

### ENTWURF V

# 3

### 35-OP GEMEINDE ZENEGGEN

#### Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Gemeinde **ZENEGGEN** erlässt,

- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987 (kRPG)
- gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 8. Februar 1996 und die dazugehörige Bauverordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

November 2004

ABW Architektur + Raumplanung AG  
Bloetzer Werner, dipl. Arch., Raumplaner NDS-ETH  
Postfach 48, 3930 Visp

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG</b>	<b>1</b>
Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	1
Art. 2	Zuständigkeit, Vollzug	1
Art. 3	Verantwortung	1
<b>II</b>	<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>2</b>
Art. 4	Recht auf Bewilligung	2
Art. 5	Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	2
Art. 6	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	3
Art. 7	Änderungen von Bauten und Anlagen	3
Art. 8	Gesuch um Auskunft	4
Art. 9	Form der Baugesuche	4
Art. 10	Inhalt des Baugesuches	4
Art. 11	Form des Situationsplanes	5
Art. 12	Inhalt des Situationsplanes	5
Art. 13	Inhalt der Projektpläne	6
Art. 14	Besondere Unterlagen	6
Art. 15	Prüfung durch die Gemeinde	7
Art. 16	Öffentliche Planaufgabe, Baugespann	7
Art. 17	Einsprache gegen das Baugesuch	8
Art. 18	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung	8
Art. 19	Entscheid über das Baugesuch	8
Art. 20	Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung	9
Art. 21	Geltung der Baubewilligung	9
Art. 22	Baubeginn	10
Art. 23	Projektänderungen ohne Planaufgabe	11
Art. 24	Baukontrolle	11
<b>III</b>	<b>PLANUNGSMITTEL</b>	<b>12</b>
Art. 25	Reglemente und Pläne	12
Art. 26	Nutzungsplan / Zonennutzungsplan	13
Art. 27	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan	13
Art. 28	Fuss- und Wanderwege	14
Art. 29	Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm	14
Art. 30	Sondernutzungspläne	14

<b>IV</b>	<b>BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	<b>15</b>
Art. 31	Grenzabstand	15
Art. 32	Gebäudeabstand	16
Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht	16
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	16
Art. 35	Gebäudehöhe	16
Art. 36	Geschosszahl, Vollgeschoss	17
Art. 37	Unterirdische Bauten	17
Art. 38	Ausnutzungsziffer	17
Art. 39	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer	18
Art. 40	Ausnutzungsregister	18
<b>V</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>19</b>
1.	<u>Baugebiet und Erschliessung</u>	19
Art. 41	Baugebiet	19
Art. 42	Baulanderschliessung	19
Art. 43	Erschliessungsgrad	20
Art. 44	Landumlegung und Grenzregulierung	20
2.	<u>Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit</u>	21
Art. 45	Unterhalt der Bauten	21
Art. 46	Bauarbeiten	21
Art. 47	Benützung des öffentlichen Grundes	21
Art. 48	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	21
Art. 49	Schneeräumung	22
Art. 50	Feuerpolizei	22
Art. 51	Behindertengerechtes Bauen	22
Art. 52	Immissionen	22
Art. 53	Energiesparmassnahmen	23
Art. 54	Geschosshöhe, Bodenflächen	23
Art. 55	Düngereinrichtungen	23
3.	<u>Orts- und Landschaftsschutz</u>	23
Art. 56	Schutz des Ortsbildes	23
Art. 57	Schützenswerte Bauten und Kulturdenkmäler	24
Art. 58	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	24
Art. 59	Fensteröffnungen	24
Art. 60	Bedachung und Dachaufbauten, Baumaterialien	25
Art. 61	Antennen, Reklameeinrichtungen	25
Art. 62	Einfriedungen, Stützmauern	25
Art. 63	Schutz vor Wasserläufen	26

4.	<u>Strassen und Baulinien</u>	26
Art. 64	Baulinienplan	26
Art. 65	Vorspringende Gebäudeteile	27
Art. 66	Parkierung	27
Art. 67	Ausfahrten, Garagenvorplätze	27
Art. 68	Private Strassen und Wege	28
<b>VI</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>29</b>
1.	<u>Zoneneinteilung</u>	29
Art. 69	Zoneneinteilung	29
2.	<u>Zonenordnung</u>	30
Art. 70	Dorfzone D	30
Art. 71	Wohnzone W1, W1-LEB	30
Art. 72	Wohnzone W2, W2-LEB	31
Art. 73	Wohnzone W3	31
Art. 74	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB + A	31
Art. 75	Verkehrszonen	32
Art. 76	Landwirtschaftszonen / geschützte Landwirtschaftszonen	32
Art. 77	Landschafts- und Naturschutzzonen	33
Art. 78	Archäologische Schutzzonen	34
Art. 79	Zone für Sport und Erholung	34
Art. 80	Freiflächen	34
Art. 81	Erhaltungszonen	34
Art. 82	Zone für Skisport	35
Art. 83	Deponiezonen	35
Art. 84	Übriges Gemeindegebiet	35
Art. 85	Waldareal, Hecken und Feldgehölze	36
Art. 86	Quellschutzzonen	36
Art. 87	Gefahrenzonen	37
<b>VII</b>	<b>SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>	<b>37</b>
Art. 88	Ausnahmebewilligungen	37
Art. 89	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau	38
Art. 90	Bauten ausserhalb der Bauzonen	38
Art. 91	Beschwerden	39
Art. 92	Gebühren	39
Art. 93	Bussen	39
Art. 94	Verjährung	39
Art. 95	Inkrafttreten	40

# **Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zeneggen**

## **I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG**

---

### **Art. 1**

#### **Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich**

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.

Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

Seine Bestimmungen sind anwendbar für alle bewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Vorkehren, die nicht der Bewilligungszuständigkeit des Bundes und der Spezialgesetzgebung des Kantons unterliegen.

Das Reglement stützt sich auf die einschlägigen kantonalen Vorschriften, insbesondere des Bauwesens und der Raumplanung sowie verwandter Gebiete.

