Kanton Glarus

Gemeinde Glarus-Nord

Bauordnung

Bilten

01.07.2011

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

Von der Gemeindeversammlung erlassen: 30. Oktober 2007

Der Gemeindepräsident: Peter Lienhard

Die Gemeindeschreiberin: Andrea Antonietti

Vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt am: 3. Juli 2008

Der Landammann:

Der Ratsschreiber:

Inhaltsverzeichnis

I.	**Zweck und Geltungsbereich**	**5**
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
II.	**Planungsmittel**	**5**
Art. 3	Nutzungsplan, Überbauungsplan	5
III.	**Zoneneinteilung und Zonenvorschriften**	**6**
Art. 4	Zoneneinteilung	6
	Zonendarstellung	6
1.	**Bauzonen**	**7**
Art. 5	Wohnzonen	7
Art. 6	Wohn- und Gewerbezonen	7
Art. 7	Dorfzone	7
Art. 8	Gewerbezone	7
Art. 9	Industriezone	8
Art. 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8
Art. 11	Sonderbauzone	8
Art. 12	Tabelle der Grundmasse	9
2.	**Nichtbauzonen**	**9**
Art. 13	Landwirtschaftszone	9
Art. 14	Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	10
Art. 15	Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzzonen	10
Art. 16	Übriges Gemeindegebiet	10
IV.	**Erschliessungsvorschriften**	**11**
Art. 17	Erschliessung	11

V. Überbauung von Arealen 11
Art. 18 Überbauungsplan 11
Art. 19 Überbauungsplanverfahren 11
Art. 20 Voraussetzungen 12
Art. 21 Bonus 13
Art. 22 Inhalt 13
Art. 23 Verdichtete Bauweise 14

VI. Allgemeine Bauvorschriften 14

1. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 14
Art. 24 Gestaltung, Einordnung 14
Art. 25 Reklameeinrichtung und Plakate 14

2. Naturgefahren 15
Art. 26 Gefahrenzonen 15
Art. 27 Gefahrenzone 2 15
Art. 28 Gefahrenzone 1 17
Art. 29 Gefahrenzone ausserhalb Bauzonen 17

3. Konstruktion und Hygiene 18
Art. 30 Sicherheit und Gesundheit 18
Art. 31 Wohnhygiene 18
Art. 32 Umgebungsgestaltung 18
Art. 33 Entsorgungseinrichtung 18
Art. 34 Erholungsflächen, Kinderspielplätze 18
Art. 35 Abstellräume, Bastelräume 19

4. Emissionen und Immissionen 19
Art. 36 Grundsatz 19
Art. 37 Empfindlichkeitsstufen, Immissionsgrade, Luft 20

5. Verkehrssicherheit 20
Art. 38 Ein- / Ausfahrten, Garagenvorplätze 20
Art. 39 Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder 21
Art. 40 Ersatzabgabe für Abstellflächen 21

6. Nutzungsmass, Abstände und Dimension der Bauten 22
Art. 41 Ausnützungsziffer, Begriff 22
Art. 42 Anrechenbare Bruttogeschossfläche 22
Art. 43 Anrechenbare Landfläche 23
Art. 44 Ausnützungsverschiebung 23
Art. 45 Geschosszahl 23
Art. 46 Abstände 24
Art. 47 Gebäudehöhe 24
Art. 48 An- und Nebenbauten 25
Unterirdische Bauten 25
Art. 49 Mehrlängenzuschlag 25
Art. 50 Gebäudeabstand 26
Art. 51 Strassenabstand 26
Art. 52 Gewässerabstand 26
Art. 53 Waldabstand 26
Art. 54 Gebäudelänge 27

VII. Baubewilligungsverfahren und Baukontrolle 27
Art. 55 Bewilligungspflicht 27
Art. 56 Meldepflicht 28
Art. 57 Baugesuch 28
Art. 58 Auflage und Publikation 29
Art. 59 Einspracheverfahren und Entscheide 29
Art. 60 Baukontrolle 29
Art. 61 Gebühren 30

VIII. Schlussbestimmungen 30

Art. 62 Inkrafttreten 30

Art. 63 Aufhebung früheren Rechts 30

ANHANG 31

Ein- und Ausfahrten Art. 38 31

Schlüsselkurve Art. 52 31

Ausnützungsziffer Art. 41 (Berechnungsbeispiel) 32

Dachgestaltung Art. 45, 47 33

Geschosszahl Art. 45 Abs. 4 34

Gebäudehöhe Art. 47 35

Grenzabstand Art. 46 36

Gebäudeabstand Art. 50 36

Mehrlängenzuschlag Art. 49 37

Mehrlängenzuschlag, Flächenausgleich Art. 49 Abs. 4 37

Sachregister 38

Abkürzungen 40

Die Gemeindeversammlung von Bilten erlässt, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG), die nachstehende Bauordnung

I. ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

Art. 1

Zweck

Die Bauordnung und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

a) eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und schützenswerter Gebiete,
b) eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde,
c) die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes,
d) die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen

Art. 2

Geltungsbereich

[1] Die Bauordnung und die Planungsmittel gelten für das ganze Gebiet der Gemeinde Bilten.

[2] Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

II. PLANUNGSMITTEL

Art. 3

Nutzungsplan, Überbauungsplan

[1] Die Nutzungsplanung ordnet die zulässige Nutzung des Bodens und unterteilt das Gebiet der Gemeinde Bilten in die nachgenannten Zonen mit den entsprechenden Vorschriften. Die Plandokumente liegen in der Gemeindekanzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf.

[2] Die Spezialplanungen der kantonalen Behörden bleiben vorbehalten.

[3] Änderungen in der Zoneneinteilung sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch ~~den Regierungsrat~~ das Departement zu genehmigen.

[4] Im Rahmen der Nutzungsplanung können für Teile der Baugebiete Überbauungspläne erstellt werden. Diese bezwecken eine ausgewogene Lösung zwischen haushälterischer Nutzung des Bodens und Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung.

III. ZONENEINTEILUNG UND ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 4

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Nutzungszonen eingeteilt:

Bauzonen

a)	Wohnzone	2 Geschosse	W2	gelb
b)	Wohnzone	3 Geschosse	W3	orange
c)	Wohnzone	4 Geschosse	W4	rot
d)	Wohn- und Gewerbezone	2 Geschosse	WG2	ocker
e)	Wohn- und Gewerbezone	3 Geschosse	WG3	rot-violett
f)	Dorfzone	3 Geschosse	D	braun
g)	Gewerbezone		G	blau
h)	Industriezone		I	violett
i)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	grau	
j)	Sonderbauzone (Sport, Tierhaltung, Lagerplatz)		SO	blau-grau

Nichtbauzonen

k)	Landwirtschaftszone		L	hellgrün
l)	Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung		NB	hellblau
m)	Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzzonen separater Plan			
n)	Übriges Gemeindegebiet	UE	weiss	

Zonendarstellung

Die verschiedenen Zonen sind in folgenden Plänen dargestellt:

A. Bauzonen im Zonenplan 1:2000
Teil Dorf-Gemeindegrenze Niederurnen und
Teil Siedlung Ussbühl

B. Nichtbauzonen im Zonenplan und im Landwirtschafts- und Schutzzonenplan 1:5000

1. Bauzonen

Art. 5

Wohnzonen

[1] Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

[2] Dem Zonencharakter entsprechende, nicht störende, kleine Gewerbebetriebe sind gestattet.

[3] In der Zone W2 sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser gestattet; die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

[4] In der Überbauung „Grossgut“ sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit 25 bis 40 Grad (alte Teilung) Neigung zugelassen.

Art. 6

Wohn- und Gewerbezonen

[1] In den Wohn- und Gewerbezonen sind neben mässig störenden Gewerbebetrieben auch Wohnbauten gestattet.

[2] Der Wohnanteil darf bis 70 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche betragen.

Art. 7

Dorfzone

[1] Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der heutigen charakteristischen Wohnsiedlung mit ihren Einzelbauten und die Förderung eines attraktiven Dorfkerns.

[2] Sie ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für kulturelle Einrichtungen bestimmt.

Art. 8

Gewerbezone

[1] Die Gewerbezone ist für mässig störende Betriebe bestimmt.

[2] Der Wohnanteil darf bis zu 20 % der gewerblichen Bruttogeschossfläche betragen. Wo dieser nicht ausreicht, ist eine Wohnung bis 150 m² BGF gestattet.

Art. 9

Industriezone

[1] Die Industriezone ist für industrielle und gewerbliche Bauten bestimmt, insbesondere für solche, die in den anderen Zonen ausgeschlossen sind.

[2] Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal.

Art. 10

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

[1] Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bestimmt für Bauten und Anlagen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

[2] Diese Zone wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet

Art. 11

Sonderbauzone

[1] Die Sonderbauzone ist für Bauten und Anlagen zu einer der nachfolgenden Nutzung mit genau bezeichnetem Zweck und am planlich festgehaltenen Standort bestimmt:

a) Sport und intensive Erholung
b) Intensive gewerbliche Tierhaltung
   In Abweichung zur nachstehenden Tabelle gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 LSV.
c) Lagerplatz.

[2] Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal.

[3] Der Gemeinderat regelt die Nutzungsinteressen.

