

BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)
der
STADTGEMEINDE BRIG-GLIS

DIE URVERSAMMLUNG VON BRIG-GLIS

- eingesehen das kantonale Raumplanungsgesetz (kRPG) vom 23. Januar 1987,
- eingesehen das kantonale Baugesetz (kBauG) vom 8. Februar 1996 und die dazugehörende Bauverordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996 sowie die Ergänzungen vom 7. April 2004
- eingesehen das kantonale Strassengesetz (kStrG) vom 3. September 1995
- eingesehen das kantonale Natur- und Heimatschutzgesetz(kNHG) vom 13. November 1998 und die Verordnung (kNHV) vom 20. September 2000,
- eingesehen die Gemeindeordnung vom 26. Februar 1984,
- eingesehen den Antrag des Gemeinderates,

BESCHLIESST:

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten. Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiet 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 der Raumplanung sowie verwandter Gebiete

Art. 3 Vollzug/Zuständigkeit

Der Vollzug des Bau- und Zonenreglementes und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache der Gemeinde. Sie erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt kantonaler und eidgenössischer Zuständigkeiten.

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzonen sowie der Erhaltungs-, und Weilerzonen ist die Gemeinde zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzonen und für Bauvorhaben der Gemeinde die kantonale Baukommission.

Art. 4 Verantwortung

Die Bauherrschaft ist verantwortlich für die Einhaltung der Bauvorschriften und der rechtsgültigen Bauverfügung der Gemeinde

Besteht die Bauherrschaft aus mehreren Personen, haften diese solidarisch. Sie haben der Gemeinde eine federführende Person schriftlich bekannt zu geben.

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

2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

2.1 PLANUNGSMITTEL

Art. 5 Reglemente und Pläne

Die Planungsmittel der Stadtgemeinde Brig-Glis bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente

- Bau- und Zonenreglement
- Wasser- und Abwasserreglement
- Kehrichtreglement
- Energiesparreglement
- Reglement betreffend die Nutzung von Grundwasser zu Wärmezwecken

b) Pläne

- o Nutzungsplan 1:10'000 und Zonennutzungsplan 1:5'000
- o Verkehrsrichtplan

- Versorgungsrichtplan
- Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Übersichtsplan zum Stand der Erschliessung/Erschliessungsprogramm
- Strassen- und Baulinienpläne
- Sondernutzungspläne

Art. 6 Nutzungsplan, Zonennutzungsplan

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan sind integrierender Bestandteil des Baureglements und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie sind allgemein verbindlich und legen folgende Zonen fest:

a) Bauzonen

Bauzonen umfassen das sich für die Überbauung geeignete Land, welches entweder weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

b) Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

c) Schutzzonen

Die Schutzzonen umfassen Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung, besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgechichtlich wertvolle Landschaften, bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler, wichtige Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen

d) Weitere Zonen

Die Gemeinde kann laut Art. 11 kRPG weitere Zonen namentlich für öffentliche Bauten + Anlagen, für Sport und Erholung, für Freiflächen und Uferschutz sowie für Abbau und Deponien bestimmen. Verwiesen wird dazu auf Art. 57 Zoneneinteilung ff. Sie bestimmt allenfalls auch Zonen mit unbestimmter Nutzung (ZUN) oder Zonen mit späterer Nutzungszulassung (ZSN).

Art. 7 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien in der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen und die öffentlichen Plätze, Fusswege und Parkierungsanlagen. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

Um Rechtskraft zu erlangen, müssen der Verkehrsrichtplan oder Teile davon als Strassenpläne von der Gemeinde beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

Art. 8 Versorgungsrichtplan

Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonennutzungsplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für 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 Versorgungsrichtplan hat nur empfehlenden Charakter.

Art. 9 Plan der Fuss- und Wanderwege

Im Plan der Fuss- und Wanderwege sind die wichtigsten im Siedlungsbereich liegenden Fusswege und die wichtigsten ausserhalb des Gebietes liegenden Wanderwege dargestellt. Auf diesen Wegen ist der freie Durchgang im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde. Sie prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens. Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

Art. 10 Übersicht der Erschliessung / Erschliessungsprogramm

Der Übersichtsplan der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm zeigen die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

Die Gemeinde verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach. Diese Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

Art. 11 Sondernutzungsplanung

Sondernutzungspläne werden in den vom Nutzungs- und Zonennutzungsplan festgelegten Gebieten erarbeitet, wobei die Gemeinde diese aus Zweckmässigkeitsgründen in beschränktem Rahmen ausweiten, beziehungsweise einengen kann. Zudem ist die Gemeinde befugt, in klar begrenzten Teilen des Baugebietes weitere Sondernutzungspläne zu beschliessen.

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a). Detailnutzungsplan

Detailnutzungsplan
Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebiets 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, Strassentrasseses 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 fest. Bei einer Überbauung von hoher Gestaltungsqualität kann die Gemeinde für Teile der Gesamtüberbauung höchstens zwei zusätzliche Geschosse bewilligen und innerhalb dieser Überbauung von der Einhaltung des grossen Grenzabstandes und des Mehrlängenzuschlages absehen.

Gegenüber privaten Nachbarparzellen sind jedoch die üblichen Grenzabstände einzuhalten. Zudem muss die durchschnittliche Besonnung des Nachbargrundstückes garantiert sein, wie diese bei einer zonenkonformen Überbauung bestünde. Der Nachbar kann zu diesem Zwecke die Erstellung der entsprechenden Sonnendiagramme verlangen.

Die Gemeinde bestimmt laut Art. 32 jeweils den allfälligen Zuschlag zur Ausnützungsziffer. Sie kann zudem eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung 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.

2.2 BAUGEBIET UND ERSCHLIESUNG

Art. 12 Baugebiet

Das Baugebiet wird aufgrund des Erschliessungsstandes wie folgt eingeteilt:

a) Bauzone 1. Erschliessungs-Etappe

Diese Bauzonen sind aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif oder bei zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5-10 Jahren baureif gemacht. Sie sind im Zonennutzungsplan vollflächig koloriert.

b) Bauzone 2. Erschliessungs-Etappe

Diese Bauzonen werden innert der nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen. Sie sind im Zonennutzungsplan farbig umrandet dargestellt.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 13 erschlossen wird, kann die Gemeinde eine Baubewilligung erteilen. Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen

müssen der generellen Planung entsprechen und durch die Gemeinde 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. 13 Baulanderschliessung

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen und kann zu diesem Zweck alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. Sie kann zudem für bestimmte Gebiete generelle Linienführungen für die künftige Erschließung festlegen. Diese Massnahmen können als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn alle Anlagen für den Verkehr, für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Zufahrt über fremdes Eigentum muss grundbuchrechtlich gesichert sein.

Ein nicht oder ungenügend erschlossenes Grundstück kann bebaut werden, wenn die von der Gemeinde beschlossene Leistung für die Erschließung vom Grundeigentümer beigebraucht wird.

Art. 14 Erschliessungsgrad

Bei der Baulanderschliessung werden zwei Stufen der Erschließung unterschieden:

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. Soll diese Erschließung im Interesse von Grundeigentümern vorgezogen werden, bestimmt die Gemeinde die von den Grundeigentümern zu erbringenden Leistungen beziehungsweise Vorleistungen.

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. Dieser kann als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 15 Landumlegungen und Grenzregulierungen

Die Landumlegungen und Grenzregulierungen sind durch das Gesetz über die Landumlegung und die Grenzregulierung geregelt.

a) Landumlegung

Sie 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.

Das Landumlegungsverfahren wird eingeleitet und durchgeführt:

- durch Vereinbarung aller beteiligter Eigentümer;
- durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Flächen gehört und mit Gründung einer Umlegungsgenossenschaft unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Staatsrat;
- durch Beschluss und Anordnung der Gemeinde.

b) Grenzregulierung

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

Auf Begehrungen eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen kann die Gemeinde eine Grenzregulierung einleiten und durchführen.

Das Verfahren auf Landumlegung und Grenzregulierung kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden.

2.3 STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 16 Baulinien

Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen beidseitig von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten, Schutzgebieten und dergleichen. Es gibt fakultative und obligatorische Baulinien.

- Fakultative Baulinien dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden. Wo kein Baulinienplan besteht, beträgt der Abstand für Gebäude mindestens 3.00 m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Mindestens ist jedoch der kleine Grenzabstand zur Strassenachse 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 bis zur Grenze der Bauparzelle bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer anrechenbar.

Wo einzig generelle Linienführungen für künftige Erschliessungen vorgesehen sind, haben Bauvorhaben diese zu berücksichtigen. Der Gesuchsteller kann aber die Durchführung des Strassen- und Baulinienverfahrens verlangen.

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Baulinienplan von der Gemeinde beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat genehmigt werden.

Art. 17 Bauverbotszone zwischen Baulinien

Der Raum zwischen den Baulinien gilt als Bauverbotszone. In der Bauverbotszone dürfen weder ober- noch unterirdische Gebäude erstellt werden. Zur Verbesserung unterirdischer

Parkierungsmöglichkeiten kann die Gemeinde Ausnahmen gestatten, sofern keine Verbreitung der bestehenden oder geplanten Strasse zu erwarten ist.

