Kanton Glarus

Gemeinde Glarus-Nord

Bauordnung

Filzbach

Stand: 01.07.2011

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

Erlassen von der Gemeindeversammlung am 31. Mai 1990

Genehmigt durch den Regierungsrat am 16. Oktober 1990

Filzbach, den 12. Juni 1990

Der Gemeindepräsident:

M. Kamm-Jenny

Die Gemeindeschreiberin:

J. Menzi

Inhaltsverzeichnis

1. TEIL	**NUTZUNGSPLANUNG UND ERSCHLIESSUNG**	**4**
1.	**NUTZUNGSPLANUNG**	**4**
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Vorbehalt	4
Art. 3	Nutzungsplan	4
Art. 4	Planungszone	5
2.	**ZONENVORSCHRIFTEN**	**5**
Art. 5	Zoneneinteilung	5
Art. 6	Dorfkernzone	6
Art. 7	Wohn- und Gewerbezone	7
Art. 8	Wohnzonen III	7
Art. 9	Wohnzone I und II	7
Art. 10	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	8
Art. 11	Sportzone	8
Art. 12	Landwirtschaftszone	8
Art. 13	Schutzzonen	8
Art. 14	Natur- und Landschaftsschutzzonen	9
Art. 15	Grundwasserschutzzonen (Quellfassungen Schluchen und Rietloch)	9
Art. 16	Gefahrenzone	9
Art. 17	Deponie- und Materialaufbereitungszone (Chli Gäsitschachen)	10
Art. 18	Materialentnahmezone (Linthdelta)	10
Art. 19	Erholungszone	10
Art. 20	Übriges Gemeindegebiet	11
Art. 21	Zonenschema	11
3.	**ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN**	**12**
Art. 22	Öffentliche Anlagen der Erschliessung	12
Art. 23	Anmerkung im Grundbuch	12
Art. 24	Private Anlagen	13

Art. 25 Übernahme von Erschliessungsanlagen 13
Art. 26 Beitragspflicht 13
Art. 27 Verfahren 14
Art. 28 Vorzeitige Erstellung 14
Art. 29 Gebühren 14

4. ÜBERBAUUNG NEUER AREALE 15
Art. 30 Überbauungsplanverfahren 15
Art. 31 Arealabgrenzung 15
Art. 32 Arealgestaltung mit Ausnahmen 15
Art. 33 Anforderungen 16
Art. 34 Anmerkung im Grundbuch 16

2. TEIL BAUVORHABEN UND BAUBE WILLIGUNG 17

5. BAUVORSCHRIFTEN DER REGELBAUWEISE 17
Art. 35 Baulinien 17
Art. 36 Höhe der Bauten 17
Art. 37 Höhenlage 18
Art. 38 Vollgeschosse 18
Art. 39 Dachflächen 19
Art. 40 Ausführung und Ausstattung 19

6. BAUVORSCHRIFTEN DER UMGEBUNGSGESTALTUNG 19
Art. 41 Umgebungsgestaltung 19
Art. 42 Parkierung 20
Art. 43 Ein- und Ausfahrten 20
Art. 44 Kinderspielplätze 21
Art. 45 Abstellflächen 21

7. BEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE 21
Art. 46 Baubewilligungsverfahren 21
Art. 47 Gesuchsgebühren 22

3. TEIL ALLGEMEIN- UND SCHLUSS BESTIMMUNGEN 22

Art. 48 Zuständigkeit 22

Art. 49 Ausnahmen 22

Art. 50 Rechtsschutz und Strafbestimmungen 23

Art. 51 Antragstellung 23

Art. 52 Inkraftsetzung 23

Die Gemeindeversammlung Filzbach vom 31. Mai 1990 erlässt, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (RBG), die nachstehende Bauordnung

1. TEIL NUTZUNGSPLANUNG UND ERSCHLIESSUNG

1. NUTZUNGSPLANUNG

Art. 1

Zweck

[1] Die Nutzungsplanung der Gemeinde Filzbach hat den Zweck eine geordnete Entwicklung des Fremdenverkehrs und der Besiedlung so zu gewährleisten, dass die angenehmen Lebensbedingungen für die ortsansässige Bevölkerung und die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten bleiben.

[2] Die einzelnen Nutzungsinteressen sind an der zweckmässigen Bewirtschaftung des Bodens, am landschaftschonenden Ausbau touristischer und sportlicher Einrichtungen und an einer auf ganzjährige Belegung und Beschäftigung ausgelegten, gut gestalteten Bebauung zu messen.

