Kanton Glarus

Gemeinde Glarus-Nord

Bauordnung

Niederurnen

01.07.2011

~~Rot~~: Streichungen infolge unmittelbarer Anwendung des Raumentwicklungs- und Baugesetztes vom 2. Mai 2010 und der Bauverordnung vom 23. Februar 2011

Genehmigt anlässlich der Gemeindeversammlung	vom 21. Juni 1991
	vom 22. April 1994
	vom 29. Mai 1998
	vom 25. November 2004

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:	K. Hämmerli
Der Gemeindeschreiber:	St. Pleisch

Genehmigt vom Regierungsrat: Glarus,	den 22. Juni 1992
	den 4. Dezember 1995
	den 18. August 1998
	den 15. Februar 2005

Namens des Regierungsrates

Der Ratsschreiber:	Dr. J. Brauchli

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Bestimmungen**	**5**
Art. 1	Geltungsbereich	5
Art. 2	Zweck	5
Art. 3	Zuständigkeiten	5
Art. 4	Ausnahmen	6
II.	**Planungsmittel**	**6**
Art. 5	Richtpläne	6
Art. 6	Nutzungsplan	7
Art. 7	Erschliessungsplan	7
Art. 8	Überbauungsplan	7
Art. 9	Verfahren Bauordnung, Nutzungs- und Erschliessungsplan	8
Art. 10	Verfahren Überbauungsplan: Einleitung	9
Art. 11	Verfahren Überbauungsplan: Erstellung, Genehmigung und Änderungen	10
Art. 12	Verfahren Überbauungsplan: Planungskosten	11
Art. 13	Planungszone	11
III.	**Erschliessungsvorschriften**	**12**
Art. 14	Grundsätze	12
Art. 15	Erschliessungsetappen	12
Art. 16	Grund- und Groberschliessung	13
Art. 17	Feinerschliessung	13
Art. 18	Finanzierung Grund- und Groberschliessung	13
	Beiträge	13
	Gebühren	14
Art. 19	Finanzierung der Feinerschliessung	14
Art. 20	Übernahme privater Erschliessungsanlagen	14
IV.	**Allgemeine Bauvorschriften**	**15**
1.	**Bauvoraussetzungen**	**15**

Art. 21 Baubewilligung 15
Art. 22 Befreiung von der Bewilligungspflicht 16
Art. 23 Baureife 16

2. Ortsbild- und Landschaftsschutz 17
Art. 24 Gestaltung 17
Art. 25 Ortsbildschutz 17
Art. 26 Hochbauverbot 18
Art. 27 Ufer- und Feldgehölz, Baumgruppen, Alleen 18
Art. 28 Einfriedungen, Mauern und Terrainveränderungen 18
Art. 29 Reklamen und Hinweistafeln 19
Art. 30 Antennen 19
Art. 31 Lager- und Abstellplätze, Deponien, Materialabbau 19
Art. 32 Strassen-, Wald- und Gewässerabstand 19

3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen 20
Art. 33 Verkehrssicherheit 20
Art. 34 Zu- und Ausfahrten 20
Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Pflichtparkplätze 21
Art. 36 Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Ersatzabgabe 22
Art. 37 Werkleitungen 22

4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen 23
Art. 38 Ausführung von Bauten und Anlagen: Grundsätze 23
Art. 39 Ausführung von Bauten und Anlagen: Wohnhygiene 23
Art. 40 Ausführung von Bauten und Anlagen: Energiehaushalt 24
Art. 41 Ausführung von Bauten und Anlagen: Schallschutz 24
Art. 42 Emissionen 24
Art. 43 Unverschmutztes Abwasser 25
Art. 44 Bauarbeiten 25
Art. 45 Unterhalt, zerstörte Bauten und Anlagen 26

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum 26
Art. 46 Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes 26

Art. 47 Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke 27

V. Zonenvorschriften 27

1. Zonenarten 27

Art. 48 Kernzone 27

Art. 49 Dorfzone 27

Art. 50 Wohnzonen 28

Art. 51 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 28

Art. 52 Wohn- Gewerbezonen A, B und C 28

Art. 53 Gewerbezone 30

Art. 54 Industriezone 30

Art. 55 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung 30

Art. 56 Freihaltezone 31

Art. 57 Schrebergartenzone 31

Art. 58 Rebbergzone 31

Art. 59 Lager-, Deponie- und Abbauzone 31

Art. 60 Landwirtschaftszone 32

Art. 61 Zone übriges Gemeindegebiet 32

Art. 62 Naturschutzzone 33

Art. 63 Landschaftsschutzzone 33

Art. 64 Grundwasser- und Quellschutzzone 34

2. Zonenschema, Massvorschriften und Messweise 34

Art. 65 Zonenschema 34

Art. 66 Ausnützungsziffer 35

Art. 67 Gebäude- und Firsthöhe 36

Art. 68 Gebäudelänge 36

Art. 69 Gebäudeabstand 36

3. Besondere Bauvorschriften 37

Art. 70 Nutzungsübertragung 37

Art. 71 Nutzungskonzentration 37

Art. 72 Geschlossene Bauweise 38

Art. 73 Bau- und Gestaltungsbaulinie 38

VI. Baubewilligungsverfahren 39

Art. 74 Baugesuch 39

Art. 75 Profile 40

Art. 76 Vorprüfung, Bauberatung 41

Art. 77 Publikation und Einsprachen 41

Art. 78 Bauentscheid 42

Art. 79 Bedingungen und Auflagen, Revers 42

Art. 80 Vorbescheid 42

Art. 81 Baubeginn und Baufristen 43

Art. 82 Bauausführung, Änderung 43

Art. 83 Baukontrollen, Bauabnahme 43

Art. 84 Prüfungs- und Behandlungsgebühren 44

VII. Vollzugs- und Schlussbestimmungen 44

Art. 85 Verantwortlichkeit 44

Art. 86 Strafbestimmungen 44

Art. 87 Einstellung der Bauarbeiten, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes 45

Art. 88 Rechtsmittel 45

Art. 89 Inkrafttreten 45

Anhang 46

Sachregister 46

Anhang Bilder 55

Art. 32 Strassen-, Wald- und Gewässerabstand 55

Art. 34 Zu- und Ausfahrten 56

Art. 66 Ausnützungsziffer 57

Art. 67 Gebäude- und Firsthöhe 57

Art. 67 Gebäude- und Firsthöhe 58

Art. 68 Gebäudelänge 59

Art. 72 Geschlossene Bauweise 59

Die Gemeinde Niederurnen erlässt, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG), die nachstehende Bauordnung

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Geltungsbereich

[1] Die Vorschriften der Bauordnung gelten für das ganze Gemeindegebiet. Sie finden Anwendung auf sämtliche der Bewilligungspflicht unterliegenden Bauten und Anlagen.

[2] Neben den Gemeindebauvorschriften sind die für ein Bauvorhaben anwendbaren Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts einzuhalten.

Art. 2

Zweck

[1] Die Bauordnung ordnet die zweckmässige Nutzung des Bodens und die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Sie fördert insbesondere die Entstehung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen, die Wahrung der Schönheit und Eigenart von Siedlungen und Landschaft sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

Art. 3

Zuständigkeiten

[1] Der Vollzug der Bauordnung sowie die Anwendung eidgenössischer und kantonaler Vorschriften obliegen dem Gemeinderat.

[2] Zur Vorbereitung bestimmt der Gemeinderat eine Baukommission. Der Leiter des Bauamtes nimmt ohne Stimmrecht an den Beratungen teil. Die Baukommission prüft die Baugesuche und stellt dem Gemeinderat Antrag. Sie übt die Bauaufsicht aus und vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates.

[3] Angelegenheiten untergeordneter Natur kann sie, bzw. deren Präsident, selbständig erledigen. Der Gemeinderat ist darüber an der nächsten Sitzung in Kenntnis zu setzen.

[4] Der Gemeinderat und die Baukommission können sachkundige Berater beiziehen.

Art. 4

Ausnahmen

~~1 Liegen ausserordentliche Verhältnisse vor und bedeutet die Einhaltung der Bauvorschriften eine unverhältnismässige Härte, so kann der Gemeinderat Ausnahmen von einzelnen Bestimmungen gewähren, wenn weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.~~

~~2 Ein Anspruch auf Gewährung einer Ausnahme besteht nicht.~~

~~3 Ausnahmen für die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen bzw. deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert, bedürfen gemäss Art. 34, 35 und 36 RBG der Zustimmung der kantonalen Baudirektion.~~

~~4 Die Ausnahmebewilligung kann mit Bedingungen und Auflagen verknüpft und befristet werden.~~

Zu Abs. 1 und 2: Art. 60 RBG ist unmittelbar anwendbar.
Zu Abs. 3 und 4: Art. 61 und 67 RBG sind unmittelbar anwendbar.

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 5

Richtpläne

1 In den Richtplänen werden die Grundzüge der künftigen Nutzung, Gestaltung, Erschliessung und Ausstattung des Gemeindegebietes festgelegt. Die Richtpläne können aus Karte und Text bestehen. Sie berücksichtigen den kantonalen Richtplan und die regionalen Entwicklungskonzepte.

~~2 Die Richtpläne sind für die Gemeindebehörden verbindlich, jedoch nicht für die Grundeigentümer.~~

3 Die Richtpläne werden vom Gemeinderat erlassen. ~~Vor dem Erlass der Richtpläne und deren Änderungen sind sie öffentlich während mindestens 30 Tagen aufzulegen. Während dieser Frist können beim Gemeinderat von jedermann Anregungen eingereicht werden. Dieser nimmt zu den Anregungen Stellung.~~

Art. 17 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 6

Nutzungsplan

[1] Der Nutzungsplan ordnet die Nutzung des Gemeindegebietes. Er bezeichnet Bauzonen, die Land- und Forstwirtschaftszonen, die Schutzzonen und weitere Zonen. Er enthält ferner die Ortsbildschutzgebiete, die schützenswerten Bauten oder Bauteile, die zu erhaltenden Ufer- und Feldgehölze, Baumgruppen und Alleen. Er legt die Gebiete fest, in denen nur auf Grund rechtskräftiger Überbauungspläne Baubewilligungen erteilt werden können. Der Nutzungsplan bezeichnet ausserdem Flächen, die mit einem Hochbauverbot belegt sind.

[2] Die Nutzungszonen können durch Schutz- oder weitere Zonen überlagert werden. In diesen Fällen sind die Vorschriften der Nutzungszone als auch derjenigen Zone einzuhalten, die die Nutzungszone überlagert.

Art. 7

Erschliessungsplan

[1] Der Erschliessungsplan bildet die Grundlage für die Erschliessung des Gemeindegebietes, insbesondere der besiedelten Gebiete. Er bezeichnet in genereller Form die bestehenden und geplanten Strassen, Wege und Parkierungsanlagen, die öffentlichen Versorgungsleitungen und die wichtigsten Versorgungsanlagen. In ihm können die zur Freihaltung von Verkehrsflächen und von wichtigen Versorgungsleitungen erforderlichen Baulinien gezogen werden.

[2] Der Erschliessungsplan dient als Grundlage für die generellen Projekte und für die Bemessung der Erschliessungsbeiträge. ~~Er legt die von der Gemeinde und den Privaten zu tragenden Kostenanteile an den Verkehrsanlagen fest.~~

[3] Der Erschliessungsplan kann in Teilpläne unterteilt werden.

Massgebend ist das Erschliessungsreglement.

Art. 8

Überbauungsplan

[1] Der Überbauungsplan regelt die Überbauung und Erschliessung eines zweckdienlich abgegrenzten Gebietes der Bauzonen. Die Gebiete können unterteilt werden, sofern es sich als zweckmässig erweist und die Überbauung und Erschliessung des gesamten Pflichtgebietes nicht negativ präjudiziert wird.

[2] Der Überbauungsplan enthält in der Regel:

a) Angaben über die Bauweise, Lage und Stellung der Bauten und Anlagen sowie Nutzungsverlegungen und -konzentrationen;

b) die bestehenden und vorgesehenen Erschliessungseinrichtungen;

c) die bisherigen und zukünftigen Grundstücksgrenzen;

d) Vorschriften über Stellung und Gestaltung der Bauten, die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen und allfälliger gemeinschaftlicher Einrichtungen.

[3] Sofern der Überbauungsplan in der Kernzone mindestens ein Gebiet von 2000 m^2 umfasst, können bei besonderen ortsbaulichen Leistungen Ausnahmen von der Einhaltung der Gebäudeabstände, der Gebäudelänge sowie die Erhöhung der Gebäudehöhe für einzelne Bauten bis 3.0 m bewilligt werden. Bei Überbauungsplänen in der Dorfzone, die mindestens 2000 m^2 umfassen und bei Überbauungsplänen in den übrigen Bauzonen, die mindestens 4000 m^2 umfassen, kann zudem die Ausnützungsziffer um 0.15 heraufgesetzt werden, sofern besondere ortsbauliche Leistungen vorliegen.