Wenn es das öffentliche Interesse gestattet, können innerhalb der Bauverbotszone Bewilligungen erteilt werden für Stützmauern und Einfriedungen, offene Terrassen und Versorgungsleitungen. Die Ermächtigung zu diesen Einrichtungen und Anlagen werden jedoch nur auf Zusehen hin erteilt. Wenn die Verkehrssicherheit es fordert oder wenn innerhalb der Bauverbotszone Landerwerb zur Strassenverbreiterung oder zu Anlage von Fusswegen notwendig wird, so müssen die erwähnten Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers entweder den neuen Verhältnissen angepasst oder entfernt werden. Die Ermächtigung an den Grundeigentümer erfolgt nur gegen Anmerkung eines Revers auf Beseitigung und Mehrwertverzicht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch.

Art. 18 Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, Fenster- und Rollläden sind gestattet, sofern diese nicht auf das Gemeingut übergreifen. Die Ausladungen dürfen nicht mehr als 1.50 m betragen.

Ausladungen in das Gemeingut können von der Gemeinde von Fall zu Fall gestattet werden, wobei diese mindestens 3.0 m über dem Gehweg oder mindestens 4.50 m über der Fahrbahn angebracht werden müssen. Bei altrechtlichen Bauten kann unter Vorbehalt der Bestimmungen des kStrG die Höhe über dem Gehweg auf 2.50 m reduziert werden.

Art. 19 Parkierung

Bei Neubauten, bei umfassenden Umgestaltungen wie Auskernungen, sowie bei wesentlichen Volumenerhöhungen und Zweckänderungen bestehender Bauten sind auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Das Errichten von Parkplätzen auf einem fremden Grundstück ist jedoch nur unter der Bedingung möglich, dass dies nicht zu weit vom Grundstück des pflichtigen Eigentümers (Baugrundstück) entfernt liegt.

Bei Zweckänderungen werden die ursprünglich anrechenbaren Parkplätze in Abzug gebracht.

In Wohnzonen ist das Gros der Parkplätze grundsätzlich als gedeckte Abstellplätze zu erstellen. Für grössere Überbauungen sind gemeinsame Parkierungsanlagen oder Einstellhallen zu errichten.

Bei Bauten von mehr als 10 Wohnungen oder bei massgeblichen Gewerbeflächen in Wohnzonen kann die Gemeinde je nach Bedarf für Besucher zusätzlich maximal 20 % der geforderten Parkplätze verlangen, welche grundsätzlich im Freien anzulegen sind. Grössere offene Parkierungsanlagen ausserhalb der Wohnzone sind ausreichend und insbesondere hochstämmig zu bepflanzen.

Zur Sicherstellung des Verkehrskonzeptes eines Quartiers und unter Berücksichtigung des entsprechenden Parkplatzplatzbedürfnisses kann die Gemeinde für zusammenhängende Parkflächen besondere Bewilligungen erteilen, namentlich, wenn diese Parkplätze öffentlich benutzt werden können. In diesem Sinne kann die massgebliche Überschreitung des Parkplatzbedürfnisses auch untersagt oder der Ausnützungsziffer unterstellt werden, was in Form einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken ist.

Das Recht, auf einem fremden Grundstück einen Abstellplatz zu errichten, ist im Grundbuch als Dienstbarkeit zugunsten der Bauparzelle und zu Lasten der Nachbarparzelle eintragen zu lassen, wobei dieses Recht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ebenfalls zugunsten der Gemeinde anzumerken ist.

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 mit einer Nettofläche bis 120 m²;
- pro zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes;
- pro 10 m² Nettofläche eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen;
- pro 25 - 75 m² Nettofläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumsandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

In Zweifelsfällen dienen als Richtlinie zur Berechnung der nötigen Abstellplätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner. Vorbehalten bleiben anders lautende kantonale Bestimmungen.

Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Ersatzabgabe von dieser Verpflichtung entbunden werden. Aus verkehrs- oder siedlungstechnischen Gründen kann die Gemeinde die Schaffung von Abstellplätzen ganz oder teilweise untersagen ohne den Bauherrn dadurch von der Abgeltungssumme zu entbinden. Die Einschränkung der Erstellung von Abstellplätzen ist im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung und Bewirtschaftung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abgeltungssumme pro Parkplatz beträgt ein Viertel des Bodenwertes im betreffenden Quartier und der Erstellungskosten, wobei für einen Abstellplatz 25 m² angenommen werden.

Art. 20 Ausfahrten, Garagenvorplätze

Die Gemeinde bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden. Diese 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 von Ausfahrtsrampen darf in der Regel nicht vor der Baulinie angesetzt werden und 15 Prozent nicht überschreiten.

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe, gemessen vom Strassen-, respektive Trottoirrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 21 Privatstrassen und -wege

Privatstrassen und -wege müssen sich in den Bebauungs- und Zonennutzungsplan einordnen und sind der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich.

Ein Anschluss von Privatstrassen oder Privatzufahrten an das öffentliche Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen und unterliegt der Genehmigung. Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner dienen als Richtlinien.

Die Breite von Privatstrassen muss mindestens 3.00 m betragen. Je nach Länge und möglicher Belastung können grössere Breiten oder andere Massnahmen von der Gemeinde verlangt werden. Dies gilt ebenfalls, wenn über eine bestehende Privatstrasse weitere Gebäude nachträglich erschlossen werden.

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 22 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

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

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen.
 - Der grosse Grenzabstand wird senkrecht zur betreffenden Gebäudeseite gemessen. Er ist in der Regel in der Hauptwohnrichtung, die der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist, zu halten. In Ausnahmefällen kann die Gemeinde den grossen Grenzabstand ungleich zur Fassade verteilt bewilligen oder diesen an einer anderen Gebäudeseite zulassen, insbesondere wenn dem Bauherrn wesentliche Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen.

Der kleine Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind nur zulässig für Dachvorsprünge, Erker, Balkone, Veranden, Vordächer, freistehende Treppen, eingeschossige Hauseingänge und dergleichen mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten, für die der kleine Grenzabstand gilt, und von einer maximalen Ausladung von 2.00 m auf der Seite, für die der grosse Grenzabstand gilt. Erker dürfen nicht mehr als ein Drittel, Erker und Balkone zusammen nicht mehr als zwei Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Bei Minimalabstand eines Gebäudes hat die Anordnung der vorstehenden Bauteile so zu erfolgen, dass die Besonnung der Nachbarparzelle nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig.

Gegenüber Strassen wird der Grenzabstand durch die Baulinie ersetzt, auf einer Gebäudeseite ist jedoch der grosse Grenzabstand einzuhalten.

Art. 23 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe beider vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Die Gemeinde kann für Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, ist der mindeste Grenzabstand einzuhalten.

Art. 24 Näherbaurecht und Grenzbaurecht

Nachbarn können die Grenzabstände mittels eines Dienstbarkeitsvertrages ungleich zur gemeinsamen Grenze verteilen. Die entsprechende Baubewilligung tritt erst in Rechtskraft, wenn die Dienstbarkeiten und die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu Gunsten der Gemeinde grundbuchrechtlich angemerkt sind.

Mit der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn können kleine Fahrnisbauten wie Gartenhäuser, Hundehütten, Pergolen den minimalen Grenzabstand auf Zusehen hin unterschreiten.

Art. 25 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Aussenkanten des Hauptbaues, unabhängig von allfälligen Staffelungen. Eingeschossige Bauten mit einer maximalen Höhe von 5.00 m ab gewachsenem Boden werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Ist eine Gebäudeseite länger als in den Zonenvorschriften grundsätzlich festgelegt, erhöhen sich die Grenzabstände der Gebäudeseiten um 1/5 der Mehrlänge beim grossen Grenzabstand und um 1/10 beim kleinen Grenzabstand. Die Gemeinde kann die Mehrabstände ungleich verteilt bewilligen.

Art. 26 Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes wie sie mindestens 10 Jahre vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden war. Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden.

Die Gemeinde kann als gewachsenen Boden bezeichnen:

- die durchschnittliche Geländelinie bei geringfügig unregelmässigem Geländeverlauf;
- die bewilligte Terrainaufschüttung, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragt, insofern sie Vertiefungen, Gräben oder Mulden ausfüllt.

Art. 27 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird sowohl als Seitenhöhe wie als Firsthöhe festgelegt:

- Die Seitenhöhe ist die Entfernung vom gewachsenen Boden bis zur Oberkante der Fusspfette, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Brüstung.

- Die Firsthöhe wird gemessen bis zur Oberkante der Firstpfette, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Brüstung.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab jedem Punkt des gewachsenen Bodens. Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauseingänge bis zu 1/2 der Gebäudehöhe sowie Treppenhäuser und Liftaufbauten werden nicht zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

Bei gestaffelten Gebäuden wird die zulässige Höhe für jeden der versetzten Gebäudeteile getrennt berechnet.

Art. 28 Geschosszahl, Vollgeschoss

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.

- a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn sie laut Art.12 kBauG nicht mehr als zwei Drittel ihrer Außenflächen aus dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden herausragen und folgende Bedingungen erfüllen:

In ebenem Gelände darf der Fussboden des Erdgeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

In einer Zone mit extrem hohem Grundwasserstand, darf der Fussboden des Erdgeschosses 2.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Bodens erstellt werden.