Art. 12

Tabelle der Grundmasse

[1] In den einzelnen Zonen gelten folgende Überbauungsmasse:

Zone	W2	W3	W4	WG2	WG3	D	G	I	OE	SO
Vollgeschosszahl										
Einzelbauweise	2	3	4	2	3	3	-	-	-	-
Überbauungsplan	2	4	5	2	4	3	-	-	-	-
Ausnützungsziffer										
Einzelbauweise	0.40	0.70	0.80	0.70	0.80	0.80	-	-	-	-
verdichtet	0.45	-	-	-	-	0.90	-	-	-	-
Überbauungsplan	0.50	0.80	0.90	0.70	0.90	1.00				
Gebäudehöhe m										
Einzelbauweise	7	10	13	7	10	10	15	-	-	-
Überbauungsplan	7	13	16	7	13	10	15	-	-	-
Grenzabstand m										
kleiner	4	4	6	4	4	4	gemäss Art. ~~24~~ 51 RBG			
grosser	6	7	8	6	7	-				
Gebäudelänge m	30	40	45	30	50	-	-	-	-	-
Mehrlängenzuschlag	x	x	x	x	x	-	-	-	-	-
Empfindlichkeitsstufe gem. LSV	II	II	II	III	III	III	III	IV	II	III

Legende: x kommt zur Anwendung
- keine Einschränkungen

2. Nichtbauzonen

Art. 13

Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung einer lebensfähigen Landwirtschaft. Sie umfasst Land, welches sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird.

[2] In der Landwirtschaftszone sind landwirtschaftliche und multifunktionale Bauten und Anlagen gemäss Art. ~~16~~ 62 RBG zugelassen.

[3] Zonenkonforme Bauten haben sich sowohl bezüglich Grösse und äussere Gestaltung in das Landschaftsbild einzufügen.

[4] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 14

Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung

[1] Die Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung umfasst Gebiete, deren Nutzung erst später bestimmt wird.

[2] Diese Zone ist der Landwirtschaftszone gleichgestellt.

[3] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

[4] Bei Bedarf, jedoch spätestens nach 10 Jahren, wird die Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung definitiv einer Bauzone oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

[5] Erschliessungsanlagen und Bauten sind nicht gestattet.

Art. 15

Naturschutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzzonen

[1] Die Vorschriften zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Schutz von Objekten und Gebieten gemäss Art. ~~11 RBG~~ 24 BauV sind in der Schutzverordnung bzw. im dazugehörenden Landwirtschafts- und Schutzzonenplan der Gemeinde Bilten enthalten.

[2] Innerhalb der Bauzonen, besonders innerhalb des Überbauungsplanes, sind Landschaftselemente und Lebensräume der Tierwelt mit naturnaher und standortgemässer Vegetation zu erhalten oder als ökologische Ausgleichsfläche artgerecht anzulegen.

Art. 16

Übriges Gemeindegebiet

[1] Jene Gebiete, die keiner Zone zugewiesen werden, bilden das übrige Gemeindegebiet.

[2] Die Bewilligung von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

[3] Bauten und Anlagen bedürfen einer kantonalen Ausnahmebewilligung. Der Gemeinderat beurteilt die Bauvorhaben auf die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften.

[4] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

IV. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 17

Erschliessung

[1] Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen von Art. ~~19 ff~~ 34ff RBG.

[2] Einzelheiten der Erschliessung und der diesbezüglichen öffentlichen Abgaben sind in der kommunalen Erschliessungs-, Beitrags- und Gebührenordnung festgelegt.

V. ÜBERBAUUNG VON AREALEN

Art. 18

Überbauungsplan

[1] Für die Erstellung neuer Bauquartiere muss durch die Bauherrschaft oder den Grundeigentümer ein Überbauungsplan vorgelegt werden, der sich in den Rahmen der Nutzungsplanung einzufügen hat.

[2] Der Überbauungsplan regelt die Erschliessung und Bebaubarkeit eines bestimmt umgrenzten Gebietes mit Hilfe von Strassen-, Bau- und Niveaulinien, Anschluss- und Niveaupunkten und falls erforderlich mit Sonderbauvorschriften.

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

Art. 19

Überbauungsplan-verfahren

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

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

[3] Der Überbauungsplan ist im Amtsblatt auszuschreiben und während 30 Tagen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufzulegen.

[4] Einsprachen wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen sind binnen der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich einzureichen und zu begründen.

[5] Nach der Erledigung allfälliger öffentlich-rechtlicher Einsprachen entscheidet der Gemeinderat über die Genehmigung des Überbauungsplanes.

Art. 24 – 28 RBG sind unmittelbar anwendbar.

Art. 20

Voraussetzungen

[1] Überbauungspläne können in allen Bauzonen vorgelegt werden, wenn die zusammenhängende Fläche in den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonen mindestens 5000 m² und in der Dorfzone mindestens 2000 m² umfasst.

[2] Überbauungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies trifft insbesondere zu, wenn

a) sich die Bauten architektonisch besonders auszeichnen und als Gesamtes harmonisch in ihre Umgebung einfügen;
b) eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;
c) Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
d) die Garagen möglichst unter Terrain oder am Rand der Siedlung angelegt und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freigehalten werden; Abstellflächen sind mindestens zu 60 % unterirdisch anzulegen;
e) preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird;
f) durch eine verdichtete Bauweise eine haushälterische Nutzung des Planungsgebietes erreicht wird;
g) ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist oder andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

[3] In bereits überbauten Gebieten haben Überbauungspläne eine bessere Nutzung der bestehenden Bausubstanz sowie der nur teilweise überbauten Grundstücke zu gewährleisten. Die Wohnqualität ist durch gemeinschaftliche Bereiche und Begrünung zu fördern.

Art. 21

Bonus

[1] Im Überbauungsplan kann von den Bauvorschriften des Kantons und der Gemeinde abgewichen werden. Die Durchmischung der Nutzung ist zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben.

[2] Überbauungspläne können als Bonus folgende Abweichungen von der Normalbauweise vorsehen:

a) Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Tabelle der Grundmasse in Art. 12 und der Geschosszahl um ein Geschoss. In der Zone W2 darf die Geschosszahl nicht erhöht werden; Vergrösserung der Gebäude- und Firsthöhen sowie der Gebäudelängen;
b) Aufhebung oder Reduktion des Mehrlängenzuschlages zwischen Gebäuden innerhalb der Überbauung.

Art. 22

Inhalt

[1] Der Überbauungsplan hat je nach Art, Lage und Grösse des Projektes zu enthalten:

a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500 mit Einmeter-Höhenkurven;
b) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spiel-Flächen und die Bepflanzung;
c) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie den generellen Grundrissen der Bauten und ein Studienmodell;
d) Angaben über die Erschliessung mit Strassen und Fusswegen sowie über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder;
e) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
f) Angaben über die anrechenbaren Geschossflächen, die anrechenbare Landfläche sowie die für das Projekt notwendige Ausnützungsziffer;
g) ein Reglement mit den Sonderbauvorschriften und einen Kurzbeschrieb, in denen die besonderen Vorteile gemäss Art. 20 nachgewiesen sowie die für die Abweichung von der Grundordnung beanspruchten Ausnahmen aufgeführt werden.

~~[2] Der Überbauungsplan kann aus wichtigen Gründen auf Antrag der Grundeigentümer oder von Amtes wegen durch Verfügung des Gemeinderates geändert werden.~~

Art. 29 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 23

Verdichtete Bauweise

[1] Verdichtete Bauweise bezweckt eine sparsame Bodennutzung und Erschliessung, schafft eine hohe Bauqualität und mindert die Umweltbelastung.

[2] Sie ist in der Wohnzone W2 und in der Dorfzone zulässig.

[3] Gebäudegruppen in verdichteter Bauweise umfassen mindestens fünf Wohneinheiten mit wenigstens vier Zimmern.

Es besteht Anspruch auf die Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss Tabelle der Grundmasse in Art. 12.

VI. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

1. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 24

Gestaltung, Einordnung

~~[1] Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung (Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und Dachneigung, Material, Farbgebung, Umgebung) das massgebliche Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht stören.~~

~~[2] Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung ist der Gemeinderat befugt, im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen zu verfügen oder Projektänderungen zu verlangen.~~

Art. 47 RBG und Art. 67 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Art. 25

Reklameeinrichtung und Plakate

[1] Einrichtungen, die als äussere Reklameanlage in Erscheinung treten, wie Schilder, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten u.a. sind nur gestattet, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

[2] Plakate dürfen nur an den vom Gemeinderat bezeichneten Stellen angebracht werden.

2. Naturgefahren

Art. 26

Gefahrenzonen

[1] Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Überschwemmungen und Murgang bedrohten Gebiete innerhalb der Bauzonen. Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

[2] Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällige notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation weitergehende Nutzungsbeschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

[3] Gefahrenzonen werden in einem Sachplan dargestellt und die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen ergänzen die Bestimmungen zu den Bauzonen oder anderen überlagernden Zonenvorschriften. Der Gemeinderat ist zuständig für die laufende Anpassung des Sachplanes nach erfolgten Sanierungsarbeiten an den Bächen.

[4] Die folgenden Bestimmungen gelten für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder deren Nutzfläche für den dauernden Aufenthalt für Menschen und Tiere vergrössert wird sowie für Bauten und Anlagen, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiko (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgeht.

Art. 27

Gefahrenzone 2

[1] Die Gefahrenzone 2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengebiet).

[2] Der Gemeinderat kann für gefährdete bestehende und neue Baugebiete die Ausarbeitung eines Überbauungsplanes verlangen, dessen Ziel die genaue Platzierung und vorgängige Ausführung von Gefahrenschutzmassnahmen ist.