Art. 2

Vorbehalt

[1] Die einschlägigen und zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des Bundes und des Kantons bleiben vorbehalten

Art. 3

Nutzungsplan

[1] Der Nutzungsplan gemäss Art.~~7 ff~~ 19ff RBG ordnet die zulässige Nutzung für das ganze Gemeindegebiet der Gemeinde Filzbach. Dessen Wirkung und Verfahren richten sich nach Art. ~~15 und Art. 16~~ 24ff RBG.

[2] Die Bauordnung ist zusammen mit den direkt anwendbaren Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes anzuwenden:

a) beim Erlass und bei der Änderung der Nutzungsplanung;

b) beim Erlass und bei der Änderung von Überbauungsplänen;

c) bei der Erschliessung von Bauland;

d) bei der Erteilung von Baubewilligungen;

e) bei der Baukontrolle und der Abnahme der Baute oder Anlage;

[3] Neben dieser Bauordnung sind die folgenden Plandokumente eingesetzt:

- Der Nutzungsplan “Siedlung“; Zonenplan 1:2000 mit Bauzonen und dorfnahen Zonen in Art und Ausmass der baulichen, bzw. der nicht baulichen Nutzung.
- Der Nutzungsplan “Berggebiet‘ 1: 10000 über das ganze Gemeindegebiet mit zusammenhängenden Nutzungszonen, vorab zur Bewirtschaftung, Erhaltung und Schutz des Kulturlandes.
- Der Teilnutzungsplan ‘Gäsi“ 1: 2000 im Einzugsgebiet des Walensees mit Zonen besonderer Nutzung, wie der Erholung, Deponierung und der Kiesentnahme.

~~**Art. 4**~~

~~Planungszone~~

~~[1] Müssen Nutzungspläne angepasst werden, so kann der Gemeinderat gemäss Art. 17 RBG für ein genau bezeichnetes Gebiet während einer bestimmten angemessenen Frist alles untersagen, was die Nutzungplanung erschweren könnte.~~

Art. 31 RBG ist unmittelbar anwendbar.

2. ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 5

Zoneneinteilung

[1] Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt, deren Grenzen in den Plandokumenten 1:2000 bzw. 1:10`000 dargestellt sind:

1)	Bauzonen			
a)	Dorfkernzone	D	dunkelbraun	Art.6
b)	Wohn- und Gewerbezone	WG	hellrosa	Art.7
c)	Wohnzone III	W III	rot	Art.8
d)	Wohnzone II	W II	orange	Art.9
e)	Wohnzone I	W I	gelb	Art.9
f)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	grau	Art.10
g)	Sportzone	SP	dunkelgrün	Art. 11
2)	Landwirtschaftszone	LW	hellgrün	Art.12
a)	Alpwirtschaft		grün umrandet	

3)	Schutzzonen	S	ocker	Art.13
a)	Naturschutz		umrandet	Art.14
b)	Landschaftsschutz		schraffiert	Art.14
d)	Grund- und Quellwasserschutz		hellblau	Art.15
c)	Gefahrengebiete		schraffiert	Art.16
4)	Deponie- und Material-aufbereitungszone	M	hellbraun	
5)	Erholungszonen	E	violett	Art.19
a)	Intensiv Erholung		schraffiert	
b)	Skiabfahrten		rot umrandet	
c)	Restaurant- und Aussichtszone		schraffiert	
7)	Übriges Gemeindegebiet	ÜG	weiss	Art.20
8)	Gewässer		blau	
9)	Wald		Signatur	

Art. 6

Dorfkernzone

[1] In der Dorfkernzone dürfen öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbebetriebe erstellt werden. Der Charakter des heutigen Dorfkerns soll weitgehend erhalten bleiben. Alle Bauten und Anlagen haben sich in das bestehende Ortsbild optimal einzufügen. Neubauten haben sich der alten Bauweise möglichst anzupassen.

[2] Flachdachbauten können vom Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen für 1-geschossige Anbauten bewilligt werden. Geschosszahlen und Parkflächen werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Die im Zonenschema angegebenen Zahlen gelten als Richtwerte. Der Grenz- und Näherbau im bestehenden Ausmass ist gestattet.

[3] Die Dorfkernzone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 7

Wohn- und Gewerbezone

1 In der Wohn- und Gewerbezone sind neben Wohnbauten nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gestattet.

2 Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen erhöhen sich gegenüber den im Zonenschema angegebenen Zahlen um je 1,50 m, wenn das Erdgeschoss ebenerdig als Ladenlokal, Restaurant oder rein gewerblich genutzt wird.

3 Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Anbauten oder im Rahmen von Überbauungsplänen gestattet.

