



Gemeinde Glarus

Gemeindehaus

8750 Glarus

www.gemeinde.glarus.ch

Memorial (1. Teil) zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Freitag, 23. September 2016, 19.30 Uhr
Turnhalle Buchholz, Glarus



Traktanden:

Seite

- | | |
|--|---|
| 1. Begrüssung und Erläuterungen zum Ablauf der Gemeindeversammlung | 3 |
| 2. Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus | 4 |

Glarus schafft Klarheit

Liebe Stimmberechtigte

Am 23. September 2016 werden die Stimmberechtigten der Gemeinde Glarus erneut Geschichte schreiben. An einer sowohl bezüglich Vorbereitung wie Ablauf besonderen Gemeindeversammlung obliegt es den Stimmberechtigten, die erste Nutzungsplanung für unsere Gemeinde zu verabschieden. Damit schaffen die Stimmberechtigten Klarheit und Rechtssicherheit für die weitere Gemeindeentwicklung.



Gemeinderat Glarus

Der Erlass der ersten Nutzungsplanung für die Gemeinde Glarus durch die Gemeindeversammlung markiert den Schluss der zweiten Phase der Ortsplanungsarbeiten nach der Gemeindestrukturreform. Für den Gemeinderat ist die Ortsplanung eine zentrale und wegweisende Aufgabe. Dabei ist es uns ein grosses Anliegen, dass eine tragfähige, breit abgestützte und gleichzeitig mutige Entwicklungsplanung entsteht. Daher wurde während des gesamten Planungsprozesses Bevölkerung und Wirtschaft zum Mitdenken und Mitarbeiten eingeladen. Die Mitwirkung der Bevölkerung bildete ein zentrales Prozesselement auch der Nutzungsplanung.

Der Gemeinderat legt der Gemeindeversammlung einen Nutzungsplanungsentwurf vor, der durch die bisherigen Mitwirkungsmöglichkeiten breit diskutiert und weit gereift ist. Die Nutzungsplanung zeichnet zudem nicht einfach Bestehendes nach, sondern gibt der weiteren Gemeindeentwicklung auf der Grundlage des kommunalen Richtplanes vom 22. März 2013 ein erkennbares Gesicht. Der Nutzungsplanungsentwurf ist aus Sicht des Gemeinderats modern, an unsere Ver-

hältnisse angepasst und geeignet, die Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse unserer Einwohner, der Wirtschaft und unserer Gäste abzustimmen.

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung war und ist eine faszinierende und aufwändige Arbeit. Der Gemeinderat dankt deshalb allen Personen und Institutionen, die sich im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung engagiert haben und sich dem Resultat der gemeinsamen Arbeit verpflichtet fühlen. Einen besonderen Dank richtet der Gemeinderat an alle Personen, die sich im Rahmen von Vernehmlassung und öffentlicher Planaufgabe eingebracht haben, an die Projektleitung Ortsplanung unter der Leitung von Marcel Peter, Mitglied der GL der Gemeinde, an die Planungskommission unter dem Vorsitz von GR Christian Büttiker, an die Mitarbeitenden unseres Planungspartners Metron AG, Brugg, sowie an die involvierten Mitarbeitenden der Gemeinde.

Die vorliegende Nutzungsplanung verdient Ihr Vertrauen. Sie stellt auf der Grundlage des kommunalen Richtplanes und unter Berücksichtigung vieler Interessen und Anliegen eine gute Grundlage für die weitere Gemeindeentwicklung dar. Entwicklung bedeutet immer auch Veränderung und Kompromisse. Dazu sind wir bereit. Verhelfen Sie dem unter breiter Mitwirkung erarbeiteten Resultat am 23. September zum Durchbruch. Der Gemeinderat dankt Ihnen für Ihr Engagement.

Wir freuen uns, Sie an der Gemeindeversammlung vom 23. September begrüßen zu dürfen und wünschen Ihnen einen schönen Sommer.

Im Namen des Gemeinderates Glarus

Christian Marti
Gemeindepräsident

Max Widmer
Gemeindeschreiber

Sprachform

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesen Versammlungsunterlagen beziehen sich gleichermassen auf beide Geschlechter.

Traktandum 1

Begrüssung und Erläuterungen zum Ablauf der Gemeindeversammlung

1.1 Begrüssung

Gemeindepräsident Christian Marti begrüsst die anwesenden Stimmberechtigten, Fachpersonen und Gäste zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Nutzungsplanung und informiert über den Ablauf der Versammlung.

1.2 Erläuterungen zum Ablauf der Gemeindeversammlung

Allgemeines

In einem breiten und partizipativen Prozess konnten die Stimmberechtigten und alle Grundeigentümer an der Erarbeitung der Nutzungsplanung mitarbeiten und mitwirken.

Ablauf der Gemeindeversammlung

Unter Traktandum 2 wird die Nutzungsplanung kurz vorgestellt. Anschliessend werden jene Anträge behandelt, die im Vorverfahren zur Antragsstellung an die Gemeindeversammlung (siehe Kästchen unter 2.4.2) gestellt werden.

Der Ablauf an der Gemeindeversammlung richtet sich nach dem 2. Teil des Memorials, in dem alle Anträge der Stimmberechtigten zusammen mit einer Stellungnahme des Gemeinderats abgedruckt sein werden. Alle Haushaltungen erhalten den 2. Teil des Memorials bis Mitte September 2016.

Es können an der Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 selbst nur noch Diskussionen geführt und Anträge gestellt werden, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem rechtzeitig, d.h. während des Planaufgabeverfahrens bis spätestens am 26. August 2016 eingereichten Antrag stehen (Art. 17 Gemeindeordnung, siehe auch nachstehend 2.4.2).

Alle übrigen, d.h. unbestrittenen Bereiche der verschiedenen Zonenpläne und der Bauordnung gelten nach Ablauf der Auflagefrist im Sinne der Anträge des Gemeinderates als genehmigt. Vorbehalten bleibt eine allfällige Schlussabstimmung nach Art. 63 des Gemeindegesetzes.

Der Gemeinderat hat die Nutzungsplanung anlässlich seiner Sitzung vom 23. Juni 2016 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. An der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat, gestützt auf Art. 58 des kantonalen Gemeindegesetzes, beschlossen, allen Fachexperten des Planungspartners Metron AG, Brugg, das Rede-recht an der a.o. Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 einzuräumen.

Traktandum 2

Erlass Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus

Einleitende Worte der Projektleitung

Glarus ist einzigartig vielseitig.

Glarus ist ein kleiner Kantonshauptort mit starkem Charakter, der über eine umfassende Infrastruktur verfügt. Die einprägsame Struktur der vier Ortsteile und das vielfältige kulturelle Leben verleihen Glarus den Charme einer Kleinstadt mit hoher Lebensqualität. Abgerundet werden diese Vorzüge durch die einzigartige Symbiose mit der ausgesprochen schönen, alpinen Landschaft. Um auch nachfolgenden Generationen gute Rahmenbedingungen zu gewährleisten, ist es wichtig, die Leitplanken für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde umsichtig zu setzen.

Die Ortsplanung Glarus baut auf den bestehenden Stärken der Gemeinde auf und schöpft die Potenziale ihrer Ortsteile aus.

Die Gemeindeversammlung hat 2013 mit dem Erlass des kommunalen Richtplans die entsprechende Richtung vorgegeben und den Grundstein gelegt. Die vorliegende Nutzungsplanung setzt den kommunalen Richtplan konsequent um. Sie stützt sich auf die kantonale Gesetzgebung, berücksichtigt die kommunalen Grundlagenplanungen und vereinigt die früheren vier Ortsplanungen. Mit der Nutzungsplanung legt die Gemeinde grundeigentümerverbindlich fest, wie sie sich in den nächsten 15 Jahren bezüglich Siedlung, Landschaft und Verkehr weiterentwickelt. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung weitgehend im bestehenden Siedlungsgebiet mit ausgesuchten Entwicklungsschwerpunkten. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen, der klaren Siedlungsbegrenzung und der Trennung Bauland / Nichtbauland gebietet die Planung der Zersiedelung Einhalt und schützt die alpine Landschaft wie auch das Kulturland.

Die vorliegende Nutzungsplanung ist eine stabile Vorlage, die vielfältigen Ansprüchen gerecht wird. Sie verbindet die Entwicklungsziele der Gemeinde mit dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, wie er bereits in der nationalen Gesetzgebung Einzug gehalten hat.

2.1 Anlass und Ausgangslage

2.1.1 Vom Richtplan zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Mit der neuen Ortsplanung legt die Gemeinde Glarus fest, wie sie sich in den nächsten 15 Jahren bezüglich Siedlung, Landschaft und Verkehr weiterentwickeln will. Die Gesamtrevision Nutzungsplanung bildet das entscheidende Instrumentarium, um die zukünftige räumliche Entwicklung mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet strategisch neu auszurichten und umsichtig zu lenken. Ziel ist, die Gemeinde Glarus als attraktiven urbanen Kantonshauptort mit ländlich-industriell geprägten Ortsteilen, eigener Baukultur und vielfältigen Wohnquartieren zu erhalten und weiter zu stärken.

2011 wurde mit der Erarbeitung des Richtplans die erste Phase der Ortsplanung gestartet. Ein wichtiger Meilenstein bildete der Erlass des kommunalen Richtplans durch die Gemeindeversammlung am 22. März 2013, der mit nur wenigen Gegenstimmen erfolgte. Als behördenverbindliche Vorgabe legt der Richtplan die langfristige Strategie fest und weist die dafür notwendigen wichtigen Entwicklungsspielräume aus. Präzisiert werden sie in der parzellenscharfen Nutzungsplanung, die Zonenplan und Bauvorschriften grundeigentümerverbindlich festschreibt.

Die gesetzliche Basis für die Ortsplanung bilden das kantonale Raumentwicklungs- und Baugesetz vom 2. Mai 2010 und die kantonale Bauverordnung vom 23. Februar 2011, welche die Gemeinden verpflichten, einen kommunalen Richtplan zu erlassen und darauf abgestützt ihre bestehenden Zonenpläne und Bauordnungen mit einer Frist von fünf Jahren anzupassen (Art. 85 und 86 RBG).

Ortsplanung Phase 1 (2011–2013)

Richtplan (behördenverbindlich)		
Räumliches Leitbild		
Richtplan Siedlung	Richtplan Verkehr	Richtplan Landschaft

Ortsplanung Phase 2 (2013–2016)

Nutzungsplanung (eigentümerverbindlich)	
Zonenplanung Zonen im Baugebiet Zonen im Nichtbaugebiet	Bauordnung Zonenvorschriften Bauvorschriften

2.1.2 Gesamtsicht der Vorlage

Der vorliegende Entwurf zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung basiert im Wesentlichen auf dem durch die Gemeindeversammlung erlassenen Richtplan 2013. Die Gesamtrevision vereint die früheren vier Ortsplanungen und richtet die Bodennutzung und Bauvorschriften auf die aktuellen zukunftsorientierten Bedürfnisse aus. Mit den verschiedenen Grundlagenplanungen konnten darüber hinaus wichtige Planungspendenzen aufgearbeitet werden. Die Planung ist aus Sicht des Gemeinderats und der Planungskommission eine umfassende und ausgeglichene Gesamtvorlage.

Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan Siedlung im Massstab 1:5'000
- Plan der Änderungen Zonenplan Siedlung im Massstab 1:5'000
Dieser dient der Orientierung, ist nicht rechtsverbindlich und zeigt die einzelnen räumlichen Änderungen im Überblick auf.
- Zonenplan Landschaft im Massstab 1:10'000
- Zonenplan Gefahren im Massstab 1:5'000
- Bauordnung
- Planungsbericht
Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, ohne rechtliche Wirkung

Die Zonenpläne und der Planungsbericht sind aufgrund der Lesbarkeit und Grösse der Dokumente nicht im Memorial abgedruckt. Sie sind aber im Gemeindehaus Ennenda und auf der Webseite der Gemeinde Glarus jederzeit einsehbar.

Die Bauordnung ist im hinteren Teil des Memorials abgedruckt.

2.2 Ziele

Die Entwicklungsziele gemäss kommunalem Richtplan orientieren sich an den charakteristischen Stärken der Gemeinde Glarus.

Übergeordnete Entwicklungsziele

- **Attraktiver urbaner Kantonshauptort**
Glarus wird als attraktiver Wohnort, als starker traditioneller Wirtschaftsstandort und als Versorgungs-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Kulturzentrum für den ganzen Kanton gestärkt und weiterentwickelt.
- **Verkehrssystem der kurzen Wege**
Glarus entwickelt ein effizientes Verkehrssystem für alle Verkehrsarten.

Einbettung in die grandiose Landschaft

Glarus bewahrt seine hochwertige Kulturlandschaft und bietet ein vielfältiges Angebot an attraktiven Freiräumen innerhalb und ausserhalb der Siedlung.

Die Strategie und die langfristigen Ziele aus dem kommunalen Richtplan werden durch die parzellenscharfe Nutzungsplanung wie folgt präzisiert:

2.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen mit hoher Qualität

Ein wichtiges Ziel des Richtplans und der nun vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen unter gleichzeitiger Erhaltung und Förderung der Siedlungsqualität. Die wesentlichen Elemente der Innenentwicklung in der Vorlage sind:

- **Stärkung der Entwicklungsschwerpunkte** mit Einzonungen im Umfeld der Bahnhöfe Glarus und Ennenda
- **Gezielte, moderate Um- und Aufzonungen** in den Wohn- und Mischzonen
- **Optimale Bebaubarkeit der Bauzonenreserven** durch massgeschneiderte Bestimmungen.