[4] Als besondere ortsbauliche Leistungen gelten z.B. verdichtete Bauweise mit attraktivem Wohnumfeld, die Schaffung zusammenhängender Grünflächen, die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr, die weitgehend unterirdische Anordnung der zu erstellenden Abstellplätze.

[5] Gegenüber Bauten ausserhalb des Überbauungsplangebietes gelten in jedem Fall die vorgeschriebenen Gebäudeabstände.

[6] Für Überbauungspläne gemäss Abs. 3 gilt das Verfahren von Art. 10 und 11. Werden im Überbauungsplan weitergehende oder zusätzliche Ausnahmen vorgesehen, gilt sinngemäss das Verfahren für Erstellung oder Änderung des Nutzungsplans (Art. 9).

Art. 9

Verfahren Bauordnung, Nutzungs- und Erschliessungsplan

~~[1] Erlass und Änderung der Bauordnung sowie des Nutzungs- und Erschliessungsplanes unterliegen der Abstimmung in der Gemeinde. Bauvorschriften und Pläne sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist in der ortsüblichen Weise bekanntzugeben.~~

~~[2] Während der Auflagefrist kann jedermann, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist zu begründen.~~

~~[3] Die Auflage ist zu wiederholen, wenn die Bauvorschriften oder Pläne nach der Auflage wesentliche Änderungen erfahren. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle einer zusätzlichen öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zur Einsprache eingeräumt werden.~~

~~[4] Der Gemeinderat entscheidet über die eingegangenen Einsprachen. Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates kann binnen 30 Tagen beim Regierungsrat und gegen dessen Entscheide nach Massgabe des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.~~

~~[5] Die Abstimmung über die Bauordnung, den Nutzungs- und Erschliessungsplan in der Gemeinde ist nach dem Abschluss der Einspracheverfahren durchzuführen. In Ausnahmefällen kann die Abstimmung vor dem Abschluss aller Einspracheverfahren durchgeführt werden.~~

Zu Abs. 1 – 3 und 5: Art. 24- 29 RBG sind unmittelbar anwendbar.
Zu Abs. 4: Art. 79 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 10

Verfahren Überbauungsplan: Einleitung

[1] Das Überbauungsplanverfahren wird nach Orientierung der Betroffenen durch Beschluss des Gemeinderates eingeleitet. Die Einleitung erfolgt von Amtes wegen oder wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer verlangt, denen mehr als die Hälfte des Überbauungsplangebietes gehört.

[2] Der Einleitungsbeschluss hat Angaben über den Zweck und die Abgrenzung des Überbauungsplangebietes zu enthalten. Er ist öffentlich bekanntzugeben und den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Gegen die Einleitung des Überbauungsplanverfahrens kann beim Gemeinderat innert 30 Tagen seit der Publikation Einsprache erhoben werden.

Art. 24- 29 RBG sind unmittelbar anwendbar.

Art. 11

Verfahren Überbauungsplan: Erstellung, Genehmigung und Änderungen

[1] Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeinderat den Überbauungsplan ausarbeiten. Den Grundeigentümern ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken. Auf Antrag der Überbauungsplanbeteiligten kann der Gemeinderat die Erstellung des Planes den beteiligten Grundeigentümern überlassen.

[2] Der Überbauungsplan wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat gibt die Auflage in ortsüblicher Weise bekannt. Die beteiligten Grundeigentümer sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

[3] Während der Auflagefrist kann jedermann, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist zu begründen. Die Auflage ist zu wiederholen, wenn der Überbauungsplan nach der Auflage wesentliche Änderungen erfährt. Betreffen die Änderungen lediglich einzelne Grundeigentümer, so kann anstelle einer zusätzlichen öffentlichen Auflage diesen persönlich die Möglichkeit zur Einsprache eingeräumt werden.

[4] Nach Abschluss des Auflage- und Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeinderat über die Genehmigung des Überbauungsplans. Gegen diesen Entscheid kann binnen 30 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

[5] Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeinderat zu Lasten der Grundeigentümer des Überbauungsplangebietes den Überbauungsplan im Grundbuch anmerken. [1]

[6] Haben sich die Verhältnisse seit der Genehmigung des Überbauungsplans erheblich geändert, kann der Gemeinderat Überbauungspläne ganz oder teilweise aufheben oder abändern. Die Betroffenen sind vorgängig anzuhören. Für die Aufhebung oder die Änderung gelten die Bestimmungen über die Einleitung und Genehmigung des Überbauungsplans.

Art. 25 – 29 und 79 RBG sind unmittelbar anwendbar.

[1] Infolge übergeordneter Gesetzesvorschriften ist der Hinweis betr. Grundbuchanmerkung unerheblich.

Art. 12

Verfahren Überbauungsplan: Planungskosten

[1] Die Kosten der Überbauungsplanung einschliesslich der Kosten einer allfälligen Baulandumlegung oder Grenzbereinigung mit den zugehörenden Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie der Aufwand der Gemeinde für die Prüfung des Überbauungsplans gehen vollumfänglich zu Lasten der Beteiligten des Überbauungsplans.

[2] Die Planungskosten sind in der Regel nach der Fläche ihrer Grundstücke auf die Grundeigentümer zu verteilen. Das Vorteilsprinzip ist angemessen zu berücksichtigen. Planungskosten, die bloss einzelne Grundeigentümer betreffen, sind allein diesen zu belasten.

[3] Die Kostenanteile werden nach Abschluss der Überbauungsplanung mit der Zustellung des Kostenverteilers zur Bezahlung fällig. Der Gemeinderat kann jedoch die Beteiligten bereits während des Verfahrens zur Leistung von Kostenvorschüssen verpflichten. In Rechnung gestellte Kostenanteile sind innert 60 Tagen zu bezahlen.

~~Art. 13~~

~~Planungszone~~

~~[1] Muss der Nutzungsplan angepasst werden, kann der Gemeinderat für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen für die Dauer von einem Jahr bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.~~

~~[2] Der Gemeinderat kann die Dauer der Planungszone bis längstens für insgesamt 5 Jahre erstrecken. Vorbehalten bleiben weitere Verlängerungen gemäss Art. 17 RBG.~~

Art. 31 und 32 RBG sind unmittelbar anwendbar.

III. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 14

Grundsätze

[1] Die Gemeinde sorgt gemäss dem Nutzungsplan und nach den kommunalen und übergeordneten Vorschriften für den zeitgerechten Bau und den Unterhalt der öffentlichen Grund- und Groberschliessungsanlagen.

[2] Im Interesse einer haushälterischen Verwendung der verfügbaren Mittel erfolgt die Erschliessung der Bauzonen in Etappen.

Art. 15

Erschliessungsetappen

[1] Die Grund- und Groberschliessung der Bauzonen erfolgt nach Massgabe der geplanten Entwicklung in zwei Etappen. Diese sind im Nutzungsplan festgehalten.

[2] In der ersten Erschliessungsetappe sind die Erschliessungsanlagen ausgeführt oder abgeklärt. Die Gemeinde sorgt nach Massgabe der bewilligten Kredite für die Ergänzung der öffentlichen Erschliessungseinrichtungen.

[3] In der zweiten Erschliessungsetappe sind noch keine oder nicht sämtliche öffentlichen Erschliessungsanlagen erstellt. Die fehlenden Anlagen werden erstellt, wenn ein ausgewiesener Bedarf an Bauland besteht oder wenn es die Mehrheit der interessierten Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des zu erschliessenden Gebietes gehört, schriftlich beantragt. Der Gemeinderat kann in diesem Fall die Erschliessung davon abhängig machen, dass ein allfälliger Gemeindeanteil an der Finanzierung von den Grundeigentümern bis zur Umteilung des Gebietes in die erste Etappe zinslos vorfinanziert wird.

[4] Umteilungen von der zweiten in die erste Erschliessungsetappe erfolgen durch Gemeindeversammlungsbeschluss.

[5] Der Gemeinderat kann Baubewilligungen in der zweiten Etappe erteilen, wenn die Erstellung der erforderlichen Erschliessungsanlagen nach den Richtlinien der Gemeinde auf Kosten der Interessierten sichergestellt ist.

Art. 16

Grund- und Groberschliessung

[1] Die Grunderschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz, die Wasserversorgungs-, die Abwasserreinigungs- sowie die Kehrichtbeseitigungs- und übrigen Entsorgungsanlagen wie Kompostierung.

[2] Die Groberschliessung umfasst die Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie die Hauptleitungen und zugehörenden Anlagen der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung.

[3] Zu den Anlagen der Grob- und Grunderschliessung zählen in der Regel die Land- und Forstwirtschaftswege sowie die Rad-, Fuss- und Wanderwege.

Art. 17

Feinerschliessung

[1] Die Feinerschliessung umfasst die Quartierstrassen sowie gemeinsame Anlagen, die mehreren Grundeigentümern dienen. Dazu gehören ferner alle Zufahrten und die Anschlussleitungen einzelner Grundstücke an die öffentlichen Anlagen der Grund- oder Groberschliessung.

[2] Für die Ausgestaltung und Benützung der Anlagen der Feinerschliessung gelten die Bestimmungen der von der Gemeinde erlassenen Erschliessungsreglemente sowie die Vorschriften der Überbauungspläne.

Art. 18

Finanzierung Grund- und Groberschliessung

[1] Die Finanzierung der Öffentlichen Anlagen der Grund- und Groberschliessung ist Sache der Gemeinde. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Grundeigentümerbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren.

Beiträge

[2] Grundeigentümerbeiträge an den Bau und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen sind gestützt auf den Erschliessungsplan im Rahmen des durchzuführenden Perimeterverfahrens zu leisten. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, der dem Grundeigentümer aus der Erstellung, dem Ausbau oder der Abänderung solcher Anlagen erwächst. Wird der Ausbau allein von einzelnen Verursachern hervorgerufen**,** kann die Gemeinde diesen die gesamten Mehrkosten überbinden.

Gebühren

[3] Die Gemeinde erhebt für den direkten oder indirekten Anschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen Anschlussgebühren.

[4] Für die Deckung der laufenden Kosten der Gemeinde für den Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen, für die Wasserversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung erhebt sie periodische Benützungsgebühren.

[5] Die Anschluss- und Benützungsgebühren haben den Gesamtaufwand der Gemeinde für die betreffenden Einrichtungen zu decken. Die Gemeinde erlässt dazu die erforderlichen Reglemente.

Art. 19

Finanzierung der Feinerschliessung

[1] Die Finanzierung der Anlagen der Feinerschliessung sowie der privaten Erschliessungseinrichtungen ist Sache der Grundeigentümer.

[2] Die Gemeinde kann durch Beschluss des Gemeinderates Anlagen der Feinerschliessung oder private Anlagen erstellen sowie deren Unterhalt und die Schneeräumung übernehmen, sofern der Ersatz der ihr anfallenden Kosten mittels Vertrag geregelt ist.

Art. 20

Übernahme privater Erschliessungsanlagen

[1] Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers private Erschliessungsanlagen, die dem Gemeingebrauch dienen und den technischen Anforderungen genügen, zu übernehmen, sofern die Anlagen unentgeltlich und in gutem Zustand abgetreten werden.

[2] Für die allfällige Loskaufsumme gilt sinngemäss Art. 28 Abs. 4 des kantonalen Strassengesetzes

Zu Art. 18 – 20: Massgebend ist das Erschliessungsreglement.

IV. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

1. Bauvoraussetzungen

Art. 21

Baubewilligung

[1] Wer Bauten oder Anlagen errichten, ändern oder abbrechen will, bedarf einer Baubewilligung.

~~[2] Der Bewilligungspflicht unterliegen insbesondere:~~

~~a) Neubauten sowie Umbauten und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden, eingeschlossen Erneuerungen, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten;~~

~~b) Änderung der Zweckbestimmung bestehender Bauten und Anlagen;~~

~~c) Abbruch von Bauten oder Gebäudeteilen;~~

~~d) alle baulichen Massnahmen an geschützten Bauten oder Bauteilen;~~

~~e) Kleinbauten und provisorische Bauten sowie Fahrnisbauten, Wohnwagen und ähnliche Objekte, die mehr als einen Monat im Jahr auf der gleichen Liegenschaft aufgestellt werden und als Ersatz für feste Bauten dienen;~~

~~f) Erschliessungsanlagen wie Zufahrten, Parkplätze, Wasser- und Kanalisationsleitungen und dergleichen;~~

~~g) Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen;~~

~~h) Lagerplätze, Materialentnahmestellen wie z.B. Kiesgruben, Deponien für Abfälle, Bauschutt und dergleichen sowie Düngerstätten;~~

~~i) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Wärmepumpen sowie Aussenantennen und Funkmasten;~~

~~k) Reklameeinrichtungen wie Leuchtreklamen, Firmentafeln, Schaukästen und dergleichen;~~

~~l) Camping- und Caravanplätze.~~

[3] Neubauten, Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten ausserhalb der Bauzonen bedürfen der Zustimmung der ~~Baudirektion~~ zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde. Ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind nichtig.

