



BAU- UND ZONENREGLEMENT BRATSCH

Die Gemeinde Bratsch erlässt,
gestützt auf das Baugesetz vom 08. Februar 1996 und
die Bauverordnung vom 02. Oktober 1996,
gestützt auf das Strassengesetz vom 3. September 1983,
gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz
vom 23. Januar 1987 sowie die übrigen einschlägigen
Bestimmungen nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

SR 1-10-2008

AREAPLAN

RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG
UMWELTKOORDINATION, BERATUNG, AG

Wehri 1, 3945 GAMPPEL
Tel. 027 / 932 32 10
Fax 027 / 932 32 71
E-Mail: areaplan@gampel.ch

Bratsch im Mai 2008

INHALTSVERZEICHNIS

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG.....	1
ART. 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH	1
ART. 2 ZUSTÄNDIGKEIT, VOLLZUG.....	1
ART. 3 VERANTWORTUNG.....	1
II BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....	2
ART. 4 RECHT AUF BAUBEWILLIGUNG.....	2
ART. 5 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN (ART. 19 BAUV)	2
ART. 6 BEWILLIGUNGSFREIE BAUTEN UND ANLAGEN (ART. 20 BAUV)	3
ART. 7 ÄNDERUNGEN VON BAUTEN UND ANLAGEN (ART. 21 BAUV)	3
ART. 8 FORM DES BAUGESUCHES (ART. 31 BAUV)	4
ART. 9 INHALT DES BAUGESUCHES (ART. 32 BAUV)	4
ART. 10 FORM DES SITUATIONSPLANES (ART. 33 BAUV)	5
ART. 11 INHALT DES SITUATIONSPLANES (ART. 34 BAUV)	5
ART. 12 INHALT DER PROJEKTPLÄNE (ART. 35 BAUV)	5
ART. 13 BESONDERE UNTERLAGEN (ART. 36+37 BAUV)	6
ART. 14 PRÜFUNG DURCH DIE GEMEINDE (ART. 39 BAUV + ART. 40 BAUV).....	7
ART. 15 ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE, BAUGESPANN (ART. 36 BAUG).....	7
ART. 16 EINSPRACHE GEGEN DAS BAUGESUCH (ART. 39, 40, 41 BAUG)	7
ART. 17 RECHTSVERWAHRUNG UND EINIGUNGSVERHANDLUNG (ART. 42, 43 BAUG)	8
ART. 18 ENTSCHEID ÜBER DAS BAUGESUCH (ART. 41, 42, 43, 44, 51 BAUV)	8
ART. 19 BAUBESCHWERDE, AUFSCHIEBENDE WIRKUNG (ART. 46, 47, 48 BAUG)	9
ART. 20 GELTUNG DER BAUBEWILLIGUNG (ART. 53 BAUV)	9
ART. 21 BAUBEGINN (ART. 54, 55, 59 BAUV)	10
ART. 22 PROJEKTÄNDERUNGEN OHNE PLANAUFLAGE (ART. 57 BAUV)	10
ART. 23 BAUKONTROLLE (ART. 58, 51 BAUV)	11
III PLANUNGSMITTEL.....	12
ART. 24 REGLEMENTE UND PLÄNE	12
ART. 25 NUTZUNGSPLAN	12
ART. 26 VERKEHRS- UND VERSORGUNGSRICHTPLAN	13
ART. 27 FUSS- UND WANDERWEGE	13
ART. 28 ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ERSCHLIESSUNG.....	13
ART. 29 SONDERNUTZUNGSPLÄNE.....	14
IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN.....	14
ART. 30 GRENZABSTAND (ART. 10 BAUG)	14
ART. 31 GEBÄUDEABSTAND (ART. 10 BAUG)	15
ART. 32 NÄHER- UND GRENZBAURECHT (ART. 22 BAUG).....	15
ART. 33 GEBÄUDELÄNGE, MEHRLÄNGENZUSCHLAG.....	16
ART. 34 GEBÄUDEHÖHE (ART. 9, 11 BAUG)	16
ART. 35 GEWACHSENER BODEN (ART. 11 BAUG VS; S. 45 GLOSSAR)	16
ART. 36 GESCHOSSZAHL (ART. 12 BAUG)	17
ART. 37 AUSNUTZUNGSZIFFER (ART. 5 ABS. 2 BAUV + ANHANG).....	17
ART. 38 ZUSCHLAG ZUR AUSNUTZUNGSZIFFER (BONUS) ART. 6 BAUV, ART. 20, LIT A. KESG.	18
ART. 39 AUSNUTZUNGSREGISTER.....	18

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	19
1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG	19
ART. 40 BAUGEBIET	19
ART. 41 BAULANDERSCHLIESSUNG, BAULANDREIFE	19
ART. 42 ERSCHLIESSUNGSGRAD	20
ART. 43 LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG	20
2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT	21
ART. 44 UNTERHALT DER BAUTEN	21
ART. 45 STÖRUNG DER ÖFFENTLICHEN ORDNUNG	21
ART. 46 BENÜTZUNG DES ÖFFENTLICHEN GRUNDES	21
ART. 47 DACH- UND METEORWASSER, SCHNEEFÄNGER	21
ART. 48 SCHNEERÄUMUNG	22
ART. 49 FEUERPOLIZEI	22
ART. 50 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN	22
ART. 51 KINDERSPIELPLÄTZE	22
ART. 52 IMMISSIONEN	22
ART. 53 ENERGIESPAREMASSNAHMEN	23
ART. 54 EINSTELLRÄUME	23
ART. 55 DÜNGEREINRICHTUNGEN	23
3. ORTSBILD UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	24
ART. 56 SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES (ART. 17 UND 18 BAUG)	24
ART. 57 SCHÜTZENS- UND ERHALTUNGSWERTE BAUTEN UND NATUROBJEKTE	24
ART. 58 ERSTELLUNG UND ERLOSS VON HINWEISINVENTAREN	25
ART. 59 BAUMATERIALIEN, BEDACHUNG UND DACHAUFBAUTEN	25
ART. 60 ANTENNEN UND REKLAMEEINRICHTUNGEN	25
ART. 61 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN	26
ART. 62 SCHUTZ VON WASSERLÄUFEN	26
4. STRASSEN UND BAULINIEN	26
ART. 63 BAULINIENPLAN	26
ART. 64 VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE	27
ART. 65 PARKIERUNG	27
ART. 66 AUSFAHRTEN, GARAGENVORPLÄTZE	28
ART. 67 PRIVATE STRASSEN UND WEGE	28
VI ZONENVORSCHRIFTEN	29
1. ZONENEINTEILUNG	29
ART. 68 ZONENEINTEILUNG	29
2. ZONENORDNUNG	30
ART. 69 DORFZONE D, DORFZONE DH, DORFZONE DS	30
ART. 70 WOHN- UND FERIENHAUSZONE W1, W1-LEB	30
ART. 71 FERIENHAUSZONE F1 QP	31
ART. 72 WOHNZONE W2, WOHNZONE W2 H, WG2	31
ART. 73 WOHNZONE W3, WOHNZONE W3H, WOHNZONE W3S	32
ART. 74 ZONE FÜR TOURISTISCHE BAUTEN UND ANLAGEN QP	33
ART. 75 ZONE FÜR ÖFF. BAUTEN UND ANLAGEN, ZONE FÜR ÖFF. BAUTEN UND ANLAGEN H	33
ART. 76 VERKEHRSZONE	33
ART. 77 LANDWIRTSCHAFTSZONEN	33
ART. 78 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZZONEN	34
ART. 79 BEDEUTUNG DER NATUR- UND LANDSCHAFTSGEBIETE	34

ART. 80 ZONE FÜR SPORT UND ERHOLUNG	35
ART. 81 ABBAU- UND/ODER DEPONIEZONE	35
ART. 82 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET	35
ART. 83 WALDAREAL UND BAUMBESTÄNDE	35
ART. 84 QUELLSCHUTZZONEN	36
ART. 85 GEFAHRENZONEN	37
VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN	40
ART. 86 AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN	40
ART. 87 BESITZSTANDGARANTIE / WIEDERAUFBAU (ART. 3 BAUG + ART. 4 BAUG)	41
ART. 88 MAIENSÄSS- UND ERHALTUNGSZONEN	41
ART. 89 BAUTEN AUSSERHALB DER BAUZONEN	42
ART. 90 BESCHWERDEN	42
ART. 91 GEBÜHREN	42
ART. 92 BÜSSEN (ART. 54 BAUG)	42
ART. 93 VERJÄHRUNG (ART. 55 BAUG)	43
ART. 94 INKRAFTTRETEN	43

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

Art. 2

Zuständigkeit, Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Baureglements sind Sache des Gemeinderates.