Am Hang darf der Fussboden des Erdgeschosses längs der Gebäudeaussenseite bis 3.00 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen oder des neu abgegrabenen Bodens liegen, sofern bergseits die maximale Höhe von 1.00 m eingehalten bleibt.

- b) Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe zwischen oberster Vollgeschossdecke und Oberkante Fusspfette (gemessen an einer eventuellen Verlängerung der Dachfläche) nicht mehr als 1.20 m beträgt und ihre Bruttogeschossfläche zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche nicht übersteigt.

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

Bei rechtlichen Bauten, welche die Bestimmungen der Höhenlage des Erdgeschosses überschreiten, kann der Kniestock des Dachgeschosses auf maximal 2.00 m erhöht werden, ohne dass dieses Dachgeschoss als Vollgeschoss zählt. Die in der Zonenordnung festgelegten Gebäudehöhen und Grenzabstände sind in jedem Falle einzuhalten.

Art. 29 Attikageschosse

Bei Minimalabstand des Hauptbaukörpers zur Parzellengrenze müssen Attikageschosse unter einem Winkel von 45° zurückstehen, gemessen zwischen den Schnittpunkten der Fassaden mit der Oberkante der Rohdecken. Ausgenommen sind Treppenaufstiege und Liftaufbauten sowie Vordächer von einer maximalen Ausladung von 0.60 m. Auf der Seite des grossen Grenzabstandes darf das Vordach im Maximum 2.00 m vorstehen.

Wird der so ermittelte minimale Abstand der Attika-Aussenwand zur Parzellengrenze nicht unterschritten, kann der Winkel von 45° auf zwei Gebäudeseiten vergrössert werden. Die überbaute Attikafläche darf jedoch auch in diesem Falle die Bestimmungen von Art. 12 des kBauG nicht überschreiten.

Die festen Attikabrästungen dürfen die maximalen Gebäudeaussenseiten nicht überschreiten.

Art. 30 Tiefbauten, Nebenbauten

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.

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

Art. 31 Ausnützungsziffer AZ

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschoßfläche der Gebäude zur anrechenbaren Landfläche.

Die Gemeinde kann einem Transfer der Ausnützungsziffer in den nachfolgenden Fällen zustimmen, wobei die sich daraus ergebende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken ist:

- aus einer unmittelbar angrenzenden Parzelle,
- aus einer Restparzelle, die durch einen Weg, eine Strasse oder einen Wasserlauf getrennt ist.

a) Anrechenbare Bruttogeschoßfläche

Als anrechenbare Bruttogeschoßfläche gilt die Summe aller unter- und oberirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Ausgenommen sind:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B.: wohnungszugehörige Keller-, Heizungs- und Trockenräume sowie Waschküchen und Installationsräume,
- alle untergeschossigen Räume gemäss Artikel 28, sofern sie nicht als Wohn-, Schlaf- oder Gewerberäume dienen,
- alle Estrich- und Dachraumflächen, insoweit sie zwischen Estrichboden und Unterkante Sparren nicht mehr als 1.80 m aufweisen,
- den Bewohnern, Arbeitsplätzen und Besuchern dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen,
- Korridore, Treppen und Lifte, insoweit sie nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- offene ein- oder vorspringende Balkone,
- Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung wie Empfang, Aufenthalt, TV-Raum bei Hotelbauten und Heimen,
- Gemeinschaftsräume bei Wohnbauten, deren Benutzung allen Bewohnern des Hauses zugleich freistehrt und
- Wintergärten, die nicht beheizt werden und deren Fläche nicht mehr als 15 % der Bruttogeschoßfläche der dazugehörigen Wohneinheit betragen.

b) Anrechenbare Landfläche

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder zusammenhängender Grundstückteile der Bauzone. Nicht anrechenbar sind die Flächen der projektierten sowie in der generellen Linienführung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsanlagen und massgebliche Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind.

Anrechenbar bleiben jene Bodenflächen, die durch Kauf- oder Dienstbarkeitsvertrag zu den von der Gemeinde festgelegten Bedingungen abgetreten werden und die Flächen privater Erschliessungsstrassen, die eine oder mehrere Parzellen erschliessen.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, eingehalten wird. Die Gemeinde kann verfügen, dass die Ausnützungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch angemerkt wird.

Art. 32 Zuschlag zur Ausnützungsziffer

Die Gemeinde kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnützungsziffer gewähren. Dieser Zuschlag darf nur gewährt werden, wenn städtebauliche oder andere wesentliche öffentliche Interessen vorliegen wie Gesamtüberbauungen mit gemeinsamer Parkierung, Landabtretungen oder Dienstbarkeiten im öffentlichen Interesse oder im Rahmen von Quartier- und Gestaltungsplänen.

Der Zuschlag darf eine zusätzliche Ausnutzung von 0.1 in der Regel nicht überschreiten. Bei Quartierplänen darf der Bonus im Maximum 0.15 und bei Gestaltungsplänen im Maximum 0.2 betragen.

Der Bonus gemäss kantonalem Energiegesetz wird zusätzlich gewährt. Er beträgt 15 Prozent auf die im BZR vorgesehne AZ, jedoch maximal 0.15.

Für altrechtliche Bauten kann die Gemeinde für den nachträglichen Dachausbau einen Bonus von max. 0.1 zur reglementarisch festgelegten Ausnützungsziffer gewähren.

3.2 ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 33 Landschaftsschutz (LS)

Die Landschaftsschutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des 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.

Die notwendigen Schutzmassnahmen nach Raumplanungsrecht und nach Natur- und Heimatschutzrecht werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen, namentlich durch die Belegung der zu schützenden Landschaft mit einer Schutzzone oder durch Beschluss, einen Sondernutzungsplan zu erstellen.

Zur vorsorglichen Unterschutzstellung kann die Gemeinde zudem eine entsprechende Planungszone verfügen.

Art. 34 Naturschutz (NS)

Die Naturschutzgebiete umfassen Biotope wie Uferbereiche, Naturweiher, Tümpel, Auengebiete, Moore sowie Hecken, Feldgehölze, Trockenstandorte, Magerwiesen und weitere naturnahe Standorte, die sich durch besondere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener Pflanzen- und Tiergesellschaften auszeichnen.

Die notwendigen Schutzmassnahmen entsprechen sinngemäss denjenigen für den Landschaftsschutz.

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

Art. 35 Bedeutung der Landschafts- und Naturschutzgebiete

Entsprechend ihrer Bedeutung wird zwischen nationalen, kantonalen und kommunalen Landschafts- und Naturschutzgebieten unterschieden.

a) Nationale Bedeutung LN, NN

Die Schutzgebiete von nationaler Bedeutung fallen in die Zuständigkeit von Bund und Kanton. Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.

Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich- oder höherwertigen öffentlichen Interesse entsprechen.

b) Kantonale Bedeutung LK, NK

Die Schutzgebiete von kantonaler Bedeutung fallen in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde, welche die Massnahmen gemeinsam erarbeiten und diese allenfalls in einem Reglement festhalten.

c) Kommunale Bedeutung LKo, NKo

Die Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung fallen in die alleinige Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt allenfalls die entsprechenden Massnahmen fest.

Art. 36 Ortsbildschutz

Die Ortsbildschutzgebiete umfassen jene Ortsteile, die in ihrem Gesamtbild und in ihrer Eigenart erhalten werden sollen. Die notwendigen Schutzmassnahmen werden im Rahmen der Ortsplanung getroffen, namentlich durch die Belegung der zu schützenden Ortsteile mit einer Schutzone oder durch Beschluss, einen Sondernutzungsplan zu erstellen. Der Sachplan Ortsbild der kantonalen Richtplanung dient dazu als Grundlage.

Art. 37 Schutzwürdige Bauten und Naturobjekte

Historisch und kunsthistorisch wertvolle Bauten und Anlagen können von der Gemeinde als schutzwürdig bezeichnet werden. Zu diesem Zwecke kann sie (laut Art. 18 kBauG) ein Inventar erstellen, welches die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit der Bauten und Anlagen sowie der Naturobjekte umschreibt und sie erlässt die entsprechenden Bestimmungen. Das Inventar und die Bestimmungen werden vor ihrer Inkraftsetzung zu Händen der Gebäudeeigentümer zur Vernehmlassung öffentlich aufgelegt und sind der Öffentlichkeit zugänglich.

Die schutzwürdigen Bauten und Naturobjekte werden nach nationaler, kantonaler oder kommunaler Bedeutung eingestuft.

Diese schutzwürdigen Bauten und Naturobjekte dürfen ohne Bewilligung der Gemeinde und ohne Stellungnahme der kantonalen und eidgenössischen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder entfernt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicher zu stellen.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von schutzwürdigen Gebäuden stehen, kann die Gemeinde besondere Gestaltungsvorschriften erlassen.

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

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. Diese Gebäude sind in ihrer Eigenart zu erhalten und eine schonende Nutzung ist zu gewährleisten. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien zum Ortsbildschutz zu behandeln. Auf Wunsch der Gemeinde halten sich Denkmalpflege und Heimatschutz für Beratungen zur Verfügung.

Die schützens- und erhaltenswerten Bauten fallen unter das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998.