2.2.2 Zusätzliche Kapazitäten für Wohnen und Arbeiten

Die Gemeinde Glarus verfolgt eine nachhaltige Gesamtentwicklung mit einem qualitativ orientierten Wachstum. Als Planungsgrundlage dient dabei ein moderater jährlicher Anstieg der Bevölkerung um 0.5–0.7%. Gemäss kommunalem Richtplan sind bis zum Jahr 2027 rund 13'900 Einwohner und 7'500 Beschäftigte zu erwarten. Bis zum Jahr 2030 sind es rund 14'100 Einwohner und 7'600 Beschäftigte. Das bedeutet, es müssen zusätzliche Kapazitäten für rund 1'500 Einwohner bereitgestellt werden. Für die zukünftige Anzahl Beschäftigter sind ausreichend Kapazitäten vorhanden. Raum für rund 830 Einwohner bieten die bereits bebauten Gebiete und die bestehenden Bauzonenreserven. Die bestehenden Bauzonen reichen trotz Massnahmen der Innenentwicklung aber nicht aus, um für die prognostizierten Einwohner genügend Wohnraum bereitzustellen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind also zusätzliche Kapazitäten für mindestens 670 Einwohner zu schaffen. Die 2014 in Kraft getretene Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes schränkt die Möglichkeit für Neueinzonungen jedoch stark ein: bis der Kanton den kantonalen Richtplan revidiert, gilt ein Bauzonenmoratorium.

Mit anderen Worten: Die Gemeinde kann nur so viele Bauzonen einzonen, wie an anderer Stelle durch Aus- und Umzonungen kompensiert werden können. Die Vorlage erfüllt diese Bedingung.

- **Die Gesamtrevision Nutzungsplanung schafft die räumlichen Kapazitäten für das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2030** mit Massnahmen der Innenentwicklung und massvollen Einzonungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

2.2.3 Schutz und Weiterentwicklung der Ortskerne / Förderung der Zentrumsentwicklung

Die Entwicklung der Ortskerne und der Innenstadt von Glarus sind wichtige Ziele des Richtplans. Folgende Massnahmen dienen ihrer Umsetzung:

- **Festlegung ortsspezifischer Kernzonen**
Neben den moderat gelockerten Massvorschriften dienen die Kernzonen weiterhin dem Erhalt der wichtigen Ortsbilder, der wertvollen Bauten, Gärten und Strassenräume und deren zeitgemässer Erneuerung. Die Kernzonen und die überlagernden Ortsbildschutzzonen sind abgestimmt mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS).
- **Festlegung einer überlagernden Innenstadtzone**
Sie dient der Stärkung des Hauptzentrums und verlangt an der Haupt-, Bahnhof-, Zaun-, Bank-, Gemeindehaus- und Schweizerhofstrasse, dass die Erdgeschosse publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten sind.
- **Spezielle Einkaufszonen in Netstal und Glarus**
Sie dienen der Stärkung des Zentrumsbereichs – in Netstal mit dem Wiggispark und in Glarus mit der Migros. In ihrer Ausdehnung entsprechen sie dem heutigen Bestand.
- **Anpassung des Baulinienplans für den Ortsteil Glarus**
an die aktuellen Gegebenheiten.
- **Revision der Bauordnung**
Überprüfung der Baumasse, Anpassung der Gebäudehöhen an die heutigen Bedürfnisse, Lockerung der Vorschriften für Dachausbauten.

2.2.4 Stärkung der Siedlungs- und Freiraumqualität

Wertvolle Freiräume in und ausserhalb der Siedlungen werden mit folgenden Massnahmen in ihrer Vielfalt erhalten und weiterentwickelt:

- **Festlegung von Grünzonen, Vorgartenbereichen, Garten- und Parkbereichen**
Parkanlagen, Uferbereiche, siedlungsnaher Erholungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Spielplätze sowie private Freiräume und Vorgärten werden erhalten und qualitätsorientiert weiterentwickelt.
- **Sicherung der Freizeitgärten in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung**

2.2.5 Schutz vor Naturgefahren

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung stellt den Schutz vor Naturgefahren innerhalb des Baugebiets mit folgenden Massnahmen sicher:

- **Ausscheidung von Gefahrenzonen**
gestützt auf die kantonalen Gefahrenkarten. Diese sind in einem separaten Plan in drei Gefahrenzonen differenziert. Diese Festlegungen stützen sich auf übergeordnete Vorgaben und Wegleitungen des Kantons.

2.2.6 Stärkung der naturnahen Erholung und des Tourismus

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung berücksichtigt mit folgenden Festlegungen die Bedürfnisse des Tourismus und der Naherholung:

- **Festlegung von Kern- und Zentrumszonen**
zur Förderung der Attraktivität der historischen Ortskerne und der Innenstadt.
- **Definition von Landschafts- und Naturschutzzonen und weitere Festlegungen zum Nichtbaugebiet**
zur Förderung einer attraktiven Kultur- und Berglandschaft.
- **Schaffung der neuen Tourismuszone**
zum Erhalt bestehender Berggastbetriebe und Campingplätze, die spezielle standortgebundene Funktionen einnehmen und nach Bedarf erneuert und innerhalb der Zonen massvoll erweitert werden können. Die Vorgaben für die weiteren Ausflugsgaststätten und Bergunterkünfte werden in der Zone für Ausflugsgaststätten geregelt.

2.2.7 Erhalt der wertvollen Landschafts- und Naturwerte

Mit geeigneten Bestimmungen wird dem Erhalt und Schutz der Landschaft gebührend Rechnung getragen:

- **Festlegung von Landschafts- und Naturschutzzonen bzw. Landschafts- und Naturobjekten**

Das neu erarbeitete kommunale Natur- und Landschaftsverzeichnis bildet für die Festlegungen in der Nutzungsplanung eine fundierte Basis.

2.2.8 Förderung der Land-, Alp- und Forstwirtschaft

Mit der starken Begrenzung der Siedlungsausdehnung durch die Siedlungsgrenzen im Richtplan und den durch Aus- und Umzonungen kompensierten neuen Bauzonen werden die Kulturlandschaft und die Nutzflächen der Landwirtschaft grossräumig erhalten. Ausserdem definiert die Nutzungsplanung gemäss kommunalem Richtplan entsprechende Zonen:

- **Festlegung von Land- und Alpwirtschaftszonen**
gestützt auf die Festlegung des Sömmerungsgebiets durch den Bund. Innerhalb des Sömmerungsgebiets entspricht die Grundnutzung im Zonenplan der Alpwirtschaftszone. Unterhalb des Sömmerungsgebiets werden die entsprechenden Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt.

2.2.9 Liberale Bauordnung und Qualitätsanforderungen

Die Bauordnung ist nach dem Grundsatz der 'Innenentwicklung mit Qualität' aufgebaut. Einerseits werden erweiterte bauliche Spielräume geschaffen, andererseits sorgen Vorschriften für die Einhaltung wichtiger Qualitätsvorgaben. Zu diesen Massnahmen gehören insbesondere:

- **Verzicht auf eine Ausnützungsziffer**
im ganzen Gemeindegebiet
- **Vorschriften zu Grünflächenziffer und Umgebungsgestaltung**
- **Kernzonenbestimmungen**
z.B. Lockerung der Dachvorschriften
- **Vorgaben für die Überbauungspläne**
zur Sicherung der Qualitätsanforderungen und des durchgrünten Siedlungsraums.

2.2.10 Ausgleich von Planungsmehr- und -minderwerten

Land, auf dem neu bauliche Nutzungen möglich sind, gewinnt an Wert. Damit die Öffentlichkeit als Ganzes von diesem Mehrwert profitiert, sieht das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) Mehrwertabgaben vor. Planungsvorteile werden gemäss Art. 5 RPG mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Bei Minderwerten entrichtet das Gemeinwesen eine entsprechende

materielle Entschädigung. So wird ein Planungswertausgleich gewährleistet und gleichzeitig die Ortsentwicklung aktiv gefördert.

Gestützt auf Art. 5 und Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und Art. 33 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes werden mit den Grundeigentümern bei Einzonungen und mehrwertrelevanten Umzonungen verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen. Dies ist insbesondere bei den grossen Umzonungsarealen der Fall. Zu diesen gehören u.a. das Möbelaerial Glarus, das Areal Kartonfabrik Ennetbühl und das Spälty-Areal Netstal/Riedern.

2.2.11 Schaffung einer Abbauzone und Sicherung der Rohstoffreserven für die Kalkfabrik Netstal AG

Zur Sicherung der Rohstoffreserven und des Weiterbetriebs der Kalkfabrik Netstal AG (KFN) sind in der Nutzungsplanung in den Gebieten Gründen/Bränntenwald und südlicher Elggis auf Boden der Gemeinde Glarus Abbauzonen vorgesehen, dies koordiniert und abgestützt auf das laufende, aufwändige Bewilligungsverfahren zur Erschliessung neuer Abbaugelände für die KFN (vgl. Art. 27 und 31 der Bauordnung und die Planbeilagen im Planaufgabeverfahren).

- Mittels eines Abbauvertrages zwischen der Gemeinde Glarus und der Kalkfabrik Netstal werden die detaillierten Bedingungen für einen Abbau in diesen beiden Gebieten geregelt. Das Eigentum des fraglichen Bodens bleibt bei der Gemeinde, das Recht des Abbaus der KFN wird mit einer grundbuchlichen Dienstbarkeit geregelt.
- Der Dienstbarkeitsvertrag liegt im Entwurf vor. Er basiert weitgehend auf dem bisherigen Abbauvertrag der früheren Gemeinde Netstal und der KFN. Die Eckpunkte sind die folgenden:
 - Die Abbauschädigung beträgt CHF 1.20 pro m³, indexiert nach dem Produzentenpreisindex B (ca. 100'000 bis 120'000 m³ pro Jahr).
 - Alle einschlägigen Gesetze sowie die Auflagen und Bedingungen sämtlicher behördlicher Bewilligungen sind integrierender Bestandteil des Abbauvertrages.
 - Die notwendigen Waldrodungsarbeiten werden durch die Gemeinde ausgeführt.
 - Die Rekultivierung des Abbaugeländes hat etappenweise und laufend zu erfolgen und wird durch eine Begleitkommission,

- gebildet aus Vertretern des Kantons, der Gemeinde und der KFN, überwacht.
- Die Abbauentzündung entspricht dem gleichen Preis wie im derzeit laufenden Vertrag. Er wurde durch eine unabhängige Beraterfirma im Auftrag beider Parteien ermittelt und beurteilt.
 - Der Abschluss eines solchen Abbauvertrages (Dienstbarkeitsvertrages) obliegt gestützt auf Art. 11 Abs. 1 lit. j und k der Gemeindeordnung aufgrund der Zeitdauer und des finanziellen Wertes des Vertrages der Gemeindeversammlung. Der effektive Abschluss des endgültigen Vertrages im Rahmen des Vollzuges der Nutzungsplanung soll dann aber durch den Gemeinderat erfolgen. Nachfolgend wird diese Übertragung der Kompetenz in Anwendung von Art. 11 Abs. 3 der Gemeindeordnung beantragt (siehe 2.7). Der vollständige Entwurf des Abbauvertrages

liegt während der Planauflegefrist ebenfalls im Gemeindehaus Ennenda auf.

2.3 Erarbeitungsprozess der Gesamtrevision Nutzungsplanung

2.3.1 Grundlagen der Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung ist auf dem breit abgestützten und demokratisch legitimierten Richtplan aufgebaut. Zum tragfähigen Fundament der Planung gehören weitere Teilplanungen, die sich in der Nutzungsplanung zu einem abgestimmten, zusammenhängenden Ganzen verbinden. So ergibt sich ein ausgereiftes Instrument für die zukunftsfähige Gemeindeentwicklung.

