

# Bauordnung

gemäss Art. 18 RBG

---

Mitwirkung vom: 29. April - 12. Juni 2015

Vorprüfungsbericht vom: 24. September 2015

Öffentliche Auflage vom: 1. Februar - 1. März 2016

---

Erlassen von der Gemeindeversammlung am: 23. September 2016

---

Genehmigung durch das Departement  
Bau und Umwelt des Kantons Glarus: 8. Januar 2018

---

**metron**

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg  
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00  
info@metron.ch

---



Inhalt	Seite
<b>1. Zweck, Geltungsbereich, übergeordnetes Recht .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Zweck .....	5
Art. 2 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht .....	5
<b>2. Raumplanung .....</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeine Festlegungen .....	6
2.1.1 Planungsziele und Planungsgrundsätze .....	6
Art. 3 Planungsziele und Planungsgrundsätze .....	6
2.1.2 Planungsmittel .....	7
Art. 4 Zonenplan .....	7
Art. 5 Reglemente und Verordnungen .....	7
Art. 6 Kooperative Verfahren .....	7
Art. 7 Verträge und Planungswertausgleich .....	7
2.1.3 Zuständigkeit .....	8
Art. 8 Gemeindeversammlung .....	8
Art. 9 Gemeinderat .....	8
Art. 10 Baukommission .....	8
Art. 11 Gestaltungskommission .....	8
2.2 Zonenvorschriften .....	9
2.2.1 Grundnutzungszone im Baugebiet .....	9
Art. 12 Zonenübersicht und Grundmasse .....	9
<i>Kernzonen</i> .....	11
Art. 13 Zweck .....	11
Art. 14 Dachform und Dachgestaltung .....	11
Art. 15 Vorspringende Gebäudeteile .....	12
<i>Wohnzonen</i> .....	12
Art. 16 Grünflächenziffer .....	12
Art. 17 Wohnzonen W2, W3, W4 .....	13
Art. 18 Wohnzone mit Bestandsvolumen .....	13
<i>Mischzonen für Wohnen und Arbeiten</i> .....	14
Art. 19 Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 .....	14
<i>Arbeitszonen</i> .....	14
Art. 20 Arbeitszonen A1, A2, A3 .....	14
Art. 21 Einkaufszone .....	15
<i>Zonen mit öffentlichen Zwecken</i> .....	15
Art. 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	15

Art. 23	Sport- und Intensiverholungszone .....	15
Art. 24*	Tourismuszone .....	15
Art. 25	Verkehrsfläche .....	16
	<i>Grünzone</i> .....	17
Art. 26	Grünzone .....	17
2.2.2	Grundnutzungszonen im Nichtbaugebiet .....	17
Art. 27	Zonenübersicht.....	17
Art. 28	Landwirtschaftszone.....	17
Art. 29	Alpwirtschaftszone .....	17
Art. 30	Übriges Gebiet .....	18
Art. 31	Abbauzone .....	18
Art. 32	Zone für Ausflugsraststätten.....	18
2.2.3	Überlagernde Nutzungszonen.....	18
Art. 33	Zone mit Überbauungsplanpflicht.....	18
Art. 34	Verdichtungszone.....	19
Art. 35	Innenstadtzone.....	19
Art. 36	Deponiezone .....	19
Art. 37	Freihaltezone Naturgefahren.....	20
2.2.4	Überlagernde Schutz-, Gefahren- und Gewässerraumzonen .....	20
Art. 38	Ortsbildschutzzone .....	20
Art. 39	Garten- und Parkbereiche .....	21
Art. 40	Vorgartenbereiche .....	21
Art. 41	Naturschutzzone .....	22
Art. 42	Landschaftsschutzzone .....	22
Art. 43	Gefahrenzone.....	23
Art. 44	Gewässerraumzone .....	24
Art. 45	Schützenswerte Kulturobjekte.....	24
Art. 46	Natur- und Landschaftsobjekte.....	24
2.3	Sondernutzungspläne .....	25
2.3.1	Baulinienplan.....	25
Art. 47	Baulinienplan Ortsteil Glarus .....	25
2.3.2	Überbauungsplan .....	26
Art. 48	Mindestarealgrösse .....	26
Art. 49	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise bei Überbauungsplänen	26
Art. 50	Arealabgrenzung, Landumlegung .....	26
Art. 51	Grundbucheintrag, Übersicht Überbauungspläne .....	26

<b>3.</b>	<b>Materielles Baurecht</b> .....	<b>27</b>
3.1	Abmessungen und Immissionstoleranzen.....	27
	Art. 52 Klein- und Nebenbauten.....	27
	Art. 53 Anbauten .....	27
	Art. 54 Untergeschosse .....	27
	Art. 55 Dachgeschosse.....	27
	Art. 56 Attikageschosse .....	27
	Art. 57 Unterniveaubauten .....	27
	Art. 58 Vorspringende Gebäudeteile.....	28
	Art. 59 Störmass von Betrieben .....	28
3.2	Bau- und Schutzvorschriften .....	29
3.2.1	Anforderungen an Bauten und Anlagen .....	29
	Art. 60 Bauliche Mindestdichte .....	29
	Art. 61 Ausführung der Bauten .....	29
	Art. 62 Energieeffizienz.....	30
	Art. 63 Dachformen.....	30
	Art. 64 Dachgestaltung .....	30
3.2.2	Umgebungsgestaltung .....	30
	Art. 65 Öffentlicher Raum .....	30
	Art. 66 Qualitative Anforderungen Umgebung .....	31
	Art. 67 Spiel- und Erholungsflächen .....	31
	Art. 68 Lichtemissionen.....	31
3.2.3	Sicherheit und Hygiene .....	32
	Art. 69 Ausrichtung der Wohnungen .....	32
	Art. 70 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....	32
3.2.4	Ausstattung .....	33
	Art. 71 Velos, Kinderwagen .....	33
	Art. 72 Ausfahrten, Sichtweiten.....	33
<b>4.</b>	<b>Formelles Baurecht</b> .....	<b>34</b>
4.1	Baubewilligungsverfahren .....	34
	Art. 73 Bauberatung.....	34
	Art. 74 Bauermittlung .....	34
	Art. 75 Baugesuch .....	34
	Art. 76 Baufreigabe .....	34
4.2	Umgebungsplan .....	35
	Art. 77 Umgebungsplan .....	35

---

4.3	Fachgutachten und Konkurrenzverfahren .....	35
	Art. 78 Fachgutachten und Konkurrenzverfahren .....	35
4.4	Vollzugsrichtlinien, Gebühren.....	36
	Art. 79 Vollzug / Benützung des öffentlichen Grundes.....	36
	Art. 80 Gebühren .....	36
4.5	Rechtsmittelverfahren .....	36
	Art. 81 Rechtsschutz.....	36
<b>5.</b>	<b>Schluss- und Übergangsbestimmungen.....</b>	<b>37</b>
	Art. 82 Antragstellung .....	37
	Art. 83 Inkrafttreten .....	37
	Art. 84 Kommunal geschützte Kulturobjekte .....	37
	Art. 85 Aufhebung bisherigen Rechts .....	37
<b>6.</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>39</b>

Erlassen von der Gemeindeversammlung vom 23.9.2016 und genehmigt durch das Departement Bau und Umwelt vom xx.xx.xxxx gestützt auf Art. 18 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010.

## 1. Zweck, Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

### **Art. 1**

<sup>1</sup> Die Bestimmungen der Bauordnung sollen die planmässige bauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde fördern und sichern. Sie bezwecken insbesondere die Entwicklung des Wohn-, Arbeits-, Erholungs- und Landschaftsraumes so zu gewährleisten, dass die Charaktere der bestehenden Ortsbilder und der prägenden Landschaftsräume erhalten bleiben.

**Zweck**

### **Art. 2**

<sup>1</sup> Die Bestimmungen finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, Freiräume und Landschaftsgebiete, deren Nutzung sowie deren Schutz.

**Geltungsbereich,  
übergeordnetes  
Recht**

<sup>2</sup> Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

## 2. Raumplanung

### 2.1 Allgemeine Festlegungen

#### 2.1.1 Planungsziele und Planungsgrundsätze

##### Art. 3

##### *Planungsziele und -grundsätze*

<sup>1</sup> Die räumliche Gemeindeentwicklung richtet sich nach folgenden Zielen und Grundsätzen:

- a) Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität.
- b) Qualitätsvolle Entwicklung der Ortskerne Ennenda, Netstal, Riedern und des Zentrums von Glarus hinsichtlich Ortsbild und attraktiven Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten.
- c) Erhalt und Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Kultur- und Naturobjekten und einer ausreichenden Durchgrünung der Siedlung.
- d) Bauten, Anlagen und zusammenhängende Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und in ihre Quartierumgebung gut einzupassen.
- e) Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.
- f) Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.
- g) Die Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu gewährleisten und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern.
- h) An Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss, insbesondere im Umfeld der Bahnhöfe, ist die Innenentwicklung und Verdichtung besonders zu fördern.



