# Bauordnung

gemäss Art. 18 RBG

*Stand Vorprüfung und freiwillige Mitwirkung, 28. April 2015*

Mitwirkung vom: 29. April - 12. Juni 2015

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Erlassen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt
des Kantons Glarus vom:

metron

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, Postfach, CH-5201 Brugg
Tel. 056 460 91 11 / Fax 056 460 91 00
Info@metron.ch

**Inhalt** Seite

**1. Zweck, Geltungsbereich, übergeordnetes Recht ..... 5**
Art. 1 Zweck ..... 5
Art. 2 Geltungsbereich ..... 5
**2. Raumplanung ..... 6**
2.1 Allgemeine Festlegungen ..... 6
2.1.1 Planungsgrundsätze ..... 6
Art. 3 Planungsgrundsätze ..... 6
2.1.2 Planungsmittel ..... 7
Art. 4 Kommunaler Richtplan ..... 7
Art. 5 Zonenplan und Bauordnung ..... 7
Art. 6 Reglemente ..... 7
Art. 7 Kooperative Verfahren ..... 7
Art. 8 Verträge und Planungswertausgleich ..... 7
2.1.3 Zuständigkeit ..... 8
Art. 9 Gemeindeversammlung ..... 8
Art. 10 Gemeinderat ..... 8
Art. 11 Baukommission ..... 8
Art. 12 Gestaltungskommission ..... 8
2.2 Zonenvorschriften ..... 9
2.2.1 Grundnutzungen im Baugebiet ..... 9
Art. 13 Zonenübersicht und Grundmasse ..... 9
*Kernzonen ..... 11*
Art. 14 Zweck ..... 11
Art. 15 Nutzung ..... 11
Art. 16 Anbauten, Umbauten und Neubauten ..... 11
Art. 17 Ersatzneubauten ..... 12
Art. 18 Bauweise ..... 12
Art. 19 Dachform und Dachgestaltung ..... 12
Art. 20 Aussendämmung ..... 13
Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile ..... 13
*Wohnzonen ..... 13*
Art. 22 Allgemeine Bestimmungen / Grünflächenziffer ..... 13
Art. 23 Wohnzone W2, W3, W4 ..... 13
Art. 24 Wohnzone mit Bestandsvolumen ..... 14
*Mischzonen für Wohnen und Arbeiten ..... 14*

Art. 25 Wohn- und Arbeitszone WA3 und WA4 ..... 14
*Arbeitszonen* ..... *14*
Art. 26 Arbeitszone A1 und A2 ..... 14
Art. 27 Einkaufszone ..... 15
*Öffentliche Zonen* ..... *16*
Art. 28 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ..... 16
Art. 29 Sport- und Intensiverholungszone ..... 16
Art. 30 Verkehrszone ..... 16
*Grünzonen* ..... *16*
Art. 31 Grünzone ..... 16
2.2.2 Grundnutzungen im Nichtbaugebiet ..... 17
Art. 32 Zonenübersicht ..... 17
Art. 33 Landwirtschaftszone ..... 17
Art. 34 Alpwirtschaftszone ..... 18
Art. 35 Alpine Zone ..... 18
Art. 36 Abbauzone ..... 18
Art. 37 Tourismus- und Extensiverholungszone ..... 19
Art. 38 Verkehrszone ..... 19
2.2.3 Überlagernde Nutzungen ..... 20
Art. 39 Zone mit Überbauungsplanpflicht ..... 20
Art. 40 Verdichtungszone ..... 20
Art. 41 Zentrumszone Glarus ..... 20
Art. 42 Deponiezone ..... 21
Art. 43 Freihaltezone ..... 21
2.2.4 Überlagernde Schutzzonen ..... 22
Art. 44 Garten- und Parkbereiche ..... 22
Art. 45 Vorgartenbereiche ..... 22
Art. 46 Naturschutzzone ..... 23
Art. 47 Landschaftsschutzzone ..... 23
Art. 48 Wildruhezone ..... 24
Art. 49 Gefahrenzone ..... 25
Art. 50 Gewässerraumzone ..... 26
2.2.5 Schutzobjekte ..... 27
Art. 51 Lokales Verzeichnis schützenswerter Kulturobjekte ..... 27
Art. 52 Natur- und Landschaftsobjekte ..... 27
2.3 Sondernutzungspläne ..... 29
2.3.1 Baulinienplan ..... 29

Art. 53 Baulinienplan Ortsteil Glarus ..... 29
2.3.2 Überbauungsplan ..... 29
Art. 54 Zweck und Inhalt ..... 29
Art. 55 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ..... 30
Art. 56 Arealabgrenzung, Landumlegung ..... 30
Art. 57 Grundbucheintrag, Übersicht Überbauungspläne ..... 30
**3. Materielles Baurecht ..... 31**
3.1 Begriffe ..... 31
Art. 58 Klein- und Nebenbauten ..... 31
Art. 59 Anbauten ..... 31
Art. 60 Untergeschosse ..... 31
Art. 61 Dachgeschosse ..... 31
Art. 62 Attikageschosse ..... 31
Art. 63 Unterniveaubauten ..... 32
Art. 64 Terrassenhäuser ..... 32
Art. 65 Vorspringende Gebäudeteile ..... 32
Art. 66 Störmass von Betrieben ..... 33
3.2 Bau- und Schutzvorschriften ..... 33
3.2.1 Ausnutzung ..... 33
Art. 67 Bauliche Mindestdichte ..... 33
3.2.2 Gestaltung und Einordnung der Bauten ..... 33
Art. 68 Ausführung der Bauten ..... 33
Art. 69 Energieeffizienz ..... 34
Art. 70 Terrassenhäuser ..... 34
Art. 71 Dachformen ..... 34
Art. 72 Dachgestaltung ..... 34
Art. 73 Weitere Vorschriften ..... 34
3.2.3 Umgebungsgestaltung ..... 35
Art. 74 Weitere Vorschriften ..... 35
Art. 75 Umgebungsplan ..... 35
Art. 76 Umsetzung und Änderung Umgebung ..... 36
Art. 77 Qualitative Anforderungen Umgebung ..... 36
Art. 78 Spiel- und Erholungsflächen ..... 36
Art. 79 Lichtemissionen ..... 37
Art. 80 Weitere Vorschriften Umgebungsgestaltung ..... 37
3.2.4 Sicherheit und Hygiene ..... 37
Art. 81 Ausrichtung der Wohnungen ..... 37

Art. 82 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume ..... 37
3.2.5 Ausstattung ..... 38
Art. 83 Velos, Kinderwagen ..... 38
Art. 84 Ausfahrten, Sichtweiten ..... 38
**4. Formelles Baurecht ..... 39**
4.1 Baubewilligungsverfahren ..... 39
Art. 85 Bauberatung ..... 39
Art. 86 Bauermittlung ..... 39
Art. 87 Baugesuch ..... 39
Art. 88 Baufreigabe ..... 39
4.2 Vollzugsrichtlinien, Gebühren ..... 40
Art. 89 Vollzug ..... 40
Art. 90 Gebühren ..... 40
4.3 Rechtsmittelverfahren ..... 40
Art. 91 Rechtsschutz ..... 40
**5. Schluss- und Übergangsbestimmungen ..... 41**
Art. 92 Antragstellung ..... 41
Art. 93 Inkraftsetzung ..... 41
Art. 94 Aufhebung bisherigen Rechts ..... 41
**6. Anhang ..... 43**

Erlassen von der Gemeindeversammlung vom *xx.xx.xxxx* und genehmigt durch das Departement Bau und Umwelt vom *xx.xx.xxxx* gestützt auf Art. 18 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010.

# 1. Zweck, Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

**Art. 1**

***Zweck***

[1] Die Bestimmungen der Bauordnung sollen die planmässige bauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde fördern und sichern. Sie bezwecken insbesondere die Entwicklung des Wohn-, Arbeits-, Erholungs- und Landschaftsraumes so zu gewährleisten, dass die Charaktere der bestehenden Ortsbilder und der prägenden Landschaftsräume erhalten bleiben.

**Art. 2**

***Geltungsbereich***

[1] Die Bestimmungen finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, Freiräume und Landschaftsgebiete, deren Nutzung sowie deren Schutz.

[2] Die Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

[3] Die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

# 2. Raumplanung

## 2.1 Allgemeine Festlegungen

### 2.1.1 Planungsgrundsätze

**Art. 3**

***Planungsgrundsätze***

[1] Die Gemeindeentwicklung richtet sich nach folgenden Planungsgrundsätzen:

a) Förderung einer sorgfältigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer hohen Siedlungsqualität.

b) Qualitätsvolle Entwicklung der Ortskerne Ennenda, Netstal, Riedern und des Zentrums von Glarus hinsichtlich Ortsbild und attraktiven Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten.

c) Erhalt und Förderung von genügend Freiräumen, attraktiven Wegen sowie Kultur- und Naturobjekten und einer ausreichenden Durchgrünung der Siedlung.

d) Bauten, Anlagen und zusammenhängende Überbauungen sind sorgfältig zu gestalten und in ihre Quartierumgebung gut einzupassen.

e) Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten.

f) Die Landschaft ist in ihrer Eigenheit zu erhalten und aufzuwerten. Die Naherholungsräume sowie deren umweltschonende Erreichbarkeit sind zu fördern.

g) Die Verkehrsqualität und die Verkehrssicherheit sind zu gewährleisten und zu erhalten. Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Rad- und Fusswegverbindungen sind zu fördern

h) An Standorten mit gutem öffentlichem Verkehrsanschluss, insbesondere im Umfeld der Bahnhöfe, ist die Innenentwicklung und Verdichtung besonders zu fördern.