[3] Die Realisierung von Bauten und Anlagen ist grundsätzlich gestattet. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortswahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit minimiert werden können.

[4] Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie). Zerstörte Bauten dürfen in der Regel und unter Auflagen wieder aufgebaut werden.

[5] Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist jedem Baugesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch den Gemeinderat anerkannten Fachexperten beizubringen.

[6] In der Gefahrenzone 2 sind alle Terrainveränderungen bewilligungspflichtig. Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.

[7] Neubauten, Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen oder Gebäudeöffnungen so auszugestalten, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können. Dies gilt insbesondere für Einfahrten und Eingänge.

[8] Die Nutzungsänderung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, ist nur gestattet, wenn die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.

[9] Lichtschächte sind über die massgebenden Überflutungshöhen zu ziehen.

[10] Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.

[11] Fluchtwege in höhere Gebäudeteile sind jederzeit und ungehindert sicherzustellen.

[12]Gefährdete Räume dürfen nicht der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen dienen.

[13]Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung (Aushöhlung von Strudellöchern, Unterspülung) ausreichend zu fundieren.

Art. 28

Gefahrenzone 1

[1] Die Gefahrenzone 1 bezeichnet Gebiete, welche bei seltenen mit geringer und bei sehr seltenen Ereignissen mit mittlerer Intensität tangiert sind.

[2] Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Gesuchsteller empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.

[3] In der Gefahrenzone 1 werden für die Hochwasserprozesse folgende Auflagen gestellt:

a) Neubauten, Ersatzbauten sowie Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können;
b) gefährdete Räume dürfen nicht der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen dienen.
c) bei Sonderobjekten, insbesondere bei Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern sowie bei Objekten mit einer grossen Wertansammlung, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.

Art. 29

Gefahrenzone ausserhalb Bauzonen

[1] Ausserhalb der Bauzonen sind die Gefahrenzonen nicht näher spezifiziert. Der Gesuchsteller hat den Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder dass solche durch geeignete Massnahmen abgewendet werden können.

3. Konstruktion und Hygiene

Art. 30

Sicherheit und Gesundheit

[1] Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie weder Personen noch Sachen gefährden.

[2] Bauten zu Wohn-, Arbeits- oder Aufenthaltszwecken müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen.

[3] Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie auch für Behinderte zugänglich sind und von ihnen benützt werden können.

Art. 31

Wohnhygiene

[1] Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens der Hälfte ihrer Grundfläche eine leichte Höhe von mindestens 2.30 m und in Mehrfamilienhäusern, mit Ausnahme der Küche, eine Bodenfläche von mindestens 10 m² aufweisen.

Art. 32

Umgebungsgestaltung

[1] Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, hat genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken aufzuweisen. Auf die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher ist bei Überbauungen besonders Rücksicht zu nehmen

Art. 33

Entsorgungseinrichtung

[1] Die für die Entsorgung notwendigen Bauten und Anlagen wie Lagerplatz für Kehrichtgebinde, Kompostieranlagen usw. sind auf privatem Grund zu realisieren und zu unterhalten. Im Rahmen des Baugesuches sind die erforderlichen Bauten und Anlagen auszuweisen.

Art. 34

Erholungsflächen, Kinderspielplätze

[1] Beim Neubau von Wohnhäusern mit mindestens 5 Familienwohnungen oder bei entsprechenden Zweckänderungen von Bauten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten.

[2] Erholungsflächen sind grundsätzlich als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten und mit entsprechender Bepflanzung auszugestalten.

[3] Ihre Fläche hat wenigstens 10 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Familienwohnungen zu entsprechen.

Art. 35

Abstellräume, Bastelräume

[1] Bei Mehrfamilienhäusern sind wohnungszugehörige Nebenräume wie Estrich-, Keller-, Abstellräume von mindestens 5 m² pro Wohnung zu erstellen; bei Wohnungen ab 4 Zimmern von mindestens 8 m² pro Wohnung.

[2] Zudem sind in der Nähe des Haus- oder Nebeneinganges genügend grosse wettergeschützte Abstellflächen oder Einstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Spielgeräte zu erstellen.

[3] Bei Mehrfamilienhäusern sind Gemeinschaftsräume und Bastelräume, die nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt wurden, zu diesen Zwecken dauernd zu erhalten.

4. Emissionen und Immissionen

Art. 36

Grundsatz

[1] Bauten und Anlagen sind so auszuführen, anzupassen und zu unterhalten, dass sie sowenig Lärm, Dünste, Gerüche, Erschütterungen und andere Emissionen erzeugen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

[2] Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn der bestimmungsgemässe Gebrauch einer Baute oder Anlage für die Nachbarschaft nach Lage und Ortsgebrauch übermässige Einwirkungen zur Folge hätte.

Art. 37

Empfindlichkeitsstufen, Immissionsgrade, Luft

[1] Den einzelnen Nutzungszonen werden in den Zonenvorschriften Empfindlichkeitsstufen gemäss den Lärmschutzvorschriften zugeordnet. Im Übrigen vollzieht der Gemeinderat im Rahmen seiner Kompetenzen die Lärmschutz-Verordnung und das kantonale Ausführungsrecht.

[2] Es werden unterschieden: Nicht störende, mässig störende und stark störende Betriebe.

[3] Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrer Funktion nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

[4] Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe mit weitergehenden Auswirkungen gelten als stark störend.

[5] Der Gemeinderat vollzieht im Rahmen seiner Kompetenzen die Vorschriften der Luftreinhalte-Verordnung und des kantonalen Ausführungsrechts.

5. Verkehrssicherheit

Art. 38

Ein- / Ausfahrten, Garagenvorplätze

[1] Ein- und Ausfahrten sind übersichtlich und gefahrenfrei zu gestalten und zu unterhalten. Sie bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Aufsichtsbehörde gemäss kantonaler Strassengesetzgebung.

[2] Garagenausfahrten dürfen höchstens 15 % Längsgefälle aufweisen. Ausfahrten sind 3 m vor dem strassen- bzw. grundstückseitigen Trottoirrand auf höchstens 3 % Gefälle zu reduzieren. Gefällsbrüche sind auszurunden. Die freie Sicht auf die Strasse muss gewährleistet sein.

Art. 39

Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder

[1] Bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen sind in angemessener Nähe ausserhalb des Strassenbereiches genügend Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu schaffen und dauernd zu diesem Zweck zu erhalten. Bei Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen sind Abstellflächen im Umfang des geschaffenen Mehrbedarfs zu decken.

[2] Die Zahl der Abstellplätze ist unter Berücksichtigung folgender Richtlinien festzusetzen:

~~a) bei Einfamilienhäusern mindestens 2 Abstellplätze;~~

~~b) bei Mehrfamilienhäusern mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung. Zusätzlich sind 10 % der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen und als Besucherparkplätze zu erhalten. Es ist auf ganze Zahlen aufzurunden;~~

~~c) bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie bei Geschäftsbauten: Für motorisiertes Personal und Besucher legt der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Abstellplätze entsprechend den Bedürfnissen der einzelnen Bauvorhaben fest. Die VSS-Normen gelten als Richtlinie.~~

d) für Fahrräder sind bei Mehrfamilienhäusern sowie in der Regel bei Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und ähnlichen Bauten mindestens gleichviel wettergeschützte Abstellplätze vorzusehen wie der Normbedarf für Motorfahrzeuge verlangt.

[3] Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass Fahrzeuge vor oder neben der Garage abgestellt werden können, ohne dass das Trottoir oder die Fahrbahn beansprucht werden.

[4] Garagenvorplätze und Ein- und Ausfahrten gelten nicht als Abstellplätze.

Art. 71 BauV ist unmittelbar anwendbar.

Art. 40

Ersatzabgabe für Abstellflächen

[1] Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, beschafft der Pflichtige in angemessener Nähe entsprechende Abstellflächen oder leistet eine Ersatzabgabe an die Gemeinde.

[2] Die Höhe der Ersatzabgabe je Abstellplatz ist im Gebührentarif der Gemeinde Bilten geregelt.

6. Nutzungsmass, Abstände und Dimension der Bauten

Art. 41

Ausnützungsziffer, Begriff

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

$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

Art. 42

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

[1] Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

[2] Davon werden nicht angerechnet und daher in Abzug gebracht:

a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Estrichräume sowie Waschküchen, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind; Heizungs-, Kohlen- und Tankräume;
b) eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbare Räume erschliesst;
c) die für die Haustechnik bestimmten Räumlichkeiten, wie namentlich für Heizungen, Lift- und Klimaanlagen.
d) allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen. Im weiteren die Gemeinschafts- und Bastelräume in Wohnhäusern und Siedlungen mit mehr als 5 Wohnungen;
e) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- oder Arbeitsräume enthält;
f) verglaste Veranden, verglaste Vorbauten, verglaste Balkone und verglaste Terrassen ohne heiztechnische Installationen;
g) Wintergärten bis max. 10 m² pro EFH bzw. pro Wohneinheit bei Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern. Die Mehrfläche wird ausnützungsmässig angerechnet;
h) offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie offene Erdgeschosshallen und offene, überdeckte Dachterrassen;
i) im Dachgeschoss alle Flächen (inkl. Estrich), über welcher die Raumhöhe weniger als 1.50 m beträgt;
j) Aussenisolationen an bestehenden Bauten (Baujahr vor 1989).

Art. 43

Anrechenbare Landfläche

[1] Die anrechenbare Landfläche ist die von der Baueingabe erfasste zusammenhängende Fläche, soweit sie in Bezug auf die Ausnützung noch nicht beansprucht ist und in der Bauzone liegt.