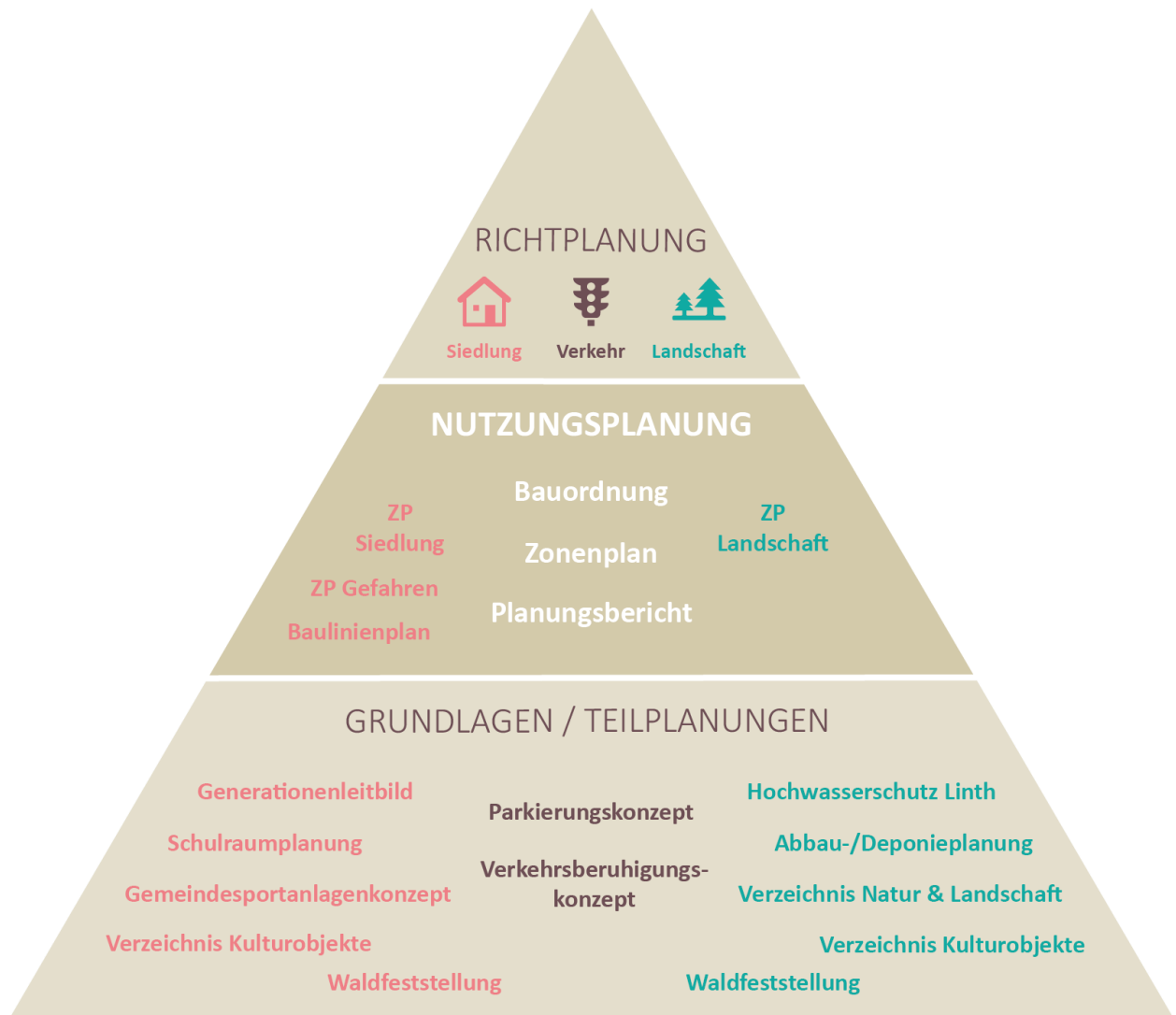


Abbildung 1: Übersicht Bestandteile Richt- und Nutzungsplanung sowie Grundlagen / Teilplanungen

Mit der Schulraumplanung und dem Gemeindefortsportanlagenkonzept wurden der Zustand und der Bedarf bei diesen öffentlichen Anlagen fundiert abgeklärt. Die Ergebnisse flossen in die Revision der Nutzungsplanung bei den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie den Sport- und Intensiverholungszone ein. Mit der Gewässerraumfestlegung erfolgte die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben des neuen eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes im Zonenplan. Das laufende Hochwasserschutzprojekt Linth erforderte die Festlegung von Grünzonen und Gewässerzonen entlang der Linth. Mit der Waldfeststellung wurden die Waldränder entlang der Bauzonen festgelegt. Die Waldfeststellung wird zusammen mit der Nutzungsplanung aufgelegt, das Verfahren richtet sich nach Art. 9 des kantonalen Waldgesetzes. Erstmals wurde gestützt auf

das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz für das ganze Gemeindegebiet ein nach einheitlichen Kriterien aufgebautes Natur- und Landschaftsverzeichnis erarbeitet. Dieses neue Verzeichnis fand seine Umsetzung im Zonenplan in den verschiedenen Schutzzonen und Natur- und Landschaftsobjekten. Schliesslich erfolgten verschiedene mit dem kantonalen und kommunalen Richtplan abgestimmte projektbezogene Abbau- und Deponieplanungen, die im Zonenplan Siedlung in den Abbauzonen und Deponiezonen ihren Niederschlag gefunden haben.

Diese Grundlagen liegen bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Die wesentlichen Informationen sind im Planungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 23. Juni 2016 aufgenommen.

2.3.2 Planungsablauf und Projektorganisation

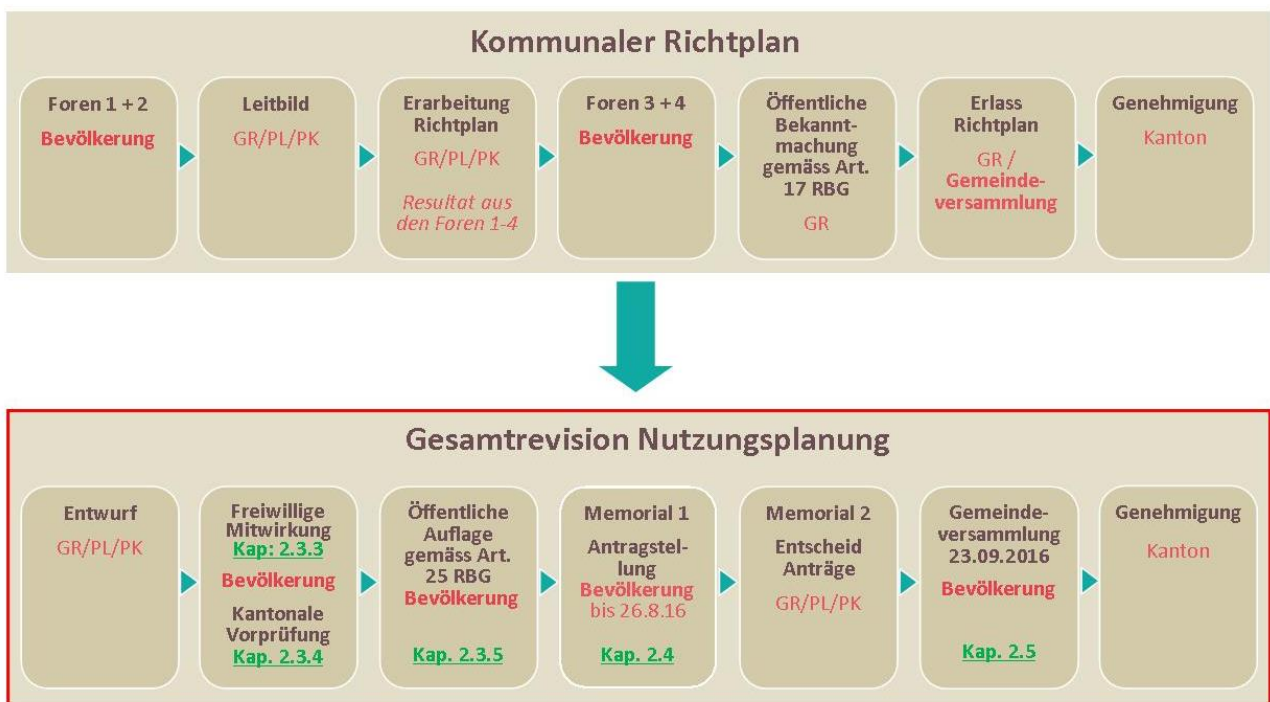


Abbildung 2: Prozess-Schema Richtplanung / Nutzungsplanung (unterstrichen: Kapitel des vorliegenden Memorials, GR: Gemeinderat, PL: Projektleitung, PK: Planungskommission)

Die Mitwirkung der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Foren bildete ein zentrales Prozesselement der Richtplanung. Und auch das vorliegende Dossier der Gesamtrevision Nutzungsplanung entstand in einem intensiven Prozess unter

breitem Einbezug der Bevölkerung. Der Gemeinderat als Auftraggeber war in alle wichtigen Fragen einbezogen.

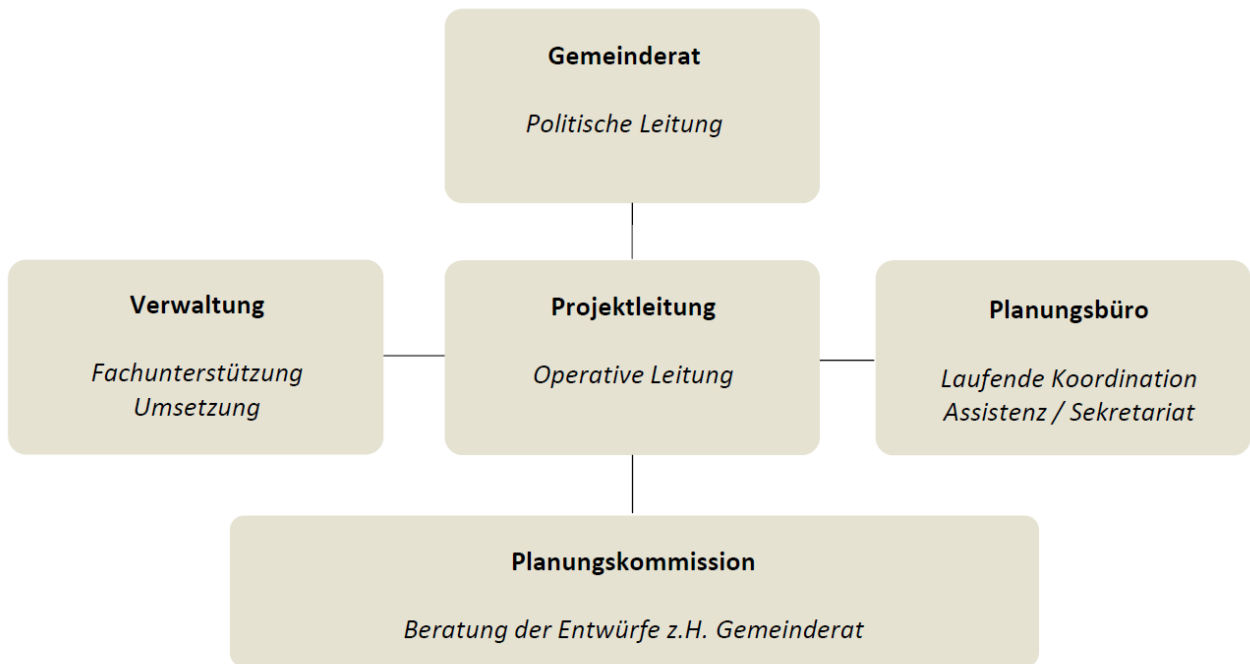


Abbildung 3: Projektorganisation

2.3.3 Freiwillige Mitwirkung als 1. Stufe der Mitwirkungsmöglichkeiten

Nach einem intensiven zweijährigen Entwurfsprozess – begleitet durch den Gemeinderat, die durch ihn eingesetzte Planungskommission und die Projektleitung – wurde die Gesamtrevision Nutzungsplanung vom 29. April bis 12. Juni 2015 der Bevölkerung zur freiwilligen Mitwirkung vorgelegt. Vorgängig lud der Gemeinderat am 28. April 2015 zur öffentlichen Informationsveranstaltung ein, in deren Rahmen er die Inhalte der Nutzungsplanung präsentierte. In einer besonderen Informationssitzung wurden die Landwirte einbezogen.

Die freiwillige Mitwirkung bot allen Interessierten und Betroffenen die Gelegenheit, Anliegen an die Revision einzubringen. Während dieser Zeit war das Dossier auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und lag im Gemeindehaus Ennenda zur Einsichtnahme auf. Öffentliche Sprechstunden dienten der individuellen Fragenbeantwortung.

Die freiwillige Mitwirkung wurde rege genutzt: 65 Mitwirkende haben Begehren gestellt. Die Vorschläge betrafen unter anderem die Anpassung der Bauordnung, etwa hinsichtlich Massvorschriften und Dachgestaltung. Von zentralem Interesse waren ausserdem die Anpassung der Natur-

schutz- und der Landschaftsschutzzonen sowie die Grünflächenziffer. Weitere Begehren zielten auf die Sicherung einer hohen Qualität in grösseren Arealen.

Im Auftrag des Gemeinderats haben Projektleitung und Planungskommission sämtliche Eingaben aus der Mitwirkung geprüft und festgestellt, welche Anliegen aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt werden können. Am 14. Januar 2016 hat der Gemeinderat zu den Ergebnissen der freiwilligen Mitwirkung Beschluss gefasst. Die Begehren und Entscheide sind in einem separaten Mitwirkungsbericht vom 1. Februar 2016 zusammengestellt.

2.3.4 Vorprüfung durch den Kanton

Parallel prüfte der Kanton die Vorlage im Detail und gab mit dem umfangreichen Vorprüfungsbericht vom 24. September 2015 die kantonale fachliche Stellungnahme ab. Der Kanton lobte das Vorgehen der Gemeinde, insbesondere den vorbildlichen Einbezug der Bevölkerung in den Planungsprozess: «Diese neue Planungskultur wird auch in der Nutzungsplanung weiterhin gepflegt. Die in den vergangenen Monaten und Jahren geleistete grosse Arbeit ist sehr positiv zu würdigen.»

2.3.5 Öffentliche Auflage im ordentlichen Verfahren und Behandlung der Einsprachen

Der Gemeinderat hat am 14. Januar 2016 das Dossier der Gesamtrevision Nutzungsplanung für die öffentliche Auflage gemäss Art. 25 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes freigegeben. Diese erfolgte vom 1. Februar bis 1. März 2016. Während dieser Zeit hatten alle Personen, die ein schutzwürdiges Interesse nachweisen können, die Gelegenheit, schriftlich Einsprache zu erheben. Das Dossier war während dieser Zeit auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet und lag im Gemeindehaus Ennenda auf. Zusätzlich fand am 26. Januar 2016 eine öffentliche Infoveranstaltung statt. Sie diente der Präsentation der Planungsinhalte und bot allen Interessierten die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Die Veranstaltung wurde von 60 Personen besucht.