4 Die Wohn- und Gewerbezone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 8

Wohnzonen III

1 In dieser Zone dürfen neben Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser und Gastbetriebe erstellt werden. Es sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig, die den Zonen in der Bauweise und Zweckbestimmung angepasst sind.

2 Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Anbauten oder im Rahmen von Überbauungsplänen gestattet.

3 Die Wohnzone III ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 9

Wohnzone I und II

1 In diesen Zonen dürfen Einzel-, Doppel- und gegliederte Reiheneinfamilienhäuser erstellt werden. Es sind nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig, die der Zone in der Bauweise und Zweckbestimmung angepasst sind und keinen übermässigen Strassenverkehr hervorrufen.

2 Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Anbauten oder im Rahmen von Überbauungsplänen gestattet.

3 Die Wohnzonen I und II sind gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 10

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

1 Diese Zonen sind für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Frei- und Grünflächen bestimmt. Private Bauten sind zulässig, wenn deren Erstellung im öffentlichen Interesse liegt und dauernd öffentlichen Interessen dienen.

2 Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Gebäudeabstände der betreffenden Zone.

3 Die übrigen Bauvorschriften werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

4 Die öffentliche Zone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 11

Sportzone

1 In der Sportzone dürfen nur Sportanlagen sowie damit in Zusammenhang stehende Bauten oder standortgebundene Bauten erstellt werden, welche sich gut in das Landschaftsbild einfügen.

2 Die Sportzone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 12

Landwirtschaftszone

1 Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung einer lebensfähigen Landwirtschaft. Sie umfasst Land, welches sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

2 Die Landwirtschaftszone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 13

Schutzzonen

1 Die Schutzzonen ergänzen oder überlagern die übrigen Zonen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

[2] Der Gemeinderat kann für jede dieser Schutzzone ein Schutzinventar erstellen oder die notwendigen Massnahmen, Nutzungs- und Baubeschränkungen in einzelnen Schutz- oder Sammelschutzverordnungen regeln. Die einzelnen Schutzverordnungen werden durch Erlass der Gemeindeversammlung Bestandteil des Nutzungsplanes und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

Art. 14

Natur- und Landschaftsschutzzonen

(Öko- / Geotop beim Talalpsee und Spanneggsee sowie empfindlicher Seenbereich Gäsi)

[1] Die im Nutzungsplan als schützenswert bezeichneten Gebiete und Objekte des Natur-, Landschafts- und Kulturschutzes sind in ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten.

[2] Innerhalb der wertvollen Landschaften haben sich Bauten und Anlagen besonders sorgfältig ins Landschaftsbild einzuordnen.

[3] Die Lebensräume für schützwürdige Tiere und Pflanzen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Art. 15

Grundwasserschutzzonen (Quellfassungen Schluchen und Rietloch)

[1] Diese Zonen umfassen Flächen im Einflussbereich bestehender Wasserfassungen (Grundwasserschutzgebiet), und künftiger Wassernutzung (Grundwasserschutzareal). Vorbehalten bleibt Art. 15 des EG zum Gewässerschutzgesetz.

[2] Für die einzelnen Grundwasserschutzzonen sind die entsprechenden Reglemente und Pläne massgebend.

Art. 16

Gefahrenzone

[1] Diese Zone überlagert andere Nutzungszonen und umfasst Gebiete, die im Gefahrenbereich von Lawinen und Schneerutschungen sowie Wildbächen liegen.

[2] Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder dass solche durch geeignete bauliche Massnahmen abgewendet werden können.

Art. 17

Deponie- und Materialaufbereitungszone (Chli Gäsitschachen)

[1] Diese Zone umfasst Gebiete, die zur Ablagerung oder zur Materialaufbereitung vorgesehen sind.

[2] Die Baubewilligung wird aufgrund der Sicherstellung der Rekultivierung und Finanzierung des Endzustandes erteilt.

Art. 18

Materialentnahmezone (Linthdelta)

[1] Die Materialentnahmezone ist im Rahmen der kantonalen Konzession geregelt. Deren Änderung mit Auswirkungen auf den Nutzungsplan ist dem Gemeinderat Filzbach mitzuteilen. Für Sondernutzungen im Seegebiet kommt Art. 5 des Walenseegesetzes vom Mai 1985 zur Anwendung.

Art. 19

Erholungszone

[1] Die Erholungszone ist für die Erholung sowie für den Sommer- bzw. Wintersport bestimmt.

