

Gemeinde Fieschertal

Kanton Wallis

**BAU- UND ZONENREGLEMENT
F I E S C H E R T A L**

genehmigt von der Urversammlung am 22. 4. 1998

Raumplanung und Umwelt

J. Aufderegg, Raumplaner ETH/NDS

Sebastiansplatz 1

3900 Brig

Brig, 22. April 1998

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen	1
Art. 3 Vollzug	1
Art. 4 Verantwortung	1
2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE.....	2
2.1 Planungsmittel.....	2
Art. 5 Reglemente und Pläne	2
Art. 6 Zonenplan	2
Art. 7 Nutzungsplan	2
Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr	3
Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung	3
Art. 10 Fuss- und Wanderwege	3
Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung	3
Art. 12 Quartierplan	4
Art. 13 Baulinienplan	4
2.2 Baugebiet und Erschliessung.....	5
Art. 14 Baugebiet	5
Art. 15 Bauentwicklungszonen	5
Art. 16 Baulanderschliessung	6
Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung	6
Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet	7
2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung.....	7
Art. 19 Baulinien, Begriff	7
Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien	8
Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile	8
Art. 22 Rechtskraft	8
Art. 23 Parkierung	9
Art. 24 Ausfahrten	10
Art. 25 Garagenvorplätze	10
Art. 26 Privatstrassen und -wege	10
3. BAUORDNUNGWESEN.....	11
3.1 Orts- und Landschaftsschutz.....	11
Art. 27 Landschaftsschutzgebiete	11
Art. 28 Schutz des Ortsbildes	11
Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen	12
Art. 30 Schützenswerte Bauten	12
Art. 31 Aussichtsschutz	13
Art. 32 Schutz von Wasserläufen	13
Art. 33 Schutz des Waldrandes	13
Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten	13
Art. 35 Baumaterialien	14
Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer	14
Art. 37 Kniestockgestaltung	14
Art. 38 Antennen und Reklameeinrichtungen	14
Art. 39 Umgebungsgestaltung	15
Art. 40 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	15
3.2 Begriffserläuterungen.....	16
Art. 41 Grenzabstand	16
Art. 42 Gebäudeabstand	16
Art. 43 Näherbaurecht	17
Art. 44 Grenzbaurecht	17
Art. 45 Baulinien	17
Art. 46 Gebäudegröße	17
Art. 47 Gewachsener Boden	18
Art. 48 Gebäudehöhe Geschoss Höhe	18
Art. 49 Fassadenhöhe	18
Art. 50 Höhenlage der Gebäude	19
Art. 51 Geschosszahl	19
Art. 52 Tiefbauten	19

Art. 53 Nebengebäude	19
Art. 54 Ausnützungsziffer	20
Art. 55 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung	21
Art. 56 Trennung oder Veräusserung von Parzellen	21
3.3 Sicherheitsvorschriften.....	22
Art. 57 Sicherheit und Festigkeit	22
Art. 58 Unterhalt	22
Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten	23
Art. 60 Benützung öffentlichen Grundes	23
Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz	23
Art. 62 Brandmauern	24
Art. 63 Dachwasser und Schneefänger	24
Art. 64 Schneeräumung	24
3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften.....	25
Art. 65 Allgemeine Anforderungen	25
Art. 66 Immissionen	25
Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen	26
Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben	26
Art. 69 Isolation	27
Art. 70 Energiesparen	27
Art. 71 Geschosshöhe Raumgrösse Fensterfläche	27
Art. 72 Abstellräume	28
Art. 73 Kinderspielplätze	28
Art. 74 Sanitäre Einrichtungen	28
Art. 75 Lüftungsanlagen	28
Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz	28
4. ZONENVORSCHRIFTEN.....	29
4.1 Gemeinsame Vorschriften.....	29
Art. 77 Zoneneinteilung	29
4.2 Zonenordnung.....	30
Art. 78 Dorfzone D	30
Art. 79 Dorferweiterungszone DE	30
Art. 80 Wohn- und Geschäftszone WG3	31
Art. 81 Wohnzone W3	31
Art. 82 Wohnzone W2	32
Art. 83 Wohn- und Ferienhauszone WF2	32
Art. 84 Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplan WF/QP	33
Art. 85 Gewerbe- und Industriezone	34
Art. 86 Zone für landwirtschaftliche Bauten LB	34
Art. 87 Sport- und Erholungszone Sp+E	35
Art. 88 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBÖA	35
Art. 89 Landwirtschaftszone LW 1 / LW 2	35
Art. 90 Geschützte Landwirtschaftszone	36
Art. 91 Quellschutzzonen	36
Art. 92 Landschaftsschutzzone	36
Art. 93 Naturschutzzone	37
Art. 94 Langlaufloipe L	37
Art. 95 Verkehrsanlagen	37
Art. 96 Wald- und Forstgebiete WD	37
Art. 97 Gefahrenzone G1/G2	38
Art. 98 Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume	38
Art. 99 Zone ohne Nutzungszuordnung	38
Art. 100 Detailnutzungsplan Kieswerk	39
4.3 Besondere Vorschriften für Landumlegungen und Grenzregulierungen.....	40
Art. 101 Landumlegung	40
Art. 102 Grenzregulierung	40
Art. 103 Baubewilligungsverfahren	40
5. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN.....	41
Art. 104 Ausnahmebewilligungen	41
Art. 105 Altrechtliche Bauten	41
Art. 106 Gebühren	42

Art. 107 Bussen	42
Art. 108 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes	42
Art. 109 Übergangsrecht	42
Art. 110 Inkrafttreten	43

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten und die sparsame und rationelle Energiebenutzung als auch die Nutzung regenerierbarer Energie fördern.

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

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen

Das Reglement stützt sich auf die einschlägigen eidgenössischen und kantonalen rechtlichen Vorschriften, insbesondere diejenigen des Bauwesens und verwandter Gebiete.

Art. 3 Vollzug

Der Vollzug des Baureglementes und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung.

Der Gemeinderat wählt die Baukommission. Er legt deren Befugnisse fest.

Die Baukommission bereitet die Beschlüsse des Gemeinderates vor und stellt diesem Antrag. Sie vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und ist für die administrativen und technischen Belange des Bauwesens verantwortlich.

Art. 4 Verantwortung

Der Bauherr ist verantwortlich für die Einhaltung der Bauvorschriften und der rechtsgültigen Bauverfügungen des Gemeinderates.