Während der öffentlichen Bekanntmachung haben 45 Mitwirkende die Gelegenheit genutzt und insgesamt 111 Einzeleingaben eingereicht. Sie betrafen im Siedlungsgebiet insbesondere einzelne Um- bzw. Aufzonungen. Im Teil Landschaft gab die Methodik der Festlegung des Gewässerraums Anlass zu Diskussionen. Weitere Einsprachen bezogen sich auf einzelne Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen (siehe nachfolgende Ausführungen).

Am 12. Mai 2016 fällt der Gemeinderat die Einspracheentscheide. Sie waren Grundlage für die definitive Ausarbeitung der Nutzungsplanung. Sämtliche Einsprachen und deren Gemeinderatsentscheide können dem Bericht zu den Einsprachen vom 12. Mai 2016 entnommen werden. Auch dieser ist öffentlich einsehbar.

Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Aufgrund der öffentlichen Auflage vom 1. Februar bis 1. März 2016 und der eingegangenen Einsprachen sind insbesondere folgende Änderungen festzuhalten (nicht abschliessend):

Angepasste Zonierung für den Entwicklungsschwerpunkt bei der unteren Allmeind, Ennetbühls

Die Nutzung des Areals wurde aufgrund von Einsprachen, der vorgesehenen Umzonung des Weidmannareals und der inzwischen vorliegenden Erschliessungsabklärungen nochmals überprüft. Eine Mischnutzung ist im nördlichen Teil, angrenzend an das Weidmannareal und den vor-

gesehenen Linthsteg, sinnvoll. Im südlichen Teil empfiehlt sich hingegen eine reine Wohnnutzung (Lage, Wohnqualität und Erschliessung). Die zentrale Lage und das Gebot der haushälterischen Bodennutzung sprechen weiterhin für eine dreigeschossige Zone. Mit der Überbauungsplanpflicht wird die gute Einordnung in das umliegende Wohngebiet sichergestellt.

Auszonung Kernzone in Ennetbühls (Parzelle Nr. 1767)

Eine Überbauung oder ein Verkauf der Parzelle Nr. 1767 ist gemäss Eigentümer in den nächsten zwanzig Jahren nicht vorgesehen. Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz darf nur soviel Bauland ausgeschrieben werden, wie in den nächsten 15 Jahren benötigt wird. Aus diesem Grund wurde die Parzelle aus der Kernzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugeführt.

Mischzone WA2 für die Garage Röschmann AG

Das Areal wurde aufgrund der bestehenden und zukünftigen gewerblichen Nutzung von der Kernzone in die Mischzone WA3 umgezont. Aufgrund der Einsprachen wurde ein Kompromissvorschlag erarbeitet. Er sieht für den nördlichen Teil des Areals die Wohn- und Arbeitszone WA2 vor, die maximal zweigeschossige Bauten zulässt. Damit kann besser auf die umliegenden Bebauungshöhen Rücksicht genommen werden. Der südliche Teil bleibt in der Wohn- und Arbeitszone WA3.

Mischzone WA3 für das Areal Sauter Bachmann AG beim Bahnhof Netstal

Das Grundstück befindet sich heute in der Gewerbezone. Im ersten Entwurf der Nutzungsplanung (Stand Mitwirkung) wurde das Areal der Wohnzone zugeführt. Aufgrund der öffentlichen Auflage bzw. auf Einwendung des Grundeigentümers ist nun eine Mischzone WA3 vorgesehen. Diese Zonierung ist hinsichtlich der zentralen Lage zweckmässig.

Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus: keine offenen Dacheinschnitte auf der bedeutendsten Strassenseite

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes ist die Möglichkeit von Dacheinschnitten im Bereich der Kernzone Wiederaufbaugebiet nicht denkbar. Die Bestimmungen der Bauordnung wurden dementsprechend ergänzt.

Kleinere Anpassungen der Natur- und Landschaftsschutzzone

Auf die Festlegung von einzelnen Naturschutzzonen wurde teilweise auf Antrag der Grundeigen-

tümer verzichtet, da es sich gemäss Inventarisierung nicht um einen durch übergeordnete Gesetze zwingend zu schützenden Pflanzenbestand (NHG) handelt. Im Gegenzug erfolgte die Aufnahme einer neuen Naturschutzzone (Gebiet Wuest). Im Gebiet Herrliberg wurde die Landschaftsschutzzone im südöstlichen Bereich leicht reduziert.

Kleinere Anpassungen der Gewässerraumzone

Die Gewässerraumzone wurde aufgrund von geänderten Ausgangslagen und aktuellen kantonalen Grundlagen an gewissen Stellen leicht verbreitert (z.B. Abstimmung auf Revitalisierungsplanung Rollengut). Beim oberen Teil der Kasparrunse wurde andererseits auf eine Gewässerraumzone verzichtet (sehr kleines Gewässer gemäss kantonalen Vorgaben).

2.3.6 Beschluss und Genehmigung der Nutzungsplanung

Am 23. Juni 2016 hat der Gemeinderat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Beschlussfassung freigegeben, die durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 erfolgen soll. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung erfolgt das Rechtsmittelverfahren mit öffentlicher Publikation und einer Beschwerdefrist von 30 Tagen. Gleichzeitig wird die Nutzungsplanung für die Eingabe an das kantonale Departement Bau und Umwelt vorbereitet. Nach Genehmigung durch den Kanton dient die Nutzungsplanung als grundeigentümergebundenes Planungsinstrument.

2.4 Anträge zuhanden der Gemeindeversammlung

Das vorliegende Memorial (1. Teil) fasst die wichtigsten Inhalte der Nutzungsplanung zusammen. Ab 28. Juli 2016 liegt das vollständige Dossier Gesamtrevision Nutzungsplanung im Gemeindehaus Ennenda zur Einsichtnahme auf. Alle Unterlagen sind unter www.gemeinde.glarus.ch (Ortsplanung) aufgeschaltet.

Anträge zuhanden der a.o. Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 müssen gestützt auf Art. 17 der Gemeindeordnung bis spätestens **26. August 2016** schriftlich bei der Gemeindekanzlei Glarus, Gemeindehausplatz 5, 8750 Glarus eingereicht werden. Ein Beschrieb, welche Anträge zulässig sind, sowie eine Wegleitung zum

Vorgehen für die Antragsstellung sind in den Kapiteln 2.4.1 und 2.4.2 beschrieben.

An der Gemeindeversammlung vom 23. September 2016 entscheiden die Stimmberechtigten über die Gesamtrevision Nutzungsplanung und damit auch über die bis am 26. August 2016 schriftlich eingereichten Anträge.

2.4.1 Zulässige Anträge

Anträge zur Änderung der Gesamtrevision Nutzungsplanung können ausschliesslich zu den folgenden, eigentümergebundenen Planungsinstrumenten gestellt werden:

- Zonenplan Siedlung 1:5'000
- Zonenplan Landschaft 1:10'000
- Zonenplan Gefahren 1:5'000
- Bauordnung

2.4.2 Vorgehen zum Einreichen von Anträgen zuhanden der a.o. Gemeindeversammlung vom 23. September 2016

Während der öffentlichen Auflage vom 28. Juli bis zum 26. August 2016 können zur Nutzungsplanung Anträge gestellt werden. **Die Anträge sind schriftlich bis am 26. August 2016 bei der Gemeindekanzlei Glarus, Gemeindehausplatz 5, 8750 Glarus, einzureichen** (es gilt das Datum des Poststempels, A-Post).

Allfällige Antragsteller und Antragstellerinnen werden gebeten, ihre Anträge so früh als möglich mit einer Begründung einzureichen. Die Anträge werden gesammelt und zusammen mit einer Stellungnahme des Gemeinderats im 2. Teil des Memorials erfasst. Alle Haushaltungen erhalten den 2. Teil des Memorials bis Mitte September 2016 zusammen mit dem Stimmrechtsausweis.

Gemäss Art. 17 Abs. 2 der Gemeindeordnung sind Anträge an der Gemeindeversammlung selbst nur noch zulässig, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem rechtzeitig vorgängig eingereichten Antrag stehen. Allfällige an der Gemeindeversammlung neu eingereichte Anträge werden nicht Teil der Verhandlungen sein.

Art. 17 Vorgängige Einreichung von Anträgen (GO)

- ¹ Der Gemeinderat kann bei komplexen Vorlagen beschliessen, dass Anträge auf Abänderung vor der Versammlung dem Gemeinderat begründet einzureichen sind (Art. 52 Abs. 1 Gemeindegesetz).

^{1a} Die betreffenden Vorlagen müssen unter Ansetzung einer Frist von vier Wochen zur Antragsstellung öffentlich bekannt gemacht werden.

² In einem solchen Fall sind Anträge an der Gemeindeversammlung selber nur noch zulässig, soweit sie in unmittelbarem Zusammenhang mit einem rechtzeitig vorgängig eingereichten Antrag stehen.

2.5 Ablauf an der Gemeindeversammlung

Zu Beginn der Versammlung wird der Gemeindepräsident den genauen Ablauf erläutern.

Unter Traktandum 2 wird die Nutzungsplanung kurz vorgestellt. Anschliessend werden jene Anträge behandelt, die im Vorverfahren zur Antragsstellung an die Gemeindeversammlung (siehe Kästchen unter 2.4.2) gestellt werden. Der Gemeindepräsident wird die eingereichten Anträge und die Stellungnahme des Gemeinderates kurz zusammenfassen. Dann wird der Gemeindepräsident durch die eingereichten Anträge führen und das Wort zu jedem dieser Anträge freigeben. Die Gemeindeversammlung fasst auf der Grundlage der durch das kantonale Gemeindegesetz vorgegebenen Verfahrensabläufe zu jedem eingereichten Antrag sowie zu den Anträgen des Gemeinderates Beschluss.

Der Ablauf der Gemeindeversammlung wird durch die Anträge, welche zuhanden der Gemeindeversammlung eingereicht werden, wesentlich mitbestimmt. Der 2. Teil des Memorials, in dem alle eingereichten Anträge zusammen mit einer Stellungnahme des Gemeinderats abgedruckt sein werden, wird allen Haushaltungen bis Mitte September 2016 zugestellt.

Anlässlich seiner Sitzung vom 23. Juni 2016 hat der Gemeinderat gestützt auf Art. 58 Abs. 2 des kantonalen Gemeindegesetzes beschlossen, bei Bedarf auch nicht stimmberechtigte Sachverständige (Fachexperten) anzuhören.

2.6 Erwägungen des Gemeinderats

Raumplanung ist weit mehr als Planung des Raums. Sie bestimmt die Zukunft der Gemeinde massgeblich mit.

Seit 2011 bilden die vier ehemaligen Gemeinden Netstal, Glarus, Riedern und Ennenda zusammen

die Einheitsgemeinde Glarus. Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, eine qualitätsbewusste, zukunftsorientierte Entwicklung unserer jungen Gemeinde zu fördern. Die in den letzten fünf Jahren erarbeitete Ortsplanung setzt den planungsrechtlichen Rahmen für eine zukunftsgerichtete Strategie. Sie vereint die vier ehemaligen Ortsteile, fördert aber gleichzeitig auch ihre Eigenständigkeit und ihren individuellen Charakter. 2013 hat die Gemeindeversammlung mit dem Erlass des kommunalen Richtplans den Grundstein entsprechend gelegt.

Die in den letzten drei Jahren erarbeitete Nutzungsplanung setzt den kommunalen Richtplan konsequent um.

Sie stützt sich auf die kantonale Gesetzgebung, berücksichtigt die kommunalen Grundlagenplanungen und vereinigt die früheren vier Ortsplanungen. Die Vorlage ist auf unsere Verhältnisse angepasst und geeignet, die Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft auf die zukünftigen Bedürfnisse unserer Einwohner, der Wirtschaft und unserer Gäste abzustimmen.

Auch die vorliegende Nutzungsplanung entstand in einem intensiven, breit abgestützten Bearbeitungsprozess.

Es galt, die vielfältigen Aspekte und Ansprüche intensiv zu diskutieren, abzuwägen und wo immer möglich zu vereinen. Gleichzeitig hat der umsichtig geführte Planungsprozess eine Zusammenarbeits- und Vertrauenskultur geschaffen, deren Bedeutung über die erste Ortsplanung hinausweist.

2.7 Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung gestützt auf Art. 27 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes, in Verbindung mit Art. 11, 12 und 17 der Gemeindeordnung, die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Glarus unverändert zu erlassen. Dieser Beschluss beinhaltet:
 - a. die Genehmigung des Zonenplans Siedlung
 - b. die Genehmigung des Zonenplans Landschaft
 - c. die Genehmigung des Zonenplans Gefahren
 - d. die Genehmigung der Bauordnung.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige Anpassungen der Gemeindeversammlung an der Nutzungsplanung entsprechend einzuarbeiten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieser Beschlüsse, inkl. dem Abschluss eines Abbauvertrages mit der Kalkfabrik Netstal AG, beauftragt.

Hinweis:

Die Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission zu den Anträgen des Gemeinderates wird Bestandteil des 2. Teil des Memorials sein. Der 2. Teil des Memorials, in dem alle eingereichten Anträge der Stimmberechtigten zusammen mit einer Stellungnahme des Gemeinderats abgedruckt sein werden, wird allen Haushaltungen bis Mitte September 2016 zugestellt.