### 2.1.2 Planungsmittel

**Art. 4**

*Kommunaler Richtplan*

[1] Der kommunale Richtplan zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Er beruht auf dem räumlichen Leitbild und enthält Konzepte zu einzelnen Sachbereichen Siedlung, Verkehr, Landschaft, Freiraum und Energie.

**Art. 5**

*Zonenplan und Bauordnung*

[1] Der Zonenplan scheidet Bau- und Nichtbauzonen aus und regelt die zulässige Nutzungsart und Nutzungsintensität. Die Zonen sind in den Originalplänen 1:5'000 "Siedlung" und 1:10'000 "Landschaft" festgehalten, die Naturgefahren im Zonenplan "Gefahren" 1:5'000. Diese Pläne sind integrierender Bestandteil der Bauordnung. Die Bauordnung enthält für das ganze Gemeindegebiet geltende, öffentlich-rechtliche, den Zonenplan genauer umschreibende, Bestimmungen.

**Art. 6**

*Reglemente*

[1] Die detaillierte Umsetzung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben und Verfahren sowie die Festlegung der Gebühren erfolgt in Reglementen (z.B. Erschliessungsreglement, Gebührenreglement, Parkplatzreglement etc.).

**Art. 7**

*Kooperative Verfahren*

[1] Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Planungsvorgaben, zur Entwicklung von Teilgebieten und zu Fragen der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung, städtebauliche Konzepte und Masterpläne erlassen. Die Grundeigentümer werden in kooperativen Verfahren einbezogen.

**Art. 8**

*Verträge und Planungswertausgleich*

[1] Gestützt auf Art. 33 RBG sowie Art. 5 und Art. 15 RPG werden mit den Grundeigentümern bei Einzonungen und mehrwertrelevanten Umzonungen verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen.

[2] Zur Sicherung der Ausgleichszahlung wird auf der gesamten ausgleichspflichtigen Fläche desselben Grundstückes eine Baubewilligung nur erteilt, wenn die Zahlung geleistet wurde oder grundpfandrechtlich gesichert ist.

[3] Die Gemeinde hat die Ausgleichszahlungen zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung und Siedlungsentwicklung, sowie der Infrastruktur und Erschliessung zu verwenden.

### 2.1.3 Zuständigkeit

**Art. 9**

*Gemeindeversammlung*

[1] Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Erlass und die Änderung des kommunalen Richtplans, der Bauordnung sowie des Zonenplans.

**Art. 10**

*Gemeinderat*

[1] Der Gemeinderat ist die Aufsichts- und Vollzugsbehörde für die Bauordnung und deren Ausführungsbestimmungen sowie für den Zonenplan.

[2] Der Gemeinderat ist zuständig:

a) Für geringfügige Änderungen des Zonenplans bis 150 $m^2$ (z.B. Anpassungen an die amtliche Vermessung oder Grenzbereinigungen bei Strassenprojekten). Bei Einsprachen sind diese Änderungen der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

b) Für den Erlass und die Änderung der Sondernutzungspläne gemäss Kapitel 0.

c) Für Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 60 RBG.

**Art. 11**

*Baukommission*

[1] Der Gemeinderat bestellt eine Baukommission, diese ist die Baupolizeibehörde der Gemeinde Glarus. Ihr wird, soweit nichts anderes bestimmt ist, der Vollzug aller für die Gemeinde Glarus geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften inkl. Erteilung von Baubewilligungen übertragen.

[2] Ausführendes Organ der gemeinderätlichen Baukommission ist die Hauptabteilung Bau und Umwelt der Gemeinde Glarus.

**Art. 12**

*Gestaltungskommission*

[1] Der Gemeinderat bestellt eine Gestaltungskommission. Die Baukommission setzt die Gestaltungskommission als beratendes Organ ein bei:

a) Beurteilung der geforderten „guten Gesamtwirkung“ gemäss Art. 47, Absatz 1 RBG

b) Beratung und Beurteilung von Überbauungsplänen und daraus folgenden Bauprojekten

[2] Die Gestaltungskommission kann zudem für die Beratung bei Planungen und Bauprojekten an städtebaulich wichtigen Lagen, bei Fragen der Nachverdichtung sowie in den Kernzonen durch die Baukommission eingesetzt werden. Bei Bauprojekten im Umfeld von Schutzobjekten gemäss Art. 47, Absatz 2 RBG kann die Gestaltungskommission subsidiär zur kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission beigezogen werden.

## 2.2 Zonenvorschriften

### 2.2.1 Grundnutzungen im Baugebiet

### Art. 13

***Zonenübersicht und Grundmasse***

[1] Der Zonenplan scheidet folgende Bauzonen der Grundnutzung aus:

| | Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV | Vollgeschosse | Fassadenhöhe [m] traufseitig / ohne Attika | Gesamthöhe [m] | Maximale Gebäudelänge [m] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Kernzonen** | | | | | |
| Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus (KWG) | III | 3<br>4 (1) | 11.0<br>13.5 | - | o |
| Kernzone Altquartierzone Glarus (KAG) | III | 3 | 10.5 | - | o |
| Kernzone Netstal (KN)<br>Kernzone Riedern (KR)<br>Kernzone Ennenda (KE) | III | 3 | 10.5 | - | o |
| **Wohnzonen** | | | | | |
| Wohnzone 2 (W2) | II | 2 | 7.5 | 11.5 | 35.0 |
| Wohnzone 3 (W3) | II | 3 | 10.0 | 13.5 | 45.0 |
| Wohnzone 4 (W4) | II | 4 | 13.0 | 16.5 | 45.0 |
| Wohnzone mit Bestandsvolumen (WBV) | II | o | o | o | o |
| **Mischzonen für Wohnen und Arbeiten** | | | | | |
| Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) | III | 3 | 10.0 | 13.5 | 45.0 |
| Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4) | III | 4 | 13.0 | 16.5 | 45.0 |
| **Arbeitszonen** | | | | | |
| Arbeitszone 1 (A1) | (2) | - | 10.0 | 16.0 | o |
| Arbeitszone 2 (A2) | (2) | - | 15.0 | 21.0 | o |
| Einkaufszone (AE) | III | - | o | o | o |

| | Lärmempfindlich-keitsstufe nach LSV | Vollgeschosse | Fassadenhöhe [m] traufseitig / ohne Attika | Gesamthöhe [m] | Maximale Gebäu-delänge [m] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Öffentliche Zonen** | | | | | |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZoeBA) | III | o | o | o | o |
| Sport- und Intensiverholungszone | III | o | o | o | o |
| Verkehrszone (Bahn / Strasse) | - | - | - | - | - |
| **Grünzonen** | | | | | |
| Grünzone | III | - | - | - | - |

(1) In der Kernzone Wiederaufbaugebiet ist im Baulinienplan geregelt, wo 4 Vollgeschosse zulässig sind. Bei Eckbauten gilt das höhere Mass bis zu einer Bautiefe, welche im Baugesuchverfahren festzulegen ist.

(2) ES in Arbeitszonen werden nach Gebiet festgelegt (Zonenplan Siedlung)

2 Die mit "o" bezeichneten Masse legt die Baukommission unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

3 Als Hang gilt eine Neigung des massgeblichen Terrains von mehr als 10 %.

4 Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe gilt traufseitig bzw. ohne Attikageschoss. Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20 % erhöht sich die Fassadenhöhe um 0.5 m. Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20 % erhöht sich die Fassadenhöhe um 1.0 m.

5 Gesamthöhe: Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20 % erhöht sich die Gesamthöhe bei Satteldächern um 0.5 m. Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von mehr als 20 % erhöht sich die Gesamthöhe bei Satteldächern um 1.0 m.

6 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt ist, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. Bei gewerblich genutzten Erdgeschossen kann in der Mischzone für Wohnen und Arbeiten (WA) die definierte Fassaden- und Gesamthöhe um maximal 1.5 m erhöht werden.

7 Bei Bauvorhaben innerhalb des im Zonenplan Siedlung bezeichneten Hindernisfreihaltegebiets für Anflugschneise (Flugplatz Mollis) kann die Baukommission ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG verlangen.

## Kernzonen

### Art. 14

***Zweck***

[1] Die Kernzonen dienen der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der historisch wertvollen charakteristischen Ortskerne sowie der Förderung attraktiver Zentrumsgebiete.

[2] Es werden fünf Kernzonen definiert:

a) Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus (KWG)
b) Kernzone Altquartierzone Glarus (KAG)
c) Kernzone Ennenda (KE)
d) Kernzone Riedern (KR)
e) Kernzone Netstal (KN)

[3] Die Bestimmungen für die KWG bezwecken insbesondere die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des nach dem Brand von 1861 neu aufgebauten Stadtkerns, im Besonderen seiner Strassenzüge und Vorgärten, Plätze und Bauten. Zudem soll im Raum Hauptstrasse / Bahnhof das Hauptzentrum der Gemeinde und des Kantons mit vielfältigen Zentrumsfunktionen und Einkaufsmöglichkeiten erhalten und besonders gefördert werden.