[2] Nicht angerechnet werden:

a) rechtskräftig ausgeschiedene Schutzzonen sowie offene Gewässer und Wald;
b) die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt;
c) projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist

Art. 44

Ausnützungsverschiebung

[1] Der Gemeinderat kann die Ausnützungsverschiebung zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn diese derselben Zone zugehören und wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 45

Geschosszahl

[1] Die zulässige Geschosszahl wird durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für die Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend.

[2] Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 70 % der Aussenfläche, bis Oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene Terrain hinausragen. Liegt das gestaltete Terrain tiefer als das gewachsene, ist auf das gestaltete abzustellen.

[3] Die Geschosshöhe der Vollgeschosse, gemessen von Oberkant Geschossboden bis Oberkant Geschossdecke, darf im Mittel aller Geschosse 3 m nicht übersteigen.

[4] Bei der Ermittlung der Geschosszahl nicht angerechnet werden:

a) Dachgeschosse, wenn sie eine Dachneigung von max. 45 Grad (alte Teilung) und eine Kniestockhöhe von weniger als 1 m aufweisen sowie allfällige Dachaufbauten, die bis max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge betragen (gemessen in 1.50 m Höhe ab fertig Geschossboden);
b) Attikageschosse, die allseitig um den Winkel von 45 Grad (alte Teilung) zurückversetzt sind.

Art. 46

Abstände

[1] Der Grenzabstand ist die kürzeste Verbindung zwischen Grenze und Fassade.

[2] Der grosse Grenzabstand ist auf die am stärksten nach Süden gerichtete Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten, einzuhalten. Der Gemeinderat kann die für den grossen Grenzabstand massgebende Fassade anders bestimmen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse oder der Beschaffenheit der Baute erforderlich ist.

[3] Kommt die Fassade an eine Baulinie zu liegen, so bildet diese den Grenzabstand.

[4] Die Grenzabstände werden senkrecht auf die Fassade und über die Ecken mit dem kleineren Radius gemessen.

[5] Für Hochbauten bis und mit 13 m Gebäudehöhe gelten die Grenzabstände gemäss den Zonenvorschriften.

[6] Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Erker, Balkone usw. dürfen den vorgeschriebenen Grenzabstand um höchstens 1.5 m unterschreiten, sofern sie, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Art. 47

Gebäudehöhe

[1] der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses.

[2] Nicht berücksichtigt werden:

a) die Höhe des Giebeldreiecks bei Giebelfassaden;
b) Aufbauten bei Schräg- und Flachdächern, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen;
c) das Attikageschoss und die Dachbrüstung, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind.

[3] Bei Dachneigungen über 45 Grad (alte Teilung) wird das Mehrmass, das sich bei einem 45 Grad (alte Teilung) geneigten Dach ergäbe, zur Gebäudehöhe gerechnet.

[4] Bei in der Höhe gestaffelten Bauten wird die Gebäudehöhe jedes Baukörpers gesondert bestimmt.

Art. 48

An- und Nebenbauten

[1] Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m² beträgt der Grenzabstand mindestens 1.50 m, wenn die sichtbare Höhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3.30 m beträgt. Der Dachvorsprung darf 50 cm nicht überschreiten.

Unterirdische Bauten

[2] Für Nebenbauten und unterirdische Bauten kann der Gemeinderat bei schriftlicher Einwilligung des Nachbarn das Bauen bis an die Grenze gestatten.

Art. 49

Mehrlängenzuschlag

[1] In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbezonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 20 m lang sind, auf den betreffenden Längsseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4 m. Die Zuschläge werden senkrecht zur Fassade gemessen.

[2] Nebenbauten werden für den Mehrlängenzuschlag nicht gerechnet.

[3] Bei in der Länge gestaffelten Fassaden wird die für den Mehrlängenzuschlag massgebende Länge für jeden Fassadenteil für sich bestimmt.

[4] Bei versetzten, geschweiften oder schief zur Grenze stehenden Bauteilen kann ein Flächenausgleich erfolgen. Dabei darf der Mehrlängenzuschlag teilweise unterschritten werden, wenn die dem Gebäude senkrecht vorgelagerte Grundstückfläche der sich aus dem Mehrlängenzuschlag ergebenden Freifläche entspricht.

Art. 50

Gebäudeabstand

[1] Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden; er darf nicht weniger als 8 m betragen.

[2] Bei mehreren Bauten auf demselben Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

[3] Nebenbauten dürfen unter sich und zu anderen Gebäuden den Gebäudeabstand unterschreiten.

Art. 51

Strassenabstand

[1] Der Abstand gegenüber öffentlichen Strassen richtet sich nach Art. 70 ff des kantonalen Strassengesetzes.

[2] Bei Privatstrassen, die nicht dem Gemeingebrauch gewidmet sind, ist zwischen Fassade und dem Fahrbahnrand ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Art. 52

Gewässerabstand

~~[1] Gegenüber fliessenden Gewässern ist von Bauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der Abstand wird von der oberen Böschungskante der Uferbereichsbreite aus gemessen. Die Uferbereichsbreite zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes wird durch die Schlüsselkurve bestimmt.~~

Art. 54 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 53

Waldabstand

~~[1] Bauten und Anlagen haben gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 15 m einzuhalten; die Waldgrenze verläuft 2 m ausserhalb der Verbindungslinie der Stockmitte der äusseren Bäume oder Sträucher.~~

~~[2] Verläuft innerhalb des 2 m – Waldsaumes eine eindeutige Abgrenzung (Mauer, Strasse, Eigentumsgrenze), so gilt diese als Waldgrenze.~~

Art. 53 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 54

Gebäudelänge

[1] Als Gebäudelänge gilt das Mass der längsten Fassade.

[2] Bei abgesetzten und gegliederten Fassaden bemisst sie sich nach der senkrechten Projektion auf eine Parallele zur Hauptachse.

[3] Die zonengemässe Gebäudelänge gilt auch für zusammengebaute Gebäude. Nebenbauten werden nicht berücksichtigt.

VII. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 55

Bewilligungspflicht

[1] Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet, geändert oder abgebrochen werden gemäss den Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes (Art. ~~32 ff~~ 66ff RBG) und der kantonalen Bauverordnung (Art. ~~17 ff~~ 73ff BauV).

~~[2] Neben dem ordentlichen Bewilligungsverfahren findet für die nachbeschriebenen Bauten und Anlagen ein vereinfachtes Verfahren Anwendung (Art. 32 Abs. 2 RBG), sofern sie keines der folgenden Höchstmasse überschreiten~~

~~a) eine Höhe von 2 m, vom gewachsenen Boden aus gemessen;~~
~~b) eine Gesamthöhe von 2 m;~~
~~c) eine Fläche von 10 m²;~~
~~d) einen Rauminhalt von 20 m³.~~

~~[3] Im vereinfachten Verfahren sind dem Gemeinderat in zweifacher Ausfertigung die gleichen Unterlagen einzureichen wie im Regel-Verfahren. Der Gemeinderat entscheidet ohne Vorprüfung und ohne Publikation im Amtsblatt.~~

~~[4] Für geringfügige Bauvorhaben und für Solaranlagen mit einer zusammenhängenden Fläche von maximal 25 m² genügt die Meldepflicht.~~

Art. 66 und 67 RBG bzw. Art. 73 – 75 BauV sind unmittelbar anwendbar.

~~**Art. 56**~~

Meldepflicht

~~1 Das Meldeverfahren findet Anwendung auf geringfügige Bauvorhaben, Material- und Farbänderung von Fassaden, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und unbedeutende Änderungen bereits bewilligter Projekte, sofern damit offensichtlich keine öffentlichen oder privaten Interessen berührt werden und keine Nebenbestimmungen oder Ausnahmebewilligungen notwendig sind.~~

~~2 Der Meldung an die Baubehörde sind alle zur Beurteilung des Bauvorhabens nötigen Unterlagen beizufügen; die Pflicht zur öffentlichen Auflage und zur Erstellung eines Baugespanns entfällt. Die Baubehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und ordnet nötigenfalls deren Ergänzung an.~~

Art. 72 RBG bzw. Art. 74 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Art. 57

Baugesuch

~~1 Das Baugesuch ist mit dem offiziellen Baugesuchsformular 5fach einzureichen und hat zu umfassen:~~

~~a) Ein vom Geometer unterzeichneter und nachgeführter, aktueller Katasterplan mit eingetragenen Massen des Baukörpers samt Grenz- und Gebäudeabständen und mit mindestens einem Fixpunkt;~~

~~b) Grundrisspläne aller Geschosse im Massstab 1:100 oder 1:50 mit Eintrag der Zweckbestimmung der einzelnen Räume sowie allen zur Prüfung des Projektes notwendigen Masse und Angaben;~~

~~c) Schnitt- und Fassadenpläne im Massstab 1:100 oder 1:50 mit bestehenden und neuen Terrainlinien, den massgebenden Gebäudehöhen sowie den weiteren notwendigen, auf den Fixpunkt bezogenen Höhenkoten am Bau;~~

~~d) Kanalisations-, Erschliessungs- und Umgebungspläne mit Angabe der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie den Erholungsflächen und Kinderspielplätzen;~~

~~e) detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer, soweit eine solche erforderlich ist, und die Berechnung des kubischen Inhalts nach Norm SIA. Die Berechnung der Flächenmasse muss in separaten Plänen übersichtlich dargestellt sein;~~

~~f) schriftliches Einverständnis des Nachbarn bei Unterschreitung des Grenzabstandes bei Nebenbauten;~~

~~g) die notwendigen Angaben gemäss der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung;~~

~~h) besondere Gesuchsunterlagen für kommunale, kantonale und eidgenössische Amtsstellen.~~

2 Bei Um-, An- und Aufbauten sind bestehende Bauteile schwarz, neu zu erstellende rot und abzubrechende gelb darzustellen.