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

Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

Art. 38**Archäologische Schutzgebiete**

Die archäologischen Schutzgebiete schützen bekannte archäologische Fundstellen wie z.B. Siedlungsplätze, Gräberfelder, archäologische bedeutende Bauten und Anlagen usw. vor willkürlicher Zerstörung und Veränderung. Sie umfassen zusätzlich jene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit archäologische Funde zu erwarten sind.

Die Gemeinde ist verpflichtet, in archäologisch geschützten Zonen den Baugesuchsteller darauf hinzuweisen, dass sich seine Parzelle in dieser Zone befindet. Vor den Aushubarbeiten ist das Dossier an die Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen oder Ausgrabungen vorzunehmen.

3.3 GESTALTUNGS- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 39**Gestaltung von Bauten und Anlagen**

Neu-, An-, Um- und Aufbauten, Renovationen, Terrainveränderungen, Einfriedungen, Reklamen und andere Einrichtungen sowie Gartenrestaurants, mobile Reklamen und Verkaufsstände aller Art auf öffentlichem Boden und diesem angrenzendem Privatboden 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. Die Gemeinde kann entsprechende Verfügungen 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.

Art. 40**Dachgestaltung**

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

Bei Giebeldächern hat die Dachneigung in der Regel 40 bis maximal 60 Prozent zu betragen. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein und Schindeln oder schwarze, dunkelgraue, dunkelbraune oder dunkelrote Ziegel, Schiefer, schieferähnliche Materialien oder Blech gestattet.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind für das erste Dachgeschoss gestattet. Ihre Gesamtlänge darf jedoch die Hälfte der Länge jeder Gebäudeseite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten bis zum Gebäuderand muss 20 % der Fassadenlänge mindestens aber 2.00 m betragen. Bei Minimalabständen darf das Vordach auf der gesamten Fassadenlänge 1.00 m nicht überschreiten; über Balkone kann es bis 1.50 m Breite betragen.

Art. 41 Antennen, Beschriftungen und Reklamen

Aussen- und insbesondere Hochantennen sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken. Vorbehalten bleiben die einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Beschriftungen, Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dgl. bedürfen einer Bewilligung der Gemeinde. Sie ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

Die Buchstabenhöhe von Beschriftungen und Reklamen darf 30 cm in Wohn- und Geschäftszonen und 1.20 m in Industrie- und Gewerbezonen nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind die Verkehrssignale.

Reklamen sind grundsätzlich nur am Gebäude gestattet, in dem sich der Betrieb oder das Geschäft befindet. Bewegliche und blinkende Aussenreklamen und Dachreklamen sind nicht gestattet.

Im Übrigen gelten die Grundsätze für Reklameeinrichtungen der Gemeinde.

Art. 42 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, Einzäunung. Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde entsprechende Vorschriften erlassen und diese als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken lassen.

Art. 43 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nach Möglichkeit Lebhäge, für welche die Bestimmungen des kantonalen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetz massgebend sind, zu verwenden.

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 Zäune von 1.00 m Höhe erstellt werden. Die Gemeinde kann Ausnahmen zu den Höhenvorschriften der Zäune gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere in der Gewerbe- und Industriezone. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2:3 anzulegen.

Art. 44 Öffentliches und angrenzendes privates Eigentum

Die Beanspruchung von Flächen im Gemeingebräuch bedarf einer besonderen Bewilligung. Dies gilt insbesondere für baulich nicht abgegrenzte Gartenrestaurants, mobile Reklamen und Verkaufsstände aller Art. Die Gemeinde legt die entsprechenden Richtlinien fest.

3.4 SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

Art. 45 Sicherheit, Festigkeit und Unterhalt

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 der Schweiz. Ingenieur- und Architektenvereins (SIA).

Die Gemeinde kann im Zweifelsfalle die nötigen statischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

Jeder Liegenschaftsbesitzer und Verfügungsberechtigte 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.

Die Gemeinde kann notfalls die Behebung von Mängeln anordnen. Wird die Anordnung nicht befolgt, kann sie mangelhafte Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instand stellen oder abbrechen lassen.

Art. 46 Baustellen, Bauarbeiten

Bei Ausführung 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. Die Bauherrschaft 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. Der Terminplan und die erforderlichen Schutzmassnahmen sind mit der Gemeinde festzulegen.

Baustellen müssen verkehrsichere Zugänge und Zufahrten haben. Bäume sind weitgehend zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

Art. 47 Benützung öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustellen-Installationen aller Art ist auf Gesuch hin und mit Bewilligung der Gemeinde gegen eine von ihr zu bestimmende Gebühr zulässig. Sie kann die zur Sicherheit und Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs notwendigen Auflagen machen.

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

Die zu 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 der Gemeinde instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Art. 48 Zivilschutzräume

Zivilschutzräume sind gemäss den eidgenössischen Gesetzen und technischen Weisungen sowie den kantonalen Richtlinien für den Schutzraumbau auszuführen oder abzugelten.

Art. 49 Brandschutz, Hochwasserschutz

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Bestimmungen entsprechen. Der kommunale Sicherheitsbeauftragte ist für die Beurteilung und Beaufsichtigung des Brandschutzes verantwortlich und stellt der Gemeinde die entsprechenden Anträge.

Alle notwendigen Sicherheitseinrichtungen wie Fluchtwege, Ausgänge sind bei Neubauten und bestehenden Bauten im Sinne des Hochwasserschutzes zu projektieren, einzurichten und zu unterhalten.

Art. 50 Dachwasser, Schneefänger, Dachausstieg

Im Bereich von Strassen und Plätzen, in denen öffentliche Ableitungskanäle bestehen, muss das Dachwasser durch Abfallrohre direkt ins dafür vorgesehene Entwässerungssystem eingeleitet werden oder ist durch einwandfreie Einrichtungen versickern zu lassen. Das Meteor-Wasser ist zu infiltrieren oder in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten. Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen.

Das Abtropfen des Wassers und die Bildung von Eiskerzen an Traufkanten sind durch geeignete Massnahmen zu verhindern. Auf geneigten Flächen sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Jedes Dach muss aus dem Gebäudeinnern über einen Ausstieg zu Revisionszwecken und für den Kaminfegerdienst betreten werden können.

Die obigen Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten.

3.5 GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 51 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. Die jeweils gültigen Normen und Empfehlungen des SIA und der einschlägigen Fachverbände gelten als Richtlinien.

Art. 52 Immissionen

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

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

Die Gemeinde ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen. Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeinde berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Verwiesen wird im Übrigen auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in den Zonenvorschriften generell festgelegt. Teile von lärmvorbelasteten Nutzungszonen können nach Einholung eines entsprechenden Gutachtens von der Gemeinde der nächst höheren Stufe zugeordnet werden.

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. Isolationsmassnahmen haben nach den geltenden kantonalen und kommunalen Bestimmungen zu erfolgen.

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 gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes vom 15. Januar 2004 und der Energieverordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. Juni 2004 sowie des kommunalen Energiesparreglements.

Art. 54 Einrichtungen für Gehbehinderte

Die neuen öffentlichen und privaten Gebäude und Anlagen, welche der Öffentlichkeit zugänglich sind, müssen so angelegt sein, dass sie für behinderte Menschen zugänglich und benutzbar sind.

Dies gilt auch für entsprechende, bestehende Bauten, sofern dadurch nicht offensichtlich unverhältnismässige Kosten entstehen.

Die neuen Mehrfamilienhäuser und die neuen Gebäude mit Arbeitsplätzen sind so zu erstellen, dass den Bedürfnissen der behinderten Menschen Rechnung getragen wird, sofern dadurch nicht offensichtlich unverhältnismässige Kosten entstehen.

Im Übrigen gilt die kantonale Gesetzgebung.

Art. 55 Kinderspielplätze

Bei Bauten mit vier und mehr Wohnungen sind sonnige und geschützte Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken möglichst abseits der Straßen anzulegen. Ihre Grundfläche hat in der Regel 20 Prozent der gesamten Brutto-Wohngeschoßfläche, mindestens aber 60 m² zu betragen. Sie dürfen nicht gleichzeitig anderen Zwecken dienen.

Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind nur gestattet, wenn sie sorgfältig gestaltet und ausgestattet sind. Sie haben mindestens teilweise einen fliessenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufzuweisen.

Bei benachbarten Liegenschaften und bei Quartierüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst als eine Anlage zusammenzufassen, in welchem Fall die Belastung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken ist.

Art. 56 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern mit vier und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und Velos vorzusehen.