## 2.1.2 Planungsmittel

### Art. 4

<sup>1</sup> Ergänzend zur vorliegenden Bauordnung gelten nachfolgende Zonenpläne: **Zonenplan**

- a) Zonenplan Siedlung 1:5'000
- b) Zonenplan Landschaft 1:10'000
- c) Zonenplan Gefahren 1:5'000

### Art. 5

<sup>1</sup> Die detaillierte Umsetzung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben und Verfahren sowie die Festlegung der Gebühren erfolgt in Reglementen und Verordnungen gemäss Gemeindeordnung. **Reglemente und Verordnungen**

### Art. 6

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Planungsvorgaben, zur Entwicklung von Teilgebieten und zu Fragen der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung, städtebauliche Konzepte und Masterpläne beschliessen. Die Grundeigentümer werden in kooperativen Verfahren einbezogen. **Kooperative Verfahren**

### Art. 7

<sup>1</sup> Gestützt auf Art. 33 RBG sowie Art. 5 und Art. 15 RPG werden mit den Grundeigentümern bei Einzonungen und mehrwertrelevanten Umzonungen verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen. **Verträge und Planungswertausgleich**

<sup>2</sup> Zur Sicherung der Ausgleichszahlung wird auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstückes ein Überbauungsplan und/oder eine Baubewilligung nur erlassen bzw. erteilt, wenn die Zahlung geleistet wurde oder grundpfandrechtlich gesichert ist.

<sup>3</sup> Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlungen zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung und Siedlungsentwicklung zu verwenden.

### 2.1.3 Zuständigkeit

#### Art. 8

**Gemeindeversammlung**

<sup>1</sup> Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Erlass und die Änderung des kommunalen Richtplans, der Bauordnung sowie des Zonenplans.

#### Art. 9

**Gemeinderat**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist die Aufsichts- und Vollzugsbehörde für die Bauordnung und den Zonenplan sowie deren Ausführungsbestimmungen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist zuständig:

- a) Für geringfügige Änderungen des Zonenplans bis 150 m<sup>2</sup> (z.B. Anpassungen an die amtliche Vermessung oder Grenzbereinigungen bei Strassenprojekten). Bei Einsprachen während der öffentlichen Auflage gemäss Art. 25 RBG sind diese Änderungen der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.
- b) Für den Erlass und die Änderung der Sondernutzungspläne gemäss Kapitel 2.3.
- c) Für Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 60 RBG.

#### Art. 10

**Baukommission**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat bestellt eine Baukommission, diese ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde Glarus. Ihr wird, soweit nichts anderes bestimmt ist, der Vollzug aller für die Gemeinde Glarus geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften inkl. Erteilung von Baubewilligungen übertragen.

<sup>2</sup> Ausführendes Organ der gemeinderätlichen Baukommission ist die zuständige Hauptabteilung der Gemeinde Glarus.

#### Art. 11

**Gestaltungskommission**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat bestellt eine Gestaltungskommission. Die Baukommission setzt die Gestaltungskommission als beratendes Organ ein bei:

- a) Beurteilung von Überbauungsplänen und daraus folgenden Projekten, Beurteilung von Projekten mit Überbauungsplanpflicht (Art. 46 RBG)
- b) Beurteilung der geforderten "guten Gesamtwirkung" (Art. 47 Abs. 1 RBG und Art. 67 BauV)

<sup>2</sup> Gemäss Handlungsanweisung Objekt 4.6, Kommunalen Richtplan, wird die Gestaltungskommission zudem durch die Baukommission beigezogen bei:

- a) Überbauungsplänen und daraus folgenden Projekten in den Wohn-, Misch-, Kern- und Einkaufszonen
- b) Projekten in verdichteter Bauweise in Verdichtungszone gemäss Art. 34 dieser Bauordnung
- c) Projekten an städtebaulich wichtigen Lagen

## 2.2 Zonenvorschriften

### 2.2.1 Grundnutzungszone im Baugebiet

#### Art. 12

<sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Grundnutzungszone im Baugebiet aus:

**Zonenübersicht  
und Grundmasse**

	Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV	Vollgeschosse	Fassadenhöhe [m] traufseitig / ohne Attika	Gesamthöhe [m]	Maximale Gebäudelänge [m]
<b>Kernzone</b>					
Kernzone Wiederaufbaugbiet Glarus (KWG)	III	3 4 <sup>(1)</sup>	11.0 13.5	-	o
Kernzone Altquartierzone Glarus (KAG)	III	3 <sup>(2)</sup>	10.5	-	o
Kernzone Netstal (KN) Kernzone Riedern (KR) Kernzone Ennenda (KE)	III	3	10.5	-	o
<b>Wohnzone</b>					
Wohnzone 2 (W2)	II	2	7.5	11.5	35.0
Wohnzone 3 (W3)	II	3	10.0	13.5	45.0
Wohnzone 4 (W4)	II	4	13.0	16.5	45.0
Wohnzone mit Bestandsvolumen (WBV)	II	o	o	o	o
<b>Mischzone für Wohnen und Arbeiten</b>					
Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)	III	2	7.5 <sup>(3)</sup>	11.5 <sup>(3)</sup>	45.0
Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	III	3	10.0 <sup>(3)</sup>	13.5 <sup>(3)</sup>	45.0
Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	III	4	13.0 <sup>(3)</sup>	16.5 <sup>(3)</sup>	45.0
<b>Arbeitszone</b>					
Arbeitszone 1 (A1)	<sup>(4)</sup>	-	10.0	16.0	o

	Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV	Vollgeschosse	Fassadenhöhe [m] traufseitig / ohne Attika	Gesamthöhe [m]	Maximale Gebäudelänge [m]
Arbeitszone 2 (A2)	(4)	-	15.0	21.0	o
Arbeitszone 3 (A3)	(4)	-	o	o	o
Einkaufszone (AE)	III	-	o	o	o
<b>Zonen mit öffentlichen Zwecken</b>					
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZoeBA)	II	o	o	o	o
Sport- und Intensiverholungszone	III	o	o	o	o
Tourismuszone*	II	3	10.0	13.5	45.0
Verkehrsfläche (Bahn / Strasse)	III	-	-	-	-
<b>Grünzonen</b>					
Grünzone	III	-	-	-	-

- (1) In der Kernzone Wiederaufbaugelände ist im Baulinienplan Ortsteil Glarus geregelt, wo 4 Vollgeschosse zulässig sind. Bei Eckbauten gilt das höhere Mass bis zu einer Bautiefe, welche im Baugesuchverfahren festzulegen ist.
- (2) In der Kernzone Altquartierzone kann im Umfeld von bestehenden viergeschossigen Bauten ein zusätzliches Vollgeschoss (max. 13.5 m Fassadenhöhe) im Einzelfall beantragt werden.
- (3) Bei gewerblich genutzten Erdgeschossen kann in der Mischzone für Wohnen und Arbeiten die definierte Fassaden- und Gesamthöhe um maximal 1.5 m erhöht werden.
- (4) Lärmempfindlichkeitsstufen in Arbeitszonen werden nach Gebiet im Zonenplan Siedlung festgelegt.

<sup>2</sup> Die mit "o" bezeichneten Masse legt die Baukommission unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe gilt traufseitig bzw. ohne Attikageschoss. Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20 % erhöht sich die Fassadenhöhe um 0.5 m. Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20 % erhöht sich die Fassadenhöhe um 1.0 m.

<sup>4</sup> Gesamthöhe: Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20 % erhöht sich die Gesamthöhe bei Satteldächern um 0.5 m. Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20 % erhöht sich die Gesamthöhe bei Satteldächern um 1.0 m.

\* Hinweis: In der kantonalen Genehmigungsverfügung vom 8. Januar 2018 wird die Tourismuszone als Sonderbauzone nach RPG Art. 18 definiert. Die Bereinigung der Bauordnung und des Zonenplans ist zwingend und erfolgt in der nächsten Teilrevision. Bis dahin gilt die kantonale Genehmigungsverfügung vom 8. Januar 2018.

<sup>5</sup> Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. In den Kernzonen ist zudem die geschlossene Bauweise möglich. Der Entscheid zur offenen oder geschlossenen Bauweise in den Kernzonen hat sich, vorbehältlich der Regelungen im Baulinienplan, nach der im unmittelbaren Umfeld vorherrschenden Bauweise zu richten.

<sup>6</sup> Bei Bauvorhaben innerhalb des im Zonenplan Siedlung bezeichneten Hindernisfreihaltegebiets für Anflugschneise (Flugplatz Mollis) kann die Baukommission ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG verlangen.

## **Kernzonen**

### **Art. 13**

<sup>1</sup> Die Kernzonen dienen der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der historisch wertvollen charakteristischen Ortskerne sowie der Förderung attraktiver Zentrumsgebiete. Dem Hauptzentrum der Gemeinde und des Kantons mit vielfältigen Zentrumsfunktionen und Einkaufsmöglichkeiten kommt dabei besondere Bedeutung und Förderung zu.