Art. 73 - 75 BauV sind unmittelbar anwendbar.

~~**Art. 22**~~

Befreiung von der Bewilligungspflicht

~~[1] Der Bewilligungspflicht unterliegen nicht:~~

~~a) Bauten und Anlagen, die die folgenden Höchstmasse nicht überschreiten: eine Höhe von 2 m vom gewachsenen Boden aus gemessen, eine Gesamthöhe von 2 m, eine Fläche von 10 m^2 oder einen Rauminhalt von 20 m^3.~~

~~b) Firmentafeln und Reklamen von weniger als 0.25 m^2, sofern sie keinen öffentlichen Boden oder Luftraum beanspruchen;~~

~~c) Baubaracken sowie Baureklamen entlang Privat- und Gemeindestrassen für die Zeit der Bauarbeiten, ausgenommen Wohnbaracken;~~

~~d) Einfriedungen sowie Stütz- und Futtermauern von weniger als 0.8 m Höhe und einem Grenzabstand von mehr als 0.5 m;~~

~~e) Viehweidezäune und Zäune ausserhalb der Bauzonen, sofern sie der Land- und Forstwirtschaft dienen und nicht höher als 1.2 m sind.~~

Art. 73 - 75 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Art. 23

Baureife

[1] Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, sofern das Grundstück baureif ist. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn:

a) seine Form und Grösse eine zonengemässe Überbauung gestattet und wenn eine im betreffenden Gebiet vorgesehene Erschliessung, Baulandumlegung oder Überbauungsplanung nicht präjudiziert wird und

b) die für die betreffende Nutzung erforderliche, vorschriftsgemässe Erschliessung vorhanden ist oder nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erstellt wird.

[2] Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin der für die Erschliessung erforderlichen Anlagen oder des hiefür benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn sich die Bauherrschaft über den Besitz der erforderlichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Anlagen ausweist.

vgl. Art. 45 RBG

2. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 24

Gestaltung

[1] Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung gewährleistet ist. Bauten, die das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild stören oder beeinträchtigen, sind untersagt.

[2] Der Gemeinderat kann zugunsten einer besseren Einordnung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild angemessene Auflagen bezüglich der Baugestaltung, der Stellung der Bauten und der Umgebungsgestaltung machen. Offensichtliche Missstände sind auf Weisung des Gemeinderates auf Kosten des Grundeigentümers zu beheben.

vgl. Art. 47 RBG und Art. 67 BauV

Art. 25

Ortsbildschutz

[1] Der Nutzungsplan legt die Ortsbildschutzgebiete, die schützenswerten Bauten, Bauteile und Anlagen sowie die Gebiete mit Hochbauverbot fest.

[2] Die Bauten und Anlagen in den Ortsbildschutzgebieten sind zu erhalten, soweit sich nicht ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt.

[3] Innerhalb der Ortsbildschutzgebiete haben sich Ersatz-, Neu- und Anbauten sowie die Umgebungsgestaltung bezüglich Volumen, äusserer Erscheinung, Dachgestaltung und der Gestaltung der Umgebung derart in das vorherrschende Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Soweit der Ortsbildschutz Abweichungen von der Regelbauweise erfordert, können sie gestützt auf Art. 4 der Bauordnung ausnahmsweise bewilligt werden.

[4] Der Abbruch bestehender Bauten in den Ortsbildschutzgebieten wird nur erlaubt, wenn die Baubewilligung für einen Neubau, dessen Ausführung gesichert ist, gleichzeitig erteilt wird und der Neubau die ortsbauliche Bedeutung der abzubrechenden Baute wahrt oder das Ortsbild mit dem Neubau verbessert wird. Ferner können Abbrüche bestehender Bauten auch ohne Ersatz durch einen Neubau bewilligt werden, wenn die entstehende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Freihaltung sonst im öffentlichen Interesse liegt.

[5] Die im Nutzungsplan bezeichneten schützenswerten Bauten, Bauteile und Anlagen sind zu erhalten. Ihre Beseitigung oder die Beeinträchtigung ihrer Schutzwürdigkeit darf nur bewilligt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt. Bauliche Änderungen und Zweckänderungen bedürfen der vorangehenden Bewilligung der kantonalen ~~Baudirektion~~ Natur- und Heimatschutzkommission. Soweit nicht der Schutzumfang aus dem Nutzungsplan hervorgeht, bestimmt der Gemeinderat durch Vereinbarung mit dem Grundeigentümer, besondere Verfügungen oder den detaillierten Schutzumfang im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Art. 26

Hochbauverbot

[1] Die mit einem Hochbauverbot belegten Flächen dürfen oberirdisch nicht überbaut werden. Sie können, soweit sie zu den Bauzonen gehören, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer einbezogen werden.

Art. 27

Ufer- und Feldgehölz, Baumgruppen, Alleen

[1] Die in den Nutzungsplänen eingetragenen Ufer- und Feldgehölze, Baumgruppen sowie Alleen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Das gelegentliche Zurückschneiden von Hecken sowie Ufer- und Feldgehölzen ist schonend und ausserhalb der Vegetationszeit vorzunehmen, sodass jeweils ein Teil der einzelnen Gruppe stehen bleibt. Das Abbrennen der Sträucher oder der abgeschnittenen Äste und dergleichen ist auf diesen Flächen verboten.

[2] Der Bestand grossstämmiger Laubbäume ist zu erhalten. Abgänge, insbesondere bei Alleen, sind durch Pflanzungen mit standortgerechten einheimischen Arten zu ersetzen.

Art. 28

Einfriedungen, Mauern und Terrainveränderungen

[1] Einfriedungen, wie Zäune, Mauern und Lebhäge sind gut zu gestalten und haben sich in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Mauern sind, soweit sie nicht der Begrenzung des Strassenraums dienen, auf das Unerlässliche zu beschränken.

[2] Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie sich ins Landschaftsbild gut einfügen. Unumgängliche Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nach dem Abschluss zu begrünen oder mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Art. 29

Reklamen und Hinweistafeln

[1] Reklamen dürfen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort angebotenen oder hergestellten Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden.

[2] Hinweistafeln dürfen das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

[3] Vorbehalten bleibt die kantonale Verordnung über das Plakat- und Reklamewesen.

Art. 30

Antennen

[1] Neue Aussenantennen einschliesslich Parabolantennen sind gestattet, wenn kein Anschluss an eine bestehende Anlage möglich und zumutbar ist.

[2] Der Gemeinderat kann bei der Erstellung von Gebäuden oder Gebäudegruppen Gemeinschaftsantennen vorschreiben und das anschlusspflichtige Gebiet bestimmen.

Art. 31

Lager- und Abstellplätze, Deponien, Materialabbau

[1] Lager- und Abstellplätze, sowie Gruben, Deponien und der Abbau von Materialien ausserhalb der Bauzonen dürfen nur in einer dafür ausgeschiedenen besonderen Zone bewilligt werden. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen (z.B. Gewässer- und Umweltschutzgesetzgebung).

[2] Sie dürfen die bauliche und landschaftliche Umgebung nicht beeinträchtigen. Nach Möglichkeit sind Randbepflanzungen vorzusehen.

Art. 32

Strassen-, Wald- und Gewässerabstand

[1] Sofern keine rechtsgültigen Baulinien oder Schutzzonen bestehen, gelten gegenüber Strassen, ~~Wald und Gewässern~~ die nachfolgenden Abstände:

a) Kantonsstrassen 6 m
Gemeindeverbindungsstrassen 5 m
Gemeindestrassen 4 m
übrige, dem öffentlichen Verkehr dienende Strassen 3 m

~~b) Waldrändern 15 m~~

~~c) Gewässern innerhalb der Bauzonen 5 m~~
~~Linthkanal 30 m~~
~~übrige Gewässer ausserhalb der Bauzonen 10 m~~

[2] In der Kern- und Dorfzone kann der Strassenabstand, ausgenommen Kantonsstrasse, vom Gemeinderat aus gestalterischen oder ortsbaulichen Gründen reduziert werden. Die Situierung von Hauptbauten richtet sich dabei nach ortsbaulichen Kriterien, insbesondere nach den bestehenden Baufluchten.

Art. 53 und 54 RBG sind unmittelbar anwendbar.

3. Verkehrs- und Versorgungsanlagen

Art. 33

Verkehrssicherheit

[1] Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze sowie Einfriedungen und Pflanzen dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden.

[2] Der Gemeinderat kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen, Einfriedungen und Pflanzen im Interesse der Verkehrssicherheit verfügen.

[3] Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 34

Zu- und Ausfahrten

[1] Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 2.5 m Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern.

[2] Rampen dürfen eine maximale Neigung von 15 % aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 3.5 m Länge vorhanden sein.

[3] Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kern- und Dorfzone, kann der Gemeinderat davon abweichende Masse gestatten.

[4] Der Gemeinderat kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist.

Art. 35

Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Pflichtparkplätze

[1] Bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offenzuhalten.

~~[2] Es sind bereitzustellen bei:~~

- ~~Wohnbauten — 1 Platz pro Wohnung bis100 m2 Bruttogeschossfläche, darüber 2 Plätze~~
- ~~Büro- u. Kleingewerbebauten — 1 Platz pro 30 m2 Bruttogeschossfläche~~
- ~~Verkaufslokale — 1 Platz pro 20 m2 Ladenfläche~~
- ~~Pensionen, Hotels — 1 Platz pro 3 Fremdenbetten~~
- ~~Restaurants — 1 Platz pro 5 Sitzplätze (ohne Hotelspeisesäle)~~

~~[3] Für andere Bauten und Anlagen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei er die VSS-Normen berücksichtigt.~~

[4] Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.

[5] Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können zur Schaffung von Abstellplätzen oder zur Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage verpflichtet werden, sofern es die Verkehrsverhältnisse erfordern.

Art. 71 BauV ist unmittelbar anwendbar.

Art. 36

Abstellplätze für Motorfahrzeuge: Ersatzabgabe

[1] Ist die Anlage von Abstellplätzen auf eigenem oder durch vertragliche Abmachung gesichertem fremdem Boden nicht möglich und ist der Grundeigentümer auch nicht an einer Gemeinschaftsanlage beteiligt, hat er eine einmalige Ersatzabgabe zu bezahlen.

[2] Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz in der Kern- und Dorfzone Fr. 5‘000.-, in den übrigen Zonen Fr. 3‘500.-. Dieser Betrag entspricht dem Landesindex der Konsumentenpreise am 31. Mai 1990 von 120.7 Punkten (Basis Dez. 1982). Verändert sich der Index um jeweils 10 % der Punkte, erhöht oder ermässigt sich die Ersatzabgabe ebenfalls um 10 %.

[3] Die Ersatzabgabe wird dem Abgabepflichtigen mit der Baubewilligung in Rechnung gestellt und ist vor Baubeginn zu bezahlen. Die Ersatzbeiträge sind für die Erstellung öffentlicher Parkplätze zu verwenden.

Art. 37

Werkleitungen

[1] Öffentliche Werkleitungen werden in der Regel im Strassengebiet oder innerhalb genehmigter Baulinien verlegt. Muss eine öffentliche Leitung Privatgrundstücke durchqueren, so sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Anlage öffentlicher Leitungen und Schächte auf ihrem Boden gegen angemessene Entschädigung zu dulden. Die Entschädigung wird im Streitfall durch die zuständigen Instanzen festgesetzt.

[2] Das Durchleitungsrecht für private Leitungen richtet sich nach Art. 691 ZGB.

[3] Die Eigentümer bestehender privater Leitungen sind verpflichtet, andern Grundeigentümern die Mitbenützung ihrer Leitungen gegen angemessene Entschädigung zu gestatten. Die Entschädigung wird im Streitfall durch den Gemeinderat festgesetzt.

4. Ausführung, Betrieb und Unterhalt von Bauten und Anlagen

Art. 38

Ausführung von Bauten und Anlagen: Grundsätze

[1] Alle Bauten und Anlagen haben jede mögliche Rücksicht auf die Reinheit der Luft und der Gewässer, auf die Natur und auf das Wohlbefinden der Bewohner zu nehmen. Bei Bauten mit erheblichem Publikumsverkehr und bei Verkehrsanlagen ist auf die Bedürfnisse behinderter Personen Rücksicht zu nehmen.