### **Art. 2**

#### **Zuständigkeit, Vollzug**

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Bau- und Zonenreglementes sind Sache des Gemeinderates.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen. Einzelne Aufgaben können Fachleuten übertragen werden, welche ein Geschäft vorbereiten und dem Gemeinderat Antrag stellen.

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone und der Sonderzonen ist die Gemeindeverwaltung zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone und für Bauvorhaben der Gemeinde die kantonale Baukommission.

### **Art. 3**

#### **Verantwortung**

Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind insbesondere Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr. Die Verantwortung wird durch die Tätigkeit der Gemeindebehörde nicht berührt.

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortung insbesondere für Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.

## II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

---

### Art. 4

#### Recht auf Baubewilligung

Art.24 BauV Bauten und Anlagen sind nur zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden, in ästhetischer Hinsicht befriedigen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Art.16 BauG Bedarf eine Baute oder bauliche Anlage überdies anderer raumplanungs- und umweltrelevanter Bewilligungen, so ist die Stellungnahme aller betroffenen Stellen einzuholen und der Entscheidung unter Abwägung aller Interessen zu fällen.

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtsanwendung koordiniert zu erfolgen. Die Baubewilligung ist jedoch erst zuzustellen, wenn die erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung.

### Art. 5

#### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Art.19 BauV Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen, erfordern eine Baubewilligung. Dieses Erfordernis gilt für folgende Bauvorhaben:

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von:
  - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
  - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Wärmepumpen und freistehenden Kaminen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
  - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
  - d) Mauern und Einfriedungen
  - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrtrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen
  - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
  - g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
  - h) Sportanlagen, Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees und Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;

- i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - k) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Bebauung einzelner, örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup>;
  - l) Reklameeinrichtungen;
4. Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:
- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
  - b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
  - c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
  - d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quelfassungen, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

## **Art. 6** **Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen**

Art.20 BauV Es bedürfen keiner Bewilligung:

- 1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
- 2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b;
- 3. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
  - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
  - b) kleine private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche;
  - c) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
- 4. Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material oder mobile Einrichtungen der Landwirtschaft bis zu einer Dauer von 60 Tagen.

Alle übrigen Bauten und Anlagen sind laut Art. 5 GBR bewilligungspflichtig.

## **Art. 7** **Änderungen von Bauten und Anlagen**

Art.21 BauV Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 5 genannten Bauten und Anlagen.

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten;

- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;
- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

## **Art. 8**

### **Gesuch um Auskunft**

Art.30 BauV

Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welches Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.

Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig.

## **Art. 9**

### **Form des Baugesuches**

Art. 31 BauV

Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt, datiert und vom Bauherrn und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in der notwendigen Anzahl beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die Projektpläne;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1:25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
- d) ein gültiger Grundbuchauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist.

Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den Regeln der Baueingabe abweichen.

## **Art. 10**

### **Inhalt des Baugesuches**

Art.32 BauV

Im Baugesuch sind zu bezeichnen oder diesem beizulegen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;

- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- k) die Berechnung der Ausnützungsziffer und der energetische Projektnachweis in nachprüfbarer Form;
- l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.m.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung Landerwerb, Erschliessung.
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein besonders schützenswürdiges Objekt nach einem Inventar (Art. 18 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

## **Art. 11**

### **Form des Situationsplanes**

Art.33 BauV Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 12 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden. Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Gemeindegebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

## **Art. 12**

### **Inhalt des Situationsplanes**

Art.34 BauV Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 14 und 15 kRPG;

- m) den Standort der nächsten Hydranten;
- n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

### **Art. 13**

#### **Inhalt der Projektpläne**

Art.35 BauV Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Projektverfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen. Für wichtige Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichsten Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten.

Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neuen projektierten Bauten in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

### **Art. 14**

#### **Besondere Unterlagen**

Art.36+37

Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung der Ausbeutungsstelle;
- b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;
- c) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Angaben, wie insbesondere zusätzliche Planunterlagen über den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie jede andere zusätzliche für die Behandlung des Baugesuches notwendige Angabe verlangen.

Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung eines Umweltverträglichkeitsberichtes, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.

Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

## **Art. 15**

### **Prüfung durch die Gemeinde**

Art.39 BauV Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls erfolgter Profilierung prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert 10 Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baueingaben an den Gesuchsteller zur Verbesserung zurück.

Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung auf das Gesuch nicht eingetreten wird. Der Nichteintretensentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

Art.40 BauV Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden kann, so macht ihn die Gemeindebehörde spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.

Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller der Gemeindebehörde innert 30 Tagen mitteilt, er beharre auf seiner Baueingabe. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.

## **Art. 16**

### **Öffentliche Planauflage, Baugespann**

Art.36+38 BauG Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planauflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planauflage schriftlich zu benachrichtigen.

Für Neubauten und grössere Umbauten ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt. Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden

**Art. 17****Einsprache gegen das Baugesuch**

Art.39,40 BauG Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlichrechtlichen Vorschriften.

Zur Einsprache sind befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;
- b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.

Art.41 BauG Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.

**Art. 18****Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung**

Art.42 BauG Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchsstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.

Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

Art.43 BauG Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden oder wurde Rechtsverwahrung angemeldet, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.

Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

**Art. 19****Entscheid über das Baugesuch**

Art. 41 BauV Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann über dies dazu Sachverständige beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Baumentscheid geregelt.

Art. 42 BauV Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, trifft die Gemeinde den Baumentscheid. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht. Er kann die Baubewilligung an Bedingungen und Auflagen knüpfen.

Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in fünffacher Ausfertigung an das kantonale Bausekretariat weiter, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.

- Art. 43 BauV Spezialbewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenwesens, der Gaststätten, der Beherbergung und des Handels mit alkoholischen Getränken, des Arbeitsrechts, der Bodenverbesserungen und der Gewährung von Subventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.
- Art. 51 BauV Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern und den Einsprechern innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

## **Art. 20**

### **Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung**

- Art. 46 BauG Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden. Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.
- Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von 10 Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- Der Inhaber einer Bau- oder einer Abbruchbewilligung eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn:
- a) die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
  - b) einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.
- Art. 47 BauG Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden. Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.
- Art. 48 BauG Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

## **Art. 21**

### **Geltung der Baubewilligung**

- Art. 52 BauV 1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens. Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Interessierte können von einer Baubewilligung oder einer Sonderbewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war, nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzung selbst erfüllen und im Besitze der Sonderbewilligungen sind.

Vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig sind namentlich Bau- und Ausnahmbewilligungen für:

- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone;
- b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 eidg. RPG und Artikel 31 kant. BauG.

Ob diese besonderen Voraussetzungen für Interessierte erfüllt sind, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

Art. 53 BauV 2. Zeitliche Geltung

Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Wenn die Arbeiten nach Ablauf der erteilten Bewilligungsfrist zwar begonnen, aber seit mehr als einem Jahr eingestellt sind, kann die zuständige Behörde die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls der Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden.

Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Bauherr die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

Nichtbegonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Bewilligung genehmigt wurden, müssen nach Ablauf von 5 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft erneut öffentlich aufgelegt werden.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus berechtigten Gründen um höchstens 2 Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert haben.

**Art. 22  
Baubeginn**

Art. 54 BauV Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

1. keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
2. Einsprachen vorliegen:
  - a) innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung derselben gestellt wurde;
  - b) im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

Art. 55 BauV Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde, jedoch auf Wag und Gefahr des Bauwilligen, den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten.

Ein vorzeitiger Baubeginn ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert oder wenn es ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändert.

Art. 49 BauG Der Inhaber einer Baubewilligung ist verpflichtet, der Gemeinde beziehungsweise der KBK den Beginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.

**Art. 23****Projektänderungen ohne Planaufgabe**

Art. 57 BauV

Eine Projektänderung ohne Planaufgabe kann gestattet werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, muss ein neues Baugesuch eingereicht werden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung betroffenen Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung und ohne neues Baubewilligungsverfahren fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten (vergl. Art. 57 kBauV)..

Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchsverfahren gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.

**Art. 24****Baukontrolle**

Art. 58 BauV

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Der Bauherr oder sein Vertreter hat dem Gemeinderat oder der Baukommission schriftlich Anzeige zu erstatten:

1. vor Aufnahme der Bauarbeiten:
  - a) die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Bewilligung, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen;
  - b) das Vorliegen der für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Spezialbewilligungen.
2. bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub:
  - a) das Schnurgerüst,
  - b) der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie und des Fixpunktes
  - c) die Strom-, Trink- und Abwasserleitungen vor deren Eindecken,
3. während den Bauarbeiten:
  - a) die Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke
  - b) die Sauberhaltung oder unverzügliche Reinigung der Fahrbahn bei Verschmutzung durch den Bauverkehr.
4. nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter prüft binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen. Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

Art. 51 BauG

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten. Sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern.

Die Baupolizeibehörde setzt dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme.

Art. 58 BauV

Nötigenfalls veranlasst die Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen. Sie berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

### III PLANUNGSMITTEL

-----

#### Art. 25

#### Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente
  - Baureglement mit Zonenordnung
  - Kanalisationsreglement
  - Wasserversorgungsreglement
  - Kehrreglement
  - regionales Energiesparreglement
  - alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen.
  
- b) Pläne
  - Nutzungsplan und Zonennutzungsplan
  - Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
  - Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
  - Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm
  
- c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
  - Sondernutzungspläne (kant. RPG Art. 12)
  - Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

**Art. 26****Nutzungsplan, Zonennutzungsplan**

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Der Zonennutzungsplan ist im Mst. 1:2'000 oder 1:5'000 und der Nutzungsplan im Mst. 1:10'000 dargestellt.

Der Nutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) die Bauzonen

Der Zonennutzungsplan teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

- weitgehend überbaut ist oder
- voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

b) die Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

- sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

c) die Schutzzonen

Die Schutzzonen umfassen:

- Bäche, Flüsse, Suonen, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
- besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
- für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände oder Gehölze,
- Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen.

d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Art. 11 kant. RPG weitere Zonen namentlich Maiensäss- oder Erhaltungszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

Der Nutzungsplan kann auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Bauentwicklungsgebiete).

**Art. 27****Verkehrs- und Versorgungsrichtplan**

- a) Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und die Fuss- und Wanderwege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.
- b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten generellen Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Um Rechtskraft zu erlangen, müssen der Verkehrs- und Versorgungsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).

## **Art. 28**

### **Fuss- und Wanderwege**

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

- die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
- die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde.

Die Gemeinde prüft Aenderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.

Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

## **Art. 29**

### **Stand der Erschliessung / Erschliessungsprogramm**

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren spätestens aber innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach. Die Übersicht kann von jedermann eingesehen werden.

## **Art. 30**

### **Sondernutzungspläne**

Der Gemeinderat ist befugt, in klar begrenzten Teilen des Baugebietes die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen zu beschliessen.

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

- a) Detailnutzungsplan  
Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im einzelnen.
- b) Quartierplan  
Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassees der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem Zonennutzungsplan ausschliessen.

Zu diesen Plänen kann ein Reglement verlangt werden, welches die Merkmale dieses Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Gestaltung, Verkehr, Umwelt und eventuell auch die Ausführungstermine enthält.

c) Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan weist einen höheren Detaillierungsgrad auf als der Quartierplan und legt in besonderem Ausmass die Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Plätzen, Freiflächen und Fussgängerbereichen usw. fest.

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 44) verbinden.

Unter Einhaltung der vorliegenden Bau- und Zonenordnung wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz durchzuführen.

In den Gebieten, in denen Sondernutzungspläne zu erarbeiten sind, können betriebs- und nutzungsbedingte An- und Umbauten sowie geringfügige Volumenerhöhungen vorgenommen werden, so weit diese die zu erarbeitenden Sondernutzungspläne nicht massgeblich erschweren.

#### IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

-----

##### Art. 31

##### Grenzabstand

Art. 10 BauG

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Eigentumsgrenze.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung im rechten Winkel zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden sowie bei eingeschossigen Anbauten einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird in der Regel senkrecht zur Hauptfassade bis zur Grenze gemessen. Welche der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn unzumutbare Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden, sofern die in der Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Art. 22 BauG

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Erker und ähnliche Bauteile dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 64 und 65.