**Zweck**

<sup>2</sup> Es werden fünf Kernzonen definiert:

- a) Kernzone Wiederaufbaugesamt Glarus (KWG)
- b) Kernzone Altquartierzone Glarus (KAG)
- c) Kernzone Ennenda (KE)
- d) Kernzone Riedern (KR)
- e) Kernzone Netstal (KN)

### **Art. 14**

<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die zulässigen Dachformen sind in der Regel Satteldach und Walmdach. Dachzinnen über Sattel- und Walmdächer sind in der Kernzone Wiederaufbaugesamt zulässig.

**Dachform und  
Dachgestaltung**

<sup>2</sup> Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf deren Länge höchstens 4/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Ihre Höhe ist auf der bedeutendsten Strassenseite auf 2.0 m beschränkt, bei der zur Strasse abgewandten Seite ist die Höhe nicht beschränkt. In der Kernzone Wiederaufbaugesamt

Glarus (KWG) sind auf der bedeutendsten Strassenseite keine offenen Dacheinschnitte zulässig.

<sup>3</sup> Zur Verbesserung der Einpassung kann eine Gliederung verlangt werden. Dachaufbauten können fassadenbündig angeordnet werden.

<sup>4</sup> In der Kernzone Wiederaufbaugesamt ist die Traufe auf der bedeutendsten Strassenseite durchgehend zu gestalten.

### **Art. 15**

#### ***Vorspringende Gebäudeteile***

<sup>1</sup> Abweichend von den Vorschriften nach Art. 58 dieser Bauordnung sind strassenseits nur Dachvorsprünge und kleinere, technisch bedingte Elemente, wie Wasserablaufrohre, Pfeiler, Tür- und Fenstereinfassungen, Fenstergitter, Strassen- oder Gartenaustritte usw. gestattet.

<sup>2</sup> Sie sind auf das erforderliche Minimalmass zu beschränken.

### **Wohnzonen**

#### **Art. 16**

#### ***Grünflächenziffer***

<sup>1</sup> In allen Wohnzonen gilt eine Grünflächenflächenziffer von 0.35. Bei einer Reihenhausbauung kann die Grünflächenziffer um 0.05 reduziert werden.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

<sup>3</sup> Begrünte Dachflächen dürfen nicht angerechnet werden. Unversiegelte Flächen auf unterirdischen Bauten und auf Unterniveaubauten können angerechnet werden, wenn die Überdeckung mindestens 0.40 m beträgt.

**Art. 17**

<sup>1</sup> Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

**Wohnzonen W2,  
W3, W4**

<sup>2</sup> Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die Wohnnutzung hat mindestens 50% der anrechenbaren Geschossfläche nach Art. 63 BauV zu betragen.

**Art. 18**

<sup>1</sup> In der Wohnzone mit Bestandsvolumen (WBV) gilt das bestehende oberirdische Volumen von Hauptbauten als Nutzungsmass. Massvolle Volumenvergrösserungen für Aussendämmungen, Dachsanierungen, Dachaufbauten sowie für Lift- und Sanitärerbauten sind zulässig.

**Wohnzone mit  
Bestandsvolumen**

<sup>2</sup> Kleinere ergänzende An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zulässig.

<sup>3</sup> Massgebend für die Bemessung des oberirdischen Gebäudevolumens ist die äusserste Gebäudehülle. Offene Gebäudeteile, wie Balkone, offene Hallen und andere überdachte, offene Gebäudeteile zählen nicht zum Gebäudevolumen gemäss Abs. 1, sofern sie nicht einer gewerblichen Nutzung oder der Erschliessung dienen.

<sup>4</sup> Bei Ersatzneubauten und Nachverdichtung ist ein Überbauungsplan zu erarbeiten.

<sup>5</sup> Bei Ersatzneubauten und Fassadensanierungen ist eine besonders gute Gesamtwirkung der Volumen, Erscheinung, Farbwahl, Freiräume und Erschliessungsanlagen zu erreichen.

## Mischzonen für Wohnen und Arbeiten

### Art. 19

**Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4**

<sup>1</sup> Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

<sup>2</sup> Verkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> pro Gebäude oder Betrieb sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bei reinen Gewerbebauten kann eine Länge über 45 m bewilligt werden, wenn eine gute architektonische Lösung vorgelegt wird.

## Arbeitszonen

### Art. 20

**Arbeitszonen A1, A2, A3**

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen A1 und A2 sind ergänzend zu den nach Art. 12 BauV zulässigen Bauten auch nicht lärmempfindliche soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig.

<sup>2</sup> Die Arbeitszone A3 ist für Bauten und Anlagen für den Materialabbau, die Verarbeitung und den Vertrieb bestimmt.

<sup>3</sup> Freistehende Wohnbauten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Verkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> pro Gebäude oder Betrieb sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Gestützt auf ein Gutachten, das mit dem Baugesuch aufzulegen ist, kann der Gemeinderat in der Arbeitszone A2 bezüglich der Fassaden- und Gesamthöhe eine Abweichung von den zonengemässen Grundmassen bewilligen, falls dies betrieblich erforderlich ist und eine überzeugende Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird.



**Art. 21**

<sup>1</sup> Die Einkaufszone ist für Einkaufsnutzungen, Handel und Dienstleistungen bestimmt.

**Einkaufszone**

<sup>2</sup> Freistehende Wohnbauten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Verkaufsflächen über 500 m<sup>2</sup> sind zulässig.

<sup>4</sup> Die gute Zugänglichkeit für Fuss- und Radverkehr ist zu gewährleisten. Innerhalb der Einkaufszone sind sichere Velo- und Fussgängerverbindungen zu realisieren.

<sup>5</sup> Es gelten erhöhte Anforderungen an die Aussenraumgestaltung.

<sup>6</sup> Für die gesamte Einkaufszone gilt bei wesentlichen Um- und Neubauten eine Überbauungsplanpflicht.

**Zonen mit öffentlichen Zwecken****Art. 22**

<sup>1</sup> Bebauung, Freiräume und Erschliessung sind optimal auf die jeweilige Nutzung auszurichten und Bauvorhaben haben eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen.

**Zone für öffentliche Bauten und Anlagen****Art. 23**

<sup>1</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Zweckbestimmung im Anhang.

**Sport- und Intensiv-erholungszone****Art. 24\***

<sup>1</sup> Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen der Tourismus- und Erholungsnutzung bestimmt.

**Tourismuszone**

<sup>2</sup> In der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannenbergr sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

- a) Einrichtungen für Restauration, Beherbergung und damit zusammenhängende Infrastrukturen
- b) Einrichtungen für die Bewirtung der Gäste im Freien

\* Hinweis: In der kantonalen Genehmigungsverfügung vom 8. Januar 2018 wird die Tourismuszone als Sonderbauzone nach RPG Art. 18 definiert. Die Bereinigung der Bauordnung und des Zonenplans ist zwingend und erfolgt in der nächsten Teilrevision. Bis dahin gilt die kantonale Genehmigungsverfügung vom 8. Januar 2018.

- c) Wohnungen für die Betriebsinhaber/-innen sowie für standortgebundene Betriebsangehörige
- d) Parkplätze für Gäste und Betriebsangehörige sowie Spiel- und Erholungseinrichtungen

<sup>3</sup> Die Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauen sind für die erforderlichen Bauten und Anlagen eines Campingplatzes bestimmt. Der Saisonbetrieb ist auf die sichere Erreichbarkeit und gefahrenlose Nutzung des Campingplatzes abzustimmen. Die Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten.

<sup>4</sup> Sowohl in der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannenbergr als auch in den Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauen ist als Grundlage für Neubauten und wesentliche Änderungen ein Überbauungsplan zu erstellen. Bei geringfügigen Anpassungen kann die zuständige Baubehörde auf die Erarbeitung eines Überbauungsplans verzichten. Nicht zulässig sind die Neuerstellung und die Umnutzung bestehender Bauten zu Ferienwohnungen oder die Dauervermietung von Wohnungen und Appartements.

<sup>5</sup> Zulässig sind in der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannenbergr Neubauten und Umnutzungen zu touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Aparthotel) im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebes, unter Vorbehalt allfälliger Einschränkungen gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen. Die Gesamtanlage muss erhöhten Anforderungen an die landschaftliche Einpassung, hochwertige Architektur und Freiraumgestaltung entsprechen. Das Nutzungsmass muss sich den Einpassungsanforderungen unterordnen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat regelt die verursachergerechte Kostentragung der Erschliessung im Rahmen des vorgegebenen Überbauungsplans.

#### **Art. 25**

##### **Verkehrsfläche**

<sup>1</sup> Die Verkehrsflächen werden nach ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb des Baugebiets unterschieden.

<sup>2</sup> Für die Verkehrsflächen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

## Grünzone

### Art. 26

<sup>1</sup> Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Zweckbestimmung im Anhang.

**Grünzone**

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die konkrete Nutzung sowie zulässige Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzung im Rahmen der Zweckbestimmung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen im Einzelfall fest.

<sup>3</sup> Die zuständige Hauptabteilung regelt die Nutzung von Grünzonen mit Zweckbestimmung Freizeitgärten.