~~3 Der Gemeinderat wird in besonderen Fällen weitere Unterlagen, namentlich ein geologisches oder statisches Gutachten, Verkehrsgutachten, Schattenwurfdarstellungen, Angaben über Anschlusspartien benachbarter Fassaden sowie ein Modell verlangen, wenn dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig erscheint.~~

~~4 Das Baugesuch und die Beilagen sind vom Bauherrn, vom Grundeigentümer und vom Planverfasser zu unterzeichnen. Die Planunterlagen sind gefaltet auf das Format A4 einzureichen.~~

~~5 Für kleinere Bauvorhaben reduziert der Gemeinderat die Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen.~~

Art. 70 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 58

Auflage und Publikation

1 Auflage und Publikation des Baugesuches erfolgen gemäss Art. ~~37 ff~~ 71 RBG.

~~2 Gleichzeitig mit der Baueingabe ist ein Baugespann zu erstellen, das die künftige Gestalt und räumliche Ausdehnung der Baute oder Anlage sowie die Terrainveränderungen aufzeigt.~~

~~3 Das Baugespann muss bis zur rechtmässigen Erledigung des Baugesuches stehen gelassen werden.~~

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

Art. 59

Einspracheverfahren und Entscheide

1 Das Einspracheverfahren und die Entscheide richten sich nach Art. ~~39 ff~~ 73 RBG.

Art. 60

Baukontrolle

~~1~~ Der Gemeinderat überwacht die Einhaltung der Bauvorschriften. ~~Er lässt insbesondere kontrollieren:~~

~~a) die Erstellung des Baugespanns und Schnurgerüsts;~~
~~b) die notwendigen Höhenfixpunkte;~~
~~c) die Erstellung der Kanalisationsleitungen und Anlagen sowie alle Werkanschlüsse vor dem Eindecken;~~
~~d) die Fertigstellung der Baute.~~

[2] Die erwähnten Baustadien sind vom Bauherrn oder von der Bauleitung mindestens 3 Tage im Voraus dem Baukontrollorgan anzuzeigen.

[3] Das Ergebnis der Kontrollen sowie die Schlussabnahme sind in einem Protokoll festzuhalten.

[4] Die Organe der Baukontrolle haben jederzeit freien Zutritt zur Baustelle und sind berechtigt, in die Ausführungspläne Einsicht zu nehmen.

Art. 80 und 81 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Art. 61

Gebühren

[1] Der Gemeinderat erhebt für die Behandlung von Bau- und Vorentscheidgesuchen, die Baukontrolle sowie den Entscheid über Einsprachen kostendeckende Gebühren. Er kann Kostenvorschüsse verlangen.

[2] Der Gemeinderat erlässt einen Gebührentarif.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 62

Inkrafttreten

[1] Diese Bauordnung tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieser Ordnung zu beurteilen.

Art. 63

Aufhebung früheren Rechts

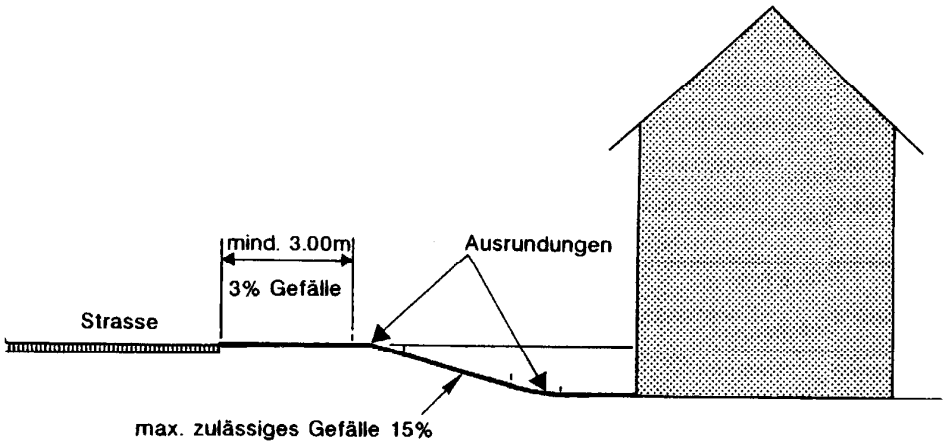
Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung werden aufgehoben:

a) Bauordnung vom 1. Oktober 1989 sowie die Änderungen vom 30. November 1990, 27. November 1992 und 7. April 1995.
b) Zonenplan 1:2000 Teil Dorf-Gemeindegrenze Niederurnen und Zonenplan 1:2000 Siedlung Ussbühl vom 13. Juni 1989 sowie die Änderungen vom 27. Juni 1990, 30. November 1990, 27. November 1992, 12. September 2000 und 23. November 2001.
c) Die Sonderbauvorschriften für die Überbauung Grossgut des Tagwens Bilten vom 16. April 1999.

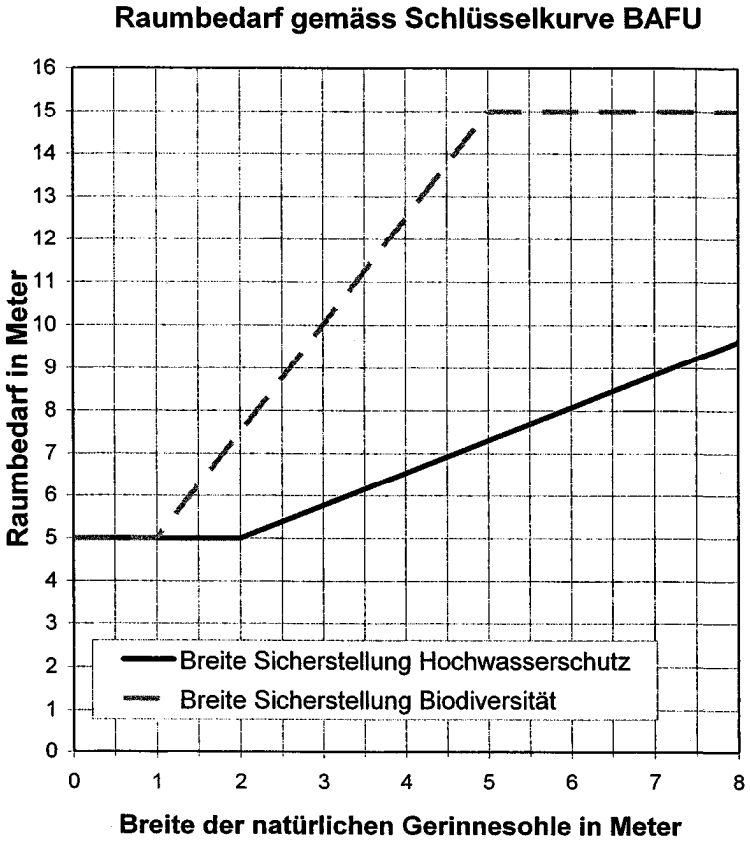
ANHANG

Nachstehende Abbildungen bilden nicht Bestandteil dieser Bauordnung. Es kommt ihnen keine Rechtsverbindlichkeit zu.