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

3.6 ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 57 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen (Art. 58-72)

Altstadtzone	A
Kernzone / Kern- und Gewerbezone A	K / KG-A
Dorfzone / Erhaltungszone / Weilerzone	D / EZ / WZ
Landhauszonen	LHZ, LHZ-A, -B, -C
Wohnzone 2 / Wohn- und Gewerbezone 2	W2 / W2A / WG2
Wohnzone 3 / Wohn- und Gewerbezone 3	W3 / WG3
Wohnzone 4 / Wohnzone W4-C / Wohn- und Gewerbezone 4	W4 / W4-C / WG4
Wohnzone 5	W5
Wohnzone 6 / Wohn- und Gewerbezone 6	W6 / WG6
Zone öffentliche Bauten + Anlagen	ö B+A
Zone öffentliche Anlagen Burgerschaft	ö AB
Zone touristische Bauten + Anlagen	t B+A
Gewerbezone	G, G-SNP
Industriezone	I, I-SNP
Verkehrsanlagen	V

b) Landwirtschaftszonen (Art. 73)

LZ

c) Schutzzonen (Art. 74-76)

Landschaftsschutzzonen	LS
Naturschutzzonen	NS
Archäologisch geschützte Zonen	ArZ

d) Weitere Zonen (Art. 77-82)

Zone für Sport und Erholung	S+E
Zone für Campinganlagen	C
Freiflächen und Uferschutzzonen	F+U
Deponiezonen	DZ
Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZSN
Übriges Gemeindegebiet	üG

e) Zonen nach Spezialgesetzgebung (Art. 83-85)

Waldareal und Baumbestände	W+B
Quell- und Grundwasserschutzzonen	QGZ
Gefahrenzonen	GZ

Art. 58 Altstadtzone A

Die Altstadtzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Einheit sowie den Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten. In dieser Zone sind Geschäfts- und Wohnhäuser sowie den örtlichen Verhältnissen entsprechende Gewerbebetriebe zugelassen.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl und Gebäudehöhe:	dem Gestaltungsplan oder dem Inventar schützenwerter Bauten entsprechend oder bei deren Fehlen, der Höhe der umliegenden Bauten angepasst
Grenzabstand:	1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m Gegenüber dem öffentlichen Grund gemäss Baulinien und allfälligen Gestaltungsplänen
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Jede bauliche Veränderung hat sich in das historische Stadtbild einzufügen und richtet sich namentlich nach einem Quartier- oder Gestaltungsplan und dem Inventar schützenswerter Bauten.
 - Störende Baulücken sind zu schliessen. Wenn der Ortsbildschutz oder die Siedlungsstruktur es verlangt, sind kleinere Grenzabstände oder die geschlossene Bauweise festzulegen. So kann namentlich der Wiederaufbau oder die Umnutzung eines Gebäudes auf dem alten Grundriss bewilligt werden. Die Gemeinde erlässt für jedes Bauprojekt verbindliche Weisungen. Die vorgängige Begutachtung erfolgt durch die Altstadtkommission.

Art. 59 Kernzone K, KG-A

Die Kernzone ist für Wohn-, Büro- und Geschäftsbauten bestimmt. In der Regel soll in der Kernzone aufgrund von Gestaltungsplänen gebaut werden.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	den städtebaulichen Gegebenheiten und den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch maximal 6 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	den städtebaulichen Gegebenheiten und den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch max. 19.00 m Oberkante Fusspfette max. 23.50 m Oberkante Firstpfette
Grenzabstand:	1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Die Bahnhofstrasse und die Furkastrasse sind geschützte Zonen, für welche die Bestimmungen für die Altstadtzone sinngemäss anzuwenden sind.
 - Wenn der Ortsbildschutz oder die Siedlungsstruktur es verlangen, sind kleinere Grenzabstände oder die geschlossene Bauweise festzulegen. So kann namentlich der Wiederaufbau oder die Umnutzung eines Gebäudes auf dem alten Grundriss bewilligt werden. Die Gemeinde erlässt für jedes Bauprojekt verbindliche Weisungen. Die vorgängige Begutachtung erfolgt durch die Altstadtkommission.
 - In der Kern- und Gewerbezone KG-A können Dienstleistungs- und Geschäftsbetriebe sowie Wohnungen erstellt werden. Sie ist vorläufig als Zone mit späterer Nutzungszulassung (ZSN) ausgeschieden. Diese Zone kann erst nach Verlegung der MGBahn überbaut werden.

Art. 60 Dorfzone D / Erhaltungszone EZ / Weilerzone WZ

Die Dorfzone umfasst engere Dorfgebiete. 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 oder geschlossen
Geschosszahl:	den umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 10.50 m Oberkante Fusspfette max. 14.00 m Oberkante Firstpfette
Grenzabstand:	1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- In der Dorfzone sind die Bestimmungen für die Altstadtzone sinngemäss anzuwenden.
- Wenn der Ortsbildschutz oder die Siedlungsstruktur es verlangen, sind kleinere Grenzabstände oder die geschlossene Bauweise festzulegen. So kann namentlich der Wiederaufbau oder die Umnutzung eines Gebäudes auf dem alten Grundriss bewilligt werden. Die Gemeinde erlässt für jedes Bauprojekt verbindliche Weisungen. Die vorgängige Begutachtung erfolgt durch die Altstadtkommission.
- Die Erhaltungszone umfasst die zu schützenden Gebäudegruppe „Grund“, die in ihrer Eigenart zu erhalten ist. In der Erhaltungszone sind Neubauten nicht gestattet.
- Die Weilerzone umfasst die Gebäudegruppe „Wickert“. An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind zulässig. Für die Erstellung und den Unterhalt der Infrastruktureinrichtungen ist der Eigentümer selbst verantwortlich und gehen zu dessen Lasten. Im Übrigen sind die Bestimmungen der Dorfzone D sinngemäss anwendbar.

Art. 61 Landhauszonen LHZ, LHZ-A, LHZ-B, LHZ-C

Die Landhauszone umfasst Gebiete, welche landschaftlich sehr exponiert sind und in denen nur Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe bewilligt werden.

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 6.50 m Oberkante Fusspfette max. 10.00 m Oberkante Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 20.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00m grosser Grenzabstand: 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m
Ausnutzung:	AZ = 0.4
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- In der Landhauszone A (Biela, Holzji) beträgt die maximale Gebäudehöhe 8.00 m Oberkante Fusspfette und 11.50 m Oberkante Firstpfette.
- In der Landhauszone B-SNP (Chüöbiela, Kastel), welche landwirtschaftlich empfindliches Gebiet umfasst, darf nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes (SNP)

gebaut werden. Die Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sind nach den Plänen der Gemeinde zu erstellen und von den Eigentümern zu finanzieren.

- In der Landhauszone C-SNP (Änner Holzji) darf nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes (SNP) gebaut werden. Die Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen sind nach den Plänen der Gemeinde zu erstellen und von den Eigentümern zu finanzieren.

Art. 62 Wohnzone W2, W2A, WG2

Die Zone W2 ist für Wohnzwecke niedriger Ausnutzung bestimmt. Kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe sind gestattet.

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.00 m Oberkante Fusspfette
	max. 13.00 m Oberkante Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 25.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00m, grosser Grenzabstand 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m
Ausnutzung:	AZ = 0.6
Lärmempfindlichkeit:	W2, W2A = Stufe II WG2 = Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W2 südlich der Faxugrundstrasse in Brigerbad wurde eine äussere Baulinie entlang des NIS-Korridors festgelegt. Diese kann erst nach Verlegung der Hochspannungsleitung aufgehoben werden.
 - In der Zone W2 in der Geschina gilt eine Höhenbeschränkung gemäss den jeweiligen Bestimmungen der NIS-Verordnung.
 - In der Wohnzone W2A ist den Anforderungen des Dorfbildes von Brigerbad in besonderer Weise Rechnung zutragen. Die Gemeinde legt im Einzelfall Lage und Höhe der Bauten fest.
 - In der Zone WG2 sind neben Wohnbauten auch Gewerbegebäuden gestattet.

Art. 63 Wohnzone W3, WG3

Die Zone W3 dient einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Wohngebiete. Kleinere, immissionsarme Gewerbebetriebe sind gestattet.

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 11.50 m Oberkante Fusspfette max. 16.00 m Oberkante Firstpfette
Gebäudelänge:	in der Regel bis 30.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m, grosser Grenzabstand 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 6.00 m
Ausnutzung:	AZ = 0.8
Lärmempfindlichkeit:	W3 = Stufe II WG3 = Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone WG3 sind neben Wohnbauten auch Gewerbebauten gestattet.

Art. 64 Wohnzone W4, W4-C, WG4

Die Zone W4 ist für das Wohnen mit höherer Ausnutzung bestimmt. Immissionsarme Gewerbebetriebe sind gestattet.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 14.00 m Oberkante Fusspfette max. 18.50 m Oberkante Firstpfette
Gebäudelänge:	in der Regel bis 35.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m, grosser Grenzabstand 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 6.00 m
Ausnutzung:	AZ = 1.0
Lärmempfindlichkeit:	W4 = Stufe II WG4 = Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W4C, welche vorläufig als Campingplatz genutzt wird, kann jederzeit in der gesamten oder in Teilen der Zone laut den Bestimmungen der Wohnzone W4 gebaut werden.
 - In der Zone WG4 SNP kann die Gemeinde zum besseren Schutz gegen den Bahnlärm eine geschlossene Bauweise vorsehen.
 - In der Zone WG4 darf nur über Gestaltungsplanung mit Baulandumlegung gebaut werden. Die Freiflächen sind in Beziehung zur Zone für öffentliche Anlagen der Bürgerschaft festzulegen. Neben Wohnbauten sind auch Gewerbegebäuden gestattet.
 - Die Zone WG4-A (ZSN) beim Bahnhof wird als Zone späterer Nutzungszulassung (ZSN) ausgeschieden. In dieser Zone sind Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbegebäuden gestattet. In dieser Zone kann die Gemeinde zum besseren Schutz gegen den Bahnlärm eine geschlossene Bauweise gestatten. Diese Zone kann erst nach Verlegung der MGBahn überbaut werden.