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone ist die Gemeindeverwaltung zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone die Kantonale Baukommission.

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

Art. 3

Verantwortung

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

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

II BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4

Recht auf Baubewilligung

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.

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

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materialrechtliche 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.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung. Diese umschreibt die bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauvorhaben.

Art. 5

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (Art. 19 BauV)

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen wie von:
 - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
 - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen 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 Kehrtrichs 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 und Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
 - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
 - k) Reklameeinrichtungen;

Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
- b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quelfassungen, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

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

Art. 6 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (Art. 20 BauV)

Es bedürfen keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b;
3. Innerhalb der Bauzonen im ortsüblichen Rahmen oder anderen kommunalen Vorschriften :
 - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder; Fahrradunterstände, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
 - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken;
 - c) Fahrmisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material bis zu einer Dauer von drei Monaten.
4. Mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

Art. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen (Art. 21 BauV)

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

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;

- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

Art. 8 Form des Baugesuches (Art. 31 BauV)

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

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

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

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

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

Art. 9 Inhalt des Baugesuches (Art. 32 BauV)

Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- 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 sanitären 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 Ausnützungsziffer, deren Berechnung in nachprüfbarer Form beizulegen ist;
- l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, usw.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

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

Art. 10 Form des Situationsplanes (Art. 33 BauV)

Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer vom amtlichen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen.

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 11 BZO verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Gemeindegebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

Art. 11 Inhalt des Situationsplanes (Art. 34 BauV)

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- 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 Ausnutzungsziffer;
- die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
- die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- 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;
- die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- den Standort der nächsten Hydranten;
- den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 12 Inhalt der Projektpläne (Art. 35 BauV)

Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Projektverfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen. Für wichtige Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im

Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

- die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichsten Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;
- die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten unter Vorbehalt von Artikel 6 BZO (Bewilligungsfreie Bauten).

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. 13 Besondere Unterlagen (Art. 36+37 BauV)

Dem Baugesuch sind beizulegen:

- 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;
- für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;
- alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

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

Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, 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.

Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist

sodann zu begründen. Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 14

Prüfung durch die Gemeinde (Art. 39 BauV + Art. 40 BauV)

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

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

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

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

Art. 15

Öffentliche Planaufgabe, Baugespann (Art. 36 BauG)

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

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

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

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

Art. 16

Einsprache gegen das Baugesuch (Art. 39, 40, 41 BauG)

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

Zur Einsprache sind befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;

- b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.

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. 17

Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung (Art. 42, 43 BauG)

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers 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, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.

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

Art. 18

Entscheid über das Baugesuch (Art. 41, 42, 43, 44, 51 BauV)

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

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

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

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 des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

Art. 19

Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung (Art. 46, 47, 48 BauG)

Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.

Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.

Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von 10 Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Der Inhaber einer Bau- oder einer Abbruchbewilligung eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn:

- a) die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
- b) einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.

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. 20

Geltung der Baubewilligung (Art. 53 BauV)

1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

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

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

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

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 die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

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

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

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

Art. 21

Baubeginn (Art. 54, 55, 59 BauV)

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

1. keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
2. Einsprachen vorliegen:
 - a) innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung 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 Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.

Art. 22

Projektänderungen ohne Planaufgabe (Art. 57 BauV)

Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, so ist das Bauprojekt in seinen Hauptmerkmalen nicht mehr gleich und die Änderung muss Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.

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

Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchsverfahren gestattet werden. Erforderlich ist diesfalls eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der

Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.

Art. 23 Baukontrolle (Art. 58, 51 BauV)

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

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

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

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

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

III PLANUNGSMITTEL

Art. 24 Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

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

Art. 25 Nutzungsplan

Der Nutzungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglements und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Er ist für jedermann verbindlich. Er besteht mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'000 und dem Nutzungsplan 1:10'000.

Der Nutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

- d) Bauzonen (Art. 21 kRPG)

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

 - weitgehend überbaut ist oder
 - voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.
- e) Landwirtschaftszonen (Art. 22 kRPG)

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich. Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

 - sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Weinbau oder den Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder
 - im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- f) Schutzzonen (Art. 23 kRPG)

Schutzzonen umfassen:

 - Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer,
 - besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften,

- Bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
- Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

g) Weitere Zonen

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

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

Art. 26

Verkehrs- und Versorgungsrichtplan

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

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

Art. 27

Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

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

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

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

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

Art. 28

Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.

Die Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

Art. 29

Sondernutzungspläne

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

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a) Detailnutzungsplan

Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im einzelnen.

b) Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassées 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 Ausführungsstermine 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.

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 43) verbinden.

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

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

IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 30

Grenzabstand (Art. 10 BauG)

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. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden sowie bei eingeschossigen Anbauten einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird in der Regel senkrecht zur Fassade gemessen, welche der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn bedeutende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

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

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Erker und Hauseingänge dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 63 und 64.

Bei Untergeschossen, die dem Hauptbau vorkragen, sowie eingeschossigen Anbauten muss der grosse Grenzabstand nicht eingehalten werden. Massgebend ist der kleine Grenzabstand.

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 m Firsthöhe und eine Grundfläche von 10 m² aufweisen (Art. 22, Abs. 3 BauG VS).

Art. 31 Gebäudeabstand (Art. 10 BauG)

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterabstand zur gemeinsamen Grenze, so muss mindestens der Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 32 Näher- und Grenzbaurecht (Art. 22 BauG)

Durch Errichten einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf die beiden Grundstücke verteilt werden. Es kann ebenfalls bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge auf die gemeinsame Grenze gebaut werden.

Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

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

Art. 33 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. In der Regel soll eine Gebäudelänge 16.00 m nicht überschreiten.

Ist eine Gebäudeseite des Hauptbaues länger als 16.00 m, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/10 der entsprechenden Mehrlänge (Mehrlängenzuschlag).

Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden. Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag nach der Gebäudelänge des Hauptbaues, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Art. 34 Gebäudehöhe (Art. 9, 11 BauG)

Die Gebäudehöhe wird sowohl als Firsthöhe wie als Seitenhöhe festgelegt:

- Die Firsthöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenen Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer.
- Die Seitenhöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenen Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Fusspfette bei Satteldächern, und bis auf die Oberkante der Terrassen Brüstung bei Attikageschossen.

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

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

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

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder vom Bauamt ein Fixpunkt festgesetzt.

Art. 35 Gewachsener Boden (Art. 11 BauG VS; S. 45 Glossar)

Der natürlich gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist. Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden. Der Gemeinderat kann zudem als gewachsener Boden bezeichnen:

- ⇒ bewilligte Terrinaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen;
- ⇒ die durchschnittliche Geländelinie bei geringfügig unregelmässigem Geländeverlauf.

Art. 36

Geschosszahl (Art. 12 BauG)

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

- a) Untergeschosse gelten dann als Vollgeschosse, wenn sie gemäss Art. 12 BauG mit mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigen Terrain herausragen.
- b) Dachgeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn:
 - ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) mehr als 1.20 m Höhe beträgt oder
 - ihre Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche beträgt.

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

Art. 37

Ausnutzungsziffer (Art. 5 Abs. 2 BauV + Anhang)

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude zu deren anrechenbaren Landfläche (LF).

Sie wird wie folgt berechnet:

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

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern, deren Benutzung allen Hausbewohnern laut Grundbucheintrag offen steht
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,
- verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauernden Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen
- Die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

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

b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar angrenzenden Grundstücken derselben Zone. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

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

Art. 38

Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) Art. 6 BauV, Art. 20, lit a. kESG.

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren.

Dieser Zuschlag kann gewährt werden, für:

- das begünstigte Gebäude, wenn es den allgemeinen baulichen oder wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient (die kostenlose Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte usw.)
- für die Erstellung von Quartier- oder Detailnutzungsplänen. Der max. Zuschlag zur AZ beträgt 0.1;
- für Bauten, welche den Anforderungen des MINERGIE - Standards entsprechen, kann ein zusätzlicher Bonus von max.0.15 auf die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Ausnutzungsziffer gewährt werden.

Der Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 0.15 nicht überschreiten.

Art. 39

Ausnutzungsregister

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

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

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen.

Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Art. 40

Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

- a) Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig, vollflächig dargestellt):

Dies sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der Erschliessung voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.

- b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet):

Dies sind Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümerin nach Artikel 41 erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der üblichen rechtlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erteilen.

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

Bei der Überführung einer Bauzone der 2. Etappe in Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde ganz oder teilweise übernommen werden, sofern diese Erschliessungsanlagen den Plänen oder dem Konzept der Gemeinde entsprechen.

Art. 41

Baulanderschliessung, Baulandreife

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen (Art. 14, Abs. 3 KRPG).

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

alle Anlagen für den Verkehr (Strasse, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Erschliessung muss rechtlich sichergestellt und soweit nötig bei Baubeginn spätestens aber bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen vollendet sein.

Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen- /programm die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kant. RPG) und legt in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten fest.

Art. 42

Erschliessungsgrad

- a) Basiserschliessung

Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Die Gemeinde ist berechtigt, für eine beschränkte Zeitdauer und zu noch festzulegenden Bedingungen eine Vorfinanzierung der Basiserschliessung durch die Bauinteressenten zu verlangen.

- b) Detailerschliessung

Die Detailerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung und ist Sache der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen.

Art. 43

Landumlegung und Grenzregulierung

- a) Landumlegung

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

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

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

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes vom 15. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung.

- b) Grenzregulierung

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

Sie wird laut kant. RPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes vom 15. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung.

2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art. 44

Unterhalt der Bauten

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde auszuführen. Sie entsprechen den feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen.

Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

Bauherren und ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

Für Arbeiterunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, Bauplatzeinrichtungen und bei allen Bauvorgängen sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu erfüllen.

Art. 45

Störung der öffentlichen Ordnung

Landschaft, Umwelt, Siedlungen, Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innere angemessener Frist aufzufordern.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallation verlangen. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrriechtafuhrt mitgegeben werden, sondern sind gesondert auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

Art. 46

Benützung des öffentlichen Grundes

Die Benützung des öffentlichen Grundes richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes. Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.

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

Art. 47

Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

Es ist untersagt, Quell- und Grundwasser, Dach- und Meteorwasser sowie Wässerwasser über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Diese Wässer sind zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt. Diese Bestimmungen gelten auch für die bestehenden Bauten.

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

Art. 48

Schneeräumung

Die Schneeräumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

Art. 49

Feuerpolizei

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen Bestimmungen über das Bauwesen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen.

Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoff sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend.

Art. 50

Behindertengerechtes Bauen

Bauten und Anlagen, namentlich solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Bildung, Sport, Erholung usw.), sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Verwiesen wird auf die kantonalen Richtlinien vom 28. Oktober 1993.

Art. 51

Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern mit 4 und mehr Wohnungen sind gut besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 60.0 m² ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen und sind im Grundbuch einzutragen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Ausgang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Art. 52

Immissionen

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

Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (vgl. ZGB und USG). Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung werden in der Zonenordnung (Art. 69ff) zugeordnet. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

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

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

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 kantonalen Bestimmungen und den SIA-Normen zu erfolgen.

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

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

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes vom 15.1.2004 sowie die Energieverordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. Juni 2004.

Art. 54

Einstellräume

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

Art. 55

Düngereinrichtungen

Misthöfe müssen mit undurchlässigen Umfassungsmauern umgeben werden. Die Jauche muss in geschlossenen Gruben gesammelt werden. Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben müssen mind. 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze einhalten.

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

3. ORTSBILD UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 56

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 17 und 18 BauG)

- a) Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Stellung, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung derart einordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht (Art. 17, Abs. 1, BauG VS).
- b) Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ablehnen, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen. Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten (Art. 17, Abs. 2, BauG VS).
- c) Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- oder Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden (Art. 17, Abs. 3, BauG VS).
Sie kann allenfalls verlangen, dass Materialdepots und alle anderen Einrichtungen oder Anlagen, deren Anblick Anstoss erregt, verdeckt oder beseitigt werden.
- d) Besonders schutzwürdige Objekte (Art. 18, Abs. 1, BauG VS)
 - Seen, Flüsse, Bäche und ihre Ufer. Die See- und Flusssufer sind öffentlich zugänglich zu machen, soweit nicht Gründe des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen oder unverhältnismässige Eingriffe in privates oder öffentliches Eigentum notwendig werden.
 - Landschaften, Orts- und Strassenbilder, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit oder Eigenart, insbesondere geschichtlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung. Ihr besonderer Wert darf nicht geschmälert werden.
 - Für die Landschaft oder für Siedlungen charakteristische Baumbestände, Gehölze, Hecken, Gärten, Plätze, Lauben, Durchgänge, Innenhöfe und dergleichen; sie sind ihrer Bedeutung gemäss zu erhalten, allenfalls wiederherzustellen, zu ersetzen oder neu zu gestalten.
- e) Besonders schutzwürdige Bauten (Art. 57) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.

Art. 57

Schützens- und erhaltungswerte Bauten und Naturobjekte

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen in Hinweisinventaren die Bauten und Naturobjekte, welche im Sinne von Artikel 25c BZR sowie Art. 23 kRPG besonders schützenswert sind. Diese Inventare sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Diese schützenswerten Bauten und Naturobjekte dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der kantonalen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder entfernt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden stehen, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen.

Art. 58

Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren

Das Verfahren zur Inventarisierung besonders schützenswerter Objekt hinsichtlich Erlass, Vernehmlassung, öffentliche Planaufgabe, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in Art. 12-18 der kant. Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 geregelt.

Art. 59

Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit dem ortsüblichen Sattel- oder Walmdach zu erstellen. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Die Dachneigung der Giebelböden beträgt in der Regel 40 - 60 %. Neubedachungen in Blech sind in der Gewerbezone sowie für landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone gestattet. Bei eingeschossigen Anbauten oder Garagen sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet. Deren Gesamtlänge darf jedoch 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen und das Mansardendach ein Mindestgefälle von 10% in gleicher Richtung wie das Hauptdach verlaufend aufweisen.

Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie wie Flachkollektoren und Solarzellen gelten nicht als Dachaufbauten. Die im vorliegenden Reglement enthaltenen Längenbegrenzungen sowie die Abstandsvorschriften sind hierfür nicht anwendbar.

Art. 60

Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat bei alten Bauten eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Reklameschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

Art. 61

Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur überschreiten, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.0 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere in der Gewerbe- und Industriezone sowie im steilen Gelände. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

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

Art. 62

Schutz von Wasserläufen

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

Innerhalb dem Wasserlauf reservierten Raum (Gewässerfreihalteraum, Rhonefreiraum) dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. In 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. Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten, vorbehalten bleibt der gesetzliche Mindestabstand und das Gesetz über die Wasserläufe.

Vorbehalten sind ferner das Wasserbaurecht und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz, den Naturschutz, die Fischerei und die Schifffahrt.

4. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 63

Baulinienplan

a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Rechtskräftige Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei.

b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der

Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.

- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 66).
- e) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

✓ Art. 64

Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet, sofern die Ausladung nicht mehr als 1.50 m beträgt und mindestens 3.0 m über dem Gehsteig oder mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegt.

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

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden. Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

✓ Art. 65

Parkierung

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

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

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m² und bei Gaststätten für je 4 Plätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.
- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung festzulegen.

✓ Art. 66

Ausfahrten, Garagenvorplätze

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Eine Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden (Art. 214 kant. Strassengesetz).

Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel 15 % Gefälle nicht überschreiten.

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen.

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

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

✓ Art. 67

Private Strassen und Wege

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

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

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

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 68

Zoneneinteilung

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

A) Bauzonen

Bezeichnung

Dorfzone	D
Wohn- und Ferienhauszone 1: (1-geschossig)	W1
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2
Wohnzone 3: (3-geschossig)	W3
Wohn- und Gewerbezone	WG2
Zone für tour. Bauten und Anlagen	t B+A
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ö B+A
Verkehrszone	V

B) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone 1. und 2. Priorität	LZ
Reben	R

C) Schutzzonen

Landschafts- und Naturschutzzonen	SZ
-----------------------------------	----

D) Weitere Zonen

Zone für Sport und Erholung	S+E
Maiensässzonen	MZ
Abbau- und/oder Deponiezone	ADZ
Übriges Gemeindegebiet	UG

E) Zonen nach Spezialgesetzgebung

Wald und Baumbestände	WD
Quellschutzzonen	QZ
Gefahrenzonen	GZ

2. ZONENORDNUNG

Art. 69

Dorfzone D, Dorfzone DH, Dorfzone DS

Zweck der Zone:	Wohn- und kleinere Geschäftsbauten, Wahrung der erhaltenen Eigenart des Dorfes, Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	entsprechend der Höhe der umliegenden Bauten, jedoch max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	diese richtet sich nach der Höhe der benachbarten Baute max. 9.50 m O.K. Fusspfette max. 12.50 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat im Einverständnis der zuständigen kantonalen Dienststellen über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 56 und ff sind besonders zu berücksichtigen.
- Bis zur Realisierung der Schutzmassnahmen am Tschingelbach, bzw. am Steinschlaggebiet Niedergampel sind innerhalb der roten Gefahrenzone keine Neubauten zulässig. Umbauten an bestehenden Gebäuden sind jedoch gestattet und können von der Gemeinde bewilligt werden.
- Nach Realisierung der Schutzmassnahmen am Tschingelbach (Dorfzone DH), bzw. am Steinschlaggebiet (Dorfzone DS) Niedergampel werden die Bauzonen wieder für eine Überbauung freigegeben. Ein Plangenehmigungsverfahren im Sinne von Art. 33 KRPg erübrigt sich.

Art. 70

Wohn- und Ferienhauszone W1, W1-LEB

Zweck der Zone:	Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 1 Vollgeschoss
Gebäudehöhe:	max. 7.50 in O.K. Fusspfette max. 10.50 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m

Ausnutzung: grosser Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe
az = 0.3
Lärmempfindlichkeit: Stufe II
Baumaterial: Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz oder mit Holz verkleidet.

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W1 in Engersch darf erst gebaut werden, wenn die Bedingungen der Erschliessung (Art. 31) und des Gewässerschutzes erfüllt sind.
- In der Zone W1-LEB (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Artikel 54ff sind sinngemäss anzuwenden.

**Art. 71
Ferienhauszone F1 QP**

Zweck der Zone: Ferienhäuser niedriger Höhe und Ausnutzung
Bauweise: offen
Geschlosszahl: in der Regel 1, max. 2 Geschosse
Gebäudehöhe: Typ A1: max. 7.50 m O.K. Fusspfette
max. 10.50 m O.K. Firstpfette
Typ A2: max. 8.00 m O.K. Fusspfette
max. 11.00 m O.K. Firstpfette
Gebäuelänge: in der Regel 12.0 m, gestaffelt mit 2 Firsten aber max. 16.0 m
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3.0 m
Ausnutzung: 0.3
Lärmempfindlichkeit: Stufe II
Baumaterial: Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz oder mit Holz verkleidet. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

Besondere Bestimmungen:

- Im Bebauungsplan sind Grundfläche, Geschlosszahl und Form der Bauten generell festgelegt. Im Rahmen der bebaubaren Flächen und den Bestimmungen des Baureglements sowie unter Berücksichtigung der Topografie sind kleine Abweichungen möglich.
- Mit Sonderbauvorschriften (Quartierreglement) kann die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste, insbesondere der Kehrichtabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer der Zone abhängig gemacht werden. Soweit nötig, haben die Grundeigentümer eigene Dienste zu organisieren, namentlich eine einwandfreie Kehrichtbeseitigung und Abwasserentsorgung sicherzustellen.
- Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, nachdem die vorgesehenen gemeinsamen Erschliessungsanlagen beim Beginn der Überbauung erstellt sind. Die Überbauung hat etappenweise geordnet zu erfolgen.

**Art. 72
Wohnzone W2, Wohnzone W2 H, WG2**

Zweck der Zone: Wohn- und Ferienhäuser,
WG2 auch kleinere Gewerbebetriebe
Bauweise: offen
Geschlosszahl: max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: max. 9.50 m O.K. Fusspfette

max. 12.50 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
grosser Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe

Ausnutzung: 0.6
Lärmempfindlichkeit: W2 = II, WG2 = III
Baumaterial: Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz oder mit Holz verkleidet. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden. In Niedergampel sind auch Steinbauten gestattet.

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohn- und Gewerbezone WG2 in Getwing ist bei einer Überbauung die bestehende Kanalisationsleitung zu berücksichtigen. Von der Leitung ist beidseitig ein Minimalabstand von 1.50 m einzuhalten. Die Oberfläche darf für Strassen, Parkplätze und ähnliches gebraucht werden. Es dürfen der Gemeinde jedoch keine zusätzliche Kosten entstehen.
- Bis zur Realisierung der Schutzmassnahmen am Tschingelbach sind innerhalb der roten Gefahrenzone keine Neubauten zulässig. Umbauten an bestehenden Gebäuden sind jedoch gestattet und können von der Gemeinde bewilligt werden.
- Nach Realisierung der Schutzmassnahmen am Tschingelbach (Wohnzone W2H) werden die Bauzonen wieder für eine Überbauung freigegeben. Ein Plangenehmigungsverfahren im Sinne von Art. 33 KRPg erübrigt sich.

**Art. 73
Wohnzone W3, Wohnzone W3H, Wohnzone W3S**

Zweck der Zone: Mehrfamilienhäuser
Bauweise: offen
Geschlosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: max. 12.00 m O.K. Fusspfette
max. 15.00 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
grosser Grenzabstand; 60% der Gebäudehöhe

Ausnutzung: 0.7
Lärmempfindlichkeit: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Bis zur Realisierung der Schutzmassnahmen am Tschingelbach, bzw. am Steinschlaggebiet Niedergampel sind innerhalb der roten Gefahrenzone keine Neubauten zulässig. Umbauten an bestehenden Gebäuden sind jedoch gestattet und können von der Gemeinde bewilligt werden.
- Nach Realisierung der Schutzmassnahmen am Tschingelbach (Wohnzone W3H), bzw. am Steinschlaggebiet (Wohnzone W3S) Niedergampel werden die Bauzonen wieder für eine Überbauung freigegeben. Ein Plangenehmigungsverfahren im Sinne von Art. 33 KRPg erübrigt sich.

Art. 74

Zone für touristische Bauten und Anlagen QP

Zweck der Zone:	Gastgewerbliche Betriebe, Wohnbauten und Transportanlagen.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Geschosse
Gebäudehöhe:	in der Regel 14.5 m O.K. Fusspfette (betriebsbedingte Ausnahmen können vom Gemeinderat bewilligt werden).
Gebäudelänge:	in der Regel bis 26.0 m, gestaffelt mit 2 Firsten max. 36.0 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
Ausnutzung:	0.5
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Die Versorgung der Zone für touristische Bauten und Anlagen durch die öffentlichen Dienste, insbesondere Kehr- und Abwasserbeseitigung, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung kann ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.

Art. 75

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen H

Zweck der Zone:	Öffentliche Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung) im öffentlichen Interesse
Bauweise:	offen oder geschlossen
Grenzabstand:	1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II oder III
Baumaterial:	

Besondere Bestimmungen:

- Jegliche Überbauung im privatem Interesse ist untersagt.
- Bis zur Realisierung der Schutzmassnahmen am Tschingelbach sind innerhalb der roten Gefahrenzone keine Neubauten zulässig. Umbauten an bestehenden Gebäuden sind jedoch gestattet und können von der Gemeinde bewilligt werden.
- Nach Realisierung der Schutzmassnahmen am Tschingelbach (öffentliche Bauten und Anlagen H) werden die Bauzonen wieder für eine Überbauung freigegeben. Ein Plangenehmigungsverfahren im Sinne von Art. 33 K RPG erübrigt sich.

Art. 76

Verkehrszone

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

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

Art. 77

Landwirtschaftszonen

Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in

Flächen 1. und 2. Priorität (inkl. Alp- und Sömmerungsweiden) sowie Reben im Nutzungsplan dargestellt.

In diesen Zonen 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.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 78

Landschafts- und Naturschutzzonen

a) Landschaftsschutzzonen

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

b) Naturschutzzonen

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

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

Art. 79

Bedeutung der Natur- und Landschaftsgebiete

Zur Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzzonen:

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

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

- c) Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzongrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.

Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

Art. 80

Zone für Sport und Erholung

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

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

Besondere Bestimmungen:

In der Zone für Sport und Erholung innerhalb des Quartierplans Panorama sind zum heutigen Zeitpunkt keine Bauten zulässig (Bauverbot). Nach der Realisierung von Schutzmassnahmen steht dieses Gebiet für eine zonenentsprechende Nutzung zur Verfügung. Ein Plangenehmigungsverfahren gemäss Art. 33 kRPG erübrigt sich.

Art. 81

Abbau- und/oder Deponiezone

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

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

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

Art. 82

Übriges Gemeindegebiet

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

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

Art. 83

Waldareal und Baumbestände

1. Waldareal

- a) 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.

- b) Waldcharakter und Begrenzung der Waldareale im Bereich der Bauzone werden durch den Waldkataster festgelegt.
- c) Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.
- d) Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

2. Schutz von Hecken und Feldgehölzen

- a) Als Hecken und Feldgehölze gelten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen.
- b) Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 18 NHG geschützt. Danach wird mit Strafe oder Busse bestraft, wer vorsätzlich und ohne Bewilligung Feldgehölze oder Hecken beseitigt.
- c) Eventuell notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch die Gemeinde in Absprache mit der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft sowie Jagd und Fischerei bewilligt werden. Rodungen von Feldgehölzen und Hecken sind durch flächen- und funktionsgleichen Ersatz zu kompensieren.
- d) Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden.

Art. 84

Quellschutzzonen

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

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

Die Quellschutzzonen werden unterteilt in:

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

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

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

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

Art. 85

Gefahrenzonen

1. Gefahrenart und -stufe

Die Naturgefahrenperimeter umfassen Sektoren, die geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren ausgesetzt sind. Diese Perimeter stehen hinweisend auf den Zonennutzungsplänen im Sinne von Art. 11 und 31 kRPG. Man unterscheidet Sektoren mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdungsstufe, sowie einen Hinweis auf eine Restgefährdung (gelb-weiss) bei hydrologischen Gefahren oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Für die Erdbebengefährdung wird die Gefahrenstufe in der Karte der Erdbebengefährdung für die Schweiz aus der SIA-Norm 261 gegeben. Die Schutzmassnahmen werden im kantonalen Baugesetz und in der Verordnung geregelt.

2. Allgemeine Vorschriften

- a) Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung auf den Gefahren-perimeter, in welchem sich die betroffene Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.
- b) Erklärt der Staatsrat die Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) für gültig, so sind diese für Gemeinde und Privatpersonen obligatorisch zu berücksichtigen. Ist jedoch die Gemeinde über eine Gefahrenkarte, die durch den kantonalen Spezialisten für gültig erklärt wurde orientiert oder über eine Gefahr bewusst, so muss sie diese berücksichtigen auch vor Gültigkeitserklärung durch den Staatsrats.
- c) Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist jedem Baugesuch, das innerhalb eines Gefahrenperimeters liegt eine Vormeinung des kantonalen Spezialisten einzuholen. Für ein Bauprojekt neben eines Gewässers muss die Gemeinde, neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr sorgen, dass die Distanz zum Gewässer gem. Art. 21 der Bundeswasserbauverordnung eingehalten wird. Der Leitfaden der durch die DSFB erstellt wurde gibt dazu die nötigen Informationen.
- d) Für sämtliche Bauwerke, die innerhalb eines Gefahrenperimeters erstellt werden muss das Büro, das die Schutzmassnahmen für die Erlangung der Baubewilligung dimensioniert hat ein Konformitätsbericht abgeben. Die Gemeinde muss die Anwendung der Massnahmen kontrollieren. Gemäss Art. 59 der Bauverordnung erteilt sie auf Basis des Konformitätsberichts, der zuerst durch den kantonalen Spezialisten überprüft wurde, die Bau- und Betriebsbewilligung.
- e) Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Schutzmassnahmen und die Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gestaltstellers.
- f) Angesichts des sich verändernden Verhaltens gewisser instabiler Perimeter können die Schutzmassnahmen durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem Kantonsgeologen. Zudem sind von der Gemeinde zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit alle erforderlichen Vorkehrungen zu treffen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).
- g) Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr sind von der Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vorzunehmen. Sie hat auf dieselbe Art und Weise zu verfahren, falls neue Studien die Abänderung der homologierten Gefahrenkarten vorschlagen sollten.

- h) Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der Zone anordnen oder kann entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.
- i) Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde nicht die Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen und sie übernimmt auch nicht die Räumungskosten innerhalb dieser Parzellen.

3. Schneegefahr

a) Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzone L1)

Im Perimeter, der erfahrungsgemäss einer hohen Lawinengefahr, Schneerutschungen und Eisabstürzen ausgesetzt ist, oder der voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann.

Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden können dort bewilligt werden, wenn die Anzahl der bedrohten Personen und Tiere vermindert oder die Sicherheit erhöht werden kann (z.B. durch Verstärkungsmassnahmen).

Für alle in einem solchen Perimeter stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Alarmorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

b) Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenzone L2)

In einem solchen Perimeter sind Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 oder jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Die übrigen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund eines von einem spezialisierten Büro erstellten Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Dieses Gutachten umschreibt die baulichen Massnahmen, die entsprechend den vorgeschlagenen Ereignisszenarien zu ergreifen sind. Es untersteht der Genehmigung des kantonalen Spezialisten.

Umbau-/Renovationsprojekte und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden werden dort nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl der gefährdeten Personen führen.

Für alle in einem solchen Perimeter stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

c) Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefahrenzone L3)

Diese Perimeter befinden sich im Auslaufgebiet von Staublawinen mit schwächeren Druckauswirkungen. Von Fall zu Fall können Schutzmassnahmen angefordert werden (verstärkte Baute, Verkehrsbeschränkung, usw.).

d) Gefährdete Zufahrt

Isolierte Flächen, die nur über längere Strecken mit höherem Gefahrenzonengrad zugänglich sind, sollen wie Gebiete mit diesem höheren Gefahrengrad behandelt werden.

e) Eisabstürze

Bei Eisabsturzgefahr gelten von Fall zu Fall dieselben Vorschriften wie bei Lawinnenniedergängen oder Steinschlägen.

4. Geologische und hydrologische Gefahren

Perimeter mit erheblicher Gefahr G1

In einem Perimeter, der erfahrungsgemäss einer erheblichen geologischen Gefahr (Rutschung, Bergsturz, Steinschlag, Schlammstrom, Erdbeben, usw.) oder hydrologischen Gefahr (Überschwemmung, Erosion und Murgang) ausgesetzt oder voraussichtlich von einer solchen Gefahr bedroht ist, wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten des gesamten Gefahrenperimeters ermöglicht der zuständigen Behörde eine Freigabe der Sektoren für die Bauten unter den Bedingungen, die aufgrund des Gutachtens von der zuständigen kantonalen Instanz festgesetzt werden.

Perimeter mit mittlerer Gefahr G2

Hier handelt es sich um einen Perimeter, wo die geologischen und hydrologischen Erkenntnisse aufzeigen, dass eine echte Gefahr besteht, dass diese aber durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Innerhalb dieses Perimeters ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor.

Innerhalb dieses Perimeters, in Abwesenheit oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen sind folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen, es sei denn das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind:

- ▶ hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene:
 - a) das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte und das Untergeschoss ist aus Stahlbeton damit ein steifer Kasten gebildet wird zu erstellen;
 - b) das gefasste Oberflächen- (Dächer, Zufahrtstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) sind an die kommunale Kanalisation mittels unverformbaren Kanalisationen anzuschliessen;
 - c) die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.
- ▶ Hinsichtlich Steinschläge, Murgänge, Überschwemmungen, oder ähnlicher Phänomene ist das Bauprojekt so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude der Stosswirkungen, der Erosion sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält.

Perimeter mit geringer Gefahr G3

Innerhalb dieses Perimeters ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

- ▶ Hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene sind die oben genannten baulichen Massnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m³

gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.

- ▶ Hinsichtlich Steinschläge, Murgänge, Überschwemmungen oder ähnlicher Phänomene hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen (Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw., die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle entsprechen, beizulegen. Diese Schutzmassnahmen sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Überschwemmungszone des Rottens

In diesen Gebieten dürfen grundsätzlich keine Bauten erstellt werden, ausser die starke Gefährdung kann durch geeignete Massnahmen auf eine schwache oder mittlere Intensität reduziert werden (Wassertiefen < 2m).

Sämtliche Baugesuche innerhalb dem gefährdeten Bereich müssen deshalb der kantonalen Dienststelle für Strassen- und Flussbau (DSFB), Sektion 3. Rhonekorrektur zur Vormeinung unterbreitet werden.

5. Erdbebengefahr

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens. In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit wird die Gemeinde gebeten eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterlegt sind durch die SIA-Norm 261 verlangt.

Gemäss Art. 24, 36 et 42 der kantonalen Bauverordnung, die seit dem 1. Juli 2004 in Kraft ist, müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260 und folgende berücksichtigen, damit erdbebensicher gebaut wird. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen und Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten mittels kantonalen Formularen beizulegen.

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

✓ Art. 86 Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglements zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,

- für landwirtschaftliche Bauten,
 - für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Bau2esetzes
- b) Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
- c) Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

✓ **Art. 87**

Besitzstandsgarantie / Wiederaufbau (Art. 3 BauG + Art. 4 BauG)

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 entgegenstellen 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. 88**

Maiensäss- und Erhaltungszonen

Die Maiensäss- und Erhaltungszonen (Voralpen, Weiden und Stafel) ist als wesentlicher Bestandteil des Walliser Natur- und Kulturgutes zu erhalten, aufzuwerten und vor dem Zerfall zu retten (Artikel 27 KRPg).

Die Maiensäss- und Erhaltungszonen umfassen Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient. Die Maiensäss- und Erhaltungszonen mit gemischter, beschränkter Nutzung ist im Zonenplan als solche auszuweisen und darf keinen wesentlichen öffentlichen Erschliessungsaufwand verursachen.

Für jede Maiensäss- und Erhaltungszonen erlässt die Gemeinde einen Detailnutzungsplan mit einer Überbauungsordnung. Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 33ff KRPg.

Die Überbauungsordnung enthält ein Hinweisinventar sowie ein Reglement. Das Hinweisinventar legt die Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen dar und das Reglement hält die genauen Gestaltungsbestimmungen fest. Für wertvolle Weiler sind die kantonale Heimatschutzkommission oder die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

Art. 89

✓ **Bauten ausserhalb der Bauzonen**

Schutzwürdige Bauten ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzt werden und daher dem Zerfall anheim gestellt sind, sollen erhalten, umgenutzt und dem zeitgemässen Wohnen angepasst werden können. Eine solche Zweckänderung kann gemäss Art. 24 KRPg bewilligt werden. Zuständig ist die kantonale Baukommission.

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

Bei einer Bewilligung kann die kantonale Baukommission (KBK) ein Veräusserungsverbot zur Verhinderung von Spekulationen zu Gunsten des Staates im Grundbuch anmerken.

Des weiteren gelten die Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

✓ **Art. 90**

Beschwerden

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

✓ **Art. 91**

Gebühren

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

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

✓ **Art. 92**

Bussen (Art. 54 BauG)

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

In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf 100'000 Franken erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandsetzungsverfügung 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. 93

Verjährung (Art. 55 BauG)

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

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

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

Art. 94

Inkrafttreten

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

Gampel / Bratsch, im Mai 2008 /PM

Angenommen durch die Urversammlung am
19. Dezember 1995

Genehmigt durch den Staatsrat am

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 1. Oktober 2008

Siegelgebühr: Fr. 150.-

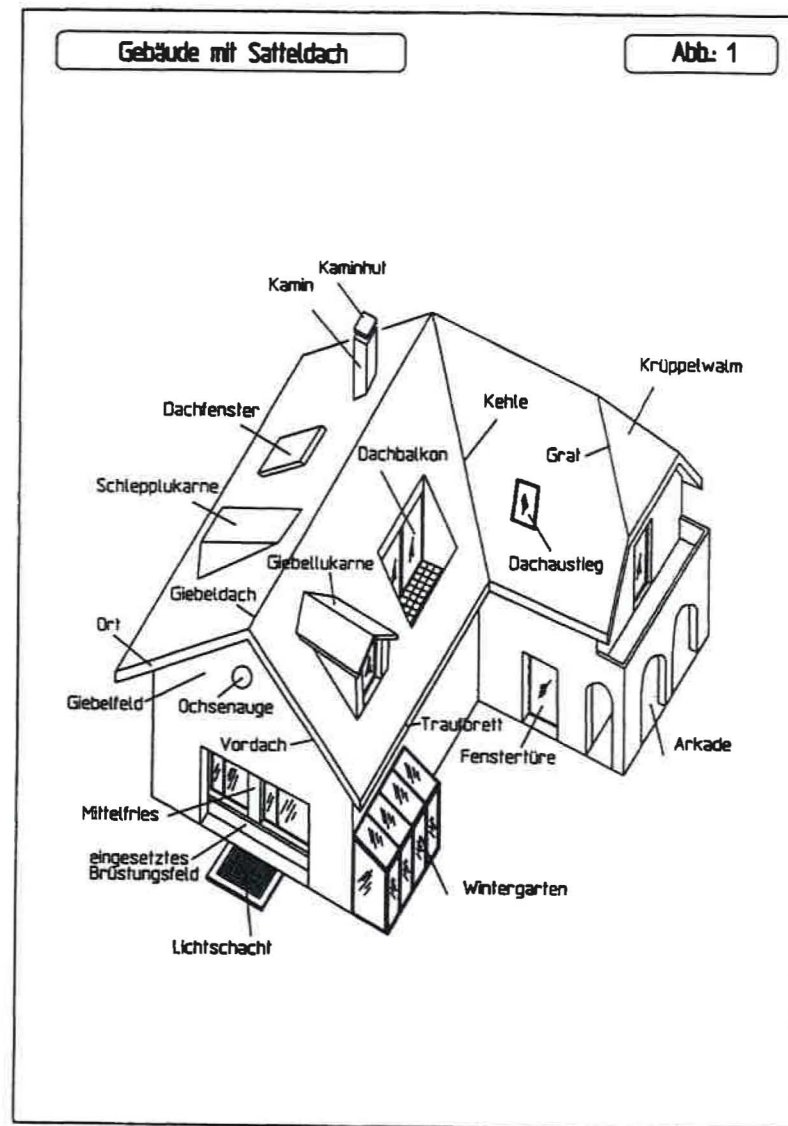
Bestätigt:

Der Staatskanzler:

[Handwritten signature]

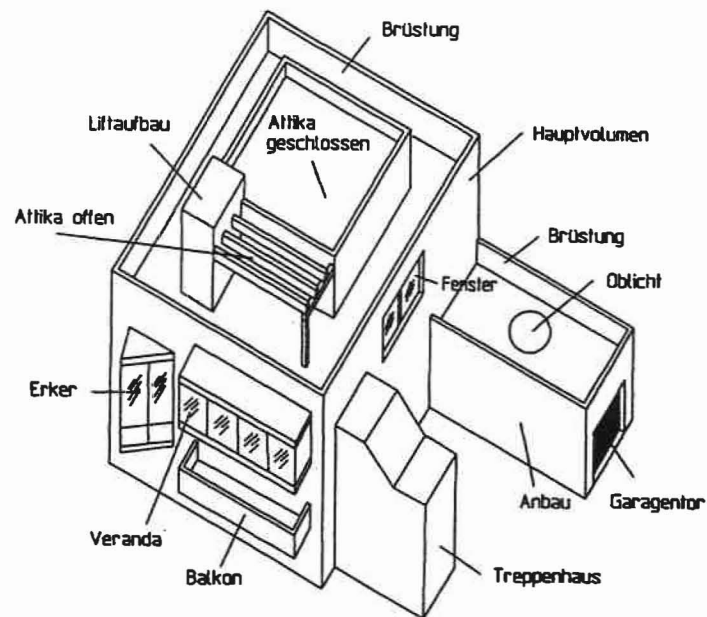


ANHANG BAU- UND ZONENREGLEMENT BRATSCH



Gebäude mit Flachdach

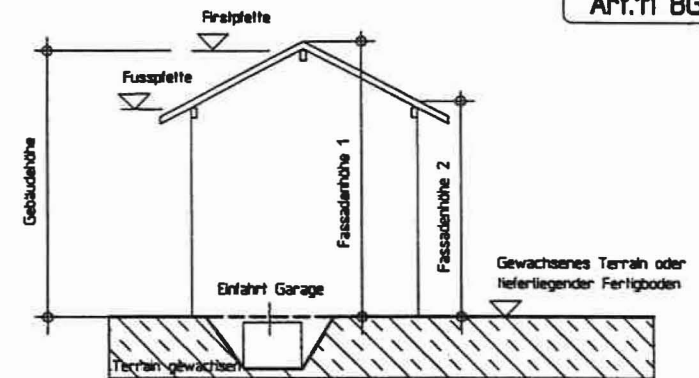
Abb.: 2



Höhen am Satteldach

Abb.: 3

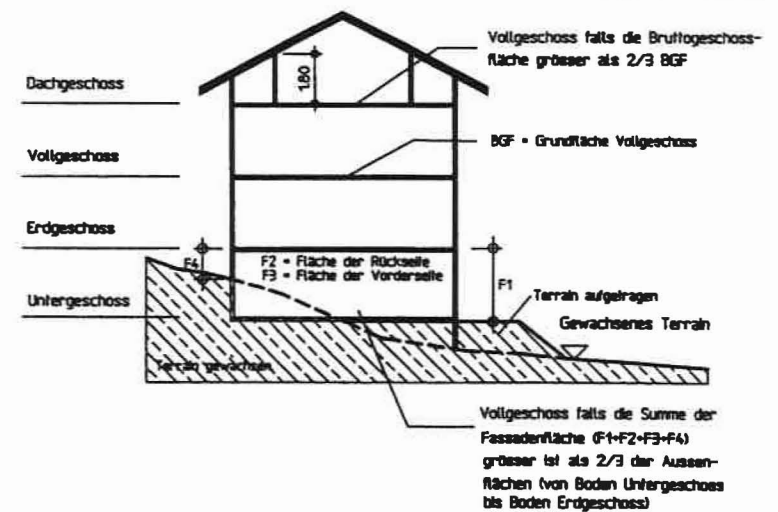
Art.11 BG

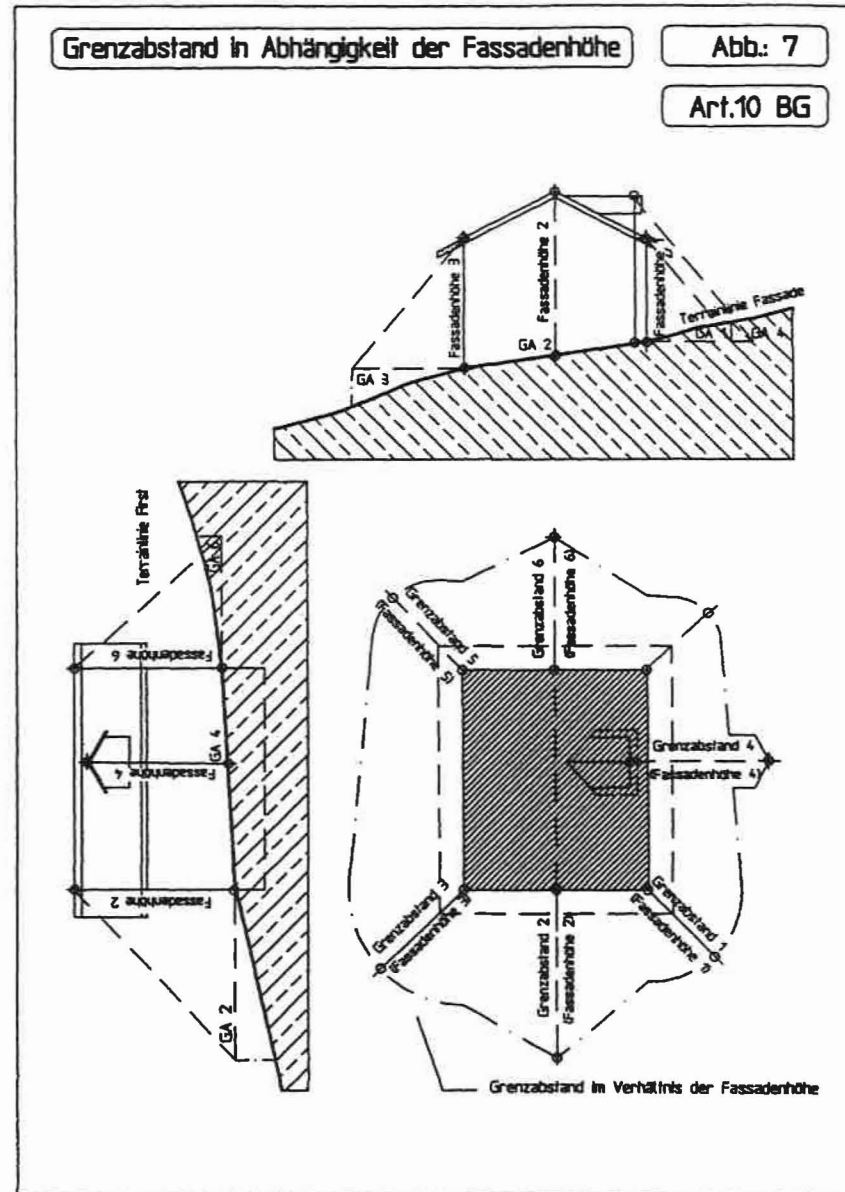
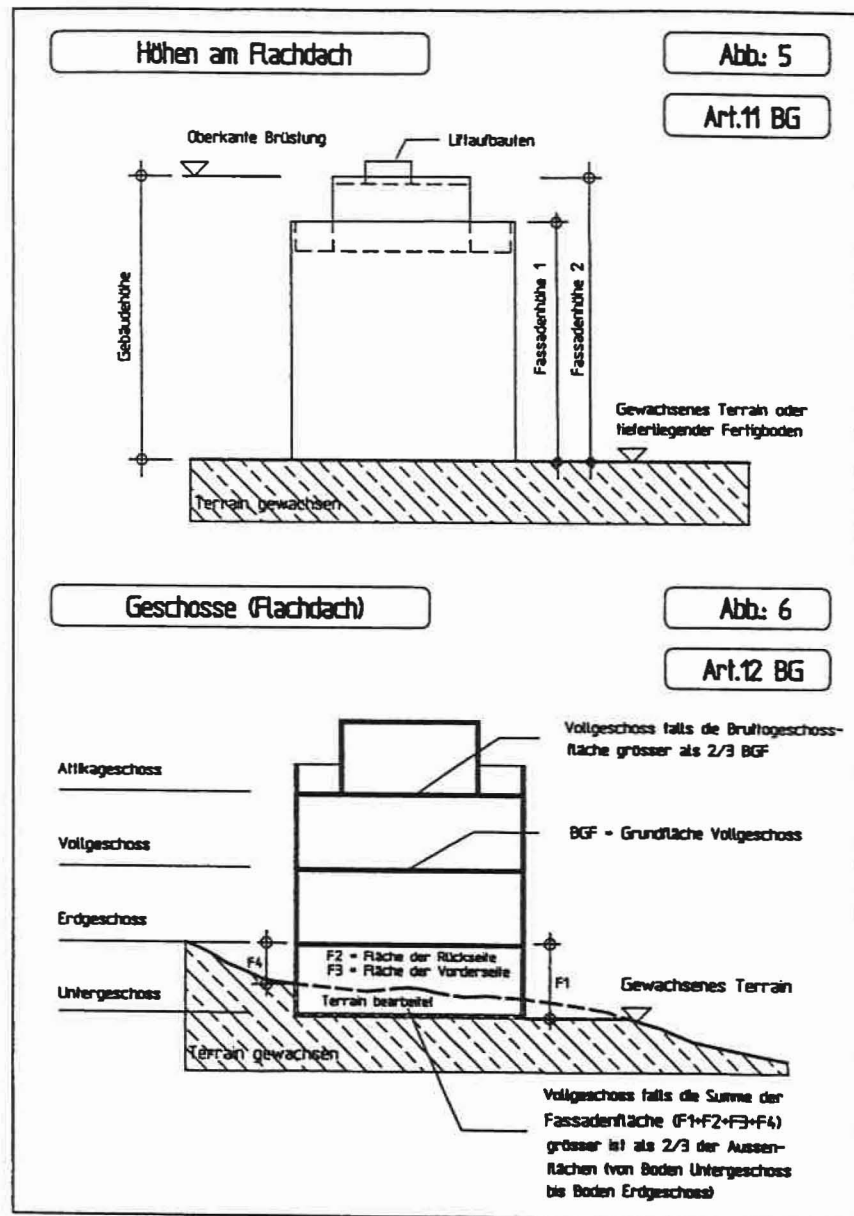