### Art. 15

***Nutzung***

[1] Zulässig sind Wohnnutzungen sowie nicht störende oder nur mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

### Art. 16

***Anbauten, Umbauten und Neubauten***

[1] An-, Um- und Neubauten haben sich in Grösse, Form und Stellung an die bestehende Bauweise der Umgebung anzufügen. Insbesondere haben sie zu öffentlichen Räumen wie Strassen, Gassen, Plätzen und Hofräumen sowie deren Begrenzungen (Mauern, Gärten, Freiflächen) Bezug zu nehmen.

[2] An-, Um- und Neubauten sowie Renovationen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Räumliche Strukturen von Bauten, Strassen, Gassen, Plätzen sowie Mauern sind zu erhalten. Gärten und Bepflanzungen sind zu respektieren und zu ergänzen.

**Art. 17**

*Ersatzneubauten*

[1] Bauten können in folgenden Fällen abgetragen und wieder aufgebaut werden:

a) Fall 1: Wenn eine Erhaltung aus denkmalpflegerischen Gründen nicht zwingend und ökonomisch nicht vertretbar ist (Wiederaufbau an gleicher Lage möglich)

b) Fall 2: Wenn sie sich nicht in die Bebauungsstruktur einordnen und sich auf das Ortsbild störend auswirken (Wiederaufbau mit verbesserter Einpassung)

[2] Es gelten grundsätzlich die zonengemässen Geschoss- und Massvorgaben. Bei speziellen ortsbaulichen Situationen, wie enge dörfliche Bebauungen in den geschützten Ortsbildern gemäss ISOS, geschützte Nachbarbauten und Ensembles, hat die sorgfältige Einpassung Vorrang vor der Anwendung der Massvorschriften der Kernzone. In diesen Fällen ist die Baukommission für die Festlegung der spezifischen Vorgaben zuständig.

[3] Auf einen Ersatzneubau kann verzichtet werden, wenn dies einem öffentlichen Interesse entspricht und städtebaulich begründet ist.

**Art. 18**

*Bauweise*

[1] Die geschlossene Bauweise ist zulässig.

[2] Ersatzneubauten für zusammengebaute Bauten erfordern im bestehenden Umfang des Zusammenbaus kein Näherbaurecht.

**Art. 19**

*Dachform und Dachgestaltung*

[1] Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen. Die zulässigen Dachformen sind in der Regel Satteldach und Walmdach sowie Quergiebel.

[2] Bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf deren Länge höchstens 3/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen, ihre Höhe ist auf der bedeutendsten Strassenseite auf 2.0 m beschränkt, bei der zur Strasse abgewandten Seite ist die Höhe nicht beschränkt. Zur Verbesserung der Einpassung kann die Baukommission eine Gliederung verlangen. Die Traufe ist durchgehend zu gestalten.

**Art. 20**

*Aussendämmung*

[1] Bei Gebäuden auf roten Baulinien im Baulinienplan Ortsteil Glarus und an der Grenze zum öffentlichen Grund ist eine nachträgliche Erstellung einer Aussendämmung nicht zulässig.

**Art. 21**

*Vorspringende Gebäudeteile*

[1] Strassenseits sind nur Dachvorsprünge und kleinere technisch bedingte Elemente, wie Wasserablaufrohre, Pfeiler, Tür- und Fenstereinfassungen, Fenstergitter, Strassen- oder Gartenaustritte usw. gestattet.

[2] Sie sind auf das erforderliche Minimalmass zu beschränken.

**Wohnzonen**

**Art. 22**

*Allgemeine Bestimmungen / Grünflächenziffer*

[1] Wohnzonen W2, W3, W4 und WBV umfassen die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

[2] In allen Wohnzonen gilt eine Grünflächenflächenziffer von 0.5. Bei einer Reihenhausbebauung kann die Grünflächenziffer um 0.1 reduziert werden.

[3] An die Grünflächenziffer sind nur unversiegelte Flächen anrechenbar. Begrünte Dachflächen dürfen nicht angerechnet werden. Unversiegelte Flächen auf unterirdischen Bauten und auf Unterniveaubauten können angerechnet werden, wenn die Überdeckung mindestens 0.40 m beträgt.

**Art. 23**

*Wohnzone W2, W3, W4*

[1] Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser bestimmt.

[2] Die Wohnzonen W3 und W4 sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zulässig.

[3] Nicht störende Betriebe und nicht störende Ladengeschäfte, deren Bauweise der Zone angepasst ist, sind zulässig. Die Wohnnutzung muss überwiegen.

**Art. 24**

***Wohnzone mit Bestandsvolumen***

[1] In der Wohnzone mit Bestandsvolumen (WBV) gilt das bestehende oberirdische Volumen von Hauptbauten als Nutzungsmass. Massvolle Volumenvergrösserungen für Aussendämmungen, Dachsanierungen, Dachaufbauten sowie für Lift- und Sanitäranbauten sind zulässig.

[2] Massgebend für die Bemessung des oberirdischen Gebäudevolumens ist die äusserste Gebäudehülle. Offene Gebäudeteile, wie Balkone, offene Hallen und andere überdachte, offene Gebäudeteile zählen nicht zum Gebäudevolumen gemäss Abs. 1, sofern sie nicht einer gewerblichen Nutzung oder der Erschliessung dienen.

[3] Kleinere ergänzende An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zulässig.

[4] Bei Ersatzneubauten und Nachverdichtung ist ein Überbauungsplan zu erarbeiten.

**Mischzonen für Wohnen und Arbeiten**

**Art. 25**

***Wohn- und Arbeitszone WA3 und WA4***

[1] In den Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4 sind neben Wohnbauten auch mässig störende bzw. mässig verkehrsintensive Betriebe zulässig.

[2] Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

[3] Verkaufsflächen bis 500 $m^2$ sind zulässig.

[4] Bei reinen Gewerbebauten kann eine Länge über 45m bewilligt werden, wenn eine hervorragende architektonische Lösung vorgelegt wird.

**Arbeitszonen**

**Art. 26**

***Arbeitszone A1 und A2***

[1] Arbeitszonen A1 und A2 sind für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die aufgrund ihrer Grösse, ihres Verkehrs- oder Personenaufkommens und ihrem Immissionsmass in keiner anderen Zone zugelassen sind. In beiden Zonen sind auch nicht lärmempfindliche, soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig.

[2] Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sowie für Betriebsinhaber/-innen zulässig. Freistehende Wohnbauten sind nicht zulässig.

[3] Verkaufsflächen über 500 $m^2$ pro Gebäude oder Betrieb sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

[4] Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

[5] Gestützt auf ein Gutachten, das mit dem Baugesuch aufzulegen ist, kann der Gemeinderat in der Arbeitszone A2 bezüglich der Fassaden- und Gesamthöhe eine Abweichung von den zonengemässen Grundmassen bewilligen, falls dies betrieblich erforderlich ist und eine überzeugende Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird.

[6] Die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung ist bewilligungspflichtig.

**Art. 27**

***Einkaufszone***

[1] Die Einkaufszone ist für Einkaufsnutzungen, Handel und Dienstleistungen bestimmt.

[2] Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sowie für Betriebsinhaber/-innen zulässig. Freistehende Wohnbauten sind nicht zulässig.

[3] Verkaufsflächen über 500 $m^2$ sind zulässig.

[4] Die gute Zugänglichkeit für Fuss- und Radverkehr ist zu gewährleisten. Innerhalb der Einkaufszone sind sichere Velo- und Fussgängerverbindungen zu realisieren.

[5] Es gelten erhöhte Anforderungen an die Aussenraumgestaltung.
[6] Für die gesamte Einkaufszone gilt bei wesentlichen Um- und Neubauten eine Überbauungsplanpflicht.

## Öffentliche Zonen

### Art. 28

*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

[1] Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für öffentliche oder für im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt.

### Art. 29

*Sport- und Intensiverholungszone*

[1] Die Sport- und Intensiverholungszone ist für Bauten und Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung bestimmt.

[2] Die Zweckbestimmung ist im Anhang festgelegt.

### Art. 30

*Verkehrszone*

[1] Die Verkehrszone ist für Verkehrsflächen, Plätze und Parkierungsanlagen sowie zugehörige Bauten und Anlagen bestimmt.

[2] Die Baukommission legt die Nutzung sowie Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzung fest.

## Grünzonen

### Art. 31

*Grünzone*

[1] Die Grünzone ist für die Freihaltung von Bauten und Anlagen sowie für Grünflächen bestimmt.

[2] Die Flächen sind gemäss der Zweckbestimmung im Anhang zu gestalten und zu nutzen.

[3] Kleinbauten und Anlagen sowie unterirdische Bauten sind zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen.

[4] Der Gemeinderat legt die konkrete Nutzung sowie zulässige Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzung im Rahmen der Zweckbestimmung unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen im Einzelfall fest.

[5] Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für Grünzonen mit Zweckbestimmung Freizeitgärten.

### 2.2.2 Grundnutzungen im Nichtbaugebiet

**Art. 32**

[1] Der Zonenplan scheidet folgende Nichtbauzonen der Grundnutzung aus: ***Zonenübersicht***

| | Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV |
|---|---|
| Landwirtschaftszone | III |
| Alpwirtschaftszone | III |
| Alpine Zone | III |
| Abbauzone | IV |
| Tourismus- und Extensiverholungszone | II |
| Verkehrszone | - |

**Art. 33**

[1] Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. ***Landwirtschafts-zone***

[2] Die Zulässigkeit von weiteren Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

[3] Der Gemeinderat kann zum Schutz vor Naturgefahren und zum Erhalt von offenem Kulturland bzw. zum Schutz vor unerwünschter Verwaldung Massnahmen anordnen.