Besteht die Bauherrschaft aus mehreren Personen, haften diese solidarisch. Sie haben der Gemeinde einen federführenden Bauherrn schriftlich bekanntzugeben.

Durch Erteilen der Baubewilligung und durch Ausüben der Kontrollen übernehmen die Behörden keine Verantwortung, insbesondere für die Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

2.1 Planungsmittel

Art. 5 Reglemente und Pläne

Die Planungsmittel der Gemeinde bestehen aus folgenden Dokumenten, Plänen und Reglementen:

- Bericht zur Zonen- und Nutzungsplanung
- Pläne
 - . Zonenplan
 - . Nutzungsplan
 - . Erschliessungs- und Versorgungspläne
 - . Verkehr
 - . Wasser
 - . Kanalisation
 - . Strom
 - . Quartierplan
 - . Baulinienplan
- Reglemente
 - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
 - . Kanalisationsreglement
 - . Kehrichtreglement
 - . Reglement zum Energiesparen
 - . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz
 - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
 - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

Art. 6 Zonenplan

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet, das weitgehend überbaut oder für die nächsten 10 - 15 Jahren benötigt wird, vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Landwirtschaftszonen, Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete sowie indikativ die Gefahrenzonen. Er bildet einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Baureglementes und wird mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt bei der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 7 Nutzungsplan

Der Nutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und beinhaltet mindestens die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie weitere Zonen spezieller Nutzung.

Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr

Der Erschliessungsplan Verkehr enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien in der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen und die öffentlichen Parkplätze und Fuss- und Wanderwege sowie die Bahnanlagen. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

Der rechtsgültige und nachgeföhrte Erschliessungsplan Verkehr liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung

Im Erschliessungsplan Versorgung sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und Anlagen, die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete.

Der rechtsgültige und nachgeföhrte Erschliessungsplan Versorgung liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

Art. 10 Fuss- und Wanderwege

a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:

die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

b) Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch das Umwelt- und Raumplanungsdepartement.

c) Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.

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

Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

Art. 12 Quartierplan

In klar begrenzten Teilen des Baugebietes sind nach Möglichkeit Quartierpläne zu erstellen, um eine geordnete Erschliessung und Bebauung mit hohem Wohnwert zu erreichen.

Der Quartierplan regelt die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen.

Bei der Beurteilung sind insbesondere Versorgungslösungen und Energiekonzepte zu beachten. Es sind Gemeinschaftsheizanlagen zu prüfen, deren Werte betreffend Wirkungsgrad und Schadstoffausstoss den Einzelfeuerungen überlegen sind.

Werden die Vorschriften des Zonenplanes und des Reglementes eingehalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Art. 33 ff KPG.

Bei Bedarf erlässt die Gemeinde Sondernutzungspläne namentlich den Detailnutzungsplan und den Quartierplan.

Art. 13 Bauliniensplan

Der Bauliniensplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnlinien gebaut werden kann.

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Bauliniensplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat genehmigt werden.

Für die kantonalen Strassen kommen die einschlägigen Bestimmungen des Strassengesetzes zur Anwendung.

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 14 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

- a) In Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.
- b) In Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Bei einer Zuordnung der unter Punkt b erwähnten Zonen in eine Bauzone mit dem Erschliessungsstand, wie er unter Punkt a dargelegt wurde, können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen und den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Art. 15 Bauentwicklungszonen

Die Gemeinde kann innerhalb des Siedlungsgebietes Land, das innert der nächsten 10-15 Jahren für die Besiedlung nicht benötigt wird, als Bauentwicklungszonen bezeichnen.

In der Regel darf in den Bauentwicklungszonen erst gebaut werden, wenn dieses Land durch Urversammlungsbeschluss der Bauzone zugeteilt und vom Staatsrat homologiert wurde.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 33 ff. kRPG und des Staatsratsbeschlusses vom 10. November 1993.

Art. 16 Baulanderschliessung

Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung besteht nur, sofern das Grundstück genügend erschlossen ist, das heisst:

- nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonenmässige Überbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Bau-landumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- 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 Stromzufuhr sichergestellt und verkabelt ist.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art 14 kRPG)

Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. (Art. 14 kRPG)

Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung
Im definitiven Baugebiet ist sie Sache der Gemeinde. Die Errichtung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für die Kanalisation erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.
- Detailerschliessung
Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann der Gemeinderat auf eigene Kosten einen Detailerschliessungsplan erstellen lassen. Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

In unerschlossenem Gebiet kann in folgenden Fällen ein Baugesuch bewilligt werden:

- Zweckbauten von öffentlichem Interesse,
- land- und forstwirtschaftliche Bauten,
- standortbedingte Bauten,
- bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als 2 Jahre bestehen bleiben

Die Abwässer müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechtes.

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung**Art. 19 Baulinien, Begriff**

Baulinien gibt es längs bestehenden und projektierten Strassen, Plätzen und Bahnlinien. Es gibt fakultative und obligatorische Baulinien:

- Fakultative Baulinien dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden. Wo solche nicht festgelegt sind, ist bei der Berechnung des Abstandes der Fahrbahn- oder Gehsteigrand wie eine Nachbargrenze zu betrachten. Mindestens ist jedoch der kleine Grenzabstand zum Strassenrand einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze.
- Auf obligatorische Baulinien muss gebaut werden.

Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser und ist bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer anrechenbar.

Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien

Der Raum zwischen den Baulinien gilt als Bauverbotszone. In der Bauverbotszone dürfen weder über- noch unterirdische Gebäude erstellt werden. Zur Verbesserung unterirdischer Parkierungsmöglichkeiten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, sofern keine Verbreiterung der bestehenden oder geplanten Strassen zu erwarten ist.

Innerhalb der Bauverbotszone können Baubewilligungen erteilt werden für Stützmauern und Einfriedungen, offene Terrassen und Versorgungsleitungen. Die Ermächtigungen zu diesen Einrichtungen und Anlagen werden jedoch nur auf Zusehen hin erteilt. Wenn die Verkehrssicherheit es erfordert oder wenn innerhalb der Bauverbotszone Landerwerb zur Strassenverbreitung oder zur Anlage von Fusswegen notwendig wird, so müssen die erwähnten Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers entweder den neuen Verhältnissen angepasst oder entfernt werden.

Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, Fenster- und Rolläden sind gestattet, sofern diese nicht auf das Gemeingut übergreifen. Die Ausladungen dürfen nicht mehr als 1.50 m betragen. Falls im Baulinien- oder Quartierplan Ausladungen in das Gemeingut gestattet sind, müssen diese mindestens 2.50 m über dem Gehsteig- oder mind. 4.50 m über dem Fahrbahnboden angebracht sein.