## 2.2.2 Grundnutzungszonen im Nichtbaugelände

### Art. 27

<sup>1</sup> Der Zonenplan scheidet folgende Grundnutzungszonen im Nichtbaugelände aus:

**Zonenübersicht**

	Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV
Landwirtschaftszone	III
Alpwirtschaftszone	III
Übriges Gebiet	-
Abbauzone	IV
Zone für Ausflugsgaststätten	II

### Art. 28

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

**Landwirtschaftszone**

### Art. 29

<sup>1</sup> Die Alpwirtschaftszone ist für die alpwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Es gilt das übergeordnete Recht für Landwirtschaftszonen.

**Alpwirtschaftszone**

- Art. 30**  
**Übriges Gebiet** <sup>1</sup> Im Übrigen Gebiet gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.
- Art. 31**  
**Abbauzone** <sup>1</sup> In der Abbauzone ist neben dem Abbau auch die Aufbereitung der vor Ort anfallenden Materialien zulässig.  
<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.
- Art. 32**  
**Zone für Ausflugs-gaststätten** <sup>1</sup> Die Zone für Ausflugs-gaststätten dient dem Erhalt, der Erneuerung sowie dem Betrieb der bestehenden Ausflugs-gaststätten.  
<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Bundesrecht für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.  
<sup>3</sup> In der Zone für Ausflugs-gaststätten sind, vorbehältlich der Zulässigkeit gemäss Bundesrecht, folgende Bauten und Anlagen zulässig:  
a) Einrichtungen für Restauration, Beherbergung und damit zusammenhängende Infrastrukturen  
b) Einrichtungen für die Bewirtung der Gäste im Freien  
c) Wohnungen für die Betriebsinhaber/-innen sowie für standortgebundene Betriebsangehörige  
d) Die für die Nutzung erforderlichen An- und Nebenbauten, Parkplätze für Gäste und Betriebsangehörige sowie Spiel- und Erholungseinrichtungen
- 2.2.3 Überlagernde Nutzungszonen**
- Art. 33**  
**Zone mit Überbauungs-planpflicht** <sup>1</sup> Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Überbauungsplan gemäss Art. 23 RBG zu erstellen.  
<sup>2</sup> In begründeten Fällen - wie einer zweckmässigen, langfristigen Etappierung - kann die Baukommission eine Aufteilung in Teilperimeter zulassen, sofern

die funktionalen Fragen, wie Erschliessung und Nutzungsverteilung für das ganze Gebiet verlässlich gesichert sind.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für weitere Gebiete einen Überbauungsplan verlangen, wenn sich dies zur besseren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild, zur Abstimmung der Erschliessung und Bebauung, zur Verdichtung oder zur Abwehr von Naturgefahren als notwendig erweist.

#### **Art. 34**

<sup>1</sup> In der Verdichtungszone ist eine verdichtete Bauweise zulässig.

**Verdichtungszone**

<sup>2</sup> Überbauungen in verdichteter Bauweise gewährleisten:

- a) eine Integration der Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität,
- b) eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität, durch gemeinschaftliche Freiräume, etwa durch Spielplätze und Grünanlagen,
- c) eine gemeinsame Parkierungslösung, möglichst unter Terrain.

<sup>3</sup> Bei zusammenhängenden Grundstücksflächen von einer oder mehreren Parzellen von insgesamt mindestens 1'400 m<sup>2</sup> ist die Bebauung nach den Vorschriften der nächst höheren Grundnutzungszone zulässig (W2 gilt als W3, W3 gilt als W4).

#### **Art. 35**

<sup>1</sup> In der Innenstadtzone sind im Erdgeschoss der zur Strasse zugewandten Seite nur publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Einkaufsnutzungen, publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen und Verwaltung) zulässig. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

**Innenstadtzone**

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

#### **Art. 36**

<sup>1</sup> In der Deponiezone ist ein vorgängiger Materialabbau zulässig.

**Deponiezone**

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan sind, in Ergänzung zu Art. 22 BauV, ein allfällig vorangehender Materialabbau sowie die notwendigen Bauten und Anlagen auszuweisen.

<sup>3</sup> Deponievorhaben werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens befristet.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.

#### **Art. 37**

##### **Freihaltezone Naturgefahren**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Naturgefahren dient der Freihaltung von Bauten und Anlagen.

<sup>2</sup> Je nach Gefahrensituation kann die zuständige Behörde Ausnahmen von Abs. 1 gewähren. Sobald Massnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind, sind die Bauten oder Anlagen durch den Ersteller fristgerecht und ohne Kostenentschädigung wieder zu entfernen.

<sup>3</sup> Wird die Zonenfläche nachweislich nicht oder nur teilweise für die Gefahrenabwehr beansprucht, kann der Gemeinderat die Bebauung und Nutzung gemäss der Grundnutzung wieder zulassen.

### **2.2.4 Überlagernde Schutz-, Gefahren- und Gewässerraumzonen**

#### **Art. 38**

##### **Ortsbildschutz- zone**

<sup>1</sup> An-, Um- und Neubauten haben sich in Grösse, Form und Stellung besonders gut in die Umgebung einzufügen. Insbesondere haben sie zu öffentlichen Räumen wie Strassen, Gassen, Plätzen und Hofräumen sowie deren Begrenzungen (Mauern, Gärten, Freiflächen) Bezug zu nehmen.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb der Kernzonen hat die sorgfältige Einpassung in die Umgebung Vorrang vor der Anwendung der Massvorschriften dieser Bauordnung. Für die Beurteilung der Einpassung sind insbesondere folgende Kriterien massgebend:

- a) Stellung, Ausrichtung und Gebäudefluchten der Bauten
- b) Fassaden-, Gesamthöhen und Geschossigkeiten
- c) Anordnung von Freiräumen

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zur besseren Einpassung entsprechende Ausnahmen zu Abständen gegenüber Strassen, Gassen, Plätzen, Gewässern und Gebäuden zulassen.

<sup>4</sup> Zum Schutz der erhaltenswerten Siedlungsstruktur können bestehende, rechtmässig erstellte Bauten im Unterabstand zu Gewässern im Umfang des bestehenden Volumens neu gebaut werden, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und keine weiteren öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>5</sup> Ersatzneubauten für zusammengebaute Bauten erfordern im bestehenden Umfang des Zusammenbaus kein Näherbaurecht.

### **Art. 39**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Garten- und Parkbereiche bezwecken die Sicherstellung eines behutsamen Umganges mit ortsgestalterisch und historisch bedeutenden Garten- und Parkanlagen.

**Garten- und  
Parkbereiche**

<sup>2</sup> Massgebliche Änderungen der Garten- und Parkstruktur, Terrainveränderungen, das Fällen von markanten Bäumen und Gehölzstrukturen oder Änderungen an Mauern oder Einzäunungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Bau- und Änderungsvorhaben sind frühzeitig anzuzeigen. Die Baukommission kann ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG verlangen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann einen Überbauungsplan verlangen oder Baulinien erlassen.

### **Art. 40**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Vorgartenbereiche sind geschützt.

**Vorgartenbereiche**

<sup>2</sup> Sie sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Es gelten folgende Festlegungen:

- a) Jegliche bauliche Änderungen, insbesondere auch Änderungen an Mauern, Beläge, Zäune etc. sowie Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.
- b) Bei Neubauten und massgeblichen Änderungen sind die Vorgärten wiederherzustellen.

- c) Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone, Erker, offene Vortreppen, Gartenausritte usw. sowie unterirdische Bauten sind vorbehältlich von Art. 58 dieser Bauordnung zulässig, sofern Charakter und Zweck des Vorgartens nicht beeinträchtigt werden.
- d) Bei Neubauten und massgeblichen Änderungen ist die Gestaltung und Nutzung der Vorgärten mit einem Umgebungsplan aufzuzeigen und dauerhaft zu gewährleisten.
- e) Vorgärten dürfen nicht als Abstellflächen für Motorfahrzeuge verwendet werden.

#### **Art. 41**

##### **Naturschutzzone**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

<sup>2</sup> Wo nichts anderes geregelt ist, richtet sich die Nutzung nach der Direktzahlungsverordnung des Bundes.

<sup>3</sup> Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen können im Bestand erhalten und bei Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung und einer Interessenabwägung erneuert und erweitert werden.

#### **Art. 42**

##### **Landschaftsschutzzone**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz besonders schöner sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften.

<sup>2</sup> Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes zwingend notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist.

<sup>3</sup> Zulässige Bauten und Anlagen haben sich so in die landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine sehr gute Gesamtwirkung entsteht. Das angrenzende Gelände der Bauten ist möglichst unverändert zu belassen.



<sup>4</sup> Folgende Eingriffe und Nutzungen sind vorbehältlich anderer Festlegungen nicht zulässig:

- a) Materialablagerungen und das Lagern von Siloballen o.ä. im offenen Kulturland abseits bestehender Bauten
- b) das Anlegen von nicht standortgerechten Baumbeständen wie Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie andere Vorkehrungen, die dem Schutzzweck entgegenstehen

### **Art. 43**

<sup>1</sup> Die Gefahren und die Gefahrenabwehr sind in den Gefahrenkarten und in Wegleitungen umschrieben. Diese liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

**Gefahrenzone**

<sup>2</sup> Abweichungen von den Merkblättern bzw. Wegleitungen können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation nachhaltig beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

<sup>3</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sowie der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, sind bei sämtlichen Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 1 und 2 im Baugesuch darzustellen und im Baubeschrieb zu begründen. Die Gefährdung bei den angrenzenden Strassen sowie bei angrenzenden Dämmen, Böschungen und Kanälen ist unter Berücksichtigung der Gefahrenkarten einzubeziehen.