[4] Für alle Bauten und Anlagen ist – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen. Die Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung der zwingenden betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

[5] Bei Neubauten und massgeblichen Änderungen ist die Umgebungsgestaltung mit einem Umgebungsplan aufzuzeigen und dauerhaft zu gewährleisten.

**Art. 34**

*Alpwirtschaftszone*

[1] Die Alpwirtschaftszone ist für die alpwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

[2] Die Zulässigkeit von weiteren Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

[3] Der Gemeinderat kann zum Schutz vor Naturgefahren und zum Erhalt von offenem Alpwirtschaftsland Massnahmen anordnen.

[4] Für alle Bauten und Anlagen ist – in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen – ein optimaler Standort zu wählen. Die Bauten und Anlagen haben sich unter Wahrung der zwingenden betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

**Art. 35**

*Alpine Zone*

[1] Die alpine Zone umfasst das unproduktive Land im Berggebiet oder Restflächen, für die keine andere Nutzung in Frage kommt.

[2] Zum Schutz der Bergvegetation ist als landwirtschaftliche Nutzung nur die fachgerechte Wildheunutzung zulässig.

**Art. 36**

*Abbauzone*

[1] Die Abbauzone dient dem Abbau und der Aufbereitung von natürlichen, vor Ort anfallenden Materialien.

[2] Für die Abbauzone gilt gemäss Bauverordnung eine Überbauungsplanpflicht.

[3] Im Überbauungsplan sind nebst dem vorgesehenen Materialabbau insbesondere die Etappierung, der Betrieb und die Sicherung vor Gefahren, die für den Betrieb notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sowie die Wiederauffüllung und Rekultivierung auszuweisen.

[4] Der Gemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.

**Art. 37**

***Tourismus- und Extensiverholungszone***

[1] Die Tourismus- und Extensiverholungszone ist für die standortgebundenen Bauten, Anlagen und Nutzungen der im öffentlichen Interesse stehenden Tourismus- und Erholungsnutzung sowie dem Tourismus dienenden Ausflugsgaststätten ausserhalb der Bauzonen bestimmt.

[2] Die Zweckbestimmung ist im Anhang festgelegt.

[3] Für die Zonen mit Zweckbestimmung Campingplätze ist ein Überbauungsplan zu erstellen, der Bauten und Anlagen, die Nutzung, weitere Einrichtungen wie die Ver- und Entsorgung, der Betrieb und die Integration in die landschaftliche Umgebung sowie bei Bedarf den Schutz vor Naturgefahren festlegt. Bei geringfügigen Anpassungen kann die Baubehörde auf die Erarbeitung eines Überbauungsplans verzichten.

[4] Die Zonen mit Zweckbestimmung Ausflugsgaststätten dienen dem Erhalt, Erneuerung, Erweiterung sowie dem Betrieb der bestehenden Ausflugsgaststätten. Für Bauvorhaben, welche das nutzbare Gebäudevolumen erweitern, ist ein Überbauungsplan zu erstellen. Bei geringfügigen Anpassungen kann die Baubehörde auf die Erarbeitung eines Überbauungsplans verzichten.

[5] In den Zonen mit Zweckbestimmung Ausflugsgaststätten sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

a) Einrichtungen für Restauration, Beherbergung und damit zusammenhängende Infrastrukturen
b) Einrichtungen für die Bewirtung der Gäste im Freien
c) Wohnungen für die Betriebsinhaber/-innen sowie für standortgebundene Betriebsangehörige
d) Die für die Zweckbestimmung erforderliche An- und Nebenbauten, Parkplätze für Gäste und Betriebsangehörige sowie Spiel- und Erholungseinrichtungen

**Art. 38**

***Verkehrszone***

[1] Die Verkehrszone ist für Verkehrsflächen, Plätze und Parkierungsanlagen sowie zugehörige Bauten und Anlagen bestimmt.

### 2.2.3 Überlagernde Nutzungen

**Art. 39**

*Zone mit Überbauungsplanpflicht*

[1] Die Erstellung von Bauten und Anlagen setzt in der Zone mit Überbauungsplanpflicht einen rechtskräftigen Überbauungsplan voraus. In begründeten Fällen ist eine Etappierung in Teilperimeter möglich.

[2] Der Gemeinderat und die Baukommission können für weitere Gebiete einen Überbauungsplan verlangen. Planerische Gründe dafür können u.a. sein: Einpassung ins Ortsbild und in die Landschaft, Abstimmung Erschliessung und Bebauung, hochwertige Verdichtung, Naturgefahren.

**Art. 40**

*Verdichtungszone*

[1] In der Verdichtungszone ist eine verdichtete Bauweise zulässig.

[2] Überbauungen in verdichteter Bauweise gewährleisten:

a) eine Integration der Überbauung in die landschaftliche und bauliche Umgebung von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität,
b) eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität, durch gemeinschaftliche Freiräume, etwa durch Spielplätze und Grünanlagen,
c) eine gemeinsame Parkierungslösung, möglichst unter Terrain.

[3] Bei zusammenhängenden Grundstücksflächen von einer oder mehreren Parzellen von insgesamt mindestens 1'400 $m^2$ ist die Bebauung nach den Vorschriften der nächst höheren Grundnutzungszone zulässig (W2 gilt als W3, W3 gilt als W4).

**Art. 41**

*Zentrumszone Glarus*

[1] In der Zentrumszone Glarus sind im Erdgeschoss der zur Strasse zugewandten Seite nur publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Einkaufsnutzungen, publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen und Verwaltung) zulässig. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

[2] Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

**Art. 42**

***Deponiezone***

[1] Die Deponiezone ist für die Ablagerung von Materialien bestimmt. Ein vorgängiger Materialabbau ist zulässig. In der Deponiezone sind Bauten und Anlagen ausschliesslich für die Materialaufbereitung zulässig, die für Deponierung vor Ort unbedingt notwendig sind.

[2] Für die Deponiezone gilt gemäss Bauverordnung eine Überbauungsplanpflicht.

[3] Im Überbauungsplan sind nebst dem vorgesehenen Deponiematerial/-volumen, die Etappierung, der allfällig vorgängige Abbau, der Betrieb inkl. Erschliessung, die notwendigen Bauten und Anlagen, die ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen, die massgeblichen Umweltauswirkungen (u.a. Lärm, Geruch, Neophyten) sowie die Rekultivierung auszuweisen.

[4] Deponievorhaben werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens befristet.

[5] Der Gemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.

**Art. 43**

***Freihaltezone***

[1] Die Freihaltezone dient der Freihaltung von Bauten und Anlagen sowie von kostenintensiven land- und gartenbaulichen Einrichtungen im Hinblick auf die voraussichtliche Realisierung von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren.

[2] Abgestimmt auf die jeweilige Gefahrensituation, kann die zuständige Behörde Ausnahmen mit der Auflage genehmigen, dass diese durch den Ersteller ohne Kostenentschädigung fristgerecht für die Realisierung von Massnahmen zur Gefahrenabwehr wieder entfernt werden.

[3] Wird die Zonenfläche nachweislich nicht oder nur teilweise für die Gefahrenabwehr beansprucht, kann der Gemeinderat die Bebauung und Nutzung gemäss der Grundnutzung wieder zulassen.

### 2.2.4 Überlagernde Schutzzonen

**Art. 44**

***Garten- und Parkbereiche***

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Garten- und Parkbereiche bezwecken die Sicherstellung eines behutsamen Umganges mit ortsgestalterisch und historisch bedeutenden Garten- und Parkanlagen.

[2] Massgebliche Änderungen der Garten- und Parkstruktur, Terrainveränderungen, das Fällen von markanten Bäumen und Gehölzstrukturen oder Änderungen an Mauern oder Einzäunungen sind bewilligungspflichtig.

[3] Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Bau- und Änderungsvorhaben sind frühzeitig anzuzeigen. Die Baukommission kann ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG verlangen.

[4] Der Gemeinderat kann einen Überbauungsplan verlangen oder Baulinien erlassen.

**Art. 45**

***Vorgartenbereiche***

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Vorgartenbereiche sind geschützt.

[2] Sie sind fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Es gelten folgende Festlegungen:

a) Jegliche bauliche Änderungen, insbesondere auch Änderungen an Mauern, Beläge, Zäune etc. sowie Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.
b) Bei Neubauten und massgeblichen Änderungen sind die Vorgärten wiederherzustellen.
c) Vorspringende Gebäudeteile, wie Balkone, Erker, offene Vortreppen, Gartenaustritte usw. sowie unterirdische Bauten sind vorbehältlich von Art. 65 dieser Bauordnung zulässig, sofern Charakter und Zweck des Vorgartens nicht beeinträchtigt werden.
d) Bei Neubauten und massgeblichen Änderungen ist die Gestaltung und Nutzung der Vorgärten mit einem Umgebungsplan aufzuzeigen und dauerhaft zu gewährleisten.
e) Der Gemeinderat kann ein Reglement zum Schutz der charakteristischen Vorgärten erlassen.

**Art. 46**

***Naturschutzzone***

[1] Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

[2] Soweit in von den zuständigen kantonalen Behörden bewilligten Vereinbarungen oder in Inventaren gemäss kantonalem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz nicht anders festgelegt, sind alle den Schutzzielen zuwiderlaufenden Massnahmen nicht zulässig, namentlich neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen, jegliche Terrainveränderungen, Be- oder Entwässerung, Rodungen, Umbruch oder Aufforstung.