[2] Der Nutzungsplan unterscheidet die folgenden zusammenhängenden oder den übrigen Zonen überlagerten Erholungszonen:

a) Habergschwänd (Alpwirtschaft / Sommer- und Wintertourismus)
b) Gäsi (vorwiegend Sommertourismus / Wassersport und Camping)
c) Brämboden (Aussichts- und Raststätte)
d) Habergschwänd-Eggen (Skiabfahrten)
e) Schluchen-Brittern (Langlaufloipen)

[3] Der Gemeinderat ist für die Ausübung und Vereinbarkeit der einzelnen Boden- und Erholungsnutzungen besorgt. Einzelheiten und allfälligen Nutzungseinschränkungen werden im Einvernehmen mit den Betroffenen mittels Vereinbarungen oder besonderen Reglementen geregelt.

[4] Die Erholungszone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 20

Übriges Gemeindegebiet

[1] Das übrige Gemeindegebiet umfasst Strassen- und Bahnareale sowie Gebiete, die sich für keine spezielle Nutzung eignen. Ausser standortbedingter und bereits bestehender Bauten und Anlagen sind keine weiteren gestattet.

[2] Die öffentlichen bzw. öffentlich begangenen Strassen und Wege sind im Strassen- und Wegnetzplan festgehalten.

[3] Das Übrige Gemeindegebiet ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 21

Zonenschema

ZONEN	**D**	**WG**	**WII**	**WIII**	**WI**	**ÖBA / SP**
Zulässige Gebäudehöhe (m)	8	8	7	10	5.5	Im Ermessen des Gemeinderates
Zulässige Firsthöhe (m)	11	11	11	14	9.5	
Max. Vollgeschosszahl	3	3	2	3	1	do
Gebäudeabstand (m)	8	8	8	8	8	8
Empfindlichkeitsstufe (LSV)	II	III	II	II	II	II

3. ERSCHLIESSUNGSVORSCHRIFTEN

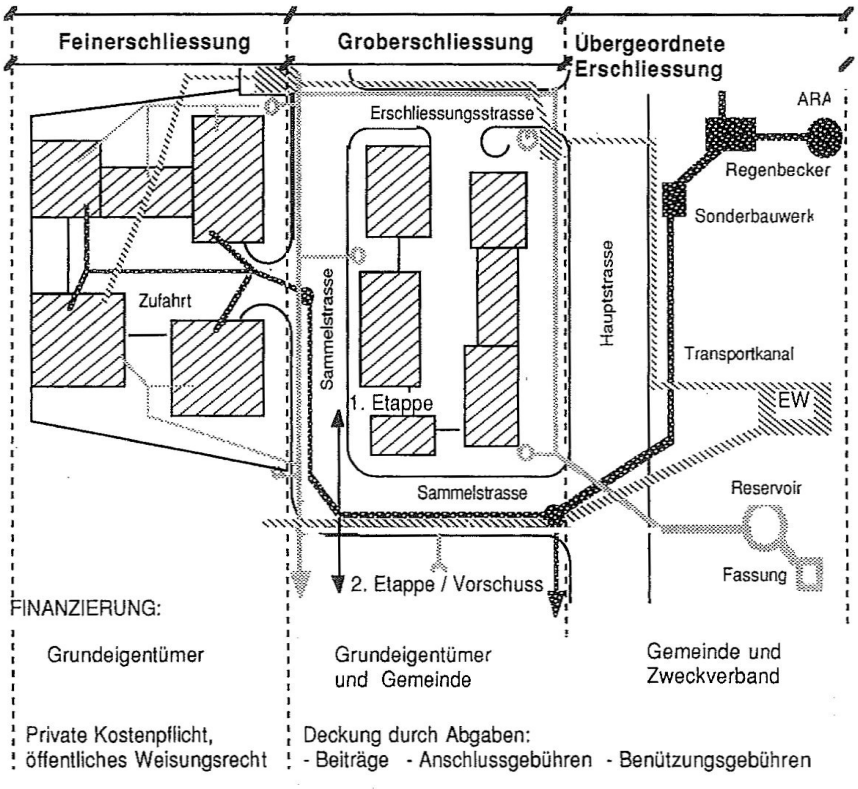
Art. 22

Öffentliche Anlagen der Erschliessung

[1] Die übergeordnete Erschliessung sowie die Groberschliessung in den Bauzonen beschliesst die Gemeindeversammlung der Ortsgemeinde mit der Kreditgewährung (vgl. Begriffsschema).

[2] Die vorzeitig zu erstellenden Anlagen der öffentlichen Groberschliessung sind nach den rechtsverbindlichen Plänen bzw. nach Weisungen und unter Aufsicht des Gemeinderates auszuführen. Bestehende Verpflichtungen Privater bleiben vorbehalten.