[2] Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind den Bewohnern dauernd angemessene Grünflächen zur Nutzung und Bepflanzung zur Verfügung zu stellen. Es sind zudem gut besonnte, windgeschützte Kinderspielplätze in ausreichender Grösse abseits vom Verkehr anzulegen. Ferner sind genügend Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder sowie ab 10 Wohnungen ein Freizeitraum von mindestens 30 m2 auszuweisen.

[3] Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten schweizerischen Regeln der Baukunde zu erstellen. Sie haben den geltenden gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften des Arbeitsrechtes, der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung zu genügen. Bauten mit Wohn- und Arbeitsräumen haben ferner auch die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung zu erfüllen.

[4] Bestehende Bauten und Anlagen, die den gesetzlichen Anforderungen nicht mehr genügen, sind bei Umbauten und Renovationen den geltenden Vorschriften anzupassen, soweit dies technisch möglich und für den Eigentümer zumutbar ist.

Art. 39

Ausführung von Bauten und Anlagen: Wohnhygiene

[1] Wohn- und Schlafräume müssen mit einer Aussenwand mindestens zu 3/4 der Raumhöhe über den gewachsenen Boden hinausragen. Bei Räumen mit zwei Aussenwänden müssen diese mindestens im Mittel zu 2/3 der Raumhöhe über den gewachsenen Boden hinausragen.

[2] Arbeitsräume im Untergeschoss sind erlaubt. Diese müssen jedoch einwandfrei belüftet und isoliert sein.

Art. 40

Ausführung von Bauten und Anlagen: Energiehaushalt

[1] Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in energetischer Hinsicht den geltenden Vorschriften entsprechen.

[2] Werden an bestehenden Bauten oder Anlagen Nachisolationen ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen sowie Grenz- und Gebäudeabständen um Isolationsstärke abgewichen werden.

vgl. Art. 49 RBG

Art. 41

Ausführung von Bauten und Anlagen: Schallschutz

[1] Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen werden nur bewilligt, wenn sie in bezug auf den Schallschutz den geltenden Vorschriften entsprechen.

[2] Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungsgrenzwerte sind aus dem Nutzungsplan ersichtlich.

Art. 42

Emissionen

[1] Bauten und Anlagen werden nur bewilligt, wenn sie den geltenden Vorschriften zur Begrenzung der Umweltbelastung genügen. Ihre Zulässigkeit in den verschiedenen Zonen richtet sich nach dem Mass der von ihnen erzeugten Emissionen. Bei der Beurteilung der Emissionen ist auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

[2] Es werden nicht störende, mässig störende und stark störende ortsfeste Anlagen unterschieden.

a) Als nicht störend gelten Bauvorhaben, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zu erfüllen.

b) Als mässig störend gelten Bauvorhaben mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und sich auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränken. Sie haben mindestens die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen.

c) Bauvorhaben mit weitergehenden Emissionen gelten als stark störend. Sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zu erfüllen.

[3] Bestehende Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht genügen, unterliegen der Sanierungspflicht nach der Umweltschutzgesetzgebung.

[4] In der Landwirtschaftszone müssen Schweinestallungen und andere zulässige Bauten mit grosser Emissionserwartung von den Bauzonen so weit entfernt sein, dass die Immissionen für die betreffenden Zonen sich nicht stärker auswirken, als sie zonengemäss erlaubt sind. Der Gemeinderat legt den erforderlichen Abstand unter Berücksichtigung der Emissionsstärke, der Topographie, der Windverhältnisse und der übrigen massgebenden Faktoren im Einzelfall fest.

Art. 43

Unverschmutztes Abwasser

[1] Unverschmutztes Abwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern zu lassen oder in offene Gewässer abzuleiten. Es darf nicht auf öffentliche Strassen, Wege und Plätze abgeleitet werden.

Art. 44

Bauarbeiten

[1] Bei Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz von Personen, Sachen und Umwelt erforderlichen Massnahmen zu treffen.

[2] Bei Bauarbeiten, die Emissionen verursachen, bestimmt der Gemeinderat die Bauzeiten und allenfalls andere erforderliche Abwehrmassnahmen.

[3] Baustellenabwasser ist je nach Abwasserart und Anfall gemäss der einschlägigen kantonalen Verordnung zu behandeln, bevor es in die Kanalisation oder in einen Vorfluter eingeleitet wird. Das Verbrennen von Abfällen auf Baustellen ist untersagt. Bauabfälle sind getrennt zu sammeln und zu beseitigen.

Art. 45

Unterhalt, zerstörte Bauten und Anlagen

[1] Bauten und Anlagen sind stets in gutem Zustand zu halten. Dem Unterhalt geschützter und erhaltenswerter Bauten sowie der Pflege geschützter Naturobjekte ist besondere Beachtung zu schenken.

[2] Gefährdet ein mangelhaft unterhaltenes Bauwerk Menschen, Tiere oder fremdes Eigentum, wirkt es verunstaltend oder wird eine geschützte Baute dem Zerfall ausgesetzt, kann der Gemeinderat den Eigentümer zu den erforderlichen Massnahmen verpflichten. Kommt er den Weisungen nicht nach, lässt der Gemeinderat die notwendigen Massnahmen auf Kosten des Säumigen ausfahren.

[3] Diese Vorschriften gelten sinngemäss auch für Einfriedungen, Mauern, Werk-, Lager- und Bauplätze, Erschliessungswerke sowie Geländeveränderungen, die durch Abgrabungen oder Auffüllungen entstanden sind. Durch Elementarereignisse oder aus andern Gründen schadhaft gewordene Bauten oder Anlagen müssen längstens innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen der geltenden Vorschriften wieder hergestellt werden.

5. Öffentlicher und privater Grund und Luftraum

Art. 46

Nutzung des öffentlichen Grundes und Luftraumes

[1] Gesteigerter Gemeingebrauch an öffentlichem Grund oder öffentlichen Gewässern ist nur mit Bewilligung des Gemeinderates zulässig.

[2] Eine über den gesteigerten Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung an öffentlichem Grund oder an öffentlichen Gewässern bedarf einer Konzession der Gemeinde.

[3] Der Gemeinderat kann die Nutzung des öffentlichen Luftraumes durch Dachvorsprünge, Erker, Balkone oder andere ausladende oder hervorstehende Gebäudeteile bewilligen, wenn die Benützung des öffentlichen Grundes nicht erschwert wird, die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine andern öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 47

Nutzung des Privateigentums für öffentliche Zwecke

[1] Die Gemeinde ist berechtigt, Hydranten, Tafeln mit Strassennamen, Hausnummern, Verkehrssignale, Angaben über Wasserleitungen, Höhen- und Vermessungsfixpunkte sowie Vorrichtungen für die öffentliche Beleuchtung usw. auf Privatgrundstücken oder an Privatbauten unentgeltlich anzubringen. Berechtigten Wünschen der Grundeigentümer ist Rechnung zu tragen.

V. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zonenarten

Art. 48

Kernzone

[1] Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Forderung eines baulich und funktionell attraktiven Einkaufs-, Verwaltungs- und kulturellen Zentrums. Sie ist für Wohn-, Geschäfts-, Verwaltungs- und kulturelle Bauten sowie gewerbliche Betriebe mit höchstens mässig störenden Emissionen bestimmt.

[2] Neubauten dürfen auf der Traufseite höchstens dreigeschossig in Erscheinung treten.

Art. 49

Dorfzone

[1] Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur und Bauweise. Sie ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Emissionen bestimmt.

[2] Neu- und Umbauten haben sich in Bezug auf Proportionen, Gebäude- und Firsthöhe, Dachgestaltung, Bauweise und Stellung der Bauten den umliegenden Bauten anzupassen.

[3] Bei bestehenden Bauten im Ortsbildschutzgebiet (Stand 1.1.1998) darf bei Umbauten pro Parzelle bzw. Liegenschaft die Ausnützungsziffer um max. 20 % erhöht werden. Bei bestehenden Bauten im Ortsbildschutz-

gebiet (Stand 1.1.1998), die die zulässige Ausnützungsziffer gemäss Zonenschema übertreffen, darf bei Umbauten die Wohnnutzungsfläche pro Parzelle bzw. Liegenschaft um max. 15 % vergrössert werden. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer bzw. der Wohnnutzungsfläche darf nur bei guter Gestaltung und Einfügung in Anspruch genommen werden. Der Gemeinderat entscheidet nach Anhörung des Bauberaters über allfällige Auflagen. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer bzw. Wohnnutzungsfläche kann nur einmal in Anspruch genommen und darf durch Abparzellierungen nicht umgangen werden.

4 Ein Anspruch auf die gemäss Zonenschema geltenden Masse für die Gebäude- und Firsthöhe sowie die Erhöhung der Wohnnutzungsfläche besteht nicht.

Art. 50

Wohnzonen

1 Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit nicht störenden Emissionen sind nur in Verbindung mit Wohnbauten oder Wohnungen zugelassen.

Art. 51

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

2 Gegenüber angrenzenden Zonen gelten sinngemäss deren Gebäudeabstände, mindestens aber 8 m. Die übrigen Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sind bei der Erstellung von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. In der ZöBA KVA richten sich die Gebäude- und Firsthöhen nach betrieblich notwendigen Kriterien. Vorbehalten bleibt das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus.

Art. 52

Wohn- Gewerbezonen A, B und C

1 Die Wohn-Gewerbezonen A und B sind für Wohnbauten sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebauten mit mässig störenden Emissionen bestimmt.

[2] In der Wohn-Gewerbezone B dürfen bei Neu-, Um- oder Ausbauten höchstens 30 % der von der Baueingabe erfassten Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke verwendet werden. Genügt der prozentuale Wohnanteil nicht, um Wohnflächen von mindestens 160 m^2 zu erstellen, kann der Gemeinderat den zulässigen prozentualen Wohnanteil entsprechend erhöhen.

[3] In der Wohn- und Gewerbezone C sind bei Umbauten oder geringfügigen An- und Aufbauten Umnutzungen zu Wohnzwecken bis zu 80 % der erfassten Bruttogeschossfläche zulässig. In Baufeld 1 sind 4000m2 BGF und ein maximaler Wohnnutzungsanteil von 50 % erlaubt. In Baufeld 2 sind 1500 m2 BGF sowie ein maximaler Wohnnutzungsanteil von 80 % erlaubt. Im Weiteren gilt:

1) Um-, An- und Auf-, Neubauten, sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern sind zu erhalten. Gärten und Bepflanzungen sind zu respektieren und zu ergänzen.
2) Schützenswerte Bauten, Bauteile und Anlagen dürfen nicht abgebrochen werden.
3) Bezeichnete Umnutzungsobjekte ohne Schutzstatus dürfen ausgekernt werden. Sie dürfen abgebrochen und mit gleichem Volumen wieder aufgebaut werden, wenn eine gute ortsbauliche wie architektonische Gestaltung und Einfügung gewährt wird.
4) Die Situierung von Neu- und Anbauten richtet sich nach ortsbaulichen Kriterien; Neubauten sind nur innerhalb der bezeichneten Bereiche zulässig. Bei der Anordnung von Neubauten sowie Parkierungsanlagen ist den wichtigen Freiräumen gebührend Rechnung zu tragen.
5) Die im Nutzungsplan bezeichneten wertvollen Garten- und Parkbereiche bezwecken die Sicherstellung eines behutsamen Umganges mit ortsgestalterisch bedeutenden Garten- und Parkanlagen. Umnutzungen von wertvollen Parkanlagen haben sich auf das Unerlässliche zu beschränken.
6) Bedeutende Uferbereiche/Gewässer sind zu erhalten. Wasserpolizeiliche Unterhaltsarbeiten sind zulässig.

[4] Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Bei grösseren Bauvorhaben entscheidet der Gemeinderat nach Einholung einer Stellungnahme des Bauberaters oder der Denkmalpflege über allfällige Auflagen.

Art. 53

Gewerbezone

[1] Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störende Produktions- und Lagerbetriebe bestimmt.

[2] Es sind nur Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Abwarts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

[3] In der Gewerbezone "Fennen" kann der Gemeinderat in Verbindung mit dort ansässigen Betrieben auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebspersonal gestatten, deren ständige Anwesenheit unerlässlich ist. Für solche Wohnungen hat der Gemeinderat die zum Schutze von Immissionen notwendigen, nach dem jeweiligen Stand der Technik üblichen und zumutbaren Massnahmen zu verfügen.

[4] In der Gewerbezone "Weid" ist mit der Anordnung der Bauten ein wirksamer Schallschutz gegenüber den angrenzenden Wohnzonen zu bilden. Zusätzlich ist ein Streifen des Zonenrandes entlang der Berufsschulstrasse mittels Baumbepflanzung abzugrenzen. Der Gemeinderat erlässt spezielle Vorschriften.