[3] Nicht zulässig sind Nutzungen, die Tiere und Pflanzen schädigen oder stören, namentlich das Verlassen der Wege oder das Anzünden von Feuer ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen.

[4] Naturschutzzonen sind fachgerecht zu pflegen. Bei Vernachlässigung kann die zuständige Behörde Massnahmen anordnen.

[5] Die Verwendung von Dünger, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie das Mulchen sind nicht gestattet.

[6] Als landwirtschaftliche Nutzung ist der Schnitt nicht vor dem 1. Juli bei Extensivwiesen (Magerwiesen) und bei Feuchtwiesen (Ried) nicht vor dem 1. September zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden (mit Ausnahme einer Herbstweide bei Extensivwiesen), die Anlage von Baumbeständen oder nicht standortgerechten Pflanzen, ist nicht zulässig.

[7] Der Gemeinderat erlässt ein Verzeichnis der schützenswerten Objekte (Verzeichnis Natur und Landschaft) mit Umschreibung der geschützten Flächen.

**Art. 47**

***Landschaftsschutzzone***

[1] Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz von Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

[2] Soweit in Inventaren und Verzeichnissen gemäss kantonalem Gesetz über den Natur- und Heimatschutz nicht anders festgelegt, sind die Erstellung von Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen, das Anlegen von nicht standortgerechten Baumbeständen wie Christbaumkulturen, das Lagern von Siloballen o.ä. im offenen Kulturland, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie andere Vorkehrungen, die dem Schutzzweck entgegenstehen, nicht gestattet.

[3] Bestehende Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten und erneuert werden.

[4] Zulässig sind neue Bauten, Anlagen und Einrichtungen

a) soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes zwingend notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist,
b) die das Landschaftsbild bereichern (wie kleinere Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände oder Erholungseinrichtungen),
c) für übergeordnete Interessen wie den Schutz vor Naturgefahren.

[5] Für zulässige Neubauten und Erneuerungen gelten bezüglich Einordnung gegenüber der Landwirtschaftszone erhöhte Anforderungen.

**Art. 48**

***Wildruhezone***

[1] Die Wildruhezone umfasst besonders geeignete Lebensräume und Rückzugsgebiete von Tieren und Pflanzen.

[2] Der Gemeinderat erlässt notwendige Massnahmen zum Schutz und zur Kennzeichnung der Gebiete.

[3] Vorbehältlich übergeordneter Festlegungen im nationalen Jagdbanngebiet, sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Nicht ständig behirtete Kleinviehbeweidung, Sportanlässe, Hängegleiten (Gleitschirmfliegen, Deltasegeln), Ski- und Snowboardfahren (ausgenommen auf bezeichneten Routen), zusätzliche land- und forstwirtschaftliche Erschliessungen, jede zusätzliche touristische Erschliessung sowie sämtliche Bauten und Anlagen, welche nicht zwingend auf einen Standort in diesem Gebiet angewiesen sind.

[4] Zulässige Nutzungen sind (mit Ausnahme von speziellen Schonzeiten) Wandern auf Wanderwegen gemäss kantonalem Wanderweg-Netzplan, Skitouren, Schneeschuhtouren auf speziell bezeichneten Wegen, Biken gemäss Mountainbike-Karte von Glarnerland Tourismus, Wildregulierung, Land- und Alpwirtschaft (ausgenommen nicht ständig behirtetes Kleinvieh), Waldpflege, Waldnutzung und Gebirgsunterkünfte wie SAC-Hütten.

[5] Erwünschte Nutzungen sind pflegende Eingriffe zur Aufwertung des Lebensraumes.

**Art. 49**

***Gefahrenzone***

[1] Die Gefahrenzonen gemäss Zonenplan Gefahren dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie dem Schutz von Sachwerten, welche von Naturgefahrenprozessen betroffen sein können.

[2] Innerhalb der Gefahrenzonen prüft die Baubewilligungsbehörde die vorzusehenden Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren und erlässt die notwendigen Auflagen.

[3] Die Gefahren und die Gefahrenabwehr sind in den Gefahrenkarten und in Wegleitungen umschrieben. Diese liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

[4] Ausnahmen von den jeweiligen Bestimmungen können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation nachhaltig beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

[5] Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sowie der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, sind bei sämtlichen Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 1 und 2 im Baugesuch darzustellen und im Baubeschrieb zu begründen.

[6] Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde und den Kanton anerkannten Fachexperten beizubringen.

[7] Bei Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 3, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiko (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgeht, ist die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu beheben und ebenfalls im Baugesuch darzustellen und im Baubeschrieb zu begründen.

[8] Bei den restlichen Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 3 wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.

[9] Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit dem Bauvorhaben selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt (keine Gefahrenverlagerung).

**Art. 50**

***Gewässerraumzone***

[1] Die Gewässerraumzone dient den Gewässern für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen, dem Hochwasserschutz, dem Natur- und Landschaftsschutz sowie der Gewässernutzung.

[2] Die Zonenflächen sind bei nicht eingedolten Gewässern gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung landwirtschaftlich extensiv zu nutzen. Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m Streifens ab Gewässerrand zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

[3] Eine Beweidung ist ausserhalb eines 3 m Streifens ab Gewässerrand zulässig, wenn keine Trittschäden auftreten.

[4] Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn diese standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse stehen.

[5] Alle baulichen Massnahmen sind bewilligungspflichtig. Bei massgeblichen Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind Massnahmen für die naturnahe Ufergestaltung sowie je nach Situation auch Massnahmen für den öffentlichen Zugang zu Gewässern sowie für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes zu realisieren.

[6] Massnahmen gegen die Erosion sind bewilligungspflichtig und nur zulässig, wenn sie für den Schutz bestehender, rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, dem Schutz vor massgeblichen Hochwasserschäden sowie gegen Verlust landwirtschaftlich wertvollen Kulturlandes ausserhalb der Gewässerraumzone notwendig sind.

[7] Die Uferbereiche sind naturnah und mit einheimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen.

[8] Vorbehältlich übergeordneter Regelungen betreffend Gewässerabstand (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung), gelten die Einschränkungen für die Düngung in der Gewässerraumzone ab dem 1. Januar 2019.

### 2.2.5 Schutzobjekte

**Art. 51**

***Lokales Verzeichnis schützenswerter Kulturobjekte***

[1] Der Gemeinderat erlässt gestützt auf Art. 12 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) ein Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte von lokaler Bedeutung.

[2] Im Baubewilligungsverfahren ist bei Objekten, welche im Verzeichnis aufgenommen sind, ein Bauermittlungsverfahren durchzuführen, sofern wesentliche Eingriffe am Objekte vorgenommen werden. Dazu zählen Öffnungsänderungen, Nutzungsänderungen, statische Änderungen.

*[3] Die im Anhang aufgeführten Kulturobjekte dürfen nicht beseitigt werden. Es handelt sich um die schützenswerten bzw. erhaltenswerten Objekte gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda vom 17. Juni 2003. Diese werden zur gegebenen Zeit in das Verzeichnis der schützenswerten Objekte von lokaler oder regionaler bzw. kantonaler Bedeutung überführt.*

**Art. 52**

***Natur- und Landschaftsobjekte***

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Natur- und Landschaftsobjekte sind geschützt. Dazu zählen Landschaftsobjekte, wie grosse Steinblöcke, historische Fundstellen, Quellen und Denkmäler sowie Naturobjekte wie Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Trockenmauern, Obstgärten und Ahornselven.

[2] Die Natur- und Landschaftsobjekte dürfen weder beseitigt, beschädigt noch durch andere Massnahmen, die direkt oder indirekt das Objekt gefährden, beeinträchtigt werden. Zum Schutzbereich zählt die für die natürlichen Funktionen notwendige Umgebung von mindestens 6m und / oder der raumwirksame Umgebungsbereich.
[3] Naturobjekte sind fachgerecht zu unterhalten und bei ihrem natürlichen Abgang in der Regel durch den Eigentümer zu ersetzen. Obstbaumbestände und Ahornselven sind in ihrer Gesamtzahl, respektive in ihrer Ausdehnung zu erhalten, wobei bei Pflegemassnahmen die markanten, älteren Ahornbäume zu erhalten sind. Hecken dürfen pro Jahr maximal auf 1/3 der Länge auf den Stock gesetzt werden.

[4] Wird der Unterhalt vernachlässigt, kann die Baukommission Unterhaltsmassnahmen anordnen.

[5] Alle Veränderungen, mit Ausnahme der fachgerechten Pflege und der Erneuerung von Obstgärten und Ahornselven, sind bewilligungspflichtig.

[6] Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Objektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat, vorbehältlich übergeordneter Festlegungen, eine entsprechende Bewilligung mit Auflagen erteilen und er kann Ersatzmassnahmen verlangen.

[7] Der Gemeinderat erlässt ein Verzeichnis der schützenswerten Objekte (Verzeichnis Natur und Landschaft) mit Umschreibung der geschützten Objekte.

[8] Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Bedarfsfall weitergehende Bestimmungen zur Pflege und zum Schutz zu erlassen.

## 2.3 Sondernutzungspläne

### 2.3.1 Baulinienplan

**Art. 53**

***Baulinienplan Ortsteil Glarus***

[1] Die Baulinien sind im Baulinienplan Ortsteil Glarus festgelegt. Dieser unterscheidet folgende Baulinien:

a) Baulinien von Hauptbauten (rote Baulinie)

b) Hintere Baulinien von Hauptbauten (blaue Baulinie)

[2] Baulinien von Hauptbauten (rote Baulinien) gelten als Pflichtbaulinien. An- und Nebenbauten sind nicht zulässig.

