für die Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung innerhalb der Landschaftsschutzzone gelten ausschliesslich die Bestimmungen des Bundesrechts. Für den Perimeter des UNESCO-Weltnaturerbes gelten überdies die Bestimmungen gemäss dem Beschluss des Welterbekomitees zur Aufnahme der Tektonikarena Sardona in die Welterbeliste sowie dem aktuellen Managementplan Tektonikarena Sardona über den gemeinsamen Schutz des UNESCO-Weltnaturerbes zwischen den beteiligten Gemeinden.

- Art. 42**
- Gewässerraumzone
- 1 Gewässerraumzonen umfassen den Gewässerraum im Sinne des Bundesrechts.
 - 2 Die Zulässigkeit von neuen Bauten und Anlagen sowie die Bewirtschaftung des Gewässerraums richten sich nach Bundesrecht.
 - 3 Der Bestandesschutz für bestehende Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des übergeordneten Rechts.
- Art. 43**
- Zone Wildtierkorridor
- 1 Die Zone Wildtierkorridor bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für die Wildtiere und die Funktionsfähigkeit der Wildtierkorridore zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen. Bestehende Hindernisse sind nach Möglichkeit zu entfernen.
 - 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Bundesrechts zulässig, sofern sie die Funktionsfähigkeit des Wildtierkorridors nicht beeinträchtigen.
- Art. 44**
- Ortsbildschutzzone
- 1 Die Ortsbildschutzzone umfasst Ortsteile, Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung innerhalb der Bauzone, welche aufgrund ihrer Lage, Stellung, Bausubstanz oder äusseren Erscheinung für die Erhaltung des Ortsbildes von erheblicher Bedeutung sind.
 - 2 Neubauten und wesentliche Umbauten im Geltungsbereich oder in einem Ortsbildbereich gemäss ISOS sind, soweit nicht in der Zuständigkeit der kantonalen Behörde, durch die Gestaltungskommission oder die Bauberatung zu beurteilen. Gestützt auf deren Beurteilung kann die Baubehörde Auflagen erlassen wie besondere Anforderungen zur Einordnung und Gestaltung der Bauten, zu baulichen Ausführungen oder zur Nichtüberbauung von Teilflächen.
 - 3 Der Erhalt schützenswerter Objekte hat Vorrang vor Neubauten und tiefgreifenden Umbauten. Bei Bauvorhaben innerhalb der Ortsbildschutzzone gehen die Anforderungen an eine gute Einordnung dem Anspruch auf Realisierung des maximalen Nutzungsmasses gemäss Art. 14 grundsätzlich vor.
- Art. 45**
- Archäologiezone
- 1 Archäologiezonen umfassen Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind. Bauabsichten sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Diese legt unter Beizug der kantonalen Fachstelle Archäologie die erforderlichen Auflagen fest.

Gefahrenzonen

Art. 46

- 1 Der Zonenplan legt die Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone fest. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder solche durch geeignete Massnahmen abgewendet werden können.
- 2 Gefahrenzonen umfassen Flächen innerhalb des Baugebietes, die durch Lawinen, Rutschungen, Steinschlag, Überschwemmung oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden in eine Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1), eine Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) und eine Gefahrenzone mit geringer Gefährdung (Gefahrenzone 3) unterteilt.
- 3 In der Gefahrenzone erhebliche Gefährdung dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bestehende Bauten und Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen erneuert werden. Zudem dürfen sie umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sofern das Schadensrisiko vermindert wird. Standortgebundene Bauten wie Kraftwerke, Schutzbauten, die Stationen der Standseilbahn Braunwald oder andere Infrastrukturanlagen können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.
- 4 In der Gefahrenzone mittlere Gefährdung ist die Realisierung von Bauten und Anlagen grundsätzlich gestattet. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung, sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit minimiert werden können.
- 5 In der Gefahrenzone geringe Gefährdung dürfen Bauten und Anlagen mit hohem Gefahren- und Schadenpotenzial (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) nur errichtet und umgebaut werden, wenn die Schutzdefizite mittels geeigneter Schutzmassnahmen beseitigt werden.
- 6 Bauten und Anlagen, die nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, bedürfen in Gefahrenzonen eines angemessenen Objektschutzes.

4. Überbauungsplan

Art. 47

Überbauungsplanpflicht

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Überbauungsplanpflicht werden Bauten und Anlagen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Überbauungsplan bewilligt.
- 2 Das Planungsgebiet kann auf weitere Grundstücke innerhalb des Baugebietes oder auch auf Grundstücke ausserhalb des Baugebietes ausgedehnt werden, falls die Planungspflicht dies erfordert.

- 3 Überbauungspläne können auch ausserhalb von Gebieten mit Überbauungsplanpflicht eingefordert werden, wenn dies zur Umsetzung des Zonenplans erforderlich ist oder wenn es sich um ein Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen im Sinne von Art. 46 RBG handelt. Dies innerhalb und ausserhalb der Bauzone.
- 4 Die minimale Arealgrösse für den Erlass eines Überbauungsplans beträgt in der Regel 2'000 m². Davon kann im Falle von Abs. 3 vorstehend abgewichen werden.
- 5 Überbauungspläne sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 48

Abweichungen von der Regelbauweise

- 1 Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Es können folgende Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden:
 - a) Die Grenz- und Gebäudeabstände auf Grundstücken innerhalb des Überbauungsplanperimeters können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden. Gegenüber Nachbargrundstücken ausserhalb des Überbauungsplanperimeters gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der Regelbauweise.
 - b) Die Gebäudelängen und der Zusammenbau mehrerer Baukörper können nach architektonischen Kriterien frei festgelegt werden.
 - c) Die maximale Ausnutzungsziffer kann um maximal 20% erhöht werden (Ausnutzungsbonus).
 - d) Die Gesamt- und Fassadenhöhen können bei guter Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur um maximal ein Vollgeschoss erhöht werden.
 - e) Von den Vorschriften der Dachgestaltung kann abgewichen werden.
- 2 Im Übrigen gilt Art. 23 RBG.