Art. 54

Industriezone

[1] Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Produktions- und Lagerbetriebe mit bis zu stark störenden Emissionen bestimmt.

[2] Es sind nur Wohnungen für Abwarts- und Betriebspersonal gestattet, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.

Art. 55

Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung

[1] Die Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung umfasst Gebiete, für die im Zeitpunkt der Planung keine abschliessende Aussage über die künftige Nutzung gemacht werden kann.

[2] Innerhalb von 10 Jahren nach der rechtskräftigen Ausscheidung von Zonen mit noch nicht bestimmter Nutzung sind die Gebiete dieser Zonen definitiv einer Bauzone oder der Landwirtschaftszone zuzuordnen.

Art. 56

Freihaltezone

[1] Die Freihaltezone dient der Gliederung des Baugebietes und zur Sicherung von Erholungs- und Freiflächen.

[2] Die der Freihaltezone angehörenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Der Gemeinderat kann unterirdische Bauten sowie Kleinbauten für die Pflege der Grünanlagen zulassen, sofern damit der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Art. 57

Schrebergartenzone

[1] Die Schrebergartenzone umfasst das für Pflanzgärten geeignete und zu erhaltende Land. Der Gemeinderat erlässt eine Gartenordnung.

Art. 58

Rebbergzone

[1] Die Rebbergzone umfasst das Land, das als Rebwirtschaftsfläche genutzt wird und dauernd diesem Zweck zu erhalten ist.

[2] Die bestehenden Trockenmauern und der mit Mauern eingefasste Fussweg sind zu erhalten.

[3] In der Rebbergzone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche für die Bewirtschaftung der Reben notwendig sind. Zulässig sind Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 6 m^2 und einer Gebäudehöhe von maximal 2.5 m. Die Benützung zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen. Bestehende Bauten, die diesen Vorschriften widersprechen, dürfen nur unterhalten, jedoch nicht erweitert werden.

Art. 59

Lager-, Deponie- und Abbauzone

[1] Die Lager- und Deponiezone ist für Materialablagerungen und Deponie von Abfällen bestimmt. Die Abbauzone dient dem Abbau von Materialien wie Kies und Sand etc.

[2] In der Lagerzone darf nur unverschmutztes Aushubmaterial und Material aus Kiesgruben und Steinbrüchen abgelagert werden. Die Abfallarten, die in der Deponiezone abgelagert werden dürfen, bestimmen sich nach der massgebenden Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung. Die Abbauzone bezeichnet die für Materialentnahmen bestimmten Flächen.

[3] Die Lager-, Deponie- und Abbauflächen sind nach Abschluss der Ablagerung, der Deponie und des Materialabbaues oder einzelner Etappen im Sinne der künftigen Nutzung zu gestalten, zu rekultivieren und ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 60

Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das:

a) sich für die landwirtschaftliche Nutzung, die Alpwirtschaft oder den Gartenbau eignet oder

b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

[2] Neu- und Umbauten dürfen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

[3] Die Erneuerung, teilweise Änderung und der Wiederaufbau nicht standortgebundener Bauten sind im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften gestattet.

[4] Die Landwirtschaftszonen für gartenbauliche Nutzung werden im Nutzungsplan speziell bezeichnet

Art. 61

Zone übriges Gemeindegebiet

[1] Die Zone übriges Gemeindegebiet umfasst nur unproduktives Land oder Flächen, die keiner andern Zone zugeordnet werden können, wie Fels, Geröllhalden und dergleichen.

[2] Es sind standortgebundene Bauten und Anlagen im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig. Für die Erneuerung**,** teilweise Änderung und den Wiederaufbau gelten die Bestimmungen von Art. 60 Abs. 3.

Art. 62

Naturschutzzone

[1] Die Naturschutzzone schützt Biotope, wie Uferbereiche, Weiher, Tümpel, Riedgebiete und Moore, sowie Trockenstandorte und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten auszeichnen, vor der Zerstörung.

[2] In der Naturschutzzone sind Bauten und Anlagen aller Art, Terrainveränderungen, Entwässerungen, Rodungen, Düngungen, Materialablagerungen und andere störende Eingriffe oder Nutzungen untersagt. Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Schutzverordnung weitere Schutzbestimmungen erlassen sowie die notwendigen Massnahmen zur Pflege und zur Kennzeichnung der Gebiete anordnen. Die bisherige land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen der Pflegemassnahmen gestattet, sofern sie die langfristige Erhaltung der Schutzobjekte nicht gefährdet.

Art. 63

Landschafts-schutzzone

[1] Die Landschaftsschutzzone schützt Landschaften und Landschaftsteile von besonderer Schönheit und Eigenart vor Verbauung und Zerstörung.

[2] Die Erstellung von Bauten und Anlagen, wesentliche Terrainveränderungen, Deponien und andere Vorkehren, die dem Zonenzweck entgegenstehen, sind nicht gestattet. Neue Strassen und Wege sind nur zulässig, soweit sie für die Nutzung der betreffenden Gebiete unerlässlich sind oder ein anderes überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen wird. Sie sind in Linienführung und Ausbildung schonungsvoll der Landschaft anzupassen.

Art. 64

Grundwasser- und Quellschutzzone

[1] Die Grundwasser- und Quellschutzzone schützt bestehende und vorgesehene Grundwasser- und Quellfassungen und ihre Umgebung.

[2] Der Gemeinderat erlässt für die Grundwasserfassungen und bei Bedarf auch für die Quellwasserfassungen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen SI (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) samt dem zugehörenden Schutzzonenreglement.

2. Zonenschema, Massvorschriften und Messweise

Zonenschema

Art. 65

Zone	Ausnützungsziffer (AZ)	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäudelänge (m)	Gebäudeabstände	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gem. Lärmschutzverordnung (LSV) [6]	Emissionen Art. 42
Kernzone K	-	10.0	13.5	40	Art. ~~27~~ 52 RBG [4]	III	bis mässig störend
Dorfzone D [1]	0.6 [8]	8.0	11.5	30		III	bis mässig störend
Wohnzonen W2 Planggli [1], [5], [7]	0.25	7.5	11.0	-		II	nicht störend
W2 [1]	0.5	7.5	11.0	30		II	nicht störend
W3 [1]	0.65	9.5	13.0	40		II	nicht störend
W3A [2]	1.0	7.5	13.0	40		II	nicht störend
W4 [1]	0.75	11.0	15.0	50		II	nicht störend
Wohn- Gewerbezone WGA	0.6 [3]	8.0	13.0	-	Art. ~~27~~ 52 RBG	III	bis mässig störend
Wohn- Gewerbezone WGB	-	8.0	13.0	-		III	bis mässig störend
Wohn- Gewerbezone WGC[9]	-[10]	-	-	-		III	bis mässig störend
Gewerbezone G	-	10.0	14.0	-		III	bis mässig störend
Industriezone I	-	12.0	16.0	-		IV	bis stark störend

1) Im Rahmen eines Überbauungsplanes können Abweichungen von der AZ, der Gebäudelänge, der Gebäude- und Firsthöhe sowie den Grenz- und Gebäudeabständen bewilligt werden (Art. 8).
2) Im Rahmen eines Überbauungsplanes können Abweichungen von der Gebäudelänge, der Gebäude- und Firsthöhe sowie den Grenz- und Gebäudeabständen bewilligt werden (Art. 8).
3) Für Bauten, bei denen mehr als 50% der Bruttogeschossflächen gewerblichen Zwecken dienen, kann die AZ um 0.15 erhöht werden.
4) Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den einzuhaltenden Gebäudeabständen bewilligen.
5) Pflicht zur Erstellung eines Überbauungsplanes mit Nutzungskonzentration.
6) Die Gebiete mit abweichenden Lärmempfindlichkeitsstufen sind im Nutzungsplan festgelegt.
7) Beschwerdeverfahren noch hängig.
8) Vorbehalten Art. 49 Abs. 3
9) Bebauungs-, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept für die Gesamtnutzung des Areals (Parz. 1707, 1708T, 308 und 1915)
10) Art. 52, Abs. 3

Art. 66

Ausnützungsziffer

[1] Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:

$$AZ = \frac{BGF}{LF}$$

[2] Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten und Erweiterungen nicht überschritten werden. Wird bei Neubauten die zulässige AZ um mehr als 10 % unterschritten, muss mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, wie die zulässige Nutzung auf der Parzelle erreicht werden kann.

[3] Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussentreppen und Zwischengeschosse mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm. Nicht mehr als oberirdisch gelten jene Geschossflächen, deren Fussboden im Mittel aller Fassaden gemessen mindestens 1.6 m unter dem gewachsenen Terrain liegt.

[4] Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt.

[5] Nicht angerechnet werden:

a) Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.

b) Tank-, Wasch-, Trocken- und Kellerräume, soweit diese ohne äusserliche Veränderung nicht als Wohn- und gewerbliche Arbeitsräume verwendbar sind.

c) Holzschöpfe, Gartenhäuschen für Gartengeräte, Kleintierställe und dgl.

d) Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen.

e) Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

[6] Als anrechenbare Landfläche gilt die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten baulich noch nicht ausgenutzten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie die im Erschliessungsplan oder in einem Überbauungsplan über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen der Grund- und Groberschliessung.

Art. 67

Gebäude- und Firsthöhe

[1] Als Gebäudehöhe gilt das Mittel des Masses aller Hauptgebäudeecken vom gewachsenen Boden bis zum Schnitt mit der Dachfläche. Durch Terrainveränderungen dürfen die Vorschriften über die maximalen Gebäudehöhen nicht umgangen werden.

[2] Die Firsthöhe wird ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. Die Niveaupunkthöhe ergibt sich aus dem Mittel der Schnittpunkte aller Hauptgebäudeecken mit dem gewachsenen Boden.

[3] Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt.

Art. 68

Gebäudelänge

[1] Die Gebäudelänge bezeichnet die längste Fassadenabmessung. Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine gerade Linie, die der jeweiligen ausgemittelten Grenzlinie entspricht.

Art. 69

Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäudefassaden und wird von den Umfassungswänden an gerechnet. Bei Bauten auf demselben Grundstück ist er ebenfalls einzuhalten.

[2] Auskragende Gebäudeteile, wie offene Balkone, Erker, Vordächer, dürfen bis zu 1.5 m in den Gebäudeabstand hineinragen. Ihre Gesamtlänge darf, ausgenommen Vordächer, 2/5 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

[3] Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn und Genehmigung des Gemeinderates können die Gebäudeabstände in der Kern- und Dorfzone sowie im Rahmen von Überbauungsplänen unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die vom Gemeinderat genehmigte Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken. [1]

3. Besondere Bauvorschriften

Art. 70

Nutzungsübertragung

[1] Der Gemeinderat 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.
Der Vertrag ist im Grundbuch auf Kosten des Nutzungsberechtigten anzumerken. [1]

[2] Bei Abparzellierungen müssen die abgetrennten Flächen für sich allein zonengemäss überbaut werden können. Die neuen Parzellen dürfen höchstens soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten wird.

Art. 71

Nutzungskonzentration

[1] Nutzungskonzentrationen sollen eine verdichtete Bauweise ermöglichen. Sie dienen der Schaffung zusammenhängender Freiflächen oder zur Freihaltung von Landschaftsteilen. Die überbaubaren Flächen (Baustandorte) und die freizuhaltenden Flächen werden im Überbauungsplan bezeichnet.

[2] Flächen ausserhalb der bezeichneten Baustandorte dürfen nicht überbaut werden, sind jedoch bei der Berechnung der Ausnützungsziffer anzurechnen.

[1] Infolge übergeordneter Gesetzesvorschriften ist der Hinweis betr. Grundbuchanmerkung unerheblich.

[3] Die Durchführung der Nutzungskonzentration erfolgt im Überbauungsplanverfahren. Erweist sich zur Durchführung eine Baulandumlegung als erforderlich, sind u.a. der zu überbauende Boden und die Freiflächen im Verhältnis des eingeworfenen Landes anteilmässig auf die Grundeigentümer aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die überbaubaren und die freizuhaltenden Flächen je in einer Parzelle zusammenzufassen. Die Ausführung der Landumlegung richtet sich nach der kantonalen Verordnung über die Landumlegung.

Art. 72

Geschlossene Bauweise

[1] Wo im Rahmen eines Überbauungsplans geschlossene Bauweise vorgesehen oder vorgeschrieben wird, sind die Bauten seitlich bis an die Grenze zu stellen und mit Brandmauern zu versehen. Freistehende Brandmauern sind bis zum Weiterbau gestalterisch befriedigend zu behandeln.