<sup>4</sup> Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde und den Kanton anerkannten Fachexperten beizubringen.

<sup>5</sup> Bei Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 3, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiko (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgeht, ist die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu beheben und ebenfalls im Baugesuch darzustellen und im Baubeschrieb zu begründen. Bei den restlichen Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 3 wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.

<sup>6</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit dem Bauvorhaben selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt (keine Gefahrenverlagerung).

#### **Art. 44**

##### **Gewässerraumzone**

<sup>1</sup> Die zulässige Nutzung und Bewirtschaftung des in der Gewässerraumzone liegenden Gebiets richtet sich nach den Bestimmungen des eidg. Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20, Art. 36a) und der eidg. Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, insbesondere Art. 41c).

<sup>2</sup> Alle baulichen Massnahmen sind bewilligungspflichtig. Bei massgeblichen Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind Massnahmen für die naturnahe Ufergestaltung sowie je nach Situation Massnahmen für den öffentlichen Zugang zu Gewässern und für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes zu realisieren.

<sup>3</sup> Bepflanzungen der Uferbereiche haben naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

<sup>4</sup> Vorbehältlich übergeordneter Regelungen betreffend Gewässerabstand (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung), gelten die Einschränkungen für die Düngung in der Gewässerraumzone ab dem 1. Januar 2019.

#### **Art. 45**

##### **Schützenswerte Kulturobjekte**

<sup>1</sup> Gemäss NHG Art. 9 und NHV Art. 12 erstellt das zuständige kantonale Departement Verzeichnisse der schützenswerten Objekte und der Regierungsrat entscheidet über die Aufnahme der Objekte in das kantonale Inventar.

<sup>2</sup> Gemäss NHV Art 12 Abs. 1 erarbeitet die Gemeinde ein Verzeichnis der schützenswerten Objekte von kommunaler Bedeutung und stellt dem zuständigen Departement darauf abgestützt Anträge zur Aufnahme in das kantonale Schutzinventar.

#### **Art. 46**

##### **Natur- und Landschaftsobjekte**

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Natur- und Landschaftsobjekte sind geschützt. Dazu zählen Landschaftsobjekte, wie grosse Steinblöcke, histori-

sche Fundstellen, Quellen und Denkmäler sowie Naturobjekte wie Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Trockenmauern, Obstgärten und Ahornselven. ~~Nicht unter den Begriff Hecke fallen Bestockungen auf und entlang von Trockenmauern, Lesesteinmauern, Lesesteinwällen und Lesesteinhaufen, sowie Bestockungen mit weniger als 1 Meter Breite. \*~~

<sup>2</sup> Die geschützten Natur- und Landschaftsobjekte dürfen weder beseitigt, beschädigt noch durch andere Massnahmen, die direkt oder indirekt das Objekt gefährden, beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Naturobjekte sind fachgerecht zu unterhalten und bei ihrem natürlichen Abgang in der Regel durch den Eigentümer zu ersetzen. Obstbaumbestände und Ahornselven sind in ihrer Gesamtzahl, respektive in ihrer Ausdehnung zu erhalten, wobei bei Pflegemassnahmen die markanten, älteren Ahornbäume zu erhalten sind.

<sup>4</sup> Hecken über 20 m Länge dürfen pro Jahr maximal auf die Hälfte der Länge auf den Stock gesetzt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Hecken entlang von Trockenmauern und Lesesteinwällen.

<sup>5</sup> Alle Veränderungen, mit Ausnahme der fachgerechten Pflege und der Erneuerung von Obstgärten und Ahornselven, sind bewilligungspflichtig.

<sup>6</sup> Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Objektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit Auflagen erteilen und Ersatzmassnahmen verlangen. Bei einzelnen Natur- und Landschaftsobjekten ist dazu eine formelle Bewilligung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde erforderlich.

## 2.3 Sondernutzungspläne

### 2.3.1 Baulinienplan

#### Art. 47

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt für den Schutz und die Erneuerung des historischen Ortsteils Glarus einen Baulinienplan.

**Baulinienplan  
Ortsteil Glarus**

---

\* Hinweis: Gemäss der kantonalen Genehmigungsverfügung vom 8. Januar 2018 wird Art. 46 Abs. 1 letzter Satz nicht genehmigt. Die Bereinigung der Bauordnung ist zwingend und erfolgt in der nächsten Teilrevision. Bis dahin gilt die kantonale Genehmigungsverfügung vom 8. Januar 2018

## 2.3.2 Überbauungsplan

### Art. 48

**Mindestareal-  
grösse**

<sup>1</sup> Die Mindestarealgrösse zur Erstellung eines Überbauungsplans beträgt 1'400 m<sup>2</sup>. An städtebaulich wichtigen Lagen und bei Baulücken kann der Gemeinderat Abweichungen von der Mindestarealgrösse zulassen.

### Art. 49

**Abweichungen  
gegenüber der  
Regelbauweise  
bei Überbau-  
ungsplänen**

<sup>1</sup> Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein städtebaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.

<sup>2</sup> Gegenüber der Regelbauweise sind im Überbauungsplan höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe um maximal 3.5 m zulässig.

### Art. 50

**Arealabgrenzung,  
Landumlegung**

<sup>1</sup> Ist die Bebauung innerhalb des Überbauungsplangebiets zu etappieren oder umfasst der Überbauungsplan mehrere Grundstücke, so kann die Zuweisung der Grundstücke zum Plangebiet und zu den Bauetappen vor Erlass des Planes, nach Anhören der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, durch den Gemeinderat festgelegt und wenn nötig mittels Landumlegung gemäss Art. 40 RBG bereinigt werden.

<sup>2</sup> Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer der ins Plangebiet einbezogenen Grundstücke haben sich an den Planungskosten nach Weisung des Gemeinderats zu beteiligen.

### Art. 51

**Anmerkung im  
Grundbuch,  
Übersichtliste**

<sup>1</sup> Der Überbauungsplan ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Liste aller mit einem rechtskräftigen Überbauungsplan belegten Parzellen, welche auf der zuständigen Hauptabteilung und via Homepage der Gemeinde eingesehen werden kann.

## 3. Materielles Baurecht

### 3.1 Abmessungen und Immissionstoleranzen

Massgebend sind die Bestimmungen gemäss Kapitel 3 der kantonalen Bauverordnung.

#### Art. 52

<sup>1</sup> Die Grundfläche von Klein- und Nebenbauten darf höchstens 50 m<sup>2</sup>, ihre Fassadenhöhe höchstens 3.30 m und ihre Gesamthöhe höchstens 5.00 m betragen.

**Klein- und Nebenbauten**

#### Art. 53

<sup>1</sup> Anbauten dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, eine Fassadenhöhe von 3.30 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

**Anbauten**

<sup>2</sup> Die Gesamthöhe gemäss Baulinienplan Ortsteil Glarus geht der Bestimmung nach Abs. 1 vor.

#### Art. 54

<sup>1</sup> Untergeschosse dürfen im Mittel höchstens 1.50 m über die Fassadenlinie hinausragen.

**Untergeschosse**

#### Art. 55

<sup>1</sup> Die Kniestockhöhe von Dachgeschossen darf höchstens 1.50 m betragen.

**Dachgeschosse**

#### Art. 56

<sup>1</sup> Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist.

**Attikageschosse**

<sup>2</sup> Dachvorsprünge bis 0.60 m sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig.

<sup>3</sup> In Hanglagen muss die Rückversetzung mehrheitlich talseitig erfolgen.

#### Art. 57

<sup>1</sup> Unterniveaubauten dürfen höchstens 0.80 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

**Unterniveaubauten**

**Vorspringende  
Gebäudeteile****Art. 58**

<sup>1</sup> Vorbehältlich von Art. 15 dieser Bauordnung sind in allen Zonen vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, offene Vortreppen, Vordächer, kleinere technisch bedingte Elemente usw., zulässig.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile in Abstandsbereichen dürfen höchstens 2.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Wo die Fassadenfluchten mit der Grenze des öffentlichen Grundes zusammenfallen, sind folgende vorspringende Gebäudeteile zulässig:

- a) 0.15 m für kleinere technisch bedingte Elemente wie Wasserablaufrohre, Pfeiler, Tür- und Fenstereinfassungen, Fenstergitter usw.
- b) 1.15 m für private Laternen und Lampen, Aushängeschilder und Reklamen, unter Einhaltung einer minimalen Lichthöhe von 2.50 m ab massgeblichem Terrain.
- c) 2.20 m für bewegliche Storen, unter Einhaltung einer minimalen Lichthöhe von 2.50 m über dem massgeblichen Terrain.
- d) 1.50 m für Balkone, Erker und Vordächer, unter Einhaltung einer minimalen Lichthöhe von 3.00 m über dem massgeblichen Terrain. Sie dürfen 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
- e) 1.20 m für Dachvorsprünge inkl. Wasserrinne, unter Einhaltung einer minimalen Lichthöhe von 4.20 m ab massgeblichem Terrain.