Art. 49

Zuständigkeit

- 1 Das Verfahren für den Erlass und die Änderung von Überbauungsplänen und Baulinienplänen richtet sich nach Art. 24 ff. RBG.
- 2 Zuständig für den Erlass und die Änderung ist der Gemeinderat.

5. Bauvorschriften

5.1 Begriffsbestimmungen

Art. 50

Zulässige Masse für Begriffe nach BauV

Baute / Bauteil (vgl. Anhang BauR)	Masse
An- und Nebenbauten sowie Kleinbauten (Art. 33 und 34 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe: 3.30 m - Max. Grundfläche: 50 m²
Unterniveaubauten UNB (Art. 36 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen der UNB: 0.90 m - Max. Mass f über dem massgebenden Terrain: 2.50 m
Vorspringende Gebäudeteile (Art. 40 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 2.00 m - Max. zulässiges Mass b für die Breite: 3.50 m - Max. zulässiger Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts: 1/3
	<p>Für die Gewerbezone A und B gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. zulässiges Mass a für die Tiefe: 3.00 m - Max. zulässiges Mass b für die Breite: zugehöriger Fassadenabschnitt
Untergeschoss UG (Art. 50 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. Durchschnittsmass b für das Hinausragen des UG: 1.00 m
Dachgeschoss (Art. 51 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Max. zulässige Kniestockhöhe: 1.20 m (kleine Kniestockhöhe)
Attikageschoss (Art. 52 BauV)	<ul style="list-style-type: none"> - Min. Mass a für die Zurückversetzung gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: 3.00 m bei mindestens zwei Fassaden

Art. 51

Gebäuelänge

- 1 Gebäude, die das massgebende Terrain überragen, dürfen die Gebäuelänge gemäss Zonenschema nicht überschreiten.
- 2 Werden zwei oder mehr selbstständige Gebäude zusammengebaut (Doppel- und Reihenhäuser) oder gestaffelte Gebäude mit mehreren Wohneinheiten erstellt, darf die Gebäuelänge in allen Bauzonen um insgesamt maximal 6.00 m überschritten werden.
- 3 Die Länge einer unterirdischen Baute beziehungsweise des unterirdischen Teils einer Unterniveaubaute ist nicht beschränkt.
- 4 Anbauten werden bei der Ermittlung der Gebäuelänge nicht angerechnet.

Art. 52

Grenzabstände

- 1 Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG).
- 2 Unterirdische Bauten und jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain nicht überschreiten, unterliegen keinen Abstandsvorschriften.

- 3 Für jene Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, gelten die Abstandsvorschriften von An- und Nebenbauten.

Art. 53

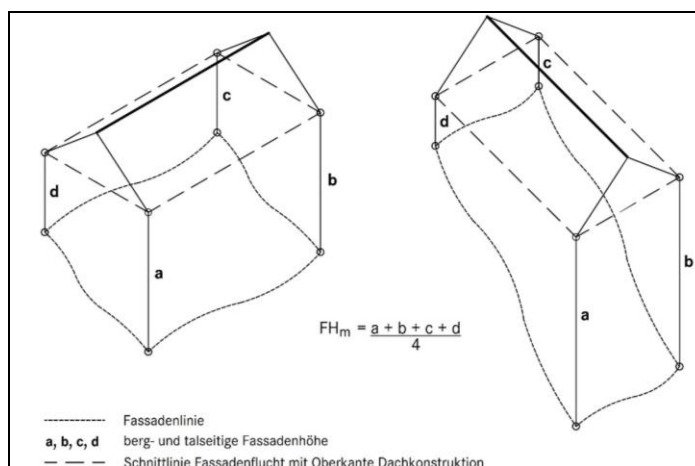
Ausnutzungsziffer

- 1 Die Definition der Ausnutzungsziffer richtet sich nach Art. 63 BauV.
- 2 Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Zonenplans oder eines Überbauungsplanes.
- 3 Die Baubehörde führt eine Kontrolle über den realisierten Anteil der zulässigen Ausnutzungsziffer auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken.

Art. 54

Gesamthöhe und traufseitige Fassadenhöhe

- 1 In Hanglage¹ dürfen die Gesamthöhe und die traufseitige Fassadenhöhe von Gebäuden die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Massgebend für die Bemessung der Fassadenhöhe ist die mittlere traufseitige Fassadenhöhe (FH_m). Als FH_m gilt das Mittel aller traufseitigen Fassadenhöhen gemessen an den Hauptgebäudeecken.
- 2 Die traufseitigen talseitigen Fassadenhöhen dürfen die Werte gemäss Zonenschema im Durchschnitt um max. 2.5 m überschreiten.
- 3 Bei Flachdachbauten gilt die Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. Ein zusätzliches Attikageschoss ist im Umfang einer normalen Geschosshöhe zulässig. Wo das Attikageschoss fassadenbündig ist, erhöht sich die Fassadenhöhe um 3.0 m. Die Gesamthöhe ist einzuhalten.
- 4 Bei Gebäuden, die in der Situation um mindestens 3.00 m gestaffelt sind, werden die Gesamt- und Fassadenhöhen für jeden Gebäudeteil separat ermittelt.



¹ Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10%.

5.2 Anforderungen an Bauten und Anlagen

Art. 55

Gute Gesamtwirkung

- 1 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere hinsichtlich einer guten Gesamtwirkung nach Art. 67 BauV, nicht genügen, werden zur Überarbeitung zurückgewiesen. Zur Überarbeitung kann die Baubehörde den Beizug der Gestaltungskommission verlangen.

