



Kanton Glarus

Gemeinde Glarus-Nord

Bauordnung

Mollis

Stand: 01.07.2011

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

Mollis, den

Namens des Gemeinderates:

Der Präsident: Hans Leuzinger

Der Gemeindeschreiber: Hans Hösli

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 16. September 1994

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Glarus am 12. Dezember 1994

Nachführungen:

Art. 5 Zone 10g Gefahrenzone

(Gemeindeversammlungsbeschluss vom 28.02.1997)

Art. 30 Antennen, Art. 31 Solaranlagen

Art. 35 Baueingabe, Vorbescheid, Begutachtung

(Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26.06.1998)

Art. 5 Zone 1 Dorfkernzone, Zone 1a Wohn- und Gewerbezone, Zone 1b Wohn- und Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe

Art. 6 Überbauung grösserer Areale

(Gemeindeversammlungsbeschluss vom 16.11.2001)

Art. 5 Zone 1a Wohn- und Gewerbezone, Zone 1b Wohn- und Gewerbezone

2. Erschliessungsetappe

(Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19.11.2004)

Inhaltsverzeichnis

I.	Zweck, Geltungsbereich, Begriffserklärungen	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Begriffserklärungen	5
	Niveaupunkt	5
	Gebäudehöhe	5
	Niedrige An- und Nebenbauten	5
	Ausnützung	6
	Baumassenziffer	6
	Geschlossene Bauweise	6
	Groberschliessung	6
	Feinerschliessung	6
	Perimeterverfahren	7
	Baureife	7
II.	Zoneneinteilung und Zonenbauvorschriften	7
Art. 4	Zoneneinteilung	7
	Nutzungspläne 1:2000 / 1:5000	7
	2. Bauzonenetappe	7
	2. Erschliessungsetappe	7
	1. Erschliessungsetappe	8
	Rahmenplan	8
Art. 5	Zonenordnung	9
	Zone 1 Dorfkernezone	9
	Zone 1a Wohn- und Gewerbezone	10
	Zone 1b Wohn- und Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe	11
	Zone 2a/2b Wohnzonen	11
	Zone 2c Wohnzone 2. Erschliessungsetappe	11
	Zone 2d Zone für Ferienhäuser und Beherbergungsstätten	12
	Zone 3 Öffentliche Bauten und Anlagen	12
	Zone 4a Gewerbe- und Industriezone	12
	Zone 4b Gewerbe- und Industriezone	13
	Zone 4c Abbau- und Deponiezone	13
	Zone 5 Land- und Landwirtschaftszone	13
	Zone 5a Landwirtschaftszone mit zeitlich begrenzter Spezialnutzung	13

Zone 6	Zone mit beschränkter landwirtschaftlicher Nutzung	14
Zone 7	Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	14
Zone 8	Übriges Gemeindegebiet	14
Zone 9	Zone für Skipisten und Loipen, Intensiverholungszone	14
Zone 10	Schutzzonen, Grundstücke mit Baubeschränkungen	15
Zone 10a	Ortsbildschutz	15
Zone 10b	Umgebungsschutz	15
Zone 10c	Denkmalschutz	15
Zone 10d	Landschaftsschutz	15
Zone 10e	Naturschutz	16
Zone 10f	Grundwasserschutz	16
Zone 10g	Naturgefahren	16
Art. 6	Überbauung grösserer Areale	17
	Zweck	17
	Bedingungen	17
	Begutachtung	17
	Genehmigung	17
	Sicherstellung	17
	Umlegung der AZ auf Einzelparzelle	17
	Erhöhte Ausnützung	18
III.	Neue Bauquartiere	18
Art. 7	Überbauungsplan	18
	Verfahren	18
	Sicherstellung	18
	Begutachtung	18
Art. 8	Strassen und Plätze	19
	Garagen und Abstellplätze	19
	Vorplätze	19
	Ablösungssumme	20
Art. 9	Kinderspielplätze	20
Art. 10	Umgebungs-/Grünplan	20
Art. 11	Erschliessungsanlagen	20
Art. 12	Erschliessungskosten	21
Art. 13	Besonnung	21

IV.	Allgemeine Vorschriften	21
a)	Gestaltung und Anpassung im Allgemeinen	21
Art. 14	Allgemeine Gestaltung	21
	Allgemeine Gestaltung und Anpassung Umgebungsschutz	21
Art. 15	Gestaltung von Quartieren, Strassen und Plätzen, geschützte Dorfbilder	22
Art. 16	Reklame und Anschlagwesen	22
Art. 17	Öffentliche Bezeichnungen, Strassenbeleuchtung	22
Art. 18	Mischbauweise Massivbau-Holzbau	22
Art. 19	Einfriedungen	23
Art. 20	Terrainveränderungen	23
b)	Abstände und Stellung der Bauten	23
Art. 21	Gebäudeabstände	23
Art. 22	Abstand in besonderen Verhältnissen	24
Art. 23	Garagen usw.	24
Art. 24	Stellung der Bauten	24
Art. 25	Ausfahrten, freie Sicht	25
c)	Höhenlage der Bauten	25
Art. 26	Maximale Erdgeschosshöhe	25
	Hanglagen	25
d)	Dachausnützung, Dachaufbauten, Dachformen	25
Art. 27	Dachausnützung	25
Art. 28	Dachaufbauten	25
Art. 29	Dachformen	26
	Dachneigung	26
Art. 30	Antennen	26
Art. 31	Solaranlagen (Sonnenkollektoren)	26
	Wintergärten	27
e)	Ausbau des Untergeschosses	27
Art. 32	Untergeschoss	27

V.	Schutz künstlerischer oder geschichtlich wertvoller Bauten und Naturschutz	27
Art. 33	Plätze, Strassenzüge, Bauwerke, Mauern, Liegenschaften, Brunnen, Bäume, Kultur- und Naturdenkmäler	27
Art. 34	Umbauten, Renovationen	27
VI.	Baugesuch und Baubewilligung	28
Art. 35	Baueingabe	28
	Vorbescheid	28
	Begutachtung	28
Art. 36	Gültigkeit der Baubewilligung	29
	Entzug der Baubewilligung	29
	Verlängerung der Baubewilligung	29
VII.	Schlussbestimmungen	29
Art. 37	Ausnahmen	29
Art. 38	Vollzug	29
	Handhabung	29
Art. 39	Beschwerde	30
Art. 40	Rechtsschutz und Strafbestimmungen	30
Art. 41	Inkraftsetzung	30
Anhang		31
	Erläuterungen zur Bauordnung	31
	Niveaupunkt NP	31
	Gebäudehöhe, Firsthöhe	32
	Maximale Geschosshöhe	32
	Dachneigung	32
	Niedrige An- und Nebenbauten	33
	Ausnützung	34
	Baumassenziffer	35
	Geschosszahl und Gebäudehöhen	36
	Abstände bei An- und Nebenbauten	37
	Abstände bei Hauptbauten	37
	Abstände von Garagen zum öffentlichen Grund	38
	Garagenausfahrten, freie Sicht	38
	Anzurechnende Grundrissflächen zur Ermittlung der Ausnützungsziffer	
	Art. 3 / Art. 27 / Art. 32	39

I. ZWECK, GELTUNGSBEREICH, BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

Art. 1

Zweck

¹ Die Bauordnung bezweckt die planmässige und harmonische bauliche Entwicklung der Gemeinde Mollis, unter Berücksichtigung der hygienischen Anforderungen und der rationellen Nutzung von Grund und Boden.

Art. 2

Geltungsbereich

¹ Die Bauordnung gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Mollis. Ihre Vorschriften sind anzuwenden bei allen Neu-, Um- und Aufbauten, bei Zweckänderungen, Fassadenrenovationen, Fassadenveränderungen, bei Mauern, Terrainveränderungen und bei Einfriedungen in den Bauzonen sowie bei Erstellung und Erweiterung von Verkehrsanlagen, Mobilheim- und Campingplätzen und sonstigen Anlagen jeglicher Art. Die Vorschriften eidgenössischer und kantonaler Gesetze und Verordnungen, insbesondere des BG über die Raumplanung (RPG), der Raumplanungsverordnung (RPV), des BG über den Umweltschutz (USG), des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG), des kantonalen Strassengesetzes (KSG) und des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG), bleiben vorbehalten.

Art. 3

Begriffserklärungen

¹ In Ergänzung der kantonalen Bestimmungen werden die nachfolgenden Begriffe genauer umschrieben:

Niveaupunkt

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

Gebäudehöhe

³ Als Gebäudehöhe gilt die Höhe der Schnittlinie zwischen Gebäudewand und Dachfläche über dem Niveaupunkt, als Firsthöhe die höchste Erhebung des Daches über dem Niveaupunkt.

Niedrige An- und Nebenbauten

⁴ Als niedrige An- und Nebenbauten werden solche bezeichnet, deren Gebäudehöhe nicht mehr als 3,30 m und deren Firsthöhe oder deren Anschluss an den Hauptbau nicht mehr als 5,00 m beträgt. Gegenüber

Nachbargrundstücken gilt bei reduziertem Grenzabstand die Höhe an der Fassadenfront, ab gewachsenem Terrain gemessen. Bei Einhaltung dieser Masse können die Anbauten unter die Fortsetzung einer Dachfläche des Hauptbaues gestellt werden.

Ausnützung	⁵ Die Ausnützung des Grundstückes wird durch zwei Ausnützungsziffern gemessen: Die erste Ziffer regelt das Verhältnis der Bruttogeschossfläche (BGF) inkl. der Fläche der zu Wohn- oder Arbeitszwecken ausbaubaren Räume des Hauptbaues zur anrechenbaren Grundstückfläche, die zweite Ziffer das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen niedriger An- und Nebenbauten zur Grundstückfläche. Keller und Dachgeschosse zählen in dem Masse, als sie als Wohn- und Arbeitsräume verwendet werden können. Die Flächen von Balkonen werden in der Berechnung nicht berücksichtigt. Bei Gruppen von Einfamilienhäusern wie bei Mehrfamilienhäusern ist jedoch die von mehreren Bewohnern benützte Haupteinschliessung in einer Breite von 5,00 m von der Grundstückfläche in Abzug zu bringen, wobei die Zufahrten zu den Sammelgaragen und Abstellplätzen bis zu Beginn derselben bei Einzelgaragen bis 6,00 m vor die Garagentore - gerechnet werden.
Baumassenziffer	⁶ Die Ausnützung von Industriebauland wird durch eine Ziffer festgelegt, die die Zahl der Kubikmeter Baumasse festhält (gemessen ab gewachsenem Boden, jedoch ohne Kaminbauten und Liftaufbauten), die pro m² Land erstellt werden darf.
Geschlossene Bauweise	⁷ Als geschlossen gilt eine Überbauung, bei der Gebäude einseitig oder mehrseitig zusammengebaut oder auf eine Grenze gestellt sind oder gestellt werden dürfen.
Groberschliessung	⁸ Als Groberschliessung wird die Versorgung eines Baugebietes mit den Hauptsträngen der Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen den Werken und der Feinerschliessung verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungsanlagen, sowie öffentlich zugängliche Strassen und Wege. Die Erstellung der Anlagen der Groberschliessung wird im Perimeterverfahren finanziert.
Feinerschliessung	⁹ Die Feinerschliessung umfasst die Anlagen zwischen der Groberschliessung und den einzelnen Gebäudeanschlüssen. Die Kosten der Feinerschliessung sind der Grundeigentümerschaft zu überbinden.