Art. 22 Rechtskraft

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des SStrassengesetz vom 2. 10. 1991 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 23 Parkierung

Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Gegen Eintragung des entsprechenden Parkplatz-Servituts im Grundbuch können diese auch auf einer Nachbarparzelle erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzt. Zur Verhinderung der nachträglichen Löschung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Die Anzahl der Abstellplätze wird bestimmt durch die Stärke des mit dem betreffenden Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs und durch die Verhältnisse in dem betreffenden Quartier. Als Richtlinie gilt, dass **ein** Abstellplatz zu erstellen ist:

- pro Wohnung
- pro zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes
- pro 60 m² eines Büros
- pro 10 m² Bruttogeschoßfläche oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen
- pro 25 - 40 m² Bruttogeschoßfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung

Grundsätzlich muss für jedes Motorfahrzeug ein Abstellplatz auf privatem Boden nachgewiesen werden.

In Zweifelsfällen dienen dem Gemeinderat als Richtlinie zur Berechnung der nötigen Abstellplätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.

Jeder Bauherr ist für seinen Parkplatz selber besorgt. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt Fr. 6'000.-- und Fr. 10'500.--.

Vorbehalten bleiben die Art. 215 ff. des Strassengesetz vom 2. 10. 1991.

Art. 24 Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

Die Neigung der Ausfahrtrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und in der Regel 15% nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes vom 2. 10. 1991.

Art. 25 Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse mit starkem Gefälle kann diese Distanz auf 4.00 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 26 Privatstrassen 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.

Die Breite von Privatstrassen muss mindestens 2.50 m betragen. Je nach Länge und möglicher Belastung können grössere Breiten oder andere Massnahmen vom Gemeinderat verlangt werden. Dies gilt ebenfalls, wenn über eine bestehende Privatstrasse weitere Gebäude nachträglich erschlossen werden.

Bestehende Privatstrassen können, sofern sie den Anforderungen der Gemeinde entsprechen, von dieser gegen angemessene Entschädigung übernommen werden.

Die Ausführung und ein eventueller Anschluss von Privatstrassen an das kantonale Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

3. BAUORDNUNGWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

Art. 27 Landschaftsschutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können. Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Art. 28 Schutz des Ortsbildes

- a) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
- b) Neubauten sind so zu erstellen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- c) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
- d) Neubauten, mit Ausnahme Lärchenholz, müssen dunkel gestrichen werden (Holz).

Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.

Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Neu-, An-, Um- und Aufbauten, Renovationen, Terrainveränderungen, Einfriedungen, Reklamen und andere Einrichtungen sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

Sie sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst werkgerecht durchzubilden, zu gliedern und zu gestalten. Der Gemeinderat kann entsprechende Verfügen erlassen.

Diese Bestimmungen gehen den übrigen Artikeln der Bauordnung vor. Bauvorhaben, die diesen Anforderungen nicht genügen, ist die Bewilligung zu verweigern, auch wenn im übrigen die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für den Natur- und Heimatschutz.

Art. 30 Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat kann historisch und kunsthistorisch wertvolle Bauten oder Gebäudeanlagen als schützenswert bezeichnen. Für diese gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

Der Gemeinderat erstellt ein Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen. Er kann für diese und für Bauten in ihrer Nachbarschaft Gestaltungsvorschriften erlassen. Für bauliche Veränderungen ist eine sorgfältige masstäbliche Eingliederung und eine Anpassung in Material und Farbe erforderlich.

Innere Umbauten dürfen vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinn nicht beeinträchtigen.

Bei den vom Amt für Denkmalpflege als schützenswert oder erhaltenswürdig bezeichneten Bauten ist bei Baugesuchen die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Zustimmung der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

Die Erhaltung oder Wiederherstellung der erhaltens- und schutzwürdigen Bauten fällt unter das Gesetz vom 28. November 1906 über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

Art. 31 Aussichtsschutz

Um der Öffentlichkeit an bevorzugter Lage die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken.

Art. 32 Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. des kantonalen Wasserwirtschaftsamtes überdeckt oder umgeleitet werden.

Das Einholen, die Korrektion und Verbauung der Bäche, Gräben und öffentlichen Suonen ist untersagt, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht. Die naturnahen Fliessgewässer sind in ihrem Lauf, mit ihrer Ufervegetation und Fauna zu erhalten. Eingriffe wie die Kiesentnahme, Verbauungen, Ablagerungen oder das Einbauen von Aufstiegshindernissen für wandernde Fische dürfen die Lebensräume nicht beeinträchtigen. Sind Uferverbauungen notwendig, sollen wenn möglich nur solche im Lebendverbau (mit Pflanzen) vorgenommen werden.

Einfriedungen von Wasserläufen und Wasserleitungen sind nur gestattet, wenn die Berechtigten in der Ausübung ihrer Rechte nicht unzumutbar behindert sind.

Art. 33 Schutz des Waldrandes

Näher als in einer Horizontaldistanz von 10 m von einer Waldung dürfen keine Bauten erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten

Die Orientierung und Dachgestaltung der Bauten ist dem Charakter des Quartiers anzupassen.

Fassaden sollen im Grundsatz auf besonnten Lagen offen, auf beschatteten Lagen geschlossen gestaltet sein. Räume, welche dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind vornehmlich an besonnten Lagen vorzusehen.

Der Gemeinderat kann in baulich oder landschaftlich empfindlichen Gebieten entsprechende Verfügungen erlassen, insbesondere Zonen gleicher Orientierung der Bauten und gleicher Giebelrichtung bestimmen.

Art. 35 Baumaterialien

Im allgemeinen sind die ortsüblichen Baumaterialien anzuwenden. Der Sockel der Gebäude kann aus Stein gebaut werden. Der Rest der Bauten ist zu einem Drittel aus Holz zu erstellen oder mindestens sind die Fassaden zu einem Drittel mit Holz zu verkleiden.

Bei Holzbauten oder mit Holz verkleideten Bauten in der Dorfzone müssen die Fenster und Türscheiben mit Quersprossen versehen werden.

Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer

Dachform ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad resp. 35 - 45%; das Gefälle muss auf beiden Seiten gleich sein. Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Blech mit angepasster Farbgebung, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Lukarnen und Dachfenster sind erlaubt, sofern diese nicht grösser als 0.35 m² sind.