Vom 28. Juli 2016 bis zum 26. August 2016 liegt das vollständige Dossier der Gesamtrevision Nutzungsplanung im Gemeindehaus Ennenda zur Einsichtnahme auf. Die Unterlagen können während den Öffnungszeiten der Gemeinde eingesehen werden:

Mo - Mi, Fr: 08.00 - 12.00 und 13.30 - 17.00 Uhr
Do: 08.00 - 12.00 und 13.30 - 18.00 Uhr

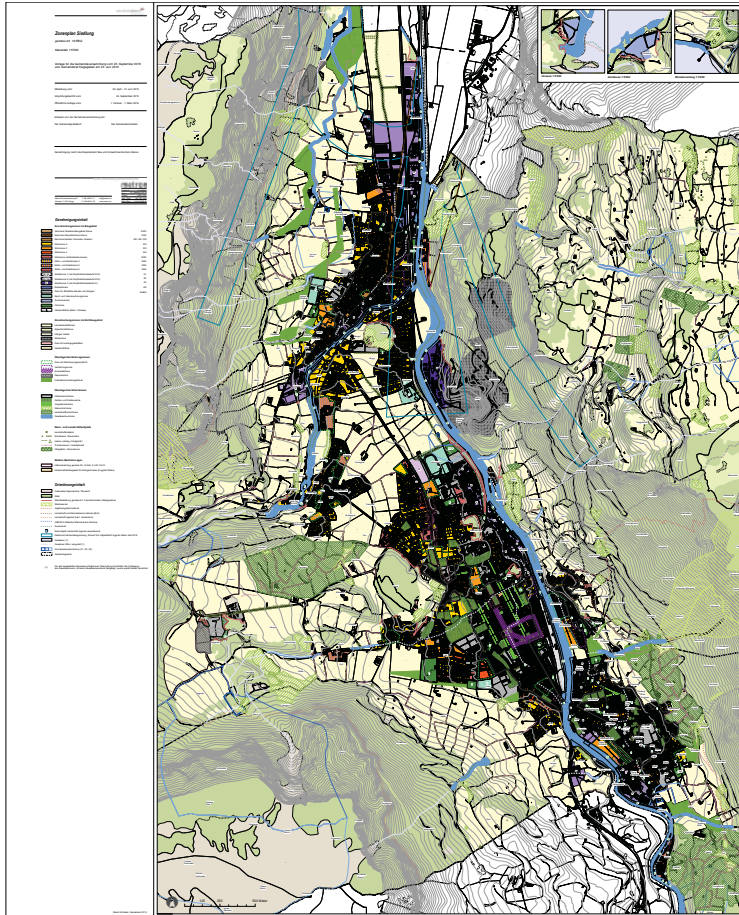
Ausserdem sind alle Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde Glarus (www.gemeinde.glarus.ch - Ortsplanung) aufgeschaltet.

Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Zonenplan Gefahren

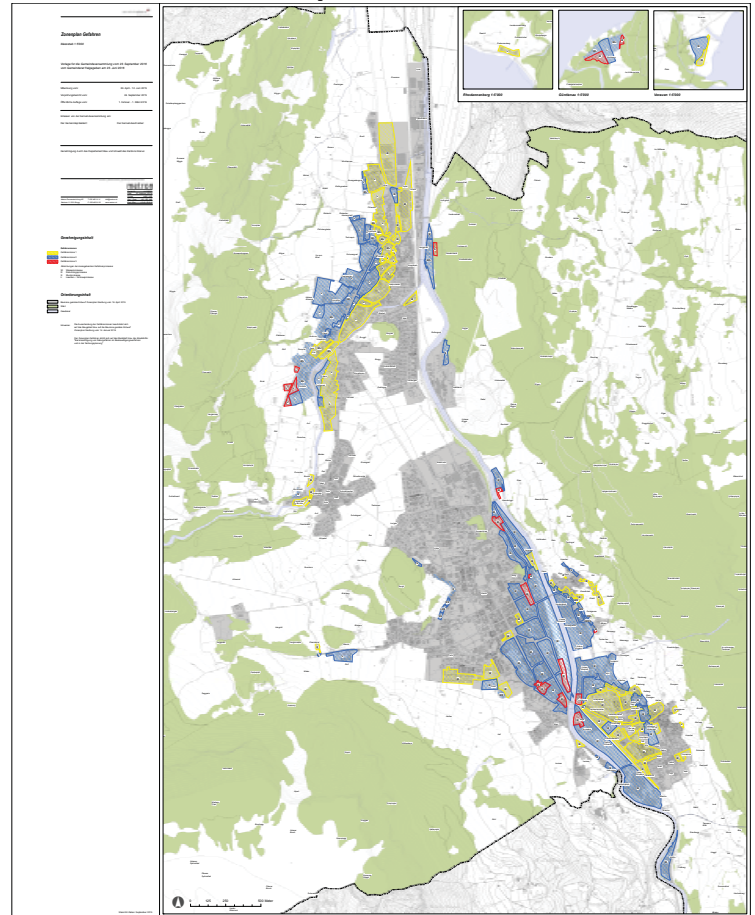
Einsehbar auf der Homepage der Gemeinde Glarus und im Gemeindehaus Ennenda
(während den Öffnungszeiten)

Bauordnung im Memorial abgebildet

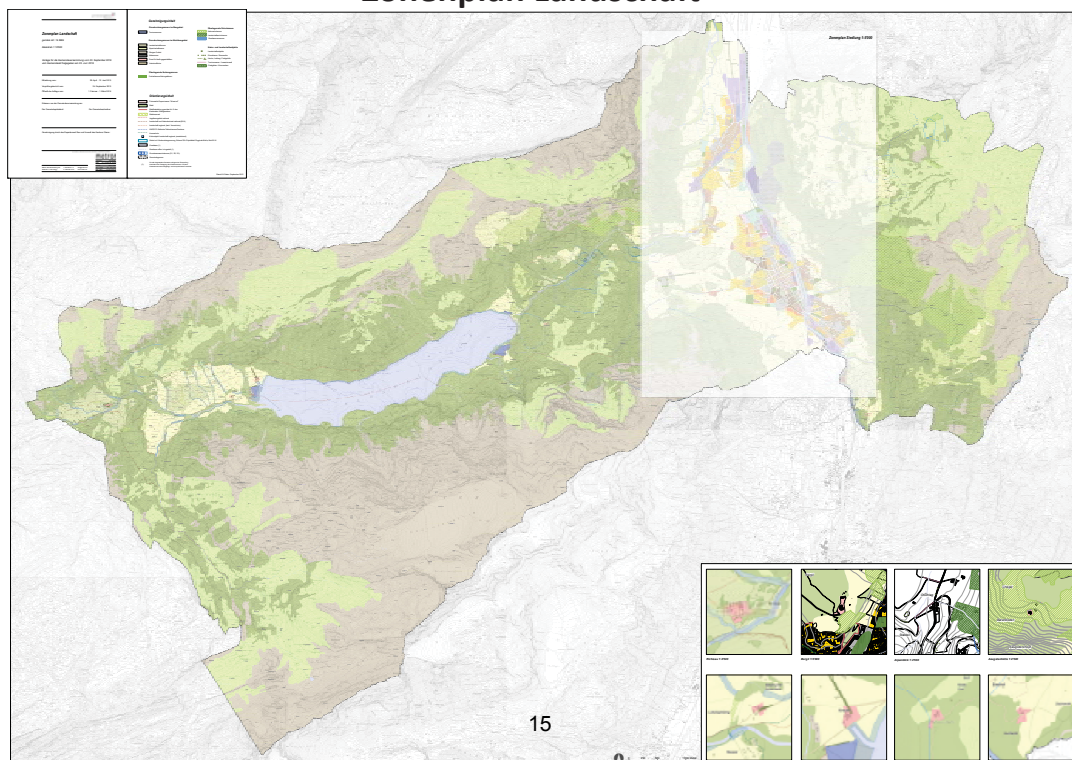
Zonenplan Siedlung



Zonenplan Gefahren



Zonenplan Landschaft



Bauordnung

gemäss Art. 18 RBG

*Vorlage für die Gemeindeversammlung vom 23. September 2016
vom Gemeinderat freigegeben am 23. Juni 2016*

Mitwirkung vom: 29. April - 12. Juni 2015

Vorprüfungsbericht vom: 24. September 2015

Öffentliche Auflage vom: 1. Februar - 1. März 2016

Erlassen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindegeschreiber:

Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt
des Kantons Glarus:

metron

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

23. Juni 2016, JKL/BS F:\DATEN\M412\085-00\04_BERT_BAUORDNUNG\BO_GLARUS_160623.DOCX

Inhalt

	Seite
1. Zweck, Geltungsbereich, übergeordnetes Recht.....	5
Art. 1 Zweck.....	5
Art. 2 Geltungsbereich, übergeordnetes Recht.....	5
2. Raumplanung	6
2.1 Allgemeine Festlegungen.....	6
2.1.1 Planungsziele und Planungsgrundsätze	6
Art. 3 Planungsziele und Planungsgrundsätze	6
2.1.2 Planungsmittel.....	7
Art. 4 Zonenplan	7
Art. 5 Reglemente und Verordnungen	7
Art. 6 Kooperative Verfahren	7
Art. 7 Verträge und Planungswertausgleich.....	7
2.1.3 Zuständigkeit.....	7
Art. 8 Gemeindeversammlung	7
Art. 9 Gemeinderat.....	8
Art. 10 Baukommission.....	8
Art. 11 Gestaltungskommission	8
2.2 Zonenvorschriften	9
2.2.1 Grundnutzungszone im Baugebiet.....	9
Art. 12 Zonenübersicht und Grundmasse	9
<i>Kernzonen</i>	11
Art. 13 Zweck.....	11
Art. 14 Dachform und Dachgestaltung	11
Art. 15 Vorspringende Gebäudeteile.....	12
<i>Wohnzonen</i>	12
Art. 16 Grünflächenziffer.....	12
Art. 17 Wohnzonen W2, W3, W4	12
Art. 18 Wohnzone mit Bestandsvolumen.....	12
<i>Mischzonen für Wohnen und Arbeiten</i>	13
Art. 19 Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4	13
<i>Arbeitszonen</i>	13
Art. 20 Arbeitszonen A1, A2, A3	13
Art. 21 Einkaufszone.....	14
<i>Zonen mit öffentlichen Zwecken</i>	14
Art. 22 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14

Art. 23 Sport- und Intensiverholungszone.....	15
Art. 24 Tourismuszone	15
Art. 25 Verkehrsfläche	15
<i>Grünzonen</i>	16
Art. 26 Grünzone	16
2.2.2 Grundnutzungszone im Nichtbaugelände.....	16
Art. 27 Zonenübersicht.....	16
Art. 28 Landwirtschaftszone	16
Art. 29 Alpwirtschaftszone	16
Art. 30 Übriges Gebiet.....	17
Art. 31 Abbauzone	17
Art. 32 Zone für Ausflugsraststätten.....	17
2.2.3 Überlagernde Nutzungszonen.....	17
Art. 33 Zone mit Überbauungsplanpflicht.....	17
Art. 34 Verdichtungszone.....	18
Art. 35 Innenstadtzone.....	18
Art. 36 Deponiezone	18
Art. 37 Freihaltezone Naturfahren.....	19
2.2.4 Überlagernde Schutz-, Gefahren- und Gewässerschutzzonen	19
Art. 38 Ortsbildungszone.....	19
Art. 39 Garten- und Parkbereiche.....	20
Art. 40 Vorgartenbereiche	20
Art. 41 Naturschutzzone	21
Art. 42 Landschaftsschutzzone	21
Art. 43 Gefahrenzone.....	22
Art. 44 Gewässerschutzzone	23
Art. 45 Schützenswerte Kulturobjekte	23
Art. 46 Natur- und Landschaftsobjekte.....	23
2.3 Sondernutzungspläne	24
2.3.1 Baulinienplan.....	24
Art. 47 Baulinienplan Ortsteil Glarus	24
2.3.2 Überbauungsplan.....	24
Art. 48 Mindestarealgröße.....	24
Art. 49 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise bei Überbauungsplänen	25
Art. 50 Arealabgrenzung, Landumlegung	25
Art. 51 Grundbucheintrag, Übersicht Überbauungspläne	25

3. Materielles Baurecht26

3.1 Abmessungen und Immissionstoleranzen.....26

Art. 52 Klein- und Nebenbauten.....26

Art. 53 Anbauten.....26

Art. 54 Untergeschosse26

Art. 55 Dachgeschosse.....26

Art. 56 Attikageschosse26

Art. 57 Unterniveaubauten.....27

Art. 58 Vorspringende Gebäudeteile.....27

Art. 59 Störmass von Betrieben27

3.2 Bau- und Schutzvorschriften28

3.2.1 Anforderungen an Bauten und Anlagen28

Art. 60 Bauliche Mindestdichte28

Art. 61 Ausführung der Bauten28

Art. 62 Energieeffizienz.....29

Art. 63 Dachformen.....29

Art. 64 Dachgestaltung29

3.2.2 Umgebungsgestaltung29

Art. 65 Öffentlicher Raum29

Art. 66 Qualitative Anforderungen Umgebung30

Art. 67 Spiel- und Erholungsflächen30

Art. 68 Lichtemissionen.....30

3.2.3 Sicherheit und Hygiene.....31

Art. 69 Ausrichtung der Wohnungen.....31

Art. 70 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume.....31

3.2.4 Ausstattung32

Art. 71 Velos, Kinderwagen32

Art. 72 Ausfahrten, Sichtweiten.....32

4. Formelles Baurecht.....33

4.1 Baubewilligungsverfahren33

Art. 73 Bauberatung.....33

Art. 74 Bauermittlung33

Art. 75 Baugesuch33

Art. 76 Baufreigabe.....33

4.2 Umgebungsplan.....34

Art. 77 Umgebungsplan34

4.3 Fachgutachten und Konkurrenzverfahren34

4.4 Art. 78 Fachgutachten und Konkurrenzverfahren34

Vollzugsrichtlinien, Gebühren.....35

Art. 79 Vollzug / Benützung des öffentlichen Grundes.....35

Art. 80 Gebühren35

4.5 Rechtsmittelverfahren35

Art. 81 Rechtsschutz35

5. Schluss- und Übergangsbestimmungen.....36

Art. 82 Antragstellung36

Art. 83 Inkrafttreten36

Art. 84 Kommunal geschützte Kulturobjekte.....36

Art. 85 Aufhebung bisherigen Rechts36

6. Anhang.....39

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

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.