Art. 65 Wohnzone W5

Die Bauzone W5 umfasst den Wohnbereich zwischen Kernzone und den eigentlichen Wohngebieten. Immissionsarme Gewerbebetriebe sind gestattet.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 5 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 16.50 m Oberkante Fusspfette
Gebäudelänge:	max. 21.00 m Oberkante Firstpfette
Grenzabstand:	in der Regel bis 40.00 m kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m, grosser Grenzabstand 80% der Höhe der Baute, mindestens aber 6.00m
Ausnutzung:	AZ = 1.1
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Art. 66 Wohnzone W6, WG6

Die Bauzone W6 ist für Wohnbauten sehr hoher Ausnutzung bestimmt. Sie bildet Teil des weiteren Kerngebietes der Agglomeration. Immissionsarme Gewerbebetriebe sind gestattet.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	6 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 19.00 m Oberkante Fusspfette max. 23.50 m Oberkante Firstpfette
Gebäudelänge:	in der Regel bis 45.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m, grosser Grenzabstand 80% der Höhe der Baute, mindestens aber 6.00m
Ausnutzung:	AZ = 1.2
Lärmempfindlichkeit:	W6 = Stufe II WG6 = Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohn- und Gewerbezone WG6 sind neben Wohnbauten auch lärmintensivere Gewerbegebäuden gestattet.
- In der Wohn- und Gewerbezone WG6-A kann die Gemeinde zum besseren Schutz gegen den Bahnlärm eine geschlossene Bauweise gestatten.

Art. 67 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A

Diese Zone ist bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen. Diese Bauten und Anlagen sind solchen gleichgestellt, die von einer privaten Bauherrschaft erstellt werden und dauernd öffentlichen Interessen dienen.

Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone. Bauweise, Geschosszahl und Gebäudehöhe werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

Diese Zone ist laut Zonennutzungsplan 1:5'000 der Lärmempfindlichkeitsstufe II oder III zugeteilt.

Art. 68 Zone für öffentliche Anlagen der Burgerschaft ö AB

Diese Zone ist für öffentliche Anlagen auf Grundeigentum der Burgerschaft Brig-Glis bestimmt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 67.

Art. 69 Zone für touristische Bauten und Anlagen tB+A

Diese Zone ist im Besonderen für gastgewerbliche Haupt- und Nebenbetriebe, Badeanlagen und betriebszugehörige Wohnungen bestimmt.

In dieser Zone darf nur im Rahmen einer Gestaltungsplanung gebaut werden. Die Bestimmungen der Wohnzone W4 sind sinngemäss anwendbar.

Art. 70 Gewerbezone G, G-SNP

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt und für alle störenden Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Industrien, die nicht stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind gestattet. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch nicht zugelassen.

Öffentliche Gaststätten und Beherbergungsbetriebe können in der Gewerbezone an Standorten erstellt werden, welche von der Gemeinde als hierfür geeignet angesehen

werden. Es besteht jedoch kein Anspruch auf tiefere Immissionsgrenzwerte, als jene, die durch die zonenkonforme Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt sind.

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden von der Gemeinde unter gebührender Berücksichtigung der jeweiligen Erfordernisse des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzonen festgesetzt. Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m. Die Umgebung und Bepflanzung sind sorgfältig zu gestalten. Namentlich sind hochstämmige Bäume zwischen Privatgrundstücken auf die gemeinsame Grenze zu stellen und gelten damit als Bestandteil der Bepflanzung beider Parzellen.

Gewerbezone G-SNP: In der Gewerbezone G-SNP darf nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes mit Baulandumlegung gebaut werden.

Lärmempfindlichkeit: Stufe III respektive IV gemäss Bezeichnung im ZNP

Art. 71 Industriezone I, I-SPN

Die Industriezone ist für Industrie- und dazugehörende Verwaltungsgebäude, betriebsbedingte Wohnungen und für alle störenden Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind, bestimmt.

Anlagen, deren Betrieb die Gesundheit von Mensch und Tier schädigen, sind untersagt. Die dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden und zumutbaren Schutzmassnahmen sind zu treffen. Die Gemeinde kann entsprechende Anordnungen verfügen.

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden von der Gemeinde unter gebührender Berücksichtigung der jeweiligen Erfordernisse des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzonen festgesetzt.

Der minimale Grenzabstand beträgt 5.00 m. Die Umgebung und Bepflanzung sind sorgfältig zu gestalten. Namentlich sind hochstämmige Bäume zwischen Privatgrundstücken auf die gemeinsame Grenze zu stellen und gelten damit als Bestandteil der Bepflanzung beider Parzellen.

Lärmempfindlichkeit: Stufe IV

Besondere Bestimmungen:

- In der Industriezone I-SNP darf nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes mit Baulandumlegung gebaut werden, welcher Etappierungen vorsehen kann.
 - In der Industriezone im Glisergrund sind im Rahmen eines Sondernutzungsplanes bauliche Massnahmen vorzusehen, die dem Lärmschutz Rechnung tragen (z. B. geschlossene Bauweise).

Art. 72 Verkehrsanlagen V

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

Die Zone Verkehrsanlagen dient für Bahn- und Postanlagen sowie für dazugehörende Dienstleistungsbetriebe.

Art. 73 Landwirtschaftszonen LZ

Die Landwirtschaftszonen werden wie folgt unterteilt:

a) Fruchtfolgeflächen FFF

Fruchtfolgeflächen sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete; sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstmiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen und werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert

b) Landwirtschaftliche Prioritätszonen LZ, LZ 2

Prioritätszonen dienen dem Futterbau und werden je nach Eignung der Landwirtschaftszone 1. oder 2. Priorität zugeordnet.

c) Weiden

Weiden sind die höherliegenden land- oder alpwirtschaftlichen Gebiete.

d) Reben und Schrebergärten SchG

Reben und Schrebergärten sind Gebiete mit besonderer landwirtschaftlicher Nutzung, in welchen nur betriebsbedingte Reb- und Gartenhäuser gestattet sind, welche nicht beheizt und nicht zu Wohnzwecken benutzt werden können.

e) Geschützte Landwirtschaftszonen GLZ

Die Landwirtschaftszone Wickert ist geschützt. Sie ist traditionell, landschaftsschonend und massvoll zu bewirtschaften.

In den Landwirtschaftszonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.

Diese Zonen sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

Art. 74 Landschaftsschutzzonen LS

In den Landschaftsschutzzonen gemäss Artikel 35 sind Bauten und Anlagen 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. Heckenlandschaften sind möglichst zu erhalten. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde erlässt die notwendigen Weisungen.

Art. 75 Naturschutzzonen NS

In den Naturschutzzonen gemäss Artikel 36 sind Bauten und Anlagen untersagt, wenn sie nicht zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Bahnbauliche und betriebliche Massnahmen der BLS Lötschbergbahn, bzw. deren Rechtsnachfolger bleiben auf jeden Fall vorbehalten und müssen im gesamten Gebiete des kantonalen Naturschutzgebietes vorgenommen werden können. Massnahmen wie Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Schutzzweck entsprechen. Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und von Giftstoffen ist verboten. Die Gemeinde erlässt die notwendigen Weisungen.

Art. 76 Archäologisch geschützte Zonen ArZ

Bei Baugesuchen in dieser Zone weist die Gemeinde den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in einer archäologisch geschützten Zone befindet. Vor den Aushubarbeiten ist das Baugesuchsdossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen. Diese kann im Rahmen ihrer Zuständigkeit Sondierungen und Ausgrabungen veranlassen.

Art. 77 Zone für Sport + Erholung S + E

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

Die weiteren Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen.

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

Art. 78 Zone für Campinganlagen C

Diese Zone ist grundsätzlich für das Camping bestimmt. Betriebsbedingte Bauten, welche den Bestimmungen der Landhauszone entsprechen, sind zulässig.

Diese Zone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt.

Art. 79 Freihaltezonen FHZ

Die Freihaltezonen umfassen jene Gebiete welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Strassenböschungen, Gewässerufern und Waldrändern mit einem dauerndem Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können. Bestehende Bauten dürfen nur umgebaut werden, sofern sie dem Zweck der angrenzenden Zone nicht widersprechen.

Wasserläufe mit samt ihren Ufern und Böschungen sind auf Grund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz zu schützen. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet oder auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen der Ufervegetation bewilligen.

An Gewässern und im geschützten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind. Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.

Uferabstüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt. Von der Oberkante der Uferböschung ist in jedem Fall ein Bauabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben der gesetzliche Mindestabstand und das Gesetz über die Wasserläufe.

Art. 80 Deponiezonen DZ**Regionale Inertstoffdeponie**

Die Deponiezone Gamsenried ist eine private, regionale Inertstoffdeponie, auf welcher die Ablagerung von anorganischen inerten Stoffen und von Reststoffen gemäss der eidgenössischen technischen Verordnung TVA gestattet ist.

Der bestehende Detailnutzungsplan und die entsprechenden Vereinbarungen regeln die Rechte und Pflichten der privaten Betreiber, der Benutzer und der Gemeinde. Detailnutzungsplan und Vereinbarung können als öffentlich-rechtliche Beschränkung im Grundbuch angemerkt werden.