Art. 56

Objektschutz

- 1 Schutzobjekte nach Art. 15 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung sind integral zu erhalten. Erneuerungen, Um- und Anbauten, die sich für die bestimmungsgemässe Nutzung eines Gebäudes oder einer Anlage als unerlässlich erweisen, sind unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz zulässig. Die Bewilligung erfordert die Zustimmung der kantonalen Behörden.
- 2 Für die im Grundlagenplan Objektschutz als schützenswert bezeichnete Objekte nach Art. 24d RPG gelten die Bestimmungen gemäss Bundesrecht. Eine Unterschutzstellung erfolgt durch die zuständige Behörde.
- 3 Die im Grundlagenplan Objektschutz als Inventarobjekte bezeichnete Bauten und Anlagen sind zu erhalten. Bei Bauvorhaben sind Schutzabklärungen gemäss den Schutzziele des kantonalen Inventars vorzunehmen. Bauvorhaben sind fachlich zu begleiten. Die Beurteilung erfolgt durch die zuständige kantonale Behörde. Die Baubehörde kann ein bauhistorisches Gutachten einfordern.
- 4 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis über die Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung und stellt diese im Grundlagenplan Objektschutz dar. Bei Verzeichnisobjekten ist der Schutzstatus noch abzuklären.
- 5 Bei Veränderungen an Verzeichnisobjekten von regionaler Bedeutung ist eine Beurteilung der zuständigen kantonalen Behörde erforderlich. Bei Verzeichnisobjekten von regionaler Bedeutung ist vorab ein bauhistorisches Gutachten zu erstellen. Die Kosten für das bauhistorische Gutachten können dem Eigentümer überbunden werden. Werden sie ersetzt, hat der Ersatzneubau mindestens die ortsbauliche und architektonische Qualität aufzuweisen, welche dem ersetzten Bau entspricht.
- 6 Bei Verzeichnisobjekten von lokaler Bedeutung ist bei Bedarf ein bauhistorisches Gutachten zu erstellen. Die Kosten für das bauhistorische Gutachten können dem Eigentümer überbunden werden. Werden sie ersetzt, hat der Ersatzneubau mindestens die ortsbauliche und architektonische Qualität aufzuweisen, welche dem ersetzten Bau entspricht. Bauvorhaben an Objekten von lokaler Bedeutung sind durch die Gestaltungskommission oder die Bauberatung zu beurteilen.

- 7 Bauvorhaben an Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 – 6 sind vor Ausarbeitung des Bauprojekts bei der Baubehörde anzumelden. Die zuständige kantonale Behörde legt bei Bauvorhaben nach Abs. 3 und Abs. 5 die fachliche Begleitung fest. Unter Beizug der zuständigen kantonalen Behörde und der Gestaltungskommission legt die Baubehörde Schutzanordnungen fest und entscheidet über allfällige Auflagen.

Art. 57

Dachgestaltung

- 1 Bei der Dachgestaltung ist auf die ortsüblichen Formen, Farben und Materialien Bezug zu nehmen. Die Dacheindeckung ist in dunkler Farbgebung auszuführen.
- 2 Die Dächer von Hauptbauten sind in den Dorfkernzonen- und der Ferienhauszone grundsätzlich als Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 45° alter Teilung auszubilden. In den anderen Zonen sind auch andere Dachformen zulässig. Für An-, Klein- und Nebenbauten sind in sämtlichen Zonen Flachdächer zulässig.
- 3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachgestaltung zu integrieren und dürfen in der Summe 1/3 der dazugehörigen Dachlänge nicht überschreiten. Bei Reihenhäusern kann die Baubehörde diesen Anteil auf maximal 1/2 erhöhen, wenn dies für eine angemessene Belichtung erforderlich ist. Dachaufbauten dürfen die Dachfläche um maximal 2.00 m überragen. Die maximal zulässige Glasfläche von Dachfenstern beträgt pro Fenster 1.90 m². Die Seitenwand einer Dachaufbaute bzw. die Öffnung von Dacheinschnitten und Dachfenstern darf nicht über die Fassadenflucht ragen.

Art. 58

Einfriedungen, Pflanzungen

- 1 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Innerhalb von Wohnquartieren ist eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen anzustreben, wobei auch generell auf Einfriedungen verzichtet werden kann. Vorbehalten bleiben allfällige privatrechtliche Friedpflichten.
- 2 Einfriedungen gegenüber dem Strassenraum dürfen die Verkehrssicherheit oder andere öffentliche Interessen nicht beeinträchtigen. Die Normen des VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) sind einzuhalten. Hecken oder andere Bepflanzungen sind mindestens 0.50 m innerhalb der Parzellengrenze zu pflanzen.
- 3 Beeinträchtigen Pflanzen die öffentliche Sicherheit oder das Orts- und Landschaftsbild, kann die Baubehörde deren Beseitigung anordnen. Die Grenzabstände von Pflanzen richten sich nach den Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB).
- 4 Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte und klimaangepasste Arten zu verwenden. Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten), welche die biologische Vielfalt bedrohen dürfen nicht gepflanzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

- 5 In Wohnzonen ist das Anlegen von Stein- und Schottergärten nicht zulässig.

Art. 59

Bau-, Pflanz- und Befestigungsverbot

- 1 Zum Schutz der Entwässerungsbauwerke gilt für die im Zonenplan bezeichnete Fläche ein Bau-, Pflanzungs- und Befestigungsverbot. Das Pflanzungsverbot schliesst hochstämmige Bäume und Büsche, das Befestigungsverbot schliesst Kofferungen und Strassenbeläge aus.
- 2 Der Schutz erstreckt sich ab Achse Bauwerk talseitig 2.50 m und bergseitig 4.00 m sowie 5.00 m zu Anfang und Ende aus. Ab Grenze der Schutzfläche gilt für Hochbauten ein Abstand von 4.00 m.