<sup>4</sup> Die unter Abs. 3 lit. a) bis e) erwähnten vorspringende Gebäudeteile müssen mindestens 0.30 m vom eigentlichen Fahrprofil zurückversetzt werden.

**Art. 59**

*Massgebend sind die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 eidg. Lärmschutzverordnung*

**Störmass von  
Betrieben**

<sup>1</sup> Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

<sup>2</sup> Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, beschränkt auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten.

<sup>3</sup> Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr oder Betriebslärm verursachen, gelten als stark störend.

## 3.2 Bau- und Schutzvorschriften

### 3.2.1 Anforderungen an Bauten und Anlagen

#### Art. 60

<sup>1</sup> Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen.

***Bauliche Mindest-  
dichte***

<sup>2</sup> Bei Neubauten kann die Baubewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

#### Art. 61

<sup>1</sup> Die Ausführung der Bauten bezüglich Gestaltung, Sicherheit und Hygiene, Energie sowie der Behindertengerechtigkeit richtet sich nach den kantonalen Vorschriften (Art. 47-50 RBG und Art. 67 BauV).

***Ausführung der  
Bauten***

<sup>2</sup> Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material- und Feuchtigkeitsdämmung sowie Schallschutz gelten die anerkannten Regeln der Baukunde, insbesondere die SIA-Normen, als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Naturgefahren.

<sup>3</sup> Bauten, die den anerkannten Regeln der Baukunde (insbesondere der SIA-Normen) widersprechen, können nicht bewilligt werden, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

- Art. 62**  
**Energieeffizienz** <sup>1</sup> Unter Vorbehalt anders lautender Bestimmungen dürfen Aussenhüllen nachgedämmt werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften nach Art. 51 ff. RBG sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen oder allfällige Grünflächenziffer nicht mehr in vollem Masse eingehalten sind.
- Art. 63**  
**Dachformen** <sup>1</sup> Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen sind Flachdächer sowie Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.  
<sup>2</sup> Tonnendächer sind nicht zulässig.
- Art. 64**  
**Dachgestaltung** <sup>1</sup> Sämtliche Bedachungen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Belichtungselemente haben sich betreffend Materialwahl, Detailgestaltung, Grösse, Anordnung und Farbe ruhig in die Dachlandschaft einzufügen. In der Regel ist die Dacheindeckung in dunkler Farbe zu halten oder das Dach zu begrünen.  
<sup>2</sup> Vorbehältlich anders lautender Zonenbestimmungen darf bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten deren Länge bis zu 4/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.  
<sup>3</sup> Der Dachaufbau darf nicht über den First des Hauptbaus ragen.
- 3.2.2 Umgebungsgestaltung**
- Art. 65**  
**Öffentlicher Raum** <sup>1</sup> Als öffentlicher Raum im Siedlungsgebiet gelten öffentlich zugängliche Strassen und Wege, Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, öffentliche Innenhöfe und Grünräume sowie Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toilettenanlagen, Unterführungen etc.  
<sup>2</sup> Der öffentliche Raum und die Übergänge zu den angrenzenden privaten Räume sind, abgestimmt auf den Schutzstatus des Ortsbildes sowie die Anforderungen an ortstypische Gestaltung und Nutzerfreundlichkeit attraktiv zu gestalten.



<sup>3</sup> Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist durch Übersichtlichkeit und Beleuchtung lage- und bedarfsgerecht Rechnung zu tragen.

#### **Art. 66**

<sup>1</sup> In Ergänzung zu den nach Art. 74 lit. f. BauV bewilligungspflichtigen Vorhaben sind auch alle Änderungen in Aussenräumen, die auf den öffentlichen Raum massgebliche Auswirkungen haben wie insbesondere Einfriedungen inkl. Sichtschutzwände, sowie Änderungen der Beleuchtungsart bewilligungspflichtig.

**Qualitative Anforderungen Umgebung**

<sup>2</sup> Angrenzend an den öffentlichen Raum gelten erhöhte gestalterische und angrenzend zum Nichtbaugebiet erhöhte ökologische Anforderungen. Die erforderlichen Massnahmen sind in den Umgebungsplan aufzunehmen.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen und Stützmauern sind, soweit diese vom öffentlichen Raum einsehbar sind, auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen. Stützmauern sind im Regelfall zu begrünen und ab 1.50 m Höhe zu terrassieren. Davon ausgenommen sind Mauern in ortstypischer Bauweise.

<sup>4</sup> Bepflanzungen haben vorzugsweise naturnah und mit standortgerechten Arten zu erfolgen.

#### **Art. 67**

<sup>1</sup> Bei Neuüberbauungen mit mehr als zehn Wohneinheiten müssen bedarfsgerecht zusammenhängende Grünflächen und geeignete Kinderspielplätze ausgeschieden und erstellt werden.

**Spiel- und Erholungsflächen**

<sup>2</sup> Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Alters- und Benutzergruppen entsprechend auszugestalten und müssen den gängigen Normen entsprechen.

#### **Art. 68**

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen sind zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird.

**Lichtemissionen**

<sup>2</sup> Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

<sup>3</sup> In Ergänzung zu den nach Art. 74 lit. f. BauV bewilligungspflichtigen Vorhaben sind Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen bewilligungspflichtig.

<sup>4</sup> Die Beleuchtung von Berggipfeln, Felswänden oder ähnlichen Objekten und Flächen, kann nur in Ausnahmefällen und für kurze Zeit bewilligt werden.

### 3.2.3 Sicherheit und Hygiene

#### Art. 69

##### *Ausrichtung der Wohnungen*

<sup>1</sup> Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind möglichst zu vermeiden.

#### Art. 70

##### *Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume*

<sup>1</sup> Für Neubauten gelten folgende Mindestmasse:

- a. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
  - Lichte Höhe Vollgeschoss:  $\geq 2.30$  m
  - Lichte Höhe Dachgeschoss:  $\geq 2.30$  m auf mindestens  $5 \text{ m}^2$  Fläche
  - Fensterfläche bei Voll- und Attikageschossen:  $\geq 1/10$  der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen und mindestens ein Fenster muss das waagrechte Hinausschauen in aufrechter Haltung ermöglichen)
  - Fensterfläche bei Dachgeschossen mit Schrägdächern:  $\geq 1/15$  der Bodenfläche
  - Wohn- und Schlafräume: Grundfläche  $\geq 8 \text{ m}^2$
- b. Notwendige Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:
  - Abstellraum für eine 1-Zimmer Wohnung mindestens  $4 \text{ m}^2$  (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
  - Abstellraum für jedes weitere Zimmer:  $1 \text{ m}^2$  zusätzlich

<sup>2</sup> Für Umbauten gelten ergänzend zu Abs. 1 folgende Mindestmasse:

a. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:

- Lichte Höhe Vollgeschoss für die zusätzlichen Wohneinheiten:  
≥ 2.20 m
- Lichte Höhe Dachgeschoss für die zusätzlichen Wohneinheiten:  
≥ 2.20 m auf mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche

b. Notwendige Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:

- Keller und / oder Abstellraum pro Wohnung mindestens 4 m<sup>2</sup>

### 3.2.4 Ausstattung

#### Art. 71

<sup>1</sup> Bei Neubauten oder Umbauten mit zusätzlichen Wohneinheiten sind Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen SN Norm zu leichtem Zweiradverkehr.

**Velos,  
Kinderwagen**

#### Art. 72

<sup>1</sup> Ausfahrten dürfen höchstens 12 % Steigung, beziehungsweise Gefälle aufweisen und sollen von der Strassengrenze aus mindestens 1.00 m horizontal verlaufen.

**Ausfahrten,  
Sichtweiten**

<sup>2</sup> Bei Einzelgaragen und Carports kann die Baukommission einen Vorplatz verlangen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne dass Trottoir- oder Fahrbahngebiet beansprucht wird.

<sup>3</sup> Die freie Sicht auf die Strasse muss jederzeit gewährleistet werden.

## 4. Formelles Baurecht

### 4.1 Baubewilligungsverfahren

#### Art. 73

##### **Bauberatung**

<sup>1</sup> Für generelle Vorabklärungen, Interpretation der Vorschriften, mögliche Verfahrensschritte usw. kann bei der Abteilung Hochbau eine Bauberatung eingeholt werden.

#### Art. 74

##### **Bauermittlung**

<sup>1</sup> Für folgende Bauvorhaben ist ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG durchzuführen:

- a) Festlegung und Definition von rückwärtigen Baulinien

<sup>2</sup> Für folgende Bauvorhaben kann die Baukommission ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG verlangen:

- a) Bei Einpassungsfragen in Kernzonen
- b) Innerhalb der überlagernden Garten- und Parkbereiche
- c) Bauvorhaben innerhalb des Hindernisfreihaltegebiets für Anflugschneise (Flugplatz Mollis)

#### Art. 75

##### **Baugesuch**

<sup>1</sup> Das Baugesuch ist bei der Abteilung Hochbau einzureichen.