Die regionale Inertstoffdeponie wird nach Abschluss gemäss Globalkonzept Gamsa zu gestalten sein.

Reststoffdeponie der Lonza AG

Die Deponiezone Lonza ist eine Deponiefläche, die als Reststoff- und/oder Inertstoffdeponie genutzt werden kann.

Art. 81 Zonen mit späterer Nutzungszulassung ZSN

In den Zonen ZSN werden die Bau- und Nutzungsbestimmungen in ihrer Art zwar festgelegt jedoch rechtlich noch nicht zugelassen. Die Bauzonen KG-A und WG4-A können erst nach Verlegung der MGBahn überbaut werden. In den übrigen Zonen ZSN richtet sich das Verfahren nach Artikel 34 ff kRPG.

Art. 82 Übriges Gemeindegebiet üG

Das übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zu einer besonderen Nutzungszone gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Fels- oder Berggebiete.

Im übrigen Gemeindegebiet kann nur in begründeten Ausnahmefällen für eine standortbedingte Baute eine Baubewilligung erteilt werden. Zuständig ist der Kanton.

Art. 83 Waldareal und Baumbestände W+B

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

Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.00 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde.

Art. 84 Quell- und Grundwasserschutzzonen QGZ

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

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen. Wenn notwendig, erstellt die Gemeinde ein eigenes Reglement für die Schutzzonen.

Die obigen Zielsetzungen bedingen folgende Nutzungsbeschränkung in den nachfolgend umschriebenen Stufen:

- | | |
|-------------------|---|
| Stufe S I | (Fassungsbereich und Versickerungszone)
Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie ist im Siedlungsbereich grundsätzlich einzuzäunen. Einzig die Gründüngung ist gestattet. |
| Stufe S II | (Engere Schutzzone)
Sie dient zum Schutz der Quelle vor Verunreinigungen. Grundsätzlich gelten in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngebeschränkungen. |
| Stufe III | (Weitere Schutzzone)
Sie ist ein Übergangsbereich zwischen der Zone II und dem restlichen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. |

Allfällige Bauvorhaben in den Stufen II und III bedürfen eines Fachgutachtens und müssen die eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz einhalten. Sie sind der Dienststelle für Umweltschutz zu unterbreiten.

Art. 85 Gefahrenzonen GZ

Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgewalten wie Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen bedroht sind.

Betreffend den Erdbebenschutz wird auf Art. 36, Abs. 1, Lit. C der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996, Änderungen vom 7. April 2004 hingewiesen.

1. Lawinegefahrenzonen

a) Gefahrenzone 1 (rot)

Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Gebäude irgendwelcher Art erstellt werden, deren Nutzung Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte gefährden kann.

b) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit mittlerer potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden und sind der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Vormeinung zu unterbreiten. Die Gemeinde 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 wie die Evakuierung zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.

c) 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 Gefahrenzone 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. Entsprechende Expertisen gehen zu Lasten des Eigentümers. Der Untersuchungsperimeter wird von der zuständigen kantonalen Dienststelle festgesetzt.

2. Geologische und hydrologische Gefahrenzonen

Die geologischen und hydrologischen Gefahrengebiete umfassen Bereiche, die durch Rutschungen wie Erdrutsche, Senkungen, Steinschlag, Fels- und Bergsturz und Rüfen, Murgänge oder Überschwemmungen gefährdet sind.

a) Stufen der Gefahrengebiete

Die Gefahrengebiete werden in den Nutzungsplänen mit hinweisendem Charakter von den kantonalen Instanzen in starke, mittlere und geringe Gefahrenperimeter eingeteilt:

- Perimeter mit starker Gefahr (rot)

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

- Perimeter mit mittlerer Gefahr (blau)

Es handelt sich bei diesem Perimeter um eine Zone, in der laut geologischen und hydrologischen Erkenntnissen eine mittlere Gefahr besteht, welche durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Für jeden Neu- oder Umbau in diesem Gebiet muss dem Baugesuch ein von der zuständigen kantonalen Dienststelle zugelassenen Fachbüro erstelltes Gutachten beigelegt werden. Dieses Gutachten umfasst insbesondere hinsichtlich Rutschungen oder anderer geologischer und hydrologischer Gefahren einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung der Gefahrenrisiken bezüglich der ober- oder unterirdischen Gewässer sowie die zu ergreifenden Massnahmen bezüglich Fundationsart, Baugrundverbesserung sowie für die Baute und die Infrastruktur.

- Perimeter geringer Gefahr (gelb)

In diesem Perimeter besteht eine geringe, potenzielle Gefährdung. Hinsichtlich Rutschungen oder anderer geologischer und hydrologischer Gefahren sind die obgenannten baulichen Massnahmen in dieser Zone grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über 700 m³ gemäss den geltenden Fachnormen anzuwenden. Die bestehenden Wohngebäuden sind durch Einzeldämme zu schützen.

b) Allgemeine Vorschriften

- Bei einem Baugesuch weist die Gemeindeverwaltung den Gesuchsteller auf die Klassierung der betroffenen Parzellen sowie auf die gemäss den nachstehenden Bestimmungen vorzunehmenden Vorkehrungen hin.
 - Die Gemeinde trifft alle Vorkehrungen zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit (Felssanierung, Schutzwerke, Reglementsbestimmungen usw.). Bei Veränderung der Gefahrenstufe unternimmt sie im Einverständnis mit den kantonalen Instanzen dem Kantonsgeologen die notwendigen Vorkehrungen. Bei zunehmender Gefahr kann der Gemeinderat ausserordentliche Massnahmen treffen, wie Evakuierung der Zone anordnen, Reglementsbestimmungen ändern oder Baubewilligungen widerrufen.
 - Befindet sich das Baugesuchsobjekt in einem Perimeter, in dem Einzelschutzmassnahmen vorzusehen sind, gehen sämtliche zusätzlich entstehenden Kosten (Fachgutachten, bautechnische Massnahmen, Kontrolle der Arbeiten usw.) zu Lasten des Grundstückeigentümers bzw. des Gesuchstellers.
 - Baugesuche in den Perimetern mit mittlerer und geringer Gefahr müssen den zuständigen kantonalen Instanzen zur Beurteilung unterbreitet werden.

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 86

Recht auf Baubewilligung

Bauten und Anlagen sind 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.

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 allenfalls nach anderen Gesetzen erforderlichen Bewilligungen vorliegen.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann von dieser Bestimmung abweichen, wenn eine andere Bewilligungsfolge aus besonderen Gründen zweckmäßig ist.

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

Art. 87 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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 Kehrichts 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 Schwimmbecken;
 - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
 - k) 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, Gebüschen, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, 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. 88 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Es bedürfen keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
 2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 89, Abs. 2 lit. b;
 3. Anlagen wie:
 - a) offene Gartenplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
 - b) kleine, private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege und Treppen;
 4. Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material, mobile Einrichtungen der Landwirtschaft wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen, bis zu einer Dauer von 60 Tagen.

Alle Bauvorhaben, welche in Abs. 1, 2, 3 und 4 nicht als bewilligungsfrei bezeichnet sind, gelten laut Art. 87 als bewilligungspflichtig

Art. 89 Änderungen von Bauten und Anlagen

Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 88 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, Baulinienabstände und Parkplatzfordernisse relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;
- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

Art. 90 Gesuch um Auskunft

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. 91 Form des Baugesuches

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

Es ist das amtliche, bei der Gemeinde zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt, datiert und von der Bauherrschaft, vom Grundeigentümer und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in dreifacher Ausführung innerhalb und in siebenfacher Ausführung ausserhalb der Bauzone beizulegen:

- a) der Situationsplan (nach Art 93 und 94)
- b) die Projektpläne (nach Art. 95)
- 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. 92 Inhalt des Baugesuches

Im Baugesuch sind zu bezeichnen oder 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 und Bauzins;
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV);
- o/ Pläne über die Gestaltung der Umgebung;
- p/ Gesuch um Verlegung des Heizöltanks in 4 Exemplaren;
- q/ Dossier für Trink-, Oberflächen- und Abwasseranschluss in 4 Exemplaren;
- r/ Pläne des elektrischen Netzanschlusses in 2 Exemplaren;
- s/ 3 Dossiers für die Zivilschutzanlage;
- t/ Nachweis des umbauten Raumes;
- u/ Nachweis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

Weitere Unterlagen bleiben vorbehalten und können von der Gemeinde angefordert werden.

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

Art. 93 Form des Situationsplanes

Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer von einem patentierten Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen.

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 94 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er diese durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

Die Gemeinde bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Gemeindegebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

Art. 94 Inhalt des Situationsplanes

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. 95 Inhalt der Projektpläne

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 grosse Bauvorhaben kann die Gemeinde Baupläne im Massstab 1:200 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

- die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichen Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;

b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschossdhöhen, 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. 96 Besondere Unterlagen

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 Sicherheitsvorkehren, 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. 97 Vorprüfungsbescheid

Die Bauherrschaft kann bei der Gemeinde einen Vorprüfungsbescheid einholen. Die Gemeinde legt fest, welche Unterlagen von der Bauherrschaft einzureichen sind.