Art. 60

Hochbauverbot

- 1 Die mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden.

Art. 61

Terrainveränderungen

- 1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das Unerlässliche zu beschränken und dürfen das Orts- und Landschaftsbild sowie die Fruchtbarkeit des Bodens nach Abschluss von Veränderungen des Terrains sowie der Neukultivierung nicht beeinträchtigen.

Art. 62

Reklamen, Antennen

- 1 Reklamen sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auf öffentlichem Grund dürfen Plakate nur an den von der Baubehörde bezeichneten Standorten angebracht werden.
- 2 Die Standorte von Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind so zu wählen, dass sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubehörde kann bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Erweiterungen die Erstellung von Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.
- 3 Zum Schutz der Insekten und Fledermäuse sind beleuchtete Reklamen von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auszuschalten. Die Leuchtmittel haben sich nach den Vorgaben nach Art. 60 zu richten.

Art. 63

Lichtemissionen

- 1 Öffentliche und private Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und energiesparend auszugestalten. Als notwendig gelten Beleuchtungsanlagen dann, wenn sie der Verkehrssicherheit und der Sicherheit von Personen im öffentlichen Raum dienen. Weihnachtsbeleuchtungen sind vom 1. Advent bis 6. Januar bewilligungsfrei zulässig. Die Interessen der Umwelt, insbesondere der Wildtiere, des Ortsbilds und der Verkehrssicherheit sind zu berücksichtigen.

- 2 Der Betrieb von himmelwärts gerichteten Beleuchtungsanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktion von Bauten oder Anlagen erfüllen, bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.
- 3 Für Anlagen an Kantonsstrassen gehen die übergeordneten Vorgaben den kommunalen Bestimmungen vor.

Art. 64

Mobilfunkanlagen

- 1 Die Erstellung von neuen Mobilfunkanlagen und wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen erfordern einen Standortnachweis durch die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss nachfolgenden Bestimmungen.
- 2 Im Rahmen des Standortnachweises sind von der Gesuchstellerin insbesondere folgende Anforderungen zu prüfen:
 - a) Berücksichtigung der nachfolgenden Standortprioritäten zwecks grösstmöglichen Schutzes von Wohngebieten vor ideellen Immissionen infolge von Mobilfunkantennen:
 1. Priorität: Standorte in Arbeitszonen, Gewerbebezonen oder in anderen Zonen, die überwiegend der Arbeitsnutzung dienen;
 2. Priorität: Standorte in Mischzonen;
 3. Priorität: Standorte in Wohnzonen.
 - b) Vereinbarkeit mit den Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes;
 - c) Möglichkeit zur Kombination mit bestehenden Bauten und Anlagen.
- 3 Mobilfunkanlagen sind sowohl beim Neubau als auch bei Erweiterungen und Anpassungen bestehender Anlagen auf das Notwendige zu beschränken und unauffällig zu gestalten. Um die Anzahl Antennenstandorte gering zu halten, sind zudem, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar, durch die Anbieter gemeinsam genutzte Standorte anzustreben. Die Gesuchstellerin hat darzulegen, wie das Bauvorhaben diese Zielvorgaben berücksichtigt und welche Anstrengungen sie diesbezüglich unternommen hat.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Gesuchstellerin die Ergebnisse gemäss Absatz 2 und 3 nachvollziehbar aufzuzeigen.
- 5 Sofern die bewilligten Antennenanlagen, etwa aufgrund neuer wissenschaftlicher, rechtlicher oder technischer Erkenntnisse, nicht mehr nutzbar sind und auch ihre Wiederverwendung zu einem anderen Zweck nicht bewilligt werden kann, sind diese auf Kosten des Baugesuchstellers oder des Betreibers unter Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu beseitigen. Die Baubehörde kann eine Frist zur Beseitigung setzen.

Art. 65

Sicherheit und Hygiene

- 1 Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde zu erstellen und zu unterhalten. Hauptwohnräume müssen genügend belichtet und lüft-

bar sein. Gegebenenfalls sind durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse zu schaffen.

Art. 66

Solaranlagen

- 1 Das Erstellen von Solaranlagen richtet sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Bundesrechts (Art. 18a RPG und Art. 32a und 32b RPV). Solche Anlagen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 12 Abs. 2 der Verordnung über den Vollzug der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung.
- 2 Bei Neubauten mit geeigneten Dächern sind baulich integrierte Lösungen zu realisieren.
- 3 Das Erstellen von Solaranlagen in der Dorfkernzone und im Ortsbildschutzbereich sowie an schützenswerten Bauten ist bewilligungspflichtig. Für solche Anlagen gelten ergänzend zu den Vorschriften des Bundes folgende Voraussetzungen:
 - a) Die Anordnung der Solaranlagen soll, wenn immer möglich auf Klein- und Anbauten oder in zweiter Priorität auf der strassenabgewandten Seite des Hauptgebäudes erfolgen.
 - b) Grundsätzlich ist nur die Indachmontage zulässig. Eine flächenbündige Aufdachmontage ist bei einer nachträglichen Erstellung der Solaranlage, d.h. wenn keine anderen baulichen Massnahmen an der Dachhaut erfolgen, erlaubt.

Art. 67

Immissionen bei Bauarbeiten

- 1 Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- 2 Bauarbeiten sind so zu planen und auszuführen, dass möglichst wenige Immissionen entstehen und die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften eingehalten werden. Bauarbeiten, die Verkehrs- oder anderen Lärm sowie Staub, Erschütterungen oder lästige Gerüche verursachen, dürfen nur werktags von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 19.00 Uhr ausgeführt werden. In besonderen Fällen kann die Baubehörde Ausnahmen gestatten oder weitere Einschränkungen verfügen. Keine Ausnahmen benötigen Arbeiten an Hitzetagen von 06.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

6. Erschliessungsvorschriften

Art. 68

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Die minimal zu erstellende Anzahl Pflichtparkplätze bei Neubauten sowie bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Bauten richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 71 BauV.