Perimeterverfahren	¹⁰ Das Perimeterverfahren regelt für genau umgrenzte Landflächen die Erschliessungs-, Vorschuss- und Beitragspflichten grundeigentümerverbindlich.
Baureife	¹¹ Ein Grundstück ist baureif, wenn die Groberschliessung, d. h. die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die Sammel- oder Erschliessungsstrasse, bis zu dessen Grenze rechtlich, technisch und finanziell sichergestellt ist.

Zu Abs. 8 – 10: Massgebend ist das Erschliessungsreglement.

II. ZONENEINTEILUNG UND ZONENBAUVORSCHRIFTEN

Art. 4

Zoneneinteilung	¹ Um den besonderen Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Nutzung und Bebauung Rechnung zu tragen, wird das Gemeindegebiet in die nachgenannten Zonen eingeteilt.
Nutzungspläne 1:2000 / 1:5000	² Die Grenzen dieser Zonen sind in den Nutzungsplänen 1:2000 und 1:5000 niedergelegt. Diese sind integrierte Bestandteile der Bauordnung. Sie liegen in der Gemeindekanzlei öffentlich zur Einsichtnahme auf, dienen aber nur zur Übersicht und nicht zur Entnahme von Massen. Änderungen in der Zoneneinteilung sind der Gemeindeversammlung vorzulegen und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates-Departements .
2. Bauzonenetappe	³ Für eine planerische Etappierung und um auf einen sparsamen Umgang mit Land hinzuwirken, kann Bauland der 2. Bauzonenetappe zugewiesen werden. Vorläufig kann nicht gebaut werden. Bei Bedarf und nach Sicherstellung der Baureife erfolgt die Zuteilung zur eigentlichen Bauzone über einen verbindlichen Überbauungsplan. Die Umzonung erfolgt durch Beschluss der Gemeindeversammlung.
2. Erschliessungsetappe	⁴ Für Gebiete der 2. Erschliessungsetappe leistet die Gemeinde keine Beiträge an die Finanzierung der Groberschliessung. Für alle Gebiete, die nicht der 2. Erschliessungsetappe zugewiesen werden, übernimmt die öffentliche Hand je nach Gemeinde-Interessenz 0% bis 100% der Kosten für die Erstellung der Anlagen der Groberschliessung.

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Erschliessungs-
etappe | ⁵ Gebiete werden der 1. Erschliessungsetappe zugeteilt, wenn Erstellungs-, Erneuerungs- und Unterhaltskosten für die Groberschliessung sichergestellt und die Interessenz der öffentlichen Hand daran von der Gemeindeversammlung genehmigt ist. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis in einem separaten Plan mit Parzellennummern. |
| Rahmenplan | ⁶ Der Rahmenplan zeigt Möglichkeiten und Vorhaben zur weiteren Entwicklung auf. Er umfasst Konzepte, Pläne und Inventare und enthält Empfehlungen und Richtlinien für eine massgeschneiderte Nutzung, Erschliessung, Überbauung und Gestaltung. Die einzelnen Massnahmen werden blattweise zusammengetragen, laufend nachgeführt und auf dem ordentlichen Verfahrens- und Verhandlungsweg laufend verwirklicht. Die Genehmigung des Rahmenplanes sowie dessen Änderung erfolgt als Ganzes oder in Teilen durch die Gemeindeversammlung. Der Rahmenplan ist von den Behörden sowie den hoheitlich tätigen Werken und Organen zu befolgen und zeitgerecht auf den kantonalen Richtplan abzustimmen. (Hinweis: Findet keine Anwendung mehr, Instrument im RBG nicht mehr vorgesehen). |