Geschosse (Satteldach)

Abb.: 4

Art.12 BG

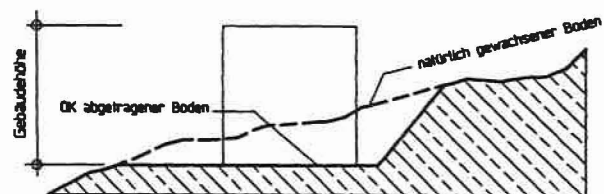




Gebäudehöhe : Terrain abgetragen

Abb. 8

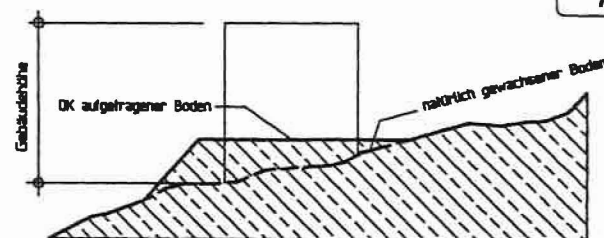
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain aufgetragen

Abb. 9

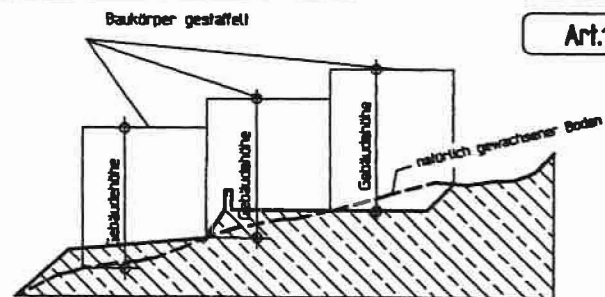
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain gestaffelt

Abb. 10

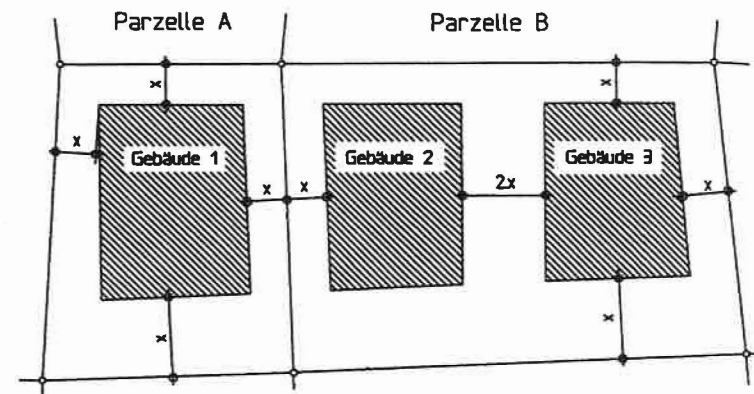
Art.11 BG



Grenz- und Gebäudeabstand

Abb. 11

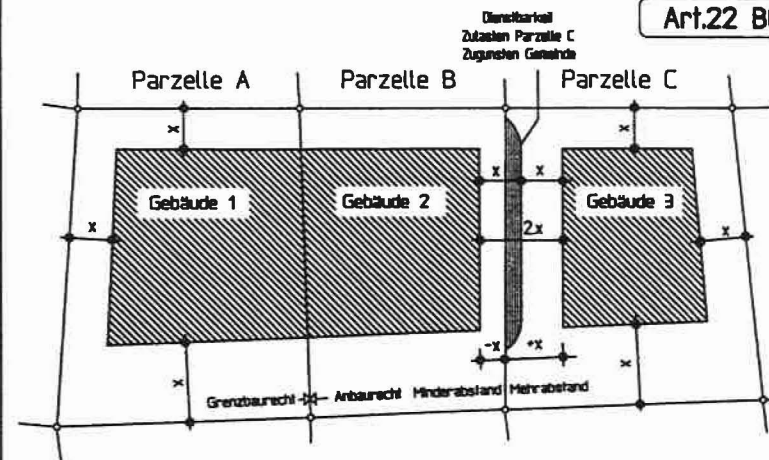
Art.22 BG



ungleiche Grenzabstände

Abb. 12

Art.22 BG

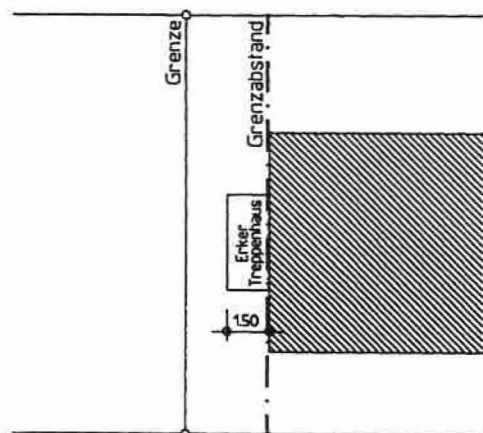


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 13

Normalfall

Art.22 BG

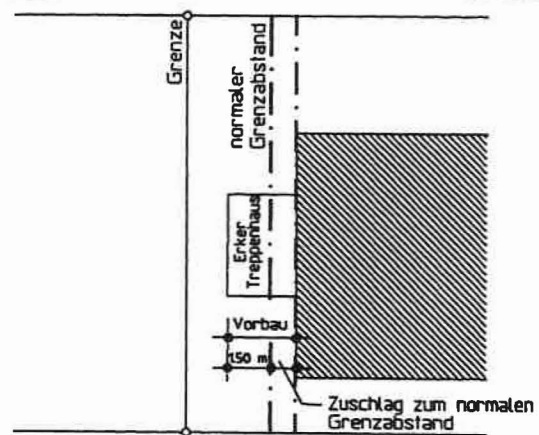


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 14

grösser 150 m

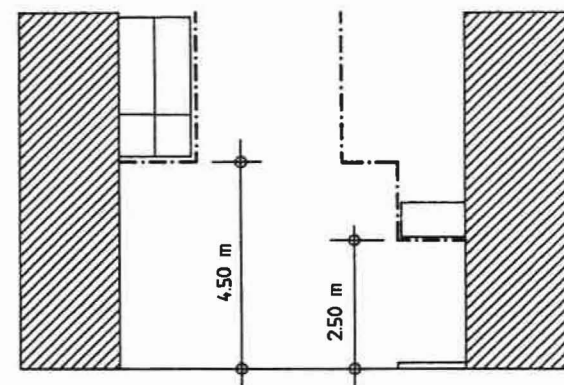
Art.22 BG



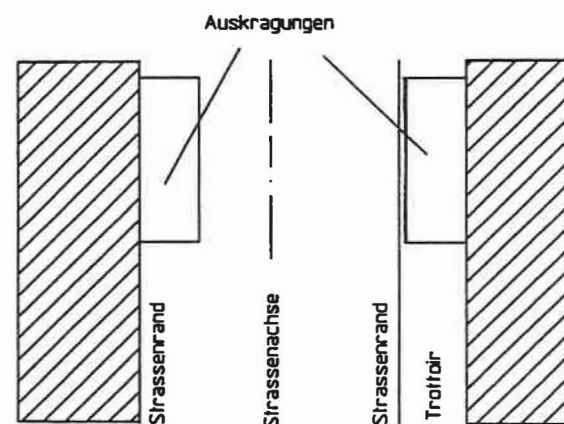
Lichtraumprofil, wenn Strassengrenze = Baulinie

Abb.: 15

Art.207 SG



Schnitt



Grundriss