

BAU- UND ZONENREGLEMENT B E L L W A L D

(Exemplar genehmigt von der Urversammlung am 1. Mai 1994)

Raumplanung und Umwelt

J. Aufderreggen, Raumplaner ETH/NDS

Bahnhofstrasse 10

3900 Brig

Brig, 7. Juni 1994

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich.....	1
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen.....	1
Art. 3 Vollzug.....	1
Art. 4 Verantwortung.....	1
2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE.....	2
2.1 Planungsmittel.....	2
Art. 5 Reglemente und Pläne.....	2
Art. 6 Zonenplan.....	2
Art. 7 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.....	4
Art. 13 Baulinienplan.....	4
2.2 Baugebiet und Erschliessung.....	4
Art. 14 Baugebiet.....	4
Art. 15 Baulanderschliessung.....	5
Art. 16 Basiserschliessung.....	5
Art. 17 Bauten auf unerschlossenem Gebiet.....	6
2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung.....	6
Art. 18 Baulinien, Begriff.....	6
Art. 19 Bauverbotszone zwischen Baulinien.....	7
Art. 20 Vorspringende Gebäudeteile.....	7
Art. 21 Rechtskraft.....	7
Art. 22 Parkierung.....	7
Art. 23 Ausfahrten.....	8
Art. 24 Garagenvorplätze.....	8
Art. 25 Privatstrassen und -wege.....	9
Art. 26 Kinderspielplätze.....	9
3. BAUORDNUNGSWESEN.....	10
3.1 Orts- und Landschaftsschutz.....	10
Art. 27 Landschaftsschutzgebiete.....	10
Art. 28 Schutz des Ortsbildes.....	10
Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen.....	10
Art. 30 Schützenswerte Bauten.....	11
Art. 31 Aussichtsschutz.....	11
Art. 32 Schutz von Wasserläufen.....	11
Art. 33 Schutz des Waldrandes.....	12
Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten.....	12
Art. 35 Baumaterialien.....	12
Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer.....	12
Art. 37 Kniestockgestaltung.....	13
Art. 38 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren..	13
Art. 39 Umgebungsgestaltung.....	13
Art. 40 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen.....	14
3.2 Begriffserläuterungen.....	15
Art. 41 Grenzabstand.....	15
Art. 42 Gebäudeabstand.....	15
Art. 43 Näherbaurecht.....	16
Art. 44 Grenzbaurecht.....	16
Art. 45 Niveaulinien.....	16
Art. 46 Baulinien.....	16
Art. 47 Gebäudelänge.....	16
Art. 48 Gewachsener Boden.....	17
Art. 49 Gebäudehöhe Geschosshöhe.....	17
Art. 50 Firstfassade Trauffassade.....	17