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



Art. 23

Anmerkung im Grundbuch

[1] Im privaten Grund sind die öffentlichen Leitungen sowie Strassen gemäss Art. 11 bis 13 des Strassengesetzes vor deren Erstellung im Grundbuch bei den belasteten Parzellen anzumerken.

Art. 24

Private Anlagen

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

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

Art. 25

Übernahme von Erschliessungsanlagen

[1] Die Gemeinde übernimmt Anlagen der Groberschliessung, die noch nicht ihr gehören, in ihr Eigentum.

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

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

Art. 26

Beitragspflicht

[1] Grundstücke, welche durch die Erstellung (Neu- und Ausbau) einer öffentlichen Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erfahren oder dadurch von der Pflicht, ähnliche Anlagen selber zu erstellen, entlastet werden, sind beitragspflichtig.

[2] Grundstücke, denen besonders grosse Vorteile bzw. Nachteile erwachsen, erhalten einen angemessenen Zuschlag oder Abzug. Wird der Ausbau allein durch einzelne Verursacher (Einkaufszentren, Industrieanlagen) hervorgerufen, gehen die Mehrkosten voll zu deren Lasten.

Art. 27

Verfahren

[1] Der Gemeinderat setzt die voraussichtliche Höhe der einzelnen Beiträge an die Erschliessungsanlagen vor deren Bauausführung aufgrund des Kostenvoranschlages nach Abzug allfälliger Staatsbeiträge fest.

[2] Sofern bereits Beiträge an den Neubau bzw. Kostenvorschüsse an die vorzeitige Erstellung geleistet wurden, sind diese beim Ausbau und bei der Korrektion bestehender Erschliessungsanlagen vollumfänglich anzurechnen. Die Beiträge werden mit der Zustellung der definitiven Beitragsverfügung fällig.

Art. 28

Vorzeitige Erstellung

[1] Werden Erschliessungsanlagen früher als im Erschliessungsprogramm vorgesehen oder in Bauzonen zweiter Etappe erstellt, wird das Beitragsverfahren ebenfalls durchgeführt.

[2] Der erste Bauinteressent, der den Bau der Erschliessungsanlage veranlasst, hat seinen Erschliessungsbeitrag zu leisten und die gesamten Erstellungskosten zu bevorschussen. Jeder weitere Bauinteressent hat seinen Beitrag und den diesem Beitrag entsprechenden Anteil am Kostenvorschuss vor Erteilung der Baubewilligung zu zahlen.

Art. 29

Gebühren

[1] Für den Einkauf und Anschluss an die öffentlichen Anlagen der Erschliessung mit Ausnahme der Strassen erhebt die Gemeinde einmalige Anschlussgebühren.

[2] Für die Benützung und den Betrieb dieser Anlagen werden wiederkehrende Benützungsgebühren erhoben.

[3] Diese Gebühren werden in den einzelnen Werkreglementen festgesetzt.

Zu Art. 22 bis 29: Massgebend ist das Erschliessungsreglement.

4. ÜBERBAUUNG NEUER AREALE

Art. 30

Überbauungsplan-verfahren

1 Der Überbauungsplan tritt mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft und soll von ihm geändert oder aufgehoben werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist. Der Gemeinderat gibt dann direkt den Genehmigungsbeschluss mit Rechtsmittelbelehrung öffentlich bekannt.

~~2~~ Wird der Überbauungsplan gegen den Willen einzelner Grundeigentümer verfügt, oder sind Grundeigentümer ausserhalb des umgrenzten Gebietes unmittelbar betroffen oder beeinträchtigt, so wird der Überbauungsplan dem Verfahren und der Rechtswirkung des Strassenplanes gemäss Art. 58ff. des kantonalen Strassengesetzes unterstellt.

3 Der Gemeinderat ist berechtigt, den Überbauungsplan durch einen Fachmann überprüfen bzw. beförderlich begutachten zu lassen. Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Art. 24 – 28 RBG sind unmittelbar anwendbar.

Art. 31

Arealabgrenzung

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

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

Art. 32

Arealgestaltung mit Ausnahmen

1 Wird ein grösseres Areal nach einem verbindlichen Gesamtkonzept und nach dem Verfahren des Überbauungsplanes überbaut, so kann der Gemeinderat in geeigneter Lage die Geschosszahl um max. 1 Stockwerk mit entsprechender Gebäudehöhe erhöhen sowie die internen Gebäudeabstände in Abweichung zu den Bauvorschriften festlegen.
Diese Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn damit insgesamt eine attraktivere Überbauung als bei der Einzelbauweise erzielt wird.