Das Vordach darf bei Minimalabständen auf der gesamten Fassadenlänge einen Meter nicht überschreiten; über Balkone kann es bis 1.50 m Breite betragen.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und dergleichen) unterliegen nicht den Vorschriften von Dachaufbauten.

Art. 37 Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden gemessen 0.80 m nicht überschreiten.

Art. 38 Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussen- und insbesondere Hochantennen sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind unzulässig.

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche, äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten.

Satellitenempfangsanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die Farbgebung ist so zu wählen, dass sich die Anlage in die Umgebung einordnet.

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dgl. bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Sie ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Eine Beeinträchtigung kann durch Grösse, Farbwirkung, Blendung oder Anbringung an schützenswerten Bauten eintreten.

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

Art. 39 Umgebungsgestaltung

Der Gestaltung der Umgebung von Bauten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Jedes Baugesuch hat die Absichten des Bauherrn in dieser Hinsicht durch einen Umgebungsplan klar erkennen zu lassen, namentlich Gestaltung des Geländes, Zufahrt, Bepflanzung, Stützmauern und Einzäunung. Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen.

Bäume und Sträucher, welche höher als die zonenkonforme Fassadenhöhe wachsen können, sind bei Gefahr der Beschattung einer vorbestehenden Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie nicht gestattet. Sie können höchstens mit gegenseitigem Einverständnis oder gegen Revers gepflanzt werden.

Art. 40 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz von Vieh kann nach Weisung des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Einfriedungen sind nicht gestattet, wenn dadurch die Ausübung bestehender Rechte Dritter, wie Zufahrten für die landwirtschaftliche Nutzung verunmöglich oder erschwert werden.

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist. Vorbehalten bleiben Artikel 166 ff. des kantonalen Strassengesetzes.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 0.50 m übersteigen, sind mit in der Regel mit Naturstein zu verkleiden oder mit Lebhägen zu bepflanzen.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2 (vertikal) : 3 (horizontal) anzulegen.

3.2 Begriffserläuterungen

Art. 41 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. (siehe Abb. 1 Anhang). Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes und 2 m auf der Seite des grossen Grenzabstandes, sofern sie sich nicht mehr als auf 1/2 der Fassadenlänge erstrecken.

- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Bei fehlenden Baulinien entlang der öffentlichen Wege und Strassen ist in der Dorf- und Dorferweiterungszone ein Abstand von 6.00 m und in allen übrigen Zonen 7.50 m ab Strassenachse einzuhalten. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 21.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks etc.), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Für die nachträgliche Aussenwärmédämmung bestehender Bauten treten Abstandsvorschriften ausser Kraft. Für Energiefassaden darf ein Maximum von 65 cm ab bestehender Fassade nicht überschritten werden.

Art. 42 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu messen, wie wenn die Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Der Gemeinderat kann für Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 43 Näherbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn vom Gemeinderat zu genehmigen und zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 44 Grenzbaurecht

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen die Bauteile in sich vollständige Häuser sein und einen eigenen Giebel aufweisen. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

Art. 45 Baulinien

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang der bestehenden und projektierten Strassen, Plätzen und Bahnen einzuhalten sind.

Art. 46 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Aussenkanten des Hauptgebäudes. Wesentlich niedere Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Wird die nach den Zonenbestimmungen zulässige Gebäudelänge überschritten, so muss die Fassade im Minimum um 1/2 der Mehrlänge gestaffelt werden.

Die Mehrlänge darf nicht mehr als 50% der zulässigen Gebäudelänge betragen.

Art. 47 Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist.

Bei Ausgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden.

Bewilligte Terrainaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen, können vom Gemeinderat als gewachsener Boden bezeichnet werden.

Art. 48 Gebäudehöhe Geschosshöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Gebäudehöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. (siehe Abb. 2, Anhang).

In Hanglagen wird die Gebäudehöhe auf der talseitigen Fassade gemessen.

Abgrabungen für Garageneinfahrten bis zu einem Drittel der Gebäude-länge werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3.0 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetriebe kann die Geschosshöhe des EG um max. 1.50 m erhöht werden.

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

Art. 49 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Die Fassadenhöhe ist auch für rückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen. Die gegenüber der Fassade zurückversetzten Dachaufbauten (Kamine, Ventilations- und Liftaufbauten, kleine Lukarnen usw.) die die Dachfläche um weniger als 3 m³ überragen, werden jedoch nicht angerechnet.

Art. 50 Höhenlage der Gebäude

Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen. Kommt am Hang der Fussboden des Erdgeschosses längs der Gebäudeaussenseite höher als 2.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

Art. 51 Geschosszahl

(siehe Abb. 3, Anhang)

Als Vollgeschoss gilt jedes zu Wohn- und Arbeitszwecken vorgesehene Geschoss. Das Dach- oder das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

Jedes Erd- oder jedes Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als als zwei Drittel seiner Aussenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder fertigen Terrain herausragt.

Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Bauteile berechnet.

Art. 52 Tiefbauten

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen Boden nicht überragen. Bauten, welche unter dem Niveau des gewachsenen Bodens der anstossenden Parzelle bleiben, gelten als Tiefbauten und können bis an die Eigentumsgrenze gebaut werden.

Art. 53 Nebengebäude

Nebengebäude sind Bauten, die mit dem Hauptgebäude in wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang stehen, ihm untergeordnet sind und nicht Wohn- und Gewerbezwecken dienen.

Art. 54 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer "AZ" ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Gebäude zur anrechenbaren Landfläche.

Als anrechenbare Bruttogeschoßfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen oder für diesen Zweck nutzbar sind.

Nicht berücksichtigt werden:

- dem Wohnen und dem Gewerbe dienende Räume ausserhalb der Wohnung, wie Keller, Estrich, Trockenräume, und Waschküchem, Heizräume, Holz-, Kohlen- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlagen;
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- offene Erdgeschoßhallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;
- verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauernden Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen;
- die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten.

Als Bruttogeschoßfläche zählen in jedem Fall:

- Die Dachgeschosse mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 m;
- die Untergeschosse, die für das Gewerbe oder Wohnen nutzbar sind.

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

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:

- die bereits ausgenützten Flächen
- projektierte Verkehrsanlagen;
- Wälder, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, noch nicht ausgelastet ist. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnützungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch vermerkt wird.

Art. 55 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer bis zu 20 % der Grundstückfläche als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden.

Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnützungszuschlag von 0.1 gewähren.

