

Bau- und Zonenreglement (GBR) Guttet-Feschel

Die Gemeinde Guttet-Feschel erlässt,

- gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 8. Februar 1996 und die dazugehörige Bauverordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996
- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987 (kRPG)
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965
- gestützt auf das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

angenommen durch die Urversammlung am 09. Dezember 2005

Der Präsident:



Der Schreiber:

genehmigt durch den Staatsrat am 16. August 2006

Vom Staatsrat genehmigt

In der Sitzung vom 16. August 2006

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



24. Oktober 2006

Michlig + Partner GmbH, Raumplaner und Umweltfachleute, 3904 Naters

INHALTSVERZEICHNIS

I.	GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG	4
Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	4
Art. 2	Zweck.....	4
Art. 3	Zuständigkeit, Vollzug	4
Art. 4	Verantwortung.....	4
II.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	4
Art. 5	Recht auf Baubewilligung.....	4
Art. 6	Bewilligungspflichtige Bauvorhaben.....	5
Art. 7	Änderungen von Bauten und Anlagen	6
Art. 8	Form des Baugesuches	6
Art. 9	Inhalt des Baugesuches.....	7
Art. 10	Form des Situationsplanes.....	7
Art. 11	Inhalt des Situationsplanes	8
Art. 12	Inhalt der Projektpläne	8
Art. 13	Besondere Unterlagen	9
Art. 14	Prüfung durch die Gemeinde	9
Art. 15	Öffentliche Planauflage, Baugespann	10
Art. 16	Einsprache gegen das Baugesuch	10
Art. 17	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung.....	10
Art. 18	Entscheid über das Baugesuch	10
Art. 19	Baubeschwerde	11
Art. 20	Geltung der Baubewilligung	11
Art. 21	Baubeginn.....	12
Art. 22	Projektänderungen / Zusatzbewilligung	12
Art. 23	Baukontrolle	13
III.	PLANUNGSMITTEL	14
Art. 24	Reglemente und Pläne.....	14
Art. 25	Zonennutzungsplan und Nutzungsplan.....	14
Art. 26	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan.....	15
Art. 27	Fuss- und Wanderwege	15
Art. 28	Übersicht über den Stand der Erschliessung	15
Art. 29	Sondernutzungspläne	16
Art. 30	Planungszone	16
IV.	BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	17
Art. 31	Grenzabstand	17
Art. 32	Gebäudeabstand	18

Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht	19
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	19
Art. 35	Gewachsener Boden	19
Art. 36	Gebäudehöhe	20
Art. 37	Geschosszahl / Vollgeschoss	21
Art. 38	Kellergeschoss	22
Art. 39	Ausnutzungsziffer	22
Art. 40	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)	24
V. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN		24
Art. 41	Baugebiet	24
Art. 42	Baulanderschliessung	24
Art. 43	Erschliessungsgrad	25
Art. 44	Landumlegung und Grenzregulierung	25
Art. 45	Unterhalt der Bauten/Bauarbeiten	26
Art. 46	Benützung des öffentlichen Grundes	26
Art. 47	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	26
Art. 48	Schneeräumung	26
Art. 49	Feuerpolizei	27
Art. 50	Behindertengerechtes Bauen	27
Art. 51	Kinderspielplätze	27
Art. 52	Immissionen	27
Art. 53	Energiesparmassnahmen	27
Art. 54	Einstellräume	28
Art. 55	Geschoss Höhe, Boden, Fensterflächen	28
Art. 56	Düngereinrichtungen	28
Art. 57	Schutz des Ortsbildes	28
Art. 58	Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	28
Art. 59	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	29
Art. 60	Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten	29
Art. 61	Fensteröffnungen	29
Art. 62	Antennen und Reklameeinrichtungen	29
Art. 63	Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und Erdarbeiten	30
Art. 64	Schutz von Wasserläufen	30
Art. 65	Baulinienplan	30
Art. 66	Vorspringende Gebäudeteile	31
Art. 67	Parkierung	32
Art. 68	Ausfahrten, Garagenvorplätze	33
Art. 69	Private Straßen und Wege	33

Art. 70	Zoneneinteilung	34
Art. 71	Dorfzone D, Dorfzone DN	35
Art. 72	Dorferweiterungszone DE	35
Art. 73	Wohnzone W2, W2R, W2A, W2B, W2QP und WG 2	36
Art. 74	Wohnzone W3	37
Art. 75	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	37
Art. 76	Erholungszone mit SNP	37
Art. 77	Verkehrszone	37
Art. 78	Karstzone	37
Art. 79	Landwirtschaftszonen, Brachland	38
Art. 80	Landschafts- und Naturschutzzonen	38
Art. 81	Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete	39
Art. 82	Archäologische Schutzzonen	39
Art. 83	Deponiezone	39
Art. 84	Übriges Gemeindegebiet	39
Art. 85	Schutzone/Freihaltezone	39
Art. 86	Schutz von Hecken / Feldgehölzen	40
Art. 87	Schutz des Waldareals und der Baumbestände	40
Art. 88	Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerschutzbereich	40
Art. 89	Gefahrenzonen	41
VII. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN		41
Art. 90	Ausnahmebewilligungen	41
Art. 91	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau / Altrechtliche Bauten	42
Art. 92	Gebühren	42
Art. 93	Bussen	42
Art. 94	Verjährung	43
Art. 95	Inkrafttreten	43

Abbildungen

Abb. 1:	Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe	17
Abb. 2:	Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen	17
Abb. 3:	Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen grösser als 1.50 m	18
Abb. 4:	Grenz- und Gebäudeabstand	18
Abb. 5:	Ungleiche Grenzabstände	19
Abb. 6:	Gebäudehöhe abgetragen	20
Abb. 7:	Gebäudehöhe, Terrain aufgetragen	20
Abb. 8:	Höhen am Flachdach	20
Abb. 9:	Höhen am Satteldach	21
Abb. 10:	Gebäudehöhe, Terrain gestaffelt	21
Abb. 11:	Geschosse (Satteldach)	22
Abb. 12:	Lichtraumprofil wenn Strassengrenze = Baulinie (Art. 207 SG)	32

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 Vorschriften 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 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement und die übrigen Planungsmittel bezwecken:

- a) Eine haushälterische Nutzung des Bodens, insbesondere die Erhaltung des Kulturlandes und der schützenswerten Gebiete.
- b) Eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde, ohne die Wünsche der Bauherren unnötig einzuschränken.
- c) Die Wahrung und Förderung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere der Dörfer Guttet und Feschel.
- d) Die Sicherstellung von gesunden Umweltbedingungen.

Art. 3 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. 4 Verantwortung

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

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen weder der Gemeinderat noch die von ihm Beauftragten irgendwelche Haftung insbesondere bezüglich Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.

II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 5 Recht auf Baubewilligung

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

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materialrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtanwendung koordiniert zu erfolgen. Die Baubewilligung darf jedoch erst erteilt werden, wenn die allenfalls nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.

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.

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

Art. 6 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten;
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, Transformatoren- sowie Freilufthoch- und Freiluftniederspannungsschaltanlagen;
 - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
 - d) Mauern, Einfriedungen und Terrassierungen (vgl. Art. 63) sowie Anlagen für Zugänge und Zufahrten;
 - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen;
 - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
 - g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
 - h) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
 - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
 - j) Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten, Reklameeinrichtungen;
 - k) der Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m².

Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, beweglichen Baracken, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als

60 Tage;

- b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüschen, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, 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. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen

Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 6 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

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, Gesuchsteller und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.

Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der Vollmacht des Eigentümers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

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

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 Grosse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer
- j) rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- k) die Ausnützungsziffer und die Wärmedämmung, 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, Kosten u.a.m.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immisionsgrenzwerte (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

Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer vom amtlichen Geometer unterzeichneten aktuellen Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die Grundbuchvermessung noch fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Abschnitt des Katasterplanes zu erstellen.

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 11 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter 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

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- j) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- k) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- l) den Standort der nächsten Hydranten und die Anschlussleitung an das Wasser- versorgungs- und Kanalisationsnetz;
- m) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- n) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 12 Inhalt der Projektpläne

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

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

Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neuen projektierten Bauten in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen. Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben.

Art. 13 Besondere Unterlagen

Dem Baugesuch sind beizulegen:

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

Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen (Campingplätze usw.) kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Angaben, wie insbesondere zusätzliche Planunterlagen über den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehren, Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen, Schattendiagramme 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.

Art. 14 Prüfung durch die Gemeinde

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 Nichteintretentsentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden kann, so macht ihn die 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 Planauflage, Baugespann

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind von der Gemeindeverwaltung spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufzulegen.

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde. Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planauflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planauflage schriftlich zu benachrichtigen.

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 Neubauten und grössere Umbauten ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann (Profilierung) 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

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

Zur Einsprache sind befugt:

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

Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich und eingeschrieben 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

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchsstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten. Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innen 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

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 beziehen, 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 Planauflage mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in fünffacher Ausfertigung an das kantonale Bausekretariat weiter, welches das Bauvorhaben den zuständigen kt. 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

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:

- die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
- 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 grobfärlässig gehandelt hat.

Art. 20 Geltung der Baubewilligung

1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

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

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

- Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone;
- Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 RPG und Artikel 31 des 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

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 Kantonalen Baukommission den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.

Art. 22 Projektänderungen / Zusatzbewilligung

Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen erheblich geändert wird. Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, muss das Bauprojekt Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten 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 in diesem Falle 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

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 verfügten Bedingungen und Auflagen.

Der Bauherr oder sein Vertreter hat dem Gemeinderat oder der Baukommission schriftlich Anzeige zu erstatten:

- a) vor Beginn der Aushubarbeiten zur Prüfung der Linie des ausgewachsenen Terrains,
- b) nach Erstellung des Schnurgerüstes
- c) nach Erstellung der Strom-, Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
- d) nach Erstellung des Rohbaus bis Kniestock (UK Fusspfette), jedoch vor Aufrichten des Dachstuhls.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter prüft binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen.

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 berücksichtigen 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
- Energiespargesetz vom 15. Januar 2004
- 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. Strassengesetz).

Art. 25 Zonennutzungsplan und 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. I :2'000 und dem Nutzungsplan im Mst. I: 10'000.

Der Nutzungsplan muss laut kt. Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) Bauzonen

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.

b) Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

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

c) Schutzzonen

Schutzzonen umfassen:

- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
- besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgechichtlich wertvolle

Landschaften, bedeutende Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,

- für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände oder Gehölze,
- Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen.

d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Art. 11 Abs. 2 kant. RPG weitere Zonen namentlich Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien oder Maiensässzonen (Art. 27 kant. RPG) bestimmt werden.

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

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

Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 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 Gemeindegebiets besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im einzelnen.

b) Quartierplan

Der Quartierplan regelt die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone und der Sonderbauzone. Er stellt namentlich den Perimeter dar, umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend die Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen. Der Quartierplan besteht aus Plan und entsprechenden Reglementsbestimmungen. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem Zonenutzungsplan ausschliessen.

Das Reglement enthält die Merkmale dieses Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Hygiene, Gestaltung, Verkehr, Umwelt und eventuell auch die Ausführungstermine.

Das Quartierplanverfahren kann auch auf Begehren von einem oder mehreren Grundeigentümern (privater Quartierplan) verlangt werden. Hierfür bedarf es das Einverständnis aller beteiligten Grundeigentümer. Diese haben die Ausführungen des Planes durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

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. 44) verbinden.

Werden die Vorschriften des Nutzungsplanes und des Bau- und Zonenreglements eingehalten, kann beim Sondernutzungsplan das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet werden. Nichtzonenvorschriftenkonforme Sondernutzungspläne unterliegen dem Nutzungsplanverfahren (Art. 33ff kRPG). Sie werden vom Gemeinderat erarbeitet, müssen von der Urversammlung beschlossen und vom Staatsrat genehmigt werden.

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.

Art. 30 Planungszone

Planungszonen können vom Gemeinderat auf Maximum zwei Jahre bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung bis auf Maximum fünf Jahre verlängert werden.

Verfügte Planungszonen und ihre allfällige Verlängerung sind öffentlich bekanntzugeben. Planungszonen sind für jedermann verbindlich.

IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 31 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen jedem Punkt der Fassade und der Eigentumsgrenze (Grundstücksgrenze) und beträgt ein Drittel der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 3 m von jedem Punkt der Fassade.

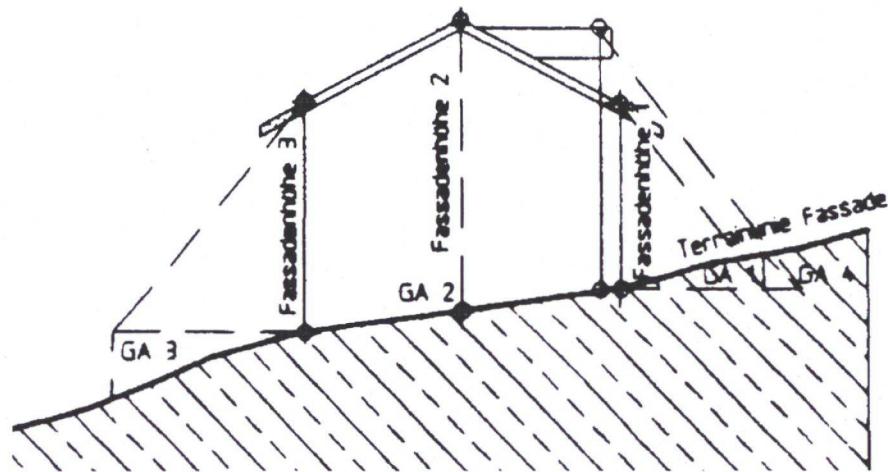


Abb. 1: Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

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. Bis zu einer Höhe von 2.5 m - ab gewachsenem Terrain bzw. ab bearbeitetem Boden - sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 65, 66 und 68.