## **Art. 32**

### **Gebäudeabstand**

Art. 10 BauG Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.

Der Gebäudeabstand auf gleichem Grundstück ist gleich der Summe der minimal vorgeschriebenen Grenzabstände. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

## **Art. 33**

### **Näher- und Grenzbaurecht**

Art. 22 BauG Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes, ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden. Es kann ebenfalls bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge auf die gemeinsame Grenze gebaut werden. Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

## **Art. 34**

### **Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten mit einer maximalen Höhe von 4.00m werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die maximale Gebäudelänge wird in der Zonenordnung (Art. 71ff) festgelegt.

Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes verlangen, dass in der Länge und in der Dachform gestaffelt wird. Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag nach der Gesamtgebäudelänge, reduziert um das Mass der Rückversetzungen. Die gesamte Gebäudelänge darf jedoch 25.0 m nicht überschreiten.

## **Art. 35**

### **Gebäudehöhe**

Art. 11 BauG Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche Boden; bei Satteldächern wird gemessen bis zur Oberkante der Fusspfette (Seitenhöhe) bzw. Oberkante Firstpfette (Firsthöhe); bei Flachdächern bis zur Oberkante der letzten rohen Decke. Für Gebäude in Hanglage wird die maximale Gebäudehöhe talseitig gemessen.

Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszuzüge, deren Länge kleiner als 1/2 der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteil separat berechnet.

Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetriebe kann zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dieser nachweisbar betriebsbedingt ist.

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder vom Bauamt ein Fixpunkt festgesetzt (vergl. Art. 11k und 12b GBR).

### **Art. 36**

#### **Geschosszahl, Vollgeschoss**

Art. 12 BauG Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 69ff) festgelegt. Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

- a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn sie laut kant. BauG Art. 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder falls er tiefer liegt dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und folgende Bedingungen erfüllen:
- In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussen- seite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder abgegrabenen Bodens liegen. In diesem Untergeschoss dürfen keine zusätzlichen Wohn- und Arbeitsräume errichtet werden.
  - Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussen- seite max. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder neu abgegra- benen Bodens liegen. Bergseits darf die maximale Höhe der Oberkante dieser Decke über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden 1.0 m nicht überschreitet.

Vorbehalten bleiben bei diesen Bestimmungen die Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge laut Art. 35.

- b) Dach- oder Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zur Fassade nicht mehr als 1.20 m Höhe beträgt und ihre Bruttogeschossfläche nicht mehr als zwei Drittel der darunter- liegenden Vollgeschossfläche aufweist.
- c) Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

### **Art. 37**

#### **Unterirdische Bauten**

Art. 22 BauG Unterirdische Bauten sind Bauten, die den gewachsenen, falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Erdboden nicht überragen. Sie dürfen unter Vorbehalt des kant. Strassengesetzes bis an die Nachbargrenze gestellt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für den Untergrund zwischen Baulinien.

### **Art. 38**

#### **Ausnutzungsziffer**

Art. 13 BauG Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.  
Art. 5 BauV

Sie wird wie folgt berechnet:

$$az = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hier für verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,
- Korridore, Treppen und Lifte, im Verhältnis der nicht anrechenbaren Räume des jeweiligen Geschosses,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,

b) Anrechenbare Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche, der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch angemerkert wird.

**Art. 39****Zuschlag zur Ausnutzungsziffer**

Art. 5 BauV

- a) Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag wird nur in besonderen Härtefällen gewährt, oder wenn das begünstigte Gebäude den allgemeinen öffentlichen Interessen der Gemeinde dient (z.B. kostenlose Bodenabtretung an die Öffentlichkeit oder Nutzungsrechte). Der von der Gemeinde gewährte Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0.1 nicht überschreiten.
- b) Aufgrund des Gesetzes betreffend der Förderung des Minergie-Standarts im Gebäudebereich kann der Gemeinderat für Bauten, die diesen Standart erfüllen, einen zusätzlichen Bonus von maximal 15% gewähren.

**Art. 40****Ausnutzungsregister**

Art. 8 BauG

Die Gemeinde erstellt ein Ausnutzungsregister, das vom Registerhalter oder einem vom Gemeinderat ernannten Beauftragten geführt wird. Dieses Register enthält:

- a) das Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone;
- b) das Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

## V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

---

### 1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

#### Art. 41

##### Baugebiet

Das Baugebiet gemäss Art. 15 RPG und Art. 21 kRPG wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

- a) Die Bauzone 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig vollflächig dargestellt): es sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.
- b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet): Es sind Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahre benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 42 erschlossen wird, kann der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilen.

Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Bei einer Überführung der Bauzone der 2. Etappe in eine Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

#### Art. 42

##### Baulanderschliessung

- a) Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und unter Einhaltung der Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV). Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegung oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. Neue Bauzonen können nur bezeichnet werden, wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten werden.
- b) Es besteht nur Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, wenn das Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Zufahrt über fremdes Eigentum muss rechtlich gesichert sein.

- c) Bei Erschliessungsanlagen auf fremden Boden gilt die Erschliessung als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.
- d) Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kant. RPG) und legt in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten fest.

### **Art. 43**

#### **Erschliessungsgrad**

- a) Basiserschliessung  
Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Die Gemeinde kann für eine beschränkte Zeitdauer und zu noch festzulegenden Bedingungen eine Finanzierung der Basiserschliessung durch die Bauinteressenten verlangen.
- b) Detailerschliessung  
Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen.

### **Art. 44**

#### **Landumlegung und Grenzregulierung**

Baugesuche, die rechtsmissbräuchlich gestellt werden, um eine geplante Baulandumlegung oder Grenzregulierung zu präjudizieren, können bis zum Beschluss über die Baulandumlegung oder Grenzregulierung zurückgestellt werden.

- a) Die Landumlegung besteht in der Zusammenlegung der Grundgüter eines bestimmten Gebietes und in der gerechten Neuverteilung des Grundeigentums und der damit verbundenen dinglichen Rechte. Sie dient dem Ziel, gesamthaft für die Eigentümer eine bessere Bodennutzung zu ermöglichen und eine zweckmässige Verwirklichung der Nutzungspläne sicherzustellen.

Unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Staatsrat wird laut kant. RPG Art. 17 das Landumlegungsverfahren eingeleitet:

- durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberflächen gehört oder:
- durch Beschluss des Gemeinderates von Amtes wegen.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

- b) Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest.

Sie wird laut kant. RPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

## 2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

### **Art. 45**

#### **Unterhalt der Bauten**

Art. 27 BauG Bauten und Anlagen sind vom Eigentümer so zu erstellen und zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden. Der Gemeinderat kann anordnen, dass solche schadhafte Einrichtungen instandgestellt werden. Wird die Aufforderung nicht in angemessener Frist befolgt, so kann er diese Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

### **Art. 46**

#### **Bauarbeiten**

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bauvorhaben an öffentlichen Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen. Sie kann notfalls besondere Sicherheitsmassnahmen wie Zäune, Abschränkungen, Beleuchtungen, Verkehrsumleitungen, etc. anordnen.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrriktabfuhr mitgegeben werden, sondern sind nach den technischen Vorschriften für Abfälle (TVA) zu entsorgen und direkt auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

Sprengungen innerhalb der Bauzone dürfen nur unter Vornahme der entsprechenden Sicherheitsmassnahmen und nur mit spezieller Bewilligung der Gemeindebehörde ausgeführt werden.

### **Art. 47**

#### **Benützung des öffentlichen Grundes**

Die Benützung öffentlichen Grundes richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Strassengesetzes.

Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen und anderen Baustelleninstallationen, nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.

Bei im Bau befindlichen Gebäuden haben die betreffenden Unternehmer die Plätze, Strassen, Trottoirs in gutem und reinlichem Zustand zu erhalten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben. Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich fachgemäss instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

### **Art. 48**

#### **Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern. Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt.

Geeignete Schneefangvorrichtungen sind obligatorisch. Wo sich die Traufseite der Strasse zukehrt, ist durch zweckentsprechende Massnahmen dafür zu sorgen, dass Schneerutschungen auf die Strasse ausgeschlossen sind. Der Eigentümer haftet für Schäden und Unfälle, die durch Schneerutsche oder Eisfall verursacht werden. Diese Bestimmungen gelten gegebenenfalls auch für die bestehenden Gebäude.

#### **Art. 49**

##### **Schneeräumung**

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen. Die Räumung der Ein- und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Das Einwerfen von Schnee auf öffentliche Strassen und Plätze ist verboten.

#### **Art. 50**

##### **Feuerpolizei**

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.  
Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoffen sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend.

#### **Art. 51**

##### **Behindertengerechtes Bauen**

Bauten und Anlagen, namentlich solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Sport, Spiel und Erholung), sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind. Verwiesen wird auf die kantonalen Richtlinien.

#### **Art. 52**

##### **Immissionen**

Art. 20 BauG

Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums alle übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu verhindern.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (ZGB und USG).

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung. Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Zonenordnung (Art. 70ff) gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.

Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

**Art. 53****Energiesparmassnahmen**

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovationen und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind.

Sonnenkollektoren können grundsätzlich bewilligt werden. Die Anordnung muss so gewählt werden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

**Art. 54****Geschosshöhe, Bodenflächen**

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 8.0 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

**Art. 55****Düngereinrichtungen**

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass neue oder bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion umgeben und allenfalls mit einer Abdeckung versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. In der Bauzone und an der Grenze zur Bauzone muss mind. 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze eingehalten werden.

Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke, öffentliche Strassen und Plätze oder in das Kanalisationsnetz ist verboten.

**3. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ****Art. 56****Schutz des Ortsbildes**

Art. 17 BauG

Bauten, Anlagen, Reklamen und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder wie auch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachform u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

Besonders schutzwürdige Bauten (Art. 57) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder die Bewilligung verweigert werden.

## **Art. 57**

### **Schützenswerte Bauten und Kulturdenkmäler**

Art. 18 BauG

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit der kantonalen Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie (DHDA) schützenswerte Kulturdenkmäler und erhaltungswerte Kulturdenkmäler, welche im Sinne von Artikel 18 k BauG schützenswert sind und kann sie in einem Inventar festhalten. Es sind dies:

a) Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

Bei den von der Sektion Denkmalpflege als schützenswert bezeichneten Bauten (rot eingefärbt) handelt es sich um besonders repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes. Bei Baugesuchen, die diese Bauten bzw. ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme der Sektion Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung der zuständigen Behörde weder abgebrochen noch umgebaut werden.

b) Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Gesamtform wichtig für das Ortsbild)

Bei den gelb eingefärbten Gebäuden handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Die Erhaltung ihrer Identität und eine schonende Nutzung sind zu gewährleisten. Auf Wunsch der Gemeinde halten sich Heimatschutz und Denkmalpflege für Beratungen zur Verfügung. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu behandeln.

## **Art. 58**

### **Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren**

Art. 12-18 BauV

Das Verfahren zur Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte hinsichtlich Erlass, Vernehmlassung, öffentliche Planaufgabe, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in Art. 12-18 der kant. Bauverordnung geregelt.

## **Art. 59**

### **Fensteröffnungen**

In der erhaltenswerten Dorfzone sind die Fenster in Grösse, Gliederung und Anordnung den umliegenden Bauten anzupassen.

Neue Fensteröffnungen und Türen in den Fassaden bestehender Altbauten sind gestattet. Sie sind aber der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzugleichen. Alte Fensteröffnungen sind mit Seiten- bzw. Mittelpfosten mit mindestens 12.0 cm Breite zu versehen. Fensterfutter (Umrahmungen) sind zu vermeiden.

**Art. 60****Bedachung und Dachaufbauten, Baumaterialien**

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40 - 60 %.

Die Neubauten sind mit der ortsüblichen Dachart zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Schiefer oder schieferähnliche Materialien und Ziegel in dunkler Farbe zu verwenden. Neubedachungen in Blech sind in der Regel verboten. Der Gemeinderat kann in abgelegenen, nicht exponierten Orten und für Stall- und Gewerbebauten Ausnahmen mit nicht reflektierendem Blech gewähren. Bei öffentlichen sowie besonderen Bauten entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall.