Zonenordnung

Art. 5

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen in Meter	Maximale Ausnützung Haupt-An- und Nebenbauten	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 1 Dorfkernzone	Erhaltung und Erneuerung eines hygienischen, harmonischen und lebensfähigen Dorfkerns	Ein- und Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser sowie Gewerbebauten, deren Einwirkungen auf die Umgebung ein erträgliches Mass nicht überschreiten	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. In begründeten Fällen (bei grösseren Arealen) 3-geschossig ohne Dachausbau, jedoch Giebelzimmer gestattet	III	8,25 m 9,75 m * *GH bei Gewerbebauten	0,6 0,1	--	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes geschlossene Bauweise zu verfügen sowie unter Bezugnahme auf Art. 6 der Bauordnung, Abschnitt „Überbauung grösserer Areale“, die Erhöhung auf 3 Geschosse zu gestatten. Zudem richtet sich die Gebäudehöhe nach Art der Nutzung: Bei gewerblich genutzten Geschossen können bis zu 1,5 m mehr Gebäudehöhe (max. 9,75 m) beansprucht werden. Bauten, die für das Ortsbild oder als Einzelobjekt von Bedeutung sind, sind nach Massgabe ihres Schutzwertes (Schutzzone, Eigenwert) zu erhalten. Bestehende Bauten, welche nur für das Strassenbild von Bedeutung sind, dürfen in den bisherigen Abmessungen sowohl umgebaut als auch ersetzt werden, sofern keine gesundheits- und verkehrspolizeilichen Vorschriften verletzt werden. Diese Massnahmen können durch Baulinienpläne sichergestellt werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen in Meter	Maximale Ausnützung Haupt- An- und Nebenbauten	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 1a Wohn- und Gewerbezone	Entwicklungsgebiet für Wohn- und Gewerbebauten	Mehrfamilienhäuser sowie gewerbliche Betriebe, wo Störungen im Sinne von Art. 679 und 684 ZGB verboten sind	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. In begründeten Fällen (bei grösseren Arealen) 3-geschossig ohne Dachausbau, jedoch Giebelzimmer gestattet	III	8,25 m 9,75 m * *GH bei Gewerbebauten	0,6 0,1	--	Der Gemeinderat ist berechtigt, unter Bezugnahme auf Art. 6 der Bauordnung, Abschnitt „Überbauung grösserer Areale“, die Erhöhung auf 3 Geschosse zu gestatten. Zudem richtet sich die Gebäudehöhe nach Art der Nutzung: Bei gewerblich genutzten Geschossen können bis zu 1,5 m mehr Gebäudehöhe (max. 9,75 m) beansprucht werden. Der Gemeinderat kann an den Grenzen gegenüber anderen Zonen und in der Zone selbst gegenüber Grundstücken mit bestehender Wohnbebauung grössere Abstände vorschreiben. Die entsprechenden Baulinien werden im Nutzungsplan eingetragen. In begründeten Fällen und wenn keine anderen Interessenten entgegenstehen, kann der Gemeinderat Ausnahmen von der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Anzahl der Geschosse gewähren.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen in Meter	Maximale Ausnützung Haupt- An- und Nebenbauten	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 1b Wohn- und Gewerbezone 2. Erschliessungsetappe	Entwicklungsgebiet für Wohn- und Gewerbebauten	Mehrfamilienhäuser sowie gewerbliche Betriebe, wo Störungen im Sinne von Art. 679 und 684 ZGB verboten sind	2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. In begründeten Fällen (bei grösseren Arealen) 3-geschossig ohne Dachausbau, jedoch Giebelzimmer gestattet	III	8,25 m 9,75 m * *GH bei Gewerbebauten	0,6 0,1	--	Der Gemeinderat ist berechtigt, unter Bezugnahme auf Art. 6 der Bauordnung, Abschnitt „Überbauung grösserer Areale“, die Erhöhung auf 3 Geschosse zu gestatten. Zudem richtet sich die Gebäudehöhe nach Art der Nutzung: Bei gewerblich genutzten Geschossen können bis zu 1,5 m mehr Gebäudehöhe (max. 9,75 m) beansprucht werden. Der Gemeinderat kann an den Grenzen gegenüber anderen Zonen und in der Zone selbst gegenüber Grundstücken mit bestehender Wohnbebauung grössere Abstände vorschreiben. Die entsprechenden Baulinien werden im Nutzungsplan eingetragen. Aus der Überbauung dieser Zone dürfen der Gemeinde keine Kosten für die Erschliessung und deren Unterhalt erwachsen.
Zone 2a/2b Wohnzonen	Schaffung gesunder Wohnbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird	2-geschossig, kein ausgebauter Dachgeschoss, jedoch Giebelzimmer gestattet	II	7,0 m	0,4 0,05	--	Der Gemeinderat ist berechtigt, aufgrund eines Überbauungsplanes und den Bestimmungen von Art. 6 den Bau von Mehrfamilienhäusern zu gestatten. Die Ausübung von stillen Gewerben ist gestattet, ebenso der Betrieb von Ladengeschäften.
Zone 2c Wohnzone 2. Erschliessungsetappe	Schaffung gesunder Wohnbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und andere Baugruppen, falls eine gute und zweckmässige Bebauung erreicht wird	2-geschossig, kein ausgebauter Dachgeschoss, jedoch Giebelzimmer gestattet	II	7,0 m	0,4 0,05	--	Aus der Überbauung dieser Zone dürfen der Gemeinde keine Kosten für die Erschliessung und deren Unterhalt erwachsen.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen	Maximale Ausnützung Haupt- An- und Nebengebäude	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 2d Zone für Ferienhäuser und Beherbergungsstätten	Erhaltung und massvolle Erneuerung von bestehenden Ferienhäusern und Beherbergungsstätten, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Schönheiten	Instandhaltung der bestehenden Ferienhäuser und Beherbergungsstätten	2-geschossig für Ferienhäuser, 3-geschossig für Beherbergungsstätten	III	7,0 m	0,3 0,05	--	Die Parkierung für den Eigenbedarf ist sicherzustellen. Für eine allfällige Garagierung sind Sammel- oder Tiefgaragen anzustreben. In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen und zum Anschluss an diese verpflichtet. Aus der Überbauung dieser Zone dürfen der Gemeinde keine Kosten für die Erschliessung und deren Unterhalt erwachsen. Vor Erteilung der Baubewilligung hat der Bauwille die Gefährdung durch Naturereignisse (Lawinen, Schneerutsche, Rufenen, Erdrutsche, Stein- und Überschwemmungen) abzuklären. Wenn ein öffentliches Interesse besteht, kann die Gemeinde Parzellen für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingetragenen Baubeschränkung belegen. Für die Festsetzung einer allfälligen Entschädigung ist die Landesschatzungskommission zuständig. Ausgenommen bleiben die Anlagen des Bundes.
Zone 3 Öffentliche Bauten und Anlagen	Sicherung des Geländes für öffentliche Bauten und Anlagen	Öffentliche oder in öffentlichem Interesse liegende Gebäude und Liegenschaften, Freizeitanlagen für Sport, Spiel und Erholung	--	II	--	--	--	Wenn ein öffentliches Interesse besteht, kann die Gemeinde Parzellen für diese Zone erwerben oder mit einer grundbuchlich eingetragenen Baubeschränkung belegen. Für die Festsetzung einer allfälligen Entschädigung ist die Landesschatzungskommission zuständig. Ausgenommen bleiben die Anlagen des Bundes.
Zone 4a Gewerbe- und Industriezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbe- und Industriebauten	Industrielle und grössere gewerbliche personennutzende Betriebe, deren Zweckbestimmung keine wesentliche Störung der Nachbarschaft im Sinne von Art. 679 und 684 ZGB erwarten lässt. Nur betriebsabhängige Materiallager gestattet.	keine Vorschriften betreffend Geschosszahl	IV	12,0 m	--	6	Der Gemeinderat kann an den Grenzen gegenüber anderen Zonen und in der Zone selbst gegenüber Grundstücken mit bestehender Wohnbebauung grössere Abstände vorschreiben. Die entsprechenden Baulinien werden im Nutzungsplan eingetragen. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber sowie für das Personal, dem die Wartung oder Aufsicht der Betriebe übertragen ist, erteilt werden. Der Gemeinderat bestimmt für solche Bauten den genügenden Abstand.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen	Maximale Ausnützung Haupt- An- und Nebenbauten	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 4b Gewerbe- und Industriezone	Entwicklungsgebiet für Gewerbe und Industriebauten	Im Rahmen von Art. 679 und 684 ZGB sind erhöhte Immissionen zulässig. Nur betriebsabhängige Materiallager gestattet.	keine Vorschriften betreffend Geschosszahl	IV	12,0 m	-- --	6	Aus der Überbauung dieser Zone dürfen der Gemeinde keine Kosten (Erschliessungs- und Unterhaltskosten) erwachsen. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber sowie für das Personal, dem die Wartung und die Aufsicht der Betriebe übertragen ist, erstellt werden.
Zone 4c Abbau- und Deponiezone	Gebiete für Deponien sowie Bearbeitung der gelagerten Materialien	Bauten sind nur zum Schutz des Materials in sehr begrenztem Umfange gestattet. Im Rahmen von Art. 679 und 684 ZGB sind erhöhte Immissionen zulässig.	--	IV	--	-- --	--	Aus der Nutzung dieser Zone dürfen der Gemeinde keine Kosten (Erschliessungs- und Unterhaltskosten) erwachsen. Für Bauten erlässt der Gemeinderat Spezialauflagen. Deponien sind landschaftlich zu integrieren und mit umfassendem Sichtschutz zu versehen.
Zone 5 Land- und Alpwirtschaftszone	Erhaltung einer lebensfähigen Landwirtschaft	Gebiete für Landwirtschaft und Bauten mit dieser Zweckbestimmung sowie weitere zonenkonforme Bauten gemäss kantonalem Recht	2-geschossig, kein ausgebauter Dachgeschoss, jedoch Giebelzimmer gestattet	III	--	-- --	--	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen und zum Anschluss an diese verpflichtet. Vor Erteilung der Baubewilligung hat der Bauwille die Gefährdung durch Naturereignisse (Lawinen, Schneerutsche, Rufenen, Erdrutsche, Stein- und Überschwemmungen) abzuklären.
Zone 5a Landwirtschaftszone mit zeitlich begrenzter Spezialnutzung	Gebiete für die Landwirtschaft, vorüberwiegend zeitlich begrenzten Spezialnutzung	Spezialauflagen	--	III	--	-- --	--	In dieser Zone kann nach Entfernen der Humusschicht aufgrund von Spezialauflagen eine Aushubdeponie erstellt werden, die innerhalb von zehn Jahren gemäss einem Umgebungs-/Grünplan wieder vollständig zu humusieren und zu bepflanzen ist. Während ihrer Dauer ist sie durch umfassenden Sichtschutz landschaftlich zu integrieren.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Haupt- An- und Nebenbauten	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 6 Zone mit beschränkter landwirtschaftlicher Nutzung	Soweit möglich für landwirtschaftliche Nutzung vorbehalten	Gebiete für Landwirtschaft und Bauten mit dieser Zweckbestimmung sowie weitere zonenkonforme Bauten gemäss kantonalem Recht	2-geschossig, kein ausgebautes Dachgeschoss, jedoch Giebelzimmer gestattet, falls keine weitergehenden Vorschriften bestehen	III	--	--	--	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen und zum Anschluss an diese verpflichtet. Vor Erteilung der Baubewilligung hat der Bauwille die Gefährdung durch Naturereignisse (Lawinen, Schneerutsche, Rufenen, Erdrutsche, Stein- und Überschwemmungen) abzuklären.
Zone 7 Zone mit noch nicht bestimmter Nutzung	Gebiete, deren Nutzung erst später bestimmt werden wird	Vorläufig Zone mit landwirtschaftlicher Nutzung mit Baubeschränkung	--	III	--	--	--	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen und zum Anschluss an diese verpflichtet. Vor Erteilung der Baubewilligung hat der Bauwille die Gefährdung durch Naturereignisse (Lawinen, Schneerutsche, Rufenen, Erdrutsche, Stein- und Überschwemmungen) abzuklären.
Zone 8 Übriges Gemeindegebiet	Bahnareale sowie Gebiete, die sich für keine spezielle Nutzung eignen	Keine Bauten, ausser standortbedingte, gestattet	--	III	--	--	--	In dieser Zone ist die Gemeinde nicht zur Erstellung der Erschliessungsanlagen und zum Anschluss an diese verpflichtet. Vor Erteilung der Baubewilligung hat der Bauwille die Gefährdung durch Naturereignisse (Lawinen, Schneerutsche, Rufenen, Erdrutsche, Stein- und Überschwemmungen) abzuklären.
Zone 9 Zone für Skipisten und Loipen, Intensiv-erholungszone	Freihaltung des für Skipisten und Loipen geeigneten Geländes von störenden Bauten und Anlagen	Die Gebiete sind von jeglichen Überbauungen oder Vorrichtungen, die die Sicherheit und flüssige Führung der Skipisten beeinträchtigen können, freizuhalten. Die Loipen sind möglichen Überbauungen und Wegen anzupassen. Ersatzbauten sowie standortbedingte Bauten und Anlagen sind gestattet.	--	III	--	--	--	Die mechanische Bearbeitung der Pisten und Loipen ist zu gewährleisten. Die Entscheidung erfolgt nach Art. 6 des Gesetzes über die Freihaltung des Geländes zur Ausübung des Skisportes.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen	Maximale Ausnützung Haupt- An- und Nebenbauten	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 10 Schutz- zonen, Grundstücke mit Baube- schränkun- gen	Ortsbild-, Umgebungs-, Denkmal- und Landschaftsschutz, Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen sowie im Übrigen die Vorschriften entsprechend der durch diese Schutz zonen überlagerten Zonen	--	--	--	--	--	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen, um die Schutzziele und Schutzintensität der betreffenden Gebiete zu gewährleisten. Die Institutionen und ideellen Vereinigungen, die sich mit den entsprechenden Anliegen befassen, insbesondere die Stiftung Pro Mollis, sind beratend beizuziehen.
Zone 10a Ortsbild- schutz	Erhaltung des Ortsbildes	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen	--	--	--	--	--	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Es können begrenzte Entschädigungen für Mehraufwände entrichtet werden.
Zone 10b Umgebungs- schutz	Erhaltung der Umgebung eines geschützten Ortsbildes	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen	--	--	--	--	--	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen.
Zone 10c Denkmal- schutz	Erhaltung punktueller Schutzobjekte	Spezialvorschriften	--	--	--	--	--	Der Gemeinderat kann besondere Bestimmungen erlassen zum Schutz und zur Erhaltung des Objektes.
Zone 10d Landschafts- schutz	Erhaltung und angemessene Pflege eines Schutzgebietes	Spezialvorschriften, Baubeschränkungen	--	--	--	--	--	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Insbesondere kann für gefährdete Gebiete ein Befahr- sowie Startverbot (wie z.B. Varianten-skfahren, Motocross, Gleitschirm- und Delta-fliegen usw.) zum Schutz von Aufforstungen und Jungwald sowie von Wildlebensräumen durch die Gemeindeversammlung erlassen werden.

Zonen	Zweck	Vorschriften für die Bebauung und Nutzung	Zulässige Zahl der Geschosse mit Wohn- und Arbeitsräumen	Lärmempfindlichkeitsstufe	Gebäudehöhen	Maximale Ausnutzung Haupt- An- und Nebengebäuden	Baumassenziffer	Besondere Bestimmungen
Zone 10e Naturschutz	Erhaltung von Lebensräumen für schutzwürdige oder gefährdete Pflanzen und Tiere	Generelles Bauverbot, Spezialvorschriften	--	--	--	--	--	Für Bauvorhaben mit Änderungen irgendwelcher Art sind Einschränkungen in Kauf zu nehmen. Es können begrenzte Einschränkungen für Mehraufwände entrichtet werden. Insbesondere kann für gefährdete Gebiete ein Befahr- sowie Startverbot (wie z.B. Variantskifahren, Motocross, Gleitschirm- und Deltafliegen usw.) zum Schutz von Aufforstungen und Jungwald sowie von Wildlebensräumen durch die Gemeindeversammlung erlassen werden.
Zone 10f Grundwasserschutz	Schutz des Grundwassers, Sicherung der Trinkwasserversorgung	Spezialvorschriften, Baubeschränkung bis Bauverbot	--	--	--	--	--	Die kantonale Baudirektion sowie der Gemeinderat können besondere Bestimmungen erlassen. Es bestehen Nutzungsbeschränkungen in dieser Zone.
Zone 10g Naturgefahren	Abwendung von allfälligen Naturgefahren durch detaillierte Abklärungen und geeignete Schutzmassnahmen	Baueinschränkungen, bauliche Auflagen, Gerinneabstände	--	--	--	--	--	Der Gemeinderat kann die Genehmigung des Überbauungsplanes und die Baubewilligung vom Einreichen eines Gutachtens zur detaillierten Abklärung der Gefahrensituation oder von weiteren Auflagen abhängig machen. Massgebend für solche Auflagen ist der jeweilige Stand der Gefahrenbeurteilung. Die für den Ausbau, den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Gerinne notwendigen baulichen Abstände sind einzuhalten. Bei Bauten und Anlagen, welche im Bereich möglicher Naturgefahren, jedoch ausserhalb von Bauzonen liegen, erbringt der Bauwille den Nachweis, dass am gewählten Standort allfällige Naturgefahren durch geeignete Massnahmen abgewendet werden können (gemäss Art. 16 der kant. Bauverordnung vom 6.6.1989).