[3] Hintere Baulinien von Hauptbauten (blaue Baulinien) legen die Bautiefe der Hauptgebäude fest. Wo im Baulinienplan keine solche festgelegt ist, ist die rückwärtige Bauflucht im Rahmen des Bauermittlungsverfahrens festzulegen.

[4] Hintere Baulinien berechtigen den Anbau von eingeschossigen An- und Nebenbauten. Diese sind mit flachen oder flach geneigten Dächern zu versehen. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 6 m.

### 2.3.2 Überbauungsplan

**Art. 54**

***Zweck und Inhalt***

[1] Der Überbauungsplan dient der Sicherstellung von raumplanerischen und/oder umweltrechtlichen Zielen. Insbesondere bezweckt er:

a) eine ausgewogene Lösung zwischen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Bebauung und Freiraumgestaltung,
b) eine zweckmässige Erschliessung und Ausstattung,
c) eine gute Einpassung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

[2] Ein Überbauungsplan kann bei Arealen mit einer Mindestgrösse von 1'400 $m^2$ erstellt werden. An städtebaulich wichtigen Lagen und bei Baulücken kann der Gemeinderat Abweichungen von der Mindestarealgrösse zulassen.

[3] Ergänzend zu Art. 23 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes ist mit den Sonderbauvorschriften die Verkehrserschliessung (Strassen, Abstellplätze, Fuss- und Radwege, Notzufahrten) zu regeln.

[4] Der Gemeinderat kann nebst den ordentlichen Elementen des Überbauungsplans weitere Elemente (wie z.B. Freihaltebereiche, Umgebungsschutz, Aus- und Ansichtsschutz, Etappierung, Schutz vor Naturgefahren usw.) vorschreiben.

**Art. 55**

***Abweichungen gegenüber der Regelbauweise***

[1] Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein städtebaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.
[2] Der Gemeinderat kann Abweichungen von der Einhaltung der Gebäudeabstände und -längen, Grenzabstände, Grünflächenziffer sowie ein zusätzliches Geschoss bzw. die Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhen bis zu 3.5 m bewilligen.

**Art. 56**

***Arealabgrenzung, Landumlegung***

[1] Ist es angezeigt, den Überbauungsplan innerhalb des Bauareals in Etappen zu unterteilen oder über mehrere Grundstücke auszudehnen, so wird die definitive Abgrenzung durch den Gemeinderat nach Anhören der Grundeigentümerinnen und -eigentümer festgelegt.

[2] Alle Grundeigentümerinnen und -eigentümer von Liegenschaften, die für eine zukünftige Überbauung sinnvollerweise zum gleichen Bauquartier zugehörig betrachtet werden, können durch den Gemeinderat unter Beitragspflicht für die Planungskosten angehalten werden, sich an der Erstellung des Überbauungsplanes zu beteiligen.

[3] Die Baulandumlegung erfolgt aufgrund eines Überbauungsplanes.

**Art. 57**

***Anmerkung im Grundbuch, Übersichtliste***

[1] Der Überbauungsplan ist im Grundbuch anzumerken.

[2] Der Gemeinderat erlässt eine Liste aller mit einem rechtskräftigen Überbauungsplan belegten Parzellen, welche auf der Hauptabteilung Bau und Umwelt eingesehen werden kann.

# 3. Materielles Baurecht

## 3.1 Begriffe

**Art. 58**

*Klein- und Nebenbauten*

[1] Klein- und Nebenbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten.

[2] Ihre Grundfläche beträgt maximal 50 $m^2$, ihre Fassadenhöhe maximal 3.3 m und ihre Gesamthöhe maximal 5.0 m.

**Art. 59**

*Anbauten*

[1] Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut.

[2] Sie weisen insgesamt eine Grundfläche von maximal 50 $m^2$, eine Fassadenhöhe von maximal 3.3 m und eine Gesamthöhe von maximal 5.0 m auf.

[3] In Gebieten mit einer rückwärtigen, blauen Baulinie gilt die Gesamthöhe gemäss Baulinienplan Ortsteil Glarus.

**Art. 60**

*Untergeschosse*

[1] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.5 m über die Fassadenlinie hinausragt.

**Art. 61**

*Dachgeschosse*

[1] Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1.5 m nicht überschreiten.

**Art. 62**

*Attikageschosse*

[1] Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 3.5 m.

[2] Das Attikageschoss muss an Hanglagen mindestens talseitig und in der Ebene mindestens an der Längsseite der ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um 2.5 m zurückversetzt sein.

**Art. 63**

*Unterniveaubauten*

[1] Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis 0.8 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

**Art. 64**

*Terrassenhäuser*

[1] Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude mit mindestens drei Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind, wenn das Gefälle des massgebenden Terrains grösser ist als 10 % und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse zur zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt.

**Art. 65**

*Vorspringende Gebäudeteile*

[1] Vorbehältlich der Bestimmungen von Abs. 2 sowie von Art. 22 (Kernzonen) sind in allen Zonen vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, offene Vortreppen, Vordächer, kleinere technisch bedingte Elemente usw., zulässig.

[2] Vorspringende Gebäudeteile in Abstandsbereichen ragen höchstens bis 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen - mit Ausnahme der Dachvorsprünge - 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

[3] Wo die Fassadenfluchten mit der Grenze des öffentlichen Grundes zusammenfallen, sind folgende vorspringende Gebäudeteile zulässig:

a) 0.15 m für kleinere technisch bedingte Elemente wie Wasserablaufrohre, Pfeiler, Tür- und Fenstereinfassungen, Fenstergitter usw.
b) 1.15 m für private Laternen und Lampen, Aushängeschilder und Reklamen, unter Einhaltung einer minimalen Lichthöhe von 2.50 m ab massgeblichem Terrain.
c) 2.20 m für bewegliche Storen, unter Einhaltung einer minimalen Lichthöhe von 2.5 m über dem massgeblichen Terrain.
d) 1.50 m für Balkone, Erker und Vordächer, unter Einhaltung einer minimalen Lichthöhe von 3.00 m über dem massgeblichen Terrain. Sie dürfen 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten.
e) 1.20 m für Dachvorsprünge inkl. Wasserrinne, unter Einhaltung einer minimalen Lichthöhe von 4.20 m ab massgeblichem Terrain.

[4] Die unter Abs. 3 lit. a) bis e) erwähnten vorspringende Gebäudeteile müssen mindestens 0.30 m vom eigentlichen Fahrbahnprofil zurückversetzt werden.

**Art. 66**

***Störmass von Betrieben***

[1] Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

[2] Als mässig störend, gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben, beschränkt auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten.

[3] Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.

## 3.2 Bau- und Schutzvorschriften

### 3.2.1 Ausnutzung

**Art. 67**

***Bauliche Mindestdichte***

[1] Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen.

[2] Bei Neubauten kann die Baubewilligung verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenutzt wird und der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann.

### 3.2.2 Gestaltung und Einordnung der Bauten

**Art. 68**

***Ausführung der Bauten***

[1] Die Ausführung der Bauten richtet sich nach Art. 47-50 RBG und Art. 67 BauV.

[2] Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material- und Feuchtigkeitsdämmung sowie Schallschutz gelten die anerkannten Regeln der Baukunde als Richtlinie. Dies gilt auch hinsichtlich des Schutzes vor Naturgefahren.

[3] Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

**Art. 69**

*Energieeffizienz*

[1] Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen dürfen Aussenhüllen nachgedämmt werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften nach Art. 49 BauV sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen nicht mehr in vollem Masse eingehalten oder die Grünflächenziffer unterschritten wird.

**Art. 70**

*Terrassenhäuser*

[1] Für Terrassenhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten oder mehr als drei Staffelungen gilt Überbauungsplanpflicht.

[2] Die zulässigen Höhen werden im Zusammenhang mit dem Überbauungsplan festgelegt.

**Art. 71**

*Dachformen*

[1] Vorbehältlich anders lautender Zonenbestimmungen sind Flachdächer sowie Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

[2] Tonnendächer sind nicht zulässig.

**Art. 72**

*Dachgestaltung*

[1] Sämtliche Bedachungen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben sich betreffend Materialwahl, Detailgestaltung und Farbe ruhig in die Dachlandschaft einzufügen. In der Regel ist die Dacheindeckung von dunkler Farbe oder das Dach ist begrünt.

[2] Vorbehältlich anders lautender Zonenbestimmungen darf bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten deren Länge 3/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen, ihre Höhe ist nicht beschränkt.

[3] Die Traufe des Dachaufbaus darf nicht über den First des Hauptbaus ragen.

**Art. 73**

*Weitere Bau- und Schutzvorschriften*

[1] Die Baukommission kann bei Baugesuchen aufgrund bautechnischer oder gestalterischer Überlegungen sowie aus Gründen der Naturgefahren auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten / eine Expertise verlangen.

[2] Als Grundlage für einen Überbauungsplan oder eine Teilzonenplanänderung kann die Baukommission die Durchführung eines Architekturwettbewerbs / Studienauftrags auf Kosten der Bauherrschaft verlangen sofern die gute Gesamtwirkung anderweitig nicht erreicht werden kann.

### 3.2.3 Umgebungsgestaltung

**Art. 74**

***Öffentlicher Raum***

[1] Als öffentlicher Raum im Siedlungsgebiet gelten öffentlich zugängliche Strassen und Wege, Plätze, Vorplätze, Parkierungsanlagen, Innenhöfe sowie Grünräume, Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toiletten, Unterführungen etc.