- 2 Ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse die Erstellung der Pflichtparkplätze auf eigenem oder durch vertragliche Vereinbarungen gesichertem fremden Boden nicht möglich, ist für die fehlenden Abstellplätze eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.
- 3 Die Baubehörde kann die Anzahl Pflichtparkplätze herabsetzen, wenn der Schutz des Ortsbildes oder andere wichtige öffentliche Interessen dies erfordern. Für fehlende Abstellplätze ist eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen. Weitere Bestimmungen sowie die Höhe der Abgabe regelt der Gemeinderat in einem Reglement.

Art. 69

Parkierungsanlagen und Ausfahrten

- 1 Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf Gemeindestrassen müssen in der Regel einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Länge aufweisen.
- 2 Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Ausfahrten auf Gemeindestrassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 4.00 m Länge vorhanden sein.
- 3 Die Richtlinien für Parkierungsanlagen bei Neubauten sowie bei Erweiterungen und Umbauten bestehender Bauten richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 71 BauV sowie den VSS-Normen. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als drei Wohnungen und bei Arbeitsnutzungen sind Veloabstellplätze nach den Angaben der VSS-Normen zu erstellen.

Art. 70

Erschliessung

- 1 Die Gemeinde regelt die Bemessungsgrundlagen und die Tarife für Beiträge an die Erschliessungsanlagen, die Modalitäten der Erhebung der Grundeigentümerbeiträge (Schuldpflicht, Fälligkeit, Stundung usw.) sowie die Voraussetzungen für die Übernahme privater Erschliessungsanlagen durch die Gemeinde in einem Reglement. In diesem können weitere Bestimmungen zur Erstellung und dem Betrieb von Erschliessungsanlagen durch öffentlich-rechtliche oder private Versorgungswerke erlassen werden.
- 2 Lehnt die Baubehörde Anträge Interessierter auf Erstellung der Feinerschliessung ab, kann sie die Antragstellenden ermächtigen, die Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen selber zu erstellen. Die notwendigen Standards sowie die Kostenregelung werden in einem Erschliessungsvertrag festgelegt.

7. Baubewilligungsverfahren

Art. 71

Anzeigepflicht

- 1 Bauvorhaben sind möglichst vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos schriftlich der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft.
- 2 Die Baubehörde entscheidet, ob es sich um ein bewilligungspflichtiges Vorhaben nach Art. 73 BauV, ein Anwendungsfall für das Meldeverfahren nach Art. 74 BauV oder ein nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben nach Art. 75 BauV handelt. Die Baubehörde teilt dies der Bauherrschaft schriftlich mit.
- 3 Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des Verfahrens für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher.
- 4 Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Rechts.
- 5 Die Baubehörde ist von der Bauherrschaft umgehend und schriftlich über die Fertigstellung des Bauvorhabens zu informieren.

Art. 72

Bezugsbewilligung

- 1 Nach erfolgter Schlussabnahme durch die Baubehörde und nach Bereinigung sämtlicher Auflagen erteilt die Baubehörde die Bezugsbewilligung.
- 2 Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen werden gestützt auf die Bezugsbewilligung im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) erfasst. Erst nach deren Erfassung im GWR können die entsprechenden Bauten bestimmungsgemäss als Wohnbauten genutzt werden.

Art. 73

Beseitigungsrevers

- 1 Werden Bauten und Anlagen, welche nicht mit der gesetzlichen Regelung übereinstimmen, ausnahmsweise gestützt auf Art. 60 RBG bewilligt, kann die Bewilligung vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht werden, worin sich die betroffenen Grundeigentümer verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen (Revers).

Art. 74

Erlöschen der Baubewilligung

- 1 Die Baubewilligung erlischt, sofern das Bauvorhaben nicht innert drei Jahren nach Erteilung der formellen Baufreigabe vollendet und durch die Baubehörde abgenommen (Schlussabnahme) worden ist. Die Baubehörde kann die Frist auf begründetes Gesuch hin einmalig um maximal ein Jahr verlängern.

- 2 Wird ein Bauvorhaben nicht innert Frist vollendet, sind unvollendete Bauteile zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

8. Schlussbestimmungen

Art. 75

Vollzug

- 1 Die Baubehörde vollzieht die ihr nach diesem Reglement, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung auferlegten Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten.
- 2 Die Baubehörde kann Ausführungsbestimmungen sowie bei Bedarf Vollzugshilfen wie Merkblätter oder Richtlinien erlassen.

Art. 76

Baubewilligungsgebühren

- 1 Für den Aufwand im Baubewilligungsverfahren und weiteren baupolizeilichen Verfahren werden Gebühren erhoben.
- 2 Der Gemeinderat erlässt einen Gebührentarif.

Art. 77

Überbindung von
Planungskosten

- 1 Die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen und Teilzonenplänen werden gestützt auf Art. 44 Abs. 2 RBG von einer angemessenen Kostenbeteiligung jener Grundeigentümer abhängig gemacht, welche in besonderem Mass aus der Planung Vorteile ziehen.

Art. 78

Übergangsbestimmung

- 1 Objekte des Naturschutzes, welche zur Zeit des Inkrafttretens des vorliegenden Baureglements in den Ortsplanungen (Zonenpläne und Bauordnungen sowie Baureglement) von Betschwanden, Braunwald, Elm, Engi, Haslen, Linthal, Luchsingen, Matt, Mitlödi, Rüti, Schwändi, Schwanden und Sool aufgeführt sind, werden integral im bisherigen Schutzstatus in die Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus Süd übernommen, bis die nutzungsplanerische Umsetzung der Biotop- und Gewässerräume rechtskräftig verabschiedet worden ist.