Art. 73

Bau- und Gestaltungsbaulinie

[1] Die Baulinien dienen der Sicherung bestehender oder geplanter Verkehrsanlagen. Baulinien können ferner entlang Ufern, Waldrändern, zur Sicherung von Aussichtslagen und Trennung von Bauzonen gezogen werden. Die Gestaltungsbaulinie bestimmt die Lage einer oder mehrerer Seiten eines Gebäudes.

~~[2] Baulinienpläne sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflage kann beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen und gibt seinen Entscheid dem Einsprecher schriftlich und begründet bekannt. Vorbehalten bleibt die anfällig erforderliche Genehmigung durch den Regierungsrat.~~

[3] Wo das öffentliche Interesse eine besondere Überbauung verlangt oder rechtfertigt, können im Rahmen von Überbauungsplänen Bau- und Gestaltungsbaulinien gezogen werden. ~~Für deren Festlegung gilt dasselbe Verfahren wie für die Erstellung und Genehmigung von Überbauungsplänen.~~

Art. 24 – 29 RBG sind unmittelbar anwendbar.

VI. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 74

Baugesuch

[1] Für alle der Bewilligungspflicht ~~gemäss Art. 21~~ unterliegenden Bauten und Anlagen ist beim Gemeinderat ein Baugesuch in dreifacher Ausfertigung auf amtlichem Formular einzureichen.

~~[2] Dem Baugesuch sind, soweit erforderlich, beizulegen:~~

~~a) Situationsplan (vom Grundbuchgeometer unterzeichnete Grundbuchplankopie) enthaltend: Grenzverlauf, Parzellennummern, Grundstücksflächen, überbaute Fläche, Lage der Nachbargebäude, Zufahrten, Abstellplätze, Hauptgebäudemasse, Grenz- und Gebäudeabstände;~~

~~b) Situationsplan mit Anschlüssen für Wasser, Kanalisation, elektrischen Strom, Telefon;~~

~~c) Grundrisse und Schnitte im Massstab 1:100 oder 1:50 mit vollständigen Angaben über Aussenmasse, Wandstärken der Aussen- und Wohnungstrennwände, Stockwerk- und Gebäudehöhen, alten und neuen Geländeverlauf mit Aufschüttungen und Abgrabungen;~~

~~d) in den Grundrissen sind ausserdem Innenmasse und Zweckbestimmung der einzelnen Räume, die Boden- und Fensterflächen sowie die Treppen- und Gangbreiten anzugeben;~~

~~e) Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Angabe der Meereshöhe des Erdgeschossbodens, des bestehenden und des neuen Terrainverlaufs;~~

~~f) Baubeschrieb mit Angaben über die Art der Fundierung, der Konstruktionsteile, der Baumaterialien, Farbgebung, im weiteren Angaben über technische Anlagen wie Heizungen, sanitäre Einrichtungen, Antennen usw.;~~

~~g) Berechnung der Ausnützungsziffer und der Baukubatur;~~

~~h) alle gemäss den geltenden Vorschriften betreffend Feuerpolizei, Gewässerschutz, Zivilschutz, Fabrikpolizei, Strassenwesen usw. erforderlichen Unterlagen;~~

~~i) bei Bauvorhaben, die Luftverunreinigungen verursachen sowie bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten oder mit eigenen Lärmquellen Unterlagen gemäss eidgenössischen Vorschriften;~~

~~k) Energienachweis gemäss kantonalen Vorschriften;~~

~~l) allfällige vertragliche Vereinbarungen mit Anstössern und entsprechende Auszüge über Grundbucheinträge oder Anmerkungen;~~

m) Begründung der Gesuche für Ausnahmebewilligungen gemäss den Bestimmungen des RBG (Art. 11, 34f 35 und 36).

3 Der Gemeinderat kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist und das übergeordnete Recht zulässt oder verlangt. Bei besonderen Bauvorhaben kann er ein Modell verlangen.

4 Alle Unterlagen sind mit den Adressen von Bauherrn und Projektverfasser zu versehen und von diesen zu unterzeichnen, zu datieren, mit der Art des Projektes zu bezeichnen und auf A4-Format zu falten.

5 Bei Umbauten oder Änderungen bewilligter Pläne muss auf den Plänen der Zustand der betreffenden Bauteile vor und nach dem Umbau bzw. der Änderung ersichtlich sein (bestehend: grau oder schwarz; neu: rot; Abbruch: gelb).

Art. 70 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 75

Profile

1 Mit der Einreichung des Baugesuches sind die Profile zu erstellen. Diese müssen die künftige Gestaltung der Baute erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren.

2 Die Koten des Erdgeschossbodens sind an den Profilen zu markieren und die Grenzsteine freizulegen.

3 Die Profile dürfen vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches nicht beseitigt werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Baubescheides sind die Profile umgehend zu entfernen.

Art. 70 RBG und Art. 76 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Art. 76

Vorprüfung, Bauberatung

~~1 Der Gemeinderat prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und stellt fest, ob die Bauprofile ordnungsgemäss erstellt sind und diese mit den Plänen übereinstimmen.~~

~~2 Bei mangelhafter Baueingabe oder Profilierung ist dem Gesuchsteller Gelegenheit zur Behebung der Mängel zu geben. Vor der Weiterleitung an die Baudirektion zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen prüft der Gemeinderat das Baugesuch, ob es auch in materieller Hinsicht den gestellten Anforderungen genügt.~~

3 Der Gemeinderat kann zur Prüfung besonderer Baugesuche einen Bauberater zuziehen. Dieser darf nicht in der Gemeinde wohnhaft und daselbst keine privaten Projektierungs- und Bauaufträge übernehmen. Der Bauberater orientiert und berät die Baukommission und den Gemeinderat.

Art. 78 BauV ist unmittelbar anwendbar.

~~Art. 77~~

Publikation und Einsprachen

~~1 Liegen die Stellungnahmen der zuständigen Amtsstellen vor und bestehen auch keine materiellen Einwände des Gemeinderates, ist das Baugesuch im Amtsblatt auszuschreiben und von da an während 14 Tagen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufzulegen.~~

~~2 Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann binnen 14 Tagen seit der Veröffentlichung im Amtsblatt beim Gemeinderat schriftlich Einsprache wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einreichen. Die Einsprache ist zu begründen.~~

~~3 Die Einsprache ist dem Gesuchsteller unverzüglich mitzuteilen und ihm eine Frist von 14 Tagen zur schriftlichen Stellungnahme zuhanden des Gemeinderates anzusetzen.~~

~~4 Wer die Verletzung privater Rechte geltend macht, kann binnen 14 Tagen seit der Publikation im Amtsblatt Vermittlung am Ort der gelegenen Sache einleiten.~~

Art. 71 und 72 RBG sind unmittelbar anwendbar.

~~**Art. 78**~~

~~Bauentscheid~~

~~[1] Der Gemeinderat entscheidet beförderlich über das Baugesuch und gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen.~~

~~[2] Wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften nicht entspricht, ist die Baubewilligung zu verweigern, sofern die Mängel nicht durch Auflagen und Bedingungen in der Baubewilligung behoben werden können.~~

~~[3] Der Bauentscheid und die allfälligen Entscheide über die öffentlich-rechtlichen Einsprachen sind dem Gesuchsteller und den Einsprechern sofort nach Abschluss des Verfahrens schriftlich mitzuteilen. Ablehnende Bauentscheide, die Entscheide über Einsprachen sowie die Anordnung von Auflagen und Bedingungen sind zu begründen.~~

Art. 2 und 79 BauV sind unmittelbar anwendbar.

~~**Art. 79**~~

~~Bedingungen und Auflagen, Revers~~

~~[1] Baubewilligungen können mit Bedingungen und Auflagen verknüpft werden, soweit diese im öffentlichen Interesse liegen, in einem sachlichen Zusammenhang mit dem getroffenen Entscheid stehen und notwendig sind, um einen rechtmässigen Zustand zu gewährleisten.~~

~~[2] Dauernde Auflagen sind auf Kosten des Bauherrn im Grundbuch anmerken zu lassen.~~ [1]

Art. 76 RBG ist unmittelbar anwendbar.

~~**Art. 80**~~

~~Vorbescheid~~

~~[1] Der Gemeinderat kann vor Einreichung eines Baugesuchs vom Bauherrn um seine grundsätzliche Stellungnahme über einzelne wesentliche Punkte des Bauvorhabens ersucht werden.~~

~~[2] Der Vorbescheid gibt weder dem Gesuchsteller Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet er den Gemeinderat bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen. Der Vorbescheid kann nicht angefochten werden.~~

Art. 69 RBG ist unmittelbar anwendbar.

[1] Infolge übergeordneter Gesetzesvorschriften ist der Hinweis betr. Grundbuchanmerkung unerheblich.

~~**Art. 81**~~

~~Baubeginn und Baufristen~~

~~1 Mit den Bauarbeiten einschliesslich Abbruch- und Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist und privatrechtliche Klagen erledigt sind.~~

~~2 Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht innert eines Jahres seit Eintritt der Rechtskraft mit dem Bau begonnen wird. Der Gemeinderat kann diese Frist um höchstens ein Jahr verlängern, sofern besondere Gründe vorliegen und keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.~~

~~3 Ein angefangener Bau ist ohne erhebliche Unterbrechung binnen 2 Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Der Gemeinderat kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.~~

~~4 Wird ein begonnener Bau nicht vollendet, sind unvollendete Bauteile auf Geheiss des Gemeinderates innert der von ihm angesetzten Frist zu entfernen, die Baugrube ist auszufüllen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.~~

Art. 77, 78 und 82 RBG sind unmittelbar anwendbar.

Art. 82

Bauausführung, Änderung

~~1 Bauten und Anlagen sind nach den bewilligten Plänen auszuführen.~~

~~2 Änderungen gegenüber den bewilligten Plänen müssen vom Gemeinderat vor der Ausführung genehmigt werden. Auf eine neue Publikation kann verzichtet werden, wenn Gewähr besteht, dass weder öffentliche noch private Interessen durch die Projektänderung berührt werden können.~~

Art. 80 BauV ist unmittelbar anwendbar.

Art. 83

Baukontrollen, Bauabnahme

~~1 Die Baukommission übt die Kontrolle über die Ausführung der Bauten und Anlagen aus. Sie prüft ihre Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Baubewilligung, der Einhaltung der allenfalls gestellten Bedingungen und Auflagen und der Schutzbestimmungen.~~

2 Den zuständigen Behörden und ihren Kontrollorganen ist der Zutritt zu den zu kontrollierenden Bauten und Anlagen jederzeit zu gestatten.

[3] Die durchzuführenden obligatorischen Baukontrollen werden der Bauherrschaft mit der Baubewilligung mitgeteilt. Die Bauherrschaft hat den Abschluss der einzelnen Baustadien rechtzeitig zu melden, spätestens 3 Tage zum voraus.

Art. 80 und 81 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Art. 84

Prüfungs- und Behandlungsgebühren

[1] Die Gemeinde erhebt für ihre Umtriebe im Baubewilligungsverfahren kostendeckende Gebühren. Der Gemeinderat erlässt dazu ein Reglement.

[2] Auslagen für allfällige Vorentscheide, Fachgutachten und für Bauberatungen sowie für besondere Aufwendungen im Zusammenhang mit den Baukontrollen werden der Bauherrschaft zusätzlich belastet.

VII. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 85

Verantwortlichkeit

[1] Für die Befolgung der gesetzlichen Vorschriften und der Anordnungen der zuständigen Organe, die Übereinstimmung mit den genehmigten Plänen und dem Baugespann sowie für die Erfüllung der an die Baubewilligung geknüpften Bedingungen und Auflagen sind Bauherrschaft, Architekt, Bauleiter und Unternehmer verantwortlich.

Art. 86

Strafbestimmungen

[1] Übertretungen der Vorschriften dieser Bauordnung oder der darauf beruhenden Erlasse und Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

Art. 87

Einstellung der Bauarbeiten, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

[1] Verfügungen und Verfahren betreffend Einstellung der Bauarbeiten sowie die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes richten sich nach Art. ~~45 und 46~~ 81 und 82 RBG.

Art. 88

Rechtsmittel

~~[1] Gegen Entscheide des Gemeinderates in Anwendung dieser Bauordnung kann binnen 14 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Dessen Beschwerdeentscheide können gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz beim Verwaltungsgericht angefochten werden.~~

Art. 79 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 89

Inkrafttreten

[1] Die vorliegende Bauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung noch anhängigen, aber noch nicht rechtskräftig erledigten Planungen und Baugesuche sind nach bisherigem Recht zu beurteilen.

[3] Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle damit im Widerspruch stehenden Erlasse aufgehoben, insbesondere die Bauordnung vom 2. März 1975/2.Mai 1978.