#### Art. 76

##### **Baufreigabe**

<sup>1</sup> Die Baufreigabe erfolgt gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung und das Vorhandensein aller für die Baufreigabe relevanten Unterlagen.

<sup>2</sup> Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist und die schriftliche Baufreigabe vorliegt.

## 4.2 Umgebungsplan

### Art. 77

<sup>1</sup> In Ergänzung zu den nach Art. 6 der Vollzugsverordnung zur BauV erforderlichen Unterlagen ist dem Baugesuch ein Umgebungsplan beizulegen oder sinngemäss die Umgebung in anderen Baugesuchplänen konkret aufzuzeigen inkl. der Übergangsbereiche zu angrenzenden Parzellen.

*Umgebungsplan*

<sup>2</sup> Darzustellen sind insbesondere Ausgangslage und Neugestaltung des Geländes mit Höhenlinien, alle ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, weitere Ausstattungen wie Beleuchtungen, Entsorgungseinrichtungen, Spielplätze sowie die Materialisierung und Bepflanzung. Je nach Situation sind weitere Angaben notwendig wie Sichtwinkel/-zonen oder Angaben bezüglich der Wirkung auf den öffentlichen Raum.

<sup>3</sup> Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Behörde auf diesen Plan verzichten.

## 4.3 Fachgutachten und Konkurrenzverfahren

### Art. 78

<sup>1</sup> Die Baukommission kann bei Baugesuchen aufgrund bautechnischer oder gestalterischer Überlegungen sowie aus Gründen der Naturgefahren auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten / eine Expertise verlangen.

*Fachgutachten  
und Konkurrenz-  
verfahren*

<sup>2</sup> Als Grundlage für einen Überbauungsplan oder eine Teilzonenplanänderung kann die Baukommission die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens (Architekturwettbewerb / Studienauftrag) auf Kosten der Bauherrschaft verlangen, sofern die gute Gesamtwirkung anderweitig nicht erreicht werden kann.

#### 4.4 Vollzugsrichtlinien, Gebühren

**Vollzug / Benützung des öffentlichen Grundes**

**Art. 79**

<sup>1</sup> Die Benützung des öffentlichen Grundes während der Bauphase ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Grabarbeiten im öffentlichen Grund sind frühzeitig der zuständigen Hauptabteilung anzuzeigen. Es ist eine entsprechende Bewilligung einzuholen.

<sup>3</sup> Nach Beendigung eines Baues ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer desselben verpflichtet, die durch Bauarbeiten verursachten Belagsschäden an Strassen und Trottoirs sowie Schäden an Werkleitungen umgehend zu reparieren.

**Gebühren**

**Art. 80**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen, Depots für Baukontrollen usw.).

#### 4.5 Rechtsmittelverfahren

**Rechtsschutz**

**Art. 81**

<sup>1</sup> Der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 79 RBG.

## 5. Schluss- und Übergangsbestimmungen

### Art. 82

<sup>1</sup> Bei Nutzungsplanungsvorlagen richtet sich das Antragsrecht an die beschlussfassende Gemeindeversammlung nach Art. 17 ff der Gemeindeordnung.

*Antragstellung*

### Art. 83

<sup>1</sup> Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus in Kraft.

*Inkrafttreten*

### Art. 84

<sup>1</sup> Bis zum Vorliegen einer regierungsrätlichen Entscheidung über die Aufnahme der im Anhang aufgeführten Kulturobjekte in das kantonale Schutzinventar gemäss Art. 9 NHG, gelten diese als kommunal geschützte Objekte. Objekte, welche allenfalls nicht in das kantonale Schutzinventar aufgenommen werden, verbleiben im kommunalen Verzeichnis.

*Kommunal geschützte Kulturobjekte*

### Art. 85

<sup>1</sup> Durch diese Bauordnung werden alle früher erlassenen Vorschriften und Bestimmungen, die mit dieser in Widerspruch stehen, aufgehoben, namentlich:

*Aufhebung bisherigen Rechts*

- a) Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Glarus, erlassen von der Gemeindeversammlung am 26. September 1997, genehmigt vom Regierungsrat am 11. August 1998
- b) Nutzungs- und Bauvorschriften der Gemeinde Ennenda, erlassen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2002, genehmigt vom Regierungsrat am 17. Juni 2003
- c) Nutzungs- und Bauvorschriften der Gemeinde Riedern, erlassen von der Gemeindeversammlung am 19. Mai 1998, genehmigt vom Regierungsrat am 1. Dezember 1998
- d) Bauordnung der Gemeinde Netstal, erlassen von der Gemeindeversammlung am 27. März 1992, genehmigt vom Regierungsrat am 24. Mai 1993
- e) Bauordnung der Gemeinde Netstal, erlassen vom Gemeinderat am 23. Dezember 1994

<sup>2</sup> Durch diese Bauordnung werden folgende Überbauungspläne aufgehoben:

*Ortsteil Glarus*

- a) Spezielle Bauvorschriften für die Bauparzellen südlich und westlich der Villa Spälty an der Lurigenstrasse vom 13. August 1992

*Ortsteil Ennenda*

- b) Überbauung Freuliger, 1979/1980



## 6. Anhang

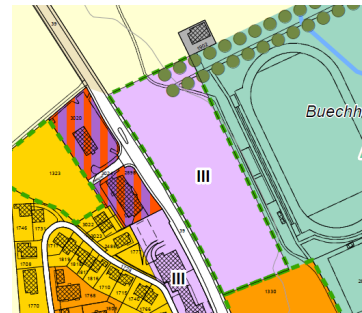
### Anhang I

#### Zielfestlegungen für Gebiete mit Überbauungsplanpflicht

Bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne für die nachfolgenden Gebiete sind die entsprechenden Zielfestlegungen zu berücksichtigen.

Gebiet **Buchholz**, Teil von Parzelle Nr. 1330

- Die zukünftige Bebauung hat sich möglichst gut ins bestehende Ortsbild einzupassen. Der Situation am Ortseingang ist angemessen Rechnung zu tragen.
- Die bestehende Baumallee nördlich des Areals ist zu erhalten, zu erneuern und nach Möglichkeit weiterzuführen.
- Der bestehende Landesfussweg ist zu erhalten. Die Achse des Landesfussweges soll künftig zudem auch als Veloroute nutzbar sein.
- Eine angemessene Durchwegung des Gebietes (Fusswegverbindungen) ist sicherzustellen.



Gebiet **Spielhof**, Parzellen Nr. 25, 2534, 3118, 2676, 435

- Auf dem Areal ist ein städtisches Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln.
- Bei der Planung der Erschliessung ist auf die angrenzende Nutzung (Schule, Kindergarten) Rücksicht zu nehmen.
- Auf die Gestaltung des Strassenraums ist besonderes Augenmerk zu legen.
- Eine angemessene Durchwegung des Gebietes (Fusswegverbindungen) ist sicherzustellen.
- Die Achse zwischen (verlängerter) Hauptstrasse und Spitalstrasse soll künftig als Veloroute gut befahrbar sein.



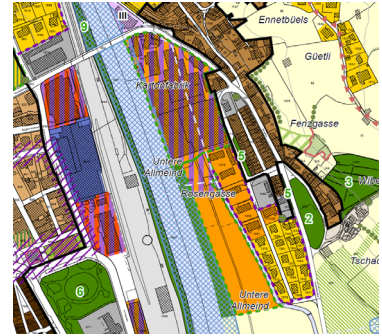
Gebiet **Kasernenareal**, Parzellen Nr. 3224, 1519, 3223, 3228

- Auf dem Areal ist ein städtisches Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln.
- Die Freiräume sind nach verschiedenen Öffentlichkeitsgraden zu gliedern (öffentlich, halböffentlich, privat).
- Auf die angrenzende historische Bebauung ist besonders Rücksicht zu nehmen und der Lage am Siedlungsrand ist angemessen Rechnung zu tragen.
- Eine öffentliche Parkplatznutzung ist sicherzustellen und in das Gesamtkonzept einzubeziehen (Anlage mit mind. 100 Parkplätzen).
- In der Schützenhausstrasse ist optional eine behindertengerechte Bushaltestelle vorzusehen.



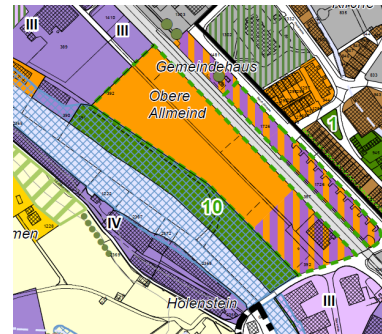
Gebiet **Untere Allmeind, Kartonfabrik**, Parzellen Nr. 229, 193, 191, 192, 197, 196

- Für die beiden Areale ist ein gemeinsames Erschliessungskonzept auszuarbeiten.
- Die Areale sind so zu entwickeln, dass "autoarmes Wohnen" möglich ist.
- Es ist eine optimale Durchwegung für den Langsamverkehr sicherzustellen; der geplante Steg für die Linthüberquerung ist in den Überlegungen einzuplanen.
- Die Freiräume sind nach verschiedenen Öffentlichkeitsgraden zu gliedern (öffentlich, halböffentlich, privat).
- Im südlichen Teil ist die zukünftige Bebauung städtebaulich auf die angrenzende Wohnzone 2 abzustimmen.