2 Terassenbauten sind nur im Rahmen eines Überbauungsplanes mit Arealgestaltung erlaubt.

Art. 33

Anforderungen

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

- die zusammenhängende Fläche hat mindestens 3000 m2 zu umfassen;
- die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr ist zu gewährleisten;
- es sind grössere zusammenhängende Grünflächen mit Kinderspielplätzen von mind. 20% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossflächen anzulegen;
- durch die bauliche Gestaltung, Farbgebung und Bepflanzung ist eine besonders gute räumliche Gesamtwirkung zu erzielen;
- die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zusammenzufassen und möglichst unterirdisch zu erstellen;
- Terassenbauten sind durch grossflächige Grünrabatten mit ausreichender Bepflanzung und Humusauflage in einzelne kleinere Terassenzeilen zu unterteilen.

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

Art. 34

Anmerkung im Grundbuch

[1] Der Überbauungsplan mit Sonderbauweisen ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Grundbuch anzumerken.

2. TEIL BAUVORHABEN UND BAUBE WILLIGUNG

5. BAUVORSCHRIFTEN DER REGEL-BAUWEISE

Art. 35

Baulinien

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

2 Baulinien gehen den Gebäude- und den nachbarrechtlichen Grenzabständen vor. Für Näherbaurechte gemäss Art. ~~24~~ 51 RBG sind spätestens mit der Einreichung des Baugesuches das schriftliche Einverständnis des Nachbarn beizubringen.

3 Es gelten die kantonalen Abstandsvorschriften zur Uferlinie von Gewässern sowie zu Waldrändern.

Art. 36

Höhe der Bauten

1 Die Höhe der Bauten wird durch die zonengemässe Vollgeschosszahl, die maximale Gebäude- und Firsthöhe gemäss Zonenschema Art. 21 bestimmt.

2 Als Gebäudehöhe gilt die äusserste Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche über dem Niveaupunkt bzw. über der Niveaulinie.

3 Der Niveaupunkt liegt in der Gebäudemitte auf dem gewachsenen Boden (Projektion des Schwerpunktes der Gebäudefläche) und wird für jeden Baukörper gesondert bestimmt.

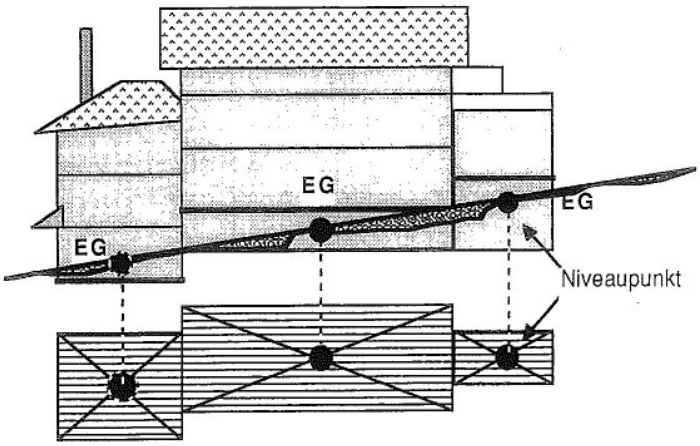
4 Niveaulinie für Terrassenbauten ist der ausgemittelte gewachsene Terrainverlauf in Zeilen- oder Reihenmitte massgebend.

Art. 37

Höhenlage

[1] Der Erdgeschossfussboden darf nicht höher als 1,5 m über dem Niveaupunkt liegen. Bei ausgesprochenen Hanglagen wird das Mass von Fall zu Fall entsprechend reduziert.

[2] Mit der Baueingabe ist der Niveaupunkt bzw. die Niveaulinie zu verpflocken, bezüglich eines Fixpunktes zu versichern und mit Meereshöhen zu bezeichnen.

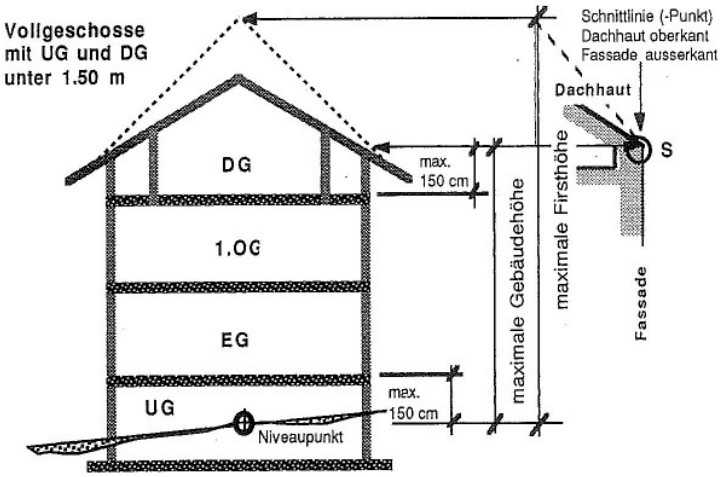


Art. 38

Vollgeschosse

[1] Die im Zonenschema (Art. 21) angegebene Maximalzahl der Vollgeschosse ist einzuhalten.