Zeichnet sich ein Bauvorhaben durch besondere Energiesparmassnahmen aus, indem nachgewiesen wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von bis 0.1 gewähren.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 56 Trennung oder Veräußerung von Parzellen

Wird eine überbaute Parzelle teilweise veräussert oder geteilt, so muss die Ausnützung über das Gesamte eingehalten werden.

3.3 Sicherheitsvorschriften

Art. 57 Sicherheit und Festigkeit

Bauten und Anlagen des Hoch- und Tiefbaus sind allgemein nach den anerkannten Regeln der Baukunde so zu erstellen bzw. umzubauen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Massgebend sind neben allen einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetzen die Vorschriften der jeweils zuständigen Fachverbände sowie insbesondere die Weisungen und Richtlinien der Schweiz. Unfallversicherungsanstalt (SUVA) und die Normen des Schweiz. Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA).

Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle die nötigen statischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

Art. 58 Unterhalt

Jeder Liegenschaftsbesitzer und Verfügungsberichtigte von Bauten und Anlagen hat diese so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere und fremdes Eigentum gefährdet werden, noch die äussere Erscheinung zu beanstanden ist. Bei drohender Gefahr muss er sofort die nötigen Sicherheitsmaßnahmen treffen.

Der Gemeinderat kann notfalls die Behebung von Mängeln anordnen. Wird die Anordnung nicht befolgt, kann er mangelhafte Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten

Bei Ausführungen von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenutzer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Diese Massnahmen umfassen auch den Schutz vor erheblichen, vermeidbaren Belästigungen wie Baulärm, Staub und Erschütterungen im Rahmen der dem Entwicklungsstand anzupassenden technischen Möglichkeiten.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen und besondere Sicherheitsmassnahmen wie Bauzäune, Abschrankungen, Beleuchtungen anordnen.

Lärmerzeugende Bauarbeiten während der allgemein üblichen Ruhezeiten der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengungen sind bewilligungspflichtig.

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

Bäume sind weitgehend zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

Art. 60 Benützung öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustelleninstallationen aller Art ist auf Gesuch hin und mit Bewilligung des Gemeinderates gegen eine von ihm zu bestimmende Gebühr zulässig. Er kann die vor Sicherheit und Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs notwendigen Auflagen machen.

Im Bereich der Baustellen befindliche Plätze, Strassen und Trottoirs haben die Unternehmer in gutem, reinlichem Zustand zu erhalten. Öffentliche Anlagen wie Brunnen, Schieber, Hydranten, Wasserläufe müssen benutzbar, die Strassensignale sichtbar bleiben.

Die zur Sicherheit aller Strassenbenutzer und Passanten erforderlichen Abschrankungen und Fangdächer im Bereich von Gerüsten und schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich und fachgerecht gemäss den Weisungen des Gemeinderates instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Wegleitungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungsanstalten und die Normen des SIA. Der Gemeinderat erlässt die nötigen Massnahmen. Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuerkommission und des kantonalen Feuerinspektorates.

Art. 62 Brandmauern

Brandmauern müssen erstellt werden:

- zwischen zusammengebauten Häusern auf der Grundstücksgrenze
- zwischen Gebäudeteilen, wenn in einem Teil feuergefährliche Stoffe gelagert werden, im andern Wohn- oder Arbeitsräume untergebracht sind
- auf Weisung des Feuerinspektates bzw. der Gemeindefeuerkommision.

Art. 63 Dachwasser und Schneefänger

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in das Bewässerungsnetz abzugeben. Ist die Aufgabe des Sickerwassers in die Bewässerungsgräben nicht möglich, ist eine Sickergrube zu erstellen. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzu bringen.

Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten, die innert einer Frist von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglementes den Bestimmungen anzupassen sind.

Für Schäden und Unfälle, die aus Nichtbeachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer.

Art. 64 Schneeräumung

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benutzt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen. Die Räumung der Ein- und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen.

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 65 Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf Wärme- und Schalldämmung, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, sanitäre Einrichtungen und Gewässerschutz. Massgebend sind die kantonalen Vorschriften sowie die jeweils gültigen Normen und Empfehlungen des SIA und der einschlägigen Fachverbände.

Art. 66 Immissionen

Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Nutzung seines Eigentums aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser, Erschütterungen, u.dgl.

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

Bei unzumutbarem Baulärm ist der Gemeinderat berechtigt, die nötigen Vorkehren zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Im übrigen sind das Bundesgesetz über den Umweltschutz, die Lärmschutzverordnung und die Luftreinhalteverordnung sinngemäss anzuwenden.

Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 15 ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art. 21 ff kRPG gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben

- a) Misthöfe und Jauchegruben müssen durch geeignete bauliche Massnahmen undurchlässig gemacht werden. Neue Anlagen müssen mit einer undurchlässigen Mauer bis auf eine geeignete Höhe umgeben werden. Jauchegruben müssen zugedeckt werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet sein.
- b) Über eventuelle Aufhebung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c) Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Diese setzt auch die einzuhaltenden Abstände fest.
- d) Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationen ist verboten.

Art. 69 Isolation

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Temperatureinflüsse fachgerecht gemäss SIA-Normen isoliert werden.

Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind.

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind in der Regel zu unterkellern und dürfen sich nicht unter der Erdoberfläche befinden. Nicht unterkellerte Räume sind einwandfrei zu isolieren.

In nicht vollständig freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschosszahl gewerbliche Bauten nur zugässig unter der Voraussetzung, dass

- die gewerblich benützten Räume gegen die Einwirkungen von Feuchtigkeit und sonstige nachweisbar schädliche Einflüsse geschützt sind;
- eine genügende und einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird;
- es sich nicht um Betriebe handelt, deren Beschäftigte mehr oder weniger dauernd an einen festen Sitz oder Standort gebunden sind.

Art. 70 Energiesparen

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. Im übrigen ist das kantonale Energiespargesetz vom 11. März 1987 und die Ausführungsbestimmungen sinngemäss anwendbar.

Art. 71 Geschoss Höhe Raumgrösse Fensterfläche

In Neubauten müssen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, die für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Die Raumgrösse für Wohnbauten muss im Minimum den Grössenbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

Art. 72 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern von vier und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dgl. vorzusehen.

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie grösseren Überbauungen ist ein Kehricht-Container-Platz einzurichten.

Art. 73 Kinderspielplätze

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ausreichende Kinderspielplätze an sonniger und windgeschützter Lage abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m² pro Wohnung ausmachen. Spielplätze dürfen nicht gleichzeitig zu andern Zwecken dienen.