Art. 51 Höhenlage der Gebäude.....	17
Art. 52 Geschosszahl.....	18
Art. 53 Tiefbauten.....	18
Art. 54 Nebengebäude.....	18
Art. 55 Ausnützungsziffer.....	19
Art. 56 Zuschlag zur Ausnützungsziffer.....	20
3.3 Sicherheitsvorschriften.....	21
Art. 57 Sicherheit und Festigkeit.....	21
Art. 58 Unterhalt.....	21
Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten.....	21
Art. 60 Benützung öffentlichen Grundes.....	22
Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz.....	22
Art. 62 Brandmauern.....	22
Art. 63 Dachwasser und Schneefänger.....	23
3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften.....	24
Art. 64 Allgemeine Anforderungen.....	24
Art. 65 Immissionen.....	24
Art. 66 Lärmempfindlichkeitsstufen.....	25
Art. 67 Misthöfe und Jauchegruben.....	25
Art. 68 Isolation.....	26
Art. 69 Energiesparen / Nutzung von Alternativenenergie.....	26
Art. 70 Geschosshöhe Raumgrösse Fensterfläche.....	27
Art. 71 Abstellräume.....	27
Art. 72 Sanitäre Einrichtungen.....	27
Art. 73 Lüftungsanlagen.....	27
Art. 74 Umwelt- und Gewässerschutz.....	27
4 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....	28
Art. 75 Baubewilligungsverfahren.....	28
Art. 76 Baubewilligungspflicht.....	28
5. ZONENVORSCHRIFTEN.....	29
5.1 Gemeinsame Vorschriften.....	29
Art. 77 Zoneneinteilung.....	29
Art. 78 Etappen.....	29
5.2 Zonenordnung.....	30
Art. 79 Dorfzone D.....	30
Art. 80 Wohnzone W4.....	31
Art. 81 Wohnzone W3.....	32
Art. 82 Wohn- und Geschäftszone WG 3 U.....	33
Art. 83 Wohnzone W3 speziell.....	34
Art. 84 Wohnzone W2.....	35
Art. 85 Wohnzone W2 speziell.....	36
Art. 86 Gewerbezone.....	36
Art. 87 Sport- und Erholungszone.....	37
Art. 88 Landwirtschaftszone LW.....	37
Art. 89 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA.....	37
Art. 90 Quellschutzzonen.....	38
Art. 91 Landschaftsschutzzonen.....	38
Art. 92 Naturschutzzonen.....	39
Art. 93 Baumbestand / Ufergehölz.....	39
Art. 94 Langlaufloipe L.....	39
Art. 95 Bauentwicklungszonen.....	39
Art. 96 Zone ohne Nutzungszuordnung.....	40
Art. 97 Gefahrenzone G1/G2.....	40
Art. 98 Verkehrsanlagen VA.....	40
Art. 99 Wald- und Forstgebiete WD.....	40
5.3 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen.....	41
Art. 100 Gesamtüberbauung.....	41
Art. 101 Landumlegung.....	41
Art. 102 Grenzregulierung.....	42
6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN.....	42
Art. 103 Ausnahmbewilligungen.....	42
Art. 104 Altrechtliche Bauten.....	43

Art. 105 Gebühren.....	43
Art. 106 Bussen.....	43
Art. 107 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes.....	44
Art. 108 Übergangsrecht.....	44
Art. 109 Inkrafttreten.....	44

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 Baureglementes und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt der Erteilung der Bewilligung durch die kantonalen Instanzen.

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~~
- Reglemente
 - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
 - . Kanalisationsreglement
 - . Trinkwasserreglement
 - . Kehrrichtreglement
 - . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz
 - . Verkehrsreglement
- Pläne
 - . Zonenplan
 - . Nutzungsplan
 - . Erschliessungs- und Versorgungspläne
 - . Verkehr
 - . Wasser
 - . Kanalisation
 - . Strom
 - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
 - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

Nach Bedarf

- . Quartierpläne oder Detailnutzungspläne
- . Strassen- und Baulinienpläne

Art. 6 Zonenplan

Der Zonenplan 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 mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt bei der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 7 Nutzungsplan

Der Nutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und beinhaltet mindestens die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie weitere Zonen spezieller Nutzung.

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 und Fuss- und Wanderwege sowie die Bahnanlagen. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

Der rechtsgültige und nachgeführte Erschliessungsplan Verkehr liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung

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

Der rechtsgültige und nachgeführte Erschliessungsplan Versorgung liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

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 das Umwelt- und Raumplanungsdepartement.

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 zielstrebigem 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.

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 14 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:.

a) In Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

b) In Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert 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. 15 Baulanderschliessung

Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung gemäss Artikel 76 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 Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art 14 KRPg)

Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 21 der Bundesverordnung über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen.

(Art. 14 KRPg).

Art. 16 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung
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 zulasten der Grundeigentümer.

Art. 17 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. 18 Baulinien, Begriff

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

- Fakultative Baulinien dürfen von Gebäude 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.

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

Art. 19 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 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 Landerwerb 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. 20 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 Fahrbahnboden angebracht sein.