Auf Verlangen der Bauherrschaft oder wenn es die Gemeinde für nötig erachtet, ist das Gesuch öffentlich aufzulegen.

Der Vorprüfungsbescheid ist unverbindlich und nicht beschwerdefähig. Er ist gebührenfrei. Die Kosten für allfällige Gutachten, Modelle und Publikationen werden in Rechnung gestellt.

Art. 98 Prüfung durch die Gemeinde

Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls erfolgter Profilierung prüft die Gemeinde 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 Nichteintretentsentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

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

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

Art. 99

Öffentliche Planauflage, Baugespann

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 Gemeinde 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.

über den Verzicht auf die öffentliche Handanfrage 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 der Gemeinde darf das Baugespann nicht entfernt werden.

Art. 100

Einsprache gegen das Baugesuch

Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlich-rechtlichen 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.

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. 101 Entscheid über das Baugesuch

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

Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, trifft die Gemeinde den Bauentscheid. Die Gemeinde 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 die Gemeinde nach Durchführung der öffentlichen Planauflage 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.

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.

Der Entscheid der Gemeinde 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 von der Gemeinde genehmigten Pläne beigelegt.

Art. 102 Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung

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.

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. 103**Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung**

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.

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.

Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

Art. 104**Geltung der Baubewilligung****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 Ausnahmebewilligungen 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.

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 mit den Aushubarbeiten oder mit der Bearbeitung des Terrains begonnen wird.

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 verlangen.

In der Kern- und Altstadtzone kann die Gemeinde angemessen reduzierte Fristen festlegen.

Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und die Bauherrschaft 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.

Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchsverfahren gestattet werden. In diesem Fall ist eine Zusatzbewilligung erforderlich. 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. 105 **Baubeginn**

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.

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.

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

Art. 106 Projektänderungen ohne Planauflage

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

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosszahl, 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 berührten 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.

Art. 107 Baukontrolle

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden.

Dazu kontrollieren sie je nach Notwendigkeit

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- (EWBN), Trink- und Abwasserleitungen (Brunnenmeister) vor deren Eindecken,
 3. während den Bauarbeiten:
die Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke.

4. nach Vollendung der Bauarbeiten:

die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügten Bedingungen und Auflagen.

Die Bauherrschaft oder ihr Vertreter hat der Gemeinde und den zuständigen Instanzen rechtzeitig schriftliche Anzeige zu erstatten. Die Baupolizeibehörden prüfen binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit der Bauherrschaft oder ihres Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen. Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung der Bauherrschaft von seiner Verantwortung.

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 Gemeinde respektive die Baupolizeibehörde setzt dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung einer Busse oder der Ersatzvornahme.

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.

5. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 108 Ausnahmebewilligungen

Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonalrechtlicher Bestimmungen kann die Gemeinde 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 den Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Baugesetzes.

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

Die Ausnahmebewilligung 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 Ausnahmebegehrten ist sodann zu begründen.

Vorbehaltan bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 109 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. 119 Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird von der Gemeinde festgesetzt. Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

Art. 111 Bussen

Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherrschaft, 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. 112 Verjährung

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit, eine Busse verjährt ebenfalls in drei Jahren nach Eintritt ihrer Rechtskraft.

Die absolute Verjährung tritt nach 6 Jahren ein; bei kumulativ angesprochenen Bussen nach 10 Jahren.

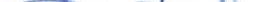
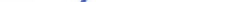
Art. 113 Übergangsbestimmung

Die zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Bau- und Zonenreglements noch nicht definitiv bewilligten Gesuche unterliegen dem vorliegenden Bau- und Zonenreglement.

Art. 114 Inkrafttreten

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

Von der Urversammlung genehmigt am: 22. Mai 2006

Der Präsident der Planungskommission:  Der Schreiber: 

Vom Staatsrat homologiert am: 10. Januar 2007

Vom Staatsrate genehmigt
10. JAN. 2007
In der Sitzung vom

Siegelgebühr: Fr.150.-

Bestätigt:
Der Staatskanzler:



INHALTSÜBERSICHT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1	1
Art. 2	2
Art. 3	2
Art. 4	2
2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE	
2.1 PLANUNGSMITTEL	
Art. 5	2
Art. 6	3
Art. 7	3
Art. 8	4
Art. 9	4
Art. 10	4
Art. 11	4
2.2 BAUGEBIET UND ERSCHLIESUNG	
Art. 12	5
Art. 13	6
Art. 14	6
Art. 15	6
2.3 STRASSEN UND BAULINIEN	
Art. 16	7
Art. 17	7
Art. 18	8
Art. 19	8
Art. 20	9
Art. 21	10
3. BAUORDNUNGWESEN	
3.1 BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
Art. 22	10
Art. 23	11
Art. 24	11
Art. 25	11
Art. 26	11
Art. 27	11
Art. 28	12
Art. 29	12
Art. 30	13
Art. 31	13
Art. 32	14

3.2 ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 33	Landschaftsschutz	14
Art. 34	Naturschutz	15
Art. 35	Bedeutung der Landschafts- und Naturschutzgebiete	15
Art. 36	Ortsbildschutz	15
Art. 37	Schutzwürdige Bauten und Naturobjekte	16
Art. 38	Archäologische Schutzgebiete	17

3.3 GESTALTUNGS- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 39	Gestaltung von Bauten und Anlagen	17
Art. 40	Dachgestaltung	17
Art. 41	Antennen, Beschriftungen und Reklamen	18
Art. 42	Umgebungsgestaltung	18
Art. 43	Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	18
Art. 44	Öffentliches und angrenzendes privates Eigentum	18

3.4 SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

Art. 45	Sicherheit, Festigkeit und Unterhalt	19
Art. 46	Baustellen, Bauarbeiten	19
Art. 47	Benützung öffentlichen Grundes	19
Art. 48	Zivilschutzräume	20
Art. 49	Brandschutz, Hochwasserschutz	20
Art. 50	Dachwasser, Schneefänger, Dachausstieg	20

3.5 GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 51	Allgemeine Anforderungen	21
Art. 52	Immissionen	21
Art. 53	Energiesparmassnahmen	21
Art. 54	Einrichtungen für Gehbehinderte	22
Art. 55	Kinderspielplätze	22
Art. 56	Abstellräume	22

3.6 ZONENVORSCHRIFTEN

Art. 57	Zoneneinteilung	23
Art. 58	Altstadtzone A	23
Art. 59	Kernzone K, KG-A	24
Art. 60	Dorfzone D / Erhaltungszone EZ / Weilerzone WZ	25
Art. 61	Landhauszonen LHZ, LHZ-A, LHZ-B, LHZ-C	25
Art. 62	Wohnzone W2, W2A, WG2	26
Art. 63	Wohnzone W3, WG3	26
Art. 64	Wohnzone W4, W4-C, WG4	27
Art. 65	Wohnzone W5	27
Art. 66	Wohnzone W6, WG6	27
Art. 67	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A	28
Art. 68	Zone für öffentliche Anlagen der Bürgerschaft ö AB	28
Art. 69	Zone für touristische Bauten und Anlagen tB+A	28
Art. 70	Gewerbezone G, G-SNP	28
Art. 71	Industriezone I, I-SNP	29
Art. 72	Verkehrsanlagen V	29
Art. 73	Landwirtschaftszonen LZ	30
Art. 74	Landschaftsschutzzonen LS	30

Art. 75	Naturschutzzonen NS	30
Art. 76	Archäologisch geschützte Zonen ArZ	31
Art. 77	Zone für Sport + Erholung S+E	31
Art. 78	Zone für Campinganlagen C	31
Art. 79	Freiflächen und Uferschutz F+U	31
Art. 80	Deponiezonen DZ	32
Art. 81	Zonen mit späterer Nutzungszulassung ZSN	32
Art. 82	Übriges Gemeindegebiet üG	32
Art. 83	Waldareal und Baumbestände W+B	32
Art. 84	Quell- und Grundwasserschutzzonen QGZ	33
Art. 85	Gefahrenzonen	33

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 86	Recht auf Baubewilligung	35
Art. 87	Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	35
Art. 88	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	36
Art. 89	Änderungen von Bauten und Anlagen	37
Art. 90	Gesuch um Auskunft	37
Art. 91	Form des Baugesuches	37
Art. 92	Inhalt des Baugesuches	38
Art. 93	Form des Situationsplanes	38
Art. 94	Inhalt des Situationsplanes	39
Art. 95	Inhalt der Projektpläne	39
Art. 96	Besondere Unterlagen	40
Art. 97	Vorprüfungsbescheid	40
Art. 98	Prüfung durch die Gemeinde	40
Art. 99	Öffentliche Planauflage, Baugespann	41
Art. 100	Einsprache gegen das Baugesuch	41
Art. 101	Entscheid für das Baugesuch	42
Art. 102	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung	42
Art. 103	Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung	43
Art. 104	Geltung der Baubewilligung	43
Art. 105	Baubeginn	44
Art. 106	Projektänderungen ohne Planauflage	45
Art. 107	Baukontrolle	45

5. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 108	Ausnahmebewilligungen	46
Art. 109	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau	47
Art. 110	Gebühren	47
Art. 111	Bussen	47
Art. 112	Verjährung	48
Art. 113	Übergangsbestimmungen	48
Art. 114	Inkrafttreten	48