Art. 6

Überbauung
grösserer
Areale

¹ Wird ein grösseres Bauareal geplant, ist ein verbindliches Gesamtkonzept vorzulegen, das nebst den Elementen des Überbauungsplanes verbindliche Angaben über die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen enthält. Gestützt darauf kann der Gemeinderat in den einzelnen Zonen Ausnahmen von den zonengemässen Vorschriften über die zulässige Ausnutzungsziffer nach der nachfolgenden Tabelle bewilligen. In den Zonen 1, 1a und 1b sowie 2a kann der Gemeinderat in geeigneter Lage eine Erhöhung der Stockwerkhöhe auf 3, evtl. 4 Geschosse gestatten, bei entsprechender Erhöhung der Gebäudehöhe. Die Ausnutzung für Nebenbauten kann auf maximal 0,2 erhöht werden, vorausgesetzt, diese Bauteile werden in ihrer Höhe auf das Minimum begrenzt sowie überdeckt und begrünt.

Zweck

² Diese Regelung bezweckt eine ausgewogene Lösung zwischen einer häuslicher Nutzung des Bodens und Sicherstellung eines qualitativ hochstehenden Wohnungsangebotes bei einer architektonisch und städtebaulich guten Gestaltung.

Bedingungen

³ Es besteht kein Anspruch auf die Gewährung der erhöhten Ausnutzung resp. der zusätzlichen Geschosse. Das Mass der Erhöhung ist auch in Bezug zur Grösse des Areals zu sehen. Diese Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn damit eine hygienisch und baulich einwandfreie Lösung erzielt wird. Insbesondere ist eine die Wohnqualität sichernde Erschliessung vorzusehen; ebenso sind die Beziehungen zu den Nachbargrundstücken zu beachten. Die Bebauung hat sich in das Ortsbild der Gemeinde gut einzufügen.

Begutachtung

⁴ Das Projekt ist zu Lasten des Gesuchstellers von einer Fachinstanz zuhanden des Gemeinderates zu begutachten.

Genehmigung

⁵ Der Gemeinderat Das Departement genehmigt den Überbauungsplan.

Sicherstellung

⁶ Die Gemeinde führt eine Liste aller mit einem rechtskräftigen Überbauungsplan belegten Parzellen, die auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden kann.

Umlegung der AZ
auf Einzelparzelle

⁷ Die für die Gesamtüberbauung eines Areales errechnete Ausnutzungsziffer wird bei einer Parzellierung des Baulandes auf die einzelnen Bauparzellen gemäss genehmigtem Überbauungsplan umgelegt, ungeachtet der für die einzelne Bauparzelle gemäss Zonenordnung geltenden Ausnutzungsziffer.

Erhöhte Ausnützung	8	Erhöhte Ausnützung	
		Hauptbauten	An- und Nebenbauten
	Zone 1, 1a, 1b	0,6 - 0,9	0,1 - 0,2
	Zone 2a	0,4 - 0,6	0,05 - 0,1
	Zone 2b, 2c	0,4 - 0,5	0,05 - 0,1

III. NEUE BAUQUARTIERE

Art. 7

Überbauungsplan	¹ Für die Erstellung neuer Bauquartiere oder weitergehender Überbauungen auf bereits bebautem Grundstück ist durch die Bauherrschaft oder die Grundeigentümerschaft ein verbindlicher Überbauungsplan vorzulegen, der sich in den Rahmen der Gesamtplanung einzufügen hat. Grundeigentümer anstossender Liegenschaften, die für eine zukünftige Überbauung sinnvollerweise zum gleichen Bauquartier als zugehörig zu betrachten sind, müssen durch den Gemeinderat zur Beteiligung an der Erstellung des Überbauungsplanes angehalten werden, unter Beitragspflicht für die Planungskosten. Diese Regelung gilt nur für Gebiete, die im Nutzungsplan als Bauzone ausgeschieden sind. Der Gemeinderat ist gegebenenfalls berechtigt, über bestimmte Gebiete Überbauungspläne aufzustellen.
Verfahren	² Das Verfahren für den Überbauungsplan richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 6 dieser Bauordnung. Die Verfahren für den Überbauungsplan, den Strassenplan und/oder den Beitragsplan können einzeln oder gemeinsam erfolgen.
Sicherstellung	³ Die Grundprinzipien des Überbauungsplanes, die Groberschliessung, im speziellen die Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie die Fussgängerverbindungen, sind grundeigentümerverbindlich.
Begutachtung	⁴ Der Gemeinderat ist berechtigt, diese Pläne durch eine Fachinstanz zu Lasten des Gesuchstellers begutachten zu lassen. Art. 23 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 8

Strassen und
Plätze

¹ Im Überbauungsplan sind auch die Anlagen für den ruhenden Verkehr, die verkehrsfreien Zonen, die Fussgängerverbindungen, die Höhenlage und Begrenzung der Plätze sowie die Groberschliessung einzutragen. Die Strassen sind nach den Weisungen des Gemeinderates und nach den von diesem genehmigten Plänen im Rohbau vor Beginn der Hochbauarbeiten zu erstellen und bis ein Jahr nach Bauabschluss fertig zu stellen.

Verkehrsanlagen, deren Längen- und Querprofile, sind gemäss den Richtlinien des VSS (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute) zu erstellen.

Garagen und
Abstellplätze

² ~~Bei der Erstellung von Neu- und Umbauten, die zu einer Erweiterung der bisherigen Nutzung führen, ist folgende Anzahl Einstellraumflächen oder Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen:~~

Einfamilienhäuser:	_____	2 pro Wohneinheit
Mehrfamilienhäuser:	_____	1,5 pro Wohneinheit
EFH + MFH:	_____	1,25 pro Wohneinheit, falls in
	_____	Sammel- oder Tiefgarage
Ferienhäuser:	_____	Eigenbedarf muss sichergestellt sein
Gasthäuser:	_____	1 pro 8 Sitzplätze
Läden:	_____	1 pro 20 m ² Bruttogeschossfläche
Büros, Kleingewerbe:	_____	1 pro 20 m ² Bruttogeschossfläche
Gewerbe, Industrie:	_____	1 pro 4 Arbeitsplätze

Bei der Überbauung grösserer Areale nach einem Überbauungsplan sind **Sammel-, Tief- oder in die Gebäude integrierte** Garagen zu erstellen.

Ebenso in der Zone 2d sind nach Möglichkeit **Sammel- oder Tiefgaragen** zu erstellen.

Vorplätze

³ Falls bei Einzelgaragen ein Vorplatz von 5,00 m Länge so angelegt ist, dass ein Motorfahrzeug abgestellt werden kann, ohne dass Trottoir- oder Fahrbahngebiet beansprucht wird, so wird derselbe als Abstellplatz angerechnet. Die Vorschriften des Strassengesetzes (KSG) sind zu beachten.

Ablösungssumme	⁴ Verhindern die örtlichen Verhältnisse die Erstellung genügender Einstell- und Abstellplätze, so kann die Bauherrschaft eine durch den Gemeinderat festzulegende, den Verhältnissen angemessene Ablösungssumme leisten. Sie soll an hierfür geeigneter Lage für eine Gemeinschaftsanlage verwendet werden. Art. 71 BauV ist unmittelbar anwendbar.
Kinderspielplätze	Art. 9 ¹ Beim Bau von einem oder mehreren Mehrfamilienhäusern müssen im Überbauungsplan - bei mehreren Besitzern als Miteigentum - grössere zusammenhängende Grünflächen und verkehrsabseitige Kinderspielplätze ausgeschieden und erstellt werden, die minimal 5% der Nutzfläche der Wohnungen betragen. Die Erstellung erfolgt durch die Bauwilligen. Der Unterhalt obliegt der Grundeigentümerschaft, die angemessene Beiträge erhebt.
Umgebungs- /Grünplan	Art. 10 ¹ Bei der Projektierung von Bauten und Bauquartieren wie vor der Realisierung oder Erweiterung von Verkehrsanlagen (inkl. Parkieranlagen) und/oder wenn der Wurzelbereich (entspricht in der Regel dem Kronenbereich) bestehender Baum- und Pflanzengruppen durch ein Bauvorhaben betroffen ist, ist zur Sicherung eines harmonischen Aspektes sowie zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung durch die Bauherrschaft ein Umgebungs-/Grünplan unter Angabe der ursprünglichen und definitiven Geländestruktur zu erstellen. Er hat verbindlichen Charakter, und dessen Realisierung hat bis ein Jahr nach Bauabschluss zu erfolgen. Im speziellen sind die Grenzgebiete zwischen Industrie- und Wohnzonen zu durchgrünen.
Erschliessungs- anlagen	Art. 11 ¹ Die Erstellung aller Quartier-, Sammel- und Erschliessungsstrassen sowie die Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgen nach dem Erschliessungsreglement und nach den Reglementen der betreffenden Gemeindewerke. Die Anlagen der Groberschliessung sind öffentlich und in ihrem Bestand geschützt. Es gelten die im Erschliessungsreglement grundeigentümerverbindlich festgelegten Pflichten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Zonen 5, 6, 7 und 8.

Art. 12Erschliessungs-
kosten

¹ Die Kosten für Quartier-, Sammel- und Erschliessungsstrassen und für die Ver- und Entsorgungsanlagen der Groberschliessung werden nach dem Perimeterverfahren und entsprechend der Gemeinde-Interessenz zwischen Grundeigentümerschaft und öffentlicher Hand aufgeteilt. In der 2. Erschliessungsetappe werden sie vollständig den Liegenschaftseigentümern überbunden.

Zu Art. 11 und 12: Massgebend ist das Erschliessungsreglement.

Art. 13

Besonnung

¹ Ungenügend besonnte Wohnungen oder solche ohne genügende Durchlüftungsmöglichkeit sind abzulehnen.

IV. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**a) Gestaltung und Anpassung im Allgemeinen****Art. 14**Allgemeine
Gestaltung

¹ ~~Neu-, Um-, An- und Aufbauten oder Renovationen sowie Anlagen und Vorrichtungen jeder Art, wie Parkplätze, Mauern, Einfriedungen, Terrainveränderungen usw., sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung, besonders auch in Bezug auf die Wirkung von Farbe und Material, erreicht wird. Störende Farben am Äusseren sind zu unterlassen.~~

Allgemeine
Gestaltung und
Anpassung Um-
gebungsschutz

² In unmittelbarer Nähe geschützter Bauten und in Schutzzonen ist für Neu-, Um- und Anbauten den Problemen stilistischer Art Beachtung zu schenken. Im besonderen ist den Fragen des Massstabes - wie entsprechende Fenstersprossungen oder Fensterläden - Rechnung zu tragen. Diese sind, sofern sie für die Gliederung der Bauten von Bedeutung sind, in der Zone 1 zu erhalten. Besonderer Beachtung bedürfen die formalen Probleme bei der Anbringung von Aussenisolierungen und anderer Massnahmen für den Energiehaushalt. Bauprojekten, Restaurationen und Einrichtungen, die den vorstehenden Forderungen nicht entsprechen, ist die Bewilligung zu verweigern.