Art. 79

Inkrafttreten

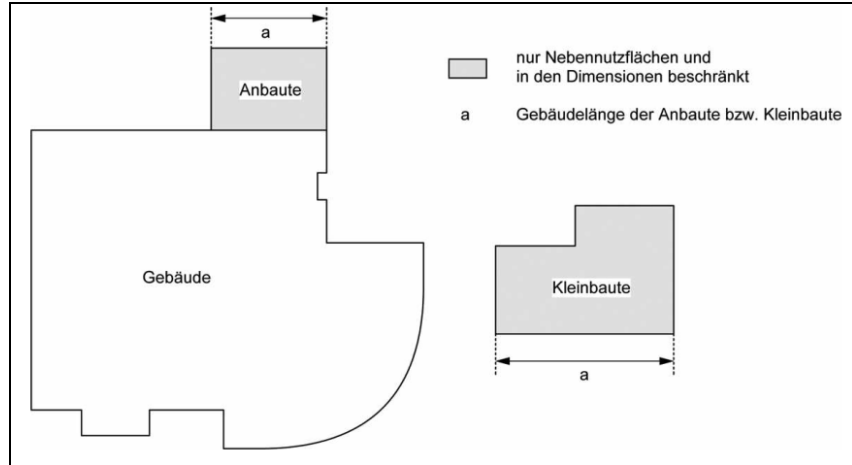
- 1 Das vorliegende Baureglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch das kantonale Departement in Kraft.
- 2 Seine Bestimmungen sind auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, welche nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baureglements eingereicht werden.

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements gelten sämtliche widersprechenden früheren Vorschriften, insbesondere die Bauordnungen/Baureglements der

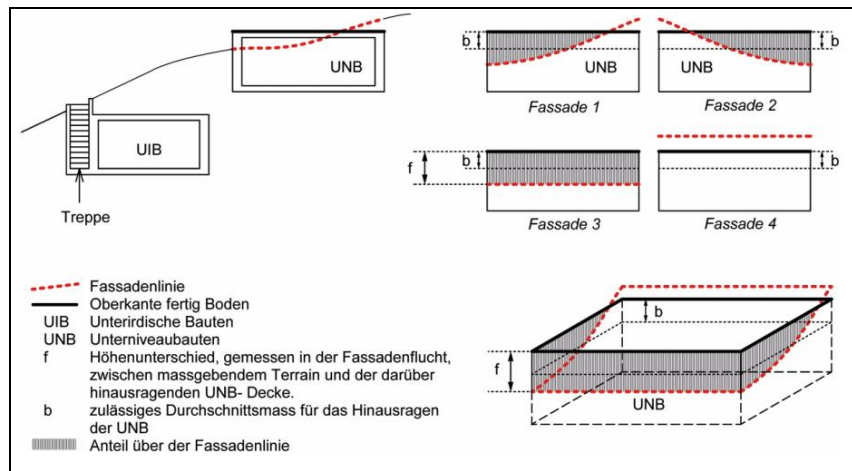
ehemaligen Gemeinden (in alphabetischer Reihenfolge) Betschwanden, Braunwald, Elm, Engi, Haslen, Linthal, Luchsingen, Matt, Mitlödi, Rüti, Schwanden, Schwändi und Sool als aufgehoben.

Anhang 1: Skizzen zu Begriffsbestimmungen (Auszug Bauverordnung)

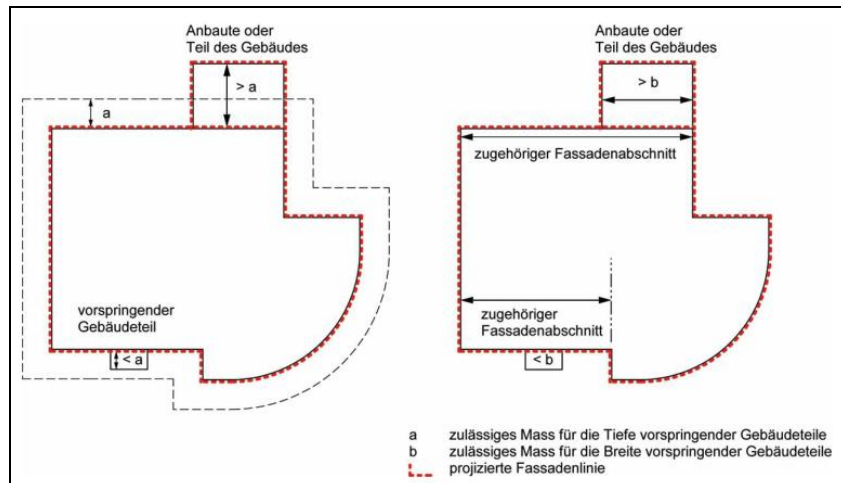
An- und Kleinbauten (Art. 33 und 34 BauV)



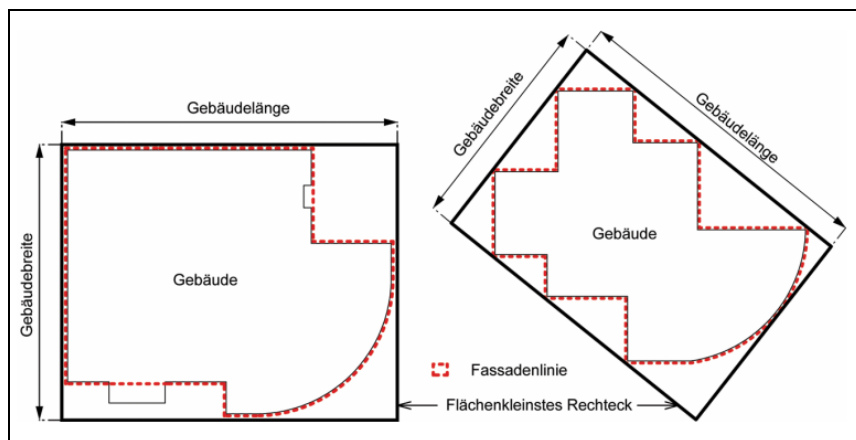
Unterniveaubauten (Art. 36 BauV)