Innerhalb des im Zonenplan festgelegten Perimeters sind nur Steinplatten zulässig.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet. Sie sind in der Regel klein zu halten und zurückversetzt vom Dachrand und First vorzusehen. Im Besonderen ist darauf zu achten, dass sowohl die Traufe wie die Firstlinie nicht durch solche Aufbauten verletzt werden.

**Art. 61****Antennen, Reklameeinrichtungen**

Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken. Bei sonstigen technischen Elementen wie Solarzellen usw. ist darauf zu achten, dass derartige Elemente unterhalb des Daches oder unabhängig vom Gebäude an Stützmauern oder Böschungen angebracht werden.

Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Reklameschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen das Dorfbild und die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

**Art. 62****Einfriedungen, Stützmauern**

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.0 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere für öffentliche Bauten und Anlagen sowie im steilen Gelände. Vorbehalten bleiben Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

**Art. 63****Schutz von Wasserläufen**

Art. 19 BauG

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der eidg. Und kant. Gesetzgebung geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedohlt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten, vorbehalten bleibt der gesetzliche Mindestabstand und das Gesetz über die Wasserläufe. Die im kant. Richtplan (F.7/2) festgelegten Bestimmungen sind einzuhalten.

4. STRASSEN UND BAULINIEN**Art. 64****Baulinienplan**

Art. 6 BauG

- a) Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen und Plätze gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes vom Staatsrat homologiert werden.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleiben Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem Strassengesetz möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Bei Fusswegen, welche sich nicht für den Motorfahrzeugverkehr eignen, kann der Gemeinderat den Abstand bis auf 2.0m ab Wegrand reduzieren. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 67).
- e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindeganzlei und beim kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.
- f) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

**Art. 65****Vorspringende Gebäudeteile**

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen und muss mindestens 2.50 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

Weder Türen, Portale, Fenster und Rolläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 m überhalb des Gehsteiges öffnen.

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden.

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

**Art. 66****Parkierung**

- a) Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind in den Dorfgebieten auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest.

Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können von der zuständigen Behörde verpflichtet werden, nachträglich eine ausreichende Zahl von Abstellplätzen zu schaffen, wenn es die Verkehrsverhältnisse erfordern und die Kosten zumutbar sind.

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m<sup>2</sup> und bei Gaststätten für je 10 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche (ohne Küche und Nebenräume sowie Gartenterassen) ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung festzulegen.

**Art. 67****Ausfahrten, Garagenvorplätze**

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Eine Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden.

Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie oder wo Baulinien fehlen vor 3.0 m angesetzt werden und soll in der Regel 15 % Gefälle nicht überschreiten.

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen.

Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen (vgl. kant. Strassengesetz).

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

#### **Art. 68**

##### **Private Strassen und Wege**

Privatstrassen müssen sich dem Bebauungs- und Zonenplan einordnen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

Ein Anschluss von Privatstrassen oder Privatzufahrten an das kommunale oder das kantonale Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen Instanzen genehmigt werden.

Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde gegen eine angemessene Entschädigung übernommen werden.

## VI ZONENVORSCHRIFTEN

-----

### 1. ZONENEINTEILUNG

#### Art. 69

#### Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:  
(Zonennutzungsplan Mst. 1:2'000 und Nutzungsplan Mst. 1:10'000)

A) <u>Bauzonen</u>	Bezeichnung	Farbe
Dorfzone	D	dunkelbraun
Wohnzone 1: (1-2 geschossig)	W1	safrangelb
Wohnzone 1-LEB: (1-2 geschossig)	W1-LEB	grün-safrangelb
Wohnzone 2: ( 2-geschossig)	W2	hellbraun
Wohnzone 2-LEB: ( 2-geschossig)	W2-LEB	grün-hellbraun
Wohnzone 3: ( 3-geschossig)	W3	orange
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	ö B+ A	hellgrün
Verkehrszonem	V	hellgelb
B) <u>Landwirtschaftszonen</u>		
Landwirtschaftszonen	LZ	div.grün
geschützte Landwirtschaftszone	GLZ	helloliv
Rebbau	R	dunkeloliv
C) <u>Schutzzonen</u>		
Landschafts- und Naturschutzzonen	LSZ / NSZ	Signet/div. Grün
Archäologische Schutzzonen	AR	rot gestrichelt
D) <u>Weitere Zonen</u>		
Erhaltungszonen	EZ	hell- dunkelbraun
Zone für Sport und Erholung	S+E	hellgrün / dunkelgrün
Freiflächen	FF	saftgrün
Zonen für Skisport	SS	hellblau punktiert
Deponiezone	D	Signet
Übriges Gemeindegebiet	üG	weiss
E) <u>Zonen nach Spezialgesetzgebung</u>		
Waldareal, Hecken und Feldgehölze	WD	Planraster
Gefahrenzonen	GZ	rot/blau/gelb umrandet/gestrichelt
Quellschutzzonen	QZ	schwarz gestrichelt

## 2. ZONENORDNUNG

### Art. 70

#### Dorfzone D

Zweck der Zone:	Wohn- und kleinere Geschäftsbauten, Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes, Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	entsprechend der Höhe der umliegenden Bauten, jedoch max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	diese richtet sich nach der Höhe der benachbarten Bauten, jedoch max. 8.50 m O.K. Fusspfette max. 11.50 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.

#### Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns einzuordnen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat im Einverständnis mit den zuständigen kantonalen Instanzen, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.  
Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 56ff sind besonders zu berücksichtigen.

### Art. 71

#### Wohnzone W1, W1- LEB

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser mit beschränkter Höhe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 1-2 Vollgeschosse (2-geschossig, sofern die Baute den übrigen Vorschriften der W1 entspricht)
Gebäudehöhe:	max. 7.00 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) Max. 9.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäuelänge:	max. 12.0 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	0.3
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	Sockelgeschoss Holz, Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz.

#### Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W1 LEB (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Artikel 56ff sind sinngemäss anzuwenden.