Der Gemeinderat kann bei Entscheiden dieser Art das Gutachten einer Fachinstanz einholen. Die Kosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

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

Art. 15

Gestaltung von
Quartieren, Stras-
sen und Plätzen,
geschützte Dorfbil-
der

¹ Der Gemeinderat kann über die räumliche und architektonische Gestaltung einzelner Quartiere, Strassen und Plätze besondere Bauvorschriften erlassen.

Art. 16

Reklame und An-
schlagwesen

¹ ~~Das Anbringen von Reklamen, Leuchtschriften, grösserer Firmenzeichnungen, Warenautomaten und dergleichen ist bewilligungspflichtig.~~
Es wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen.

Art. 73 - 75 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Art. 17

Öffentliche Bezeich-
nungen, Strassen-
beleuchtung

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, an den Hausmauern der Gebäude, an den Frieden, wo es ihm zweckdienlich erscheint, Tafeln für Strassenbezeichnungen, Hausnummern, Schiebernummern usw. und Vorrichtungen für öffentliche Beleuchtung ohne Entschädigung anbringen zu lassen. Bei Fragen, die die gestalterischen Aspekte des Ortsbildes betreffen, sind die entsprechenden Organisationen anzuhören.
Das von der Ortsgemeindeversammlung am 21. Mai 1976 genehmigte "Reglement über die Nummerierung der Häuser und das Anbringen von Strassentafeln" bildet Bestandteil dieser Bauordnung.

Art. 18

Mischbauweise
Massivbau-Holzbau

¹ Im Interesse des Ortsbildes sind in Neubauquartieren sowie bei Eig-
nung beim Ausbau bestehender Quartiere Bauten in Verbund- oder
Mischbauweise Massivbau-Holzbau vorzusehen oder über einem massi-
ven Sockel ganz in Holz hochzuführen.



Art. 19

Einfriedungen

¹ Die Friedpflicht gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen ist Sache der privaten Grundeigentümerschaft. Vorbehalten bleiben Einrichtungen, die ausschliesslich der Sicherheit des Strassenverkehrs dienen, gemäss KSG (kantonalem Strassengesetz). An öffentliche Strassen und Wege grenzende Friede sind gänzlich auf dem Privatgrund zu erstellen. Die Höhe von Mauern und Einfriedungen den Strassen und Wegen entlang kann im Interesse der Verkehrssicherheit beschränkt werden. In Neubauquartieren sind die Einfriedungen einheitlich zu gestalten. Sie können auch einheitlich weggelassen werden, wobei die Verantwortung bei Viehtrieb ausbedungen wird.

Bei Nichterfüllen der Friedpflicht kann in diesem Falle die Gemeinde und der Viehbesitzer für allfällige Schäden nicht haftbar gemacht werden.

Art. 20Terrain-
veränderungen

¹ Die Bewilligung für wesentliche Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild oder die Wohnqualität beeinträchtigt, die Sicherheit des Verkehrs vermindert oder ausserhalb des Baugebietes erhaltenswerte Biotope wie Weiher, Hecken und ähnliches vernichtet würden.

b) Abstände und Stellung der Bauten**Art. 21**

Gebäudeabstände

¹ Gebäudeabstände sind entsprechend den kantonalen Bestimmungen einzuhalten. Bei mehr als 2-geschossigen Bauten und Überbauungen nach Art. 6 werden die Abstände durch Überbauungspläne festgelegt. Gemeinde- und Privatstrassen werden wie Nachbargrundstücke behandelt, ebenso ist das KSG (kantonale Strassengesetz) zu beachten.

Art. 22

Abstand in
besonderen
Verhältnissen

¹ Bei An-, Neu- und Umbauten sowie bei Umnutzungen in der Dorfkernzone, die eine Verbesserung der bestehenden Zustände herbeiführen, kann der Gemeinderat Reduktionen der Gebäudeabstände sowie eine Erhöhung der Ausnützung bewilligen. Dies bedingt jedoch, dass ein bisher bebaubares Grundstück nicht mehr überbaut oder eine zweckmässige bauliche Veränderung sonst nicht ermöglicht werden kann.

Auch kann der Gemeinderat einen Ausbau vorhandener grosser und hoher Dachräume - unter Erhöhung der Ausnützungsziffer - gestatten.

Im speziellen kann in der Dorfkernzone bei Liegenschaften, bei denen wegen ihrer Strassenlage oder aus anderen Gründen die zonenmässige Nutzung für einen hygienischen, gestalterischen und bezüglich ihrer nachbarlichen Beziehungen einwandfreien Bau nicht ausreicht, der Gemeinderat die Ausnützungsziffer angemessen erhöhen.

Art. 23

Garagen usw.

¹ Bei Garagen - Neu- oder Einbauten - beträgt der minimale Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen in der Regel 5,00 m. Der Gemeinderat kann je nach örtlichen Verhältnissen grössere Abstände vorschreiben oder kleinere bewilligen.

Die Bestimmungen des KSG (kantonalen Strassengesetzes) bleiben vorbehalten.

In den Zonen 1, 10a und 10b sowie im besonderen in der Nähe von schützenswerten Objekten sind Fertiggaragen in geeigneter Weise einzugliedern.

Art. 24

Stellung
der Bauten

¹ Die Gebäude oder Gebäudegruppen sind mit ihrer Front normalerweise parallel zur Baulinie oder zur Strasse zu stellen. Abweichungen sind zulässig, falls sich eine bessere Gesamtbebauung und günstigere Besonnungsverhältnisse ergeben.

Die Erstellung eines Gebäudes an der Seitengrenze einer Parzelle ist gestattet:.

- 1) wenn der Eigentümer des benachbarten Grundstückes seine schriftliche Zustimmung gibt,
- 2) soweit an die Brandmauer eines auf der Grenze stehenden Nachbargebäudes angebaut wird,

- 3) wenn beide Häuser beim Zusammenbauen von Doppelhäusern zur gleichen Zeit erstellt werden.

Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils einheitlich zu gestalten.

Art. 25

Ausfahrten,
freie Sicht

- ¹ Ausfahrten dürfen höchstens 12% Steigung beziehungsweise Gefälle aufweisen und sollen von der Strassengrenze aus wenigstens 1,00 m horizontal verlaufen. Die freie Sicht auf die Strasse muss gewährleistet sein.

c) Höhenlage der Bauten

Art. 26

Maximale
Erdgeschosshöhe

- ¹ Der Erdgeschossfussboden darf nicht höher als 1,50 m über dem Niveaupunkt liegen. Ausgenommen sind Bauquartiere mit fixierter Höhenlage.

Hanglagen

- ² Bei schlechtem Baugrund und ausgesprochenen Hanglagen wird dieses Mass von Fall zu Fall bestimmt, wobei der Niveaupunkt im Maximum 1,00 m angehoben werden darf. Das Baugelände ist dabei weitflächig mindestens um das entsprechende Mass anzuschütten.

d) Dachausnützung, Dachaufbauten, Dachformen

Art. 27

Dachausnützung

- ¹ Bei einem ausgebauten Dachgeschoss darf die gesamte Innenfläche der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, jedoch ohne Treppenhaus, höchstens 2/3 der Gesamtfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Sind lediglich Giebelzimmer zugelassen, beträgt deren Fläche maximal 1/2 des Vollgeschosses.

Art. 28

Dachaufbauten

- ¹ Bei Dachaufbauten darf deren Länge höchstens 1/3 der gesamten Dachlänge und die Höhe 1,50 m betragen. Sie haben sich in Material-

wahl und Detailgestaltung in die Bausubstanz einzugliedern. Zur Belichtung von Nebenräumen und Estrichen darf die Fensterfläche 5% der entsprechenden Dachfläche und pro Fenster bei kleineren Gauben 1,0 m² oder bei liegenden Dachfenstern 0,5 m² nicht übersteigen. Sämtliche Dachaufbauten müssen sich in Form und Farbe ruhig in die Dachfläche einfügen.

Art. 29

- Dachformen ¹ Mit Ausnahme der Zonen 4a und 4b sind die Dächer in der Regel als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung des Hauptdaches auszubilden. Abweichungen, Walm-, Pult- und Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, sofern das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigt wird. Im besonderen können sie gestattet werden, wenn eine Baugruppe einheitlich durchgestaltet wird.
- Dachneigung ² Die Dachneigung darf 45° aller Teilung nicht überschreiten. Pultdächer dürfen die Nachbargrundstücke in Bezug auf Licht- und Sichtentzug gegenüber einem bauordnungsmässigen Haus mit Satteldach nicht zusätzlich benachteiligen.

Art. 30

- Antennen ¹ ~~Empfangs- und Sendeanlagen jeder Art, Parabolspiegel mit Durchmesser von mehr als 90 cm und ähnliche Anlagen sind bewilligungspflichtig.~~ Solche Anlagen haben sich nach Massgabe der technischen Möglichkeiten unauffällig in die Dachlandschaft, in deren Bauten, in deren Umgebung und in die Landschaft einzufügen.
- Der Gemeinderat ist befugt, die Errichtung von Gemeinschaftsantennen anstelle von Einzelantennen zu verlangen. Im Geltungsbereich des Ortsbild-, Umgebungs- und Denkmalschutzes, darf keine Aussenantenne erstellt werden.

Art. 73 – 75 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Art. 31

- Solaranlagen (Sonnenkollektoren) ¹ ~~Alle Solaranlagen sind bewilligungspflichtig.~~ Sie haben sich nach Massgabe der technischen Möglichkeiten unauffällig in die Dachlandschaft, in die Bauten, in deren Umgebung und in die Landschaft einzufügen.

Wintergärten

² Anlagen und Bauteile, die der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, wie verglaste, treibhausförmige Veranden oder Innenhöfe, können nur bewilligt werden, wenn Massnahmen getroffen werden, wodurch eine zu erwartende Blendwirkung auf die Nachbarschaft oder im Dorfbild abgeschirmt wird.

Art. 74 BauV ist unmittelbar anwendbar.

e) Ausbau des Untergeschosses

Art. 32

Untergeschoss

¹ Ein Untergeschoss, bei dem die gesamte Innenfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mehr als 1/3 der Gebäudefläche ausmacht, wird als Vollgeschoss angerechnet. Bei gegliederten Bauten ist jeder Baukörper gesondert zu rechnen.