Zweck

Art. 2

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

Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

☞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 Planungsziele und Planungsgrundsätze

Art. 3

¹ Die räumliche Gemeindeentwicklung richtet sich nach folgenden Zielen und Grundsätzen:

Planungsziele und -grundsätze

- 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

¹ Ergänzend zur vorliegenden Bauordnung gelten nachfolgende Zonenpläne:

Zonenplan

- Zonenplan Siedlung 1:5'000
- Zonenplan Landschaft 1:10'000
- Zonenplan Gefahren 1:5'000

Art. 5

¹ Die detaillierte Umsetzung der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben und Verfahren sowie die Festlegung der Gebühren erfolgt in Reglementen und Verordnungen gemäss Gemeindeordnung.

Reglemente und Verordnungen

Art. 6

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

Kooperative Verfahren

20

Art. 7

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.

Verträge und Planungswertausgleich

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 zu verwenden.

2.1.3 Zuständigkeit

Art. 8

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

Gemeindeversammlung

Art. 9

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

Gemeinderat

² Der Gemeinderat ist zuständig:

- Für geringfügige Änderungen des Zonenplans bis 150 m² (z.B. Anpassungen an die amtliche Vermessung oder Grenzbereinigungen bei Strassenprojekten). Bei Einsprachen während der öffentlichen Auflage gemäss Art. 25 RBG sind diese Änderungen der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.
- Für den Erlass und die Änderung der Sondernutzungspläne gemäss Kapitel 2.3.
- Für Ausnahmewilligungen gemäss Art. 60 RBG.

Art. 10

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.

Baukommission

² Ausführendes Organ der gemeinderätlichen Baukommission ist die zuständige Hauptabteilung der Gemeinde Glarus.

Art. 11

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

Gestaltungskommission

- Beurteilung von Überbauungsplänen und daraus folgenden Projekten, Beurteilung von Projekten mit Überbauungsplanpflicht (Art. 46 RBG)
- Beurteilung der geforderten "guten Gesamtwirkung" (Art. 47 Abs. 1 RBG und Art. 67 BauV)

² Gemäss Handlungsanweisung Objekt 4.6, Kommunaler Richtplan, wird die Gestaltungskommission zudem durch die Baukommission beigezogen bei:

- Überbauungsplänen und daraus folgenden Projekten in den Wohn-, Misch-, Kern- und Einkaufszonen
- Projekten in verdichteter Bauweise in Verdichtungszone gemäss Art. 34 dieser Bauordnung
- Projekten an städtebaulich wichtigen Lagen

2.2 Zonenvorschriften

2.2.1 Grundnutzungszone im Baugebiet

Art. 12

1 Der Zonenplan scheidet folgende Grundnutzungszone im Baugebiet aus:

	Lärmempfindlich-keitsstufe nach LSV	Vollgeschosse	Fassadenhöhe [m] traufseitig / ohne Attika	Gesamthöhe [m]	Maximale Gebäudelänge [m]
Kernzonen					
Kernzone Wiederaufbaubereich Glarus (KWG)	III	3 4 ⁽¹⁾	11.0 13.5	-	0
Kernzone Altkernzone Glarus (KAG)	III	3 ⁽²⁾	10.5	-	0
Kernzone Netstal (KN)	III	3	10.5	-	0
Kernzone Riedern (KR)					
Kernzone Eimenda (KE)					
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	0	0	0	0
Mischzonen für Wohnen und Arbeiten					
Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)	III	2	7.5 ⁽³⁾	11.5 ⁽³⁾	45.0
Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	III	3	10.0 ⁽³⁾	13.5 ⁽³⁾	45.0
Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)	III	4	13.0 ⁽³⁾	16.5 ⁽³⁾	45.0
Arbeitszonen					
Arbeitszone 1 (A1)	⁽⁴⁾	-	10.0	16.0	0
Arbeitszone 2 (A2)	⁽⁴⁾	-	15.0	21.0	0
Arbeitszone 3 (A3)	⁽⁴⁾	-	0	0	0
Einkaufszone (AE)	III	-	0	0	0
Zonen mit öffentlichen Zwecken					
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zoeba)	II	0	0	0	0
Sport- und Intensiverholungszone	III	0	0	0	0
Tourismuszonen	II	3	10.0	13.5	45.0

Zonenübersicht und Grundmasse

	Lärmempfindlich-keitsstufe nach LSV	Vollgeschosse	Fassadenhöhe [m] traufseitig / ohne Attika	Gesamthöhe [m]	Maximale Gebäudelänge [m]
Verkehrsfläche (Bahn / Strasse)	III	-	-	-	-
Grünzonen					
Grünzone	III	-	-	-	-

⁽¹⁾ In der Kernzone Wiederaufbaubereich ist im Baulinienplan Ortssteil Glarus geregelt, wo 4 Vollgeschosse zulässig sind. Bei Eckbauten gilt das höhere Mass bis zu einer Bautiefe, welche im Bau-geschungsverfahren festzulegen ist.

⁽²⁾ In der Kernzone Altkernzone kann im Umfeld von bestehenden viergeschossigen Bauten ein zusätzliches Vollgeschoss (max. 13.5 m Fassadenhöhe) im Einzelfall beantragt werden.

⁽³⁾ Bei gewerblich genutzten Erdgeschossen kann in der Mischzone für Wohnen und Arbeiten die definierte Fassaden- und Gesamthöhe um maximal 1.5 m erhöht werden.

⁽⁴⁾ Lärmempfindlichkeitsstufen in Arbeitszonen werden nach Gebiet im Zonenplan Siedlung festgelegt.

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

³ Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe gilt traufseitig bzw. ohne Attikage-schoss. 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.

⁴ Gesamthöhe: Bei Grundstücken mit einer Hangneigung von 10-20 % erhöht sich die Gesamthöhe bei Satteldächern um 0.5 m. Bei Grundstücken mit ei-ner Hangneigung von mehr als 20 % erhöht sich die Gesamthöhe bei Sattel-dächern um 1.0 m.

⁵ Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. In den Kernzonen ist zudem die geschlossene Bauweise möglich. Der Entscheid zur offenen oder geschlos-senen Bauweise in den Kernzonen hat sich, vorbehältlich der Regelungen im Baulinienplan, nach der im unmittelbaren Umfeld vorherrschenden Bauweise zu richten.

⁶ Bei Bauvorhaben innerhalb des im Zonenplan Siedlung bezeichneten Hindernisfreiheitgebiets für Anflugschneise (Flugplatz Mollis) kann die Baukommission ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG verlangen.

Kernzonen

Art. 13

Zweck

¹ Die Kernzonen dienen der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der historisch wertvollen charakteristischen Ortskerne sowie der Förderung attraktiver Zentrumsgebiete. Dem Hauptzentrum der Gemeinde und des Kantons mit vielfältigen Zentrumsfunktionen und Einkaufsmöglichkeiten kommt dabei besondere Bedeutung und Förderung zu.

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

Art. 14

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. Dachzinnen über Sattel- und Walmdächer sind in der Kernzone Wiederaufbaugebiet zulässig.

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. In der Kernzone Wiederaufbaugebiet Glarus (KWG) sind auf der bedeutendsten Strassenseite keine offenen Dacheinschnitte zulässig.

³ Zur Verbesserung der Einpassung kann eine Gliederung verlangt werden. Dachaufbauten können fassadenbündig angeordnet werden.

⁴ In der Kernzone Wiederaufbaugebiet ist die Traufe auf der bedeutendsten Strassenseite durchgehend zu gestalten.

Art. 15

Vorspringende Gebäudeteile

¹ Abweichend von den Vorschriften nach Art. 58 dieser Bauordnung sind strassenseits 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. 16

Grünflächenziffer

¹ In allen Wohnzonen gilt eine Grünflächenflächenziffer von 0.35. Bei einer Reihenhausbauung kann die Grünflächenziffer um 0.05 reduziert werden.

² Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

³ 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. 17

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 Die Wohnnutzung hat mindestens 50% der anrechenbaren Geschossfläche nach Art. 63 BauV zu betragen.

Art. 18

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 Sanitärbauten sind zulässig.

² Kleinere ergänzende An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zulässig.

³ 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.

⁴ Bei Ersatzneubauten und Nachverdichtung ist ein Überbauungsplan zu arbeiten.

⁵ Bei Ersatzneubauten und Fassadensanierungen ist eine besonders gute Gesamtwirkung der Volumen, Erscheinung, Farbwahl, Freiräume und Er-schlussungsanlagen zu erreichen.

Mischzonen für Wohnen und Arbeiten

23

Art. 19

¹ Der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht gestattet.

² Verkaufsflächen über 500 m² pro Gebäude oder Betrieb sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

³ Bei reinen Gewerbebauten kann eine Länge über 45 m bewilligt werden, wenn eine gute architektonische Lösung vorgelegt wird.

Arbeitszonen

Art. 20

¹ In den Arbeitszonen A1 und A2 sind ergänzend zu den nach Art. 12 BauV zulässigen Bauten auch nicht lärmempfindliche soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig.

² Die Arbeitszone A3 ist für Bauten und Anlagen für den Materialabbau, die Verarbeitung und den Vertrieb bestimmt.

³ Freistehende Wohnbauten sind nicht zulässig.

⁴ Verkaufsflächen über 500 m² pro Gebäude oder Betrieb sind nur im Zusammenhang mit der Produktion oder Dienstleistungen vor Ort zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind nicht zulässig.

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 zonen gemässen Grundmassen bewilligen, falls dies betrieblich erforderlich ist und eine überzeugende Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird.

Art. 21

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

² Freistehende Wohnbauten sind nicht zulässig.

³ Verkaufsflächen über 500 m² 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.

Zonen mit öffentlichen Zwecken

Art. 22

¹ Bebauung, Freiräume und Erschliessung sind optimal auf die jeweilige Nutzung auszurichten und Bauvorhaben haben eine besonders gute Gesamtwirkung zu erreichen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Arbeitszonen A1, A2, A3

Wohn- und Arbeitszonen WA3 und WA4

Art. 23

¹ Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Zweckbestimmung im Anhang.

**Sport- und
Intensiv-
erholungszone**

Art. 24

¹ Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen der Tourismus- und Erholungszone bestimmt.

Tourismuszone

² In der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannenberg 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) Parkplätze für Gäste und Betriebsangehörige sowie Spiel- und Erholungseinrichtungen

³ Die Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauren sind für die erforderlichen Bauten und Anlagen eines Campingplatzes bestimmt. Der Saisonbetrieb ist auf die sichere Erreichbarkeit und gefahrenlose Nutzung des Campingplatzes abzustimmen. Die Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind einzuhalten.

⁴ Sowohl in der Tourismuszone beim Gebiet Rhodannenberg als auch in den Tourismuszonen der Campingplätze Güntlenau und Vorauren ist als Grundlage für Neubauten und wesentliche Änderungen ein Überbauungsplan zu erstellen. Bei geringfügigen Anpassungen kann die zuständige Baubehörde auf die Erarbeitung eines Überbauungsplans verzichten. Nicht zulässig sind die Neuerstellung und die Umnutzung bestehender Bauten zu Ferienwohnungen oder die Dauervermietung von Wohnungen und Appartements.

Art. 25

¹ Die Verkehrsflächen werden nach ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb des Baugebiets unterschieden.

Verkehrsfläche

² Für die Verkehrsflächen gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Grünzonen

Art. 26

¹ Die zulässige Nutzung richtet sich nach der Zweckbestimmung im Anhang.

Grünzone

² 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.

³ Die zuständige Hauptabteilung regelt die Nutzung von Grünzonen mit Zweckbestimmung Freizeigärten.

2.2.2 Grundnutzungszone im Nichtbaugebiet

Art. 27

¹ Der Zonenplan scheidet folgende Grundnutzungszone im Nichtbaugebiet aus:

	Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV
Landwirtschaftszone	III
Alpwirtschaftszone	III
Übriges Gebiet	-
Abbauzone	IV
Zone für Ausflugsraststätten	II

Zonenübersicht

Art. 28

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Landwirtschaftszone

Art. 29

¹ Die Alpwirtschaftszone ist für die alpwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Es gilt das übergeordnete Recht für Landwirtschaftszonen.

Alpwirtschaftszone

Art. 30

¹ Im Übrigen Gebiet gelten die Bestimmungen des übergeordneten Rechts.