- In dieser Zone beträgt die max. Seitenhöhe (O.K. Fussfette) 6.00 m und die max. Gebäudehöhe (O.K. Firstpfette) 9.50 m.

**Art. 72****Wohnzone W2, W2- LEB**

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 12.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäuelänge:	max. 14.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	0.6
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	Sockelgeschoss Holz, Mauerwerk oder Beton, der Aufbau zirka zur Hälfte in Holz. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

**Besondere Bestimmungen:**

- In der Zone W2 LEB (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Artikel 56ff sind sinngemäss anzuwenden.
- In den Zonen W2 mit Sondernutzungsplan kann eine Baubewilligung erst erteilt werden, wenn die Erschliessung rechtlich geregelt ist.

**Art. 73****Wohnzone W3**

Zweck der Zone:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 10.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 14.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäuelänge:	max. 16.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand; 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung;	0.7
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau soll zirka zur Hälfte in Holz ausgeführt sein.

**Art. 74****Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB+A**

Zweck der Zone:	Öffentliche Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), im öffentlichen Interesse
Bauweise:	offen oder geschlossen

Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m  
Lärmempfindlichkeit: Stufe II oder III.

Besonder Bestimmungen:

- Jegliche private Überbauung ist untersagt.

## **Art. 75**

### **Verkehrszonen**

Die Verkehrszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Strassen, Wege und Parkierungsflächen.

Neben den eigentlichen Parkierungsanlagen können im beschränktem Umfang Bauten im öffentlichen oder betrieblichen Interesse bewilligt werden.

## **Art. 76**

### **Landwirtschaftszonen / geschützte Landwirtschaftszone LZ, GLZ**

#### **1. Landwirtschaftszonen**

a) Landwirtschaftliche Prioritätszonen:

Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.

b) Weiden oder Sömmerungsweiden:

Als Weiden oder Sömmerungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.

c) Die Rebbauzonen sind Gebiete mit besonderer landwirtschaftlicher Nutzung in welchen nur betriebsbedingte Rebhäuser bewilligt werden können, welche nicht beheizbar und nicht zu Wohnzwecken benutzbar sind.

#### **2. Geschützte Landwirtschaftszone**

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart und ihrer Schönheit schützenswert sind (Art. 32 kant. RPG), und deren Erhaltung von einer traditionellen Bewirtschaftung abhängen.

Innerhalb der geschützten Landwirtschaftszone ist eine landschaftsschonende und extensive Landwirtschaft im traditionellen Stil zu betreiben. Hecken und Einzelbäume sowie das Bewässerungssystem sind möglichst zu erhalten.

In den oben aufgeführten Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur landwirtschaftliche und standortbedingte Bauten erlaubt. Ausnahmen liegen in der Zuständigkeit der kantonalen Instanzen.

In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 77****Landschafts- und Naturschutzzonen****1. Arten der Schutzzonen**a) Landschaftsschutzzonen

- Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.
- Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.
- Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

b) Naturschutzzonen

- Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
- Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.
- Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

Der Schutz von Naturobjekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder des Kantons verzeichnet sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.

**2. Bedeutung der Natur- und Landschaftsgebiete**

- a) In den Schutzgebieten von kantonalen Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest.

Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.

- b) Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest. Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

**Art. 78****Archäologische Schutzzonen**

Bei Baugesuchen in der archäologischen Schutzzone weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in einer archäologisch geschützten Zone oder in einer Zone mit eventuellen archäologischen Funden befindet. Vor den Aushubarbeiten ist das Baugesuchsdossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie (DHDA) zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen sowie Ausgrabungen vorzunehmen. Mehrkosten, die durch die Sondierungen oder Ausgrabungen entstehen, gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

Die Eigentümer sind durch die Gemeinde darauf aufmerksam zu machen, dass sich ihr Bauvorhaben innerhalb einer Zone befindet, in der eventuelle archäologische Funde möglich sind.

Die Gemeinde ist verpflichtet die DHDA über alle in den Schutzgebieten vorgesehene Arbeiten zu informieren.

**Art. 79****Zone für Sport und Erholung**

Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. In dieser Zone sind nur betriebsbedingte Bauten gestattet.

Die weiteren Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über einem Quartierplanverfahren festzulegen. Für die Errichtung von Bauten und Sportanlagen ist die Zustimmung der betroffenen Eigentümer erforderlich.

In der Zone für Sport und Erholung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 80****Freiflächen**

Die Freiflächen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern, zur Gliederung des Siedlungsgebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden kann.

Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie den Zonenzweck nicht widersprechen.

**Art. 81****Erhaltungszonen**

Zweck der Zone:	Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Bausubstanz. Um-, An- und Neubauten sind nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gestattet.
Bauweise:	Identität und Volumen der bestehenden Bausubstanz müssen gewahrt bleiben. Anbauten sind nur in einem dem bestehenden Volumen untergeordneten Rahmen erlaubt. Eine eventuelle zusätzliche Dämmschicht des Daches ist zwischen oder unter den Sparren einzubringen, um die sichtbare Dachstärke dünn zu halten.

Geschosszahl:	Die Geschosszahl darf nicht verändert werden.
Gebäudehöhe:	Der Blockaufbau darf nicht mehr als 0.50 m erhöht werden. Die Erhöhung des Sockels kann auf max. 2.40 m O.K. Decke gestattet werden.

Besondere Bestimmungen:

- Trinkwasserversorgung sowie Abwasser- und Kehrrichtentsorgung richten sich nach den speziellen Bestimmungen von Kanton und Gemeinde.
- Gebäude, die mit Trinkwasser versorgt sind, müssen über eine den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung genügende Abwasserreinigungsanlage verfügen, welche von der kantonalen Dienststelle für Umweltschutz genehmigt werden muss.
- Im Winter und bei speziellen Verhältnissen kann das Voralpengebiet nur in eigener Verantwortung erreicht werden. Die Strassen und Wege werden nicht geräumt.
- Die Flur- und Forststrassen werden in Absprache mit dem Forstdienst im Rahmen des bisher Üblichen unterhalten.