[2] Der öffentliche Raum und die direkt angrenzenden privaten Räume sind, abgestimmt auf den Schutzstatus des Ortsbildes sowie die Anforderungen an ortstypische Gestaltung und Nutzerfreundlichkeit attraktiv zu gestalten.

[3] Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist Rechnung zu tragen. Der öffentlich zugängliche Raum ist übersichtlich, einsehbar, hell und beleuchtet zu gestalten.

**Art. 75**

***Umgebungsplan***

[1] Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen oder sinngemäss die Umgebung in anderen Baugesuchplänen konkret aufzuzeigen inkl. der Übergangsbereiche zu angrenzenden Parzellen.

[2] Darzustellen sind insbesondere Ausgangslage und Neugestaltung des Geländes mit Höhenlinien, alle ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen inkl. deren Bauart, Abgrabungen, weitere Ausstattungen wie Lichtanlagen, Entsorgungseinrichtungen, Spielplatzanlagen sowie die konkrete Bepflanzung. Je nach Situation sind weitere Angaben notwendig wie Sichtwinkel/-zonen oder Angaben bezüglich der Wirkung auf den öffentlichen Raum.

[3] Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Behörde auf diesen Plan verzichten.

**Art. 76**

***Umsetzung und Änderung Umgebung***

[1] Die Aussenräume gemäss Umgebungsplan sind mit dem Bauvorhaben umzusetzen.

**Art. 77**

***Qualitative Anforderungen Umgebung***

[1] Alle Änderungen in Aussenräumen, die auf den öffentlichen Raum massgebliche Auswirkungen haben wie insbesondere Einfriedungen inkl. Sichtschutzwände, Entfernung oder Gestaltungsänderungen von Randbepflanzungen sowie Änderungen der Beleuchtungsart sind bewilligungspflichtig.

[2] Angrenzend zum öffentlichen Raum sind erhöhte gestalterischen Anforderungen, und angrenzend zum Nichtbaugebiet zusätzliche erhöhte ökologische Anforderungen zu gewährleisten und im Umgebungsplan nachzuweisen.

[3] Terrainveränderungen und Stützmauern sind, soweit diese vom öffentlichen Raum einsehbar sind, auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und in Anpassung an das umliegende Gelände und die Charakteristik der Gegend auszuführen. Stützmauern sind im Regelfall zu begrünen und ab 1.5 m Höhe zu terrassieren. Davon ausgenommen sind Mauern in ortstypischer Bauweise.

**Art. 78**

***Spiel- und Erholungsflächen***

[1] Bei Überbauungen mit mehr als vier Wohneinheiten müssen grössere, zusammenhängende Grünflächen und geeignete Kinderspielplätze ausgeschieden und erstellt werden.

[2] Die Spielplätze sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Alters- und Benutzergruppen entsprechend auszugestalten und müssen den gängigen Normen entsprechen.

[3] Bei der Anlage der Spielplätze ist darauf zu achten, dass die Kinder diese Plätze möglichst unbeaufsichtigt und sicher erreichen und benützen können.

[4] Ist die Erstellung von ausreichenden Spielflächen nicht möglich, ist eine wertgleiche Ersatzabgabe zu entrichten. Die Höhe der Ersatzabgabe wird im Einzelfall festgelegt. Die Ersatzabgaben sind für die Erstellung neuer und die Erneuerung bestehender öffentlicher Spielplätze einzusetzen.

**Art. 79**

***Lichtemissionen***

[1] Aussenbeleuchtungen sind zulässig, wenn sie notwendig sind und durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird.

[2] Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

[3] Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind bewilligungspflichtig.

**Art. 80**

***Weitere Vorschriften Umgebungsgestaltung***

[1] Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze ist Sache des Gemeinderates. Die Gebäudeadressierung ist Sache der Hauptabteilung Bau und Umwelt.

### 3.2.4 Sicherheit und Hygiene

**Art. 81**

***Ausrichtung der Wohnungen***

[1] Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind möglichst zu vermeiden.

**Art. 82**

***Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume***

[1] Für Neubauten gelten folgende Masse:

a. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
   - Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2.40 m
   - Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2.40 m auf mindestens 5 $m^2$ Fläche
   - Fensterfläche bei Voll- und Attikageschossen: ≥ 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen und mindestens ein Fenster muss das waagrechte Hinausschauen in aufrechter Haltung ermöglichen)
   - Fensterfläche bei Dachgeschossen mit Schrägdächern: ≥ 1/15 der Bodenfläche
   - Wohn- und Schlafräume: Grundfläche ≥ 8 $m^2$

b. Notwendige Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:
   - Abstellraum für eine 1-Zimmer Wohnung mindestens 4 $m^2$ (im Estrich, Keller oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)
   - Abstellraum für jedes weitere Zimmer: 1 $m^2$ zusätzlich

[2] Bei Umbauten, welche zusätzliche Wohneinheiten zur Folge haben, ist pro Wohnung ein Keller oder ein Abstellraum von mindestens 4 $m^2$ vorzusehen.

### 3.2.5 Ausstattung

**Art. 83**

***Velos, Kinderwagen***

[1] Bei Neubauten oder Umbauten mit zusätzlichen Wohneinheiten sind Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen. Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen SN Norm zu leichten Zweiradverkehr.

**Art. 84**

***Ausfahrten, Sichtweiten***

[1] Ausfahrten dürfen höchstens 12 % Steigung, beziehungsweise Gefälle aufweisen und sollen von der Strassengrenze aus mindestens 1.0 m horizontal verlaufen.

[2] Bei Einzelgaragen und Carports kann die Baukommission einen Vorplatz verlangen, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne dass Trottoir- oder Fahrbahngebiet beansprucht wird.

[3] Die freie Sicht auf die Strasse muss jederzeit gewährleistet werden.

# 4. Formelles Baurecht

## 4.1 Baubewilligungsverfahren

**Art. 85**

***Bauberatung***

[1] Für generelle Vorabklärungen, Interpretation der Vorschriften, mögliche Verfahrensschritte usw. kann bei der Abteilung Hochbau eine Bauberatung eingeholt werden.

**Art. 86**

***Bauermittlung***

[1] Zur Abklärung grundsätzlicher Fragen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kann ein Bauermittlungsverfahren gemäss RBG durchgeführt werden.

[2] Für folgende Bauvorhaben ist ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG durchzuführen:

a) Rückwärtige Bauflucht
b) Tourismus- und Extensiverholungszone
c) Objekte in den Verzeichnissen der schützenswerten Kulturobjekte

[3] Für folgende Bauvorhaben kann die Baukommission ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG verlangen:

a) Bei Einpassungsfragen in Kernzonen
b) Innerhalb der überlagernden Garten- und Parkbereiche
c) Bauvorhaben innerhalb des Hindernisfreihaltegebiets für Anflugschneise (Flugplatz Mollis)

**Art. 87**

***Baugesuch***

[1] Das Baugesuch ist bei der Abteilung Hochbau einzureichen.

**Art. 88**

***Baufreigabe***

[1] Die Baufreigabe erfolgt gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung und das Vorhandensein aller für die Baufreigabe relevanten Unterlagen.

[2] Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist und die schriftliche Baufreigabe vorliegt.

## 4.2 Vollzugsrichtlinien, Gebühren

### Art. 89

*Vollzug*

[1] Die Benützung des öffentlichen Grundes während der Bauphase ist bewilligungspflichtig.

[2] Grabarbeiten im öffentlichen Grund sind frühzeitig der Hauptabteilung Bau und Umwelt anzuzeigen. Es ist eine entsprechende Bewilligung einzuholen.

[3] Nach Beendigung eines Baues ist die Eigentümerin bzw. der Eigentümer desselben verpflichtet, die durch Bauarbeiten verursachten Belagsschäden an Strassen und Trottoirs sowie Schäden an Werkleitungen umgehend zu reparieren.

### Art. 90

*Gebühren*

[1] Der Gemeinderat erlässt ein Reglement für die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute, Expertisen, Depots für Baukontrollen usw.).

## 4.3 Rechtsmittelverfahren

### Art. 91

*Rechtsschutz*

[1] Der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen von Art. 79 RBG.

# 5. Schluss- und Übergangsbestimmungen

**Art. 92**

*Antragstellung*

[1] Bei Nutzungsplanungsvorlagen richtet sich das Antragsrecht an die beschlussfassende Gemeindeversammlung nach Art. 17 ff der Gemeindeordnung.

**Art. 93**

*Inkraftsetzung*

[1] Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus in Kraft.