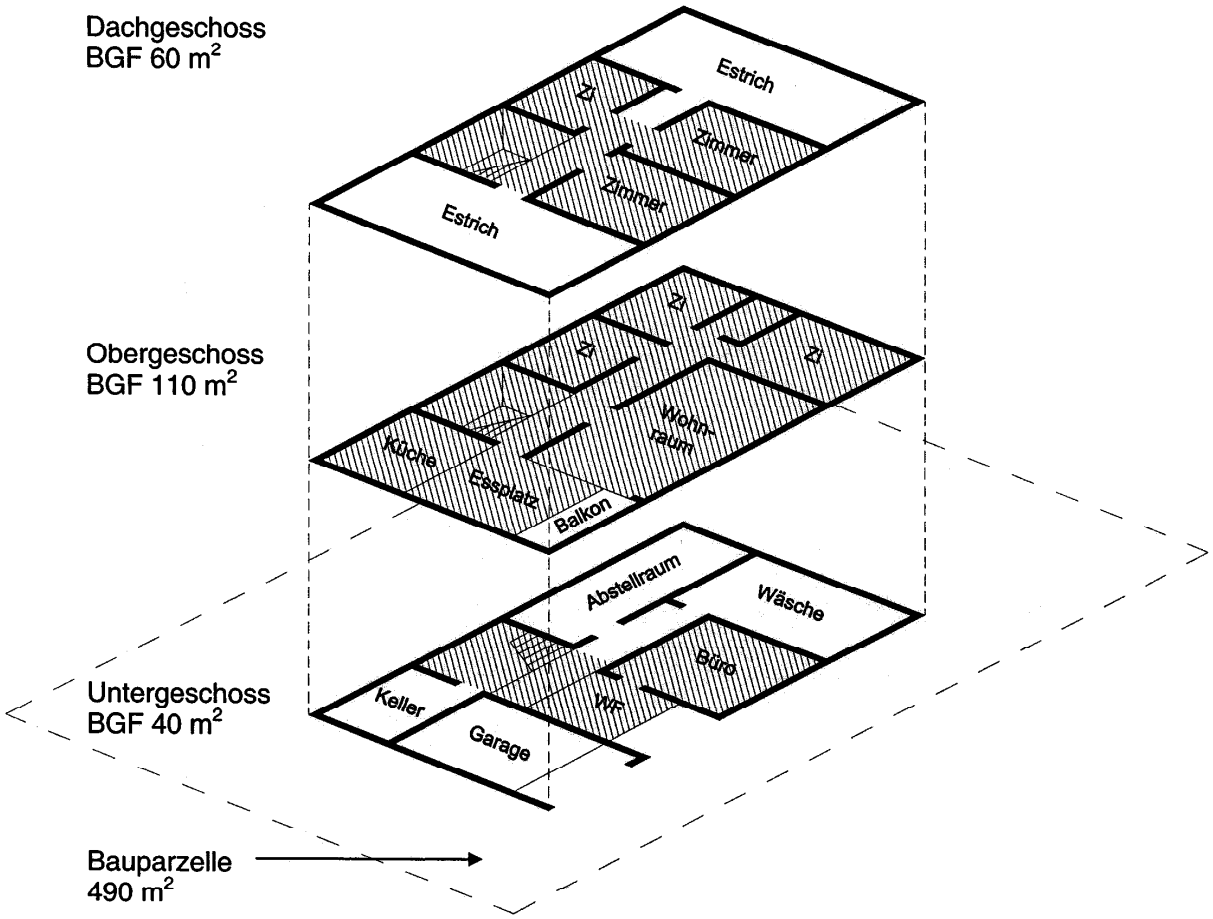
Ein- und Ausfahrten Art. 38



~~Schlüsselkurve Art. 52~~



Ausnützungsziffer Art. 41 (Berechnungsbeispiel)



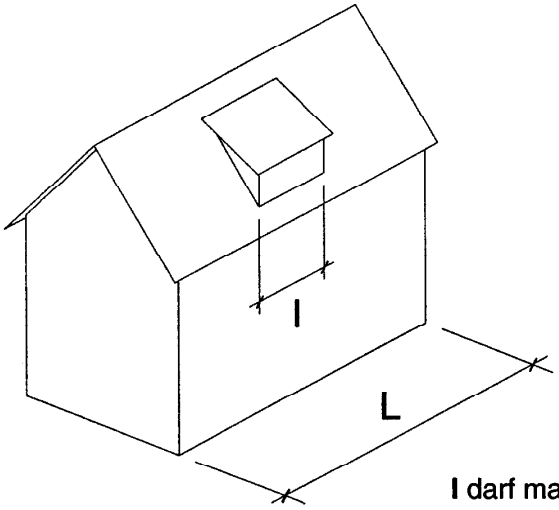
1. Bruttogeschossfläche (BGF)

.1	Untergeschoss	40	m²
.2	Obergeschoss	110	m²
.3	Dachgeschoss	60	m²
	Total Bruttogeschossfläche	210	m²

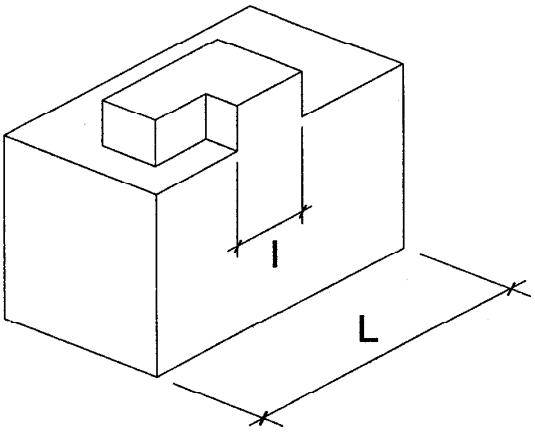
2. Landfläche der Bauparzelle (LF) 490 m²

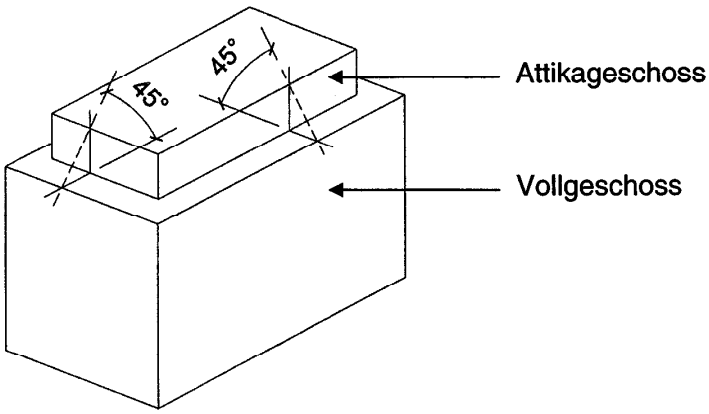
3. Ausnützungsziffer (AZ) = $\frac{\text{BGF}}{\text{LF}} = \frac{210\ \text{m}^2}{490\ \text{m}^2} = \mathbf{0.43}$