Art. 21 Rechtskraft

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des Strassengesetzes vom 3.9.1965 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 22 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 Nachbarparzelle erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzt. 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 drei Betten eines Beherbergungsbetriebes
- pro 4 Sitzplätze einer Gaststätte
- pro 40 m² Bruttogeschossfläche für Büros und Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung

Dieser Artikel hat Geltung soweit der öffentliche Verkehr gestattet ist.

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

Grundsätzlich muss für jedes Motorfahrzeug ein Abstellplatz auf privatem Boden nachgewiesen werden. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von privaten Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer jährlichen Parkgebühr von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Höhe der Gebühr wird in der Parkgebührenordnung festgelegt. Es besteht kein Anspruch auf einen zugewiesenen Abstellplatz.

Vorbehalten bleiben die Art. 215 ff. des kantonalen Strassengesetzes vom 2. 10. 1991.

Art. 23 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 10% nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 24 Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse mit starkem Gefälle kann diese Distanz auf 4.50 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 25 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.

Art. 26 Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern mit 5 oder mehr Wohnungen sind Kinderspielplätze geschützt vor dem Strassenverkehr, auf privatem Boden anzulegen. In der Regel soll ihre Grundfläche mindestens 10% der gesamten Wohnfläche betragen. Sie dürfen nicht gleichzeitig einem anderen Zwecke dienen.

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

Art. 27 Landschaftsschutzgebiete

Die Landschaftsschutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässeruferräumen, zur Gliederung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können. Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

Art. 28 Schutz des Ortsbildes

- a) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
- b) Neubauten sind so zu erstellen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- c) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
- d) Neubauten (ausgenommen Lärchenholz) müssen dunkel gestrichen werden (Holz).

Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen. Der Gemeinderat kann diesbezüglich eine Stellungnahme der kantonalen Heimatschutzkommission (KHK) anfordern.

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

Bei den vom Amt für Denkmalpflege als erhaltenswürdig bezeichneten Bauten ist bei Baugesuchen die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne Zustimmung der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

Der Gemeinderat erstellt unter Beizug von Fachleuten und in Zusammenarbeit mit der KHK ein Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen. Er kann für diese und für Bauten in ihrer Nachbarschaft Gestaltungsvorschriften erlassen. Das Inventar und die Gestaltungsvorschriften werden der Urversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Für bauliche Veränderungen ist eine sorgfältige massstäbliche Eingliederung und eine Anpassung in Material und Farbe erforderlich.

Innere Umbauten dürfen vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinn nicht beeinträchtigen. Für die im Inventar aufgeführten schützenswerten Bauten ist ein genügender Gebäudeunterhalt durch den Gebäudeeigentümer sicherzustellen. Dieser kann durch den Gemeinderat oder durch die KHK zwingend angeordnet werden.

Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

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

Das Eindolen, die Korrektur 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.

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. des kantonalen Wasserwirtschaftsamtes überdeckt oder umgeleitet werden.

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

Art. 33 Schutz des Waldrandes

Näher als in einer Horizontaldistanz von 10 m von einer Waldung dürfen keine Bauten erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

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

Im allgemeinen sind die ortsüblichen Baumaterialien anzuwenden. Der Sockel der Gebäude kann aus Stein gebaut werden. Der Rest der Bauten ist aus Holz zu erstellen oder mindestens sind die Fassaden mit Holz zu verkleiden.

Die Fassaden müssen, sofern dies der Zweckbestimmung des Gebäudes nicht widerspricht, eine genügend grosse Holzfläche aufweisen. Der Anteil an Holz oder holzverkleideten Flächen ist bei den einzelnen Zonenvorschriften festgehalten. Balkone gelten nicht als Fassadenelemente.

Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachform ist in der Regel das übliche Walliserdach, mit einer Dachneigung von 37% bis 42%.

Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Mansardenfenster sind erlaubt. Die totale Länge aller Fenster darf jedoch 15% der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten.

Von der Schnittlinie der Front- und Rückfassade mit der Dachhaut bis zur Mansarde muss ein Abstand von mindestens 20% oder mindestens 2.00 m der Totallänge der Seitenfassade eingehalten werden. Die Ausbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Dach gedeckt werden. Das Dach der Dachaufbauten muss gleich wie das Hauptdach eine Dachneigung von 37 % bis 42 % aufweisen.

Für die Bedachung sind Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in schwarzer Farbe zu verwenden.

Das Vordach darf bei Minimalabständen auf der gesamten Fassadenlänge 1 m nicht überschreiten; über Balkone kann es bis 1.50 m Breite betragen.

Dachfenster bis zu einer Grösse von 0.65 m x 0.80 m sind gestattet.

Art. 37 Kniestockgestaltung

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

Art. 38 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren

Aussen- und insbesondere Hochantennen sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind unzulässig.

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche, äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten.

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.

Satelitenempfangsanlagen sind in der Regel als Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Der Standort der Empfangsanlage wird unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses und der technischen Erfordernisse durch den Gemeinderat festgelegt. Die Farbgebung der Anlage hat sich dem Gebäude und Quartier anzupassen.

Standort, Farbgebung und Grösse von Sonnenkollektoren richtet sich nach den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses.

Art. 39 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 und Einzäunung. Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen.

Art. 40 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 beeinträchtigen.

Dauerhafte Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

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

Einfriedungen in der Bauzone dürfen in der Regel 1.00 m nicht überschreiten.

Einfriedungen, Mauern und Böschungsmauern (System) dürfen 1.50 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Sichtmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.00 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 1.50 m übersteigen, sind mit Naturstein zu verkleiden oder wo der geforderte Grenzabstand (60 cm) eingehalten ist mit Lebhägen zu bepflanzen. In der Dorfzone kann der Gemeinderat weitergehende Bestimmungen erlassen.

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

3.2 Begriffserläuterungen

Art. 41 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. 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 der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade 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.

Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes und 2 m auf der Seite des grossen Grenzabstandes, sofern sie sich nicht mehr als auf 1/2 der Fassadenlänge erstrecken.

- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 20. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 18.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Art. 42 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 Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 43 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. 44 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. 45 Niveaulinien

Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 46 Baulinien

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang der bestehenden und projektierten Strassen, Plätzen 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.

Wird die nach den Zonenbestimmungen zulässige Gebäudelänge überschritten, so muss die Fassade im Minimum um 1/2 der Mehrlänge gestaffelt werden und es sind zwei Giebel vorzusehen..

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 Geschosshöhe

Die Gebäudehöhe an der Stirnfassade wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Höhe der Oberkante der Hauptfirst. Die Gebäudehöhe an den Seitenfassaden wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachlinie. Abgrabungen für Garageneinfahrten, Eingänge und Vorplätze bis zu einem Drittel der Gebäudelänge werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie. Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3.00 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann die Geschosshöhe des EG um max. 1.50 m erhöht werden.

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet. Vorbehalten bleiben die kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 50 Firstfassade Trauffassade

Als Firstfassade wird jene Fassade bezeichnet, auf der die Hauptfirst aufliegt. Als Trauffassade gilt die traufseitige Fassade.

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 Geschlosszahl

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und jedes mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen versehene Stockwerk.

Das Untergeschoss wird als Vollgeschoss gezählt, wenn mehr als zwei Drittel der Mauerfläche aus dem natürlichen oder, falls es tiefer liegt, vom bearbeiteten Terrain herausragt.

Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine nutzbare Fläche mehr als die Hälfte eines Normalgeschosses ausmacht.

In der Wohnzone W3, W3 speziell und W4 zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel eines Normalgeschosses ausmacht.

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 Gewerbebezwecken dienen.

Art. 55 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Abzüglich:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen.
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- Maschinenräume für Luft-, Ventilations- und Klimaanlage
- Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- offene Erdgeschosshallen
- überdeckte offene Dachterrassen
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschaftsräume/Aufenthaltsräume; Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung, usw.
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen, wie Kühlräume, Anrichte, Office, usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal

Die Gemeinschaftsräume sind Räume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich freisteht.

b) Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

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

Abzüglich:

- die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist
- Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist
- Wald, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind, wie ausgesprochene Steilhänge u.dgl.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnutzungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, noch nicht ausgelastet ist. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch vermerkt wird.

Art. 56 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer gewähren. Dieser Zuschlag darf nur gewährt werden, wenn städtebauliche oder andere öffentliche wesentliche Interessen vorliegen, insbesondere bei Quartierplanungen und Gesamtüberbauungen.

Der Zuschlag darf eine zusätzliche Ausnutzung von 0,1 nicht überschreiten.

Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn das begünstigte Gebäude der allgemeinen Wirtschaft der Region sowie dem Erstwohnungsbau dient.

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 statistischen 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 instandstellen oder abbrechen lassen.

Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten

Bei Ausführungen von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer 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, Abschränkungen, 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 Benützung 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 Strassenbenützer und Passanten erforderlichen Abschränkungen und Fangdächer im Bereich von Gerüstungen und schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Wege, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich und fachgerecht gemäss den Weisungen des Gemeinderates instandzustellen. 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 einen Sickerschacht oder in einen öffentlichen Bach abzugeben. Das Dach- und Sickerwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. Bestehende Gebäude, die Dach- und Sickerwasser in die öffentliche Kanalisation leiten, haben innert einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglementes die notwendigen Anpassungen vorzunehmen.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten. Für Schäden und Unfälle, die aus Nichtbeachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer.

3.4 Gesundheitsspolizeiliche Vorschriften

Art. 64 Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitsspolizeilichen 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. 65 Immissionen

Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Nutzung seines Eigentums aller übermässiger 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, u.dgl.

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 Vorkehren zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Art. 66 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelten im Sinne von Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung 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 Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

Art. 67 Misthöfe und Jauchegruben

- a) Misthöfe und Jauchegruben müssen durch geeignete bauliche Massnahmen undurchlässig gemacht werden. Neue Anlagen müssen mit einer undurchlässigen 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 eventuelle Aufhebung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c) Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Diese setzt auch die einzuhaltenden Abstände fest.
- d) Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

Art. 68 Isolation

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Temperatureinflüsse fachgerecht isoliert werden.

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 Geschosshöhe 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. 69 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 vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovierungen und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind. Im übrigen ist das kantonale Energiespargesetz vom 11. März 1987 und die Ausführungsbestimmungen sinngemäss anwendbar.

Die Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Die Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dächern ausserhalb des Dachplattenperimeters ist gestattet. Der Gemeinderat kann entsprechende Muster verlangen.

Art. 70 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 Wohnungsbaus entsprechen.

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

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

Art. 71 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. 72 Sanitäre Einrichtungen

Für jede Wohnungen 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 Versammlungslökalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte, über einen belüfteten Vorraum zugängliche Toiletten in genügender Anzahl zu erstellen.

Art. 73 Lüftungsanlagen

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als drei Meter über dem Boden angebracht werden.

Wirtschaften, Restaurants, Saalbauten und ähnliche Betriebe sind mit mechanischen Lüftungen einzureichen, die eine einwandfreie Lüfterneuerung gewährleisten. Einschlägige Normen und Bestimmungen sind massgebend.

Art. 74 Umwelt- und Gewässerschutz

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

4 BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 75 Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem Baubewilligungsdekret.

Das Baubewilligungsverfahren umschreibt die bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauvorhaben nicht abschliessend.

Art. 76 Baubewilligungspflicht

Neben den im Baubewilligungsdekret aufgeführten Grundlagen sind Baulandparzellierungen der Gemeinde zur Überprüfung der Ausnützung zu unterbreiten.

5. ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 77 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Wohnzone W4	W4	dunkelrot
Wohnzone W3	W3	rot
Wohn- und Geschäftszone WG 3 U	WG3 U	rot/violett
Wohnzone W3 speziell	W3SP	rot/weiss schraffiert
Wohnzone W2	W2	orange
Wohnzone W2 Speziell	W2 SP	orange/weiss
Gewerbezone	G	violett
Sport- und Erholungszone	SZ	hellblau
Sportzone Skipisten		Raster
Landwirtschaftszone	LW1	olivgrün
	LW2	hellgrün
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBÖA	grau
Quellschutzzzone		Raster
Landschaftschutzzzone	LR	Raster / grün
Naturschutzzzone	NK	Raster / grün
Baumbestand/Ufergehölz	B/UG	Signatur
Langlaufloipe	LL	Signatur
Zone ohne Nutzungszuordnung	ZoN	fleischfarben
Gefahrenzone	G1/G2	Raster
Verkehrsanlagen	VA	gelb
Wald- und Forstgebiete	WD	dunkelgrün

Art. 78 Etappen

Das Baugebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfolge zur Überbauung freigegeben.

Die erste Etappe umfasst die Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

Die späteren Etappen umfassen Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

5.2 Zonenordnung

Art. 79 Dorfzone D

Nutzungsart: Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

Bauweise: offen

Geschosszahl: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 10.50 m

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

Gebäudelänge: Firstfassade max. 12.00 m
Trauffassade max. 15.00 m

Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Dachform, Proportionen, Material, Fassadengestaltung und Farben den umliegenden Bauten anzupassen. Ställe, Spycher und Stadel, die in dem vom Gemeinderat aufgestellten und von der Urversammlung genehmigten Inventar aufgeführt sind, dürfen in der Dorfzone nur nach den Richtlinien des Inventars umgebaut werden. Diese Umbauten sind durch KHK zu genehmigen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 80 Wohnzone W4

Zweck: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Mehrfamilienhäusern und Hotels/Restaurant.
Neue Landwirtschafts- und störende Gewerbebetriebe, sind in dieser Zone untersagt.

Bauweise: offen

Gebäudehöhe: max.: 19 m
min.: 14 m

Geschosszahl: max.: 4 Geschosse

Gebäudelänge: max.: 20 m
min.: 15 m

Gebäudebreite: max.: 14 m
Min.: 12 m

Grenzabstand: A : 2/3 der Höhe, mind. aber 6.00 m
a : 1/3 der Höhe, aber mind. 3.00 m

Ausnutzungsziffer: AZ : 1.0

Baumaterialien: Der Holzaufbau bzw. die Holzverkleidung muss mindestens 2/3 der sichtbaren Fassadenfläche ausmachen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Untergeordnete Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie altrechtliche Bauten können die Minimalmasse unterschreiten. Von den Minimalmassen kann ausnahmsweise abgewichen werden, und zwar:

- bei Gesamtüberbauungen gemäss Art. 100
- bei topographischen und natürlichen Bedingungen, die eine Überbaubarkeit von Parzellen verunmöglichen würden.

Art. 81 Wohnzone W3

Zweck: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, Hotels, Läden und nicht oder weniger störende Gewerbebetrieben. Landwirtschaftliche Betriebe, ausgenommen die bestehenden, sind in dieser Zone untersagt.

Bauweise: offen

Gebäudehöhe: max.: 13.50 m
min.: 11.00 m

Geschosszahl: max. 3 Geschosse

Gebäudelänge: max.: 15.00 m
min.: 12.00 m

Gebäudebreite: max.: 12.00 m
min.: 8.00 m

Grenzabstände: A : $\frac{2}{3}$ der Höhe, mind. aber 6.00 m
a : $\frac{1}{3}$ der Höhe, aber mind. 3.00 m

Ausnutzungsziffer: AZ: 0.8

Baumaterialien: Der Holzaufbau bzw. die Holzverkleidung muss mindestens $\frac{2}{3}$ der sichtbaren Fassadenfläche ausmachen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Untergeordnete Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie altrechtliche Bauten können die Minimalmasse unterschreiten. Von den Minimalmassen kann ausnahmsweise abgewichen werden, und zwar:

- bei Gesamtüberbauungen gemäss Art. 100
- bei topographischen und natürlichen Bedingungen, die eine Überbaubarkeit von Parzellen verunmöglichen würden.