Übriges Gebiet

Art. 31

¹ In der Abbauzone ist neben dem Abbau auch die Aufbereitung der vor Ort anfallenden Materialien zulässig.

Abbauzone

² Der Gemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.

Art. 32

¹ Die Zone für Ausflugs- und Besichtigungsstätten dient dem Erhalt, der Erneuerung sowie dem Betrieb der bestehenden Ausflugs- und Besichtigungsstätten.

Zone für Ausflugs- und Besichtigungsstätten

² Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach Bundesrecht für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

³ In der Zone für Ausflugs- und Besichtigungsstätten sind, vorbehältlich der Zulässigkeit gemäss Bundesrecht, 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 Nutzung erforderlichen An- und Nebenbauten, Parkplätze für Gäste und Betriebsangehörige sowie Spiel- und Erholungseinrichtungen

2.2.3 Überlagernde Nutzungszonen**Art. 33**

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Überbauungsplan gemäss Art. 23 RBG zu erstellen.

Zone mit Überbauungsplanpflicht

² In begründeten Fällen - wie einer zweckmässigen, langfristigen Etappierung - kann die Baukommission eine Aufteilung in Teilperimeter zulassen, sofern die funktionalen Fragen, wie Erschliessung und Nutzungsverteilung für das ganze Gebiet verlässlich gesichert sind.

³ Der Gemeinderat kann für weitere Gebiete einen Überbauungsplan verlangen, wenn sich dies zur besseren Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild, zur Abstimmung der Erschliessung und Bebauung, zur Verdichtung oder zur Abwehr von Naturgefahren als notwendig erweist.

Art. 34

¹ In der Verdichtungszone ist eine verdichtete Bauweise zulässig.

Verdichtungszone

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 m² ist die Bebauung nach den Vorschriften der nächst höheren Grundnutzungszone zulässig (W2 gilt als W3, W3 gilt als W4).

Art. 35

¹ In der Innenstadtzone 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.

Innenstadtzone

² Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

Art. 36

¹ In der Deponiezone ist ein vorgängiger Materialabbau zulässig.

Deponiezone

² Im Überbauungsplan sind, in Ergänzung zu Art. 22 BauV, ein allfällig vorangehender Materialabbau sowie die notwendigen Bauten und Anlagen auszuweisen.

³ Deponievorhaben werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens befristet.

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

Art. 37

¹ Die Freihaltezone Naturfahren dient der Freihaltung von Bauten und Anlagen.

Freihaltezone Naturfahren

² Je nach Gefahrensituation kann die zuständige Behörde Ausnahmen von Abs. 1 gewähren. Sobald Massnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind, sind die Bauten oder Anlagen durch den Ersteller fristgerecht und ohne Kostenentschädigung wieder zu entfernen.

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 Schutz-, Gefahren- und Gewässerraumzonen

26

Art. 38

¹ An-, Um- und Neubauten haben sich in Grösse, Form und Stellung besonders gut in die Umgebung einzufügen. Insbesondere haben sie zu öffentlichen Räumen wie Strassen, Gassen, Plätzen und Hofräumen sowie deren Begrenzungen (Mauern, Gärten, Freiflächen) Bezug zu nehmen.

Ortsbildschutz- zone

² Bei der Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb der Kernzonen hat die sorgfältige Einpassung in die Umgebung Vorrang vor der Anwendung der Massvorschriften dieser Bauordnung. Für die Beurteilung der Einpassung sind insbesondere folgende Kriterien massgebend:

- a) Stellung, Ausrichtung und Gebäudedefluchten der Bauten
- b) Fassaden-, Gesamthöhen und Geschossigkeiten
- c) Anordnung von Freiräumen

³ Der Gemeinderat kann zur besseren Einpassung entsprechende Ausnahmen zu Abständen gegenüber Strassen, Gassen, Plätzen, Gewässern und Gebäuden zulassen.

⁴ Zum Schutz der erhaltenswerten Siedlungsstruktur können bestehende, rechtmässig erstellte Bauten im Unterabstand zu Gewässern im Umfang des bestehenden Volumens neu gebaut werden, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist und keine weiteren öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁶ Ersatzneubauten für zusammengebaute Bauten erfordern im bestehenden Umfang des Zusammenbaus kein Näherbaurecht.

Art. 39

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

Garten- und Parkbereiche

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

³ 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. 40

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Vorgartenbereiche sind geschützt.

Vorgartenbereiche

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. 58 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) Vorgärten dürfen nicht als Abstellflächen für Motorfahrzeuge verwendet werden.

Art. 41

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

Naturschutzzone

² Wo nichts anderes geregelt ist, richtet sich die Nutzung nach der Direktzahlungsverordnung für die Biotoptypen:

- a) extensive Wiesen
- b) extensive Weiden
- c) Streuflächen

³ Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen können im Bestand erhalten und bei Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung und einer Interessenabwägung erneuert und erweitert werden.

Art. 42

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz besonders schöner sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften.

Landschaftsschutzzone

² Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Gebietes zwingend notwendig sind und ein Standort ausserhalb der Landschaftsschutzzone nicht zumutbar ist.

³ Zulässige Bauten und Anlagen haben sich so in die landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine sehr gute Gesamtwirkung entsteht. Das angrenzende Gelände der Bauten ist möglichst unverändert zu belassen.

⁴ Folgende Eingriffe und Nutzungen sind vorbehältlich anderer Festlegungen nicht zulässig:

- a) Materialablagerungen und das Lagern von Siloballen o.ä. im offenen Kulturland abseits bestehender Bauten

- b) das Anlegen von nicht standortgerechten Baumbeständen wie Christbaumkulturen, länger als drei Monate dauernde Abdeckungen sowie andere Vorkehrungen, die dem Schutzzweck entgegenstehen

Art. 43

¹ Die Gefahren und die Gefahrenabwehr sind in den Gefahrenkarten und in Wegleitungen umschrieben. Diese liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

Gefahrenzone

² Abweichungen von den Merkblättern bzw. Wegleitungen 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.

³ 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. Die Gefährdung bei den angrenzenden Strassen sowie bei angrenzenden Dämmen, Böschungen und Kanälen ist unter Berücksichtigung der Gefahrenkarten einzubeziehen.

⁴ Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde und den Kanton anerkannten Fachexperten beizubringen.

⁵ 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. Bei den restlichen Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 3 wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.

⁶ 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. 44

¹ Die zulässige Nutzung und Bewirtschaftung des in der Gewässerraumzone liegenden Gebiets richtet sich nach den Bestimmungen des eidg. Gewässerschutzgesetzes (SR 814.20, Art. 36a) und der eidg. Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, insbesondere Art. 41c).

² Alle baulichen Massnahmen sind bewilligungspflichtig. Bei massgeblichen Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind Massnahmen für die naturnahe Ufergestaltung sowie je nach Situation Massnahmen für den öffentlichen Zugang zu Gewässern und für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes zu realisieren.

³ Bepflanzungen der Uferbereiche haben naturnah und mit einheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.

⁴ Vorbehältlich übergeordneter Regelungen betreffend Gewässerabstand (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung), gelten die Einschränkungen für die Düngung in der Gewässerraumzone ab dem 1. Januar 2019.

**Art. 45**

¹ Gemäss NHG Art. 9 und NHV Art. 12 erstellt das zuständige kantonale Departement Verzeichnisse der schützenswerten Objekte und der Regierungsrat entscheidet über die Aufnahme der Objekte in das kantonale Schutzinventar.

² Gemäss NHV Art 12 Abs. 1 erarbeitet die Gemeinde ein Verzeichnis der schützenswerten Objekte von kommunaler Bedeutung und stellt dem zuständigen Departement darauf abgestützt Anträge zur Aufnahme in das kantonale Schutzinventar.

Art. 46

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.

Gewässerraumzone

² Die geschützten Natur- und Landschaftsobjekte dürfen weder beseitigt, beschädigt noch durch andere Massnahmen, die direkt oder indirekt das Objekt gefährden, beeinträchtigt werden.

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.

⁴ Hecken über 20 m Länge dürfen pro Jahr maximal auf die Hälfte der Länge auf den Stock gesetzt werden. Von dieser Regel ausgenommen sind Hecken entlang von Trockenmauern und Lesesteinwällen.

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 unter Zustimmung der zuständigen kantonalen Verwaltungsbehörde, die bei einzelnen Natur- und Landschaftsobjekten erforderlich ist, eine entsprechende Bewilligung mit Auflagen erteilen und er kann Ersatzmassnahmen verlangen.

2.3 Sondernutzungspläne**2.3.1 Baulinienplan****Art. 47**

¹ Der Gemeinderat erlässt für den Schutz und die Erneuerung des historischen Ortsteils Glarus einen Baulinienplan.

*Baulinienplan
Ortsteil Glarus*

2.3.2 Überbauungsplan**Art. 48**

¹ Die Mindestarealgrösse zur Erstellung eines Überbauungsplans beträgt 1'400 m². An städtebaulich wichtigen Lagen und bei Baulücken kann der Gemeinderat Abweichungen von der Mindestarealgrösse zulassen.

Mindestarealgrösse

Natur- und Landschaftsobjekte

Art. 49

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 Gegenüber der Regelbauweise sind im Überbauungsplan höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss und eine Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe um maximal 3.5 m zulässig.

Art. 50

¹ Ist die Bebauung innerhalb des Überbauungsplangebiets zu etappieren oder umfasst der Überbauungsplan mehrere Grundstücke, so kann die Zuweisung der Grundstücke zum Plangebiet und zu den Bautappen vor Erlass des Planes, nach Anhören der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, durch den Gemeinderat festgelegt und wenn nötig mittels Landumlegung gemäss Art. 40 RBG bereinigt werden.

² Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer der ins Plangebiet einbezogenen Grundstücke haben sich an den Planungskosten nach Weisung des Gemeinderats zu beteiligen.

Art. 51

¹ Der Überbauungsplan ist im Grundbuch anzumerken.

² Der Gemeinderat erlässt eine Liste aller mit einem rechtskräftigen Überbauungsplan belegten Parzellen, welche auf der zuständigen Hauptabteilung und via Homepage der Gemeinde eingesehen werden kann.

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise bei Überbauungsplänen

Arealabgrenzung, Landumlegung

Anmerkung im Grundbuch, Übersichtliste

3. Materielles Baurecht

3.1 Abmessungen und Immissionstoleranzen

Massgebend sind die Bestimmungen gemäss Kapitel 3 der kantonalen Bauverordnung.

Art. 52

¹ Die Grundfläche von Klein- und Nebenbauten darf höchstens 50 m², ihre Fassadenhöhe höchstens 3.30 m und ihre Gesamthöhe höchstens 5.00 m betragen.

Klein- und Nebenbauten

Art. 53

¹ Anbauten dürfen insgesamt eine Grundfläche von höchstens 50 m², eine Fassadenhöhe von 3.30 m und eine Gesamthöhe von höchstens 5.00 m aufweisen.

Anbauten

² Die Gesamthöhe gemäss Baulinienplan Ortsteil Glarus geht der Bestimmung nach Abs. 1 vor.

Art. 54

¹ Untergeschosse dürfen im Mittel höchstens 1.50 m über die Fassadenlinie hinausragen.

Untergeschosse

Art. 55

¹ Die Kniestockhöhe von Dachgeschossen darf höchstens 1.50 m betragen.

Dachgeschosse

Art. 56

¹ Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist.

Attikageschosse

² Dachvorsprünge bis 0.60 m sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig.

³ In Hanglagen muss die Rückversetzung mehrheitlich talseitig erfolgen.

Art. 57

¹ Unterniveaubauten dürfen höchstens 0.80 m über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Art. 58

¹ Vorbehältlich von Art. 15 dieser Bauordnung sind in allen Zonen vorspringende Gebäudeteile, wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker, offene Vortreppen, Vordächer, kleinere technisch bedingte Elemente usw., zulässig.

² Vorspringende Gebäudeteile in Abstandsbereichen dürfen höchstens 2.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und - 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 2.50 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 Fahrprofil zurückversetzt werden.

Art. 59

Massgebend sind die Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 eidg. Lärmschutzverordnung

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

Unterniveaubauten**Vorspringende Gebäudeteile****Störmass von Betrieben**

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 quartierüblichem Verkehr oder Betriebslärm verursachen, gelten als stark störend.

3.2 Bau- und Schutzvorschriften**3.2.1 Anforderungen an Bauten und Anlagen****Art. 60**

Bauliche Mindestdichte
¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunutzen.

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.

Art. 61

Ausführung der Bauten
¹ Die Ausführung der Bauten bezüglich Gestaltung, Sicherheit und Hygiene, Energie sowie der Behindertengerechtigkeit richtet sich nach den kantonalen Vorschriften (Art. 47-50 RBG und Art. 67 BauV).

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

³ Bauten, die den anerkannten Regeln der Baukunde (insbesondere der SIA-Normen) widersprechen, können nicht bewilligt werden, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

Art. 62

¹ Unter Vorbehalt anders lautender Bestimmungen dürfen Aussenhüllen nachgedämmt werden, selbst wenn dadurch die Abstandsvorschriften nach Art. 51 ff. RBG sowie die Vorschriften über die Gebäudeabmessungen oder allfällige Grünflächenziffer nicht mehr in vollem Masse eingehalten sind.

Art. 63

¹ Unter Vorbehalt anders lautender Zonenbestimmungen sind Flachdächer sowie Sattel-, Pult- oder Walmdächer zulässig.

² Tonnendächer sind nicht zulässig.