Gebiet **Obere Allmeind**, Parzellen Nr. 392 und 1726

- Das nördlich angrenzende Gewerbeareal ist in die Entwicklungsüberlegungen einzubeziehen.
- Das Areal ist so zu entwickeln, dass "autoarmes Wohnen" möglich ist.
- Eine Querung der Bahnlinie ist einzuplanen.
- Es ist eine optimale Durchwegung für den Langsamverkehr sicherzustellen.
- Bei einer allfälligen Überbauung der Parzelle Nr. 1726 sind Ersatzparkplätze sicherzustellen.



## Anhang II

### Störmass der Betriebe

#### Nicht störende Betriebe (Beispiele)

- Bäckereien
- Schumachereien
- Coiffeurläden
- Schneiderateliers
- Ateliers für technische und grafische Berufe
- kleinere kaufmännische Betriebe
- ärztliche Praxisräume
- Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt
- Ladengeschäfte
- Ateliers für stille Berufe
- Gaststätten z.B. Cafe, am Abend geschlossen

#### Mässig störende Betriebe (Beispiele)

- Schreinereien
- Zimmereien
- Schmiede (ohne Hammerschmiede)
- Mechanische Werkstätten
- Gewerbliche Garagen
- Spenglereien
- Autosattlereien
- Gaststätten (z.B. Speiserestaurant mit Abendveranstaltungen)

#### Stark störende Betriebe (Beispiele)

- Kesselschmiede
- Hammerschmiede
- Materialabbau

## **Anhang III**

### **Zweckbestimmungen**

#### Sport- und Intensiverholungszone

- A) Aussensportanlagen, Fussballplatz, Eisanlagen, Sporthalle
- B) Aussensportanlagen, Fussballplatz, Retentionsraum
- C) Badeanlage mit Parkierung (Bauverbot von OMEN nach NISV innerhalb des Untersuchungsperimeters der Hochspannungsleitung)
- D) Sporthalle

#### Grünzone

- 1) Spiel- / Freizeitanlage
- 2) Freizeitgärten
- 3) Rebberg
- 4) Gartenanlage / Parkierung
- 5) Gartenanlage
- 6) Parkanlage, Zentrumspark
- 7) Grün- / Freiraum
- 8) Naturraum
- 9) Uferraum
- 10) Ufer- / Erholungsraum
- 11) Gehölzbereich, Waldrand

## Anhang IV

### Schützenswerte Objekte gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda, 17.6.2003

#### Schützenswerte Gebäude

1. Haus Wiberg
2. Haus Sturmigen
3. Fabrikgebäude der Fa. Jenny & Co, inkl. Kosthaus
4. Fabrikgebäude Jenny
5. Oberes Fabrikgebäude Jenny
6. Fabrikanten Willa D. Jenny
7. Kinderkrippe
8. Villa Wartegg, Villenstrasse 24
9. Villa Fontana, Villenstrasse 22
10. Villa Freuler, Villenstrasse 20
11. Haus Rain
12. Hauptmann-Jenny-Haus
13. Aebli-Haus, Obere Säge 10
14. Cosmus-Jenny-Haus, Obere Säge 6, 8
15. Haus Sunnezyt
16. Brüsselerhaus, Obere Säge 3
17. Mitteldorf 1, 3
18. Nördliche Häuser Kirchweg
19. Südliche Häuser Kirchweg
20. Haus am Bach
21. Gemeindehaus mit Baumgarten
22. Pfarrkirche
23. Altes Schulhaus
24. Pfarrhaus
25. Reihe Dorfstrasse 1, 3, 5
26. Brunnenmeisterhaus, Dorfstrasse 7
27. Mitteldorf 18, 20, 22
28. Haus Halten
29. Alter Sternen, Dorfstr. 14, 16
30. Altes Rathaus
31. Messmerhaus
32. Kapelle

#### Erhaltenswerte Gebäude

33. Villa Streiff
34. Villa Burgenstein

## Naturobjekte

- 35. Quellaufstoss
- 36. Grosser Gäslistein
- 37. Kleiner Gäslistein
- 38. Mütterlistein

## Kulturobjekt

- 41. Mühlestein

## Brunnenanlagen

- 42. Sternenbrunnen
- 43. Bärenbrunnen
- 44. Fridlibrunnen
- 45. Dörflibrunnen

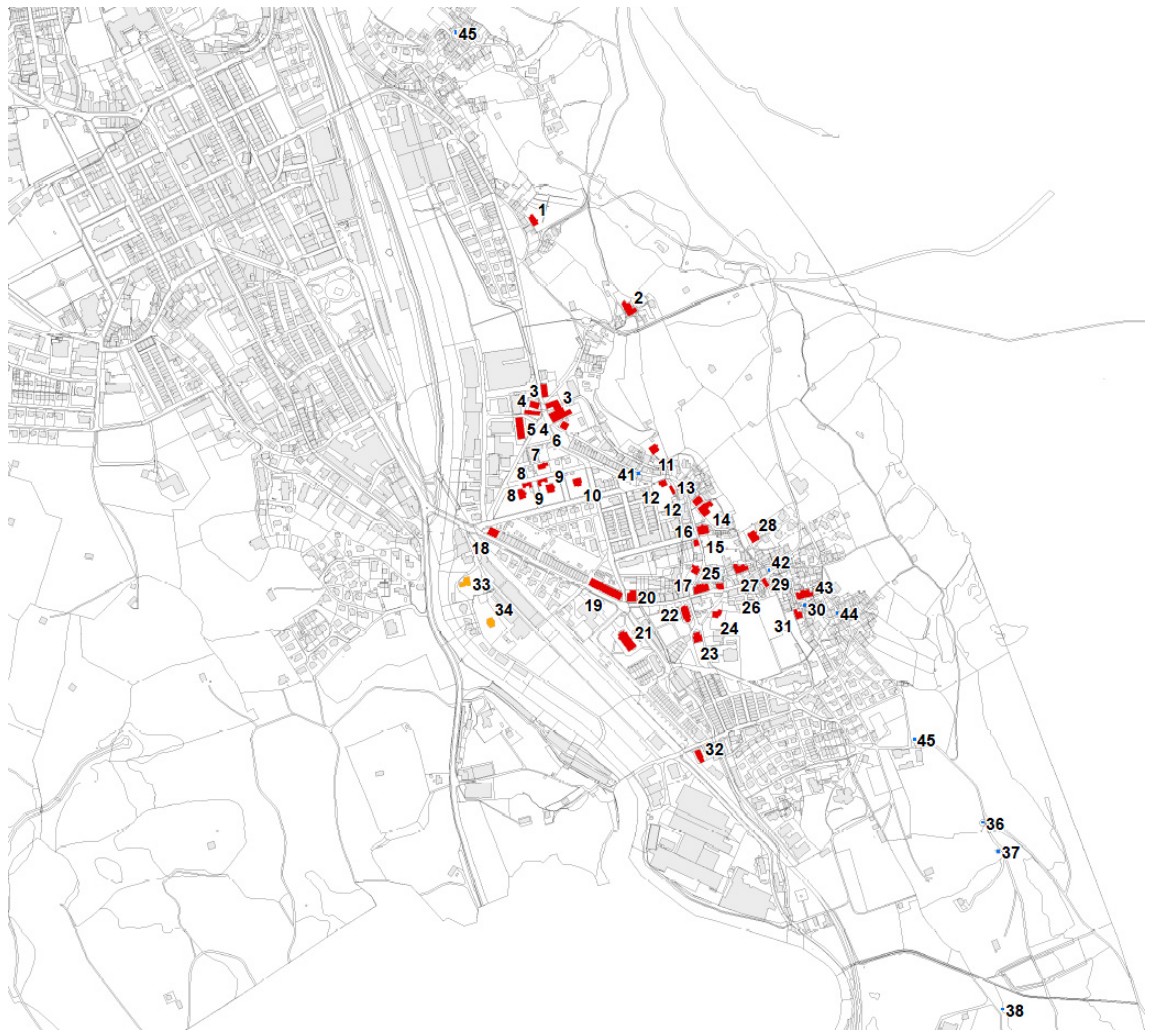


Abbildung 1: Übersicht schützenswerte Objekte gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda, 17.6.2003

## Anhang VI

### Abkürzungsverzeichnis

RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung
NHG	Eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz
NHV	Eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung
RBG	Kantonales Raumentwicklungs- und Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
GV	Gemeindeversammlung
GR	Gemeinderat
BK	Baukommission
GeKo	Gestaltungskommission
SN Norm	Schweizer Norm
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
OMEN	Orte mit empfindlicher Nutzung
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung