



# Bau- und Zonenreglement (GBR) Eischoll

## Homologation

Die Gemeinde Eischoll 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 Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998 (knHG) und die dazugehörige Verordnung vom 20. September 2000 (kNHV)
- gestützt auf das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom ..... 20. März 2013

Siegelgebühr: Fr. .... 150.-

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

Angenommen durch die Urversammlung am 28. Juni 2012

Der Präsident:



Der Schreiber:



Genehmigt durch den Staatsrat am 20. März 2013

29. April 2013

Michlig + Partner GmbH, Raumplaner und Umweltfachleute, 3904 Naters

# INHALTSVERZEICHNIS

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

<b>IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN.....</b>	<b>20</b>
Art. 31 Grenzabstand.....	20
Art. 32 Gebäudeabstand.....	21
Art. 33 Näher- und Grenzbaurecht .....	22
Art. 34 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag .....	23
Art. 35 Gebäudehöhe und Fassadenhöhe .....	23
Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschoss .....	25
Art. 37 Unterirdische Bauten und Anlagen .....	26
Art. 38 Ausnutzungsziffer (az) .....	26
Art. 39 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) .....	27
Art. 40 Ausnutzungsregister .....	27
<b>V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>28</b>
Art. 41 Baugebiet .....	28
Art. 42 Baulanderschliessung .....	28
Art. 43 Erschliessungsgrad.....	29
Art. 44 Landumlegung und Grenzregulierung .....	29
Art. 45 Unterhalt der Bauten/Bauarbeiten .....	30
Art. 46 Störung der öffentlichen Ordnung.....	30
Art. 47 Benützung des öffentlichen Grundes.....	30
Art. 48 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger .....	31
Art. 49 Schneeräumung.....	31
Art. 50 Feuerpolizei.....	31
Art. 51 Stromleitungen .....	31
Art. 52 Behindertengerechtes Bauen .....	31
Art. 53 Kinderspielplätze.....	31
Art. 54 Immissionen .....	32
Art. 55 Energiesparmassnahmen .....	32
Art. 56 Einstellräume .....	32
Art. 57 Düngereinrichtungen.....	33
Art. 58 Schutz des Ortsbildes .....	33
Art. 59 Schützenswerte Bauten und Naturobjekte .....	33
Art. 60 Schutzobjekte: Verfahren betreffend Inventarisierung, Klassierung und Schutzmassnahmen.....	35
Art. 61 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten .....	35
Art. 62 Antennen und Reklameeinrichtungen.....	35
Art. 63 Einfriedungen .....	36
Art. 64 Schutz von Wasserläufen .....	36
Art. 65 Baulinienplan.....	38
Art. 66 Vorspringende Gebäudeteile .....	39
Art. 67 Parkierung.....	39
Art. 68 Ausfahrten, Garagenvorplätze .....	40
Art. 69 Private Strassen und Wege .....	40

<b>VI. ZONENVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>41</b>
Art. 70 Zoneneinteilung.....	41
Art. 71 Dorfzone D .....	42
Art. 72 Wohnzone W2, WG2 .....	42
Art. 73 Wohnzone W3, W3A (Schutzzone) .....	43
Art. 74 Wohnzone W4.....	43
Art. 75 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe öB+A+G.....	44
Art. 76 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen .....	45
Art. 77 Verkehrszone .....	45
Art. 78 Landwirtschaftszonen LZ .....	45
Art. 79 Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ .....	46
Art. 80 Stufen der Schutzzonen.....	46
Art. 81 Maiensässzonen MZ.....	47
Art. 82 Erhaltungeszone EZ .....	47
Art. 83 Zone für Sport und Erholung S+E.....	48
Art. 84 Archäologische Schutzzone.....	48
Art. 85 Skiabfahrtszone S .....	48
Art. 86 Zone mit unbestimmter Nutzung.....	49
Art. 87 Übriges Gemeindegebiet .....	49
Art. 88 Waldareal .....	49
Art. 89 Baumbestände Hecken und Feldgehölz.....	49
Art. 90 Grundwasserschutzzonen und –areale, Gewässerschutzbereich.....	50
Art. 91 Naturgefahrenzonen (Anhang) .....	50
<b>VII. Schluss- und Strafbestimmungen</b> .....	<b>51</b>
Art. 92 Ausnahmegewilligungen .....	51
Art. 93 Besitzstandgarantie / Wiederaufbau .....	51
Art. 94 Gebühren .....	52
Art. 95 Bussen .....	52
Art. 96 Verjährung.....	52
Art. 97 Inkrafttreten .....	52
<b>Anhang</b> .....	<b>53</b>
- Anhang 1 „Vorschriften Naturgefahrenzonen“ .....	53

# I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

## Art. 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

## Art. 2 Zuständigkeit, Vollzug

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

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

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

## Art. 3 Verantwortung

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

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

## II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 4 Recht auf Baubewilligung

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

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

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materialrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtsanwendung koordiniert zu erfolgen.

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

### Art. 5 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von:
  - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
  - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen und freistehenden Kaminen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
  - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
  - d) Mauern und Einfriedungen
  - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des 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) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Bebauung einzelner, örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup>;
- k) Reklameeinrichtungen;

Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
- b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.
- e) Das Ab- und Aufstellen von Containeranlagen für mehr als 30 Tagen

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

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

Es bedürfen keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen; unter Vorbehalt von Art. 7
2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b;
3. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
  - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Fahrradunterstände, Werkzeugruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
  - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken;
  - c) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
  - d) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m<sup>3</sup> Inhalt.
4. Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material bis zu einer Dauer von drei Monaten, mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

## Art. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen

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

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden (Vergrösserung und/oder Farbänderung von Balkongeländer, Fenster, Türen, Dachfenster oder ähnliches), Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;
- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

## Art. 8 Gesuch um Auskunft

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

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

## Art. 9 Form des Baugesuches

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

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

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in **fünffacher** Ausführung beizulegen:

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

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

## Art. 10 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 rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- j) die Ausnützungsziffer, deren Berechnung in nachprüfbarer Form beizulegen ist;
- k) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.);
- l) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- m) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).
- n) Erdbebennachweis (gemäss Richtlinien des Kantons)
- o) die ausgeglichene Bilanz bezüglich des sauberen Aushubmaterials. Bei Neubauten in unüberbauten Bauzonen ist eine Konstruktion zu wählen bei der entweder kein Aushub anfällt oder dass sämtlicher Aushub verwertet werden kann.

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

## Art. 11 Form des Situationsplanes

Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer vom amtlichen Geometer unterzeichneten aktuellen Kopie (längstens 6 Monate) des Grundbuchplanes zu erstellen.

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 12 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

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

## **Art. 12 Inhalt des Situationsplanes**

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

## **Art. 13 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 wichtige Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

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

- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten.

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

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

#### **Art. 14 Besondere Unterlagen**

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 (Einkaufszentren, Campingplätzen usw.) kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Angaben, wie insbesondere zusätzliche Planunterlagen über den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehrungen, Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen, Schattendia-gramme 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. 15 Prüfung durch die Gemeinde**

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

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

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

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

## **Art. 16 Öffentliche Planauflage, Baugespann**

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde 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.

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

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

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

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

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

Zur Einsprache sind befugt:

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

Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

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

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

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

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

Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Sie kann dies auch im Falle von Rechtsverwahrungen tun.

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

## **Art. 19 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 beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.

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

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

Spezialbewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenwesens, der Gaststätten, der Beherbergung und des Handels mit alkoholischen Getränken, des Arbeitsrechts, der Bodenverbesserungen und der Gewährung von Subventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.

Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 10 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

## **Art. 20 Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung**

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

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

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

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

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

Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden.

Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

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

## **Art. 21 Geltung der Baubewilligung**

### **1. Sachliche und persönliche Geltung**

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

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

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

- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone;
- b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 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. 22 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.

Der Inhaber einer Baubewilligung ist verpflichtet, der Gemeinde beziehungsweise der Kantonalen Baukommission den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.

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

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

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

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

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

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

## Art. 24 Baukontrolle

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

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

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

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

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

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

Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

### III. PLANUNGSMITTEL

#### Art. 25 Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

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

#### Art. 26 Zonennutzungsplan und Nutzungsplan

Der Nutzungsplan / Zonennutzungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglements und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Er ist für jedermann verbindlich. Er besteht mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'000 oder 1:5'000 und dem Nutzungsplan Mst. 1:10'000.

Der Nutzungsplan / Zonennutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

- a) Bauzonen

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

  - weitgehend überbaut ist oder
  - voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.
- b) 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 kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,

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

d) Weitere Zonen

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

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

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

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

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

## **Art. 28 Fuss- und Wanderwege**

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

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

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

Die Gemeinde prüft 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. 29 Übersicht über den Stand der Erschliessung**

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

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

Die Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

## **Art. 30 Sondernutzungspläne**

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

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

### a) Detailnutzungsplan

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

### b) Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassées der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem Zonennutzungsplan ausschliessen.

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

### c) Gestaltungsplan

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

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 44) verbinden. Er bestimmt den allfälligen Zuschlag zur az laut Art. 39.

Unter Einhaltung der obigen Vorschriften wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz durchzuführen.

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

## IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

### Art. 31 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade. Es wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird an der Hauptfassade und senkrecht zu dieser bis zur Grenze gemessen. In der Regel ist die Hauptfassade die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn unzumutbare Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

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

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Erker, Veranden, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.5 m. Diese Bauteile dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 65, 66 und 68.

Neben diesen Bestimmungen müssen auch die VKF-Vorschriften, welche mittels Konkordat gesamtschweizerisch seit 2005 in Kraft sind, eingehalten werden.

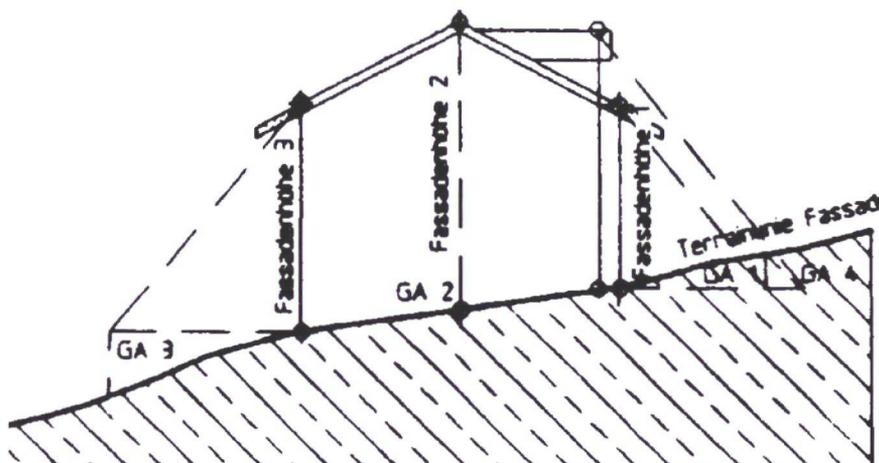


Abb. 1: Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

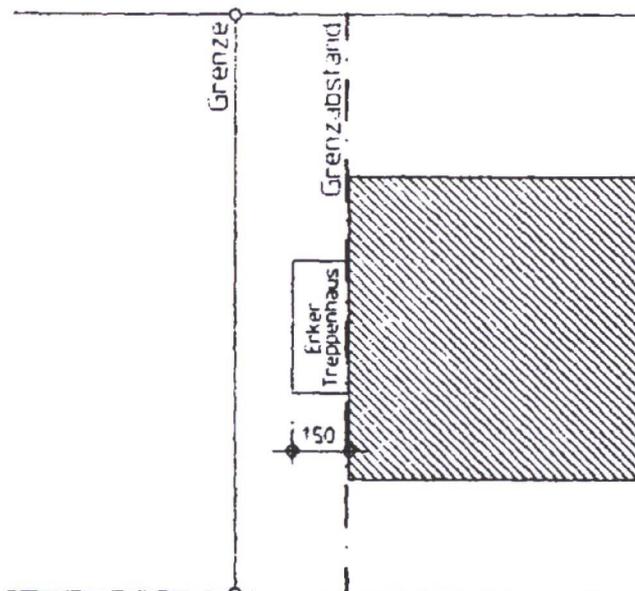


Abb. 2: Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

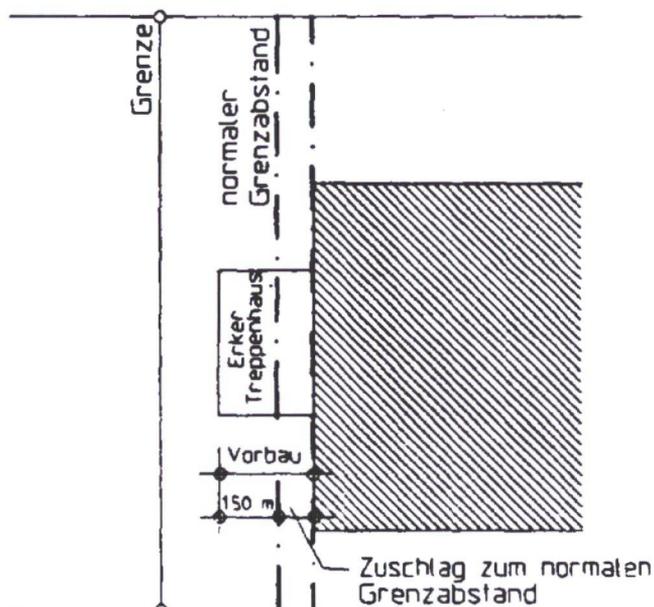


Abb. 3: Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen grösser als 1.50 m

**Art. 32 Gebäudeabstand**

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

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

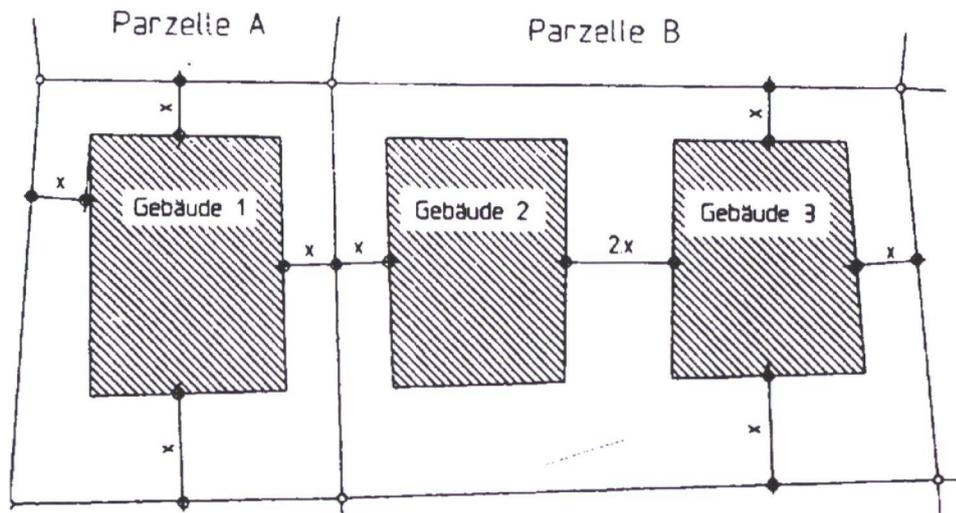


Abb. 4: Grenz- und Gebäudeabstand

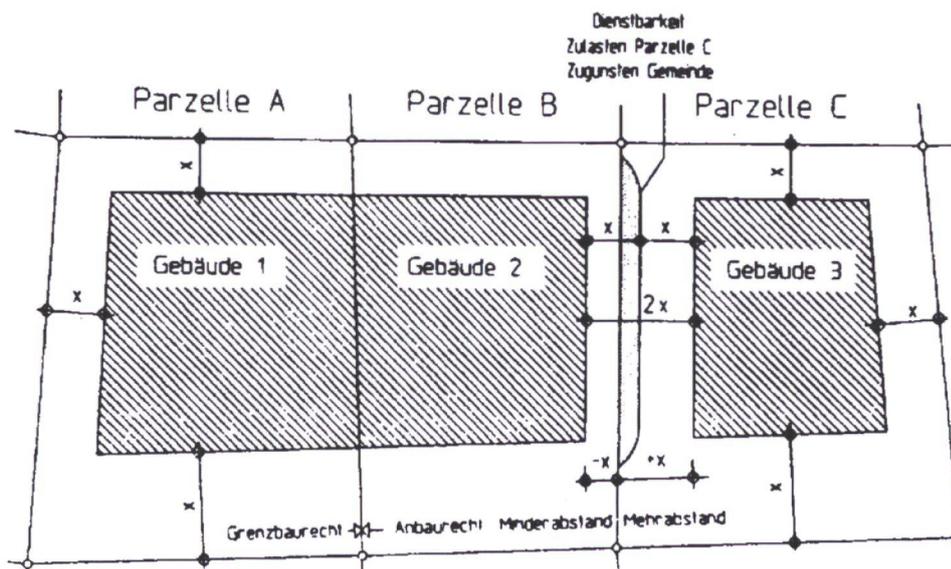


Abb. 5: Ungleiche Grenzabstände

**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 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die maximale Gebäudelänge wird in der Zonenordnung (Art. 71ff) festgelegt. Ist eine Gebäudeseite des Hauptbaues länger als in der Zonenordnung festgelegt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um  $\frac{1}{5}$  der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um  $\frac{1}{10}$  für den kleinen Grenzabstand. Die Mehrlänge darf max. 4.00 m betragen.

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

### Art. 35 Gebäudehöhe und Fassadenhöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche; Bei Satteldächern wird gemessen bis zur Oberkante der Fusspfette (Seitenhöhe) bzw. Oberkante Firstpfette (Firsthöhe), bei Flachdächern bis zur Oberkante der festen Brüstung. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen. Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als  $\frac{1}{2}$  der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

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

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder vom Bauamt ein Fixpunkt festgesetzt (vgl. Art. 12j und 13b).

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.

Die Fassadenhöhe ist die vertikale Ausdehnung einer Fassade als Grundlage für die Berechnung der Grenzabstände. Die Fassadenhöhe wird senkrecht ab der Höhe des gewachsenen Terrains gemessen, oder, falls er tiefer liegt, vom neu bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Da der Grenzabstand in Funktion der Fassadenhöhe festgelegt ist, muss die Fassadenhöhe von jedem Punkt jeder Fassade berechnet werden. Die Fassadenhöhe ist auch für zurückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen.

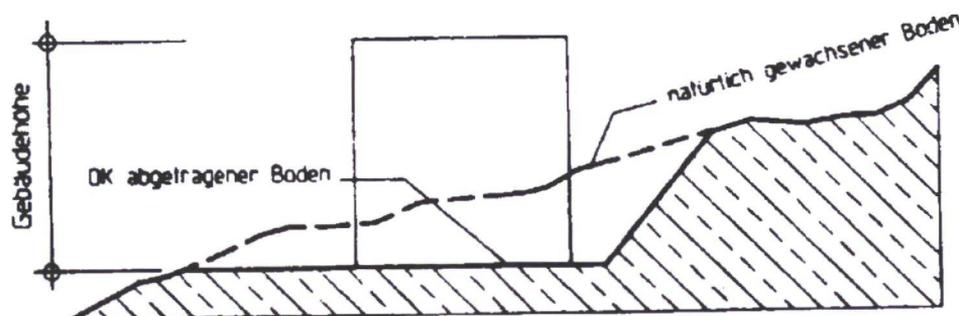


Abb. 6: Gebäudehöhe abgetragen

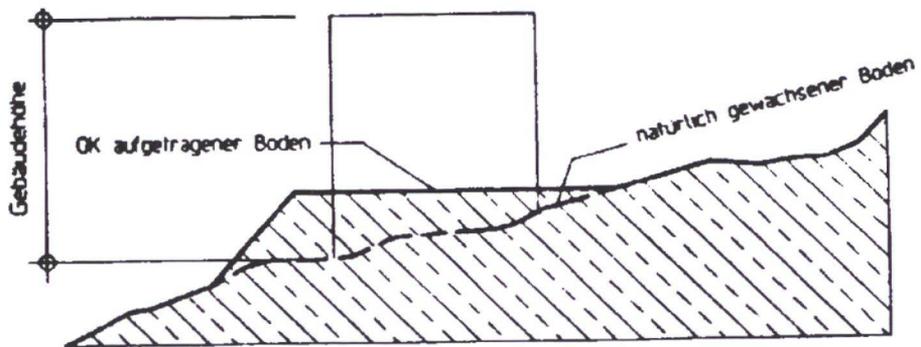


Abb. 7: Gebäudehöhe, Terrain aufgetragen

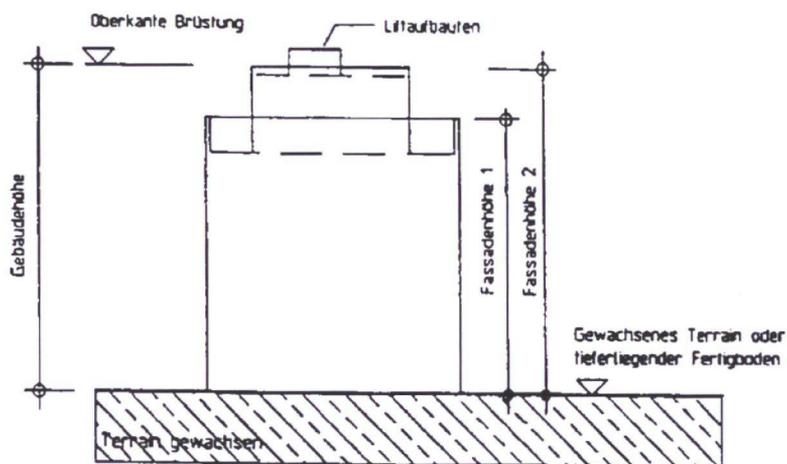


Abb. 8: Höhen am Flachdach

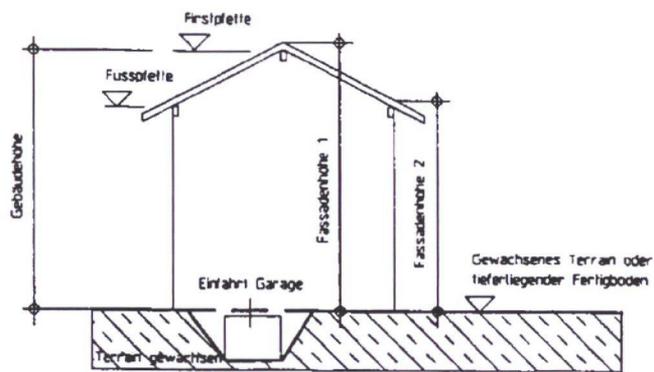


Abb. 9: Höhen am Satteldach

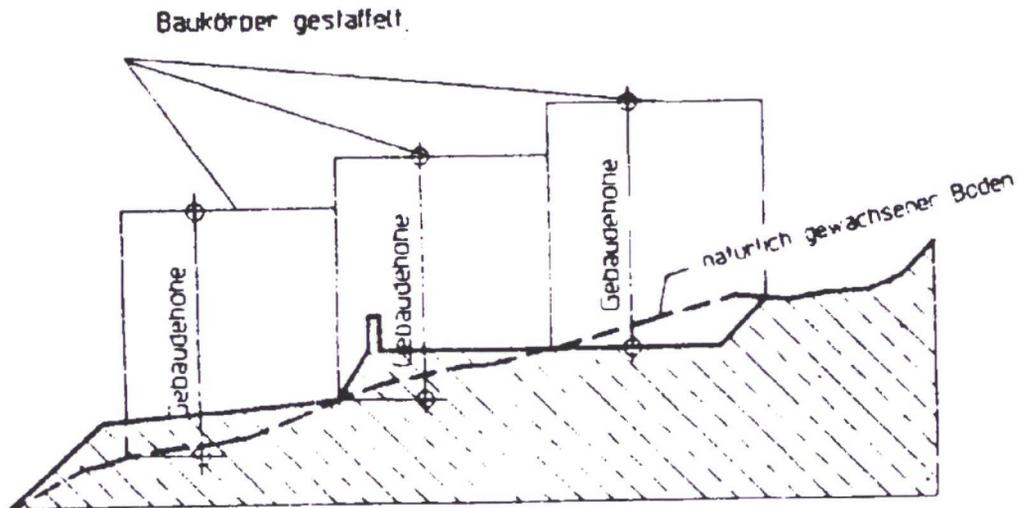


Abb. 10: Gebäudehöhe, Terrain gestaffelt

### Art. 36 Geschoszahl, Vollgeschoss

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 71ff) festgelegt. Als Vollgeschoss gilt der Raum zwischen zweier übereinander liegenden Decken (Messung: UK Bodenplatte bis OK Decke). Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

- a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Art. 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und folgende Bedingungen erfüllen:
- In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.
  - Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite max. 3.00 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder fertigen Bodens liegen. Bergseits darf die max. Höhe der Oberkante dieser Decke max. 1.00 m über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

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

- b) Dach- und Attikageschosse gelten dann als Vollgeschosse, wenn ihre Kniestockhöhe inkl. Fusspfette mehr als 1.20 m aufweist oder wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche ausmacht. Als Bruttogeschossfläche gilt die Fläche mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 m.
- c) Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschoszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

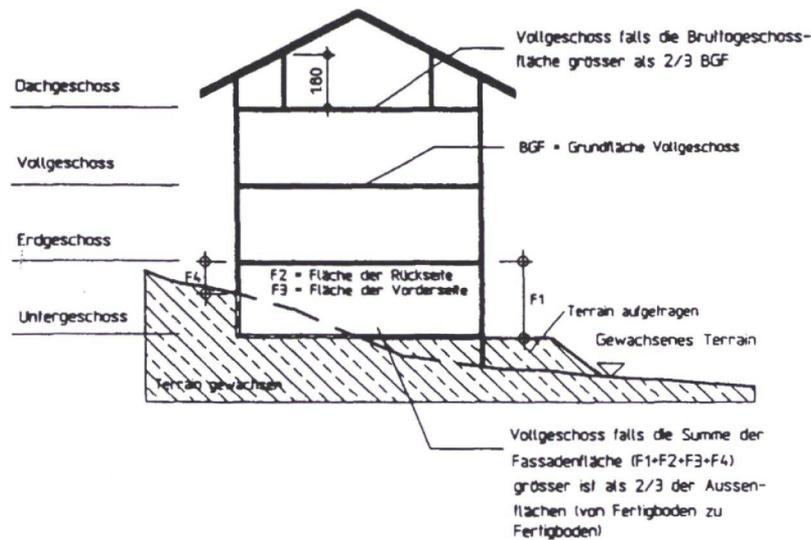


Abb. 11: Geschosse (Satteldach)

### Art. 37 Unterirdische Bauten und Anlagen

Unterirdische Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen oder dem tieferliegenden neu bearbeiteten Boden liegen, dürfen unter Vorbehalt des kant. StrG bis an die Nachbargrenze gebaut werden. Diese Bestimmung gilt nicht oder nur in besonderen Ausnahmefällen für den Untergrund zwischen Baulinien.

### Art. 38 Ausnutzungsziffer (az)

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

Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer (az)} = \text{BGF/LF}$$

#### 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 nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;
- Dachräume, welche nicht mehr als 1.80 m lichte Höhe aufweisen;
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots etc.,
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nichtanrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,
- verglaste nicht beheizte Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) von weniger als 12.00 m<sup>2</sup>.

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich offen steht
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw. - Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

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

#### b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar 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 soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch angemerkt wird.

### **Art. 39 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)**

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag kann gewährt werden, 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 usw.

Der Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 0.1 in der Zone W2 und von 0.2 in den Zonen W3 und W4 nicht überschreiten.

Aufgrund des kantonalen Energiegesetzes betreffend die Förderung des MINERGIE-Standards gewährt die Gemeinde für Bauten, die diesen Standard erfüllen einen zusätzlichen Bonus von maximal 15 % auf die in den Art. 70ff des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde vorgesehene Ausnutzungsziffer.

### **Art. 40 Ausnutzungsregister**

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

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

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

Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

## V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. Baugebiet und Erschliessung

#### Art. 41 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

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

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

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

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

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 42 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. Es besteht nur Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

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

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

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

Die Planung und Realisierung muss gemäss den geltenden VSS Normen und dem Kantonalen Strassengesetz vorgenommen werden.

### **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 Art. 17 kRPG 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 Art. 18 kRPG 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.

Bauherren und Ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung dieser 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.

Bei künftigen Bauvorhaben muss die Materialbilanz möglichst ausgeglichen sein, so dass kein oder nur wenig Überschuss an Aushubmaterial entsteht. Es ist für eine maximale Wiederverwertung des anfallenden Aushubmaterials zu sorgen. Dabei gilt die Aushubrichtlinie des BUWAL (BAFU) von 1999. Das eventuell überschüssige Aushubmaterial muss prioritär in einer bewilligten Deponie für sauberes Aushubmaterial, (DSAM) abgelagert werden. Ist dies nicht möglich, muss das überschüssige Aushubmaterial in eine bewilligte Inertstoffdeponie (ISD) transportiert werden. Das Material darf nicht in der Deponie des Unternehmers abgelagert werden.

Die Entsorgung von Bauabfällen richtet sich nach der Empfehlung SIA 430 sowie nach der BAFU-Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle von 2006. Mit Ausnahme von unverschmutztem Aushubmaterial ist jegliches Ablagern von Bauschutt, Bausperrgut und anderen Bauabfällen in der Baugrube verboten.

### Art. 46 Störung der öffentlichen Ordnung

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

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

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

### Art. 47 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 in Stand zustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

#### **Art. 48 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser oder Oberflächenwasser bez. nicht verschmutzte Abwässer von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Schmutzwasserkanalisation bez. Der ARA zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt.

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

#### **Art. 49 Schneeräumung**

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

#### **Art. 50 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. 51 Stromleitungen**

An Hochspannungs- und Starkstromleitungen sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften einzuhalten

#### **Art. 52 Behindertengerechtes Bauen**

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

#### **Art. 53 Kinderspielplätze**

Bei Wohnbauten mit 4 und mehr Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche mindestens aber 60.00 m<sup>2</sup> ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen erdgeschossigen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

## **Art. 54 Immissionen**

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

Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenänderung widersprechen.

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 1 oder 2 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. 55 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 vom 15. Januar 2004 und die Energieverordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen vom 9. Juni 2004.

## **Art. 56 Einstellräume**

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

## **Art. 57 Düngereinrichtungen**

Misthöfe und Jauchegruben müssen dicht sein und so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass neue oder bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion versehen werden. Es darf keine Jauche oder Mistwasser aus der Jauchegrube oder dem Misthof fließen.

Der Neubau oder die Sanierung entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben müssen mind. 6.00 m Abstand zur nächsten Bauzonengrenze einhalten. In der Praxis sollten Hofdüngeranlagen, Laufhöfe, Ställe bzw. Emissionsquellen einen Abstand von 20-25m zur Bauzonengrenze einhalten wegen Geruchs-, Lärm- und Fliegenbelästigungen. Dieser Abstand muss bei jedem Objekt gem. FAT-476 Richtlinie individuell (Tierart, Anzahl Tiere, Topografie, etc.) festgelegt werden.

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

## **3. Ortsbild und Landschaftsschutz**

### **Art. 58 Schutz des Ortsbildes**

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. 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.

Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instand gestellt oder beseitigt werden.

Der Gemeinderat kann eine dem Schutz oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

### **Art. 59 Schützenswerte Bauten und Naturobjekte**

Die Behörden und Amtsstellen von Bund, Kanton und Gemeinden haben bei der Erfüllung, ihrer öffentlichen Aufgaben die Ziele des Natur- Und Heimatschutz-Gesetzes zu befolgen, Schutzobjekte' zu schonen und diese, wenn das Interesse an ihrer Erhaltung überwiegt zu erhalten.

#### *Inventar:*

In Zusammenarbeit mit den zuständigen Instanzen des Bundes und der Gemeinden sorgen die kantonalen Fachstellen für das Inventar der schutzwürdigen Objekte von nationaler und kantonaler Bedeutung. Sie arbeiten zur Erstellung der Inventare von kommunaler oder kantonaler Bedeutung mit den betroffenen Gemeinden zusammen.

### *Klassierung:*

Die Klassierung der Schutzobjekte von nationaler Bedeutung erfolgt gemäss der Bundesgesetzgebung. Der Kanton bestimmt die Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung. Die Gemeinden bestimmen die Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung im Rahmen ihrer Raumplanung und gemäss der Baugesetzgebung.

### *Schutzmassnahmen:*

Der Staatsrat erlässt die Schutzbeschlüsse betreffend die Objekte von nationaler und kantonaler Bedeutung in Anwendung der Bundes- und Kantongesetzgebung nach Anhörung der Gemeinden und öffentlicher Auflage des Projekts. Die Gemeinden regeln den Schutz der Objekte von kommunaler Bedeutung gemäss der Spezialgesetzgebung, insbesondere der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung. Alle Änderungen und Bauvorhaben betreffend die vom Kanton geschützten Objekte und deren unmittelbare Umgebung erfordern eine Begutachtung der kantonalen Fachstelle.

## **Schützenswerte Kulturdenkmäler (Objekte von überkommunaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung)**

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

Die schützenswerten Kulturdenkmäler sind aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften schützenswert. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw. sind nach den Richtlinien der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

## **Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Objekte von kommunaler Bedeutung)**

Bei diesen Gebäuden (Gesamtform wichtig für das Ortsbild; vgl. Siedlungsplan, gelb eingefärbt) handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Die Erhaltung ihrer Identität und eine schonende Nutzung sind zu gewährleisten. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu regeln (Subkommission für Heimatschutz).

Die erhaltenswerten Kulturdenkmäler sind wegen ihrer ansprechenden Qualität, ihrer Lage oder ihrer charakteristischen Eigenschaften erhaltenswert und sollen geschont werden. Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren wesentlichen Strukturen möglichst zu bewahren. Falls diese Bauten integrierenden Bestandteil eines ISOS-Gebiets oder einer ISOS-Baugruppe mit Erhaltungsziel A oder B bilden, ist bei entsprechenden Umbaugesuchen die Stellungnahme der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie einzuholen. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass sich die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten lässt und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. Im Falle eines Neubaus ist das Gebäude durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen, das sich in den historischen Baubestand eingliedert, indem es Stellung und Volumen

(Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes und seines direkten Umfeldes möglichst übernimmt. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der das Quartier bestimmenden Bebauung führen.

#### **Art. 60 Schutzobjekte: Verfahren betreffend Inventarisierung, Klassierung und Schutzmassnahmen**

Das Verfahren zur Inventarisierung, zur Klassierung und zum Schutz der besonders schätzenswerten Objekte von nationaler Bedeutung erfolgt in Anwendung der Bundesgesetzgebung. Das Verfahren betreffend die Objekte von kantonaler Bedeutung richtet sich nach der Kantongesetzgebung (3. u. 4. Abschnitt kNHG, 3. u. 4. Kapitel kNHV). Das Verfahren betreffend die Objekte von kommunaler Bedeutung wird hinsichtlich öffentliche Planaufgabe, Einsprache, Beschwerde, Offenlegung und Ergänzung sowie Inkrafttreten in Art. 12-18 kBV geregelt.

#### **Art. 61 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten**

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit dem ortsüblichen Sattel- oder Walmdach zu erstellen. Ausserhalb der Dorfzonen sind andere Dachformen wie Flachdach, Pultdach, Tonnendach, etc. gestattet, sofern diese das Ortsbild nicht stören. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Tonziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Der Gemeinderat kann Blech und neue Materialien zur Bedachung bewilligen. Sie müssen in Struktur, Farbe und Oberflächenbeschaffenheit den oben aufgeführten Materialien entsprechen. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 - 60 %. Neubedachungen in Blech sind in der Gewerbezone gestattet.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge darf jedoch 1/2 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten sind gestattet. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mind. 1.50 m betragen.

#### **Art. 62 Antennen und Reklameeinrichtungen**

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

Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat den Standort sowie die Farbe und Grösse vorschreiben.

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

### **Art. 63 Einfriedungen**

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutze von Vieh und Wild kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Einfriedungen über Wasserläufe sind in der Regel verboten. Bei Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, kann ein Durchgang von mind. 1.50 m verlangt werden.

### **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 der minimale Bauabstand gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (Raumbedarf für Fliessgewässer, Schlüsselkurve) einzuhalten.

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

#### **Gewässerraum**

Der Raumbedarf eines Fliessgewässers setzt sich aus der Gerinnesohle und den beiden Ufern zusammen. Die Raumsicherung ermöglicht den Hochwasserschutz, die Gewässerfunktionen, den Unterhalt und die Realisierung künftige Wasserbauprojekte und Renaturierungen.

Der Gewässerraum wird aufgrund der natürlichen Sohlenbreite gemäss Schlüsselkurve der Wegleitung Hochwasserschutz an Fliessgewässern (BWG 2001; Auszug siehe Gewässerraum) berechnet. Bei künstlichen Gerinnen muss zuerst die Sohlenbreite mit einem Anpassungsfaktor 1.5 bis 2 multipliziert werden. Der Gewässerraum misst auf jede Ufer im Minimum 5.0 m (bis 2.0 m Sohlenbreite) oder 15.0 m (ab 15.0 m Sohlenbreite), dazwischen wird linear interpoliert. Dieser Minimalraum muss frei von Bauten und Anlagen bleiben, dies jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, und kann z.B. zur Sicherstellung der Biodiversität erhöht werden. Es muss bei Baubewilligungsgesuche für einen Bau oder eine Anlage, die sich in einem Abstand von weniger als 50.0 m vom Gewässer befindet, auf die Pläne bezeichnet werden. Zusätzlich sollte im Siedlungsgebiet der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden. Falls aus Gründen der bestehenden Zwänge der Raumbedarf nicht garantiert werden kann, muss er entweder auf dem anderen Ufer oder jeder anderen verfügbaren Lage entlang des Gewässers eingegeben werden.

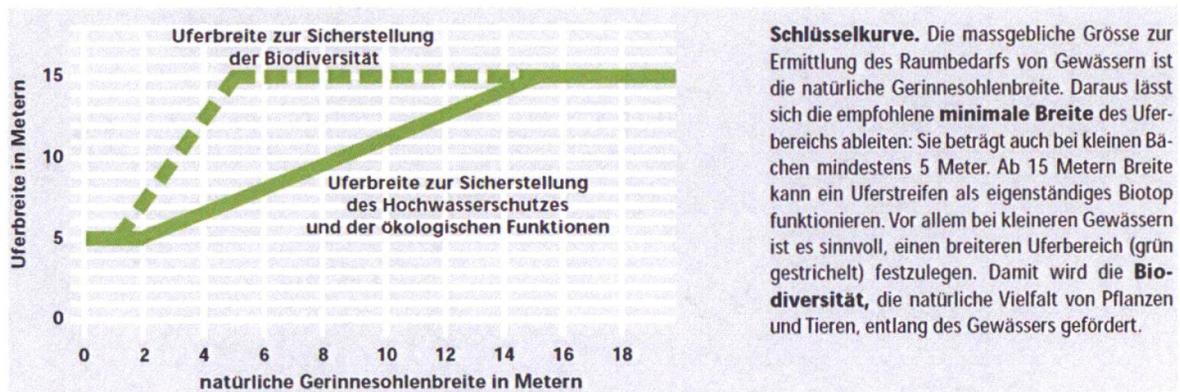


Abb. 12: Schlüsselkurve der Wegleitung Hochwasserschutz an Fliessgewässern (BWG 2001):

## Schutz der Bäche, Flüsse, Seen und Ufer

- 1.1. Der Schutz der Oberflächenwasser wird durch die Bundes- und Kantonsgesetzgebungen gewährleistet. So muss jegliches Baubewilligungsgesuch eines Baus oder Anlage, die sich in einem Abstand von weniger als 50.0 m von Fliessgewässern oder Seen befindet Gegenstand einer Konsultation der spezialisierten kantonalen Fachstellen bilden (siehe Art. 42 Abs. 1 und 2 Bauverordnung). Ferner sind Zonen in Zusammenhang mit den Oberflächenwasser, wie hydrologische Gefahrenzonen oder den Gewässer reservierte Räume (Gewässerraum) indikationshalber im Zonennutzungsplan dargestellt (Art. 11 Abs. 3 KRPG).
- 1.2. Für bedeutende Gewässer (Flüsse) wird der Schutz im Zonennutzungsplan hauptsächlich durch Abgrenzung einer eigenen Schutzzone gewährleistet (Art. 17 RPG, Art. 23 KRPG). Die anderen unter Ziffer 2.3 erwähnten Massnahmen bilden eine zusätzliche Anwendung.
- 1.3. Für die kleinen Gewässer (z.B. Wildbäche) ist die Abgrenzung einer Gefahren-zone im Sinne von Art. 17 RPG nicht obligatorisch. Jedoch müssen andere Massnahmen getroffen werden, um einen angepassten Schutz der Oberflächenwasser und gegen Überflutungen zu sichern. Insbesondere wird die Abgrenzung der Gefahrenzonen berücksichtigt. Ferner trägt die Gemeinde Rechnung des Gewässerraums, welcher gemäss der Wegleitung Hochwasserschutz an Fliessgewässern (BWG, 2001) bautenfrei bleiben muss, dies jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

## 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, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Skipisten, 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. Rechtliche Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangswegen hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.00 m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Art. 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. Jeder Neu- oder Umbau in unmittelbarer Nähe des Lichtraumprofils muss ebenfalls Gegenstand einer Brandrisikoanalyse sein.
- f) Baulinien – touristische Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.):  

Die im Nutzungsplan bezeichneten Baulinien im Bereiche von touristischen Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.) haben hinweisenden Charakter. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist die Zustimmung der für die Bewilligungen der Seilbahnen zuständigen Instanzen einzuholen. Dabei ist auch die Stellungnahme des Konzessionsinhabers der Seilbahnanlage beizulegen.
- g) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz. Im Weiteren gilt für Anschlüsse von Zufahrtsstrassen an die Kantonstrasse der Art. 214 des Strassengesetzes und die VSS Normen 640'050 und 640 090b bzw. 640 273. Gemäss Art. 189 muss das anfallende Oberflächenwasser von Zufahrten bzw. Plätzen gefasst und abgeleitet werden.

## Art. 66 Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet, sofern die Ausladung nicht mehr als 1.50 m beträgt und mindestens 3.00 m über dem Gehsteig oder mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegt.

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

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

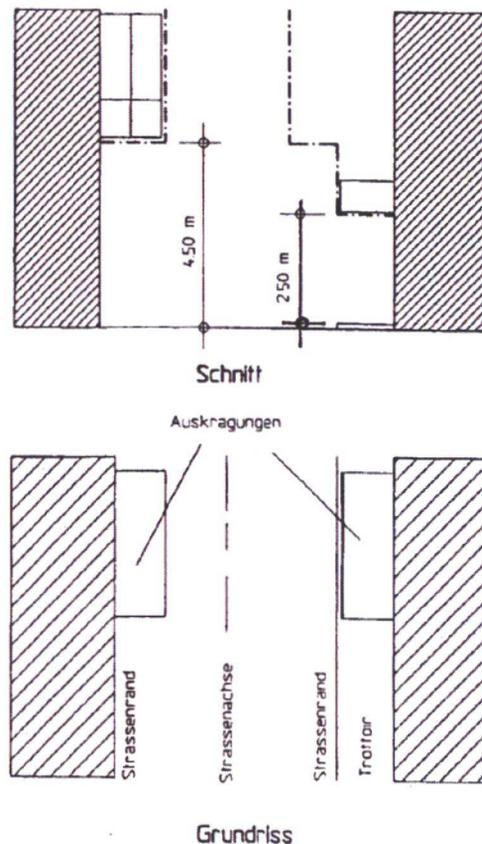


Abb. 13: Lichtraumprofil wenn Strassengrenze = Baulinie (Art. 207 SG).

## Art. 67 Parkierung

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

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50.00 m<sup>2</sup> und bei Gaststätten für je 4 Plätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

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

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

#### **Art. 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 5.00 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann die Distanz auf 4.00 m reduziert werden.

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

#### **Art. 69 Private Strassen und Wege**

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

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

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

## VI. ZONENVORSCHRIFTEN

### 1. Zoneneinteilung

#### Art. 70 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

(Zonennutzungsplan Mst. 1:2'000 / Nutzungsplan 1:10'000)

<u>Gebietszone</u>	<u>Abkürzung</u>
<b>a) Bauzonen:</b>	
Dorfzone	D
Wohnzone 2 (2-geschossig)	W2
Wohn und Gewerbezone	WG2
Wohnzone 3 (3-geschossig)	W3, W3A
Wohnzone 4 (4-geschossig)	W4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe	öB+A+G
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	öB+A
Verkehrszone	V
<b>b) Landwirtschaftszonen:</b>	
Landwirtschaftszone 1. Priorität	LZ
Landwirtschaftszone 2. Priorität	LZ
Sömmerungsweiden	S
<b>c) Schutzzonen:</b>	
Landschafts- und Naturschutzzonen	SZ
Archäologische Schutzzone	
Trockenwiesen und –weiden	TWW
<b>d) Weitere Zonen:</b>	
Maiensässzone	MZ
Erhaltungszonen	EZ
Zone für Sport und Erholung	S+E
Skiabfahrtszone	S
Zone mit unbestimmter Nutzung	
Deponiezonen	D
Übriges Gemeindegebiet	üG
<b>e) Zonen nach Spezialgesetzgebung:</b>	
Wald	
Quellschutzzone	QZ
Gefahrenzone	GZ

## 2. Zonenordnung

### a) Bauzonen

#### Art. 71 Dorfzone D

<b>Zweck der Zone:</b>	Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
<b>Bauweise:</b>	offen oder geschlossen
<b>Geschosszahl:</b>	entsprechend der Höhe umliegender Bauten, max. 3 Vollgeschosse
<b>Gebäudehöhe:</b>	max. 12.50 m OK Fusspfette max. 15.00 m OK Firstpfette
<b>Gebäuelänge:</b>	je nach bestehender Baustruktur
<b>Grenzabstand:</b>	1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.

**Lärmempfindlichkeit:** Stufe II

#### Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat, nach Vormeinung der kantonalen Dienststelle und gestützt auf die „VKF-Vorschriften“ über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbaus alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 57 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

#### Art. 72 Wohnzone W2, WG2

<b>Zweck der Zone:</b>	Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen
<b>Bauweise:</b>	offen
<b>Geschosszahl:</b>	max. 2 Vollgeschosse
<b>Gebäudehöhe:</b>	max. 9.50 m OK Fusspfette max. 12.00 m OK Firstpfette
<b>Gebäuelänge:</b>	max. 12.00 m, (Ausnahme siehe Art. 34)

- Grenzabstand:** Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.  
Grosser Grenzabstand: 70 % der Fassadenhöhe
- Ausnutzung:** az 0.6
- Lärmempfindlichkeit:** W2 = Stufe II; WG2 = Stufe III
- Baumaterial:** Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton. Der Aufbau ist mindestens zu einem Viertel aus Holz zu erstellen.
- Besondere Bestimmungen:**
- In der Zone WG2 darf die Seitenhöhe der Gewerbebauten 8.00 m betragen. Der Gemeinderat kann eine einwandfreie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

### Art. 73 Wohnzone W3, W3A (Schutzzone)

- Zweck der Zone:** Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete
- Bauweise:** offen
- Geschosszahl:** max. 3 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe:** max. 12.50 m OK Fusspfette  
max. 15.50 m OK Firstpfette
- Gebäuelänge:** max. 18.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
- Grenzabstand:** Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.  
Grosser Grenzabstand: 50 % der betreffenden Fassadenhöhe
- Ausnutzung:** az 0.8
- Lärmempfindlichkeit:** Stufe II
- Besondere Bestimmungen:**
- In der Zone W3A (Schutzzone) muss bei einer Überbauung der grosse Abstand A auf der Westseite der Gesamtparzelle angenommen werden, so dass die Fläche südlich der Kapelle von einer Überbauung frei bleibt. Die äussere Baulinie ist im Zonenplan festgelegt. Die Ausnützungsziffer (inkl. Bonus von 0.2) darf über die gesamte Zonenfläche berechnet werden.

### Art. 74 Wohnzone W4

- Zweck der Zone:** Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung in den hierzu geeigneten Gebieten
- Bauweise:** offen
- Geschosszahl:** max. 4 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe:** max. 14.50 m OK Fusspfette  
max. 17.00 m OK Firstpfette

<b>Grenzabstand:</b>	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 50 % der betreffenden Gebäudehöhe
<b>Gebäudelänge:</b>	in der Regel max. 20.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
<b>Ausnutzung:</b>	az 1.0
<b>Lärmempfindlichkeit:</b>	Stufe II

#### **Art. 75 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe öB+A+G**

<b>Zweck der Zone:</b>	Öffentliche Bauten und Anlagen oder andere Einrichtungen im öffentlichen Interesse, Industrie- und Gewerbebetriebe
<b>Bauweise:</b>	offen und geschlossen
<b>Geschosszahl:</b>	max. 3 Vollgeschosse
<b>Gebäudehöhe:</b>	max. 12.50 m OK Fusspfette max. 15.00 m OK Firstpfette
<b>Grenzabstand:</b>	Kleiner Grenzabstand: mindestens 3.0m Grosser Grenzabstand: 50 % der Fassadenhöhe, mindestens 5m Die VKF-Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten
<b>Ausnutzung:</b>	az 1.0
<b>Umgebungsgestaltung:</b>	Die Umgebung ist den jeweiligen Anforderungen, den Sicherheitsstandards sowie der Umgebung anzupassen. Der Gemeinderat kann zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung Weisungen erteilen. (Privatrechtliche Gesetzgebung ist zu beachten).
<b>Lärmempfindlichkeit:</b>	Stufe IV

#### **Besondere Bestimmungen:**

- Der Gemeinderat kann in begründeten (betriebsbedingten) Fällen Ausnahmen bewilligen.
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Gewerbe öB+A+G ist für Gewerbe und für störende Betriebe, die in Wohnzonen ausgeschlossen sind, bestimmt. Industrien, die stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind nicht gestattet. Es können nicht bloss Depots und Abstellplätze errichtet werden. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt.

## Art. 76 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB+A

<b>Zweck der Zone:</b>	Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.
<b>Gebäudelänge:</b>	offen, je nach Nutzungsart der Baute
<b>Bauweise:</b>	offen oder geschlossen
<b>Grenzabstand:</b>	1/3 der Höhe, mindestens jedoch 3.00 m; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.
<b>Lärmempfindlichkeit:</b>	Stufe III

## Art. 77 Verkehrszone V

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

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

## Art. 78 Landwirtschaftszonen LZ

Die Landwirtschaftszonen (Art. 16b RPG) werden im Nutzungsplan wie folgt festgelegt:

### A) Landwirtschaftliche Prioritätszonen:

Die Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG und Art. 22 kRPG) werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.

### B) Weiden oder Sömmerungsweiden:

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

In diesen Zonen werden Bauten und Anlagen sowie Meliorationen und Bodenverbesserungen nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft im Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der Betriebswirtschaftlichkeit, die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Zusätzlich müssen die im Koordinationsblatt E.7/2 „Landwirtschaftliche Bauten“ des kantonalen Richtplanes festgelegten Grundsätze und Vorgehen beachtet werden. Die Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligung 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.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## Art. 79 Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ

### a) Landschaftsschutzzonen LSZ

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

### b) Naturschutzzonen NSZ

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

## Art. 80 Stufen der Schutzzonen

- a) In den Schutzgebieten von **nationaler** Bedeutung (TWW) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Bund.

Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.

Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, so dass 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 Interesse entsprechen.

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

- b) In den Schutzgebieten von **kantonalen** Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde.

Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest.

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

- 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.

- d) Weitere Zonen

## **Art. 81 Maiensässzonen MZ**

**Lärmempfindlichkeit:** Stufe III

Die Maiensässzone ist eine Sonderzone gemäss Art. 18 RPG. Sie umfasst Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient. Die Maiensässzone mit gemischter, beschränkter Nutzung ist im Zonenutzungsplan bzw. Nutzungsplan als solche auszuscheiden und darf keinen wesentlichen öffentlichen Erschliessungsaufwand verursachen.

Das Maiensäss (Voralpen, Weiden und Stafel) ist als wesentlicher Bestandteil des Walliser Natur- und Kulturgutes zu erhalten, aufzuwerten und vor dem Zerfall zu retten (Art. 27 kRPG).

Die Gemeinde erstellt für jede Maiensässzone ein Hinweisinventar sowie ein dazugehöriges Reglement mit den genauen Gestaltungsbestimmungen. Für wertvolle Maiensässe sind die kantonale Heimatschutzkommission oder die kantonale Denkmalpflege zu konsultieren.

## **Art. 82 Erhaltungeszone EZ**

**Lärmempfindlichkeit:** Stufe III

Die Erhaltungeszone ist eine Sonderzone gemäss Art. 18. RPG. Sie darf keinen wesentlichen öffentlichen Erschliessungsaufwand verursachen.

Für diese Zone erstellt die Gemeinde ein Hinweisinventar und ein dazugehöriges Reglement. Aufgrund dieses Inventars sind die Gebäude in verschiedene Kategorien eingeteilt, welche die Art der Erhaltungs- und Umbaumöglichkeiten festlegt.

Es können Bauten nur umgebaut werden, wenn ihre Schutzwürdigkeit feststeht. Die Schutzverfügung stellt sicher, dass

- die Baute aufgrund von landschaftsbestimmenden und landschaftstypischen Erkennungsmerkmalen, die eine kulturhistorische Entwicklung dokumentieren, schutzwürdig ist;
- die Baute nach bewilligter Zweckänderung tatsächlich in ihrem schutzwürdigen Zustand, ihrer äusseren Erscheinung und baulichen Grundstruktur erhalten bleibt.

In der Erhaltungszone sind Neubauten nicht zulässig. Im Weiteren gelten die Bestimmungen der übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

### **Art. 83 Zone für Sport und Erholung S+E**

Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.

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

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

### **Art. 84 Archäologische Schutzzone**

a) Laut kNHG vom 13. November 1998 (Art. 20<sup>4</sup>), ist jederman, der davon Kenntnis hat, verpflichtet, archäologische Entdeckungen umgehend anzuzeigen, unabhängig von ihrer Lage auf dem Gemeindegebiet. Laut Artikel 724 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ZG.B. ist jeder Eigentümer verpflichtet, die nötigen Ausgrabungen auf seinem Boden zu gestatten.

Bei nachgewiesenen oder neu zu entdeckenden archäologischen Funden bleiben Beschränkungen des Grundeigentums im Sinne der Artikel 702 und 724 ZGB sowie der Bestimmungen der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung vorbehalten.

b) Bekannte archäologische Zonen sind auf den Nutzungsplänen einzutragen.

c) Bei sämtlichen Bau- oder Aushubarbeiten in diesen Zonen (inkl. Leitungsschächte, Strassenbau, Erdumlagerungen, Meliorationsarbeiten, Neupflanzungen in den Rebbergen usw...), seien sie baubewilligungspflichtig oder nicht, informiert die Gemeinde den Eigentümer und holt eine Vormeinung des kantonalen Amtes für Archäologie ein.

d) Der Kanton bestimmt die Notwendigkeit und die Modalität der archäologischen Untersuchungen (Überwachung, Sondierungen, Ausgrabungen, Analysen...), die vor jeglichen Erdarbeiten durchgeführt werden müssen.

### **Art. 85 Skiabfahrtszone S**

Die Zone für Skisport umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als wünschbar erscheinen lassen. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Wintersport dienen, namentlich Transportanlagen, betriebsbedingte Gebäude wie Liftstationen, Kassagebäude, Unterstände für Pistenfahrzeuge und Material, Beschneiungsanlagen sowie Gastgewerbebetriebe.

Die Skiabfahrtszone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Beschränkung versehen werden.

Zur Sicherung der Skiabfahrten kann in einem begrenzten Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Sondernutzungsplans mit eventueller Baulandumlegung gebaut wird. Der Gemeinderat kann im Weiteren im Rahmen der feuerpolizeilichen Abstände die genaue Lage eines Gebäudes festlegen.

Im Weiteren ist der Gemeinderat berechtigt, zu verlangen, dass im Gebiet der Skipisten bestehende Einfriedungen während der Wintersaison demontiert werden. Im Bereich der Skipisten dürfen keine Stütz- oder Umgebungsmauern erstellt werden.

Die technische Beschneidung der Skipisten ist gestattet. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Grundsätze des Koordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplanes sind dabei einzuhalten.

#### **Art. 86 Zone mit unbestimmter Nutzung**

In dieser Zone ist die definitive Nutzungsart vorläufig nicht bestimmt. Diese Zone kann später in Bauzone oder Landwirtschaftszone umgezont werden; Das Verfahren richtet sich nach Art. 33ff kRPG. Solange bleibt die heutige Nutzung vorbehalten.

#### **Art. 87 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. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung im Zonenutzungsplan nicht festgelegt ist.

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

#### **Art. 88 Waldareal**

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

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

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

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch im Waldareal bedarf einer Bewilligung durch die zuständige Forstinstanz.

#### **Art. 89 Baumbestände Hecken und Feldgehölz**

Baumbestände, Hecken und Feldgehölze bilden ein wertvolles Habitat für Pflanzen und Tiere und erfüllt eine wichtige Funktion in der Vernetzung von Lebensräumen. Zudem stellen sie ein prägendes landschaftsgestalterisches Element dar.

Die Entfernung von Bäumen, Hecken und Feldgehölze erfordert eine Bewilligung der Gemeinde. Das Abbrennen von Hecken und Feldgehölze und dergleichen ist verboten. Eine periodische Pflege (Rückschneiden und auf den Stock setzen) ist hingegen erwünscht.

Die Gemeinde sorgt für einen ökologisch sinnvollen Bestand an Hecken und Feldgehölzen.

## **Art. 90 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 Schutzzone)**

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 Schutzzone)**

Wohnbauten sind unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sowie wesentliche Verminderungen der schützenden Deckschicht sind untersagt. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

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

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

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

### **B. Gewässerschutzbereich Ao**

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

## **Art. 91 Naturgefahrenzonen (Anhang)**

**A.** Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.

**B.** Gefahrenzonenpläne weisen namentlich auf die Gefahrenarten und –stufen hin. Die den Plänen beigelegten Vorschriften legen die notwendigen Anforderungen (eigentumsrechtliche Beschränkungen und bauliche Massnahmen) zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter fest.

## VII. Schluss- und Strafbestimmungen

### Art. 92 Ausnahmegewilligungen

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 Ausnahmegewilligung 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

Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahmegewilligung voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen. Bei Ablauf der Befristung und bei Widerruf ist die bewilligte Baute vom Eigentümer ohne Anspruch auf Entschädigung innert angemessener Frist zu entfernen.

Die Befristung, die Wegbedingung der Entschädigung (Beseitigungs- und Mehrwertrevers), die Zweckentfremdungs-, Abparzellierungs- und Aufteilungsverbote sowie die Pflicht zur Sicherheitsleistung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

### Art. 93 Besitzstandgarantie / Wiederaufbau

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 Besitzstandgarantie 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. 94 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. 95 Bussen**

Straftatbestände und Strafandrohungen sind in Art. 54 des kantonalen Baugesetzes geregelt.

**Art. 96 Verjährung**

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

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

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

**Art. 97 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.

Eischoll, den 29. April 2013

## Anhang

### - Anhang 1 „Vorschriften Naturgefahrenzonen“



## VORSCHRIFTEN

welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Eischoll festlegen

### Inhaltsverzeichnis

Artikel I. Einleitung.....	53
Artikel II. Allgemeine Vorschriften.....	54
Artikel III. Schneegefahr .....	56
Artikel IV. Hydrologische Gefahr .....	57
Artikel V. Geologische Gefahr .....	58
Artikel VI. Erdbebengefahr .....	60

### Artikel I. Einleitung

#### 1. Ziel der Vorschriften

Die Vorschriften begleiten die Gefahrenzonenpläne. Sie legen die Baumassnahmen und eigentumsrechtlichen Beschränkungen fest, die zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter notwendig sind. Diese Dokumente werden gemäss den Gesetzesbestimmungen und den einschlägigen technischen Richtlinien und Normen erarbeitet. Sie sind ebenfalls Gegenstand einer öffentlichen Auflage.

#### 2. Gefahrenart und Gefahrenstufe

Die Naturgefahrenzonen umfassen Flächen, die geologischen, hydrologischen und nivologischen Gefahren ausgesetzt sind. Man unterscheidet Zonen, mit **erheblicher** (rot), **mittlerer** (blau) und **geringer** (gelb) Gefährdung sowie einen Hinweis auf eine **Restge**fährdung (gelb-weiss gestrichelt) bei hydrologischen Gefahren oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Die Gefahrenstufe wird durch die variable Kombination der beiden Parameter der Intensität des Schadenereignisses und dessen Eintretenswahrscheinlichkeit definiert.

Die Gefährdung wird als **erheblich** bezeichnet, wenn sie weder beseitigt noch zumutbar vermindert werden kann. Eine solche Gefahrensituation kann nur aufgrund einer Gesamtuntersuchung des gefährdeten Gebiets überprüft werden.

Die Gefährdung wird als **mittel** bezeichnet, wenn sie durch gemeinsame und/oder einzelne Schutzmassnahmen zumutbar vermindert werden kann.

Die Gefährdung wird als **gering** bezeichnet, wenn sie durch einzelne Schutzmassnahmen zumutbar vermindert werden kann.

Die Gefährdung wird als **Restge**fährdung bezeichnet, wenn das Schadenereignis kaum wahrscheinlich ist und daher nur beim Ereignis durch Überwachungs-, Raumplanungs- oder andere Massnahmen behoben werden kann.

Hinsichtlich der Erdbebengefahr wird die Zone durch die nationale Erdbebengefährdungskarte bestimmt, die in der SIA-Norm 261 steht. Die Schutzmassnahmen werden durch das kantonale Baugesetz und dessen Vollziehungsverordnung geregelt.

- 3. Umkehrung des Nachweises** (gemäss Art. 31 Abs. 4 kRPG): Der Eigentümer des Grundstücks inkl. dessen Zufahrtsmöglichkeit kann den Nachweis erbringen, dass die Gefahr, die sein Grundstück gefährdet, durch Sicherheitsmassnahmen behoben oder infolge der günstigen Entwicklung der Gefährdung hinfällig geworden ist.
- 4. Rolle der Vorschriften** im Verhältnis zur Raumplanung  
Sobald die Gefahrenzonen rechtskräftig geworden sind, werden diese hinweisend in den Zonenutzungsplan und ins kommunale Bau- und Zonenreglement (Art. 11 und 31 kRPG) übertragen.

## Artikel II. Allgemeine Vorschriften

### 1. Hauptsächliche eigentumsrechtliche Beschränkungen und bautechnische Anforderungen

- Zonen mit erheblicher Gefährdung (rot): grundsätzlich Verbot jeglicher Baute;
- Zonen mit mittlerer Gefährdung (blau): Bau möglich aufgrund eines Gutachtens und der Vormeinung der kantonalen Behörde, welche die Schutzauflagen und –bedingungen festlegt;
- Zonen mit geringer Gefährdung (gelb) und Restgefahr (gelb-weiss): Bau möglich aufgrund der Vormeinung der kantonalen Behörde, welche die einzelnen Schutzauflagen und –bedingungen festlegt;

Für Bauten und Anlagen, deren Erstellung an einem bestimmten Ort der Zone mit erheblicher Gefahr aus spezifischen sicherheitsbedingten oder wirtschaftlichen Gründen unerlässlich ist, können Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

### 2. Rechtliche Auswirkungen

Sobald die Gefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) vom Staatsrat genehmigt worden sind, werden diese für die Behörden und Privatpersonen rechtsverbindlich. Wenn die Gemeinde aber Kenntnis einer durch den kantonalen Spezialisten validierten Gefahrenkarte, oder wenn sie eine Gefahr identifiziert hat, ist die Gemeinde (ausserhalb der Bauzone die KBK) verpflichtet, noch vor der öffentlichen Auflage der sich daraus ergebenden Gefahrenzonen diesem Rechnung zu tragen.

### 3. Auskunft an den Gesuchsteller einer Baubewilligung

Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung (ausserhalb der Bauzone die KBK) den Gesuchsteller auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich seine Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.

### 4. Kantonale Vormeinung

Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist für jedes Baugesuch, das innerhalb einer Gefahrenzone liegt, eine Vormeinung des kantonalen Spezialisten einzuholen. Für ein Bauprojekt neben einem Gewässer ist die Gemeinde (oder die KBK) verpflichtet neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr den Raumbedarf der Gewässer im Sinne von Art. 21 der Bundesverordnung über den Wasserbau einzuhalten.

## **5. Konformitätsbericht und Wohn- und Betriebsbewilligung**

Für jedes Bauwerk das innerhalb eines Gefahrengebietes erstellt worden ist, hat da Büro, das die Schutzmassnahmen für die Erlangung der Baubewilligung bestimmt und begleitet hat, ein Konformitätsbericht abzugeben. Die Gemeinde (oder die KBK) hat die sachgerechte Anwendung dieser Massnahmen zu kontrollieren. Laut Art. 59 der kantonalen Bauverordnung erteilt die Behörde aufgrund des Konformitätsberichts, zu welchem der kantonale Spezialist eine Vormeinung abgibt, die Wohn- und Betriebsbewilligung.

## **6. Kosten**

Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Ausführung der einzelnen Schutzmassnahmen und der Konformitätskontrolle gehen zu Lasten des Gesuchstellers der Baubewilligung.

## **7. Alarmplan und Sicherheitsverbesserung**

Angesichts des sich verändernden Verhaltens der Gefahrengebiete können die baulichen Schutzmassnahmen durch ein Überwachungs- und/oder Alarmdispositiv ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Spezialisten. Die Gemeinde trifft ihrerseits zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit des gefährdeten Gebiets die nötigen Vorkehrungen (Sanierung, Entwässerung der oberirdischen Gewässer, Schutzbauten, Auszonung, vorbestimmte Schutzmassnahmen, Anweisungen an die Bevölkerung, usw.).

## **8. Verstärkung der beschlossenen Massnahmen**

Bei Zu- oder Abnahme der Gefahrenstufe sind von der Gemeinde die nötigen Schritte zur Änderung der Schutzmassnahmen vorzunehmen. Sie hat auf dieselbe Weise zu verfahren falls eine nachträgliche Studie eine Änderung des genehmigten Gefahrenzonenplans vorschlagen sollte.

## **9. Ausserordentliche Massnahmen**

Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde gegebenenfalls aufgrund der Vormeinung des kantonalen Spezialisten ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der gefährdeten Zone anordnen. Die zuständige Behörde kann auch entschädigungslos die erteilten Bewilligungen zurückziehen.

## **10. Schadenfall**

Im Fall eines Schadenereignisses übernimmt die Gemeinde bzw. der Kanton nicht die Behebung der an den Grundstücken und anderen Privateinrichtungen angerichteten Schäden und die Wiederherstellung der Zufahrtswege.

## **11. Übergangsmassnahmen**

Aufgrund der Gefahrenkarten allein kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von Fall zu Fall von den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenreglemente abweichen. Hierfür stützt sie sich auf die Vormeinung des kantonalen Spezialisten. In den Teilen des Gebiets, wo die Gefahrenzonenpläne und die entsprechenden Vorschriften in Erarbeitung sind, entscheidet die zuständige Baubewilligungsbehörde über die Verträglichkeit von jedem Bau- oder Umbauprojekt eines bestehenden Bauwerks aufgrund der Vormeinung des kantonalen Spezialisten. Die zuständige Baubewilligungsbehörde entscheidet über die Einstellung des Bewilligungsverfahrens für jedes Projekt, das einer Gefährdung im Sinne der Baugesetzgebung ausgesetzt werden kann.

## Artikel III. Schneegefahr

### 1. Zone mit erheblicher Gefährdung

In der Zone, die erfahrungsgemäss einer hohen Lawinen-, Schneerutsch- und Eisabsturzgefahr ausgesetzt ist oder die voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden können dort bewilligt werden, wenn die Anzahl der bedrohten Personen und Tiere vermindert oder die Sicherheit erhöht werden kann (z.B. durch Verstärkungsmassnahmen).

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

### 2. Zone mit mittlerer Gefährdung

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

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

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

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

### 3. Zone mit geringer Gefährdung

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

### 4. Gefährdete Zufahrt

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

### 5. Eisabstürze

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

## Artikel IV. Hydrologische Gefahr

### 1. Zone mit erheblicher Gefährdung

In der Zone, die erfahrungsgemäss einer erheblichen hydrologischen Gefährdung (Überschwemmung, Erosion und Murgang) ausgesetzt ist, oder die voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über die gesamte gefährdete Zone ermöglicht der kantonalen Behörde die bedingte Freigabe der ganzen oder eines Teils der Zone für den Bau. Was die Rhone angeht, so betreffen diese Baumöglichkeiten lediglich Gefahrenperimeter mit langsamem Wasseranstieg und sofern eine spezifische Regelung sowie ein kommunaler Evakuationsplan erstellt und genehmigt worden sind.

Einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen rot eingetragen sind.

### 2. Zone mit mittlerer Gefährdung

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche oder eine Nutzungsänderung darstellt, dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Dieses umfasst die detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Aussenmauern aufzunehmenden Stossrichtungen sowie Vorschläge zu Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammeinbruch und zur Vermeidung der Risiken für die Personen ausserhalb der Gebäude.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Innerhalb dieser Zone sind in Ermangelung oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sofern das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen:

- das Bauprojekt ist so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den Stosswirkungen, der Erosion sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält.
- Gegebenenfalls werden auch Schutzmassnahmen für die Parzelle vorgeschlagen, sofern es sich um häufig genutzte Orte handelt (Zufahrten, Terrassen, Spielplätze, ...).

Einer mittleren Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen blau eingetragen sind.

Die Gemeinde erstellt Anweisungen für ihre Bewohner und errichtet ein Alarmsystem mit einem Evakuierungsplan.

### 3. Zone mit geringer Gefährdung

Innerhalb dieser Zone hat für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Mauer, Verkleinerung der Öffnungen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen, die dem Standort und der Ausrichtung der Gefahrenquelle entsprechen. Diese Schutzmassnahmen sind der kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Massnahmen sein.

Einer geringen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb eingetragen sind.

#### **4. Zone mit Restgefährdung**

Innerhalb dieser Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, die Vormeinung des kantonalen Spezialisten erforderlich.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelbweiss gestrichelt eingetragen sind.

### **Artikel V. Geologische Gefahr**

Im Bereich der geologischen Gefahren ist das Kantonsgebiet Bergstürzen, Steinschlägen, Bodenabsackungen, Rutschungen und Murgängen ausgesetzt. Die Erdbebengefahr wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

#### **1. Zone mit erheblicher Gefährdung**

In der Zone, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt ist, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten über die gesamte gefährdete Zone ermöglicht der kantonalen Behörde die bedingte Freigabe der ganzen oder eines Teils der Zone für den Bau und die Festsetzung ihrer Bedingungen.

Einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen rot eingetragen sind.

#### **2. Zone mit mittlerer Gefährdung**

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

- bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen: einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer sowie auf das Vorkommen von verschlechtertem Gestein in der Tiefe zurückzuführenden Risikos. Die zu ergreifenden Schutzmassnahmen betreffen die Fundamentsart, die Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.;
- bei Steinschlägen oder ähnlichen Phänomenen: das Intensität/Wahrscheinlichkeits-Diagramm des Phänomens betreffend die Parzelle, die kollektive oder individuelle Schutzart sowie die Berechnung der Energien und der durch die vorgeschlagenen Schutzbauten aufzunehmenden Stosswirkungen.

Innerhalb dieser Zone sind in Ermangelung oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen, sofern das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen:

- hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene:
  - a) das Gebäude ist auf einer wasserbeständigen Stahlbetonbodenplatte zu erstellen und die Verbindung zur darüber liegenden Platte ist ebenfalls aus Stahlbeton, damit ein steifer Kasten gebildet wird, zu erstellen;
  - b) das gefasste Oberflächen- (Dächer, asphaltierte Zufahrtstrassen, usw.) und Grundwasser (Drainage) ist mittels unverformbaren Kanalisationen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
  - c) die Aushubarbeiten sind gemäss den rechtsgültigen Sicherheitsnormen auszuführen.
- hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene ist das Bauprojekt so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude den aufgrund der berücksichtigten Szenarien berechneten dynamischen Stosswirkungen standhält.

Einer mittleren Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen blau eingetragen sind.

### **3. Zone mit geringer Gefährdung**

Innerhalb einer solchen Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

- Hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene sind die oben genannten baulichen Mindestmassnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m<sup>3</sup> gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.
- Hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen. Diese Schutzmassnahmen hängen vom Standort und von der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle ab und sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Einer geringen Gefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb eingetragen sind.

#### 4. Zone mit Restgefährdung

Innerhalb einer solchen Zone ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, die Vormeinung des kantonalen Spezialisten erforderlich.

Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 sind grundsätzlich verboten. Jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Theatersäle, Ferienlager, Heime, usw.), können nach Vormeinung des kantonalen Spezialisten Gegenstand von besonderen baulichen Schutzmassnahmen sein.

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelbweiss gestrichelt eingetragen sind.

### Artikel VI. Erdbebengefahr

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrunderklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren bewilligungspflichtigen Bauens. In Agglomerationen und empfindlichen Industriezonen wird die Gemeinde gebeten, eine spektrale seismische Mikrozonierungskarte zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III der SIA-Norm 261 sowie Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterstellt sind, gefordert.

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

\*\*\*\*\*

Sitten, den 18 Juni 2008  
[NAGE-Vorschriften\_180608]