## **Art. 82**

### **Zone für Skisport**

Die Zone für Ski-Langlauf (Loipe) umfasst das für die Ausübung des Wintersportes erforderliche Gelände. Diese Zone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Baubeschränkung versehen werden. Über Grundstücke innerhalb der Loipe kann die Gemeinde das Enteignungsverfahren einleiten.

In den Nutzungsplänen ist im Sinne eines Richtplanes eine Rückfahrtpiste vom Skigebiet Bürchen nach Zeneggen eingetragen. Diese Piste hat nur indikativen Charakter.

## **Art. 83**

### **Deponiezonen**

Jede Deponie ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung ist der Kanton.

Deponien werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt und sind durch den Staatsrat zu homologieren. Ausserhalb dieser Zonen sind keine Ablagerungen und Abbauarbeiten erlaubt. Ausnahmbewilligungen können nur mit kantonaler Erlaubnis erteilt werden.

Eine Ablagerung muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz

## **Art. 84**

### **Übriges Gemeindegebiet**

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete.

Grundsätzlich kann im Übrigen Gemeindegebiet nur in begründeten Ausnahmefällen eine Bewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Gemeinderat und beim Kanton.

**Art. 85****Waldareal, Hecken und Feldgehölze**

- a) Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Waldcharakter und Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt das Waldgesetz.

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Instanzen zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

- b) Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Das Abbrennen von Hecken, Feldgehölzen und dergleichen ist verboten. Die Gemeinde sorgt für einen ökologisch sinnvollen Bestand an Hecken und Feldgehölzen.

**Art. 86****Quellschutzzonen**

Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen.

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen.

Die Quellschutzzonen werden unterteilt in:

- ZONE I (Fassungsbereich): Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Landwirtschaftliche Nutzung und das Erstellen von Bauten sind verboten.
- ZONE II (engere Schutzzone): Grundsätzlich sind in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahren für das Trinkwasser darstellt.  
Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
- ZONE III (weitere Schutzzone): Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind grundsätzlich möglich.  
Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

Innerhalb der Quellschutzzonen und der Gewässerschutzareale muss der Gesuchsteller den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen.

Alle Projekte innerhalb dieser Schutzzonen müssen der Dienststelle für Umweltschutz unterbreitet werden.

**Art. 87****Gefahrenzonen**

Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgewalten (Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturgefahren) bedroht sind.

1) Gefahrenzone 1 (rot)

Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker, potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder erheblichen Sachwerten führen können.

2) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher, potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes auf Kosten des Gesuchstellers zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.

3) Gefahrenzone 3 (gelb)

Gefahrenzonen 3 sind Gebiete mit geringer potentieller Gefährdung. Bauvorhaben in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf ihre Gefährdung überprüft werden. Dabei müssen exponierte Bauteile wie z. B. Türen oder Fenster im Hinblick auf die zu erwartenden Staudrücke dimensioniert werden. Baugesuche innerhalb der gelben Gefahrenzonen müssen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Vormeinung unterbreitet werden.

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

**VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN****Art. 88****Ausnahmebewilligungen**

Art. 32 BauG

Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonalrechtlicher Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen. Es dürfen aber keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,
- für landwirtschaftliche Bauten,
- für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Baugesetzes

Bestehende gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen im Rahmen einer Ausnahmegewilligung mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, welches für die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung oder für die Erfüllung der Bedingungen von Minergiehäusern notwendig ist. Vorbehalten bleiben inventarisierte oder schützenswerte Bauten.

Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

### **Art. 89**

#### **Besitzstandgarantie / Wiederaufbau**

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut oder erweitert werden, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird.

Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, sind nur anzupassen, wenn das Gesetz oder das Baureglement der Gemeinde dies ausdrücklich vorsieht, oder wenn es zur Wahrung der öffentlichen Ordnung geboten ist.

Vorbehalten werden die Spezialgesetzgebung sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.

Bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen ist der Wiederaufbau von rechtmässig erstellten, den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechenden Bauten gestattet, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert fünf Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Wiederaufbau hat dem zerstörten Bau hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung hinsichtlich der alten Baute ist möglich, sofern damit eine wesentliche Verbesserung erreicht wird.

### **Art. 90**

#### **Bauten ausserhalb der Bauzonen**

Schutzwürdige Bauten ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzt werden und daher dem Zerfall anheim gestellt sind, sollen erhalten, umgenutzt und dem zeitgemässen Wohnen angepasst werden können. Eine solche Zweckänderung kann gemäss der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung bewilligt werden. Zuständig ist die kantonale Baukommission.

Damit eine Zweckänderung bewilligt werden kann, muss die Schutzwürdigkeit erwiesen sein. Dazu wird ein Hinweisinventar über die schützenswerten Bauten ausserhalb der Bauzonen erstellt.

Bei Bewilligung kann die kantonale Baukommission (KBK) ein Veräusserungsverbot zu Spekulationszwecken zu Gunsten des Staates im Grundbuch anmerken.

Des weiteren gelten die Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

## **Art. 91 Beschwerden**

Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (VVRG) sind anwendbar.

## **Art. 92 Gebühren**

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

## **Art. 93 Bussen**

Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt, wird von der zuständigen Baupolizeibehörde mit Bussen von 100 bis 50'000 Franken bestraft.

In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf 100'000 Franken erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandstellungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden.

In leichten Fällen beträgt die Busse 50 bis 1000 Franken.

Wurde die Widerhandlung in der Führung einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen, so sind ihre Organe für die Busse, für die konfiszierbaren Gewinne, Gebühren und Kosten solidarisch haftbar.

Das Strafverfahren wird durch die einschlägige kantonale Gesetzgebung geregelt.

Vorbehalten bleiben die Kompetenzen der Gemeinde.

## **Art. 94 Verjährung**

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit. Die Bussen verjähren in der gleichen Frist seit Rechtskraft der Busse.

Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungsverhandlung unterbrochen.

Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein; bei kumulativ ausgesprochenen Bussen nach zehn Jahren.

**Art. 95**  
**Inkrafttreten**

Dieses Baureglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung und die Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Baureglement widersprechen.

Visp / Zeneggen, den 30. November 2004 BW/Gj