ANHANG

Sachregister

		Bauordnung	Raumplanungs- und Baugesetz
A		Artikel	Artikel
Abbauzone		59	
Abbruch, -bewilligung		21	32
Abbruchverfügung			46
Abfallplätze		21, 31	
Abgrabungen		28	
Ablagerungsplätze		31	
Abparzellierung		70	
Abstände		s. Gebäude-, Gewässer-, Grenz-, Strassen-, Waldabstand	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge		35, 36	
Abstellflächen für Kinderwagen u. Fahrräder		38	
Abwasser		43, 44	
Alleen		27	
Anlagen			32
Antennen		21, 30	
Anzeigepflicht (Baukontrolle)		83	48
Architektonische Gestaltung		24	
Auflage von Baugesuchen		77	38
Aufschüttungen		28	
Ausfahrten		34	
Ausnahmebewilligung		4	11, 34-36
Ausnützungsziffer,	Definition	66	
	Erhöhung	8, 65	
	Mass	65	13
	Unterschreitung	66	
Aussenwände		39	
Autoabstellplatz		s. Abstellplätze für Motorfahrzeuge	
B			
Bäche			11
Balkone		44, 66, 69	

Bauabfälle	44	
Bauarbeiten	44	
Baubeginn	81	43
Bauberatung	76	
Baubewilligung	21	32
Baubewilligung, Geltungsdauer	81	47
Baubewilligung, Voraussetzung	23	33
Baueinstellung	87	45
Bauentscheid	78, 79	40
Baufrist	81	47
Baugespann	75	32
Baugesuch	74	32
Baukommission	3	32
Baukontrolle	83	48
Baulinie	73	13, 28
Baumaterial		30
Baumgruppen, Bäume	27	
Bauordnung	9	
Bauprofile	75	32
Baureife	23	
Baute		32
Bauten ausserhalb der Bauzone		35, 36
Bauten innerhalb der Bauzone		34
Bauten, schützenswerte	25	
Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse	51	
Bauten, unterirdisch		24
Bauvoraussetzung	23	33
Bauweise	8, 65	13, 14, 24, 27, 29
Bauweise, geschlossen	72	
Bauzonen	48-54	8, 49
Behinderte, Rücksicht auf	38	30
Belichtung und Belüftung	38	
Beschwerde	9, 11, 88	54-56
Bestandesgarantie		26
Bewilligungspflicht	21	32
Bewilligungspflicht, Befreiung	22	32
Bezug der Bauten		31
Brandmauern	72	
Bruttogeschossfläche	66	

Bussen		57
C		
Campingplatz	21	32
D		
Dachgestaltung	25, 49	
Denkmäler (Erhaltung)		11
Deponie	21, 31	
Deponiezone	59	
Dorfzone	49, 65	
Duldung öffentlicher Einrichtungen	47	
Durchleitungsrecht	37	
E		
Einfahrten	34	
Einfriedungen	21, 22, 28	
Einkaufszentren		30
Einsprache	9-11, 73, 77	39, 54
Einstellung von Bauarbeiten	87	45
Elementarereignisse	45	12
Emissionen	42,44	
Empfindlichkeitsstufen	65	
Energiehaushalt	40	
Entschädigung	37	25
Entscheid (Baugesuch)	78,79	40
Erhaltung schützenswerter Bauten	25	
Erker	46, 69	
Erneuerung von Bauten		32, 34, 36
Ersatzabgabe (Parkplätze)	21, 31	
Ersatzvornahme	45	
Erschliessung	14-20	19-22
Erschliessungsbeiträge	18	20, 22
Erschliessungsetappen	14, 15	
Erschliessungsplan	7	
Erstwohnungsanteil		13
Erweiterung von Bauten		32, 34, 36

F

Fahrnisbaute	21	32
Farbgebung	25	
Fassaden	25	
Feinerschliessung	17, 19	
Feldgehölz	27	
Fenster, -flächen		30
Fertigstellung einer Baute	81	47, 48
Feuerpolizeiliche Bestimmungen	38	
Firmenschilder	29	
Firsthöhe	65, 67	13
Flüsse		11
Förderung der Erschliessung	14	
Forstwirtschaftszone	6	
Freihaltezone	56	
Freizeitraum	38	

G

Garagen	35	
Garagenzufahrt, -ausfahrt	34	
Gartenbauliche Nutzung	57, 60	9
Gebäudeabstand	65, 69	27
Gebäudehöhe	65, 67	13
Gebäudelänge	65, 68	
Gebäudeunterhalt	45	31
Gebühren (Baubewilligungsverfahren)	84	
Gefahrengebiet		12
Geltungsbereich	1	2
Geltungsdauer der Baubewilligung	81	47
Gemeingebrauch, gesteigerter	46	
Gemeinschaftsantenne	21, 30	
Geschlossene Bauweise	72	
Geschosshöhe		30
Geschosszahl	48	29
Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen	38	
Gestaltung der Bauten	24	
Gestaltungsbaulinie	73	

Gewässerabstand	32	11
Gewerbezone	53, 65	
Grenzabstände		24
Grenzbauten	72	24
Groberschliessung	14-16, 18	
Grundbuchanmerkung	11, 69, 70, 79	
Grunderschliessung	14-16, 18	
Grundwasser- und Quellschutzzone	64	

H

Haft		57
Hecken	27	
Hinweistafeln	21, 29	
Hochbauverbot	25, 26	
Hygiene	39	

I

Immissionen	42	
Industriezone	54, 65	
Inkrafttreten	89	58, 59
Isolation	40	

K

Kantonale Planung		3-6
Kantonsbeitrag (Nutzungsplanung, Regionalplanung)		18
Kehrichtbeseitigung	16	
Kernzone	48, 65	
Kiesgrube	31, 59	
Kinderspielplätze	38	14, 29
Klage, privatrechtliche	77	41
Kleinbauten	21	
Konstruktion, Sicherheit		30
Kulturobjekte		11

L

Lagerplätze	21, 31	
Lagerzone	59	

Landfläche, anrechenbare		66	
Landschaftsbild, -schutz		24, 28, 29	11, 30
Landschaftsschutzzone		63	11
Landumlegung		12, 71	23
Landwirtschaftszone		60	9, 50
Lärm		41, 42, 44, 65	
Lichtentzug			25
Lichtreklamen		29	
Liftanlage, -schächte			30
Linthkanal		32	11
Löschwasser			30

M

Materialabbau		21, 31	
Mauern		21, 22, 28	32
Mehrausnützung		8, 65	
Mindestmasse (Geschosshöhe)			30
Modell		74	
Motorfahrzeugabstellplätze		35, 36	

N

Naturobjekte		45	11
Naturschutzzone		62	11
Nebenbaute			24
Niveaulinie			13
Niveaupunkt			13
Nutzungskonzentration		71	
Nutzungsplan		6	7
Nutzungsplan,	Verfahren	9	15, 16, 54
	Wirkung (Verbindlichkeit)		15
Nutzungsplanung,	Anpassung		51
	Kantonsbeitrag		18
Nutzungsübertragung		70	
Nutzungszone		6	7

O

Öffentliche Gebäude			30
Öffentliche Gewässer (Nutzung)		46	

Öffentlicher Grund (Nutzung)	46	
Öffentlicher Luftraum (Nutzung)	46	
Öffentliche Werkleitungen	37	
Ortsbild, -bildschutz (Gebiete)	25, 28, 29	11, 30

P

Parkplätze	35, 36	
Pflanzenschutz		11
Planungsmittel	s. Bauordnung, Erschliessungsplan, Nutzungsplan, Richtplan, Überbauungsplan	
Planungszone	13	17
Privateigentum, Nutzung f. öffent. Zwecke	47	
Private Werkleitungen	37	
Profile	75	32
Publikation (Baugesuch)	77	38

R

Raumgrösse		30
Rechtsschutz, -mittel	9-11, 73, 77, 88	39, 54-56
Reklamen	21, 22, 29	
Revers	79	
Richtplan der Gemeinde	5	
Richtplan, kantonaler		3, 5, 6

S

Schadenersatzansprüche		42
Schallschutz	41	
Schattenwurf		25, 29
Schnurgerüst		48
Schrebergartenzone	57	
Schutzbestimmungen für Bauarbeiten	44	
Schützenswerte Bauten	25	
Schutzzonen	56, 62-64	11
Seen		11
Sicherheit, baupolizeiliche	45	31
Sicherheit im Verkehr	33	
Sondernutzung (öff. Grund od. Gewässer)	46	

Sonnenentzug		25
Spielplätze	38	
Steinbrüche	59	
Strafbestimmungen	86	57
Strassenabstand	32	
Stützmauern	21, 22, 28	

T

Teilung eines überbauten Grundstücks	70	
Terraingestaltung, -veränderung	21, 24, 28	32
Treppen, -häuser		30

U

Überbauungsplan	8, 71, 73	14, 29
Überbauungsplan, Kosten	12	
Überbauungsplan, Verfahren	8, 10, 11	14
Überbauungsvorschriften	65	13
Übergangsbestimmungen, -regelung		49-52
Überlagerte Zone	6	
Ufer		11
Ufergehölz	27	
Umgebungsgestaltung	24, 25	
Unterhalt baulicher Anlagen	45	31
Untergeschoss	39	

V

Verantwortlichkeit	85	
Verfahren, Baubewilligung	74-77	32, 37, 38
Verkehrsanlagen	34-36	
Verkehrssicherheit	29, 33	
Versorgungsanlagen	37	
Verwirkung (Baubewilligung)		47
Vollgeschoss		29
Vollzug	3	53
Vorbauten	46	
Vorbescheid (Bauvorhaben)	80	
Vorplatz	34	
Vorprüfung, Baugesuch	76	37

W

Waldabstand	32	11
Wärmedämmung	38, 40	
Werkleitungen	37	
Widerhandlungen		45
Widerrechtliche Bauten		46
Wiederaufbau		26
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	87	46
Wohn- Gewerbezonen	52, 65	
Wohnhygiene	39	30
Wohnwagen	21	32
Wohnzonen	50, 65	

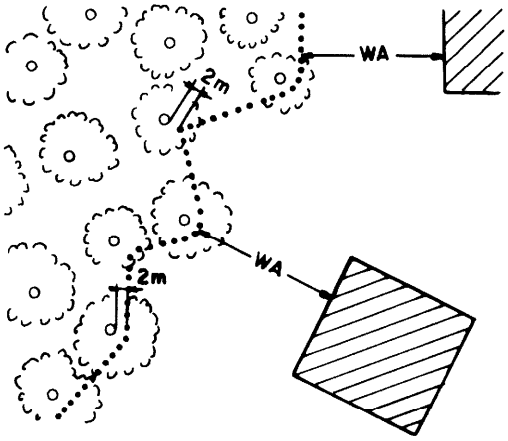
Z

Zäune	21, 22, 28	
Zeltplatz		32
Zimmerhöhe		30
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	51	
Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	55	10
Zonenarten	6, 48-64	7-11
Zonenfremde Bauten		34, 36
Zonenschema	65	
Zone übriges Gemeindegebiet	61	
Zonenvorschriften	65	13
Zufahrten	34	
Zusammenbau von Gebäuden (Grenzbau)	72	
Zuständigkeit	3	
Zweck	2	1
Zweckänderung von Bauten		32, 34, 36

Anhang Bilder

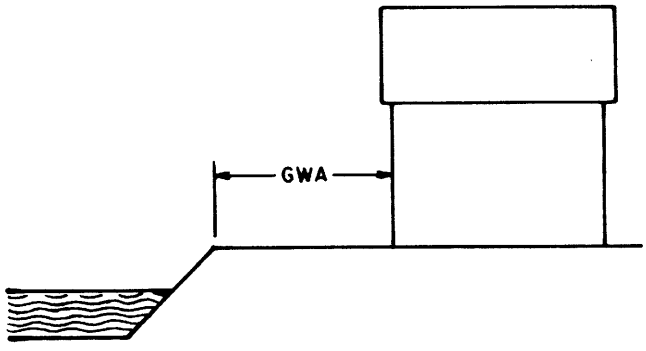
Art. 32 Strassen-, Wald- und Gewässerabstand

Waldareal:



