Kanton Glarus

Gemeinde Glarus-Nord

Bauordnung

Mühlehorn

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 vom 20. November 1992

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:
Willy Kamm

Der Gemeindeschreiber:
Ernst Hangartner

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Glarus am 14. Juni 1993

Ergänzungen erlassen von der Gemeindeversammlung vom 28. November 1997

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:
Thomas Hösli

Der Gemeindeschreiber:
Ernst Hangartner

Inhaltsverzeichnis

1. Teil	**Allgemeine Bestimmungen**	**4**
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Geltungsbereich	4
Art. 3	Zuständigkeit	4
2. Teil	**Nutzungsplan und Erschliessung**	**5**
1.	**Zonenvorschriften**	**5**
Art. 4	Zoneneinteilung	5
Art. 5	Dorfkernzone	5
Art. 6	Wohnzonen	6
	Ferienhauszone	6
Art. 7	Gewerbezone	6
Art. 8	Industrie- und Gewerbezone	7
Art. 9	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
Art. 10	Landwirtschaftszone	7
Art. 11	Schutzzonen	7
Art. 12	Ortsbildschutz	8
Art. 13	Gefahrenschutz	8
Art. 14	Natur- und Landschaftsschutz	9
Art. 15	Übriges Gemeindegebiet	9
Art. 16	Zonenschema	10
2.	**Erschliessungsvorschriften**	**10**
Art. 17	Erschliessung	10
Art. 18	Öffentliche Anlagen der Erschliessung	11
Art. 19	Private Anlagen	12
Art. 20	Übernahme von Erschliessungsanlagen	12
Art. 21	Beitragspflicht	12
Art. 22	Beitragsansätze	13
Art. 23	Vorzeitige Erstellung	13

Art. 24 Anschlussgebühren 13
Art. 25 Benützungsgebühren 14

3. Überbauung neuer Areale 14
Art. 26 Überbauungsplan 14
Art. 27 Arealabgrenzung 15
Art. 28 Überbauungsplanverfahren 15
Art. 29 Arealgestaltung mit Ausnahmen 15

3. Teil Bauvorhaben und Baubewilligungen 17

4. Bauvoraussetzungen 17
Art. 30 Anschlusspflicht 17
Art. 31 Zonenkonformität 17
Art. 32 Überbaubarkeit 17
Art. 33 Sicherheit und Einordnung 17

5. Bauvorschriften der Regelbauweise 18
Art. 34 Baulinien 18
Art. 35 Gebäudeabstand 18
Art. 36 Geschosszahl 19
Art. 37 Gebäudehöhe 19
Art. 38 Höhenlage der Bauten 20
Art. 39 Dachraumbegrenzung 20
Art. 40 Dachaufbauten 21
Art. 41 Vor- und Anbauten 21
Art. 42 Ausführung, Ausstattung 21

6. Bauvorschriften der Umgebungsgestaltung 22
Art. 43 Umgebungsanlagen 22
Art. 44 Garagen und Abstellplätze 22
Art. 45 Ausfahrten 23
Art. 46 Grünflächen, Kinderspielplätze 23
Art. 47 Abstellflächen 23

7. Bewilligungsverfahren und Baukontrolle 24

Art. 48 Bewilligungsverfahren 24

Art. 49 Gesuchsgebühren 24

4. Teil Ausnahmen, Rechtsschutz und Schlussbestimmungen 25

Art. 50 Ausnahmen 25

Art. 51 Rechtsschutz Strafbestimmungen 25

Art. 52 Antragstellung 26

Art. 53 Inkraftsetzung 26

5. Teil Anhang 26

Weitere Bestimmungen für die Ferienhauszone im Katzenboden in Ergänzung zu Art. 6a Bauordnung 26

Sachregister (A – Z) 28

Abkürzungen und Bezugsquellen (Gesetze, Normen) 36

Ablauf eines Baugesuches (im Regelfall) 38

1. TEIL ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

[1] Die Nutzungsplanung bezweckt die Wahrung gesunder Lebensbedingungen für die Bevölkerung und eine geordnete Weiterentwicklung des Wohn-, Arbeits- und Erholungsraumes am Südufer des Walensees.

[2] Im Vollzug sollen sich die einzelnen Nutzungsinteressen an den geschlossenen Dorfstrukturen, an den beschäftigungsintensiven Betrieben sowie am vielfältigen Dorfleben messen lassen.

Art. 2

Geltungsbereich

[1] Der Nutzungsplan (Plandokumente und Vorschriften zusammen) gilt für das ganze Gemeindegebiet. Dessen Wirkung und Verfahren richten sich nach Art. ~~15 und Art. 16~~ 24ff RBG.

[2] Die Nutzungs- und Bauvorschriften sowie die direkt anwendbaren übergeordneten Vorschriften sind anzuwenden:

a) beim Erlass und Änderung des Nutzungsplanes
b) beim Erlass und Änderung von Überbauungsplänen
c) bei der Erschliessung von Bauland
d) bei der Erteilung von Baubewilligungen
e) bei der Baukontrolle und Abnahme von Bauten und Anlagen.

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

Art. 3

Zuständigkeit

[1] Der Gemeinderat ist mit dem Vollzug der Nutzungsplanung und der Nutzungs- und Bauvorschriften sowie der Überbauungspläne betraut. Zur Vorbereitung der Geschäfte kann er eine Baukommission bestimmen.

[2] Die Baukommission beschafft die notwendigen Grundlagen, prüft diese auf deren Vollständigkeit und Übereinstimmung, bereitet die Baubewilligung vor und besorgt die Baukontrollen und Bauabnahmen.

2. TEIL NUTZUNGSPLAN UND ERSCHLIESSUNG

1. Zonenvorschriften

Art. 4

Zoneneinteilung

[1] Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Nutzungszonen eingeteilt, deren Grenzen in den Nutzungsplänen 1:2000 bzw. 1:10000 dargestellt sind:

1.	Bauzonen			
a)	Dorfkernzone	3 Geschosse	DK	braun
b)	Wohnzone	2 Geschosse	W2	orange dunkel
	do. mit Überbauungsplanpflicht			orange hell
c)	Gewerbezone		G3	rot-violett
d)	Industrie- und Gewerbezone		IG	violett
e)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		OE	grau
f)	Ferienhauszone		FE	hellgelb
2.	Landwirtschaftszone		L	grün hell
3.	Schutzzonen		S	braunbeige
		Naturschutz	N	grün dunkel
		Gefahrenschutz	G	rot
		Quellwasserschutz	Q	blau dunkel
		See u. Bäche	B	blau hell
4.	Übriges Gemeindegebiet		UE	weiss

Art. 5

Dorfkernzone

[1] Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung des heutigen charakteristischen Dorfkernes mit ihren Einzelbauten. Sie ist für Wohn-, Laden-, Geschäfts- und kulturelle Bauten sowie für wenig störende gewerbliche Bauten bestimmt.

[2] Besonders schöne und wertvolle Siedlungsteile oder Einzelbauten kann der Gemeinderat dem Ortsbildschutz gemäss Art. 12 dieser Nutzungsvorschriften unterstellen. Im Einzelfall kann er auch Fachleute beiziehen.

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

Art. 6 a

Wohnzonen

[1] Die Wohnzonen sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Ausserdem sind Laden- und Gewerbelokale zugelassen, sofern diese die Immissionsgrenzwerte der näheren Umgebung nicht überschreiten.

[2] Für die im Nutzungsplan 1:2000 bezeichneten Neubauquartiere ist vor deren Erschliessung und Überbauung ein Überbauungsplan vorzulegen.

[3] Die Wohnzone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet. In den mit Lärm vorbelasteten Gebieten können diese in die Empfindlichkeitsstufe III eingeteilt werden.

Art. 6 b

Ferienhauszone

[1] Sie dient ausschliesslich der Erstellung von Ferienhäusern. Die Erschliessungspflichten werden vollumfänglich den Grundeigentümern überbunden. Der Gemeinderat wälzt sämtliche Kosten, die der Gemeinde allenfalls durch Bau und Unterhalt von Infrastrukturaufgaben erwachsen sowie anfallende Verwaltungskosten, vollumfänglich auf die Grundeigentümer ab. In einem Anhang sind die einzelnen weiteren Verpflichtungen für die Ferienhauszone näher umschrieben.

[2] Die Ferienhauszone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

Art. 7

Gewerbezone

[1] Die Gewerbezone soll die Mischung von sich gegenseitig verträglichen Wohn-, Arbeits-, Industrie- und Gewerbenutzungen gewährleisten.