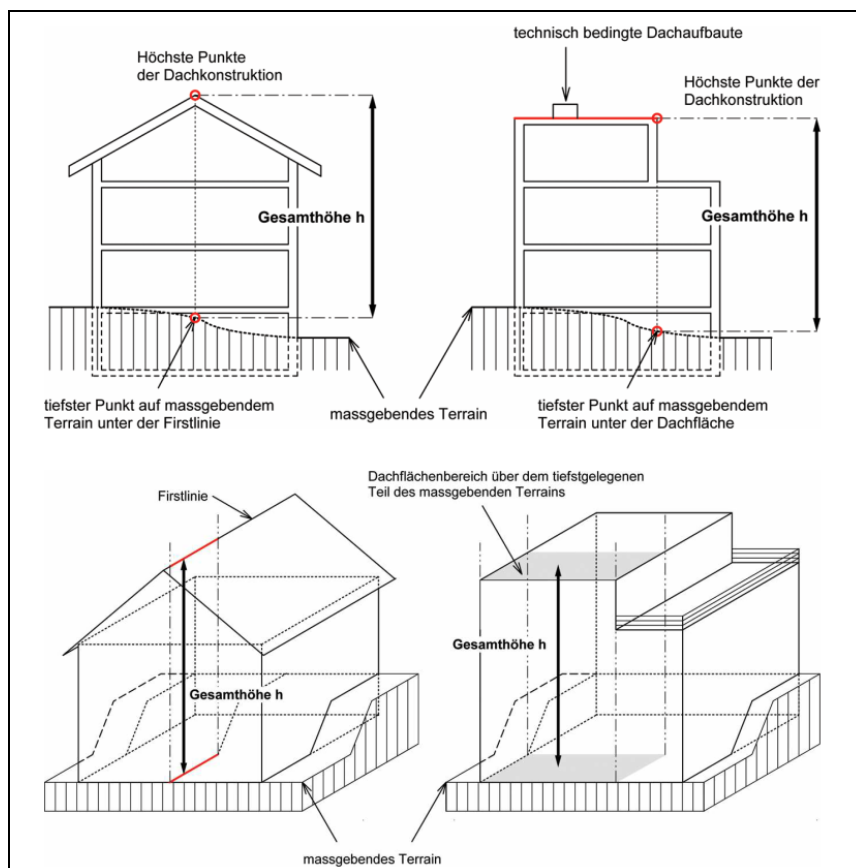
Vorspringende Gebäudeteile (Art. 40 BauV)



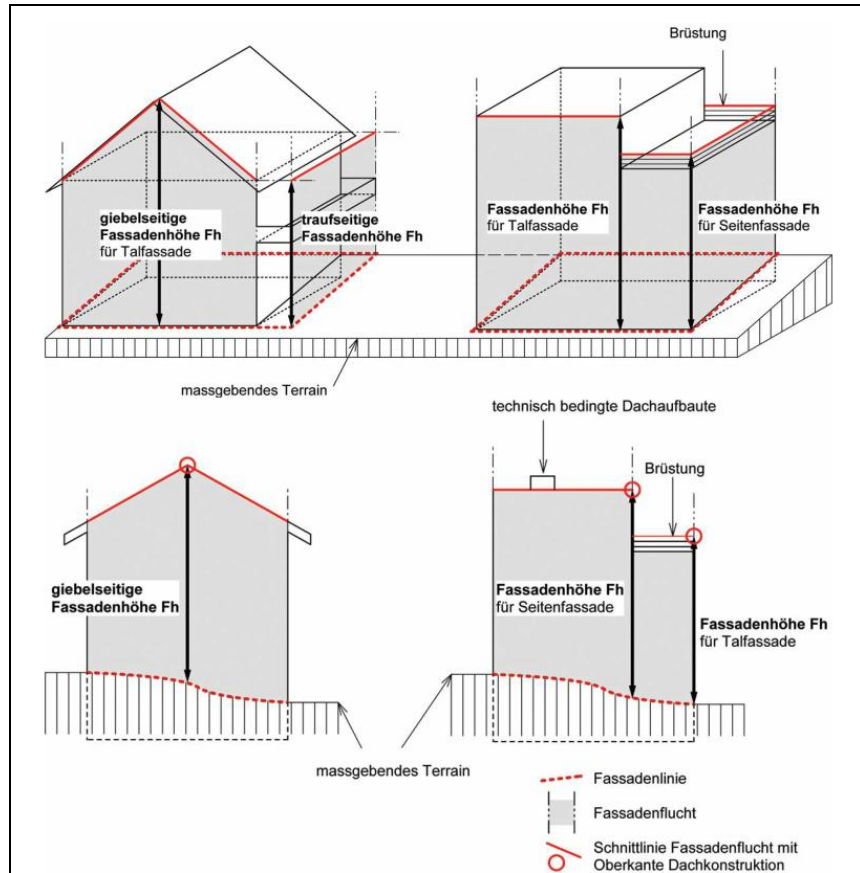
Gebäudelänge (Art. 42 BauV)