V. SCHUTZ KÜNSTLERISCHER ODER GESCHICHTLICH WERTVOLLER BAUTEN UND NATURSCHUTZ

Art. 33

Plätze, Strassenzüge, Bauwerke, Mauern, Liegenschaften, Brunnen, Bäume, Kultur- und Naturdenkmäler

¹ Der Gemeinderat kann zuhanden der zuständigen Behörden Plätze, Strassenzüge, Bauwerke, Mauern, Liegenschaften, Brunnen, Bäume, Baumgruppen, Kultur- und Naturdenkmäler, die von historischem Wert oder kultureller Eigenart sind, oder deren Erhaltung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im öffentlichen Interesse liegt, bezeichnen. Grundlage hierzu bilden Objekte, die gemäss dem Gesetz über Natur- und Heimatschutz unter Schutz gestellt oder in die Inventare aufgenommen sind.

Art. 34

Umbauten, Renovationen

¹ Bei Umbauten und Fassadenrenovationen an Gebäuden mit künstlerischem oder historischem Charakter ist der Eigenart solcher Bauwerke Rechnung zu tragen.
Der Gemeinderat kann bei Entscheiden dieser Art das Gutachten einer Fachinstanz, der Stiftung Pro Mollis oder der - nach kantonalen Bestimmungen - zuständigen Organisationen einholen.

VI. BAUGESUCH UND BAUBEWILLIGUNG

Art. 35

Baueingabe

¹ ~~Für jedes Bauvorhaben ist nach den Bestimmungen des Baureglementes eine vollständige Baueingabe einzureichen. Die Erledigung erfolgt beförderlich.~~ Für die Behandlung solcher Baueingaben ist eine vom Gemeinderat festzusetzende Gebühr zu entrichten.

Für alle Bauten und Anlagen sind im Rahmen der Flugsicherheitsvorschriften bestehende Auflagen und Vorschriften des Bundesamtes für Militärflugplätze in Dübendorf bezüglich maximalen Gebäude-, First- und Kranhöhen sowie allfällige weitere Sicherheitsvorschriften aus dem Vorhandensein bestehender Anlagen des Eidgenössischen Departementes für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport zu berücksichtigen und einzuhalten.

Vorbescheid

² ~~Über Fragen grundsätzlicher Art, im Speziellen für eine Überbauung nach Art. 6, kann der Gemeinderat – unter Einreichung beschränkter Planunterlagen – um einen Vorbescheid ohne Rekursmöglichkeit und gegen Verrechnung ersucht werden. Ein solcher bindet den Gemeinderat nur in Bezug auf die behandelten Fragen und soweit die Verhältnisse gleich bleiben; auf alle Fälle nur auf die Dauer eines Jahres. Der definitive Entscheid ist nach der Einreichung aller vorgeschriebenen oder angeforderten Planunterlagen zu treffen.~~

Bauprojekte in Gebieten, die im Einflussbereich des Flugplatzes liegen, sind dem Bundesamt für Betriebe der Luftwaffe (BABLW) in Dübendorf für einen Vorbescheid einzureichen.

Begutachtung

³ Bei umstrittener Sachlage kann der Gemeinderat das Gutachten einer oder mehrerer Fachinstanzen zu Lasten des Gesuchstellers einholen.

Zu Abs. 1: Art. 70 bzw. Art. 84 RBG sowie Art. 2 BauV sind unmittelbar anwendbar.

Zu Abs. 2: Art. 69 RBG ist unmittelbar anwendbar.

~~Art. 36~~Gültigkeit der
Baubewilligung¹ ~~Eine erteilte Baubewilligung erlischt:~~

- ~~1) ein Jahr nach Erteilung, sofern sie nicht benützt worden ist,~~
- ~~2) bei begonnenen, aber nicht vollendeten Bauten, ein Jahr nach Einstellung der Arbeit.~~

Entzug der
Baubewilligung² ~~Eine erteilte Baubewilligung kann rückgängig gemacht werden:~~

- ~~1) wenn dieselbe aufgrund unrichtiger Vorlagen oder Angaben erteilt worden ist,~~
- ~~2) sobald die genehmigten Pläne und Baubeschriebe nicht eingehalten werden.~~

Verlängerung der
Baubewilligung

³ ~~Die Gültigkeit einer erteilten Baubewilligung kann bei Vorliegen stichhaltiger Gründe vom Gemeinderat um höchstens ein Jahr verlängert werden. Dem Gemeinderat ist einen Monat vor Ablauf der Gültigkeit ein schriftliches Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung einzureichen.~~

Art. 78 und 81 RBG sind unmittelbar anwendbar.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**~~Art. 37~~**

Ausnahmen

¹ ~~Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Vorschriften dieser Bauordnung bewilligen, wenn sie den geltenden kantonalen und eidgenössischen Gesetzesbestimmungen und dem Zweck der Bauordnung nicht widersprechen und sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.~~

Art. 60 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 38

Vollzug

¹ Der Vollzug obliegt dem Gemeinderat, welcher die zur Einführung und Handhabung der Bauordnung nötigen Anordnungen und Weisungen im Rahmen derselben erlässt.

Handhabung

² Die Handhabung der Bauordnung und der darauf beruhenden Reglemente und Vorschriften ist Sache des Gemeinderates und der gemeinderätlichen Baukommission.

Art. 39

Beschwerde

~~¹ Es kann gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) gegen planerische Entscheide des Gemeinderates binnen 30 Tagen (Art. 55 RBG), gegen baurechtliche binnen 14 Tagen (Art. 56 RBG), vom Empfang der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat und gegen dessen Entscheide binnen 30 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.~~

Art. 79 RBG ist unmittelbar anwendbar.

Art. 40Rechtsschutz und
Strafbestimmungen

¹ Der Rechtsschutz bei der Nutzungsplanung, in den weiteren Planungsverfahren und in allen übrigen baurechtlichen Verfahren sowie auch die diesbezüglichen Strafbestimmungen richten sich nach dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), Art. ~~53 bis 57~~ 79 - 84.

Art. 41

Inkraftsetzung

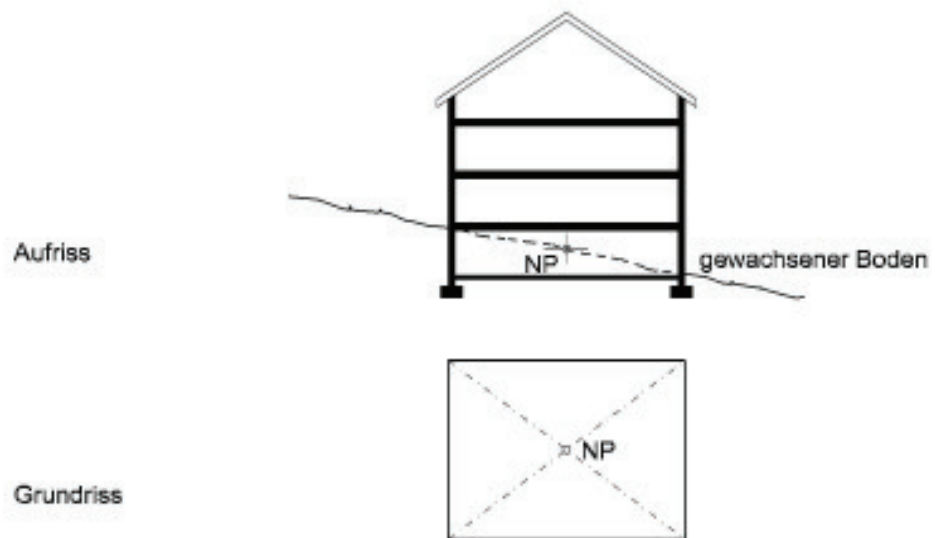
¹ Diese Bauordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Glarus in Kraft. Durch diese Bauordnung werden alle früher erlassenen Vorschriften und Bestimmungen, sofern sie dieser Bauordnung widersprechen, aufgehoben.

Alle vor diesem Zeitpunkt eingereichten Überbauungspläne und Baugesuche werden bis zu deren Abschluss nach der alten Bauordnung behandelt.