[2] Für neue und weitergehende Überbauungen ist bei mehr als 1500m2 gewerblich-industriell oder wohnlich nutzbarer Landfläche ein Überbauungsplan vorzulegen. Dieser hat die Einordnung der Bauten und Anlagen ins Ortsbild sowie die angemessene Rücksichtnahme zwischen angrenzenden Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten aufzuzeigen.

[3] Bei gemischten Einzelbauten sind Erdgeschosse in der Regel gewerblich und Dachgeschosse vorzugsweise wohnlich zu nutzen.

[4] Die Gewerbezone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Art. 8

Industrie- und Gewerbezone

[1] Die Industrie- und Gewerbezone ist für industrielle und gewerbliche Betriebe mit besonderen Anforderungen an den Standort oder an den Betrieb bestimmt.

[2] Wohnungen dürfen nur für betrieblich unbedingt an den Standort gebundenes Personal bewilligt werden. Diese sind hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Lärm den Wohnanforderungen entsprechend anzuordnen und auszubauen.

[3] Störende Eingriffe und schädliche Auswirkungen auf die weitere Umgebung sind durch geeignete Massnahmen zu vermeiden. Die Industrie- und Gewerbezone ist gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe IV zugeordnet.

Art. 9

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

Art. 10

Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung einer lebensfähigen Landwirtschaft. Sie umfasst Land, welches sich für die land- und alpwirtschaftliche Nutzung eignet oder im Gesamtinteresse der Bodenerhaltung dient.

[2] In der Landwirtschaftszone sind bodenabhängige land- und alpwirtschaftliche Bauten und Anlagen im betrieblichen Ausmass zugelassen.

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

Art. 11

Schutzzonen

[1] Die Schutzzonen, wie Ortsbild-, Denkmal-, Umgebungs-, Natur- und Landschaftsschutz, bzw. Gefahren-, Quell- und Grundwasserschutz, ergänzen oder überlagern die übrigen Zonen.

[2] Der Gemeinderat kann für diese Schutzzonen ein Schutzinventar erstellen oder die notwendigen Massnahmen, Nutzungs- und Baubeschränkungen in einzelnen Schutzverordnungen regeln. Soweit deren Erlass nicht im übergeordneten Recht vorgeschrieben ist (z.B. Art. 20 Abs. 2 GSchG), werden diese durch Erlass der Gemeindeversammlung Bestandteil des Nutzungsplanes.

Art. 12

Ortsbildschutz

[1] Der Gemeinderat bezeichnet ein zu erhaltendes Ortsbild und dessen schützenswerte Elemente im Einzelfall und kann diese im Bedarfsfall einer Schutzzone unterstellen. Es können Fachleute beigezogen werden.

[2] Innerhalb der geschützten Ortsbilder haben sich Ergänzungsbauten, bauliche Veränderungen und Umgebungsgestaltungen bezüglich Volumen, äusserer Erscheinung, Dach- und Freiraumgestaltung besonders gut ins Ortsbild einzuordnen.

[3] Änderungen an den kantonalen Schutzobjekten bedürfen der vorangehenden Bewilligung der kantonalen ~~Baudirektion~~ Natur- und Heimatschutzkommission.

Art. 13

Gefahrenschutz

[1] Innerhalb der im Nutzungsplan bezeichneten Gefahrengebiete überlagern Bauzonen, die durch Naturgewalten wie Runsen, Steinschlag und Erdrutsche mässig gefährdet sind, und schränken diese weiter ein.

[2] Um den Zugang zu den Bächen offen zu halten, kann der Gemeinderat zusätzliche Baulinien festlegen. Die Baubewilligung kann mit Auflagen verbunden werden, die Bauten und Anlagen vor eindringendem Wasser und Geschiebe weitergehend schützen.

[3] Für Bauten und Anlagen, die gemäss Nutzungsplan in der Ferienhauszone Katzenboden, ausserhalb der Bauzonen oder ausserhalb der Gefahrenzonen liegen, ist spätestens mit dem Baugesuch der Nachweis zu erbringen, dass am gewählten Standort keine Naturgefahren zu erwarten sind oder dass solche durch geeignete bauliche Massnahmen abgewendet werden können.

Art. 14

Natur- und Landschaftsschutz

[1] Das im Nutzungsplan, Dorfplan 1:2000 bezeichnete Naturschutzgebiet „Walenguflen“ ist als Trockenstandort mit Felsheiden zu erhalten. Pflanzen und Tierwelt sind zu schützen. Das Eindringen von Strassensalz und anderen schädlichen Stoffen ins Gebiet ist zu verhindern.

[2] Das im Nutzungsplan, Berggebiet 1:10000 bezeichnete Landschaftsschutzgebiet ist als grossräumige und vielfältige Berglandschaft zu erhalten. Der naturnahe Bachlauf, sowie das historische Erzbergwerk im Gspon dürfen nicht durch Eingriffe beeinträchtigt werden.

[3] Für die Abstimmung von Schutzverordnungen und Massnahmen dieser Schutzgebiete mit den angrenzenden Gemeinden und Kantonen ist der Gemeinderat besorgt.

Art. 15

Übriges Gemeindegebiet

[1] Das übrige Gemeindegebiet umfasst Strassen- und Bahnareale sowie Gebiete die sich für keine spezielle Nutzung eignen. Ausser standortbedingten und bereits bestehenden Bauten sind keine Bauvorhaben gestattet.

[2] Die Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung entsprechen denjenigen der angrenzenden Zonen.

Art. 16

Zonenschema

Zone(Kürzel Art. 5):	DK	W2	FE	G3	IG	OE
Geschosszahl	3	2	2	3	--	--
Gebäudeabstand	8 m	8 m	3m	extern: 3/4 der Gebäudehöhe des höheren Gebäudes, jedoch mindestens 8m		
Gebäudehöhe	9 m	6 m	6m	9 m	11 m	extern wie Nachbarzone
Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	III	II *	II	III	IV	II *

* mit Vorbelastung III

2. Erschliessungsvorschriften

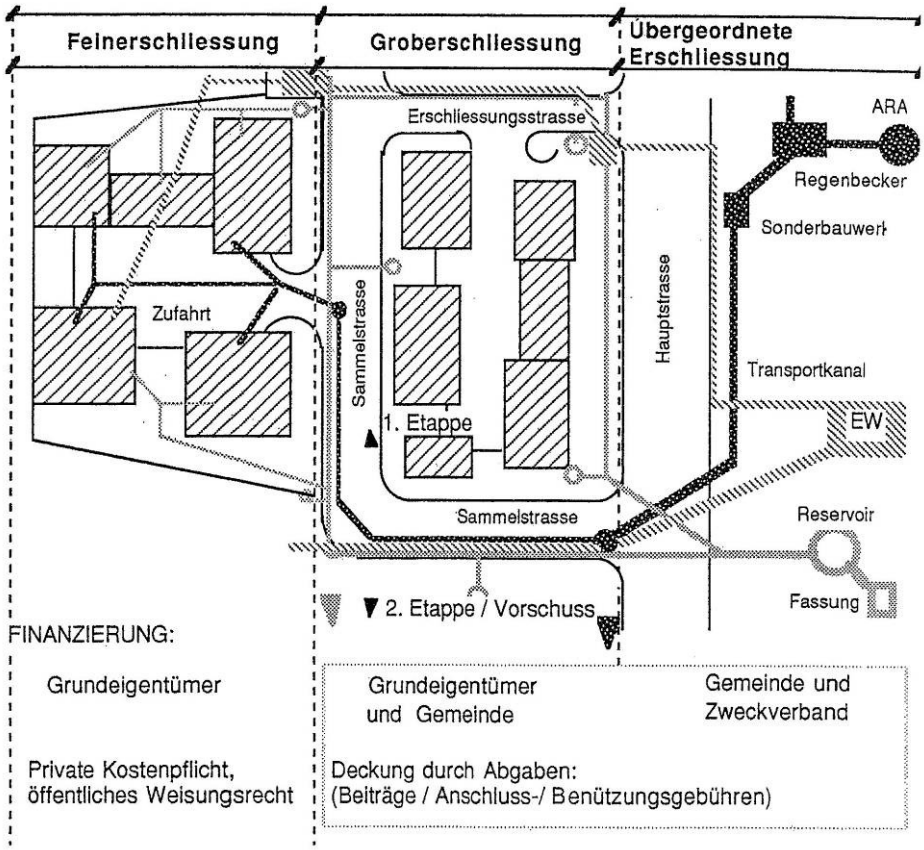
Art. 17

Erschliessung

[1] Die Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie usw. richten sich nach dem Nutzungsplan und den Nutzungs- und Bauvorschriften. Diese Anlagen sind nach den genehmigten Plänen, entsprechend dem Programm und der baulichen Entwicklung zu erstellen, auszubauen und zu unterhalten.