WA = Waldabstand 15m

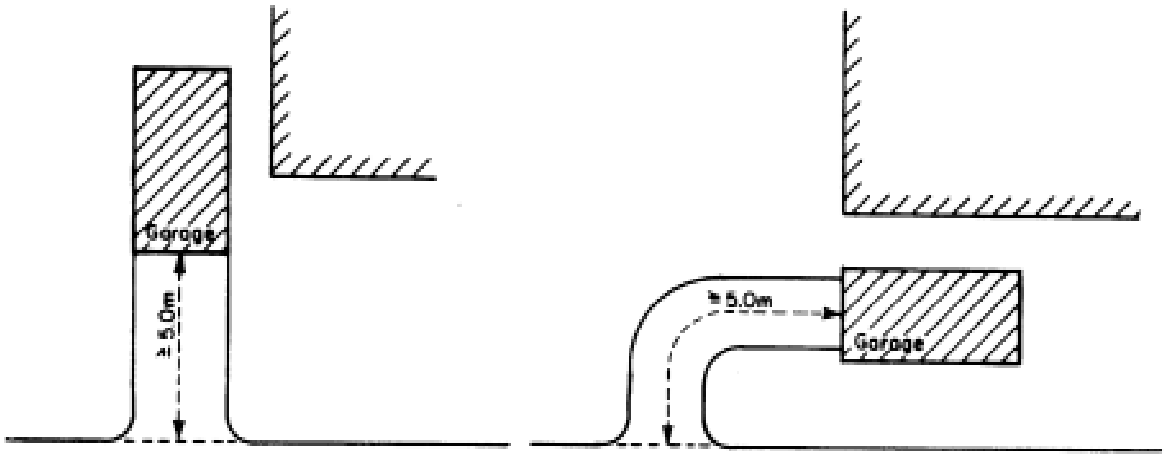
Gewässer:

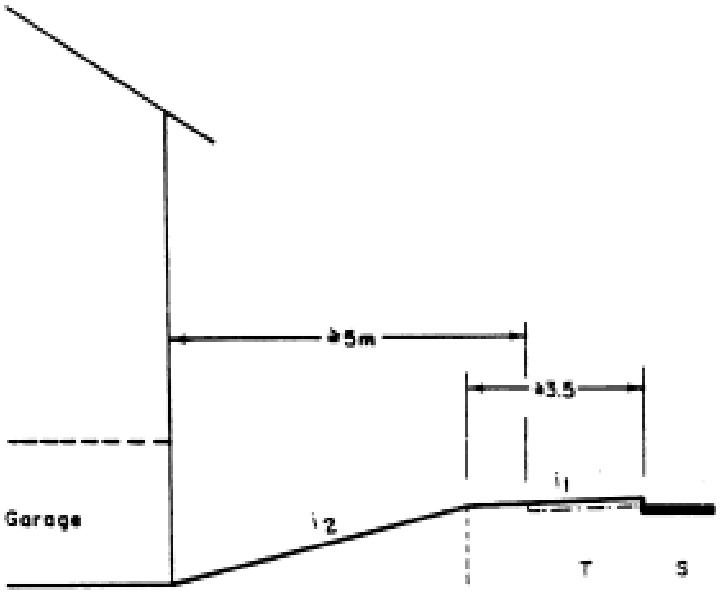


GWA = Gewässerabstand

- Linthkanal
- Uebrige Gewässer 30m
  innerhalb Bauzone 5m
  ausserhalb Bauzone 15m

Art. 34 Zu- und Ausfahrten

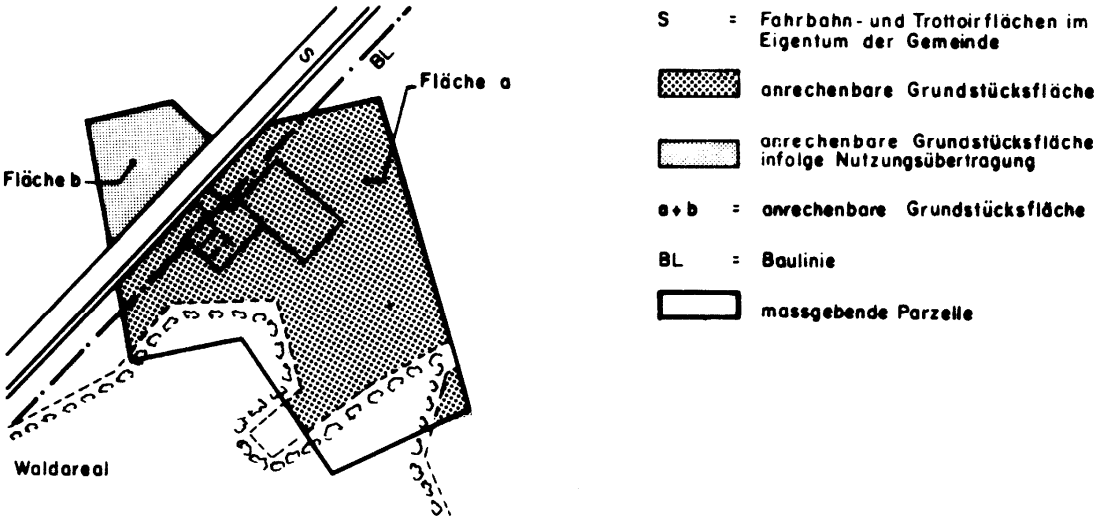


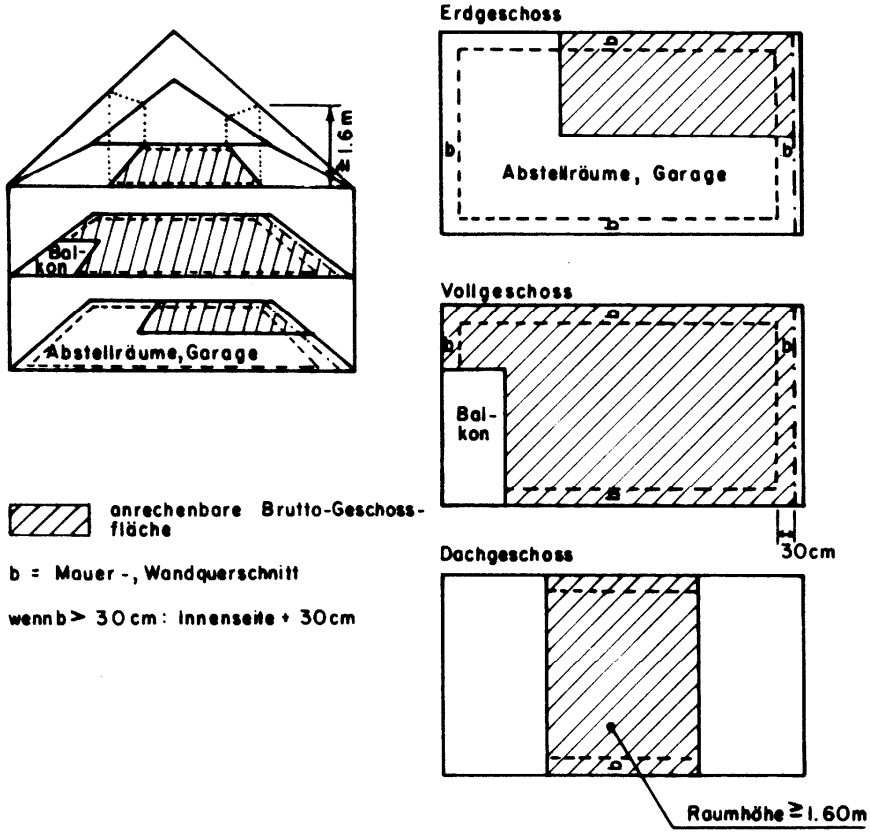


min. Breite 2.5m
i_1 = max. 5% i_2 = max. 15%

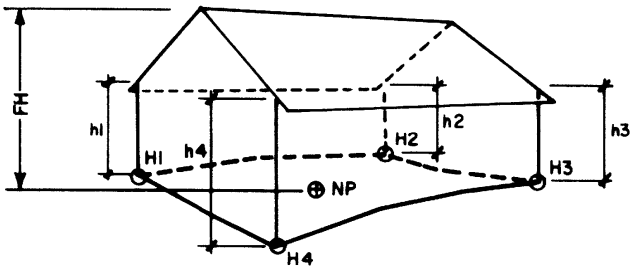
S = Strasse
T = Trottoir
i = Gefälle

Art. 66 Ausnützungsziffer





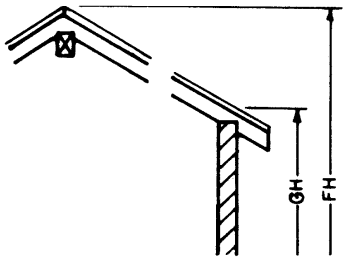
Art. 67 Gebäude- und Firsthöhe



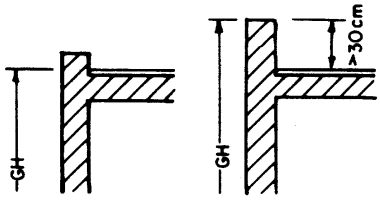
GH= Gebäudehöhe
FH= Firsthöhe
NP= Niveaupunkt

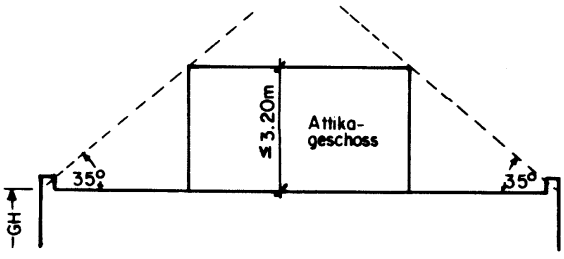
$$GH = \frac{h1 + h2 + h3 + h4}{4} \qquad NP = \frac{H1 + H2 + H3 + H4}{4}$$

Schrägdach:

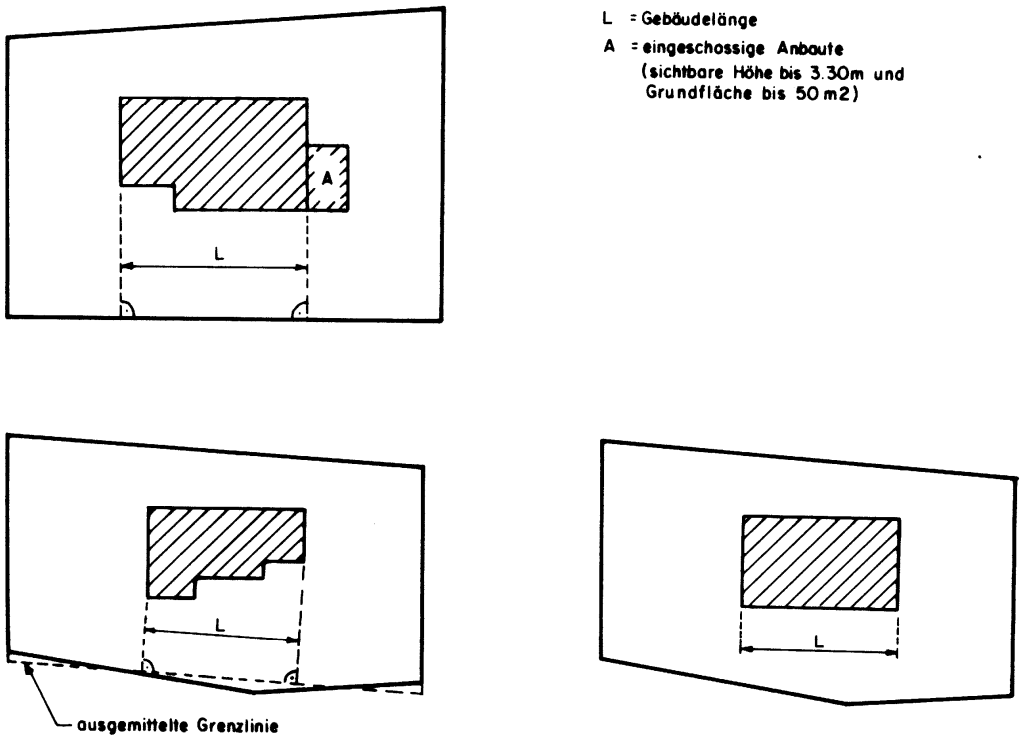
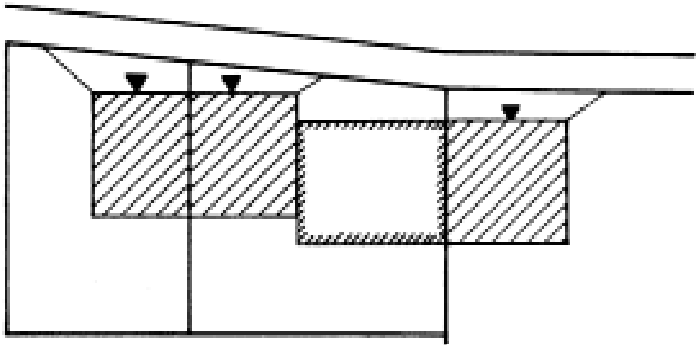


Flachdach:





Art. 68 Gebäudelänge



Art. 72 Geschlossene Bauweise