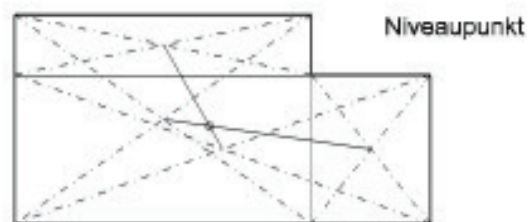
ANHANG

Erläuterungen zur Bauordnung

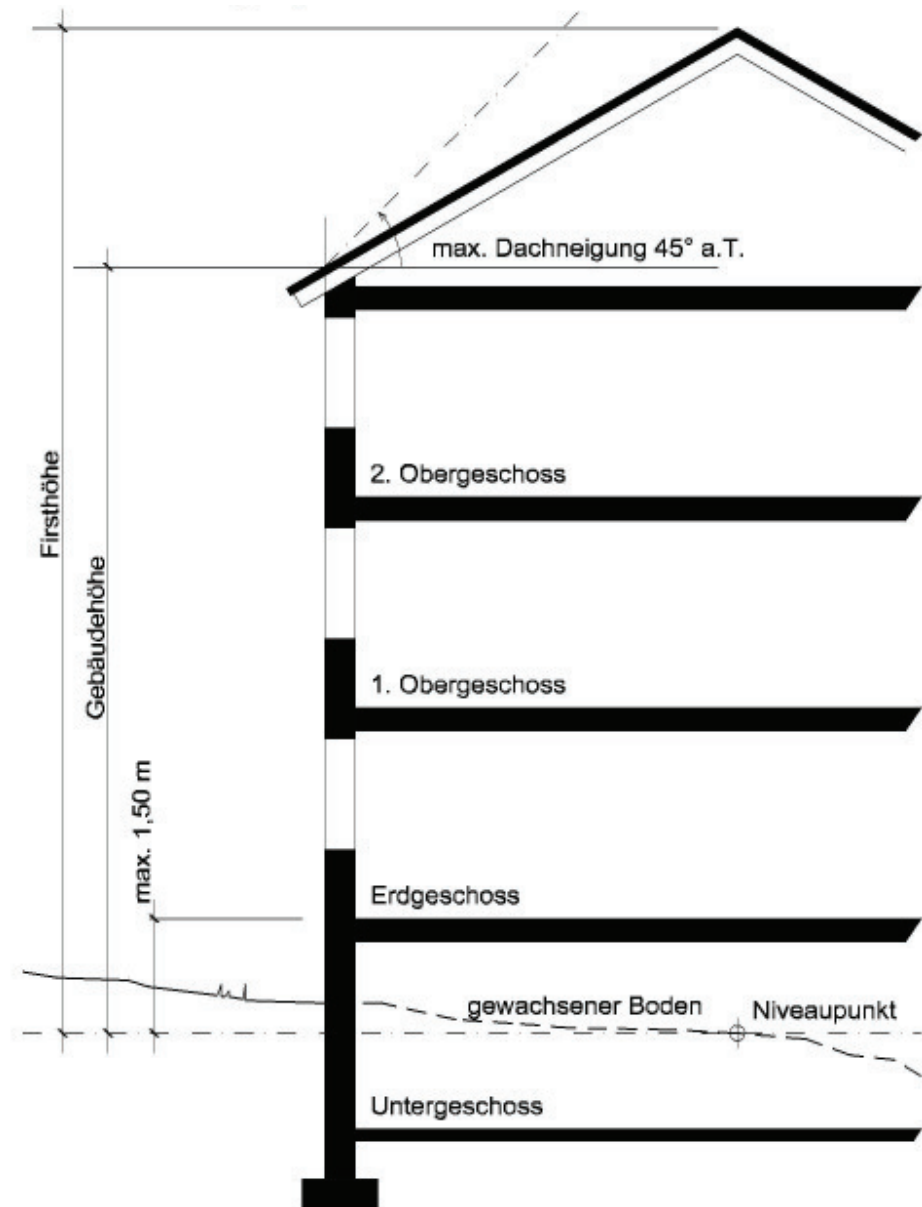
Niveaupunkt NP Art. 3



Beispiel für einen komplizierteren Grundriss

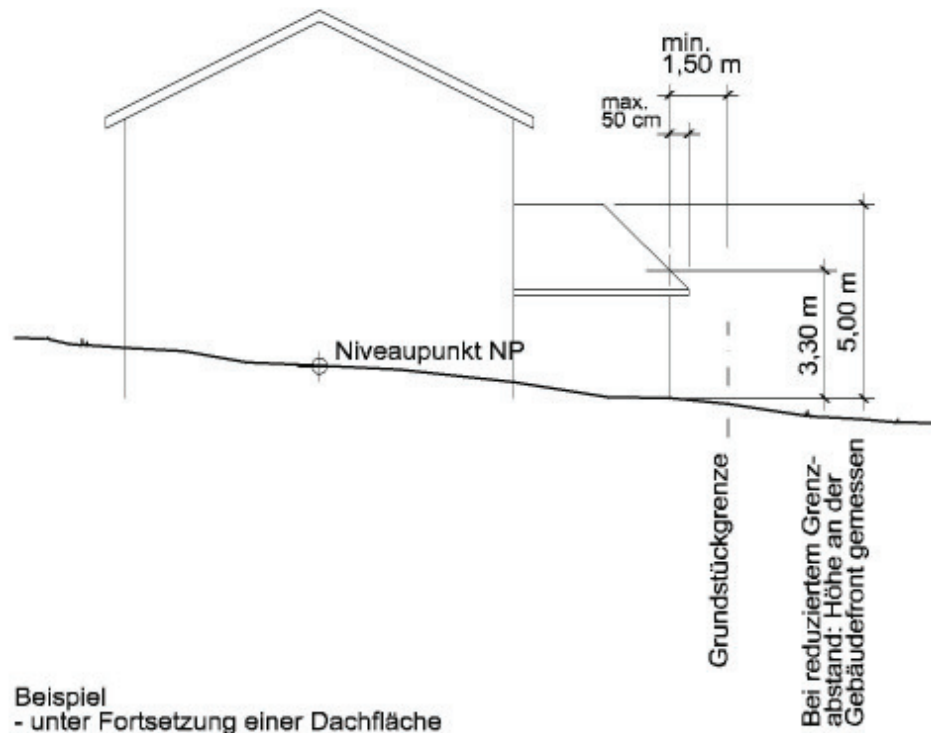


Gebäudehöhe, Firsthöhe	Art. 3
Maximale Geschosshöhe	Art. 26
Dachneigung	Art. 29

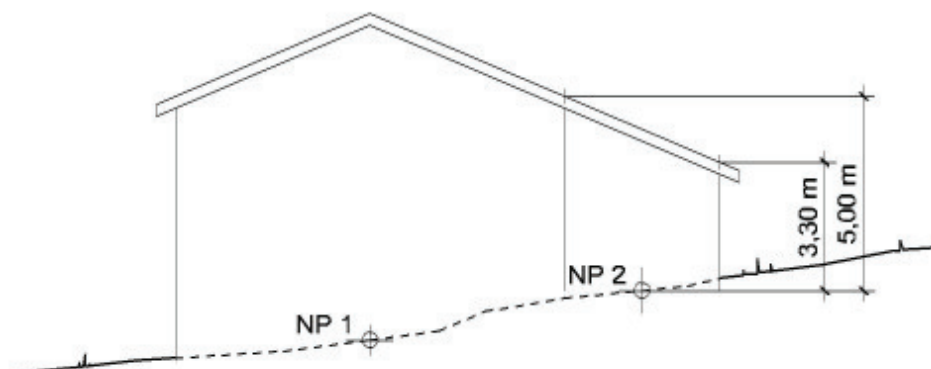


Niedrige An- und Nebenbauten Art. 3

Beispiel
- freistehend oder angebaut



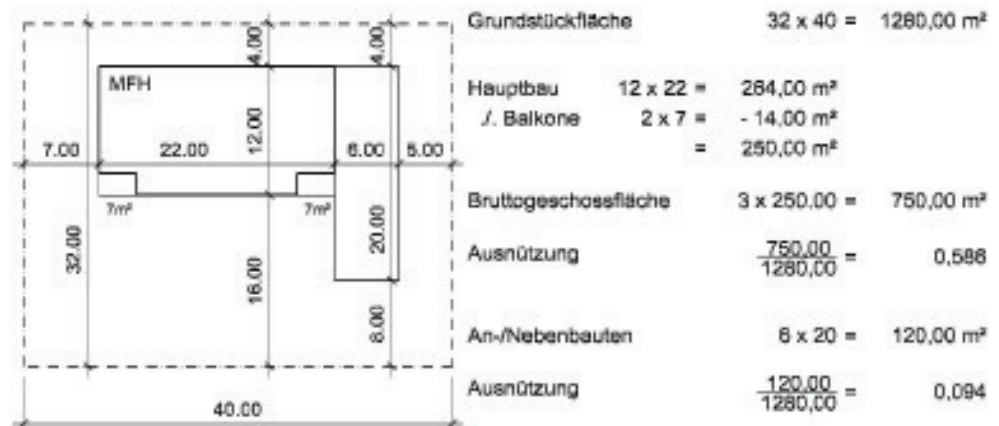
Beispiel
- unter Fortsetzung einer Dachfläche



Ausnützung Art. 3 / Art. 5

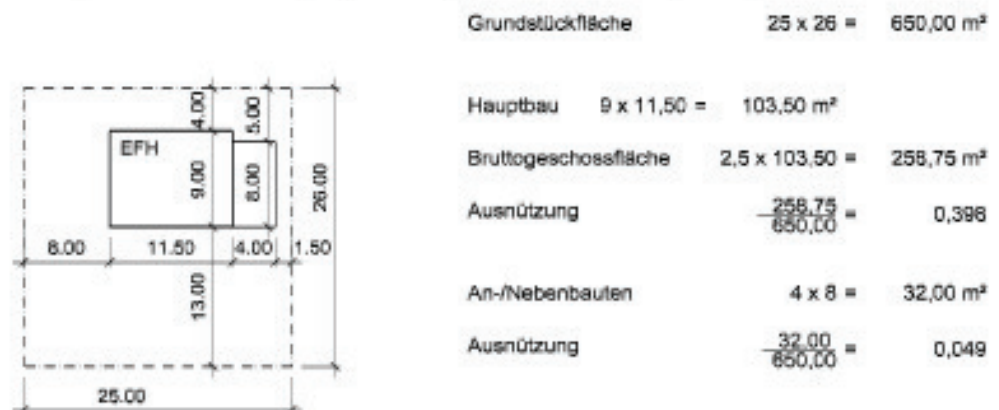
Zone 1 / 1a / 1b

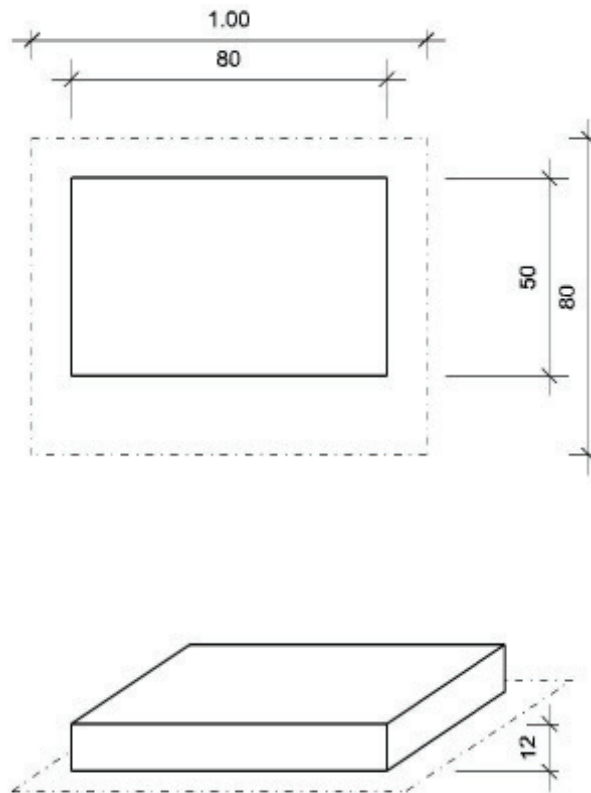
Beispiel: Mehrfamilienhaus, 3-geschossig, Garagentrakt



Zone 2a / 2b / 2c

Beispiel: Einfamilienhaus, 2-geschossig mit Giebelzimmer, Garage



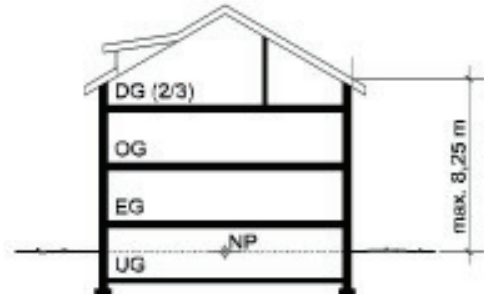
Baumassenziffer Art. 3 / Art. 5

Zone 4a / 4b
Beispiel:

Grundstückfläche	$80 \times 100 =$	8'000 m ²
Überbaute Fläche	$50 \times 80 =$	4'000 m ²
Gebäudehöhe	12 m	
Kubus	$12 \times 4'000 =$	48'000 m ³
Ausnützung		$\frac{48'000 \text{ m}^3}{8'000 \text{ m}^2} = 6$

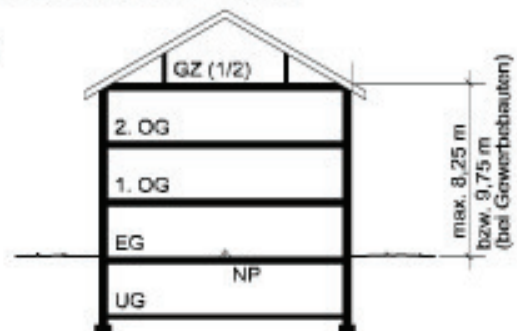
Geschlosszahl und Gebäudehöhen Art. 5

Zone 1 / 1a / 1b
2-geschossig mit
ausgebautem Dachgeschoss



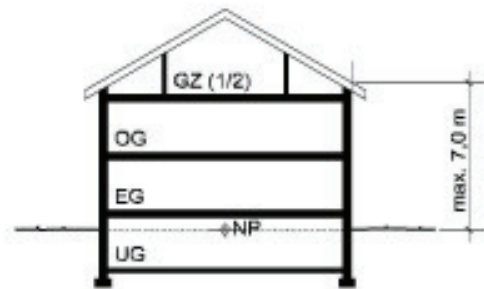
Zone 1 / 1a / 1b in begründeten Fällen (bei grösseren Arealen)
3-geschossig mit Giebelzimmer

Zone 2d bei Beherbergungsstätten
3-geschossig

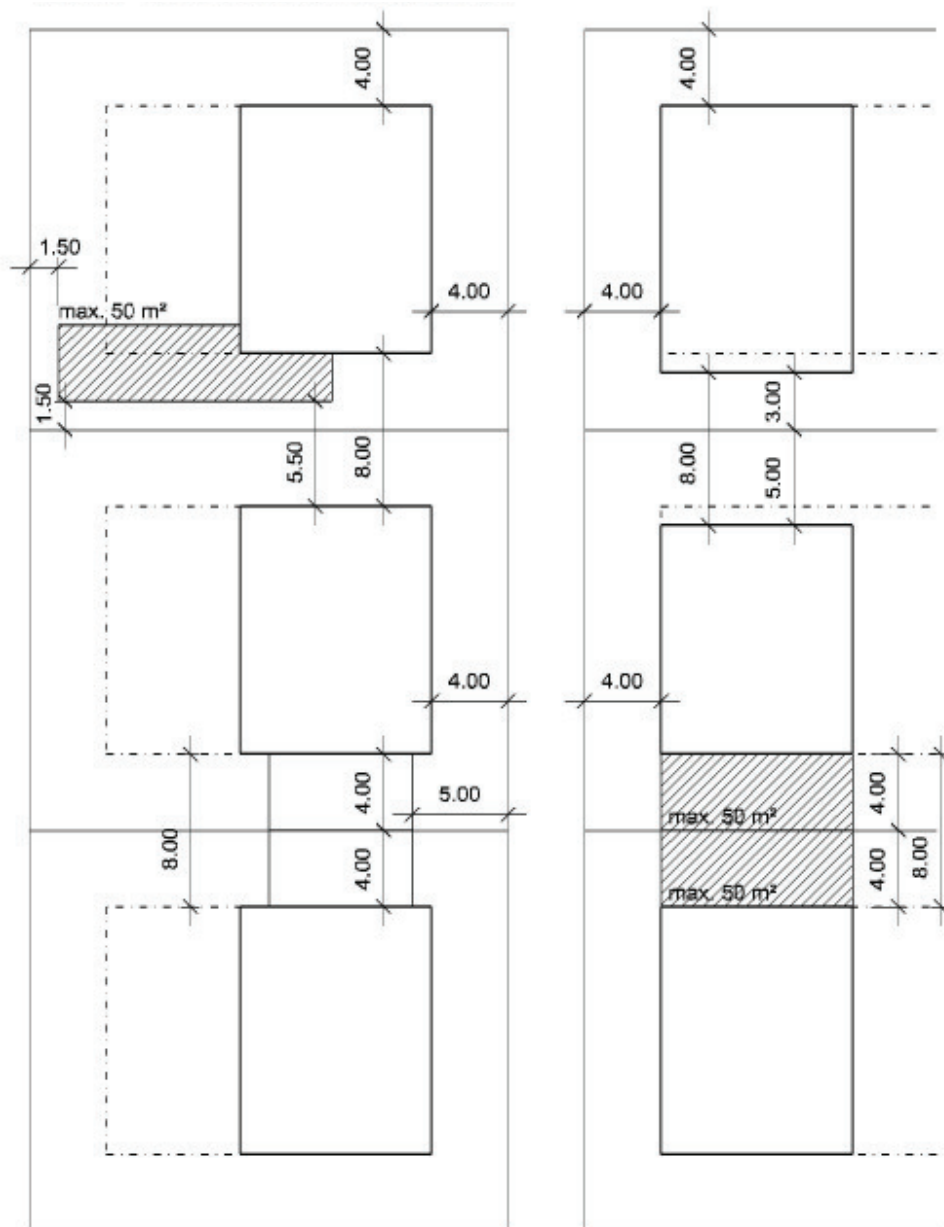


Zone 2a / 2b / 2c
2-geschossig mit Giebelzimmer

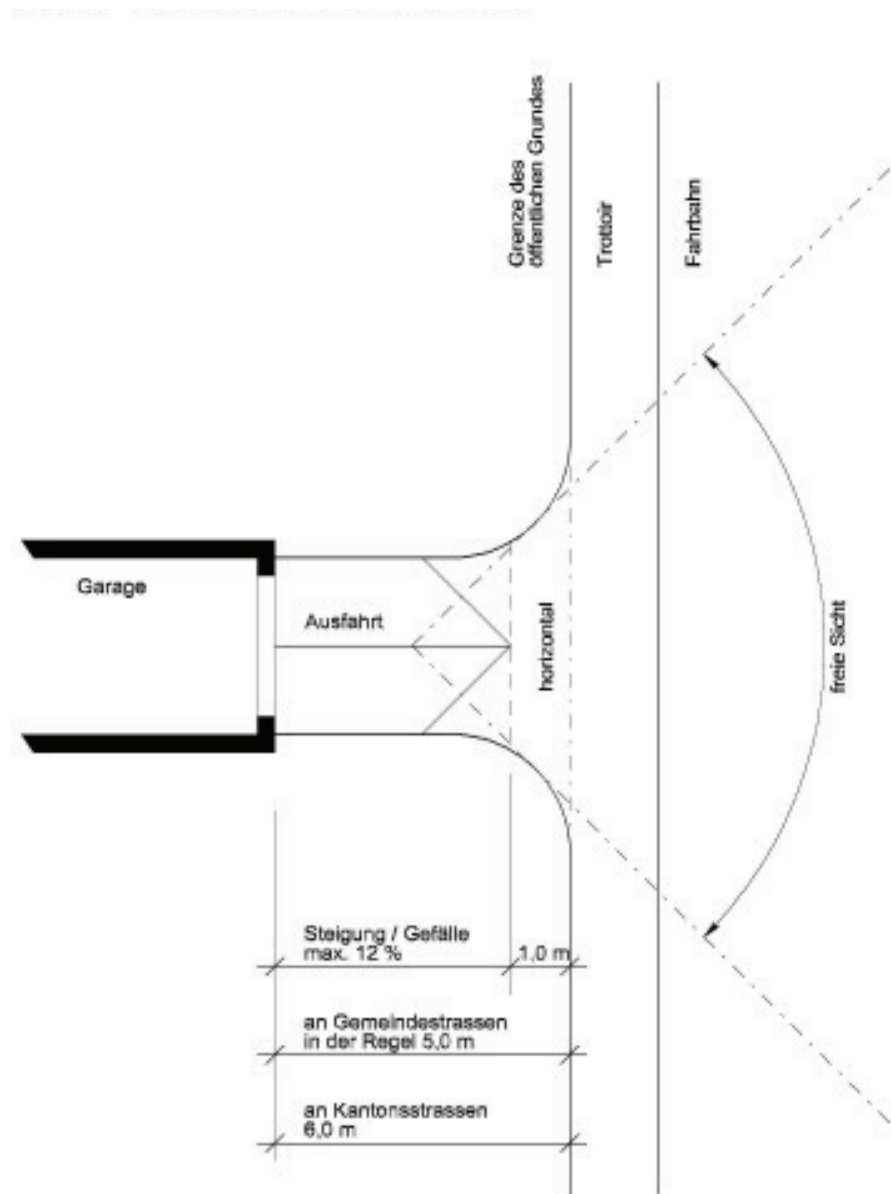
Zone 2d bei Ferienhäusern
2-geschossig



Abstände bei An- und Nebengebäuden Art. 3
Abstände bei Hauptgebäuden Art. 21



Abstände von Garagen zum öffentlichen Grund Art. 23
Garagenausfahrten, freie Sicht Art. 21



Anzurechnende Grundrissflächen zur Ermittlung der Ausnutzungsziffer Art. 3 / Art. 27 / Art. 32

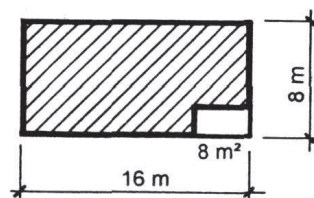
Erdgeschoss / Obergeschosse (Vollgeschosse)

Balkone werden nicht in der Berechnung berücksichtigt (Art. 3).

Vollgeschossfläche:

	16×8	=	128 m^2
Balkon	2×4	=	$- 8 \text{ m}^2$
			120 m^2

Beispiel: 120 m^2

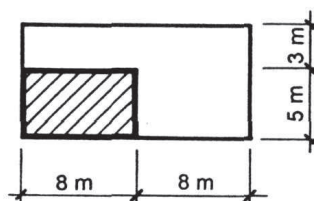


Untergeschoss

Die gesamte Innenfläche der Wohn- und Arbeitsräume darf höchstens 1/3 der Vollgeschossfläche betragen (Art. 32):

	8×5	=	40 m^2
--	--------------	---	------------------

Beispiel: 40 m^2



Dachgeschoss

Die gesamte Innenfläche der Wohn- und Arbeitsräume (jedoch ohne Treppenhaus) darf

- bei ausgebautem Dachgeschoss höchstens 2/3

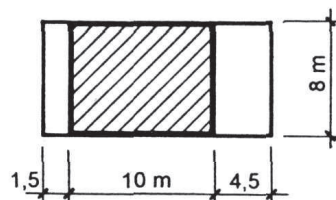
	10×8	=	80 m^2
--	---------------	---	------------------

- bei Giebelzimmer höchstens 1/2

	$7,5 \times 8$	=	60 m^2
--	----------------	---	------------------

der Gesamtfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen (Art. 27).

Beispiel: 80 m^2 (ausgebaut)



Beispiel: 60 m^2 (Giebelzimmer)