[2] Für die Abwasserentsorgung gelten die Bestimmungen des generellen Entwässerungsplanes (GEP) und des Abwasserreglementes.

Begriffsschema zu den Erschliessungsvorschriften:



Art. 18

Öffentliche Anlagen der Erschliessung

[1] Die Anlagen der Groberschliessung werden mit Kreditbeschluss oder Beitragsleistung der Ortsgemeinde, bei ausschliesslich privater Finanzierung spätestens jedoch nach deren Bauabnahme öffentlich (vgl. Begriffsschema).

[2] Vorzeitig zu erstellende Anlagen der 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. 19

Private Anlagen

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

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

Art. 20

Übernahme von Erschliessungsanlagen

[1] Die Gemeinde übernimmt Anlagen der Groberschliessung, die noch nicht ihr gehören, in der Regel nur für vollkommen erschlossene und überbaute Bauzonen 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. 21

Beitragspflicht

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

[2] Grundstücke, denen besonders grosse Vorteile erwachsen, erhalten einen angemessenen Zuschlag. Wird der Ausbau durch einzelne Verursacher allein hervorgerufen, gehen die Mehrkosten voll zu deren Lasten.

[3] Beitragspflichtige, die eine Entlassung von den Beiträgen geltend machen, haben im Einzelnen nachzuweisen, inwieweit das Betreffnis zu der vom Gemeinwesen erbrachten Leistung unangemessen ist.

Art. 22

Beitragsansätze

[1] Der Gemeinderat setzt die einzelnen Beiträge an die Erschliessungsanlagen vor deren Bauausführung aufgrund des Kostenvoranschlages innerhalb eines Bauzonen-Perimeter fest.

[2] Die Beiträge werden nach Fertigstellung der Erschliessungsanlagen fällig. Zahlungspflichtig ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Rechnungsstellung. Mit ihm haftet der frühere Eigentümer während fünf Jahren solidarisch.

Art. 23

Vorzeitige Erstellung

[1] Veranlasst ein Bauinteressent die Erstellung von Erschliessungsanlagen früher als im Erschliessungsprogramm vorgesehen, so hat er die Beiträge zu leisten und die gesamten Kosten zu bevorschussen,

[2] Der Gemeinderat überweist eingehende Beiträge den Berechtigten, welche die Erstellungskosten vorgeschossen haben, bis die belegten Nettoanlagekosten ohne Zins zurückerstattet sind.

Art. 24

Anschlussgebühren

[1] Für den Einkauf und Anschluss an die öffentlichen Erschliessungsanlagen erhebt die Gemeinde eine einmalige Anschlussgebühr. Diese dient zur Finanzierung der gesamten Basiserschliessung sowie der Deckung und Verzinsung der übrigen Erschliessungsinvestitionen (Rückstellungen).

[2] Bei Zweckänderungen, An-, Aus- und Aufbauten, sowie beim Wiederauf- bau ist die Differenz der Gebühren vor und nach der Bauausführung zu berechnen.

[3] Die Anschlussgebühr wird grundsätzlich mit dem Erteilen der Baubewilligung fällig und ist innert 30 Tagen nach Rechnungstellung zu bezahlen. Zahlungspflichtig ist der Eigentümer des angeschlossenen Gebäudes im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

Art. 25

Benützungsgebühren

[1] Für die Benützung und Beanspruchung öffentlicher Anlagen werden wiederkehrende Benützungsgebühren erhoben. Diese dienen für die betrieblichen Aufwendungen bzw. Leistungen für den laufenden Unterhalt inkl. Reparaturen, für die Leistungen der Gemeinde an die entsprechenden Aufwendungen, für Zinsen und Amortisationen von verbleibenden Restschulden, für die Bildung von Rückstellungen sowie von Rücklagen, die nicht der Investitionsrechnung belastet werden.

[2] Die Benützungsgebühren werden mit Rechnungsstellung fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

Zu Art. 18 – 25: Massgebend ist das Erschliessungsreglement.

3. Überbauung neuer Areale

Art. 26

Überbauungsplan

[1] Für die Erstellung neuer Bauquartiere oder die weitergehende Überbauung auf bereits bebauten Grundstücken ist durch die Grundeigentümer ein Überbauungsplan vorzulegen, der sich in den Rahmen der Gesamtplanung 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 zusätzlichen Vorschriften für besondere Bauweisen.

[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.

[4] Für die Anordnung und Durchführung von Landumlegungen gemäss der landrätlichen Verordnung über die Landumlegung ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 40 RBG ist zu beachten.

Art. 27

Arealabgrenzung

[1] Ist es angezeigt, den Überbauungsplan innerhalb eines Bauquartieres 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. 28

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 tritt mit der Genehmigung und öffentlichen Bekanntmachung des Gemeinderates in Kraft.

[4] Auf Antrag des Überbauungspflichtigen kann der Gemeinderat den Überbauungsplan dem Verfahren und der Rechtswirkung des Strassenplanes gemäss Art. 58 ff des Strassengesetzes unterstellen.

[5] Für die Änderung und Aufhebung des Überbauungsplanes ist das gleiche Verfahren gemäss Absatz 3 und 4 dieses Artikels durchzuführen.

Art. 24 - 29 RBG sind unmittelbar anwendbar.

Art. 29

Arealgestaltung mit Ausnahmen

[1] Wird ein grösseres Areal nach einem verbindlichen Gesamtkonzept und im Verfahren des Überbauungsplanes überbaut, so kann der Gemeinderat in den einzelnen Bauzonen und in geeigneter Lage die Geschosszahl um ein Stockwerk erhöhen sowie die internen Gebäudeabstände in Abweichung zu den Bauvorschriften festlegen. Diese Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn damit insgesamt ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld als bei Regelbauweise geschaffen wird.

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

- die zusammenhängende Fläche hat mindestens 1 ‘500 m2 zu umfassen;
- die Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr ist zu gewährleisten;
- die Motorfahrzeugabstellplätze sind zusammengefasst und möglichst unterirdisch zu erstellen;
- die Anlage von grösseren zusammenhängenden Grünflächen und Kinderspielplätzen sind zweckmässig und dauernd sicherzustellen;
- die bauliche Gestaltung, Farbgebung und Bepflanzung ist auf eine gute Gesamtwirkung hin auszurichten;
- die sichtbaren Höhen bei Terrassenüberbauungen sind mit Rabatten- und Brüstungsbepflanzungen aufzulockern und als solche dauernd sicherzustellen.

[3] Verbindliche Nutzungen und besondere Bauweisen können in Sonderbauvorschriften geregelt und für die nachfolgenden Eigentümer festgehalten werden. Zusätzlich ist ein Erläuterungsbericht und in der Regel ein Arbeitsmodell im Massstab 1: 500 einzureichen.

3. Teil Bauvorhaben und Baubewilligungen

4. Bauvoraussetzungen

Art. 30

Anschlusspflicht

1 Bauten und Anlagen sind direkt an die öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strassen, Wasser, Abwasser, Energie usw.) anzuschliessen, soweit die Gesetzgebung nichts anderes zulässt oder bestimmt. Die Anschlussstellen werden vom Gemeinderat gemäss Erschliessungsplan festgelegt.

2 Die Feinerschliessung ab Anschlusspunkt ist Sache des Grundeigentümers und Bauherrn und hat fristgemäss nach den Vorschriften zu erfolgen.

Zu Art. 30: Massgebend ist das Erschliessungsreglement.

Art. 31

Zonenkonformität

1 Bauten und Anlagen haben in Art, Intensität und Auswirkungen dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen. Dasselbe gilt auch für Nutzungsänderungen, die ohne bauliche Vorkehren auskommen.

Art. 32

Überbaubarkeit

1 Bauten und Anlagen setzen ein nach Form, Lage und Beschaffenheit geeignetes Baugrundstück voraus.

2 Wenn ein ungünstiger Grenzverlauf dies erfordert, ist eine Grenz- und Lastenbereinigung vorgängig der Baugesuchseingabe durchzuführen. Die Anordnung und Durchführung von Landumlegungen gemäss der Verordnung über die Landumlegung bleibt vorbehalten.

Art. 33

Sicherheit und Einordnung

1 Alle Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu unterhalten, dass die Sicherheit, Gesundheit und das Wohl der Benützer und der Anwohner nicht gefährdet wird.

~~2 Alle Bauten und Anlagen sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern und zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung gewährleistet ist.~~

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

5. Bauvorschriften der Regelbauweise

Art. 34

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 Gestaltungsbaulinie bestimmt, dass Bauten und Anlagen mit einer oder mehreren Umrissseiten auf diese zu stellen sind.

[2] Sofern rechtsgültige Bau- und Gestaltungsbaulinien sowie Strassenabstände gemäss Art.70 ff, des kantonalen Strassengesetzes bzw. Abstände zu Gewässern und zu Waldrändern gemäss Art. ~~11~~ 53 und ~~12~~ 54 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vorliegen, gelten diese ausschliesslich.

[3] Baulinien gehen den ordentlichen Gebäudeabständen vor.

Art. 35

Gebäudeabstand

[1] Bei offener Bauweise muss der Abstand von Bauten und Anlagen unter sich mindestens 3/4 der sichtbaren Höhe des höheren Gebäudes, aber nicht weniger als 8 m betragen.
Eingeschossige Bauten und Anlagen mit einer sichtbaren Höhe bis zu 3.30 m fallen bei der Berechnung des Gebäudeabstandes ausser Betracht.

[2] Die Gebäudeabstände werden von den Umfassungswänden an gerechnet.

[3] Bei Bauten und Anlagen im bestehenden Dorfgebiet und im Rahmen von Überbauungsplänen kann der Gemeinderat Ausnahmen von diesen Abständen bewilligen, soweit kein öffentliches Interesse dagegen steht.

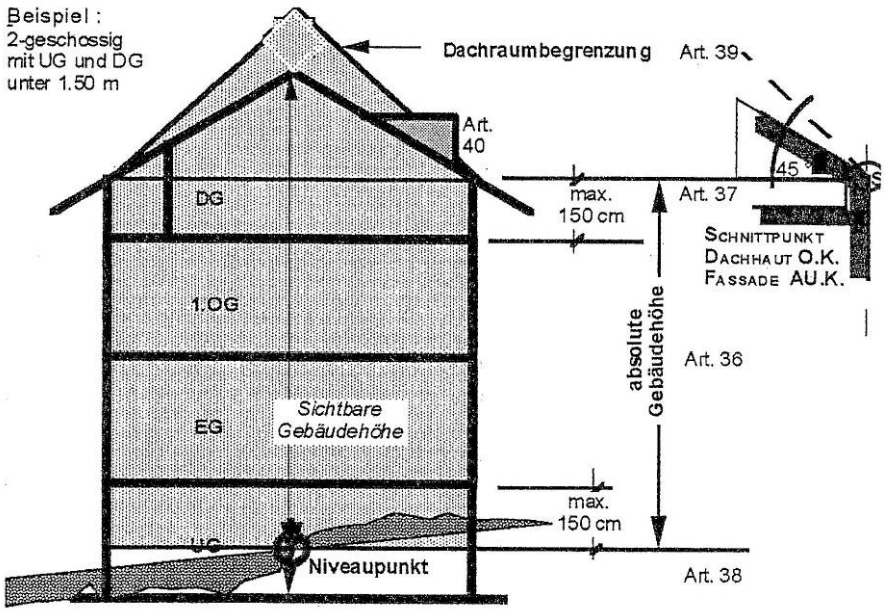
[4] Der Gebäudeabstand ist auch für den Fall von nachbarlich vereinbarten Näherbaurechten einzuhalten.

Art. 36

Geschosszahl

[1] Der Baukörper wird durch die zonenentsprechenden Vollgeschosse gemäss Art.3 dieser Bauordnung sowie durch die maximalen Gebäudehöhen, der Höhenlage des Erdgeschosses und der Dachraumbegrenzung gemäss den nachfolgenden Artikeln 39, 40 und 41 bestimmt.

[2] Als anrechenbares Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, dessen Decke bzw. Fussboden, jeweils oberkant gemessen, im Mittel mehr als 1.50 m über dem Niveaupunkt bzw. mehr als 1.50 m unter der effektiven Gebäudehöhe liegt.



Art. 37

Gebäudehöhe

[1] Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe (Schnittpunkt Dachhaut oberkant und Umfassungswände ausserkant) über dem Niveaupunkt. Sie findet zusammen mit der Dachraumbegrenzung Anwendung. Bei Terassenbauten und höhenmässig gestaffelten Bauten gilt diese über der Niveaulinie.

[2] Die maximale absolute Gebäudehöhe beträgt in den Zonen:

W2 und FE	=	6m;
DK und G	=	9m;
IG	=	11m;

Art. 38

Höhenlage der Bauten

1 Der massgebende Erdgeschossfussboden (Decke o.k.) darf nicht höher als 1,50 m über dem Niveaupunkt liegen.

2 Der Niveaupunkt liegt in der Mitte des Gebäudes auf dem gewachsenen Boden (Projektion des Schwerpunktes des Gebäudeumrisses) und wird für jeden Baukörper gesondert bestimmt.

3 Als Niveaulinie ist bei Terrassenbauten oder höhenmässig gestaffelten Baukörpern der gewachsene Terrainverlauf in der Falllinie und in Zeilen- oder Reihenmitte der Bauten massgebend.

4 Bei hohem Grundwasserspiegel und in extremen Hanglagen legt der Gemeinderat den Niveaupunkt im Einzelfall entsprechend fest

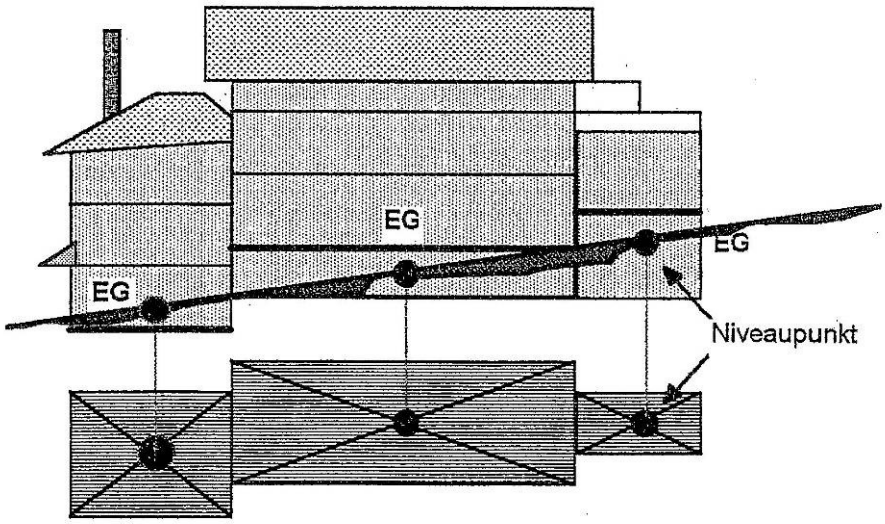
5 Der Niveaupunkt und die Niveaulinie sind zu verpflocken, bezüglich eines Fixpunktes zu versichern und mit der Meereshöhe zu bezeichnen.

Art. 39

Dachraumbegrenzung

1 Alle Dach- und Bauteile sind mindestens um das Mass über der zulässigen, absoluten Gebäudehöhe von der Fassade zurückzuversetzen.

2 Davon ausgenommen sind die Giebelwände eines Satteldaches gleicher Neigung mit einer Giebelhöhe von maximal 4 m, sowie Kamine und Dachaufbauten gemäss nachfolgendem Artikel 40.



Art. 40

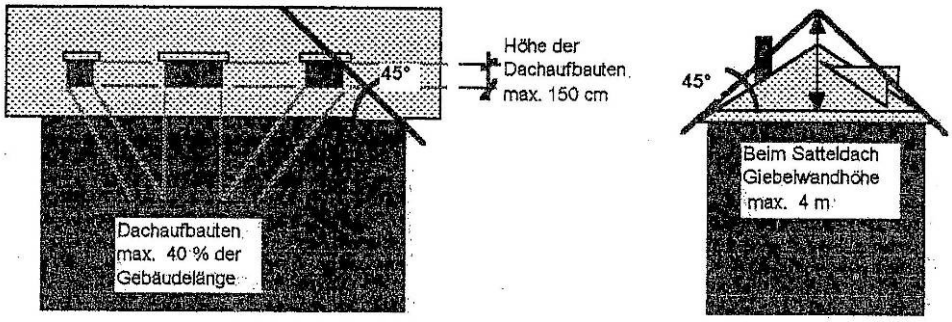
Dachaufbauten

[1] Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf deren Länge höchstens 40 % der gesamten Gebäudelänge und deren Höhe höchstens 1.50 m betragen.

[2] Sämtliche Dachaufbauten haben sich in Materialwahl, Detailgestaltung und Farbe ruhig in die Dachfläche einzufügen.

[3] Bei der Aufstockung von bestehenden Bauten ist die Form und der Massstab des bisherigen oder ortsüblichen Daches zu gewährleisten.

[4] Dachfenster dürfen insgesamt 5 % der Dachfläche nicht übersteigen.



Art. 41

Vor- und Anbauten

[1] Auskragende Gebäudeteile wie offene Balkone, Treppen und Vordächer dürfen höchstens 1,50 m in die durch Abstandsvorschriften und Baulinien festgelegte Bauverbotsfläche hineinragen.

[2] Sollen Vorbauten nicht oder nur weniger als 1.50 m in den Baulinienabstand hineinragen, so sind die Baulinien um das entsprechende Mass erhöht festzulegen.

Art. 42

Ausführung, Ausstattung

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

6. Bauvorschriften der Umgebungsgestaltung

Art. 43

Umgebungsanlagen

[1] Die Umgebung wie Grünflächen, Böschungen, Mauern und Einfriedungen ist ansprechend zu gestalten und hat sich dem natürlichen und dem angrenzenden gestalteten Geländeverlauf anzupassen.

[2] Die Bewilligung für Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs vermindert oder erhaltenswerte Grünflächen und Biotope wie Weiher, Bachufer, Baumhecken und ähnliches vernichtet würden.

[3] Umgebungsarbeiten und Terrainveränderungen sind bis spätestens ein Jahr nach der Bauendabnahme abzuschliessen.

Art. 44

Garagen und Abstellplätze

[1] Bei der Erstellung von Neu-, An- und Umbauten, die zu einer Erweiterung der bisherigen Nutzung führen, ist in der Regel folgende Anzahl Einstell- oder Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen und ganzjährig zu unterhalten:

~~Wohnbauten:~~	~~1~~	~~pro Wohneinheit~~
~~Gastgewerbe:~~	~~1~~	~~pro 8 Sitzplätze~~
~~Gewerbe, Industrie:~~	~~1~~	~~pro 100 m2 BGF, jedoch nicht mehr als~~
	~~1~~	~~pro 6 Arbeitsplätze~~

[2] Der Gemeinderat kann den ersatzweisen Einkauf an öffentlichen oder privaten Abstellplätzen anrechnen oder ganz darauf verzichten, wenn der Schutz des Ortsbildes, der Wohnumgebung und der Freihaltung oder andere Gründe dies erfordern. Bei besonderen Verkehrs- und Betriebsverhältnissen sind entsprechend mehr Abstellplätze auszuweisen.

[3] Bei Einzelgaragen ist ein Vorplatz so anzulegen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne dass Trottoir- oder Fahrbahngebiet beansprucht wird.

Art. 71 BauV ist unmittelbar anwendbar.

Art. 45

Ausfahrten

[1] Bei Ausfahrten muss die freie Sicht auf die Strasse gewährleistet werden.

Art. 46

Grünflächen, Kinderspielplätze

[1] Bei Überbauungen mit mehr als acht Wohneinheiten kann der Gemeinderat zusammenhängende Grünflächen und geeignete Kinderspielplätze verlangen.

[2] Bei mehreren Eigentümern sind diese Flächen im Miteigentum zu sichern. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 47

Abstellflächen

[1] Bei Mehrfamilienhäusern sind Kellerräume für Güter, die zweckmässigerweise nicht in Wohnungen gehören, sowie in der Nähe des Hauseinganges geeignete Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen bereitzustellen.

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

7. Bewilligungsverfahren und Baukontrolle

Art. 48

Bewilligungs-verfahren

[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 gegen Verrechnung ersucht werden. Der definitive Entscheid im Rahmen des Bewilligungsverfahrens bleibt vorbehalten.~~

69 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 49

Gesuchsgebühren

~~[1]~~ Für die Prüfung von Baugesuchen und die Bauüberwachung werden vom Bauherrn Gebühren erhoben. Diese werden vom Gemeinderat festgelegt.

[2] Besondere Aufwendungen, Wiedererwägungs- und Änderungsgesuche werden nach Zeitaufwand verrechnet. Der Gemeinderat ist hierfür berechtigt, einen Kostenvorschuss zu verlangen.

[3] Die Verfahrenskosten und Entschädigungen für weitere behördliche Tätigkeiten und Verfahren (Einsprachen) richten sich nach Art. 132-139 VRG.

4. TEIL AUSNAHMEN, RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 50

Ausnahmen

~~1 In den nachfolgenden, besonderen Situationen kann der Gemeinderat Ausnahmen von einzelnen Nutzungs- und Bauvorschriften gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden:~~

- ~~von den Erschliessungsvorschriften im Rahmen des Überbauungsplanes;~~
- ~~von den Regelbauvorschriften im Rahmen der Arealüberbauung des Überbauungsplanes;~~
- ~~von der Höhe des Erdgeschossfussbodens über dem Niveaupunkt zugunsten ebenerdiger Ladenlokale;~~
- ~~von den Gebäudeabständen und Gebäudehöhen bei Bauten und Anlagen in der Dorfkernkernzone und arealintern im Rahmen eines Überbauungsplanes;~~
- ~~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.

Art. 60 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 51

Rechtsschutz
Strafbestimmungen

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

Art. 52

Antragstellung

~~1 Einzelne Änderungsanträge zur Nutzungsplan- bzw. zur Erschliessungsplan Vorlage (Plandokumente, zugehörige Vorschriften) sind während des Auflageverfahrens oder spätestens 6 Wochen vor der Gemeindeversammlung 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. 53

Inkraftsetzung

1 Mit Inkrafttreten des Nutzungsplanes werden alle widersprechenden Bestimmungen aufgehoben, insbesondere die Bauordnung und der Zonenplan vom 13. Dezember 1974.

2 Der Nutzungsplan tritt mit der Genehmigung durch ~~den Regierungsrat~~ das Departement in Kraft.

3 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Nutzungs- und Bauvorschriften hängigen, noch nicht rechtskräftig entschiedenen Baugesuche, unterliegen den Bestimmungen der bisherigen Bauordnung.

5. TEIL ANHANG

Weitere Bestimmungen für die Ferienhauszone im Katzenboden in Ergänzung zu Art. 6a Bauordnung

1 Trinkwasser: Die geplanten Bauvorhaben haben sich nach dem vorhandnen Trinkwasser zu richten. Es ist Sache der Bodenbesitzer und der Bodenkäufer Quantum und Qualität des vorhandenen Wassers abzuklären. Die Gemeinde kann weder jetzt noch zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtet werden, Trink- und Brauchwasser abzugeben. Bestehende Wasserrechte sind zu beachten.

[2] Abwasser: Erstellung und Unterhalt der Abwasserleitung aus der Ferienhauszone bis zum gemeindeeigenen Sammelkanal in der Bränden, ist Sache der Ferienhausbesitzer. Das von der Gemeindeversammlung und vom Regierungsrat genehmigte Kanalisationsreglement gilt sinngemäss, nach erfolgtem Anschluss an die ARA Mühlehorn, auch für Ferienhausbesitzer bzw. die Ferienhauszone (Anschlussbeitrag und Betriebsgebühren).

[3] Schneeräumung: Laut Beschluss der Gemeindeversammlung wird die Strasse nur bis zu den ganzjährig bewohnten Häusern im Haselboden geöffnet. In höher gelegene Liegenschaften wird die Strasse nur bis Neujahr offen gehalten und auch nur dann, wenn die Schneeräumung allein mit dem Schneepflug ausgeführt werden kann (ohne Handarbeit und spezielle Maschinen). Alle weiter gehenden Forderungen zur Schneeräumung bleiben eine Angelegenheit der Ferienhausbesitzer.

[4] Überbauungsplan: Für die Ferienhauszone Katzenboden sind vor der Ausführung weiterer Bauten, Überbauungspläne einzureichen. Die Grösse der einzelnen Grundstücke muss ca. 700 - 800 m2 betragen. Entsprechend soll in lockerer Bauweise überbaut werden.

[5] Feuerschutz: Nach Angaben der Kant. Gebäudeversicherung bestehen keine besonderen Vorschriften betreffend Hydrantenanlagen und Löschwasser. Trotzdem sind die feuerpolizeilichen Vorschriften bei allen Bauten strikte einzuhalten.

[6] Perimeter: Das Gebiet der Ferienhauszone im Katzenboden wurde beim Bau der Strasse Stutz - Chlebermehl - Fliessen lediglich als landwirtschaftliches Gebiet veranlagt. Die Liegenschaften sind ihrem derzeitigen Wert neu in den Perimeter aufzunehmen. Die Beiträge werden vom Gemeinderat festgelegt und sind einmal zu erheben.

[7] Bauordnung: Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Nutzungs- und Bauvorschriften der Gemeinde Mühlehorn sowie das Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus.

Sachregister (A – Z)

A-Bau	Nutzungs- und Bauvorschriften Mühlehorn Artikel.Absatz	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Kant. Bau-Verordnung Artikel.Absatz	Andere Bestim-mungen Hinweis.Art.
Abbruch 12.2	32 ; 43			
Abgaben (Beiträge und Gebühren)	24-25	20 ; 22		
Abstände	34 ff	24 ff		
- von Gebäuden	35	27		
- von Gewässern	36	11.2a		
- von Grenzen	35.4	24		
- von Strassen	45	30.3d		StG 70 ff
- von Wäldern		11.2b		
Abstellflächen, -plätze, -räume				
- bei Mehrfamilienhäusern	47.1			
- für Abfuhrwesen	47.2			
- für Motorfahrzeuge	44	29.2	15	StG 22
Aenderung				
- Pläne	4 ; 28.4;53	44		
- Bauten und Anlagen	24.2 ; 50.2	32.7 ; 36	18.2	
Anbauten	41.3	24.4		
Anlagen				
- Begriff		32.5		USG 3
- bestehende	7;19	36		
- Erschliessung	17 ff	19 ff	15	StG 70 ff
- für den öffentlichen Verkehr		2.1	StG 2 ff	
- technische		30	19	
Anpassung				
- Schutzinventar	11	5		
- Nutzungsplan	53	15 ; 16 ; 17		
- Überbauungsplan	26 ff			
Anschlussgebühren	24			
Anschlusspflicht, -stelle, -punkt	30			
Anschüttungen	43		18.1	
Antennen		32.5	19	
Anzeigepflicht		48		
Arbeitsräume			5 ; 6	
Auflagen / Bedingungen	20.2	40		
Aufzüge	30.3	8		
Ausführung				
- der Bauten und Anlagen	33 ; 42	2 ; 30		
- der Erschliessung	17 ; 19		2	
Ausnahmen, Ausnahmebewilligung	29 ; 50	11.3 ; 34	24 ; 20.1	
Ausschreibung	28 ; 48	38 ; 41		
Ausstellungsräume			13.3	
B				
Bäche, Bachufer	34.2 ;43.2	11		
Balkone	41			
Barrieren, bauliche		30.3	1.1	
Bauabnahme	2 f; 43.3	48		
Bauarbeiten, Beginn / Einstellung	48	43 ; 45		
Baubehörde	3	31;32 ;37;45;46		
Baubeschrieb	48;29.2		19	
Baubewilligung	2d ; 48	32 - 48		
- Entscheid		25		

Bau-	Nutzungs- und Bauvorschriften Mühlehorn Artikel.Absatz	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Kant. Bau-Verordnung Artikel.Absatz	Andere Bestim-mungen Hinweis.Art.
- für Einkaufszentren			15	
- Gültigkeit, Verwirkung, Verläng.	65	47	27	
- Voraussetzungen	30 ff	33	20	
Baudenkmäler	12.3	11		
Baudirektion	50.2	34 - 37	24 ; 27	
Baugespann	38.4; 48	32;37;43		
Baugesuch	48	32;37	17 ff	
Baukommission	3	32.8		
Baukontrolle		48		
Baulinien	34 ; 41.2.3	13;27;28		StG 72
Baumaterialien			19	
Bäume	43			NHG /StG 79
Baureife	32	19		
Bausperre		17 ; 45		
Bauten - Begriff		32.4		
- bestehende	5	36		
- an öffentlichen Strassen	34 ; 45		9	
- ausserhalb der Bauzone	50.2	35 ; 36	19	
- mit Lebensmitteln			11	
- mit grossem Publikumsverkehr	61.2		2	
- öffentliche	9	30.1	2.1	
- widerrechtlich erstellte	48	46		
- zerfallene, zerstörte	50	31.3		
Bauvorschriften	34 ff	27 - 31	1 - 16	
- Nutzungs- und Bau (NBVo)	2	13 ; 33 ; 34		
- weitergehende, Sonder-	26.2	14 ; 30.5 ; 40.2 ; 46		
Bauweise				
- besondere	26.2.3			
- offene	35	27.1		
Bauzonen	4 ff	7.1 ; 8	14.1	
Bedingungen	13.2; 20.2	40		
Beherbergungsbetriebe			2.2	
Behinderte		30	1 ; 2	
Beitragspflicht	21	20	15	
Beitragsansätze	22	20		
Belichtung von Räumen			5	
Benützungsgebühren	25	22		
Beschriebe	29.2		17 ff	
Beschwerde	51	43;54;55;56		
Bewegliche Unterkünfte		32.4		
Bewilligungspflicht	48	32		
Bewilligungsverfahren	48	12 ; 32.2		
Bezug der Bauten	42.1	31.2		
Biotop	14; 43	11		
Bodenfläche von Räumen			3.1 ; 5	
Brandmauern				
Bruttogeschossfläche (BGF)				
Bundesrecht	2	33.2		
Busse	48	57		
C				
Camping	11.2	32.5		

D - F	Nutzungs- und Bauvorschriften Mühlehorn Artikel.Absatz	Raumplanungs- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Kant. Bau-Verordnung Artikel.Absatz	Andere Bestimmungen Hinweis.Art.
D				
Dach - aufbauten, - einschnitte	40			
- ausbau, - geschoss	36 ; 39		3.1 ; 5	
- fenster	40.4			
Dach - fläche	40.2	24.5		
- gestaltung	12.3 ; 40			
- raumbegrenzung	39.2			
- vorsprünge	41	24.4		
- wasser			9.1	
Dienstleistungsbetriebe			13	
Doppelhäuser	9 ; 35.3	24.3		
Dorfkernzone, - gebiet	5 ; 50	27.4		
E				
Einkaufszentren		30.3	2.2 ;12 - 15	
Einsprache	51	39 ff ; 42 ; 54	25	
Einstellräume	47			
Einstellung von Bauarbeiten	48	45		
Einzelhaus	5 ; 6a, 6b			
Empfindlichkeitsstufen	5 ff		10	USG / LSV
Entfernung widerrechtlicher Bauten	48	46		
Entscheid		40	25	
Erdgeschoss	38	29	4	
Erhaltung	12	7.2 ; 11		BVo zur RPG
Erholung	1 ; 9		2	
Erlass von Plänen	53	14 ;16		
Errichten	32.6			
Ersatzbau, Wiederaufbau	24.2 ; 50	26 ; 32.6		
Erschliessung	17 ff	8.1b ; 14 ; 19 - 22		
- Anschluss	19 ; 24 ; 30	19		
- Arealüberbauung	26			
- Begriffsschema	Seite 8			
- Bewilligungsvoraussetzung	27.2 ; 30 ff	33	15	
- Beiträge, - Kosten	21 ; 22	20		
- Benützung, - Betrieb, - Unterhalt	28 ; 31 ; 37 ; 38	30		
- öffentliche (Grob-)	18	8.1 ; 19 ff		
- private (Feinerschliessung)	19 ; 20	21		
- vorzeitige	23	21 ; 33.1b .2		
Erstwohnungs-Anteilplan		13		
F				
Fachleute, - begutachten	5.2 ; 29.2	30		
Fachorganisationen		30.4	2.3 ; 10 ; 11	
Fachstelle für Raumplanung		53.4		
Fahrnisbauten		32.4		
Farbgebung	33.2 ; 42.2	32.7	17	
Fassade 35 ; 38 ; 41	24.5	18.1		
Fenster, - flächen (Dach)	40	30.3	5 ; 10 ; 18	LSV 31 ff
Ferienhauszone	4.1; 6b; 16			Anhang
Fertigstellung		48		
Festigkeit		30 ; 31		
Feuchtigkeit			4	
Firsthöhe (siehe sichtbare Höhe)	35.2			
Format der Unterlagen			22.3	
Freiflächen, Freihaltung, Freiraum	5.2 ; 12	29.2	14.1	
Fundation			19	

G	Nutzungs- und Raumplanungs-Bauvorschriften Mühlehorn Artikel.Absatz	Kant. Bau- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Andere Verordnung Artikel.Absatz	Bestimmungen Hinweis.Art
Gänge			7	
Garten - anlagen	5.2 ; 12			
- bau		50		
- mauern	12 ; 43			
Garagen	29 ; 44			
Gastwirtschaftsbetriebe, -lokale	5 ; 44		2;11;13.1;21.2	GHG 19
Gebäude (s.h. Baute)		32.4		
- abstand	35	27		
- höhe	37	24 ; 27.1		
Gebühren				
- Anschluss-	24			
- Benützungs-	25			
- Gesuchs-	49			
Gefahrenzone, - schutz	13	12		
Gemeinde				Gesetz über das Gemeindewesen
- anhören		11.3		
- anordnen	30 ; 32	23 ; 28 ; 32.2		
- Baukommission	3.2	48.2		
- gebiet	2 ; 4	7.1		
- kanzlei	28.3	38	23.1	
- interessen		5.4 ; 6.1		
- rat	3;11;18;27;28;	16;17;27.4;54 ;57	27	
- versammlung	11 ; 53	16.2 ; 55.3		GS II E/2 8a
Geschoss-				
- Dach-	36 ; 39 ; 40		5	
- eingeschossig		27		
- fläche	40.2			
- Keller-	36 ; 47		4	
- zahl	4 ; 29 ; 36	29		
Gestaltungsbaulinien	34	28		
Gestaltung	12 ; 26 ff ; 33.2	30.2		
Gesuchsteller		39.2	25	
Gesundheit	33	30 ; 31.1	6	
Gewässerabstand	34	11		
Gewerbe-				
- bauten, - anlagen	7 ; 8		1.3	
- betriebe	7 ; 8 ; 12 ; 50			
- zonen	7 ; 8	8.2	14.1	
Grenz-				
- abstand	35.4	24	27	
- bereinigung	32.2	23	Verord.ü.Landumlegung	
Groberschliessung	18 ; 21 ; 23	19		
Grund-				
- buch (Anmerkung)		46		
- eigentum, eigentümer	20 ; 22 ; 24.3 ; 47.2			
- öffentlicher	9 ; 18.2		18.1	
- stück, - areal	21.2 ; 27 ; 32	14.1		
- wasser	11 ; 38.3			
Grün-				
- anlagen		14.1		
- flächen	29 ; 43 ; 46			
- (Erhaltung)	12		14.1	
Gutachten	5 ; 29.2	30		

H-M	Nutzungs- und Raumplanungs-Bauvorschriften Mühlehorn Artikel.Absatz	Kant. Bau- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Andere Verordnung Artikel.Absatz	Bestimmungen Hinweis.Art.
H				
Haft		57		
Hecken	11; 43.2			NHG
Heimatschutz		1		
Heime			2.1	
Heizungen			19	
Höhe				
- absolute	37.1 ; 38			
- Lage, Niveaupunkt	38			
- Geschoss	(37)		3.1	
- sichtbare	35.2	24		
I				
Industrie- und Gewerbezonen	8	8.2	14.1	
- industrielle Anlagen	8		1.3 ; 10	
- industrielle Bauten	8		1.3	
Inkrafttreten	53			
Isolierung	42		4 ; 10	
K				
Kamine	8 ; 39			
Kanton		45	15	
- Recht		33.2		
- Beiträge		18		
Keller - geschoss, - räume	38 ; 47		4	
Kern / Dorfkern	5	8.2	18.3	
Kinderspielplätze	46	14.1 ; 29.2		
Kino			2.1	
Kirchen			2.2	
Klage		41 - 43		
Konstruktion				
- der Bauten und Anlagen		30	3-19	
- stärke			18.4	
- teile			19	
Krane		32.5		
Kulturdenkmäler	11 ;	11		
L				
Ladengeschäfte,- lokale	5 ; 50		2.2 ; 12 ff	
- Nettoladenfläche			13	
Land				
- ausserhalb der Bauzone	50.2			
- fläche (anrechenbare LF)	22.1			
- umlegung	32	23		Verord.ü.Landumlegung
Landschaftsbild	1 ; 33	30.2		
Landwirtschaftszonen	10	7.1 ; 9 ; 50		
Lärmimmissionen	4 ff ; 16		10	
Lebensmittelpolizei			11	
Lebensräume	11	11		
Licht und Sonnenentzug		25		
M				
Mauern	43	32.5		
Mindestflächen für Arealgestaltung	29.1			
Mindestmasse von Räumen			3 ; 7	
Modelle	29.2		17	

N-Ri	Nutzungs- und Raumplanungs-Bauvorschriften Mühlehorn Artikel.Absatz	Kant. Bau- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Andere Verordnung Artikel.Absatz	Bestim-mungen Hinweis.Art.
N				
Nachbarrechtliche Bestimmungen	35.4	24 - 26		
Nachweis	22.3		2.3 ;15 ;20.2	
Naturgefahren	13	12	16	
Naturschutz	14	1		
Nebenbauten	35.2 ; 41.3	24.4		
Nettoladenfläche			12 ;13	
Niveaupunkt, - linien	37; 38	13 ;14.1		
Normen, SIA 181, SNV 521 500	42	30.4	2.3 ;10	
Nutzung				
- änderung	24.2; 31.2	32.7		
- beschränkung	11.2 ; 13.2 ; 14.3			
- landwirtschaftliche	10	50		
- zonen	4 ff	32.7 ; 7.2		
- plan	4	7-18 ; 51 ; 54		
O				
Oeffentliche Bauten und Anlagen	9	30	2	EG ZGB
Oeffentliche Erschliessungsanlagen	18		15	
Oeffentlichkeit		6.2		
Ortsbild	12 ; 33.2	11 ; 30.2		
Orts- (Nutzungs-)planung	1	16		
P				
Park - anlagen	9			
- flächen	29	29.2		
- plätze	44		15	
Pfandrecht, gesetzliches		46		
Plan, Pläne		37	17	
- änderung	28.4 ; 52	44		
- auflage	28.3 ; 52	54.1		
Planungszonen		17		
Publikation des Baugesuches	48	38 ; 41		
R				
Raum (s.h. Siedlungs-, Frei-, Lebensraum)				
- grösse		30.3		
- höhe			18.4	
- planung	1	1		
Räume				
- Abstell-	47			
- Aussen-	26.3 ; 43			
- Frei-	12			
- mit Lebensmittel			21.2	
- Innenmasse			18.4	
- lärmempfindlich			10	
- Lebens-	11			
- Zweckbestimmung			18.4	
Rechtsschutz	51	56		
Regelbauweise	16 ; 36ff ; 50			
Regeln der Baukunde		30		
Reglemente	11.3; 26;29			
Regierungsrat	53.2	11;14-18;29;53-56		
Regionen		5,4;6.1;16;18	15	
Reihenhäuser	6a; 26	24.3		
Richter		25;42;45;46		

Ri-Un	Nutzungs- und Raumplanungs-Bauvorschriften Mühlehorn Artikel.Absatz	Kant. Bau- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Andere Verordnung Artikel.Absatz	Bestimmungen Hinweis.Art.
Richtlinien			11	
Richtplan		2-6;16.1; 53.1		
Rohbau		48		
S				
Sammelgarage	29			
Sanitäre Anlagen	42	30.3	10 ; 19	
Schadenersatz		42		
Schalldämmung	42		10	
Schnee (Dach)			9.2	
Schnurgerüst		48		
Schattenwurf		29.2		
Schutzinventar	11 ; 12			
Schutzverordnungen	11			
Schutzzonen	11	7.1 ; 11	18.3	
Sicherheit der Bauten und Anlagen	33	1 ; 30 ; 31		
Sonderbauvorschriften	26.2 ; 29.2			
Sport- und Erholungszonen	9		2.1	
Stand der Technik		1 ; 30		
Standort				
- gebundenes Personal	8			
- gemeinde			15	
Strafen		57		
Strassen				
- plan	17	30.3		StG
- Abstand, Baulinien	34			
T				
Tankstellen			13.1	
Techn. Anlagen	33 ; 42		19	
Terrain-				
- bestehend, anschliessend	43.2	24.5	18.1	
- gewachsenes	37			
- veränderungen	43			
Treppen 41	30.3	7 ;18.4		
Trink- und Brauchwasser	17 ff		6	
Türen			7	
U				
Uebergangsbestimmungen	53			
Ueberbauungseignung	32	8.1		
Ueberbauungsplan	26 ff	27;14		
- Abgrenzung	27			
- Anforderungen	29			
- Arealgestaltung	29			
- Ausnahmen	29 ; 50			
Uebernahme Erschliessungsanlagen	20			
Uebertretungen		57		
Uebriges Gemeindegebiet	15			
Ufer (Bach, Weiher, Fluss)	11 ; 34.2 ; 43	11		
Umfassungswände (Fassade)	35.2 ; 37 ; 39.2	24.4 ;27.3		
Umgebungsanlagen	43 ff			
Umweltschutz	7.3 ; 8.2 ; 33	1	10	
Untergeschoss	36			
Unterhalt	17; 20; 33 ; 42	2 ; 31		
Unterlagen		32.3		

Un-Z	Nutzungs- und Raumplanungs-Bauvorschriften Mühlehorn Artikel.Absatz	Kant. Bau- und Baugesetz des Kt. Glarus Artikel.Absatz	Andere Verordnung Artikel.Absatz	Bestim-mungen Hinweis.Art.
Unterschrift (des Bauherrn, Architekten)		22.3		
V				
Verfahren				
- Baubewilligung	48	32 - 48	17 - 27	
- Erschliessung	17 - 25			
- Nutzungsplan		7 - 18		
- Richtplan		6		
- Ueberbauungsplan	26 - 29			
Versorgung (Läden)	4 ; 7 ; 50		2.2 ;15	
Vollgeschosse	36	14.3 ; 29	15	
- zulässige Anzahl	4 ff ; 16			
Vollzug	3	53		
Vorbauten	41			
Vordächer	41	24.4		
Vorentscheid	48.2			
Vorplätze von Garagen	44.3			
Vorprüfung		37	24	
Vorrichtungen, körperliche		32.5		
Vorschriften	2	33.2 ; 53.5	22.2	
W				
WC			6	
Waldabstand	34	11		
Warenhäuser			2.2	
Wasserleitungen	17 ff	19		
Wiederaufbau	50	26 ; 32.6		
Wege (Fusswege)	17 ff ; 29			
Wohnbauten	6a ; 13.2	24.2;27.2;29	1.2	
Wohnräume		31.2	3 - 6	
Wohneinschränkung	13.2	31.2		
Wohnwagen		32.4		
Wohnzone	6a	13	14.1	
- 2-geschossig	6a			
- 3-geschossig	5 ; 7			
Z				
Zahlung der Beiträge und Gebühren	22 ; 24 ; 25			
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	9	8.2	14.2	
Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	7.2	10		
Zonenvorschriften	4 ff	13	14.2	
Zonenschema	16			
Zonenzweck	31 ; 50			
Zu- und Wegfahrten	45 ; 29	19	15	
Zuständigkeit	3 ; 28.4	6 ; 2.8		
Zweckänderung	2; 24; 31.2	32.7		
Zweck der Nutzungsplanung	1			

Abkürzungen und Bezugsquellen (Gesetze, Normen)

Bund:

SR Systematische Rechtssammlung (Systematische Sammlung des Bundesrechts)
Eidg. Drucksachen und Materialzentrale, 3000 Bern

ZGB Schweiz. Zivilgesetzbuch vom 10. Dez. 1907, SR 210

RPG Raumplanungsgesetz (Bundesgesetz über die Raumplanung) vom 22. Juni 1975, Stand 1. Jan. 1982, SR 700;
Bundesamt für Raumplanung, Bundesrain 20, 3003 Bern, Tel. 031 / 61 40 60

Vo RP Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989, SR 700.1

WEG Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Okt. 1974, SR 843

USG Umweltschutzgesetz vom 7. Okt. 1983, SR 814.01

LSV Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dez. 1986;
Bundesamt für Umweltschutz, 3003 Bern, Tel. 031 / 61 93 15

GSchG Gewässerschutzgesetz vom 24. Jan. 1991, SR 814.20

Kanton Glarus:

BAUVo Bauverordnung des Kanton Glarus vom 6. Juni 1989
Zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus, Tel. 058 / 63 61 11

EG ZGB Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch vom 7. Mai 1911, Stand 1. Juli 1985
Zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus

RBG Raumplanungs- und Baugesetz des Kanton Glarus vom 1. Mai 1988;
Zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus

StG Strassengesetz des Kanton Glarus vom 2. Mai 1971
Zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus

VRG Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986;
Zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus

EG z. GSchG Kantonales Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 22. Mai 1976
Zu beziehen bei der Regierungskanzlei, 8750 Glarus

Gemeinde Mühlehorn:

(NBVo) Nutzungs- und Bauvorschriften zum Nutzungsplan der Gemeinde Mühlehorn, erlassen am 20. Nov. 1992;

Zu beziehen bei Gemeindekanzlei Mühlehorn, Tel. 055 / 614 13 61

GEP Genereller Entwässerungsplan; Einzusehen bei Gemeindekanzlei Mühlehorn

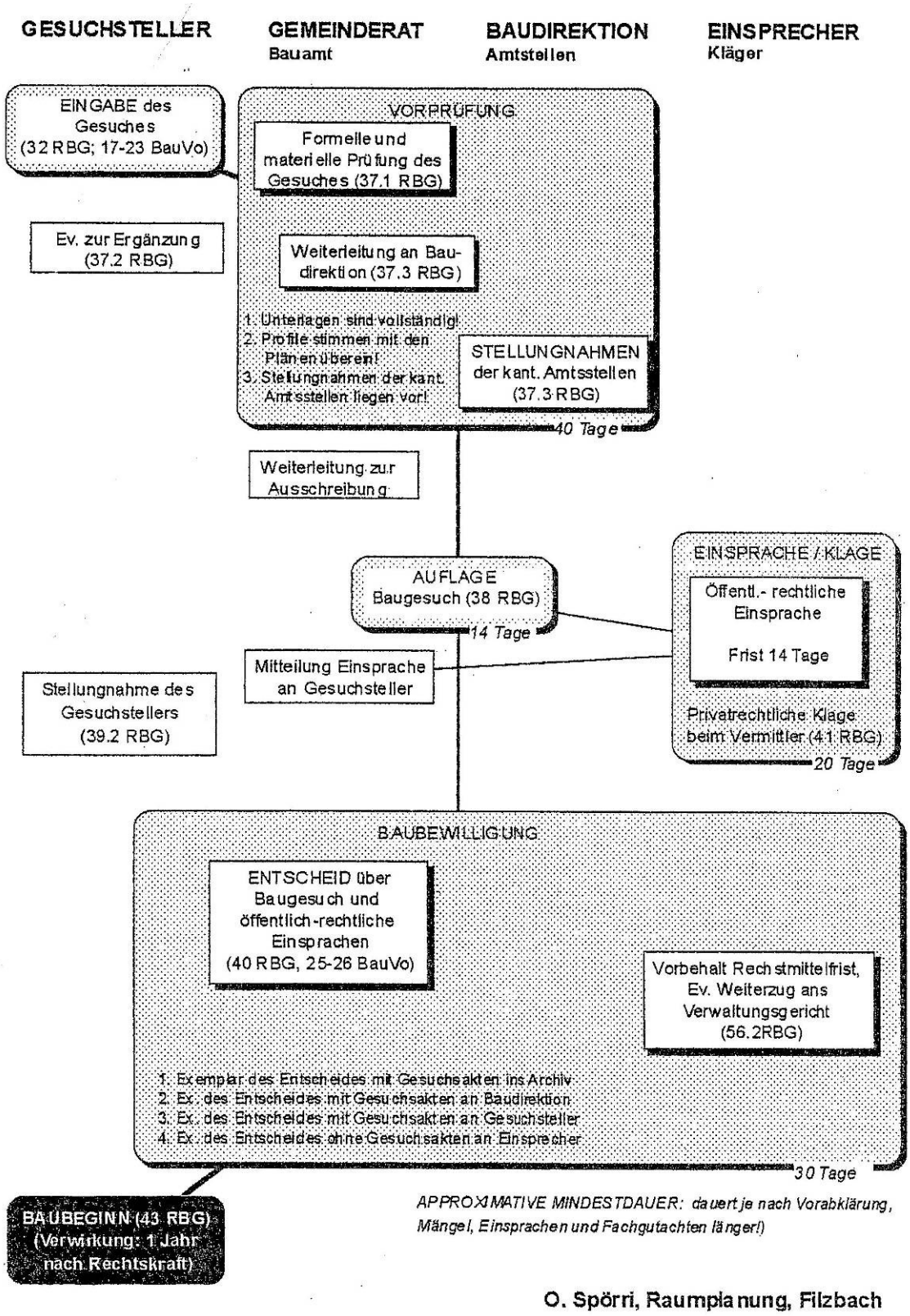
GWP Generelles Wasserversorgungs-Projekt

Fachorganisationen:

ORL Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung der Eidg. Technischen Hochschule, Hönggerberg, 8093 Zürich
Tel. 01 / 377 29 58

SIA Schweiz. Ingenieur- und Architekten Verein
SIA-Generalsekretariat, Postfach, 8039 Zürich
Tel. 01 / 201 15 70

VSA Verband Schweizerischer Abwasserfachleute, Strassenburgerstrasse 10, 8026 Zürich
Tel. 01 / 241 25 85

VSS Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute, Seefeldstr. 9, 8008 Zürich
Tel. 01 / 251 69 14

~~Ablauf eines Baugesuches (im Regelfall)~~