Art. 64

¹ Sämtliche Bedachungen, Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Belichtungselemente haben sich betreffend Materialwahl, Detailgestaltung, Grösse, Anordnung und Farbe ruhig in die Dachlandschaft einzufügen. In der Regel ist die Dacheindeckung in dunkler Farbe zu halten oder das Dach zu begrünen.

³

² Vorbahntlich anders lautender Zonenbestimmungen darf bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten deren Länge bis zu 3/5 der betreffenden Fassadenlänge betragen.

³ Der Dachaufbau darf nicht über den First des Hauptbaus ragen.

3.2.2 Umgebungsgestaltung**Art. 65**

¹ Als öffentlicher Raum im Siedlungsgebiet gelten öffentlich zugängliche Strassen und Wege, Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen, öffentliche Innenhöfe und Grünräume sowie Einkaufs- und Freizeitanlagen, Parkhäuser, Toilettenanlagen, Unterführungen etc.

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

Energieeffizienz**Dachformen****Dachgestaltung****Öffentlicher Raum**

³ Den Sicherheitsbedürfnissen von Passantinnen und Passanten aller Altersgruppen ist durch Übersichtlichkeit und Beleuchtung lage- und bedarfsgerecht Rechnung zu tragen.

Art. 66

¹ In Ergänzung zu den nach Art. 74 lit. f. BauV bewilligungspflichtigen Vorhaben sind auch alle Änderungen in Aussenräumen, die auf den öffentlichen Raum massgebliche Auswirkungen haben wie insbesondere Einfriedungen inkl. Sichtschutzwände, sowie Änderungen der Beleuchtungsart bewilligungspflichtig.

² Angrenzend an den öffentlichen Raum gelten erhöhte gestalterische und angrenzend zum Nichtbaugelände erhöhte ökologische Anforderungen. Die erforderlichen Massnahmen sind in den Umgebungsplan aufzunehmen.

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 1.50 m Höhe zu terrassieren. Davon ausgenommen sind Mauern in ortstypischer Bauweise.

⁴ Bepflanzungen haben vorzugsweise naturnah und mit standortgerechten Arten zu erfolgen.

Art. 67

¹ Bei Neuüberbauungen mit mehr als zehn Wohneinheiten müssen bedarfsgerecht zusammenhängende Grünflächen und geeignete Kinderspielflächen ausgeschieden und erstellt werden.

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

Art. 68

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

Qualitative Anforderungen Umgebung**Spiel- und Erholungsflächen****Lichtemissionen**

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 In Ergänzung zu den nach Art. 74 lit. f. BauV bewilligungspflichtigen Vorhaben sind Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen bewilligungspflichtig.

⁴ Die Beleuchtung von Berggipfeln, Felswänden oder ähnlichen Objekten und Flächen, kann nur in Ausnahmefällen und für kurze Zeit bewilligt werden.

3.2.3 Sicherheit und Hygiene

Art. 69

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

Ausrichtung der Wohnungen

Art. 70

¹ Für Neubauten gelten folgende Mindestmasse:

- a. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
 - Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2.30 m
 - Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2.30 m auf mindestens 5 m^2 Fläche
 - Fensterfläche bei Voll- und Attikageschossen: $\geq 1/10$ 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: $\geq 1/15$ der Bodenfläche
 - Wohn- und Schlafräume: Grundfläche $\geq 8 \text{ m}^2$
- 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

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

² Für Umbauten gelten ergänzend zu Abs. 1 folgende Mindestmasse:

- a. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume:
 - Lichte Höhe Vollgeschoss für die zusätzlichen Wohneinheiten: ≥ 2.20 m
 - Lichte Höhe Dachgeschoss für die zusätzlichen Wohneinheiten: ≥ 2.20 m auf mindestens 5 m^2 Fläche
- b. Notwendige Nebenräume in Mehrfamilienhäusern:
 - Keller und / oder Abstellraum pro Wohnung mindestens 4 m^2

3.2.4 Ausstattung

Art. 71

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 leichtem Zweiradverkehr.

Art. 72

Ausfahrten, Sichtweiten

¹ Ausfahrten dürfen höchstens 12% Steigung, beziehungsweise Gefälle aufweisen und sollen von der Strassengrenze aus mindestens 1.00 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. 73

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

Bauberaterung

Art. 74

¹ Für folgende Bauvorhaben ist ein Bauermittlungsverfahren gemäss Art. 69 RBG durchzuführen:

Bauermittlung

- a) Rückwärtige Baulinie

² 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 Anflug-
schneise (Flugplatz Mollis)

Art. 75

¹ Das Baugesuch ist bei der Abteilung Hochbau einzureichen.

Baugesuch

Art. 76

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

Baufreigabe

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

4.2 Umgebungsplan

Art. 77

¹ In Ergänzung zu den nach Art. 6 der Vollzugsverordnung zur BauV erforderlichen Unterlagen ist dem Baugesuch ein Umgebungsplan beizulegen oder sinngemäss die Umgebung in anderen Baugesuchplänen konkret aufzuzeigen inkl. der Übergangsbereiche zu angrenzenden Parzellen.

Umgebungsplan

² Darzustellen sind insbesondere Ausgangslage und Neugestaltung des Geländes mit Höhenlinien, alle ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, weitere Ausstattungen wie Beleuchtungen, Entsorgungseinrichtungen, Spielplätze sowie die Materialisierung und 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.

4.3 Fachgutachten und Konkurrenzverfahren

Art. 78

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.

Fachgutachten und Konkurrenz- verfahren

² Als Grundlage für einen Überbauungsplan oder eine Teilzonenplanänderung kann die Baukommission die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens (Architekturwettbewerb / Studienauftrag) auf Kosten der Bauherrschaft verlangen, sofern die gute Gesamtwirkung anderweitig nicht erreicht werden kann.

4.4 Vollzugsrichtlinien, Gebühren

Art. 79

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

² Grabarbeiten im öffentlichen Grund sind frühzeitig der zuständigen Hauptabteilung 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. 80

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

34

5. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 82

Antragstellung
¹ Bei Nutzungsplanungsvorlagen richtet sich das Antragsrecht an die be-schlussfassende Gemeindeversammlung nach Art. 17 ff der Gemeindeord-nung.

Art. 83

Inkrafttreten
¹ Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt des Kan-tons Glarus in Kraft.

Art. 84

Kommunal ge-schützte Kulturob-jekte
¹ Bis zum Vorliegen eines regierungsrätlichen Entscheids über die Aufnahme der im Anhang aufgeführten Kulturobjekte in das kantonale Schutzinventar gemäss Art. 9 NHG, gelten diese als kommunal geschützte Objekte. Objekte, welche allenfalls nicht in das kantonale Schutzinventar aufgenommen wer-den, verbleiben im kommunalen Verzeichnis.

Art. 85

Aufhebung bishe-rigen Rechts
¹ Durch diese Bauordnung werden alle früher erlassenen Vorschriften und Bestimmungen, die mit dieser in Widerspruch stehen, aufgehoben, nament-lich:

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

² Durch diese Bauordnung werden folgende Überbauungspläne aufgehoben:

Ortsteil Glarus

- a) Spezielle Bauvorschriften für die Bauparzellen südlich und westlich der Villa Späty an der Lurigenstrasse vom 13. August 1992

Ortsteil Ennenda

- b) Überbauung Freuliger, 1979/1980

6. Anhang

Anhang I Zielfestlegungen für Gebiete mit Überbauungsplanpflicht

Bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne für die nachfolgenden Gebiete sind die entsprechenden Zielfestlegungen zu berücksichtigen.

Gebiet **Buchholz**, Teil von Parzelle Nr. 1330

- Die zukünftige Bebauung hat sich möglichst gut ins bestehende Ortsbild einzupassen. Der Situation am Ortszugang ist angemessene Rechnung zu tragen.
- Die bestehende Baumallee nördlich des Areals ist zu erhalten, zu erneuern und nach Möglichkeit weiterzuführen.
- Der bestehende Landesfussweg ist zu erhalten. Die Achse des Landesfussweges soll künftig zudem auch als Veloroute nutzbar sein.
- Eine angemessene Durchwegung des Gebietes (Fusswegverbindungen) ist sicherzustellen.



Gebiet **Spielhof**, Parzellen Nr. 25, 2534, 3118, 2676, 435

- Auf dem Areal ist ein städtisches Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln.
- Bei der Planung der Erschliessung ist auf die angrenzende Nutzung (Schule, Kindergarten) Rücksicht zu nehmen.
- Auf die Gestaltung des Strassenraums ist besonderes Augenmerk zu legen.
- Eine angemessene Durchwegung des Gebietes (Fusswegverbindungen) ist sicherzustellen.
- Die Achse zwischen (verlängerter) Hauptstrasse und Spitalstrasse soll künftig als Veloroute gut befahrbar sein.



Gebiet **Kasernenareal**, Parzellen Nr. 3224, 1519, 3223, 3228

- Auf dem Areal ist ein städtisches Quartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität zu entwickeln.
- Die Freiräume sind nach verschiedenen Öffentlichkeitsgraden zu gliedern (öffentlich, halböffentlich, privat).
- Auf die angrenzende historische Bebauung ist besonders Rücksicht zu nehmen und der Lage am Siedlungsrand ist angemessene Rechnung zu tragen.
- Eine öffentliche Parkplatznutzung ist sicherzustellen und in das Gesamtkonzept einzubeziehen (Anlage mit mind. 100 Parkplätzen).
- In der Schützenhausstrasse ist optional eine behindertengerechte Bushaltestelle vorzusehen.



Gebiet **Untere Allmeind, Kartonfabrik**, Parzellen Nr. 229, 193, 191, 192, 197, 196

- Für die beiden Areale ist ein gemeinsames Erschliessungskonzept auszuarbeiten.
- Die Areale sind so zu entwickeln, dass "autoarmes Wohnen" möglich ist.
- Es ist eine optimale Durchwegung für den Langsamverkehr sicherzustellen; der geplante Steg für die Linthüberquerung ist in den Überlegungen einzuplanen.
- Die Freiräume sind nach verschiedenen Öffentlichkeitsgraden zu gliedern (öffentlich, halböffentlich, privat).
- Im südlichen Teil ist die zukünftige Bebauung städtebaulich auf die angrenzende Wohnzone 2 abzustimmen.



Gebiet **Obere Allmeind**, Parzelle Nr. 392 und 1726

- Das nördlich angrenzende Gewerbeareal ist in die Entwicklungsüberlegungen einzubeziehen.
- Das Areal ist so zu entwickeln, dass "autoarmes Wohnen" möglich ist.
- Eine Querung der Bahnlinie ist einzuplanen.
- Es ist eine optimale Durchwegung für den Langsamverkehr sicherzustellen.
- Bei einer allfälligen Überbauung der Parzelle Nr. 1726 sind Ersatzparkplätze sicherzustellen.



Anhang II 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 Aus-ladefähigkeit 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 III Zweckbestimmungen

Sport- und Intensiverholungszone

- A) Aussenportanlagen, Fussballplatz, Eisanlagen, Sporthalle
- B) Aussenportanlagen, Fussballplatz, Retentionsraum
- C) Badeanlage mit Parkierung
(Hochbauverbot unter Hochspannungsleitung)
- D) Sporthalle

Grünzone

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

Anhang IV

Schützenswerte Objekte gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda, 17.6.2003

Schützenswerte Gebäude

1. Haus Wiberger
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. Sternbrunnen
43. Bärenbrunnen
44. Fridlibrunnen
45. Dörflibrunnen

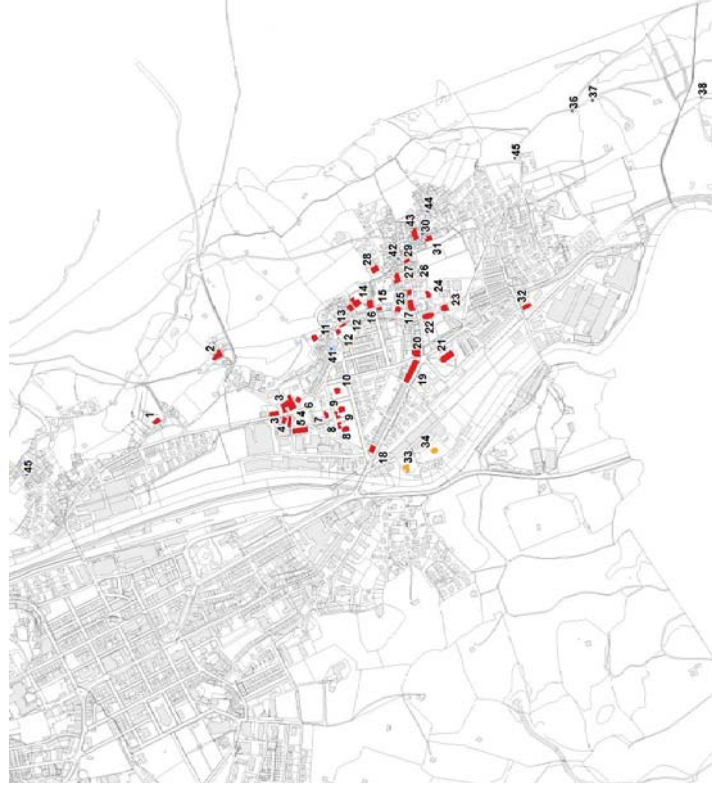


Abbildung 1: Übersicht schützenswerte Objekte gemäss rechtskräftigem Zonenplan Ennenda, 17.6.2003

Anhang VI 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