**Art. 94**

*Aufhebung bisherigen Rechts*

[1] Durch diese Bauordnung werden alle früher erlassenen Vorschriften und Bestimmungen, die mit dieser in Widerspruch stehen, aufgehoben, namentlich:

a) Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Glarus, erlassen von der Gemeindeversammlung am 26.September 1997, genehmigt vom Regierungsrat am 11. August 1998
b) Nutzungs- und Bauvorschriften der Gemeinde Ennenda, erlassen von der Gemeindeversammlung am 22. November 2002, genehmigt vom Regierungsrat am 17. Juni 2003
c) Nutzungs- und Bauvorschriften der Gemeinde Riedern, erlassen von der Gemeindeversammlung am 19. Mai 1998, genehmigt vom Regierungsrat am 1. Dezember 1998
d) Bauordnung der Gemeinde Netstal, erlassen von der Gemeindeversammlung am 27. März 1992, genehmigt vom Regierungsrat am 24. Mai 1993
e) Bauordnung der Gemeinde Netstal, erlassen vom Gemeinderat am 23. Dezember 1994

[2] Alle bestehenden Überbauungspläne werden aufgehoben, mit Ausnahme von:

*Ortsteil Glarus*

a) Spezielle Bauvorschriften für die Bauparzellen südlich und westlich der Villa Spälty an der Lurigenstrasse vom 13. August 1992
b) Überbauung Büel-Waid vom 9. März 1995
c) Überbauung Iseliguet vom 25. September 1997

d) Überbauung Bleiche vom 17. Juni 1999 und 4. November 1999
e) Überbauung Wohnpark Höhe vom 11. April 2006 und Teilrevision vom 13. September 2012
f) Überbauung Parzelle Nr. 3231 an der Landstrasse vom 20. Februar 2013

*Ortsteil Ennenda*

g) Überbauung Freuliger, 1979/1980

*Ortsteil Riedern*

h) Überbauung Parzelle Nr. 43 (Kamm) vom 22. April 2011

*Ortsteil Netstal*

i) Überbauung Fuchsgut vom 23. September 2003
j) Überbauung Lerchengut vom 7. März 2002
k) Überbauung Bühlhof (Centro) vom 22. Mai 2007
l) Überbauung Weid vom 25. Juni 2009

# 6. Anhang

**Anhang I**
**Störmass der Betriebe**

Nicht störende Betriebe (Beispiele)

- Bäckereien
- Schumachereien
- Coiffeurläden
- Schneiderateliers
- Ateliers für technische und grafische Berufe
- kleinere kaufmännische Betriebe
- ärztliche Praxisräume
- Lagerräume, bei denen das Lagergut zu keiner intensiven Ein- und Ausladetätigkeit führt
- Ladengeschäfte
- Ateliers für stille Berufe
- Gaststätten z.B. Cafe, am Abend geschlossen

Mässig störende Betriebe (Beispiele)

- Schreinereien
- Zimmereien
- Schmiede (ohne Hammerschmiede)
- Mechanische Werkstätten
- Gewerbliche Garagen
- Spenglereien
- Autosattlereien
- Gaststätten (z.B. Speiserestaurant mit Abendveranstaltungen)

Stark störende Betriebe (Beispiele)

- Kesselschmiede
- Hammerschmiede
- Materialabbau

## Anhang II
## Zweckbestimmungen

Sport- und Intensiverholungszone

A) Aussensportanlagen, Fussballplatz, Eisanlagen, Sporthalle
B) Aussensportanlagen, Fussballplatz
C) Badeanlage
D) Sporthalle

Tourismus- und Extensiverholungszone

E) Ausflugsgaststätte
F) Camping

Grünzone

1) Spiel- / Freizeitanlage
2) Freizeitgärten
3) Rebberg
4) Gartenanlage / Parkierung
5) Gartenanlage
6) Parkanlage, Zentrumspark
7) Grün- / Freiraum
8) Naturraum
9) Uferraum
10) Ufer- / Erholungsraum
11) Waldrand

## Anhang III
## Schützenswerte Objekte gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda, 17.6.2003

### Schützenswerte Gebäude

1. Haus Wiberg
2. Haus Sturmigen
3. Fabrikgebäude der Fa. Jenny & Co, inkl. Kosthaus
4. Fabrikgebäude Jenny
5. Oberes Fabrikgebäude Jenny
6. Fabrikanten Willa D. Jenny
7. Kinderkrippe
8. Villa Wartegg, Villenstrasse 24
9. Villa Fontana, Villenstrasse 22
10. Villa Freuler, Villenstrasse 20
11. Haus Rain
12. Hauptmann-Jenny-Haus
13. Aebli-Haus, Obere Säge 10
14. Cosmus-Jenny-Haus, Obere Säge 6, 8
15. Haus Sunnezyt
16. Brüsselerhaus, Obere Säge 3
17. Mitteldorf 1, 3
18. Nördliche Häuser Kirchweg
19. Südliche Häuser Kirchweg
20. Haus am Bach
21. Gemeindehaus mit Baumgarten
22. Pfarrkirche
23. Altes Schulhaus
24. Pfarrhaus
25. Reihe Dorfstrasse 1, 3, 5
26. Brunnenmeisterhaus, Dorfstrasse 7
27. Mitteldorf 18, 20, 22
28. Haus Halten
29. Alter Sternen, Dorfstr. 14, 16
30. Altes Rathaus
31. Messmerhaus
32. Kapelle

### Erhaltenswerte Gebäude

33. Villa Streiff
34. Villa Burgenstein

## Naturobjekte

35. Quellaufstoss
36. Grosser Gässlistein
37. Kleiner Gässlistein
38. Mütterlistein

## Kulturobjekt

41. Mühlestein

## Brunnenanlagen

42. Sternenbrunnen
43. Bärenbrunnen
44. Fridlibrunnen
45. Dörflibrunnen

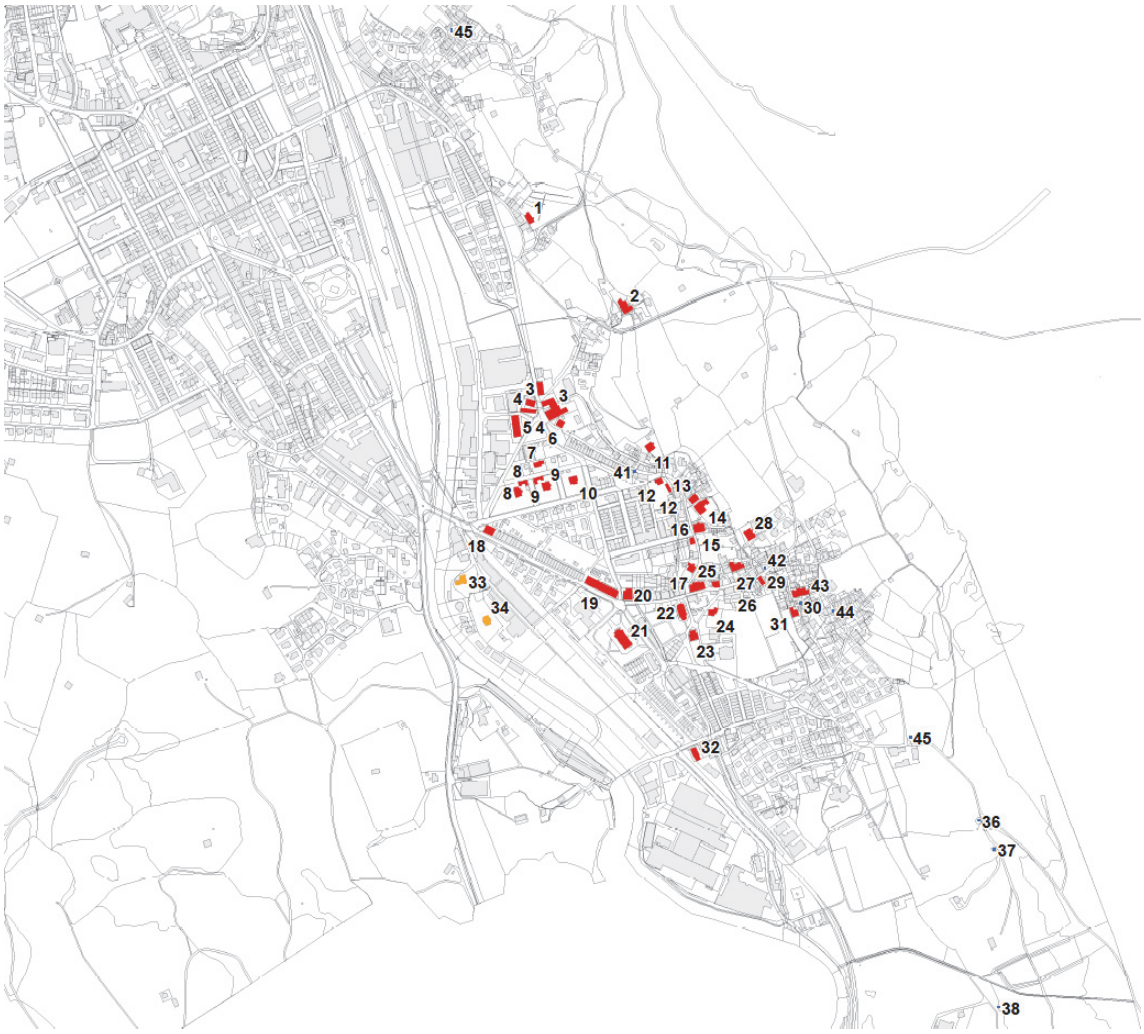


*Abbildung 1: Übersicht schützenswerte Objekte gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda, 17.6.2003*

## Anhang IV
## Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| RPG | Eidgenössisches Raumplanungsgesetz |
| RPV | Eidgenössische Raumplanungsverordnung |
| NHG | Eidgenössisches Natur- und Heimatschutzgesetz |
| NHV | Eidgenössische Natur- und Heimatschutzverordnung |
| RBG | Kantonales Raumentwicklungs- und Baugesetz |
| BauV | Kantonale Bauverordnung |
| ISOS | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz |
| BLN | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung |
| GV | Gemeindeversammlung |
| GR | Gemeinderat |
| BK | Baukommission |
| GeKo | Gestaltungskommission |
| SN Norm | Schweizer Norm |
| EFH | Einfamilienhaus |
| MFH | Mehrfamilienhaus |