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst in einer Anlage zusammenzufassen.

Art. 74 Sanitäre Einrichtungen

Für Wohnungen, Restaurants, Gewerbe- und Industriebauten sind gemäss den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Bestimmungen genügend sanitärische Anlagen zu erstellen.

Für Toiletten und Badezimmer ist die Lüftung mittels Schächten oder andern Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist. Bei Restaurants, öffentlichen Versammlungskräften usw. sind für beide Geschlechter getrennte, über einen belüfteten Vorraum zugängliche Toiletten in genügender Anzahl zu erstellen.

Art. 75 Lüftungsanlagen

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als drei Meter über dem Boden angebracht werden.

Wirtschaften, Restaurants, Saalbauten und ähnliche Betriebe sind mit mechanischen Lüftungen einzurichten, die eine einwandfreie Luftherneuerung gewährleisten. Einschlägige Normen und Bestimmungen sind massgebend.

Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz

Die Bestimmungen des Umwelt- und Gewässerschutzes sind gemäss den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften einzuhalten.

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 77 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE	braun/orange
Wohn- und Geschäftszone	WG 3	schraffiert
Wohnzone W3	W 3	dunkelrot/orange
Wohnzone W2	W 2	schraffiert
Wohn- und Ferienhauszone	WFH	dunkelrot
Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplan	WFH / QP	orange
Gewerbe- und Industriezone	GI	blau/orange
Zone für landw. Bauten	LB	rot/blau
Sport- und Erholungszone	SPE	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBÖA	beige
Landwirtschaftszone	LW1	hellviolett
Weiden/Alpen	LW2	grau
Weidwald		hellgrün
Quellschutzzonen		olivgrün
Landschaftsschutzzone	LS	hellgrün/weiss
Naturschutzzone	NS	hellgrün/dunkelgrün
Langlaufloipe	L	Raster
Zone für touristische Nutzung		gelbgrün/Signet
Verkehrsanlagen	V	dunkelgrün/Signet
Wald- und Forstgebiete	WD	Strichliniert
Gefahrenzone	G1	Raster
	G2	dunkel
Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume	UG	Raster hell
Gewässer		Signet
Zone ohne Nutzungszuordnung	ZoN	blau
Detailnutzungsplan Kieswerk		weiss
		Signet

4.2 Zonenordnung

Art. 78 Dorfzone D

Nutzungsart: Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

Bauweise: offen

Geschosszahl: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 13.00 m

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, aber mind. 3.00 m

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.

Der Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss kann vom Gemeinderat gestattet werden, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer Verbesserung des Ortsbildes gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Art. 79 Dorferweiterungszone DE

Nutzungsart: Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die erhaltenswerte Dorfstruktur. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie nichtstörendes Gewerbe, das die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einzuhalten vermag, vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes.

Bauweise: offen oder Zwillingshäuser

Geschosszahl: max. 3. Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 13.00 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 2/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 4.50 m

Gebäudelänge: max. 14.00 m

Lärmempfindlichkeitstufe: II

Art. 80 Wohn- und Geschäftszone WG3

Nutzungsart: für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für nicht-störendes Gewerbe, das die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einzuhalten vermag bestimmt.

Bauweise: offen, sowie doppel- oder dreiteilige Häusergruppen in Länge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudegröße 18.00 m

Baumaterial: In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien verwendet werden.

Geschosszahl: max. 3 Geschosse

Gebäudehöhe: max.: 13.50 m

Grenzabstände: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.

Grosser Grenzabstand 60% der Fassadenhöhe, mindestens aber 6.00 m.

Ausnützungsziffer: AZ: 0.9

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 81 Wohnzone W3

Nutzungsart: Die Zone ist für den Bau von Wohn- und Ferienhäusern bestimmt. Nicht störende Betriebe, die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einhalten, sind gestattet.

Bauweise: offen oder geschlossen

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: 13.00 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 2/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 4.50 m

Gebäudelänge: max. 12.00 m

Ausnützung: AZ = 1,0

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 82 Wohnzone W2

Nutzungsart: Zone für Wohnbauten und eventuell für immissionsfreie Betriebe (z.B. Atelier)

Bauweise: offen

Geschosszahl: 2 Vollgeschosse

Gebäudenhöhe: max. 10.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe

Gebäudelänge: max. 12.00 m

Ausnutzung: AZ = 0,4

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 83 Wohn- und Ferienhauszone WF2

Nutzungsart: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Einzel- oder Reihenfamilienhäuser oder kleinen Mehrfamilienhäuser.

Bauweise: offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig.

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss

Gebäudenhöhe: max. 10.50 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 2/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 4.50 m

Gebäudelänge: offene Bauweise: max. 8.50 m
geschlossene Bauweise: max. 15.00 m

Ausnutzung: AZ = 0,4

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 84 Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplan WF/QP

Nutzungsart: Diese Zone ist vorwiegend für Ferien-Wohnzwecke, Gaststätten und eventuell für immissionsfreie Betriebe (wie Ateliers) etc., die die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einhalten, bestimmt.

Bauweise: offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 15 m.

Baumaterial: In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.

Geschosszahl: drei Geschosse;

Gebäudehöhe: max. 11.50 m

Grenzabstände: Kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.
Grosser Grenzabstand 60% der Fassadenhöhe.

Ausnützung: AZ = 0.5

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 85 Gewerbe- und Industriezone

- a) Zweck der Zone: Freihaltung der Wohnzonen von grösseren störenden Industrie- und Gewerbebetrieben. Die dazugehörenden Wohnungen (im Prinzip eine Wohnung pro Betrieb) dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch untersagt.
- b) Bauweise: je nach Betrieb offen oder geschlossen.
- c) Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe richtet sich nach den gewerblichen Bedürfnissen.
- d) Grenzabstände: Der allseitige Grenzabstand muss mindestens 3 m betragen. Gegenüber anschliessenden Wohnungen und Wohnzonen ist allseits der grosse Grenzabstand der Wohnzone W3 einzuhalten. In Ausnahmefällen und wenn es im öffentlichen Interesse liegt, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Die kantonalen Vorschriften sind jedoch in jedem Fall zu beachten.

Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

Art. 86 Zone für landwirtschaftliche Bauten LB

Nutzungsart: Diese Zone ist für landwirtschaftliche Bauten und Stallbauten bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse. Die Höhe des Sockelgeschosses kann vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der gewerblichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.