Dachgestaltung Art. 45, 47



I darf maximal L / 3 betragen





Geschosszahl Art. 45 Abs. 4

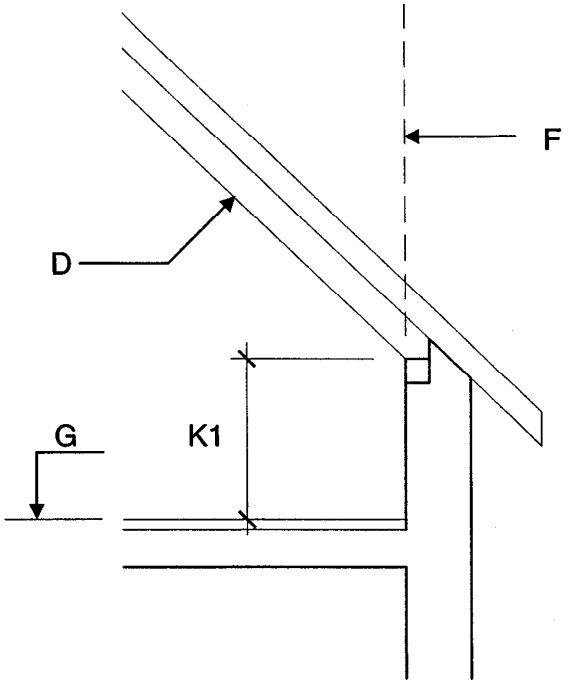
K1 Kniestockhöhe bis max. 1m

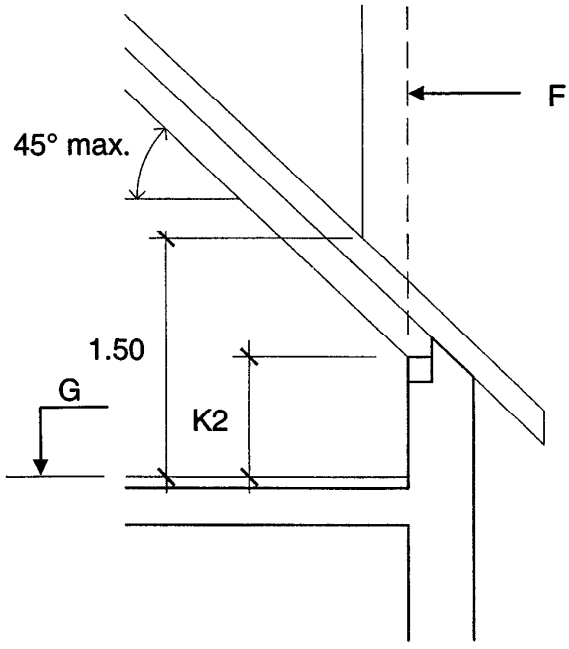
K2 Kniestockhöhe weniger 1m

D Unterkante Dachkonstruktion

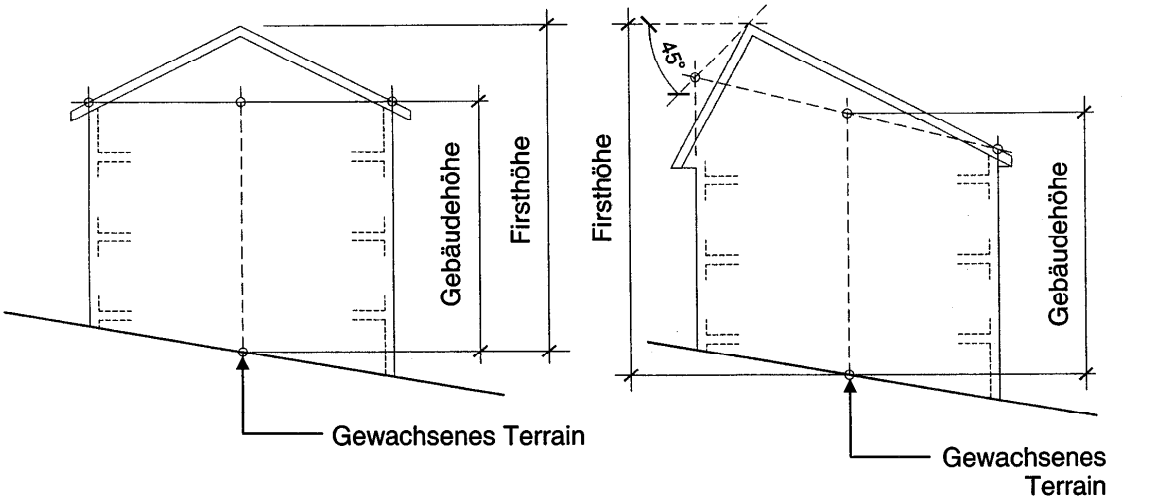
F Fassadenwand innen

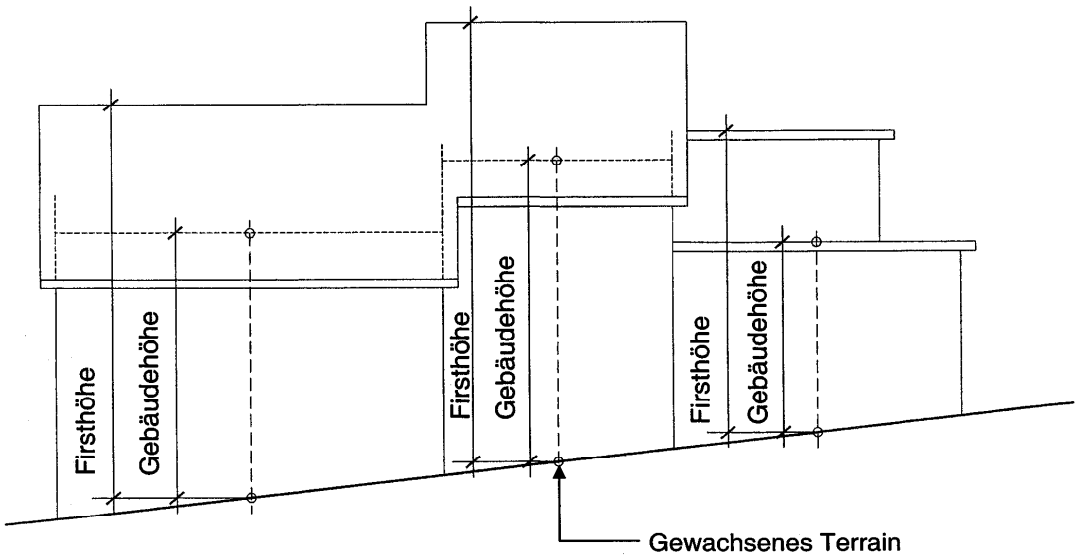
G Dachgeschossboden fertig



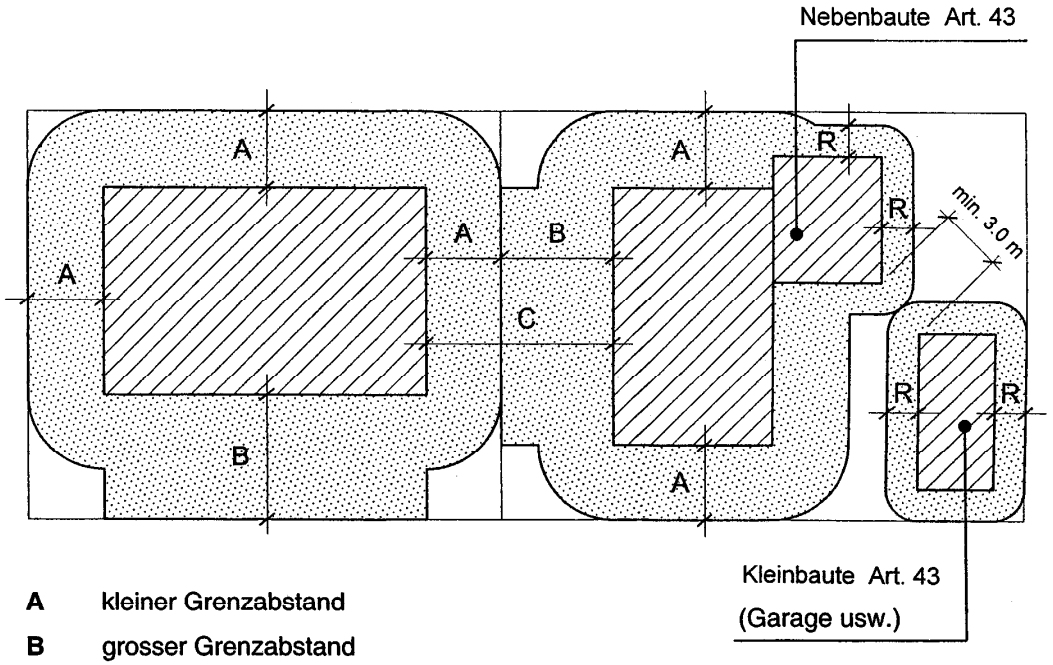


Gebäudehöhe Art. 47

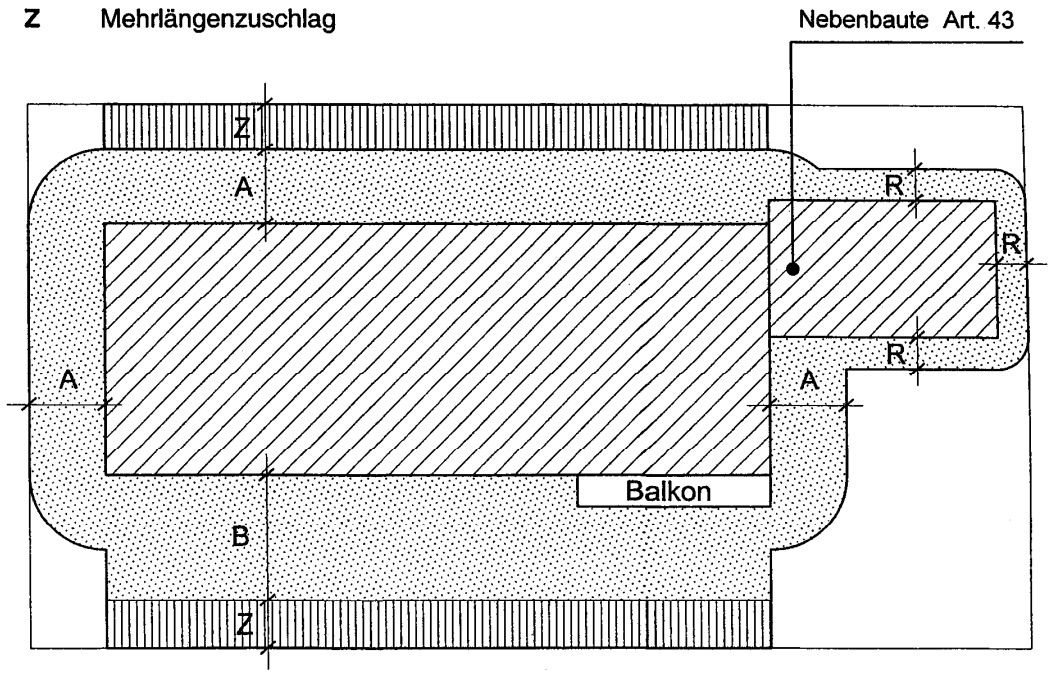




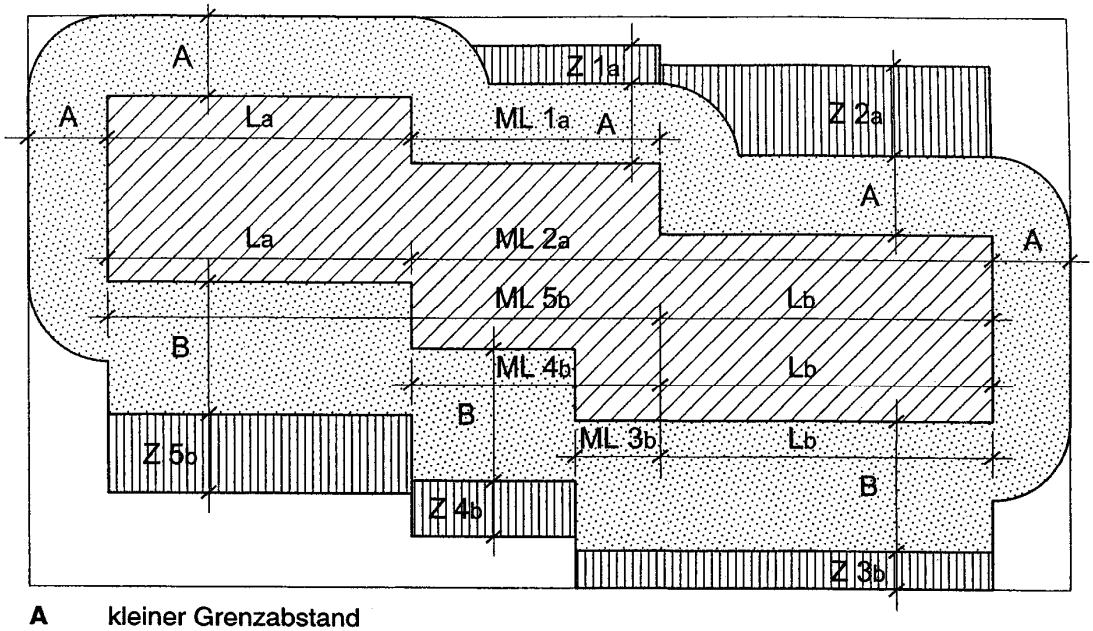
Grenzabstand Art. 46
Gebäudeabstand Art. 50



A kleiner Grenzabstand
B grosser Grenzabstand
C Gebäudeabstand
R reduzierter Abstand
Z Mehrlängenzuschlag