Art. 82 Wohn- und Geschäftszone WG 3 U

Nutzungsart:	Diese Zone ist für Überbauung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie für nichtstörendes Gewerbe bestimmt.
Bauweise:	offen
Baumaterial:	In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.
Geschosszahl:	max. drei Geschosse ab Strassenniveau. Das 1. UG kann ausgebeutet werden
Gebäudelänge:	15.00 m.
Gebäudebreite:	20.00 m, Gebäude mit mehr als 15.00 m sind mit zwei Giebeln zu versehen
Gebäudehöhe:	max. 14.00 m ab Strassenniveau
Grenzabstände:	kleiner Grenzabstand $\frac{1}{3}$ der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade. Grosser Grenzabstand 60% der Gebäudehöhe, mind. aber 6.00 m.
Ausnützung:	AZ = 1.1
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

Art. 83 Wohnzone W3 speziell

Zweck: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, Hotels, Läden sowie mit nicht oder weniger, störende Gewerbebetrieben in der Nähe des Dorfkerns. Landwirtschaftliche Betriebe, ausgenommen die bestehenden, sind in dieser Zone untersagt.

Bauweise: offen

Gebäudehöhe: max. 13.50 m

min. 10.50 m

Geschosszahl: max.: 3 Geschosse

Gebäudelänge: max.: 14.00 m

min.: 11.00 m

Gebäudebreite: max.: 12.00 m

min.: 8.00 m

Grenzabstände: A: 2/3 der Höhe mindestens 5.00 m

a: 1/3 der Höhe mindestens 3.00 m

Ausnutzungsziffer: AZ: 0.9

Baumaterialien: Der Holzaufbau bzw. die Holzverkleidung muss mindestens 2/3 der sichtbaren Fassadenfläche ausmachen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Untergeordnete Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie altrechtliche Bauten können die Minimalmasse unterschreiten. Von den Minimalmassen kann ausnahmsweise abgewichen werden, und zwar:

- bei Gesamtüberbauungen gemäss Art. 100
- bei topographischen und natürlichen Bedingungen, die eine Überbaubarkeit von Parzellen verunmöglichen würden.

Art. 84 Wohnzone W2

Zweck: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern Landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe, ausgenommen Gastbetriebe, und bestehende landwirtschaftliche Betriebe, sind untersagt.

Bauweise: offen; Zwillings- und Reihenhäuser sind gestattet.

Gebäudehöhe: max.: 10.00 m

Geschosszahl: max.: 2 Geschosse

Gebäudelänge: max.: 11.00 m
min.: 8.00 m

Gebäudebreite: max.: 10.00 m
min.: 6.50 m

Grenzabstände: A : $\frac{2}{3}$ der Höhe mindestens 5.0 m
a : $\frac{1}{3}$ der Höhe mindestens 3.0 m

Ausnutzungsziffer: AZ: 0.3

Baumaterialien: Der Holzaufbau bzw. die Holzverkleidung muss mindestens 50 % der sichtbaren Fassadenfläche ausmachen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Untergeordnete Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie altrechtliche Bauten können die Minimalmasse unterschreiten.

Art. 85 Wohnzone W2 speziell

Zweck: Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern sowie mit nicht oder wenig störenden Gewerbebetriebe in der Nähe des Dorfkerns. Landwirtschaftliche Betriebe, ausgenommen die bestehenden, sind in dieser Zone untersagt.