Gebäudehöhe: max. 13.50 m

Grenzabstand: Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder Anlage. Der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erlassen.

Art. 87 Sport- und Erholungszone Sp+E

Nutzungsart: Die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätze sowie den dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 88 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBÖA

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport/Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, jedoch mind. 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 89 Landwirtschaftszone LW 1 / LW 2**a) Landwirtschaftszone LW 1**

Die Landwirtschaftszone LW 1 umfasst jene Gebiete, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind.

b) Landwirtschaftszone LW 2

In der Landwirtschaftszone LW 2 sind Gebiete, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt eignen, die jedoch im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzen sind.

In den Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur Bauten gestattet, die der Landwirtschaft dienen.

In den mit Bäumen bestockten Landwirtschaftszonen, wie z.B. Weidwälder, ist die landwirtschaftliche Nutzung im ortsüblichen Rahmen gestattet.

Bestehende ehemalige landwirtschaftliche Oekonomiegebäude in der Landwirtschaftszone dürfen umgebaut werden, sofern sie Art. 42 des kant. Raumplanungsgesetzes entsprechen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 90 Geschützte Landwirtschaftszone

Die geschützten Landwirtschaftszonen sind Landwirtschaftszonen mit besonders wertvoller Flora oder Fauna. Die angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist zu fördern, wobei folgende Auflagen einzuhalten sind:

- Verzicht auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln.
- Der Schnitt der Mähwiesen sollte möglichst nicht zu einem frühen Zeitpunkt, erst nach der Blüte bestimmter Pflanzenarten, erfolgen.

In der geschützten Landwirtschaftszone Stägmatta-Spiess-Blätz ist der Betrieb des bestehenden Skiliftes Blätz gewährleistet.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 91 Quellschutzzonen

Die Quell- und Grundwasserschutzzone hat zum Ziel, das Trinkwasser sowohl vor einer schleichenden wie auch vor einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen.

Die Schutzzone wird unterteilt in:

- Zone S I (Fassungsbereich): Sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und Bauten sind verboten, nur der Bau für die nötigen Anlagen zur Fassung ist möglich.
- Zone S II (engere Schutzzzone): Bauten und Anlagen sind verboten. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.
- Zone S III (weitere Schutzzzone): der Wohnungsbau ist unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sind verboten. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

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

Art. 92 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen und Gewässerufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt werden.

Bauten in dieser Zone dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 93 Naturschutzzzone

Die Naturschutzzzone umfasst jene Flächen welche zum Schutze der Natur, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Gewässerufern und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt werden.

Bauten in dieser Zone dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 94 Langlaufloipe L

In der Zone für die Langlaufloipe wird während der Zeit, in der Schnee liegt, die Langlaufloipe Fiesch - Fieschertal angelegt.

Im Bereich der Loipe in der Landwirtschaftszone sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Langlaufloipe behindern, untersagt. Einwachsende Stauden und Bäume können im Perimeter der Loipe vom Loipenunterhaltsdienst entfernt werden.

Die Langlaufloipe in der Bauzone ist nach Bedarf den privaten Erfordernissen der Bauherrschaft anzupassen.

Die durch das Anlegen der Loipe verursachten landwirtschaftlichen Mindererträge sind von der Trägerschaft der Loipe abzugelten.

Art. 95 Verkehrsanlagen

Diese Zone umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Verkehrs- und Parkierungsanlagen.

Art. 96 Wald- und Forstgebiete WD

Das Forstgebiet umfasst das gesamte Waldareal, das durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung umschrieben und gestützt ist, sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet.

Art. 97 Gefahrenzone G1/G2

a) Gefahrenzone G1 (dunkel schraffiert)

Die Gefahrenzonen G1 sind Gebiete mit starker Lawinen- oder sonstigen Überschüttungsgefahren. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die sich für den Aufenthalt von Menschen und Tieren eignen.

b) Gefahrenzone G2 (hell schraffiert)

Die Gefahrenzonen G2 sind Gebiete mit schwächerer Lawinen- oder Überschüttungsgefahr. Für Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeindeverwaltung spezielle Vorschriften erlassen.

Bei akuter Gefahr kann die Gemeindeverwaltung die Evakuierung von Bauten in dieser Zone anordnen. In allen diesen Fällen muss die Gemeinde das Forstinspektorat konsultieren.

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

Art. 98 Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume

Die im Zonenplan als Ufergehölz, Ufervegetation und Hecken definierten Zonen dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Ebenso sind Baumbestände bzw. Baumgruppen innerhalb ausgeschiedener Zonen in der Gesamtheit nicht zu verringern.

Das Fällen geschützter Einzelbäume und das Roden von geschützten Baumgruppen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung, wenn Ersatzpflanzungen von Bäumen der gleichen Art gesichert sind und den Eigentümern andernfalls unzumutbare Nachteile erwachsen würden.

Art. 99 Zone ohne Nutzungszuordnung

Das Gebiet ohne Nutzungszuordnung umfasst jene Flächen, die nicht einer Bauzone, einer Schutzzone oder einer Landwirtschaftszone zugeordnet sind sowie insbesondere das Gebiet Märjelen - Strahlhorn und das südlich des Balmbach gelegene Areal des Kieswerkes, welches innerhalb des Perimeters des Detailnutzungsplanes liegt. Zulässig sind nur land- und forstwirtschaftliche sowie standortgebundene Bauten. Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden. Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Art. 100 Detailnutzungsplan Kieswerk

Die definitive interne Nutzungsverteilung im Kieswerk, innerhalb des Perimeters Detailnutzungsplan, sowie die detaillierten Bedingungen sind in einem Detailnutzungsplan festzulegen. Das Verfahren richtet sich nach Artikel 33 ff kRPG.

4.3 Besondere Vorschriften für Landumlegungen und Grenzregulierungen

Art. 101 Landumlegung

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

Unter Vorbehalt der Genehmigung des Staatsrates wird laut kant. RPG Artikel 17 das Landumlegungsverfahren eingeleitet:

- a) durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberfläche gehört oder
- b) durch Beschluss des Gemeinderates.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

Art. 102 Grenzregulierung

Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benach-barten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest.

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

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

Art. 103 Baubewilligungsverfahren

Das Verfahren für Baubewilligungen richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 8. Febr. 1996 und der Bauverordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996.

5. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 104 Ausnahmebewilligungen

Sofern besondere bauliche Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfer- tigen und unter Vorbehalt kantonal- und bundesrechtlicher Bestimmun- gen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Re- glementes bewilligen. Es dürfen aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentli- chen Härte führt;
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse;
- für provisorische Bauten.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entschei- dung auf das Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Ko- sten der Begutachtung können dem Auftragsteller überbunden werden.

Anstösser- und Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmebe- willigung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

Art. 105 Altrechtliche Bauten

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte be- zeichnet, die diesem Baureglement widersprechen.

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Neubauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen, und die zu- sätzlichen Erfordernisse wie Parkplätze erfüllt werden und dadurch bestehende Erfordernisse der altrechtlichen Baute nicht aufgehoben werden.

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder pro- jektiert Strassen ragen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten wer- den. Änderungen der Zweckbestimmung, innere Strukturverbesserungen und geringfügige äusserliche Veränderungen sind gestattet, wenn die notwendigen Auflagen und Bedingungen erfüllt werden und als öffent- lichrechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eingetragen werden.

Abbruchreife altrechtliche Bauten sind zu entfernen.

Art. 106 Gebühren

Für die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeinde und für die Benützung von öffentlichem Eigentum sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt und vom Staatsrat genehmigt.

Art. 107 Bussen

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes sowie gegen rechtskräftige Verfüungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.-- bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die durch die kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden können.

Die Übertretungen und die Bussen verjähren in 2 Jahren. Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Die Strafanzeige und die Busse sind jedoch auf alle Fälle verjährt, wenn die Frist um die Hälfte überschritten ist.

Art. 108 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes

Der Gemeinderat kann den Bauherrn anweisen, Bauten zu beseitigen, welche gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen rechtskräftige Verfüungen verstossen. Beseitigt der Bauherr diese Bauten innert der eingeräumten Frist nicht, hat der Gemeinderat deren Beseitigung auf Kosten des Bauherrn anzuordnen.

Art. 109 Übergangsrecht

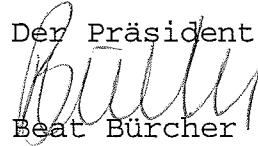
Die zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Baureglementes noch nicht definitiv bewilligten Gesuche unterliegen dem vorliegenden Baureglement.

Art. 110 Inkrafttreten

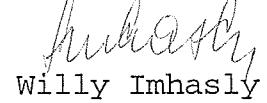
Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung durch die Urversammlung am Tage der Anerkennung durch den Staatsrat in Kraft. Gleichzeitig werden auf diesen Zeitpunkt sämtliche bisherigen Bestimmungen, die diesem Baureglement widersprechen, aufgehoben.

Genehmigt durch die Urversammlung am 22. April 1998

Der Präsident:


Beat Bürcher

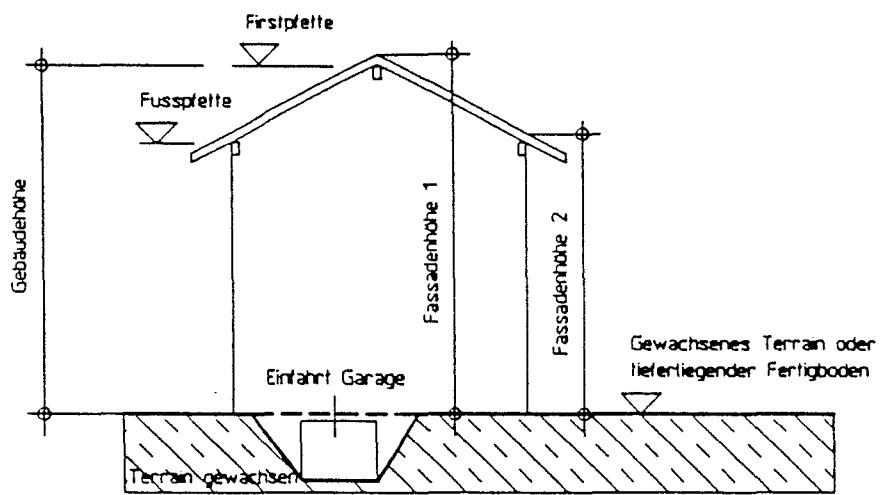
Der Schreiber:


Willy Imhasly

Homologiert durch den Staatsrat am

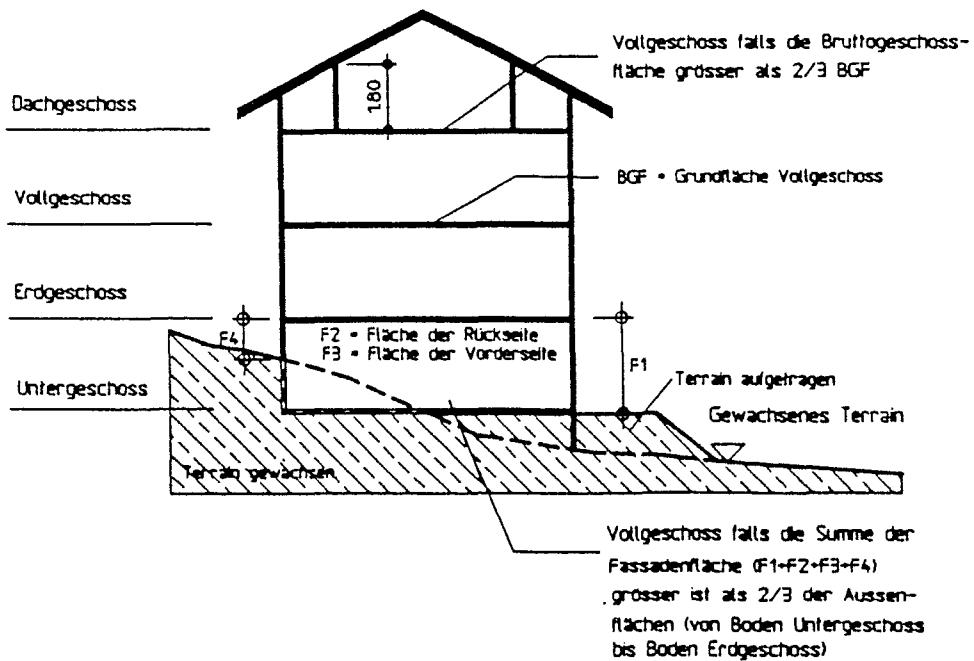
Gebäudehöhe

Abb.: 2
Art. 48 GBR



Geschosszahl

Abb.: 3
Art. 51 GBR



Grenzabstand

Abb.: 1
Art. 41 GBR