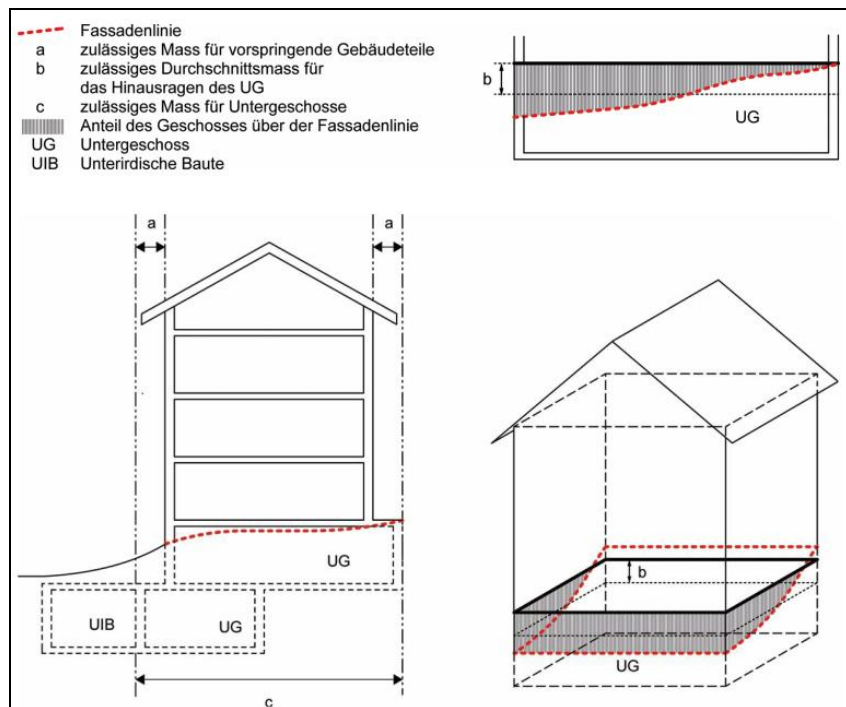
Gesamthöhe (Art. 44 BauV)



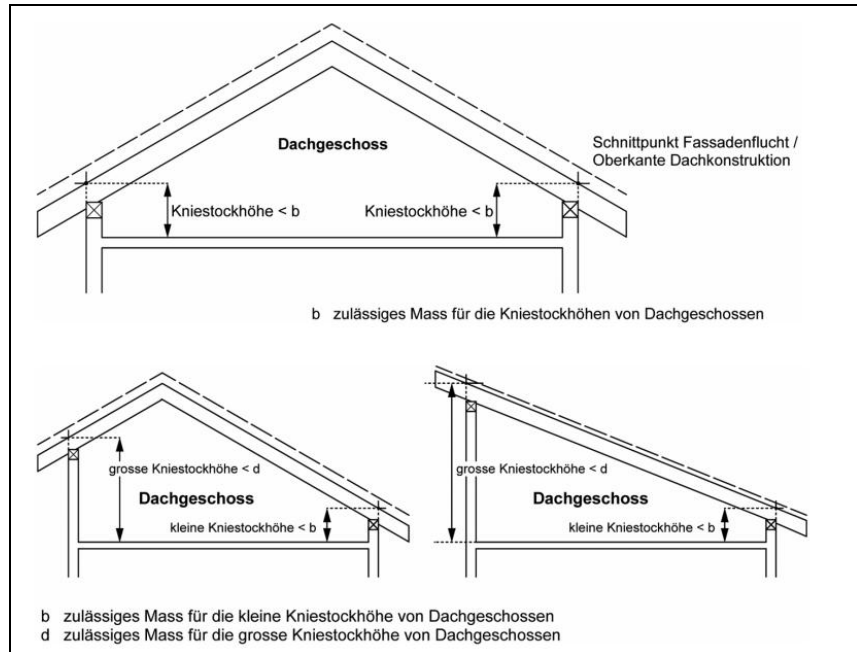
Fassadenhöhe (Art. 45 BauV)



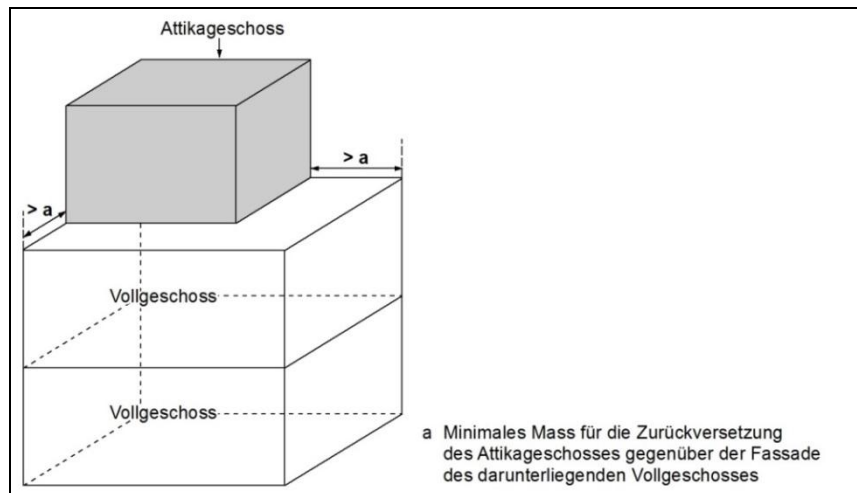
Untergeschoss (Art. 50 BauV)



Dachgeschoss (Art. 51 BauV)



Attikageschoss (Art. 52 BauV, Skizze angepasst)



Anhang 2: Auszug EG ZGB betreffend Grenzabstände von Pflanzen

(Stand 1. September 2014)

Art. 130

¹ Vorbehältlich der Bestimmungen über Waldungen (Art. 13) darf der Eigentümer eines Grundstückes Bäume nicht näher als in einer Entfernung von 4,2 Metern von der Grenze des nachbarlichen Eigentums pflanzen und aufwachsen lassen.

² Hievon sind einzig ausgenommen niedere Gartenbäume und Gesträuche, welche jedoch auf Verlangen des Nachbars alljährlich im Herbst bis auf 4,2 Meter Höhe zurückgeschnitten werden müssen.