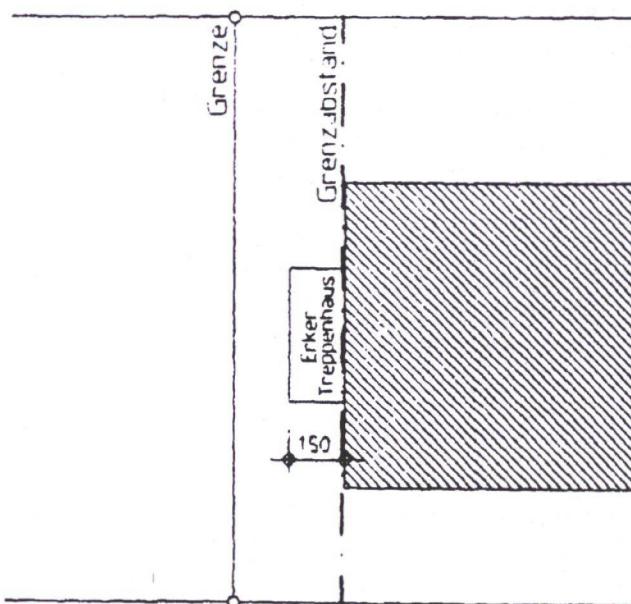


Abb. 2: Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

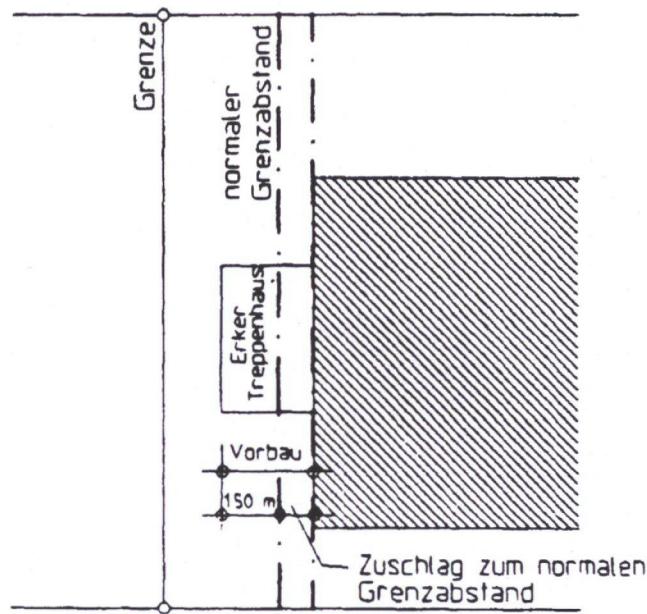


Abb. 3: Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen grösser als 1.50 m

Art. 32 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände. Bei mehreren Bauten auf gleichem Grundstück bemisst sich der Gebäudeabstand, wie wenn eine Grenze dazwischen läge. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein altrechtliches Gebäude in Unterdistanz (ohne Näherbaurecht) zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum Mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

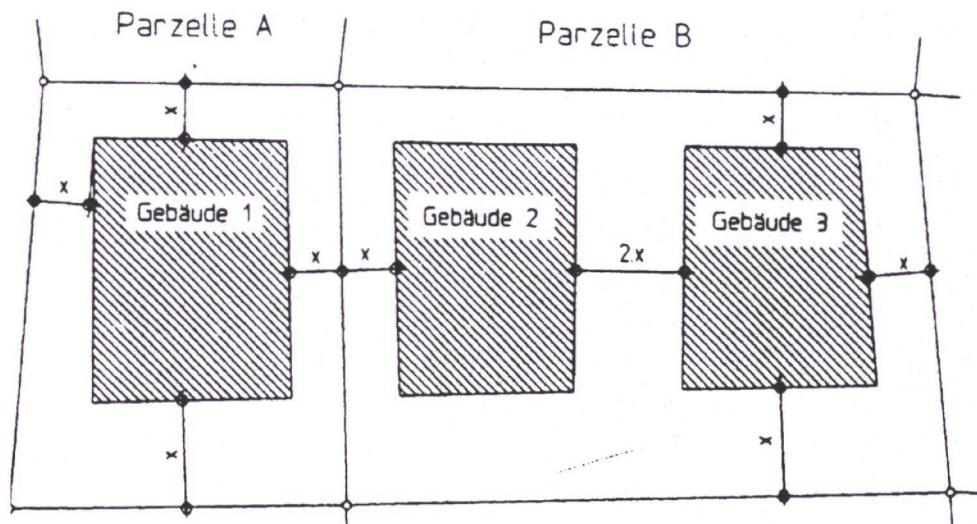


Abb. 4: Grenz- und Gebäudeabstand

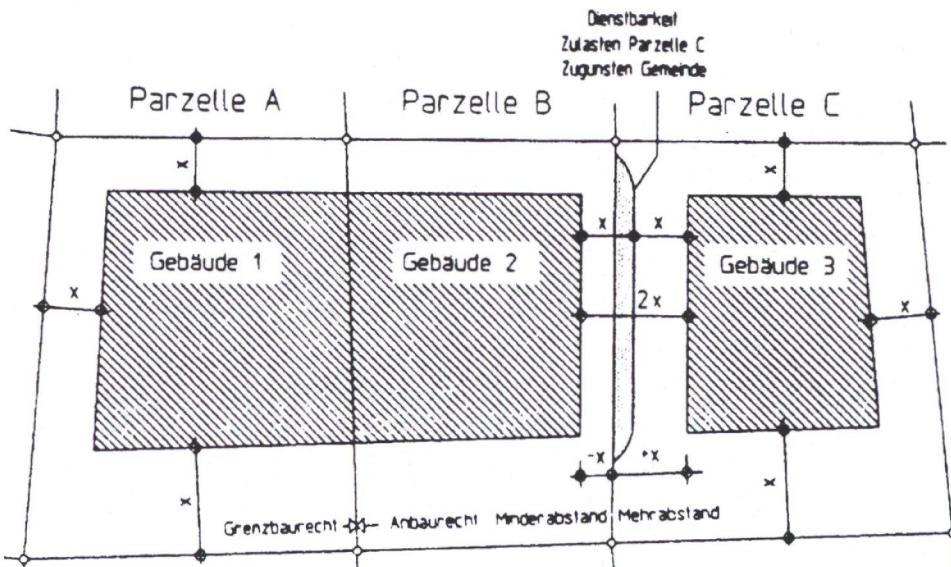


Abb. 5: Ungleiche Grenzabstände

Art. 33 Näher- und Grenzbaurecht

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. 34 Gebäudegröße, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudegröße wird bis zur Außenkante des Hauptbaus gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudegröße hinzugerechnet. In der Regel soll eine Gebäudegröße 25.00 m nicht überschreiten.

Wird vom Gemeinderat ausnahmsweise eine grössere Gebäudegröße bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/10 der Mehrlänge.

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 Gebäudegröße des Hauptbaus, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Art. 35 Gewachsener Boden

Der 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.

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

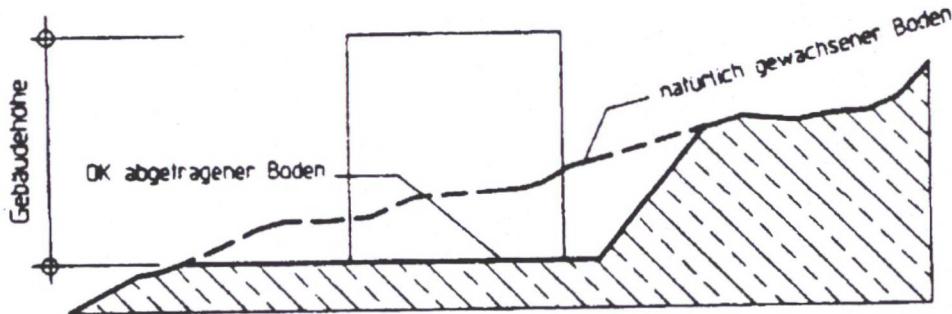


Abb. 6: Gebäudehöhe abgetragen

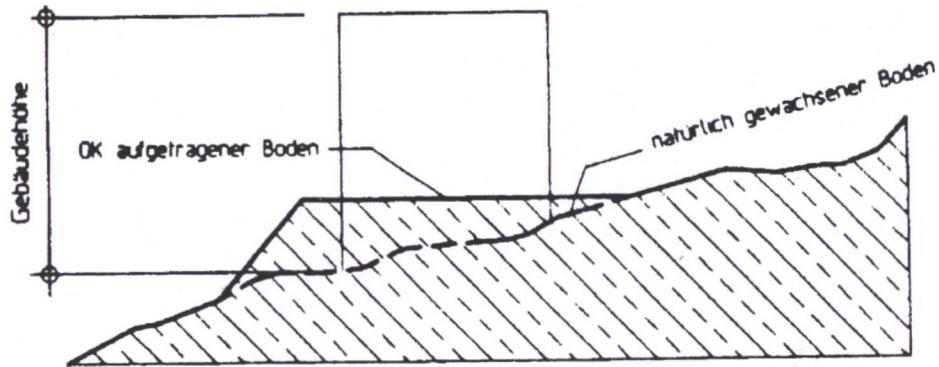


Abb. 7: Gebäudehöhe, Terrain aufgetragen

Art. 36 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder des neu abgegrabenen Bodens. Bei Satteldächern wird die Gebäudehöhe gemessen bis zur Oberkante der Fusspfette bzw. der Firstpfette, bei Flachdächern bis zur Oberkante der letzten Decke. Für Gebäude in Hanglage wird die maximale Gebäudehöhe talseitig gemessen.

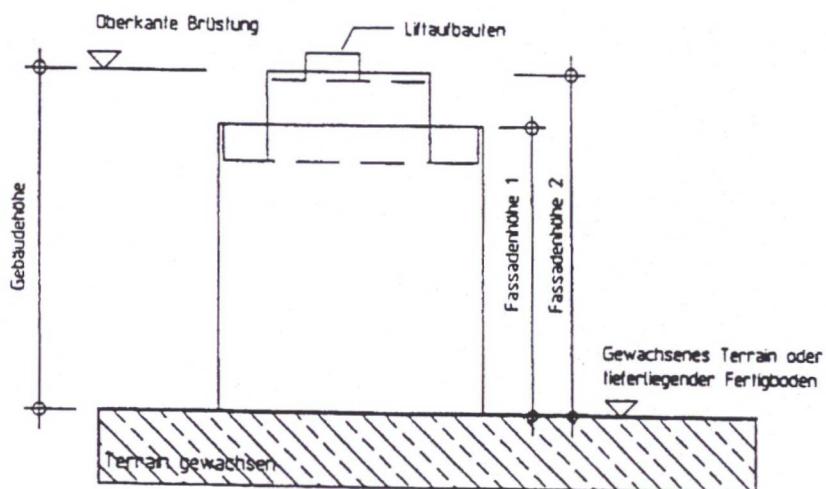


Abb. 8: Höhen am Flachdach

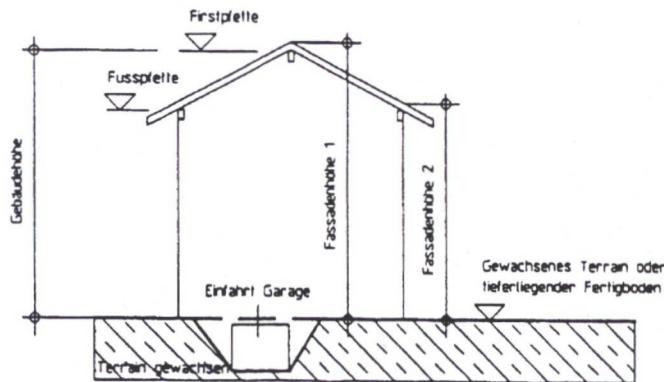


Abb. 9: Höhen am Satteldach

Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als 1/3 der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen. Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteil separat berechnet.

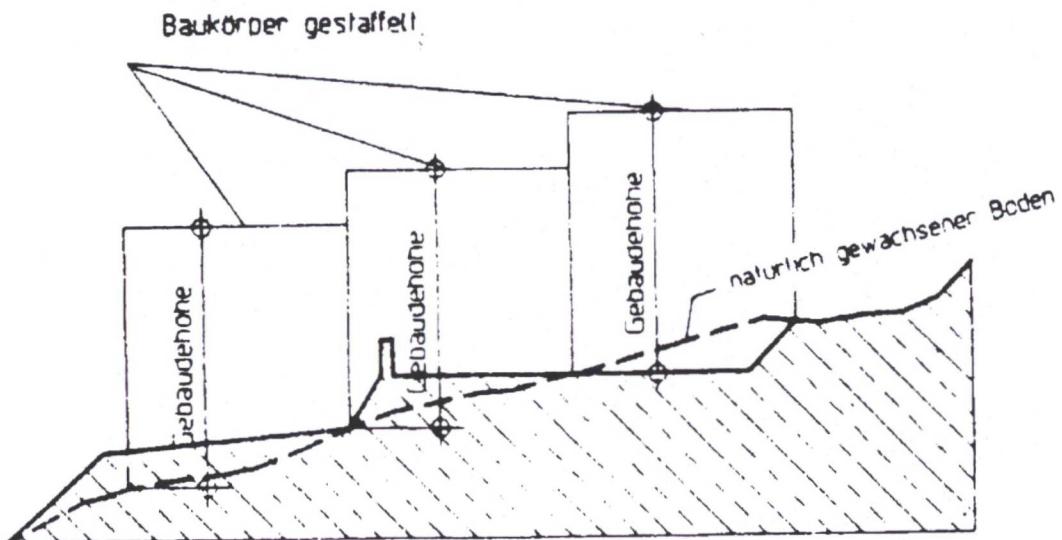


Abb. 10: Gebäudehöhe, Terrain gestaffelt

Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Die jeweilige Gebäudehöhe ist in der Zonenordnung (Art. 70ff) festgelegt. 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 von der Gemeindeverwaltung ein Fixpunkt festgesetzt (vgl. Art. 11j + 12b).

Art. 37 Geschosszahl / Vollgeschoss

Als Vollgeschoss (Raum zwischen zweier übereinanderliegenden Decken) gelten jedes mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen versehene Stockwerk. Untergeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie die Bestimmungen von Artikel 38 (Kellergeschoss) überschreiten oder wenn sie mehr als zwei Drittel ihrer

Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder falls es tiefer liegt vom bearbeiteten Terrain herausragen.

Dach- oder Attikageschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockshöhe inkl. Fusspfette mehr als 1.20 m Höhe aufweist oder wenn ihre Bruttogeschoßfläche mehr als zwei Drittel der bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt.

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

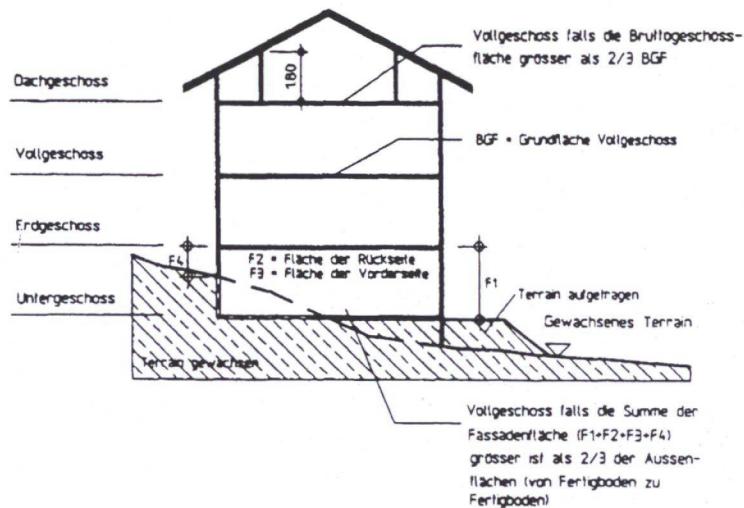


Abb. 11: Geschosse (Satteldach)

Art. 38 Kellergeschoß

Im ebenem Gelände darf die Oberkante der obersten Kellerdecke längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Kellergeschoss als Vollgeschoss. Vorbehalten bleiben Abgrabungen laut Art. 35.

Am Hang darf die Oberkante der obersten Kellerdecke längs der Gebäudeaussenseite talseits höchstens 3.0 m über den tiefsten Punkt und bergseits höchstens 1.0 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen oder des neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Kellergeschoss als Vollgeschoss. Vorbehalten bleiben Abgrabungen laut Art. 35.

Art. 39 Ausnutzungsziffer

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

Sie wird wie folgt berechnet:

Ausnutzungsziffer (az) = BGF/LF

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 dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen,
- alle Estrich- und Dachräume (-geschosse), welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Heiz-, Kohl- und Tankräume
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlagen,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots etc.
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,
- verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) von weniger als 15 m² Grundfläche.
- Unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätze belegt sind.

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschaftsräume wie Spiel-, Bade-, Fitness- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern, deren Benutzung allen Hausbewohnern laut Grundbucheintrag offen steht
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

B) Anrechenbare Landfläche (LF)

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche, der von der Baueingabe erfassten, nicht von bestehenden Gebäuden beanspruchten Grundstücke oder zusammenhängende Grundstückteile der Bauzone inklusive Zufahrts- und Durchfahrtsflächen in einer maximalen Breite von 3 m.

Nicht zur anrechenbaren Fläche gehören:

- Parkplätze, ausgenommen begrünbare, wasserdurchlässige Parkflächen d.h. Rasensteine, bekieste Flächen, Wiesen usw.;
- Projektierte öffentliche Verkehrsanlagen;
- die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen Fahrbahn-, Zufahrt- und Trottoirflächen, soweit es sich nicht um eigentliche Hauszufahrten handelt.

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 aneinander 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 so weit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes zugunsten der Gemeinde im Grundbuch angemerkt wird.

Art. 40 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag von max. 0. I zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren, wenn z.B. das begünstigte Gebäude den allgemeinen baulichen oder wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient z.B. durch die Erstellung von Quartier- oder Detailnutzungsplänen, die kostenlose oder kostengünstige Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte, für Geschäftslokale, für Hotelbauten oder den allgemeinen Interessen der Gemeinde dient (wie für Wohnungen, die dauernd älteren Personen oder Behinderten vorbehalten sind). Der Zuschlag wird nur für jenen Gebäudeteil gewährt, der diesen Zwecken dient. Die dauernde Zweckbestimmung für allgemeine Interessen muss durch eine Anmerkung im Grundbuch gesichert sein.

V. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Baugebiet und Erschliessung

Art. 41 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

a) Bauzonen I. Erschliessungs-Etappe:

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

b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe:

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

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 42 + 43 erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der übrigen 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 I. 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. 42 Baulanderschliessung

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

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kant. RPG) und legt in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten fest. Die Erschliessung einer Zone kann in Etappen erfolgen (vgl. Art. 41).

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn sämtliche 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 den Anschluss und die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Erschliessung muss technisch und rechtlich sichergestellt und soweit nötig bei Baubeginn spätestens aber bei Fertigerstellung der Bauten und Anlagen vollendet sein.

Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung ebenfalls 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.

Art. 43 Erschliessungsgrad

a) Basiserschliessung

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

b) Detailerschliessung

Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen.

Art. 44 Landumlegung und Grenzregulierung

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 entsprechenden kantonalen Gesetzes.

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 entsprechenden kantonalen Gesetzes.

2. Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit

Art. 45 Unterhalt der Bauten/Bauarbeiten

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. Der Gemeinderat kann anordnen, dass schadhafte Einrichtungen instand gestellt werden. Wird die Aufforderung nicht in angemessener Frist befolgt, so kann er diese Einrichtung auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

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. Bauvorhaben an öffentlichen Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden. Bauabfälle müssen auf eine hierfür bewilligte Deponie geführt werden.

Sprengungen dürfen nur unter Vornahme der entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen und unter Beibezug von Fachleuten ausgeführt werden.

Art. 46 Benützung des öffentlichen Grundes

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 instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

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

Art. 47 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist nach Möglichkeit in das Trennsystem zu entwässern. Alle Neu- und Umbauten sind im Trennsystem zu entwässern. Ist dies nicht möglich, ist das Meteorwasser zu infiltrieren oder in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten. 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 benutzt 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, Restaurations- und Hotelbetriebe usw.), sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Verwiesen wird auf die spezielle Gesetzgebung.

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 15 % 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. 71ff) 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. Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiespargesetzes, des Reglements zum kantonalen Energiespargesetz und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Art. 54 Einstellräume

In Mehrfamilienhäusern mit 4 und mehr Wohnungen wird der Bauherrschaft empfohlen, geeignete Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

Bei Industrie- und Gewerbegebauten sowie grösseren Überbauungen ist ein Kehricht-Containerplatz einzurichten.

Art. 55 Geschoss Höhe, Boden, Fensterflächen

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.3 m und eine Bodenfläche von mindestens 8 m² aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Für Gasthöfe, Herbergen, Wirtshäuser und andere ähnliche Betriebe gelten die Bestimmungen des Gastwirtschaftsgesetzes.

Art. 56 Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Misthöfe müssen mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion umgeben und allenfalls mit einer Abdeckung versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke, öffentliche Strassen und Plätze oder in das Kanalisationsnetz und in öffentliche Gewässer ist verboten. Im Übrigen gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.

3. Ortsbild und Landschaftsschutz

Art. 57 Schutz des Ortsbildes

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. Insbesondere haben sich Neu- und Umbauten in ihren Dimensionen dem Gesamtbild des Quartiers anzupassen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

Besonders schutzwürdige Bauten und Naturobjekte (Art. 58) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen werden, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen, es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt und Bauabschlag erklärt werden.

Der Gemeinderat kann allenfalls verlangen, dass Materialdepots und alle anderen Einrichtungen oder Anlagen, deren Anblick Anstoss erregt, verdeckt oder beseitigt werden.

Art. 58 Schützenswerte 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 besonders schützenswert sind. Diese Inventare sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (Urversammlung).

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. 59 Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren

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

Art. 60 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40 % - 60 % (21.8° - 30.9°).

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit dem ortsüblichen Satteldach zu erstellen. Walm-, Flach-, Pult- und Tonnendächer sind mit Ausnahme in der Dorf-, Dorferweiterungszone und Dorfzone von nationaler Bedeutung gestattet.

Für die Bedachung sind in der Regel Natursteine, Ziegel, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Der Gemeinderat kann neue Materialien zur Bedachung bewilligen. Sie müssen in Struktur, Farbe und Oberflächenbeschaffenheit den Anforderungen entsprechen. Wellblech ist grundsätzlich verboten.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge jedoch 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten, sind gestattet (Ausnahme innerhalb der Dorfzone DN). Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen.

Beim Anbringen von Sonnenkollektoren ist auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen.

Art. 61 Fensteröffnungen

In der erhaltenswerten Dorfzone sind die Fenstergrössen, die Fenstergliederung und die Fensteranordnung den umliegenden Bauten anzupassen.

Neue Fensteröffnungen und Türen in den Fassaden bestehender Altbauten sind gestattet. Sie sind aber der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzupassen. Fensteröffnungen an Gebäuden laut Inventar (vgl. Art. 59) sind mit Seiten- bzw. Mittelposten mit mindestens 12 cm Breite zu versehen.

Art. 62 Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken. In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden. Reklameschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungsefekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilli-

gung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

Art. 63 Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen, Aufschüttungen und Erdarbeiten

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nach Möglichkeit Lebhänge zu verwenden. Feste Einfriedungen (tote Hecken, Holzwände, Mauern), welche nicht in einem Gebäude integriert sind und 1.50 m nicht überschreiten, dürfen mit Bewilligung der Gemeinde an die Grenze gestellt werden. Wird die Einfriedung mehr als 1.5 m hoch, muss die gesamte Einfriedung um die Hälfte ihrer Überhöhe von der Grenze zurück gestellt werden.

Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.2 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.

Grünhecken dürfen grundsätzlich nicht näher als 60 cm von der Grenze gepflanzt werden. Lebhänge dürfen längs der kantonalen Verkehrswege nur in einem Abstand von mind. 1.5 m erstellt oder wiederhergestellt werden. Für alle anderen öffentlichen Verkehrswege beträgt die entsprechende Mindestdistanz 90 cm.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2:3 anzulegen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Mauern und Böschungen unterhalb der gewachsenen Terrainlinie.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 2.0 m übersteigen, sind mit Natursteinen zu verkleiden oder mit Lebhängen zu bepflanzen.

Das Bodenniveau kann nur erhöht werden, wenn zur Grenze der gleiche Abstand wie die Erhöhung eingehalten wird.

Einfriedungen über öffentliche Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Art. 64 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.

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 4.0 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. 65 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 Abstandvorschriften 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 benutzt 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.

Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragungen 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 zwischen Baute und Strassenachse 5.0 m. Der Abstand einerseits von öffentlichem Grund und andererseits von Fahrbahn- und Gehsteigrand muss 1/3 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.0 m betragen (min. Grenzabstand).

Für die Gemeindestrassen kann vom Gemeinderat der Abstand vom öffentlichen Grund bis auf 1.5 m reduziert werden. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 68).

- e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 66 Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie bzw. den Grenzabstand in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet, sofern die Ausladung nicht mehr als 1.50 m beträgt und mindestens 2.50 m über dem Gehsteig oder mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegt.

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

Wenn es das öffentliche Interesse erfordert, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden. Bei Kantsosstrassen gilt das kantonale Strassen gesetz.

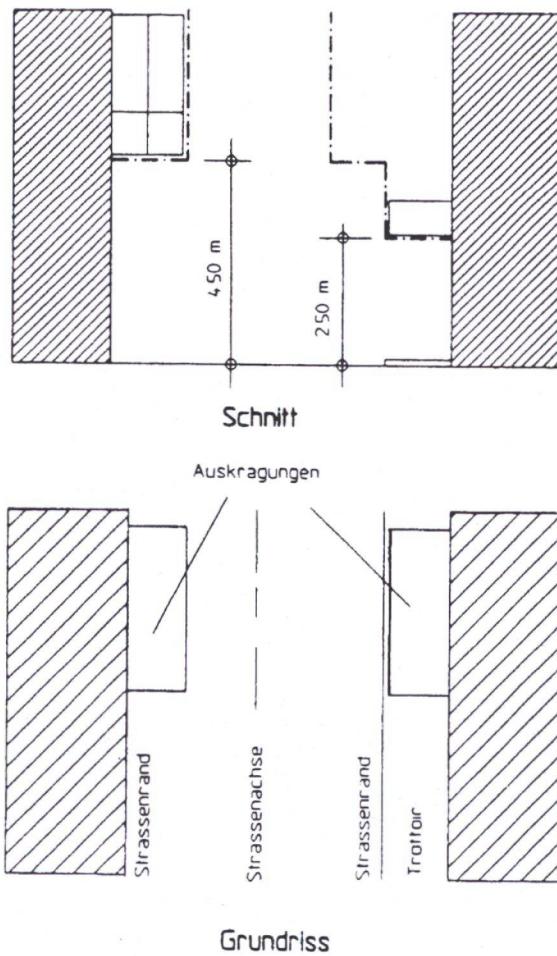


Abb. 12: Lichtraumprofil wenn Strassengrenze = Baulinie (Art. 207 SG).

Art. 67 Parkierung

a) Alle Motorfahrzeuge sollen grundsätzlich auf Privatgrund abgestellt werden können. Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen sind auf privatem Grund ausreichend Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens 1 Garagen- oder Abstellplatz auf privatem Grund zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest, in der Regel:

- für Hotels: 1 Abstellplatz pro 2 Zimmer
- für Cafes-Restaurants: 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze
- für Geschäftshäuser: 1 Abstellplatz pro $50 \text{ m}^2 \text{ BGF}$

Für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle gelten die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute als Grundlage.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, hat der Grundeigentümer eine Ersatzabgabe für den Bau und Unterhalt von Parkplätzen an einem anderen Ort zu entrichten. Der Ersatzbeitrag wird durch die Urversammlung festgelegt. Die Einnahmen sind zweckgebunden zu verwenden.
- c) Für öffentliche Gaststätten ist nach der kantonalen Gesetzgebung eine jährliche Gebühr pro fehlenden Parkplatz zu entrichten.
- d) Gegen Eintragungen eines entsprechenden Parkplatz Servitudes im Grundbuch können private Abstellplätze auch auf einer Nachbarparzelle erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzt.

Art. 68 Ausfahrten, Garagenvorplätze

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

Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie 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. Längst der Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann die Distanz auf 4.0 m reduziert werden.

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

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 69 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.

Die Anwendung des Mehrwertverfahrens bleibt vorbehalten.

VI. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zoneneinteilung

Art. 70 Zoneneinteilung

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

Bauzonen

<u>Gebietszone</u>	<u>Abkürzung</u>	<u>Ausnutzungs-ziffer (AZ)</u>
--------------------	------------------	--------------------------------

a) Bauzonen

Dorfzone	D	
Dorfzone von nationaler Bedeutung	DN	
Dorferweiterungszone	DE	0.6
Wohnzone 2	W2	0.6
Wohnzone 2 (2. Erschliessungsetappe)	W2R	0.6
Wohnzone 2 mit Höhenbeschränkung	W2A	0.6
Wohnzone 2 B	W2B	0.6
Wohnzone 2 nach Quartierplanung	W2QP	0.4
Wohn- und Gewerbezone 2	WG2	0.6
Wohnzone 3	W3	0.8
Zone für öffentliche Bauten+Anlagen	öBau+Anl	
Erholungszone mit SNP	EZ SNP	
Verkehrszonen (Strassen, Wege, Plätze)	P	

b) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone 1. Priorität	LZ
Landwirtschaftszone 2. Priorität	LZ
Weiden, Sömmerungsweiden	SW

c) Natur- und Landschaftsschutzzonen

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

d) Weitere Zonen

Übriges Gemeindegebiet	üG
Schutzzzone/Freihaltezone	SZ/FZ
Deponiezone	D
Quellschutzzzone S1, S2, S3	QZ
Gefahrenzone 1 und 2	GZ
Areal mit Karstanzeichen (Karstzone)	KZ

2. Zonenvorschriften

Art. 71 Dorfzone D, Dorfzone DN

Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet sowie die alten Aussenweiler. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten vorgesehen und dient der Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und der Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

a) Bauweise	offen oder geschlossen
b) Geschosszahl	entsprechend den bestehenden umliegenden Bauten, max. 3 Vollgeschosse
c) Gebäudehöhe	max. 10.50 m Oberkante Fusspfette max. 13.50 m Oberkante Firstpfette
d) Grenzabstand	1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen
e) Empfindlichkeitsstufe	ES II (gem. Art. 43 LSV)

Besondere Bestimmungen

Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fenstergestaltung, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen. Das Sockelgeschoss soll aus Mauerwerk oder verputztem Beton sein. Der Aufbau muss mindestens zur Hälfte in Holz ausgeführt werden.

Wertvolle alte Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Anwendung einschlägiger Gesetze über den Schutz der Kulturdenkmäler bleibt vorbehalten.

In besonderen Fällen kann der Gemeinderat gestützt auf die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände nach Einholen der Zustimmung der kantonalen zuständigen Instanzen, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

Der Neubau von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen ist untersagt.

In der **Dorfzone DN** (von nationaler Bedeutung) sind die Bestimmungen des Ortsbildschutz (Art. 57ff) besonders zu beachten. Alle Gesuche sind der kant. Heimat- schutzkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 72 Dorferweiterungszone DE

Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die erhaltenswerte Dorfstruktur. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie nicht störendem Gewerbe im Erdgeschoss vorgesehen und dient der Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes.

a) Bauweise	offen
b) Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse
c) Gebäudehöhe	max. 9.50 m Oberkante Fusspfette max. 12.50 m Oberkante Firstpfette

d) Gebäudegröße	max. 12.50 m
e) Grenzabstand	1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen
f) Ausnützungsziffer	0.60
g) Empfindlichkeitsstufe	ES II (gem. Art. 43 LSV)

Besondere Bestimmungen

Jede Baute hat sich in Konstruktion, Dachform, Proportionen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.

Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zu einem **Drittel** in Holz.

Der Neubau von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen ist untersagt.

Art. 73 Wohnzone W2, W2R, W2A, W2B, W2QP und WG 2

Diese Bauzonen umfassen Ein- und Mehrfamilienhäuser in traditionellen Formen und kleine, nicht störende, Gewerbebetriebe. In den Wohnzonen W2, W2R, W2A, W2B und W2QP ist der Neubau von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen untersagt.

a) Bauweise	offen
b) Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse
c) Gebäudehöhe	max. 9.50 m Oberkante Fusspfette max. 12.50 m Oberkante Firstpfette
d) Gebäudegröße	W2, W2R, W2A, W2B, W2QP max. 20 m WG2 in der Regel bis 25 m
e) Grenzabstand	1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen
f) Ausnützung	W2, W2R, W2A, W2B, WG2 AZ = 0.6 W2QP AZ = 0.4
g) Empfindlichkeitsstufe	W2, W2R, W2A, W2QP ES II (gem. Art. 43 LSV) W2B, WG2 ES III "
h) Baumaterial	Das Sockelgeschoss soll aus Mauerwerk oder verputztem Beton sein. Der Aufbau in der Umgebung des alten Dorfes von Feschel muss mindestens zur Hälfte in Holz erstellt werden. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

i) In der **Wohnzone W2A** (mit Höhenbeschränkung) darf die max. Gebäudehöhe, gemessen von der tiefsten Stelle des gewachsenen Terrains, 7.5 m (OK Fusspfette) nicht übersteigen.

In der **Wohnzone W2B** Aufstufung infolge verbleibender Lärmvorbelastung zum Ziele der vereinfachteren Überbauung der Parzellen, Sanierung der 300 Meter Schiessanlage auf der Grundlage der ES II.

In der **Wohnzone W2QP** (Quartierplanung, Grächmatten) darf nur in Anlehnung an einen Quartierplan gebaut werden. Der Quartierplan ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsfolger verbindlich.

Die **Wohn- und Gewerbezone WG2** ist für Wohn- und Gewerbegebäuden bestimmt. Immissionsarme Gewerbebetriebe sind gestattet.

Art. 74 Wohnzone W3

Diese Bauzone dient einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete. Wohn- und Geschäftshäuser sowie kleinere immissionsarme Gewerbebetriebe sind gestattet. Der Neubau von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen ist untersagt.

a) Bauweise	in der Regel offen
b) Geschosszahl	max. 3 Vollgeschosse
c) Gebäudehöhe	max. 12.0 m Oberkante Fusspfette max. 15.0 m Oberkante Firstpfette
d) Gebäudelänge	max. 25 m
e) Grenzabstand	1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen
f) Ausnützung	AZ = 0.8
g) Empfindlichkeitsstufe	ES II (gem. Art. 43 LSV)

Art. 75 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Diese Bauzone ist für die Erstellung öffentlicher Bauten und Anlagen sowie andere Einrichtungen (Sport, Erholung, etc.), die im öffentlichen Interesse liegen. Jede private Bautätigkeit ist untersagt.

a) Bauweise	offen oder geschlossen
b) Grenzabstand	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen
c) Empfindlichkeitsstufe	ES II oder III (gem. Art. 43 LSV)

Besondere Bestimmungen

Öffentliche Bauten und Anlagen enthalten gemeindeeigene Grundstücke oder solche, für die das Enteignungsrecht in Anspruch genommen werden kann.

Art. 76 Erholungszone mit SNP

Die Erholungszone ist für Freizeit- und Erholungsanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet. Nicht störende Sport- und Vereinsanlagen sind zulässig. Die weiteren Bestimmungen der Erholungszone sind über einen Detailnutzungsplan festzulegen.

Art. 77 Verkehrszone

Die Verkehrszone umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Strassen (inkl. Borde und Böschungen), Wege und Parkierungsflächen.

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

Art. 78 Karstzone

Baugesuche innerhalb der Karstzone müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Vor der Erteilung der Baubewilligung muss der Bauherr ein umfassendes Baugrundgutachten mit der den Baute entspregenden Tiefensondierung des Terrains vorlegen. Für alle Bauten innerhalb der Karstzone ist eine verstärkte Fundamentplatte vorzusehen.

Art. 79 Landwirtschaftszonen, Brachland

- a) Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. Priorität (inkl. Gartenbau und Fruchtfolgeflächen) und 2. Priorität (inkl. Alp- und Sömmereungsweiden) im Nutzungsplan dargestellt. In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- b) Als Weiden oder Sömmereungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.

In diesen Zonen dürfen Nebenbetriebe, 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.

- c) Der Zunahme von Brachland soll nach Möglichkeit entgegengewirkt werden. Dazu informiert der Gemeinderat in Absprache mit dem Kanton über die verschiedenen Möglichkeiten der Berglandwirtschaft und unterstützt diese. Brachlandflächen innerhalb von Schutzgebieten unterliegen den speziellen Vorschriften des Schutzgebietes.

Art. 80 Landschafts- und Naturschutzzonen

a) Landschaftsschutzzonen

- Die Landschaftsschutzone 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 zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodelungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

b) Naturschutzzonen

- Die Naturschutzone 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.
- Der Einsatz von chemischen Düngemittel und von Giftstoffen (alle Arten von Pestiziden wie Insekten- und Unkrautvertilgungsmitteln, usw.) ist verboten.
- Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

Art. 81 Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete

- a) In den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (BLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes. Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest. Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, sodass die Bedeutung des Schutzgebietes erhalten bleibt. Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich oder höherwertigen öffentlichen Interessen entsprechen.
- b) In den Schutzgebieten von kantonaler 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 Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest. Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

Art. 82 Archäologische Schutzzonen

In der archäologisch geschützten Zone weist der Gemeinderat den Baugesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in dieser Zone befindet. Vor den Aushubarbeiten ist das Baugesuchsdossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen sowie Ausgrabungen vorzunehmen. Mehrkosten infolge Sondierung oder Ausgrabungen gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

Art. 83 Deponiezone

Jede Deponiezone ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung ist der Kanton. Deponien werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt und sind durch den Staatsrat zu homologieren. Ausserhalb dieser Zonen sind Ablagerungen jeglicher Art verboten. 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.

Die Aufbereitung und das Zwischenlagern von Materialien ist erlaubt, sie unterliegt jedoch der Bewilligungspflicht der Gemeinde bzw. der zuständigen kantonalen Dienststellen.

Art. 84 Übriges Gemeindegebiet

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete. Grundsätzlich kann im Übrigen Gemeindegebiet nur in begründeten Ausnahmefällen eine Baubewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Gemeinderat und beim Kanton.

Art. 85 Schutzzone/Freihaltezone

Die Freihalte- und Schutzzonen umfassen jene Flächen, welche dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern, Waldrändern, zur Gliederung des Siedlungsbildes können sie mit einem Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden.

Art. 86 Schutz von Hecken / Feldgehölzen

- a) Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestckte Flächen, die nicht Waldareal darstellen.
- b) Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 18 NHG und Art. 18 JSG geschützt.
- c) Eventuell notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch die zuständige kantonale Dienststelle bewilligt werden.
- d) Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden.

Art. 87 Schutz des Waldareals und der Baumbestände

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

Art. 88 Grundwasserschutzzonen und -areale, Gewässerschutzbereich**A. Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale**

Sie umfassen die Gebiete, in denen die Nutzungsarten und die Tätigkeiten so organisiert werden müssen, dass sie die Qualität der zur Trinkwasserversorgung gefassten Quellen nicht gefährden.

Die Grundwasserschutzzonen im eigentlichen Sinn werden unterteilt in:

Zone S1 (Fassungsbereich und Versickerungszonen)

Sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und jegliche Bauten sind verboten. Nur der Bau der zur Fassung nötigen Anlagen ist möglich.

Zone S2 (engere Schutzzzone)

Bauten und Anlagen sowie Grabungen, welche die schützende Deckschicht nachteilig verändern, sind verboten. Das Ausbringen der Jauche ist generell unzulässig. Die Nutzung der Pflanzenbehandlungsmittel ist eingeschränkt. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.

Zone S3 (weitere Schutzzzone)

Wohnbauten sind unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten und Anlagen für Industrie und Gewerbe, wenn wassergefährdende Stoffe erzeugt, verwendet, umgeschlagen, befördert oder gelagert werden, sowie wesentliche Verminde rungen der schützenden Deckschicht sind untersagt. Unter bestimmten Auflagen können Ausnahmen bewilligt werden. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

Innerhalb der Grundwasserschutzzonen und der Grundwasserschutzareale muss der Gesuchsteller den Beweis erbringen, das sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Insbesondere muss das erarbeitete Grundwasserschutzzonenreglement respektiert werden.

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.

B. Gewässerschutzbereich Ao

Ein Gewässerschutzbereich Ao muss zum Schutz der Wasserqualität oberirdischer Gewässer, deren Infiltration Trinkwasserfassungen beeinflussen, ausgeschieden werden.

Art. 89 Gefahrenzonen

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

1. Gefahrenzone I (rot)

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

2. Gefahrenzone 2 (blau)

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

3. Gefahrenzone 3 (gelb)

Gefahrenzonen 3 sind Gebiete geringer potentieller Gefährdung durch Staublawinen oder extrem seltene Fliesslawinen. Bauvorhaben in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Dabei müssen exponierte Bauteile wie z.B. Türen und Fenster auf die entsprechenden Staudrücke dimensioniert werden. Baugesuche innerhalb der gelben Lawinenzonen müssen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Vormeinung unterbreitet werden.

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist. Entsprechende Expertisen gehen zu Lasten des Gesuchstellers. Der Untersuchungsperimeter wird von der zuständigen kantonalen Dienststelle festgesetzt.

VII. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 90 Ausnahmebewilligungen

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 touristische Bauten im öffentlichen Interesse
- für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Baugesetzes.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehr ist sodann zu begründen. Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 91 Besitzstandsgarantie / Wiederaufbau / Altrechtliche Bauten

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

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

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

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

Art. 92 Gebühren

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

Art. 93 Bussen

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

In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf 100'000 Franken erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandstellungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden. In leichten Fällen beträgt die Busse 50 bis 1'000 Franken.

Wurde die Widerhandlung in der Führung einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen, so sind ihre Organe für die Busse, für die

In leichten Fällen beträgt die Busse 50 bis 1'000 Franken.

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

Das Strafverfahren wird durch die einschlägige kantonale Gesetzgebung geregelt. Vorbehalten bleiben die Kompetenzen der Gemeinde.

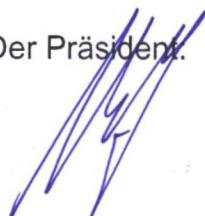
Art. 94 Verjährung

Die Widerhandlungen verjähren in 3 Jahren seit Erkennbarkeit, eine Busse verjährt ebenfalls in 3 Jahren nach Eintritt ihrer Rechtskraft. Eine Verjährung wird durch jede Untersuchungs- oder jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Eine Verlängerung der Verjährung kann aber höchstens 3 weitere Jahre betragen.

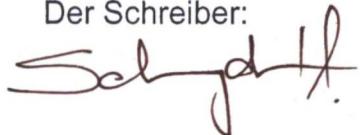
Art. 95 Inkrafttreten

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

Der Präsident:



Der Schreiber:



Guttet-Feschel, im November 2006