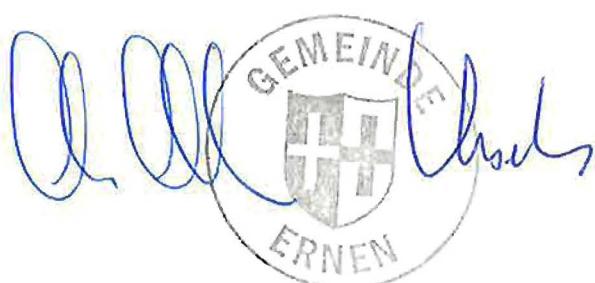


**BAU- UND ZONENREGLEMENT  
GEMEINDE ERNEN**

Synthese der Reglemente Ausserbinn, Ernen, Mühlebach, Steinhaus

[Exemplar Homologation]

Änderungen farbig markiert



Vom Staatsrate genehmigt  
In der Sitzung vom 27. Aug. 2014  
Siegelgebühr: Fr. .... 150 ...

Bestätigt:  
Der Staatskanzler:



# Inhaltsverzeichnis

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich .....	1
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen .....	1
Art. 3 Vollzug .....	1
Art. 4 Verantwortung .....	1
<b>2.1 PLANUNGSMITTEL .....</b>	<b>2</b>
Art. 5 Reglemente und Pläne .....	2
Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft .....	2
Art. 7 Zonennutzungs- und Nutzungsplan .....	2
Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr .....	3
Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung .....	3
Art. 10 Fuss- und Wanderwege .....	3
Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung .....	3
Art. 12 Quartierplan .....	3
Art. 13 Baulinienplan .....	4
<b>2.2 BAUGEBIET UND ERSCHLIESUNG .....</b>	<b>4</b>
Art. 14 Siedlungsgebiet .....	4
Art. 15 Baugebiet .....	5
Art. 16 Baulanderschliessung .....	5
Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung .....	5
Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet .....	6
<b>2.3 STRASSEN, BAULINIEN UND PARKIERUNG .....</b>	<b>7</b>
Art. 19 Baulinien, Begriff .....	7
Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien .....	7
Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile .....	7
Art. 22 Rechtskraft .....	7
Art. 23 Fehlen der Baulinie .....	8
Art. 24 Parkierung .....	8
Art. 25 Ausfahrten .....	8
Art. 26 Garagenvorplätze .....	9
Art. 27 Privatstrassen und -wege .....	9
<b>3.1 ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
Art. 28 Schutz des Ortsbildes .....	10
Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen .....	10
Art. 30 Schützenswerte Bauten .....	10
Art. 30bis Perimeter Freihaltezone Stallneubauten .....	11
Art. 31 Aussichtsschutz .....	12
Art. 32 Schutz von Wasserläufen .....	12
Art. 32bis Gewässerraum .....	12
Art. 33 Schutz des Waldrandes .....	12
Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten .....	12
Art. 35 Baumaterialien .....	13
Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten, Vordächer .....	14
Art. 37 Wintergärten .....	14
Art. 38 Kniestockgestaltung .....	14
Art. 39 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren .....	14
Art. 40 Umgebungsgestaltung .....	15
Art. 41 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen .....	15
<b>3.2 BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>16</b>
Art. 42 Grenzabstand .....	16
Art. 43 Gebäudeabstand .....	16
Art. 44 Näherbaurecht .....	16
Art. 45 Grenzbaurecht .....	17
Art. 46 Baulinien .....	17
Art. 47 Gebäudeabstange .....	17
Art. 48 Gewachsener Boden .....	17
Art. 49 Gebäudehöhe .....	17
Art. 50 Fassadenhöhe .....	18
Art. 51 Höhenlage der Gebäude .....	18
Art. 52 Geschosszahl .....	18
Art. 53 Tiefbauten .....	18
Art. 54 Nebengebäude .....	18
Art. 55 Ausnützungsziffer .....	19
Art. 56 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung .....	20

<b>3.3 SICHERHEITSVORSCHRIFTEN</b>	21
Art. 57 Sicherheit und Festigkeit	21
Art. 58 Unterhalt	21
Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten	21
Art. 60 Benutzung öffentlichen Grundes	21
Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz	22
Art. 62 Brandmauern	22
Art. 63 Dachwasser und Schneefänger	22
Art. 64 Schneeräumung	22
<b>3.4 GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN</b>	23
Art. 65 Allgemeine Anforderungen	23
Art. 66 Immissionen	23
Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen	23
Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben	24
Art. 69 Isolation	24
Art. 70 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie	25
Art. 71 Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche	25
Art. 72 Abstellräume	25
Art. 73 Kinderspielplätze	26
Art. 74 Sanitäre Einrichtungen	26
Art. 75 Lüftungsanlagen	26
Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz	26
<b>4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	27
Art. 77 Baubewilligungsverfahren	27
Art. 78 Mindestgrundfläche	27
<b>5.1 GEMEINSAME VORSCHRIFTEN</b>	28
Art. 79 Zoneneinteilung	28
<b>5.2 ZONENORDNUNG</b>	29
Art. 80 Dorfzone D	29
Art. 81 Dorfzone Aragon	30
Art. 82 Dorferweiterungszone DE	30
Art. 83 Wohnzone W3	31
Art. 84 Wohnzone W3 UG	31
Art. 85 Wohn- und Ferienhauszone W2	32
Art. 86 Zone für touristische Bauten und Anlagen	32
Art. 87 Gewerbezone	33
Art. 88 Sport- und Erholungszone Sp+E	33
Art. 89 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA	34
Art. 90 Hausgärten	34
Art. 91 Schutzzone Kirche / Freihaltezone S	34
Art. 92 Landwirtschaftszone	34
Art. 93 Geschützte Landwirtschaftszone	35
Art. 94 Zone ohne Nutzungszuordnung	35
Art. 95 Zone für Skisport	36
Art. 96 Perimeter Kiesentnahme/Kiesaufbereitungszone	36
Art. 97 Quellschutzzonen	37
Art. 98 Archäologische Zonen	37
Art. 99 Landschaftsschutzzonen	38
Art. 100 Naturschutzzonen	38
Art. 101 Ufer-, Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen	38
Art. 102 Deponiezone	39
Art. 103 Zone für Kompostierung / Kompostplatz	39
<b>5.3 ZONEN MIT RICHTPLANCHARAKTER</b>	40
Art. 104 Verkehrsanlagen VA	40
Art. 105 Wald- und Forstgebiete WD	40
Art. 106 Gefahrenzonen	40
<b>5.4 BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR GESAMTÜBERBAUUNGEN UND FÜR BAULANDUMLEGUNGEN</b>	44
Art. 107 Gesamtüberbauung	44
Art. 108 Baulandumlegung	44
Art. 109 Grenzregulierung	45
<b>6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>	45
Art. 110 Ausnahmebewilligungen	45
Art. 111 Altrechtliche Bauten	45
Art. 112 Gebühren	46

Art. 113 Bussen .....	46
Art. 114 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes.....	46
Art. 115 Übergangsrecht.....	46
Art. 116 Inkrafttreten .....	46

## **1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Zweck und Geltungsbereich**

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten.

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

### **Art. 2 Gesetzliche Grundlagen**

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

### **Art. 3 Vollzug**

Der Vollzug des Baureglements und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligung.

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

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

### **Art. 4 Verantwortung**

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

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

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

## **2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE**

### **2.1 Planungsmittel**

#### **Art. 5 Reglemente und Pläne**

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

- Bericht der Ortsplanung
- Pläne
  - . Richtplan der Besiedlung und Landschaft
  - . Zonennutzungsplan und Nutzungsplan
  - . Verkehrsrichtplan
  - . Quartierplan
  - . Strassen- und Baulinienpläne
  - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
  - . Übersichtsplan über den Stand der Erschließung
  - . Überbauungsstand
- Reglemente
  - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
  - . Kanalisationsreglement
  - . Kehrichtreglement
  - . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz

#### **Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft**

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Entscheide und Planungsarbeiten. Er legt in den Grundzügen Art und Ausmass der Nutzung des Bodens fest. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 20-25 Jahre und wird je nach Entwicklung den veränderten Verhältnissen angepasst. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- Angaben über Schutzzonen der Landschaft in der Siedlung
- Angaben über die land- und forstwirtschaftliche Eignung
- für eine Bebauung vorgesehene Fläche nach Art ihrer Nutzung
- wichtigste Verkehrsanlagen
- Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Entwicklungsetappen des Siedlungsgebietes

Der Richtplan bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

#### **Art. 7 Zonennutzungs- und Nutzungsplan**

Der Zonennutzungs- und Nutzungsplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Landwirtschaftszonen, Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete sowie indikativ die Gefahrenzonen. Er bildet einen

integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Baureglementes und wird somit mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt auf der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

#### **Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr**

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

#### **Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung**

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

#### **Art. 10 Fuss- und Wanderwege**

- a. Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:
  - die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
  - die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.
- b. Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch den Staatsrat.
- c. Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.
- d. Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

#### **Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung**

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

#### **Art. 12 Quartierplan**

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

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

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

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

### **Art. 13 Baulinienplan**

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

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

## **2.2 Baugebiet und Erschliessung**

### **Art. 14 Siedlungsgebiet**

Der Richtplan legt neben anderen Bodennutzungen das Siedlungsgebiet fest.

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das sich zur Bebauung eignet und bereits weitgehend überbaut ist oder in absehbarer Zeit, längstens aber innert 10-15 Jahren seit Erlass der Zonenordnung für die geordnete Bebauung benötigt wird und im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und der kantonalen Ausführungsgesetzgebung erschlossen wird.

Neue Bauzonen können nur ausgeschieden werden, wenn die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

Die Bezeichnung des Siedlungsgebietes stellt eine generelle Zielsetzung dar und bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Bodeneigentümer vorläufig keinen Bebauungsanspruch.

## **Art. 15 Baugebiet**

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

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

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

## **Art. 16 Baulanderschliessung**

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

- nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt;
- die Stromzufuhr sichergestellt und verkabelt ist.
- Bauzonen können nur erschlossen werden, wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten werden.

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

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

## **Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung**

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- **Basiserschliessung**  
Die Basiserschliessung ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrasse, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für die Kanalisation erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

- **Detailerschliessung**

Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann der Gemeinderat auf eigene Kosten einen Detailerschliessungsplan erstellen lassen. Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

### **Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet**

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

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

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

## **2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung**

### **Art. 19 Baulinien, Begriff**

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

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

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

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

### **Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien**

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

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

### **Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile**

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

### **Art. 22 Rechtskraft**

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des Strassengesetzes vom 2.10.1991 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

## **Art. 23 Fehlen der Baulinie**

Solange an einer Strasse oder an einem Weg kein Baulinienplan besteht, gelten folgende Bestimmungen:

Bei Neu- oder Anbauten ist zwischen der Strassenachse und der Baute ein Abstand von 6 m einzuhalten. Der Abstand vom öffentlichen Grund oder vom Strassenrand muss jedoch mindestens 3 m betragen.

## **Art. 24 Parkierung**

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

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

- pro Wohnung
- pro vier Betten eines Beherbergungsbetriebes
- pro 10 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder je 4 Plätze eines Gastraumes von Restaurantsbetrieben und dergleichen
- pro 25 - 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

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

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

Grundsätzlich ist jeder Bauherr für seinen Parkplatz selber besorgt. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz wird vom Gemeinderat bestimmt.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und die geltenden VSS-Normen.

## **Art. 25 Ausfahrten**

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

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

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes, insbesondere Art. 189 (Oberflächenentwässerung) und Art. 214 (Strassenanschlüsse), die geltenden VSS-Normen und die Signalisationsverordnung.

#### **Art. 26 Garagenvorplätze**

Garagen mit Ausfahrt gegen die Haupt- und Erschliessungsstrassen müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. In der Regel gilt diese Bestimmung auch in der Dorfzone.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und die geltenden VSS-Normen.

#### **Art. 27 Privatstrassen und -wege**

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

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

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

Ein eventueller Anschluss von Privatstrassen und Privatzufahrten an das kantonale Strassennetz muss den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes, insbesondere Art. 189 (Oberflächenentwässerung) und Art. 214 (Strassenanschlüsse), den geltenden VSS-Normen und der Signalisationsverordnung genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

### **3. BAUORDNUNGWESEN**

#### **3.1 Orts- und Landschaftsschutz**

##### **Art. 28 Schutz des Ortsbildes**

In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.

Neubauten sind so zu erstellen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

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

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

##### **Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen**

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

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

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

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

##### **Art. 30 Schützenswerte Bauten**

Das Amt für Denkmalpflege hat auf einem eigenen Siedlungsplan, der integrierender Bestandteil des Bau- und Zonenreglementes bildet, die schützens- und erhaltenswerten Bauten wie folgt bezeichnet:

###### **a. Geschützte Baudenkmäler**

Auf Gebiet Emen stehen folgende Bauten unter Denkmalschutz:

Tellenhaus	(09.05.1927 und 28.08.1985)
Zendenrathaus	(02.08.1945)
Pfarrkirche	(06.02.1945)
Galgen	(17.10.1979)
Haus Sigristen-Jost	(02.09.1987)
Haus Heilig-Briw	(26.02.1992)
Kaplaneihaus	(13.04.2005)

Auf Gebiet Steinhaus steht folgende Baute unter Denkmalschutz:

Kapelle Hl. Familie (28.03.1984)

Auf Gebiet Mühlebach steht folgende Baute unter Denkmalschutz:  
Kapelle Hl. Familie (16.03.1988)

Vor jedem Eingriff am geschützten Baudenkmal oder seiner Umgebung inkl. Umgebungsarbeiten, welche die Erscheinung oder den Charakter des Denkmals verändern, ist die Bewilligung des Amtes für Denkmalpflege einzuholen.

b. Geschützte Kulturdenkmäler

Diese Bauten (vgl. Plan „schützenswerte Kulturdenkmäler“, rot gefärbte Objekte) stehen aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften als Einzelobjekt unter kantonalem und/oder eidgenössischem Denkmalschutz. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw.. Alle Arbeiten sind nach den Vorgaben der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

c. Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Objekte von kommunaler Bedeutung)

Bei diesen Gebäuden (Gesamtform wichtig für das Ortsbild, vgl. Plan "schützenswerte Kulturdenkmäler", gelb gefärbte Objekte) 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 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. 30bis Perimeter Freihaltezone Stallneubauten**

Innerhalb des Perimeters Freihaltezone Stallneubauten ist, aus Gründen des Ortsbildschutzes, der Neubau von grösseren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden nicht gestattet. Traditionelle landwirtschaftliche Nutzbauten dürfen, entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen von Bund und Kanton (Raumplanungsgesetz, Baugesetz) unterhalten, erneuert und umgenutzt werden.

### **Art. 31 Aussichtsschutz**

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

### **Art. 32 Schutz von Wasserläufen**

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. der Dienststelle für Straßen- und Flussbau überdeckt oder umgeleitet werden.

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

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

### **Art. 32bis Gewässerraum**

Die Bestimmungsart sowie die (indikative) Festlegung des Gewässerraums im Zonennutzungsplan unterliegen den einschlägigen Gesetzgebungen und Verfahren.

Der Gewässerraum wird gemäss Art. 41a ff. der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) bestimmt. Für die Bodennutzung innerhalb des Gewässerraums gelten die Einschränkungen der Bundesgesetzgebung. Die Übergangsbestimmungen der GSchV haben Gültigkeit, bis ein rechtskräftiger Genehmigungsentscheid des Staatsrats zum Gewässerraum, der im Rahmen eines formellen Genehmigungsverfahrens gefällt wird, vorliegt. Nach Abschluss des formellen Verfahrens wird der Gewässerraum indikativ auf den Zonennutzungsplan übertragen.

### **Art. 33 Schutz des Waldrandes**

Grundsätzlich dürfen in einer Horizontaldistanz von 10 m von einer Waldung keine Bauten erstellt werden. Weitere feuer- sowie forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Für Uferbestockungen, welche Wald im Sinne des Gesetzes sind, gelten die gleichen Auflagen.

### **Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten**

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

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

### **Art. 35 Baumaterialien**

Für die **Bedachung** des *Hauptdachs* sind dunkle Schieferplatten, schieferähnliche Materialien, dunkle Dachziegel oder Holzschindeln zu verwenden, für die Nebendächer (Eingänge usw.) sind grundsätzlich die gleichen Materialien zu verwenden. Für landwirtschaftliche Gebäude, insbesondere ausserhalb der Bauzone, können andere dunkle Baumaterialien (braun, grau, schwarz) bewilligt werden.

Die **Fassadenmaterialien** sollten denen der umgebenden Gebäude entsprechen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Fassaden eine genügend grosse Holzfläche aufweisen (in der Regel min. 2/3 der gesamten Fassadenfläche). Balkone gelten nicht als Fassadenfläche.

Neubauten können in einem Brauntönen gestrichen sein (Holzwerk), ein Farbmuster muss vorgelegt werden. Bauten in Lärchenholz sollten möglichst natur belassen, Mauerteile müssen weiß bis grau sein. Dachrinnen und Dachwasserabfallrohre dürfen nicht in Kunststoff erstellt werden.

Die **Fensteröffnungen** von neuen Wohnbauten, mit Ausnahme jener Gebiete mit Quartierplanpflicht, müssen denjenigen der umliegenden Gebäude in Form und Grösse angepasst sein.

Alle **Fensteröffnungen** von Wohnbauten sind in der Regel mit Seiten- bzw. Mittelpfosten zu versehen. Werden zwei oder mehrere Fenster in einer Reihe angeordnet, ist zwischen jeder Öffnung ein senkrechter Pfosten einzubauen. Die Fenster sind mit 1 vertikalen und 2 horizontalen Sprossen zu versehen; in der Dorfzone müssen die Sprossen aufgesetzt werden, in den Mauerteilen und Aussentreppen kann auf Sprossen verzichtet werden.

In den **Fassaden** bestehender Altbauten sind neue Fensteröffnungen gestattet. Sie sind der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzupassen. Dasselbe gilt auch für Türen.

Die **Fensteröffnungen** von historischen Wohnbauten haben sich beim Ersatz bestehender Fenster oder beim allfälligen Ausbruch neuer Öffnungen am historischen Bestand zu orientieren. Sie sind in der Regel zweiflügig auszubilden und mit zwei rahmenbündigen Quersprossen zu gliedern (keine aufgesetzten Schraub- oder Clip-Sprossen, Sprossen bündig mit Glasscheibe). Werden zwei oder mehrere Fenster in einer Reihe angeordnet, ist zwischen jeder Öffnung ein senkrechter Pfosten einzubauen.

Balkonverglasungen werden in der Regel nicht bewilligt.

### **Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten, Vordächer**

Dachform für das Hauptdach ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20° bis 25° bzw. 35% - 45%.

Dachaufbauten wie Liftaufbauten und ähnliches sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind verboten.

Dachfenster sind erlaubt, sofern diese bescheidene Dimensionen aufweisen (maximale Lichtweite in der Dorfzone: 70 x 100 cm). Lukarnen sind gestattet; ihre Gesamtlänge darf jedoch 20% der darunter liegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Lukarne bis zum Gebäuderand muss 20% der Gesamtlänge der entsprechenden Gebäudeseite, mindestens aber 2.0 m betragen.

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

### **Art. 37 Wintergärten**

Wintergärten werden in der Dorfzone Ernen und Mühlebach (Ortsbilder von nationaler Bedeutung) nicht bewilligt; in den anderen Dorf- und Wohnzonen können sie bewilligt werden, sofern es sich nicht um schützens- und erhaltenswerte Bauten handelt und eine gute Integration in die jeweilige Gebäudestruktur und das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

### **Art. 38 Kniestockgestaltung**

Bei Bauten, welche die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden bis OK Fußpfette gemessen 1.00 m nicht überschreiten.

### **Art. 39 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren**

Aussen- und insbesondere Hochantennen, sowie Satellitenempfangsanlagen sind in der Regel nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig und auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind unzulässig.

In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche, äußerlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten. Zum Schutz des Ortsbildes werden in der Dorfzone Antennen an Hauptfassaden nicht bewilligt; sie sind nur an den Traufseiten unterhalb der Dachsilhouette, der Baute diskret untergeordnet, gestattet. Der Standort ist vorgängig mit dem Gemeinderat abzuklären.

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

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

Das Genehmigungsverfahren für Solaranlagen richtet nach Artikel 18a, Raumplanungsgesetz. In Bau- und Landwirtschaftszonen bedürfen genügend auf Dächern angepasste Anlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Absatz 1 RPG, sie sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler und nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

In der Dorfzone, insbesondere innerhalb des Perimeters geschützter Dachlandschaft und auf geschützten Baudenkmälern, sind Solaranlagen in der Regel nicht gestattet; in begründeten Fällen kann der Gemeinderat, im Einverständnis mit der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie, Ausnahmebewilligungen unter bestimmten Auflagen erteilen.

#### **Art. 40 Umgebungsgestaltung**

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

#### **Art. 41 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

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

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

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

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Sichtmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhen-vorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist. Vorbehalten bleiben Artikel 166-170 des kantonalen Strassengesetzes.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 2 m übersteigen, sind mit Naturstein zu verkleiden oder mit Lebhägen zu bepflanzen.

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

## **3.2 Begriffserläuterungen**

### **Art. 42 Grenzabstand**

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

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet.
- Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 Firsthöhe und eine Grundfläche von weniger als 10 m<sup>2</sup> aufweisen.
- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 207 Strassengesetz StG. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 202 (StrG).
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen Boden nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

### **Art. 43 Gebäudeabstand**

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

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

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

### **Art. 44 Näherbaurecht**

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

## **Art. 45 Grenzbaurecht**

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

## **Art. 46 Baulinien**

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

## **Art. 47 Gebäudelänge**

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

Die maximal zulässige Gebäudelänge für die einzelnen Nutzungszonen ist im Zonenschema festgelegt. Wird die zulässige Gebäudelänge überschritten, so muss die Fassade im Minimum um 1/2 der Mehrlänge gestaffelt werden.

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

## **Art. 48 Gewachsener Boden**

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

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

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

## **Art. 49 Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Höhe des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Oberkante der First für Satteldächer und bis auf die Oberkante Brüstung für Flachdächer oder Dächer mit niedrigem Gefälle (vgl. Abb. 2, Anhang). Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Abgrabungen für Garageneinfahrten werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

## **Art. 50 Fassadenhöhe**

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

## **Art. 51 Höhenlage der Gebäude**

Der Fußboden des Erdgeschosses darf im Normalfall entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

Kommt am Hang der Fußboden des Erdgeschosses längs der Gebäudeaussenseite höher als 2.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

## **Art. 52 Geschosszahl**

(vgl. Abb. 3, Anhang)

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

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

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

## **Art. 53 Tiefbauten**

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

## **Art. 54 Nebengebäude**

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

## **Art. 55 Ausnützungsziffer**

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

### **a) Anrechenbare Bruttogeschoßfläche**

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

Nicht berücksichtigt werden:

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

Als Bruttogeschoßfläche zählen in jedem Fall:

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

### **b) Ermittlung der anrechenbaren Landfläche**

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

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:

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

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

## **Art. 56 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung**

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer bis zu 20 % der vom Gemeinwesen beanspruchten Grundstückfläche als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden. Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnützungszuschlag von 0.1 gewähren.

Aufgrund des Energiegesetzes betreffend die Förderung des Minergie-Standards, gewährt die Gemeinde für Bauten, die diesen Standard erfüllen, einen zusätzlichen Bonus von 15 Prozent, jedoch maximal 0.15 auf die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Ausnützungsziffer.

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

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

### **3.3 Sicherheitsvorschriften**

#### **Art. 57 Sicherheit und Festigkeit**

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

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

#### **Art. 58 Unterhalt**

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

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

#### **Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten**

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

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

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

Lärmerzeugende Bauarbeiten während der allgemein üblichen Ruhezeit der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengarbeiten sind bewilligungspflichtig.

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

#### **Art. 60 Benutzung öffentlichen Grundes**

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

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

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

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

#### **Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz**

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

#### **Art. 62 Brandmauern**

Brandmauern müssen erstellt werden:

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

#### **Art. 63 Dachwasser und Schneefänger**

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in das Bewässerungsnetz abzugeben. Ist die Abgabe des Sickerwassers in die Bewässerungsgräben nicht möglich, ist eine Sickergrube zu erstellen. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten auf öffentlichen Grund ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern, ausgenommen kulturhistorische Gebäude sowie auf privatem Grund. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten, die innert einer Frist von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglementes den Bestimmungen anzupassen sind.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

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

#### **Art. 64 Schneeräumung**

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

### **3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften**

#### **Art. 65 Allgemeine Anforderungen**

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

#### **Art. 66 Immissionen**

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

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

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen.

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

#### **Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen**

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszenen nach Art. 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelten gemäss LSV Art. 43 folgende Empfindlichkeitsstufen:

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

## **Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben**

- a. Misthöfe und Jauchegruben müssen durch geeignete bauliche Massnahmen un-durchlässig gemacht werden. Neue und bestehende Anlagen müssen mit einer un-durchlässigen Mauer auf ihrer ganzen Höhe umgeben werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet sein.
- b. Über eine eventuelle Aufhebung solch bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c. Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Diese setzt auch die einzuhalgenden Abstände fest.
- d. Das Ableiten von Jauche, Mistwasser und Silosäften bzw. von Abwässern jeglicher Art aus landwirtschaftlichen Betrieben auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

## **Art. 69 Isolation**

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Temperatureinflüsse fachgerecht isoliert werden - gemäss SIA 181 und SIA 380/1.

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

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

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

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

## **Art. 70 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie**

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen, insbesondere Fassadenrenovationen, vorgenommen werden, sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind und bei historischen Bauten das äussere Erscheinungsbild nicht auf Kosten ihrer Identität verändert wird. Im Übrigen sind das kantonale Energiegesetz vom 15. Januar 2004 und die Energieverordnung vom 9. Februar 2011 sinngemäss anwendbar.

Gestützt auf Art. 9 des Energiegesetzes vom 26. Juni 1998 mit Änderungen von 2013, betreffend die Erzeugung erneuerbarer Energien und die Energieeffizienz, wird bei beheizten Gebäuden, welche mindestens den Minergie-, MuKEn-Standard<sup>4</sup> oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, die Überschreitung von max. 20 cm für die Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei den Baulinien nicht mitgezählt.

Die aktive und passive Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Das Genehmigungsverfahren für Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen richtet nach Artikel 18a, Raumplanungsgesetz. (vgl. Art.39).

## **Art. 71 Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche**

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

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

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

## **Art. 72 Abstellräume**

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

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

### **Art. 73 Kinderspielplätze**

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ausreichend Kinderspielplätze an sonniger und windgeschützter Lage abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung ausmachen. Spielplätze dürfen nicht gleichzeitig andern Zwecken dienen.

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst in einer Anlage zusammenzufassen.

### **Art. 74 Sanitäre Einrichtungen**

Für jede Wohnung sind eigene sanitäre Anlagen zu erstellen (Toiletten, Badezimmer).

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

### **Art. 75 Lüftungsanlagen**

Wirtschaften, Restaurants, Saalbauten und ähnliche Betriebe sind mit mechanischen Lüftungen einzurichten, die eine einwandfreie Lufterneuerung gewährleisten. Massgebend sind die einschlägigen Normen und Bestimmungen.

Die Abluft von grösseren Lüftungsanlagen ist in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach abzuleiten.

Ventilationsöffnungen von privaten Wohngebäuden (z.B. Küchen) dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als drei Meter über dem Boden angebracht werden.

### **Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz**

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

## **4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

### **Art. 77 Baubewilligungsverfahren**

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 08. 02. 1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 02.10.1996.

### **Art. 78 Mindestgrundfläche**

Die Grundfläche für Wohn-Neubauten muss mindestens 70.00 m<sup>2</sup> betragen. Ausnahmewilligungen (in der Dorfzone) können durch den Gemeinderat erteilt werden.

## 5. ZONENVORSCHRIFTEN

### 5.1 Gemeinsame Vorschriften

#### Art. 79 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	rostbraun
Dorfzone mit Höhenbeschränkung	DS	rostbraun/weiss
Dorfzone Aragon	DA	braun
Dorferweiterungszone	DE	hellbraun
Dorferweiterungszone mit Höhenbeschränkung	DES	hellbraun/weiss
Dorferweiterungszone mit Quartierplan	DE QP	dunkelbraun
Wohnzone W3	W3	rot
Wohnzone W3 mit ausgebautem UG	W3 UG	rosa
Wohn- und Ferienhauszone	W2	hellorange
Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplanpflicht	W2 QP	hellorange/weiss
Zone für touristische Bauten und Anlagen	TBA	hellblau
Gewerbezone	G	violett
Perimeter Kiesentnahme	PKE	Raster
Perimeter Kiesaufbereitung	KA	grau/weiss \\\
Perimeter Freihaltezone LW-Bauten	FLW	violett
Sport- und Erholungszone	Sp+E	ocker
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBöA	grau
Hausgärten	HG	hellgrün/weiss
Schutzzone Kirche / Freihaltezone	SK	dunkelgrün/weiss
Landwirtschaftszone 1	LW1	grün
Landwirtschaftszone 2	LW2	hellgrün
Geschützte Landwirtschaftszone		Raster
Schutzackerflur / Weiden / Alpen	LWSA	olivgrün
Zone für Kompostierung	ZK	Raster
Zone ohne Nutzungszuordnung	ZoNZ	Raster
Langlaufloipe	L	Doppelline
Skipiste	SP	orange umrahmt
Quellschutzzone		Raster
Landschaftsschutzzone		Raster
Naturschutzzone		Raster
Gewässerraum		Strichlinie, blau
Verkehrsanlagen	VA	gelb
Wald- und Forstgebiete (dynamisch und Waldkataster)	WD	dunkelgrün
Gefahrenzone	G1	Raster rot
Gefahrenzone	G2	Raster blau
Sackungsgebiet		Raster rot

## **5.2 Zonenordnung**

### **Art. 80 Dorfzone D**

Nutzungsart: Förderung einer zweckmässigen Sanierung des Dorfkerngebietes, Wahrung der erhaltenswerten Eigenart.

Bauweise: offen

Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe richtet sich nach jener der benachbarten traditionellen Gebäuden, jedoch max. 12.00 m

Gebäudelänge: maximal 15.00 m

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen. Storen und Fensterläden werden in der Regel nicht bewilligt.

Die Dorfzone bildet gleichzeitig den Perimeter der geschützten Dachlandschaft. Innerhalb des Perimeters der geschützten Dachlandschaft ist das Hauptdach mit dunklen Schieferplatten, schieferähnlichen Materialien, anthrazitfarbenen oder dunkelbraunen Dachziegeln oder Holzschindeln einzudecken.

Bei Neu- und Umbauten dürfen keine hygienisch unzumutbaren Verhältnisse entstehen, dies auch bei schon bestehenden Nachbargebäuden. Insbesondere sollten Ställe nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnbauten zu stehen kommen.

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

**Besondere Bestimmungen:**

- In der Dorfzone mit Höhenbeschränkung (DS) Mühlebach darf die Firsthöhe die Abgrenzung der Schutzzone nicht übersteigen (Wasserleitung).

## **Art. 81 Dorfzone Aragon**

Nutzungsart:	Fördern einer einwandfreien Überbauung, angepasst an die Quartierüberbauung Aragon.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Baumaterialien:	An die bestehenden Bauten angepasste Baumaterialien.
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 12.00 m
Grenzabstand:	Der Abstand zwischen Gebäude und Eigentumsgrenze darf 3.0 m nicht unterschreiten und muss gleichzeitig mindestens 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe betragen. Auf der Hauptwohnseite muss der Grenzabstand 70 % der Fassadenhöhe, jedoch mindestens 6.0 m betragen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

## **Art. 82 Dorferweiterungszone DE**

Nutzungsart:	Förderung einer einwandfreien Überbauung mit grösserem Bauvolumen. Es sind nur nicht störende Gewerbebetriebe in dieser Zone zulässig. Landwirtschaftliche Gebäude sind nur in Ausnahmefällen gestattet.
Bauweise:	offen
Baumaterial:	In der Dorferweiterungszone sind die traditionellen Baumaterialien zu verwenden.
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudelänge:	max. 15.00 m
Gebäudehöhe:	max. 12.00 m
Grenzabstand:	1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m. Auf der Hauptwohnseite muss der Grenzabstand 70 % der Fassadenhöhe, jedoch mindestens 6.00 m betragen

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

### **Besondere Bestimmungen:**

- In der Dorferweiterungszone mit Quartierplanpflicht "Hobacher" ist vor einer Überbauung die Ausarbeitung eines Quartierplanes erforderlich;
- Bei der Erarbeitung dieses Quartierplans müssen die zuständigen kantonalen Dienststellen kontaktiert werden;
- Bei der Geschosszahl und der Gebäudehöhe sind strikte Begrenzungen einzuhalten. Geschosszahl: 2, max. 3 Vollgeschosse; Gebäudehöhe: die Gebäudehöhe darf die Wasserleitung "Wuhr" nicht übersteigen.

- In der Dorferweiterungszone mit Höhenbeschränkung (DES) Mühlebach darf die Firsthöhe die Abgrenzung der Schutzzone nicht übersteigen (Wasserleitung).

#### **Art. 83 Wohnzone W3**

Nutzungsart:	Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt, kleinere und mittlere, nicht störende Betriebe (Gewerbe, Dienstleistungen), sind gestattet.
Bauweise:	offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäude-länge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 18.00 m.
Baumaterial:	In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien verwendet werden.
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudelänge:	max. 18.00 m
Gebäudehöhe:	max. 12.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe mind. jedoch 6.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.8
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

#### **Art. 84 Wohnzone W3 UG**

Nutzungsart:	Diese Zone ist für Überbauungen mit Wohn- und Geschäftshäu-sern sowie für nicht störendes Gewerbe bestimmt.
Bauweise:	offen
Baumaterial:	In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse ab Strassenniveau
Gebäudelänge:	max. 18.00 m
Gebäudehöhe:	max. 15.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe, mind. jedoch 6.00 m
Ausnützung:	AZ = 0.9
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

## **Art. 85 Wohn- und Ferienhauszone W2**

Nutzungsart:	Diese Zone ist vorwiegend für Wohn- und Ferienhäuser, Gaststätten und immissionsarme Betriebe (wie Ateliers etc.) bestimmt. Fördern einer zweckmässigen Überbauung mit Einzel- oder Reihenfamilienhäusern
Bauweise:	offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäude-länge und Dachform gestaffelt
Baumaterial:	In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudelänge:	max. 12.00 m
Gebäudehöhe:	max. 9.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 6.00 m.
Ausnutzung:	AZ = 0.6
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

### **Besondere Bestimmungen:**

- In der Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplanpflicht ist vor einer Überbauung die Ausarbeitung eines Quartierplanes erforderlich.
- Bei Gesamtarealüberbauungen kann die Baubehörde über eine eventuelle Erhöhung der Geschosszahl und der Gebäudehöhe entscheiden.
- Bei Bauten am Hang kann, ab einem Gefälle von 60% oder 31° ein Höhenzuschlag von 1 m gewährt werden.

## **Art. 86 Zone für touristische Bauten und Anlagen**

Nutzungsart:	Diese Zone ist für touristische Bauten wie Ferienwohnungen, Hotels, Restaurants, Sportanlagen und evtl. immissionssfreie Betriebe usw. bestimmt.
Bauweise:	offen sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäude-länge und Dachform gestaffelt
Baumaterial:	In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudelänge:	max. 20.00 m
Gebäudehöhe:	max. 12.00 m

Firsthöhe: max. 12.00 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 6.00 m.

Ausnutzung AZ = 0.8

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

#### **Art. 87 Gewerbezone**

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

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.  
Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m.

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder gewerblichen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III/IV

#### **Art. 88 Sport- und Erholungszone Sp+E**

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

Bauweise: offen oder geschlossen

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

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

### **Art. 89 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA**

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung, Energie), die im öffentlichen Interesse liegen. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Z'Brigg sind Bauten und Anlagen für die Energie (Produktion, Transformation, Verteilung usw.) ausdrücklich gestattet.

Bauweise: offen oder geschlossen

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

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II / III

### **Art. 90 Hausgärten**

Die Zone für Hausgärten bildet ein bedeutendes Element des Siedlungsbildes von Ernen. Die Hausgärten sind in der bisherigen Form zu bewirtschaften, oberirdische Bauten sind in dieser Zone nicht gestattet.

Der Bergahorn und die Lindenbäume im Dorfbereich sind integral geschützt. Die Entfernung dieser markanten Einzelbäume ist ausdrücklich untersagt.

### **Art. 91 Schutzzone Kirche / Freihaltezone S**

Die Schutzzonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

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

In der Schutzzone Kirche (Ernen) ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im bisher üblichen Rahmen gestattet. In dieser Zone sind keine Hochbauten gestattet.

### **Art. 92 Landwirtschaftszone**

Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan, je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatischen Verhältnissen, in Flächen 1. und 2. Priorität dargestellt.

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.

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

Die Zweckänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude richtet sich nach den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen von Bund und Kanton (Raumplanungs- und Baugesetz). Grundlage ist das Hinweisinventar der Bauten ausserhalb der Bauzone.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 93 Geschützte Landwirtschaftszone**

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen mit besonders wertvoller Flora oder Fauna sowie kulturlandschaftlichen Elementen.

Die angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist zu fördern, wobei folgende Auflagen einzuhalten sind:

- Verzicht auf den Einsatz von chemischen-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und mineralischen Düngemitteln.
- Auf diesen Wiesen sind Mähnutzungen wünschbar; der letzte Aufwuchs kann als Herbstweide genutzt werden.
- Der erste Schnitt darf erst nach der Blüte bestimmter Pflanzenarten erfolgen.
- Die traditionelle Bewirtschaftung ist ausdrücklich gestattet.

In der geschützten Landwirtschaftszone Galgen Süd ist die traditionelle Nutzung, insbesondere der Ackerkulturen mit kleinen bis mittleren Bewirtschaftungsparzellen zu erhalten und die Bewirtschaftung zu fördern.

In der geschützten Landwirtschaftszone Erner Feld sind die Hochstammkulturen zu erhalten und zu fördern. Landwirtschaftliche Hochbauten sind nicht gestattet.

Die Zweckänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude innerhalb des Perimeters der geschützten Landwirtschaftszone richtet sich nach den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen von Bund und Kanton (Raumplanungs- und Baugesetz). Grundlage ist das Hinweisinventar der Bauten ausserhalb der Bauzone.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 94 Zone ohne Nutzungszuordnung**

Der Zone ohne Nutzungszuordnung wird der östliche Teil der Gewerbezone Z Brigg, das Areal der Zone für touristische Bauten und Anlagen auf dem Ernergalen, das Gebiet nördlich der Hochspannungsleitung Steinhaus und eine kleine Fläche bei der Talstation Sessellift Erner Galen AG sowie Teilparzellen am rechten Ufer des „Milibachs“ zugewiesen. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung bleibt vorbehalten, bis eine definitive Zuordnung gemäss Art 33 ff kRPG erfolgt.

## **Art. 95 Zone für Skisport**

In der Zone für Skisport wird in der Wintersaison die Skipiste / Langlaufloipe angelegt. Im Sommer kann sie landwirtschaftlich genutzt werden.

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

Betreffend technische Beschneiung der Skipisten sind die Grundsätze des Koordinationsblattes D.10 „Beschneiungsanlagen“ des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen und die entsprechenden Bewilligungsverfahren durchzuführen.

### **Langlaufloipe L**

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

Die durch das Anlegen der Loipe verursachten landwirtschaftlichen Mindererträge sind von der Trägerschaft abzugelten. Bauliche Massnahmen für den Skisport, welche die landwirtschaftliche Bewirtschaftung beeinträchtigen können, sind möglichst zu vermeiden, oder der dadurch für den Landwirt entstehende Mehraufwand ist von der Trägerschaft abzugelten.

### **Skipiste**

In dieser Zone sind Bauten und Anlagen für die Ausübung des Skisportes gestattet, namentlich Transportanlagen zur Beförderung der Skisportler, betriebsbedingte Gebäude wie Liftstationen, Kassagebäude, Unterstände für Material und Fahrzeuge usw.. Nicht gestattet sind Bauten und Anlagen, welche die temporäre Nutzung der Skipisten unmöglich machen.

Zur Sicherung einer genügend grossen Durchfahrt für Skifahrer ist der Gemeinderat berechtigt, die genaue Platzierung eines Gebäudes festzulegen.

Zum gleichen Zweck kann der Gemeinderat verlangen, dass im Gebiet der Skipisten bestehende Einfriedungen während der Wintersaison demontiert werden. In dieser Zone dürfen keine Umgebungsmauern erstellt werden.

Lärmempfindlichkeitstufe: III

## **Art. 96 Perimeter Kiesentnahme/Kiesaufbereitungszone**

Im Perimeter Kiesentnahme ist die Entnahme und Aufbereitung von Kies aus dem Bachbett des Rufbachs und der Rhone gestattet. Der Entnahme- und Aufbereitungsbereich ist räumlich gemäss Zonennutzungsplan festgelegt.

In der Kiesaufbereitungszone sind nur mobile Brecher und Sortieranlagen für die Materialaufbereitung gestattet. Fremdmaterial darf nicht zugeführt werden. Die Kiesentnahme ist auf das Sommerhalbjahr und auf die Dauer von 15 bis 20 Jahren begrenzt. Die Entnahme muss etappenweise durchgeführt werden. Zuständig für die Erteilung der Bau- und Betriebsbewilligung ist der Kanton.

Der Perimeter der Kiesentnahme sowie die damit verbundenen Tätigkeiten dürfen das Waldareal nicht tangieren.

Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

## **Art. 97 Quellschutzzonen**

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

Die Schutzzone wird unterteilt in:

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

Innerhalb der Gewässerschutzzonen, der Gewässerschutzareale und der provisorischen Gewässerschutzzonen muss der Gesuchssteller mit einer Beurteilung den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Im Allgemeinen müssen alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen mit den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz übereinstimmen (Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Gewässerschutzzonen und Grundwasserschutzarealen).

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

## **Art. 98 Archäologische Zonen**

In den archäologischen Zonen sind vor Aushubarbeiten Sondierungen und, falls diese positiv ausfallen, Ausgrabungen durchzuführen.

Die Eigentümer sind durch die Gemeinde darauf aufmerksam zu machen, dass sich ihr Bauvorhaben innerhalb einer Zone befindet, in der eventuelle archäologische Funde möglich sind. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie über alle in den Schutzgebieten vorgesehenen Arbeiten zu informieren.

Die Baugesuchsunterlagen in dieser Zone müssen vorgängig der Sektion Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie entscheidet nach Rücksprache mit dem Gemeinderat innert der gesetzlichen Auflagefrist, ob und in welchem Umfang Sondierungen bzw. Ausgrabungen angeordnet werden. Der Grundstückseigentümer hat in jedem Fall dem Amt für Archäologie rechtzeitig (in der Regel mindestens 10 Tage vor Baubeginn) den Tag und die genaue Zeit des Beginns der Erdarbeiten mitzuteilen, damit diese Stelle im Bedarfsfall eine Überprüfung vornehmen kann.

Mehrkosten aufgrund von Mehrarbeiten durch Sondierungen und Ausgrabungen gehen zu Lasten der Sektion Archäologie.

## **Art. 99 Landschaftsschutzzonen**

Die Landschaftsschutzzone dient zur Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften. Innerhalb der Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind und wenn sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Entsprechende Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft zu integrieren.

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

## **Art. 100 Naturschutzzonen**

Die Naturschutzzone umfasst Zonen, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes notwendig sind. Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, Bewässerungsanlagen und Geländeänderungen sind nur gestattet, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Der Gemeinderat kann zusätzliche Schutzverordnungen für diese Gebiete erlassen, wenn dies für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist.

## **Art. 101 Ufer-, Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen**

### **a. Ufergehölze**

Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Entfernung von Ufervegetation erfordert eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

### **b. Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen**

Als Hecken und Feldgehölze gelten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie bilden wertvolle Habitate seltener Pflanzen und Tiere und erfüllen eine wichtige Funktion in der Vernetzung von Lebensräumen. Die Gemeinde regelt den Schutz der wertvollen Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen gemäss der gültigen Gesetzgebung. Die Beseitigung der innerhalb der Bauzone gelegenen geschützten Objekte erfordert eine Bewilligung der Gemeinde. Diese konsultiert die zuständige Fachstelle, um ihren Entscheid zu begründen. Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn Ersatzpflanzungen von Bäumen der gleichen Art gesichert sind und den Eigentümern andernfalls unzumutbare Nachteile erwachsen würden. Die Beseitigung solcher Objekte ausserhalb der Bauzone erfordert eine Bewilligung der fachlich zuständigen Dienststelle.

## **Art. 102 Deponiezone**

In dieser Zone betreibt die Gemeinde eine geordnete und überwachte Deponie (Inertstoffdeponie). Auf der Deponie dürfen nur schadstoffarme Abfälle, die ohne weitere Vorbehandlung endlagerfähig sind, deponiert werden, insbesondere aussortierter Bauschutt mit weniger als fünf Gewichtsprozenten Kunststoff, Papier oder kompostierbarem Material. Betrieb und Unterhalt dieser Deponie sind in einem eigenen Betriebsreglement festgelegt.

## **Art. 103 Zone für Kompostierung / Kompostplatz**

In der Zone für Kompostierung unterhält die Gemeinde einen Kompostplatz für die Sammlung, Lagerung und Verwertung organischer Abfälle aus Feld, Küche und Garten. Annahmebedingungen, Betrieb und Unterhalt des Kompostplatzes richten sich nach den Bestimmungen des kommunalen Kehrichtreglements.

## **5.3 Zonen mit Richtplancharakter**

### **Art. 104 Verkehrsanlagen VA**

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

### **Art. 105 Wald- und Forstgebiete WD**

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

Im Bereich der Bauzone ist der homologierte Waldkataster gültig. Näher als in einer Horizontaldistanz von 10m zur Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmebewilligungen sind die kantonalen Instanzen zuständig. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

### **Art. 106 Gefahrenzonen**

#### **1. Gefahrenart und -stufe**

Perimeter mit Naturgefahren umfassen Sektoren mit geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren. Diese Perimeter sind hinweisend im Sinne von Art. 11 und 31 kRPG auf den Zonenplänen festgelegt. Unterschieden werden Sektoren mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdungsstufe, sowie indikativ diejenigen mit einer Restgefährdung (gelb-weiss) bei hydrologischen oder sehr selten bei geologischen Gefahren. Die Gefahrenstufe der Erdbebengefährdung wird aufgrund der Karte, Erdbebengefährdung der Schweiz, nach SIA-Norm 261 bestimmt. Die Schutzmassnahmen werden im kantonalen Baugesetz und in der Verordnung geregelt.

#### **2. Allgemeine Vorschriften**

1. Bei Baubewilligungsgesuchen in Gefahrenzonen weist die Gemeindeverwaltung den Gesuchsteller auf die Gefahrenstufe sowie die zu treffenden Vorkehrungen hin.
2. Die vom Staatsrat homologierten Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) sind für Gemeinde und Privatpersonen verbindlich. Gefahrenkarten, die von einem kantonalen Experten für gültig erklärt wurden, müssen auch vor der Homologation durch den Staatsrat berücksichtigt werden.
3. Gemäss kantonaler Bauverordnung ist zu jedem Baugesuch innerhalb eines Gefahrenperimeters die Vormeinung des kantonalen Experten einzuholen. Bei Bauprojekten an Gewässern muss sowohl die hydrologische Gefahr als auch der Grenzabstand zum Gewässer, nach Art. 21 Wasserbauverordnung berücksichtigt werden (vgl. Leitfaden der Dienststelle für Strassen- und Flussbau).
4. Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb eines Gefahrenperimeters ist eine Expertise über die notwendigen Schutzmassnahmen erforderlich. Die Bewilligungsbehörde erteilt die Baubewilligung auf der Grundlage dieser Expertise (Art. 59, Bauverordnung), die auch vom kantonalen Experten überprüft werden muss. Die Umsetzung der Schutzmassnahmen wird von der Gemeinde kontrolliert.

5. Sämtliche Kosten für Fachgutachten, Schutzmassnahmen und Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.
6. Bei sich verändernden instabilen Gefahrengebieten können die Schutzmassnahmen, in Absprache mit dem Kantonsgeologen, durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Von der Gemeinde sind zudem sämtliche erforderlichen Massnahmen zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit zu ergreifen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).
7. Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr nimmt die Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vor. Ebenso sind die homologierten Gefahrenkarten abzuändern, sobald neue Erkenntnisse vorliegen. Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen, wie die Evakuierung der Zone anordnen oder entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.
8. Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde keine Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen; sie übernimmt auch keine Räumungskosten innerhalb dieser Grundstücke.

### **3. Schnegefahr**

#### **Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzone)**

In diesem Perimeter besteht eine hohe Gefährdung durch Lawinen, Schneerutsche und Eisstürze. Bauten und Anlagen werden nicht bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann.

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

Die Gemeinde erstellt für sämtliche Wohnbauten in dieser Zone einen Alarm- und Evakuierungsplan.

#### **Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenzone)**

In diesem Perimeter sind Bau- und Umbauprojekte der Bauwerksklasse BWK III, gemäss SIA-Norm 261, oder der BWK II, mit bedeutender Menschenansammlung (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Andere Bauvorhaben werden von Fall zu Fall und auf Basis eines Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Das Gutachten enthält die baulichen Massnahmen, entsprechend den wahrscheinlichen Ereignisszenarien. Es unterliegt der Genehmigung durch den kantonalen Experten.

Umbauprojekte und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden werden nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl der gefährdeten Personen führen.

Für alle bestehenden Wohnbauten im Perimeter erstellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan.

## **Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefahrenzone)**

Diese Perimeter befinden sich im Auslaufgebiet von Staublawinen. Von Fall zu Fall können Schutzmassnahmen verlangt werden (verstärkte Bauten, Verkehrsbeschränkung, usw.).

### **Gefährdete Zufahrt**

Abgelegene Gebiete, die nur über längere Strecken über Gebiete mit höherem Gefährdungsgrad zugänglich sind, sind wie Gebiete mit diesem höheren Gefahrengrad zu behandeln.

### **Eisabstürze**

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

## **4. Geologische und hydrologische Gefahren**

### **Perimeter mit erheblicher Gefahr**

In diesem Perimeter mit erheblicher geologischer Gefahr (Rutschung, Bergsturz, Steinschlag, Schlammstrom, Erdbeben, usw.) oder hydrologischer Gefahr (Überschwemmung, Erosion und Murgang), wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Auf der Grundlage eines Gutachtens über den gesamten Gefahrenperimeter kann die zuständigen Behörde bestimmte Sektoren für eine Überbauung freigegeben. Die Bedingungen dieser Freigabe werden von der zuständigen kantonalen Instanz festgelegt.

### **Perimeter mit mittlerer Gefahr**

In diesem Perimeter besteht eine geologische und hydrologische Gefährdung, die jedoch durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Für jeden Neu- oder Umbau, der eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, ist dem Baubewilligungsgesuch ein Fachgutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Experten unterbreitet werden muss, schlägt die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Insbesondere:

bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Beschreibung des Untergrundes, Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer zurückzuführenden Risikos sowie zu ergreifende Schutzmassnahmen (Fundationsart, Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.);

bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Außenmauern aufzunehmenden Stoßwirkungen sowie Vorschläge zur Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammteinbruch (vgl. Leitfaden DSFB).

Innerhalb dieses Perimeters sind, in Abwesenheit oder in Ergänzung zu allgemeinen Schutzmassnahmen, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen, falls das Gutachten keine Abweichungen zulässt:

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte zu errichten, das Untergeschoss ist in Stahlbeton, der einen steifen Kasten bildet, zu erstellen;
- = alle gefassten Oberflächenwasser (Dächer, Zufahrtstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) sind mittels unverformbaren Leitungen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
- die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Bauprojekte sind so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude Stosswirkungen, Erosionen sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält (vgl. Leitfaden DSFB).

#### **Perimeter mit geringer Gefahr**

Für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, ist ein Fachgutachten erforderlich. Dieses Gutachten schlägt die zu ergreifenden Massnahmen vor:

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Die obgenannten baulichen Massnahmen für den Perimeter mit mittlerer Gefahr gelten grundsätzlich auch in dieser Zone für jedes Gebäude mit einem Volumen grösser oder gleich 700 m<sup>3</sup> gemäss SIA-Norm. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller Abweichungen von diesen Vorschriften beantragen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen beizulegen, die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle Rechnung tragen (Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw.).

#### **5. Erdbebengefahr**

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

Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260ff betreffend Erdbebensicherheit erfüllen. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen sowie für Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten beizulegen.

## **5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen**

### **Art. 107 Gesamtüberbauung**

Bei einer Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche innerhalb der rechtsgültigen Bauzone kann der Gemeinderat Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen;
- sie muss im Einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen;
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten;
- das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Bauzone darf nicht überschritten werden;

Im "übrigen Gemeindegebiet" muss die Strassenerschliessung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden.

Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Arealüberbauung fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind.

Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

Das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes.

### **Art. 108 Baulandumlegung**

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

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

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

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

## **Art. 109 Grenzregulierung**

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

Sie wird laut kant. RPG Artikel 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

## **6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Art. 110 Ausnahmebewilligungen**

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entscheidung auf das Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Kosten der Begutachtung können dem Auftragsteller überbunden werden.

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

### **Art. 111 Altrechtliche Bauten**

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte bezeichnet, die diesem Baureglement widersprechen.

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

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder projektierter Straßen ragen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Änderungen der Zweckbestimmung, innere Strukturverbesserungen und geringfügige äusserliche Veränderungen sind gestattet, wenn die notwendigen Auflagen und Bedingungen erfüllt werden und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch zugunsten der Gemeinde eingetragen werden.

Abbruchreife altrechtliche Bauten, die nicht im Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen aufgeführt sind, sind zu entfernen.

#### **Art. 112 Gebühren**

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

#### **Art. 113 Bussen**

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 100'000.– bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die durch die kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden können.

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

#### **Art. 114 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes**

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

#### **Art. 115 Übergangsrecht**

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

#### **Art. 116 Inkrafttreten**

Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung durch die Urversammlung am Tage der Anerkennung durch den Staatsrat in Kraft. Gleichzeitig werden auf diesen Zeitpunkt sämtliche bisherigen Bestimmungen, die diesem Baureglement widersprechen, namentlich das Baureglement vom 26. April 1989 aufgehoben.

So genehmigt vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 11. Oktober 2006/12. November 2007

Der Präsident:

Willy Clausen

Der Schreiber:

Stefan Clausen

So genehmigt von der Urversammlung vom 13. Dezember 2006

Der Präsident:

Willy Clausen

Der Schreiber:

Stefan Clausen

Homologiert vom Staatsrat: 17. September 2008

Änderungen genehmigt von der Urversammlung am 31. Oktober 2012

Die Präsidentin:

Christine Clausen

Der Schreiber:

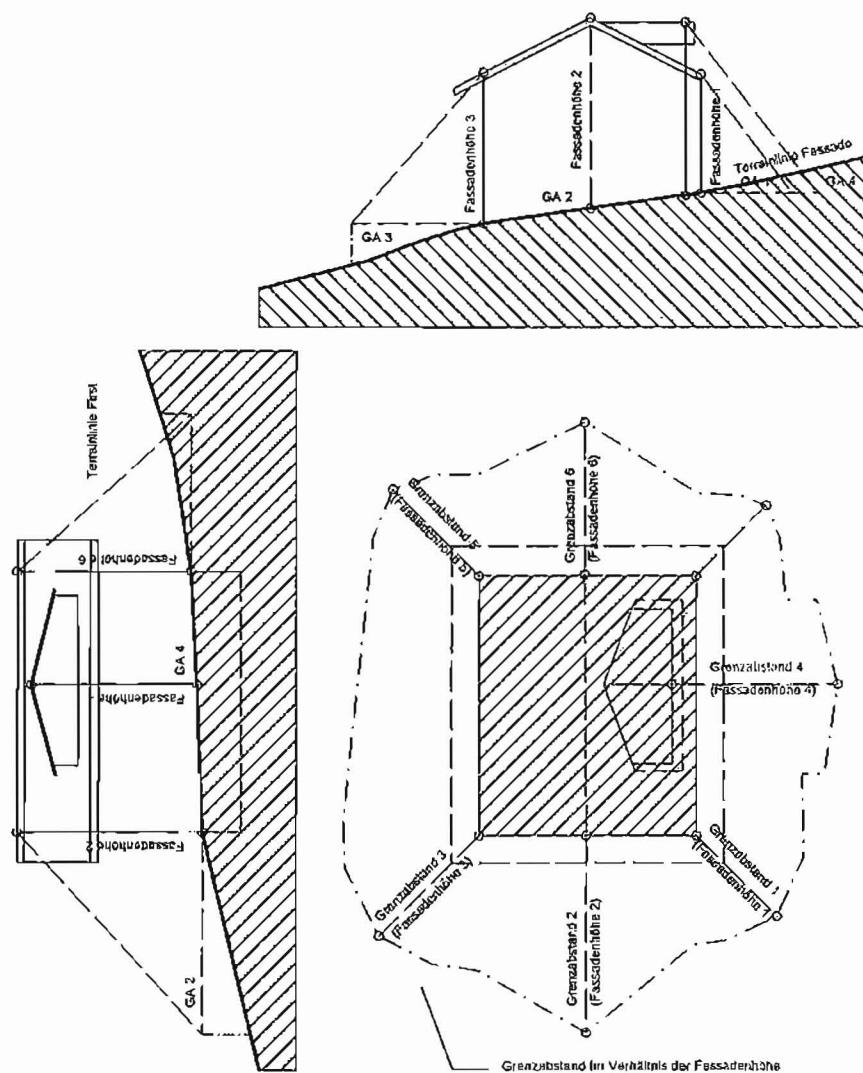
Stefan Clausen

Homologiert vom Staatsrat am

## Grenzabstand

Abb.: 1

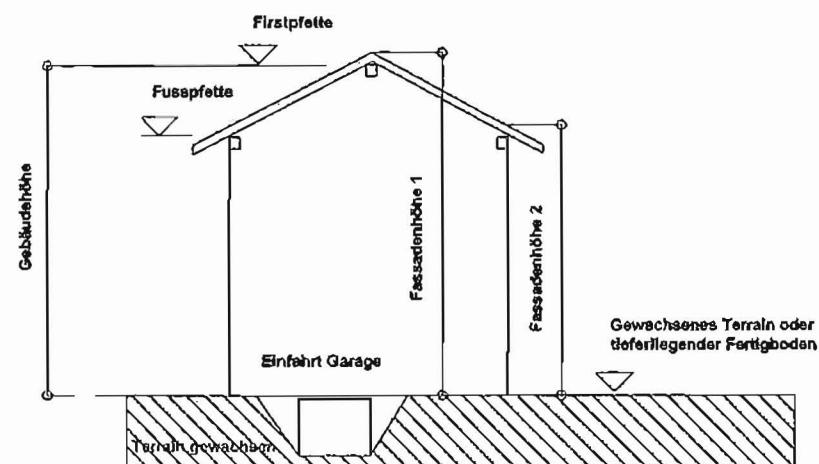
Art. 42 GBR



## Gebäudehöhe

Abb.: 2

Art. 49 GBR



## Geschosszahl

Abb.: 3

Art. 52 GBR