[2] Unter- und Dachgeschosse deren Sockel den Niveaupunkt bzw. deren Kniewände die zulässige Gebäudehöhe mehr als 1.50 m überragen, gelten als Vollgeschosse.

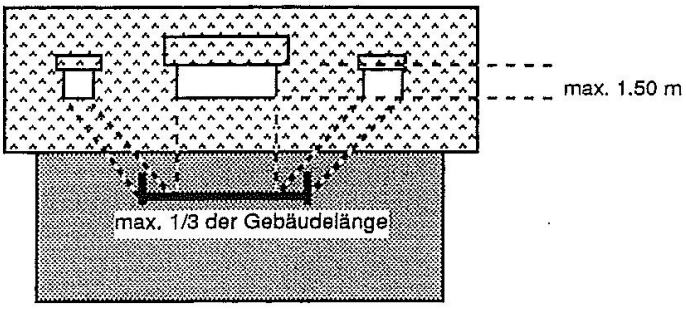


Art. 39

Dachflächen

[1] Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachdurchbrüche darf höchstens 1/3 der gesamten Dachlänge und deren Höhe höchstens 1.50 m betragen.

[2] Liegende Dachfenster, Sonnenkollektoren und ähnliche technische Anlagen sind möglichst unauffällig in die Dachflächen einzufügen.



Art. 40

Ausführung und Ausstattung

[1] Die Ausführung und die Mindestausstattung von Bauten und Bauteilen richten sich nach Art ~~1 bis 15~~ 47 – 59 RBG ~~der kantonalen Bauverordnung.~~

[2] Im Einzelnen gelten die Richtlinien, Normen und Empfehlungen der Fachverbände und Fachanstalten. Diese sind zusammen mit den anerkannten Regeln der Baukunst zu erfüllen.

6. BAUVORSCHRIFTEN DER UMGEBUNGSGESTALTUNG

Art. 41

Umgebungsgestaltung

[1] Die Umgebung wie Grünflächen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen ist ansprechend zu gestalten und weit möglichst dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

[2] Terrainveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen weder das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, noch erhaltenswerte Grünflächen wie Bachufer und Baumhecken beeinträchtigen.

[3] Umgebungsarbeiten und Terrainveränderungen sind innert der Verwirkung der Baubewilligung oder innert der vom Gemeinderat festgesetzten Frist abzuschliessen.

Art. 42

Parkierung

[1] Bei Neu- und wesentlichen Umbauten sind für die Motorfahrzeuge der Gebäudebenützer auf privatem Grund und auf eigene Kosten ausreichende Ein- oder Abstellplätze zu schaffen.

~~[2] Für Wohnbauten und Ferienhäuser sind mindestens ein Platz pro Wohnung erforderlich.~~

~~[3] Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS) anzuwenden sind.~~

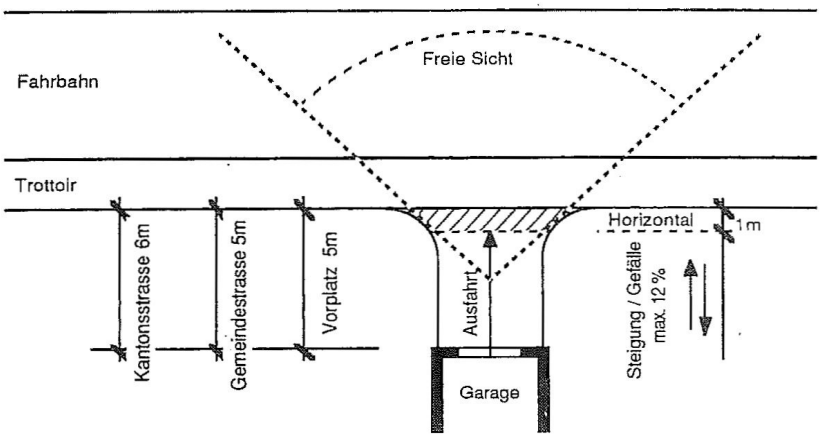
Art.71 BauV ist unmittelbar anwendbar.

Art. 43

Ein- und Ausfahrten

[1] Sämtliche Ein- und Ausfahrten auf öffentlichen Strassen sind so anzulegen, dass der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird. Insbesondere muss eine genügende Sichtweite gewährleistet sein (VSS).

[2] Ausfahrten dürfen höchstens 12 % Steigung bzw. Gefälle aufweisen und sollen von der Strassengrenze aus wenigstens 1 m horizontal verlaufen.



Art. 44

Kinderspielplätze

[1] Beim Bau von Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern, bei Terasenhäusern und bei Arealüberbauungen sind gut besonnte, verkehrssichere Kinderspielplätze auf privatem Grund anzulegen. Dabei gilt als Richtlinie, dass ihre Grundfläche mindestens 10 % aller nutzbaren Geschossflächen ausmachen soll.

[2] Der Bau, der Weiterbestand und der Unterhalt sind zu regeln und im Grundbuch anzumerken.

Art. 45

Abstellflächen

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

[2] Es sind genügend geschützte, für das Abfuhrwesen und die Benützer leicht zugängliche Abstellflächen für Kehrrichtbehälter zu errichten. Diese sind gut in die übrige Umgebungsgestaltung einzubeziehen.

7. BEWILLIGUNGSVERFAHREN UND BAUKONTROLLE

Art. 46

Baubewilligungsverfahren

[1] Das Baubewilligungsverfahren, die Einstellung von Bauarbeiten sowie die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes richten sich nach Art. ~~32 bis~~ Art. ~~48~~ RBG sowie nach Art. ~~18 bis 24~~ der kantonalen Bauverordnung.

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

Art. 69 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 47

Gesuchsgebühren

[1] Für die Prüfung von Baugesuchen sowie die Bauüberwachung werden vom Bauherrn Gebühren erhoben, die durch den Gemeinderat festgesetzt werden. Besondere Aufwendungen wie Vorentscheide, Wiedererwägungs- und Änderungsgesuche werden nach Zeitaufwand verrechnet.

[2] Der Gemeinderat ist berechtigt, einen Kostenvorschuss zu verlangen. Die Verfahrenskosten und Entschädigungen für weitere behördliche Tätigkeiten und Verfahren (Einsprachen) richten sich nach Art. 132-139 VRG.

3. TEIL ALLGEMEIN- UND SCHLUSS BESTIMMUNGEN

Art. 48

Zuständigkeit

[1] Der Gemeinderat ist mit dem Vollzug der Nutzungsplanung der Bauordnung und sowie allfälliger Überbauungspläne betraut. Zur Vorberatung der Geschäfte bestimmt er eine Baukommission.

Art. 49

Ausnahmen

~~[1] In den nachfolgenden, besonderen Situationen kann der Gemeinderat Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieser Bauordnung gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.~~

- ~~vom Zweck der Nutzungszone gemäss Art. 34 RBG~~
- ~~von den Erschliessungsvorschriften im Rahmen des Überbauungsplanes~~
- ~~von den Regelbauvorschriften im Rahmen des Überbauungsplanes mit Arealgestaltung.~~
- ~~von der Höhe des Erdgeschossfussbodens über dem Niveaupunkt zugunsten ebenerdiger Ladenlokale~~

- ~~von den Gebäudeabständen sowie von den Gebäudehöhen bei Bauten und Anlagen im bestehenden Dorfgebiet und arealintern im Rahmen von Überbauungsplänen~~
- ~~beim Wiederaufbau zerstörter Bauten und Anlagen gemäss Art. 26 RBG~~

[2] Ausnahmen für die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen bzw. deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern, bedürfen gemäss Art. ~~34, 35 und 36~~ 61ff RBG der Zustimmung der zuständigen Kantonalen ~~Baudirektion~~ Verwaltungsbehörde. Massgebend ist dabei die Verordnung über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Art. 60 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 50

Rechtsschutz und Strafbestimmungen

[1] Der Rechtsschutz bei der Nutzungsplanung, in den Planungsverfahren und in allen übrigen baurechtlichen Verfahren sowie die Strafbestimmungen richten sich nach Art. ~~53 bis 57~~ 79 – 84 RBG.

Art. 51

Antragstellung

~~[1] Einzelne Änderungsanträge zu Nutzungsplan- bzw. zu Erschliessungsvorlagen (Plandokumente, zugehörige Vorschriften) sind während des Auflageverfahrens zu stellen.~~

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

Art. 26 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 52

Inkraftsetzung

[1] Der Nutzungsplan tritt mit der Genehmigung durch ~~den Regierungsrat~~ das Departement in Kraft.

[2] Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung hängigen, noch nicht rechtskräftig entschiedenen Baugesuche, unterliegen den Bestimmungen dieser Nutzungsordnung.