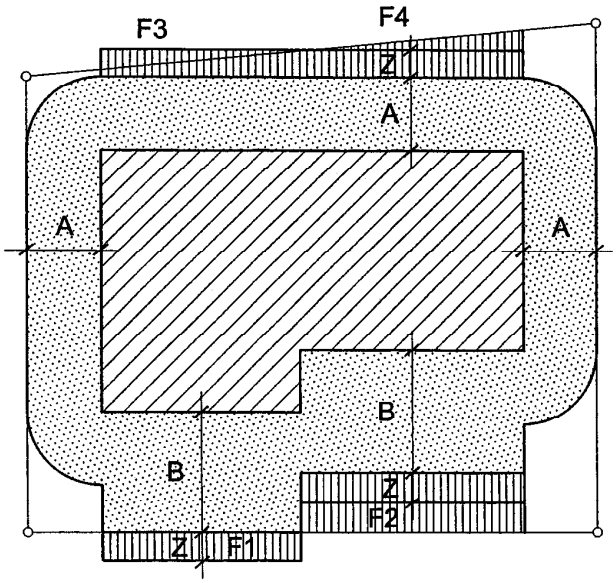


Mehrlängenzuschlag Art. 49 Beispiel: Staffelung



A kleiner Grenzabstand
B grosser Grenzabstand
Z Mehrlängenzuschlag
L normale Gebäudelänge
ML Mehrlänge

Mehrlängenzuschlag, Flächenausgleich Art. 49 Abs. 4



A kleiner Grenzabstand
B grosser Grenzabstand
Z Mehrlängenzuschlag
F Flächenausgleich
F2 ≥ F1 F4 ≥ F3

Sachregister

A

Abbruch von Bauten – Art. 55
Abstände
- Grenzabstand – Art. 46
- Nebenbauten, unterirdische Bauten – Art. 48
- Mehrlängenzuschlag – Art. 49
- Gebäudeabstand – Art. 50
- Strassenabstand – Art. 51
- Gewässerabstand – Art. 52
- Waldabstand – Art. 53

Abstellflächen für Motorfahrzeuge – Art. 39
Abstellflächen für Fahrräder – Art. 39
Abstellräume – Art. 35
Anbauten – Art. 48
Anrechenbare Bruttogeschossfläche – Art. 42
Anrechenbare Landfläche – Art.43
Attikageschoss – Art. 47
Aufbauten – Art. 47
Aufhebung früheren Rechts – Art. 63
Auflage Baugesuch – Art. 58
Ausfahrten – Art. 38
Ausnützungsverschiebung – Art. 44
Ausnützungsziffer – Art. 41
Ausführungspläne – Art. 60
Aussenisolationen – Art. 42

B

Balkone – Art. 46
Bastelräume – Art. 35
Bauabnahme – Art. 60
Baugespann – Art. 58
Baugesuch – Art. 57
Baukontrolle – Art. 60
Baulinie – Art. 46
Bauvorhaben, geringfügige – Art. 55, 56
Bauzonen, Arten – Art. 4
Bauweise
- Ausnützungsziffer – Art. 41
- Freiflächen – Art. 34
- Geschosszahl – Art. 35
- Gebäudehöhe – Art. 47
- Gebäudelänge – Art. 54
- verdichtet – Art. 23

Bestandesgarantie – Art. 27
Behinderte – Art. 30
Bewilligungspflicht – Art. 55
Bonus Überbauungsplan – Art. 21
Böschungskante – Art. 52
Bruttogeschossfläche, anrechenbare – Art. 42

D

Dachaufbauten – Art. 45, 47
Dachgeschosse – Art. 45
Dachneigungen – Art. 47
Dachterrassen – Art. 42
Dienstleistungsbetriebe – Art. 7
Dorfzone – Art. 4, 7

E

Einfahrten – Art. 38
Einfamilienhäuser – Art. 5
Einordnung – Art. 24
Einsichtnahme – Art. 3
Einspracheverfahren – Art. 59
Einstellräume – Art. 42
Einzelbauweise – Art. 12
Emissionen – Art. 36
Empfindlichkeitsstufen – Art. 10, 12, 37
Energiekonzept – Art. 20
Entscheide – Art. 59
Entsorgungseinrichtungen – Art. 33
Erholungsflächen – Art. 34
Erhöhte Anforderungen – Art. 19, 20
Erker – Art. 46
Ersatzabgabe für Abstellflächen – Art. 40

Erschliessung – Art. 17
Erschliessungsplan – Art. 17
Estrich – Art. 42

F

Fahrräder – Art. 39
Fahrverkehr – Art. 20
Farbänderung von Fassaden – Art. 56
Flächenausgleich – Art. 49
Freiflächen – Art. 20
Fussgängerverkehr – Art. 20

G

Garagen – Art. 20
Garagenvorplatz – Art. 38
Gebäudeabstand – Art. 50
Gebäudegruppen – Art. 23
Gebäudehöhe – Art. 12, 47
Gebäudelänge – Art. 12, 54
Gebühren – Art. 61
Gefahrenkarte – Art. 27
Gefahrenzonen – Art. 26 - 29
Geltungsbereich – Art. 2
Gemeinschaftsräume – Art. 42
Geringfügige Bauvorhaben – Art. 55
Geschosszahl – Art. 45
Giebeldreieck – Art. 47

Grenzabstand – Art. 12, 46
Grosser Grenzabstand – Art. 46
Grünbereiche – Art. 32
Gestaffelte Bauten – Art. 47
Gestaltung – Art. 24
Gesundheit – Art. 30
Gewässerabstand – Art. 52
Gewerbebetriebe – Art. 5, 6, 7
Gewerbezone – Art. 4, 8

H
Haushälterische Nutzung – Art. 1, 20
Höhenangaben – Art. 57
Hygiene – Art. 30

I
Industriezone – Art. 4, 9
Inhalt Überbauungsplan – Art. 22
Inkrafttreten – Art. 62
Immissionsgrade – Art. 37
Intensive Erholung – Art. 11
Intensive gewerbliche Tierhaltung – Art. 11

K
Katasterplan – Art. 22, 57
Keller – Art. 42
Kinderspielplätze – Art. 34
Kleiner Grenzabstand – Art. 12
Kniestockhöhe – Art. 45

L
Lagerplatz – Art. 11
Landfläche, anrechenbare – Art. 43
Landschaftselemente – Art. 15
Landwirtschaftsplan – Art. 15
Landwirtschaftszone – Art. 15
Lärmschutz – Art. 37
Laubengänge – Art. 42
Luftreinhalteverordnung – Art. 37

M U
Mässig störende Betriebe – Art. 7, 8, 37
Materialänderung von Fassaden – Art. 56
Mehrfamilienhäuser – Art. 5
Mehrlängenzuschlag – Art. 12, 49
Meldepflicht – Art. 56
Meldeverfahren – Art. 56
Modell – Art. 22, 57

N
Naturschutzgebiete – Art. 4, 15
Nebenbauten – Art. 48
Nichtbauzonen, Arten – Art. 4
Nicht störende Betriebe – Art. 37
Nutzungsplan – Art. 3
Nutzungszonen – Art. 4

O
Oekologische Ausgleichfläche – Art. 15
Öffentliche Bauten und Anlagen – Art. 10
Orts- und Landschaftsbild – Art. 15, 24

P
Parkplätze – Art. 39
Plakate – Art. 25
Plandokumente – Art. 3
Privatstrassen – Art. 51
Publikation Baugesuch – Art. 58

Q
Qualitativ hochstehende Bebauung – Art. 3

R
Raumhöhe – Art. 31
Reihenhäuser – Art. 5
Reklameeinrichtung – Art. 25

S
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes – Art. 24
Schutzobjekte – Art. 15
Schutzzonen – Art. 15
Schutzzonenplan – Art. 15
Sicherheit – Art. 30
Solaranlagen – Art. 55
Sonderbauvorschriften – Art. 18
Sonderbauzone – Art. 4, 11
Sport und intensive Erholung – Art. 11
Stark störende Betriebe – Art. 37
Strassenabstand – Art. 51

T
Tabelle der Grundmasse – Art. 12
Tankräume – Art. 42
Technikräume – Art. 42
Terrassen – Art. 42
Treppen – Art. 46

Überbauungsmasse – Art. 12
Überbauungsplan – Art. 3, 18
Überbauungsplanverfahren – Art. 19
Übriges Gemeindegebiet – Art. 16
Uferbereichsbreite – Art. 52
Umbauten – Art. 39
Umgebungsgestaltung – Art. 32
Untergeschoss – Art. 45
Unterirdische Bauten – Art. 48

V
Vegetation – Art. 15
Veranden – Art. 42
Verdichtete Bauweise Art. 12, 20, 23
Verkehrssicherheit – Art. 38

Voraussetzungen für Überbauungspläne – Art. 20
Vollgeschoss – Art. 12, 45
Vorbauten – Art. 42

W
Waldabstand – Art. 53
Waldgrenze – Art. 53
Wintergärten – Art. 42
Wohnhygiene – Art. 31
Wohnzonen – Art. 4, 5
Wohn- und Gewerbezonen – Art. 4, 6

Z
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Art. 4, 10
Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung – Art. 4, 14
Zoneneinteilung – Art. 4
Zonendarstellung – Art. 4
Zusammenbebaute Häuser – Art. 54
Zweckänderung – Art. 39
Zweifamilienhäuser – Art. 5

Abkürzungen

AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
EFH	Einfamilienhaus
LSV	Lärmschutzverordnung
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architekten-Verein
VSS	Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute