Information Nutzungsplanung: Baureglement

Parallel zum Nutzungsplan erarbeiteten die Planungsgremien ein einheitliches Baureglement für Glarus Nord. Diese ersetzt die acht bestehenden Bauordnungen.

Die Vereinheitlichung und Vereinfachung der Zonen sowie der dazugehörigen Vorschriften im neuen Baureglement sind eine wesentliche Erleichterung für die tägliche Arbeit der Gemeindebauverwaltung, aber auch für die in Glarus Nord tätigen Architekten, Planer und weiteren Anwender des Zonenplans und des Baureglements. Das Baureglement ist im nationalen Vergleich innovativ gestaltet und schlägt bei den Bauregeln einen neuen Weg ein.

Die gewählten Formulierungen zur Bebauung und der Verzicht auf die Festlegung von zahlreichen Detailregeln eröffnen Spielraum für die Projektierung. Wo besondere öffentliche Interessen des Ortsbildschutzes bestehen, wurden spezielle Regelungen zu dessen Erhalt und Weiterentwicklung ausgearbeitet.

Ein einziges Baureglement für Glarus Nord

Die acht bestehenden Bauordnungen wurden vereinheitlicht. Die neuen Regeln sind schlank, respektieren die bestehende Bebauung und ermöglichen deren Weiterentwicklung. Wo möglich wird auf die Regelungen im übergeordneten Recht verwiesen.

Neu werden im Baugebiet folgende Bauzonen für Wohnen und Arbeiten unterschieden:

- Dorfzone
- Erweiterte Dorfzone in der Ebene
- Erweiterte Dorfzone am Hang
- Zone für höhere Bauten
- Hochhauszone
- Arbeitszone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die zulässigen Nutzungen werden in der Festlegung der Nutzungsart (Wohnen / Arbeiten) und den Empfindlichkeitsstufen (ES) unterschieden.

Die Empfindlichkeitsstufen basieren auf der Lärmschutzverordnung (LSV, Art. 43) und geben an, in wie weit störende Tätigkeiten (hinsichtlich Lärm, Emissionen, etc.) erfolgen dürfen.

Rahmenbedingungen für die Bebauung

Die Vereinheitlichung der Baureglemente erlaubte es, einen modernen Grundgedanken zur Beschreibung der maximal zulässigen Gebäudevolumen zu verfolgen: Über die Vorgabe der maximal bebauten Fläche, der maximal veränderten Fläche (-> Infobox), den Vorschriften zum Zusammenbau, der Gebäudehöhe und der Grenzabstände werden die Rahmenbedingungen für die Bebauung auf der einzelnen Parzelle gesetzt. Aus diesen Parametern ergeben sich das Gebäude- und das Dachvolumen. Innerhalb dieses maximalen Volumens verfügt die Bauherrschaft über einen grossen Gestaltungsspielraum. Auf Vorgaben innerhalb dieser Volumen (Mindesthöhe, Mindestlänge, Farbgebung, Materialisierung, etc.) wird verzichtet.

In der Dorfzone und der erweiterten Dorfzone gelten gemäss Regelbauweise eine maximale Gebäudehöhe von 10 $^{2}/_{3}$ m und eine maximale Firsthöhe von 13 $^{1}/_{3}$ m. Dies ermöglicht den Bau eines Erdgeschosses und von zwei weiteren Vollgeschossen sowie eines zusätzlichen Dachgeschosses.

Es dürfen Hauptbaukörper und eingeschossige, den Hauptbaukörper erweiternde und / oder eingeschossige freistehende Bauten errichtet werden.

Der Zusammenbau zu Zeilenbauten ist grundsätzlich erlaubt. Ausnahme bildet die Regelung in der erweiterten Dorfzone am Hang, in welcher der Zusammenbau nur einseitig zugelassen wird. So kann sichergestellt werden, dass die dort nötigen Freiräume und Sichtkorridore zum Dorfkern hin resp. vom Dorfkern aus in die Berglandschaft frei bleiben.

Eingeschossige Erweiterungen des Hauptbaus und eingeschossige freistehende Bauten sind grundsätzlich in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen erlaubt.

In den übrigen Zonen verzichtet man zum Teil auf Vorgaben bezüglich Flächenanteilen, Bauweisen und Masse der Baukörper. Diese Parameter sind in einem konkreten Projekt fallweise zu bestimmen.

Die Individualität der Ortschaften bewahren

Die Teilnehmer der Bevölkerungskonferenzen gaben wiederholt ihrem Wunsch Ausdruck, dass die individuelle Identität der historischen Kerne mit ihren Strukturen erhalten bleiben soll. Dazu dienen bereits die Festlegungen auf Kantonsebene bezüglich Gebäudeinventare und Verzeichnisse zu wertvollen Bauten und Anlagen. Die Gemeinde ergänzt diesen Aspekt mittels der Festlegung von Baulinien entlang der Erschliessungsachsen. Diese Baulinien ermöglichen an einzelnen Standorten eine strassenbegleitende Bebauung und anderen Standorten die Sicherung von platzbildenden Aussenräumen für die Öffentlichkeit.

Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone bedürfen einer besonderen Qualität und müssen deshalb bei der Gemeinde vorangekündigt werden. Die Gemeinde kann nach ihrer Prüfung allfällige Auflagen definieren.

INFOBOX

Maximal bebaute Fläche
Flächenanteil, der sowohl ober- als auch unterirdisch bebaut werden darf. Dachvorsprünge und Bauteile der Fassadengestaltung bis zu einem bestimmten Mass gehören nicht dazu.

Maximal veränderte Fläche
Umfasst alle Flächen, die entweder unterirdisch bebaut, oberirdisch mit Kleinbauten, Erschliessungsanlagen oder ähnlichem bebaut resp. befestigt oder mittels Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert sind (z.B. Kleinbauten unter 10 m^2 und einer Fassadenhöhe unter 3 $^1/_3$ m ohne Hauptnutzflächen, Sitzplätze, Zufahrt, Aussenparkplätze etc.)

Minimal unveränderte Fläche
Flächenanteil, welcher weder ober- noch unterirdisch bebaut werden darf und in seiner Topografie unverändert bleibt oder im ursprünglichen Zustand wiederhergestellt wird.