Bauweise: offen

Gebäudehöhe: max.: 10.0 m

Geschosszahl: max.: 2 Geschosse

Gebäudelänge: max.: 11.00 m
min.: 8.00 m

Gebäudebreite: max.: 10.00 m
min.: 7.00 m

Grenzabstände: A : 2/3 der Höhe mindestens 5.00 m
a : 1/3 der Höhe mindestens 3.00 m

Ausnutzungsziffer: AZ: 0.5

Baumaterialien: Der Holzaufbau bzw. die Holzverkleidung muss mindestens 50 % der sichtbaren Fassadenfläche ausmachen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Untergeordnete Nebenbauten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie altrechtliche Bauten können die Minimalmasse unterschreiten.

Art. 86 Gewerbezone

a) **Zweck:**

Förderung einer Konzentration von mässig störenden Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben sowie Kleinindustrien. Betriebszugehörige Wohnungen dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch nicht zugelassen.

b) **Bauweise:**

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und den gewerblichen und industriellen Erfordernissen von Fall zu Fall festgesetzt.

Als Grenzabstand gilt ein Drittel der Gebäudehöhe, mindestens 3.00 m. Der Grenzabstand zu Nachbarwohnzonen beträgt mindestens 10.00 m.

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

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 87 Sport- und Erholungszone

Die Sport- und Erholungszone ist vorgesehen für Einrichtungen und Anlagen, die den Sport- und Erholungsaktivitäten dienen, sowie für das Anlegen und den Unterhalt der Skipisten und der dafür notwendigen Transportanlagen.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gebiet der Skipisten, die bestehenden Einfriedungen während der Wintersaison demontiert werden. Zur weiteren Sicherung der Skiabfahrten kann die Gemeindeverwaltung verfügen, dass in einem Perimeter der Skipisten ein Quartierplan durchgeführt wird.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 88 Landwirtschaftszone LW

Landwirtschaftszone LW1:

Die Landwirtschaftszone LW1 umfasst jene Gebiete, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind.

Landwirtschaftszone LW2:

Die Landwirtschaftszone LW2 sind Gebiete die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt eignen, die jedoch im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzen sind.

In den Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur Bauten gestattet, die der Landwirtschaft dienen.

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

Bestehende ehemalige landwirtschaftliche Ökonomiegebäude können im Sinne von Art. 24 RPG und Art. 42 des kantonalen Raumplanungsgesetzes erneuert, teilweise verändert, wieder aufgebaut und zweckentfremdet genutzt werden.

Vor Baubeginn ist ein Eigentumsvorbehalt mit entsprechendem Veräußerungsverbot im Grundbuch einzutragen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 89 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderer Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt

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

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 90 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 Schutzzone): Bau und Anlage sind verboten. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.
- Zone S III (weitere Schutzzone): Der Wohnungsbau ist unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sind verboten. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

Innerhalb der Gewässerschutzzonen, der Gewässerschutzzonen und der provisorischen Gewässerschutzzonen muss der Gesuchsteller 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 Grundwasserschutzzonen).

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

Art. 91 Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzone dient zur Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften. Innerhalb der Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen nur zulässig, 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.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 92 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 Geländerveränderungen 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.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 93 Baumbestand / Ufergehölz

Die im Zonenplan als Baumbestand und Haine definierten Zonen dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Ebenso sind Baumbestände und Baumgruppen innerhalb ausgeschiedener Zonen in der Gesamtheit nicht zu verringern.

Art. 94 Langlaufloipe L

In der Zone für die Langlaufloipe wird während der Zeit, in der Schnee liegt, die Langlaufloipe angelegt.

Im Bereich der Loipe sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Langlaufloipe behindern, untersagt. Einwachsende Stauden und Bäume im Perimeter der Loipe können vom Loipenunterhaltungsdienst entfernt werden.

Zur Sicherung der Langlaufloipe kann der Gemeinderat verfügen, dass im Perimeterbereich der Loipe ein Quartierplan durchgeführt wird oder er kann die genaue Platzierung eines Gebäudes anordnen. Der definitive Verlauf der Langlaufloipe in der Bauzone wird in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Grundeigentümer angepasst und festgelegt.

Art. 95 Bauentwicklungszonen

Die Bauentwicklungszone innerhalb des Siedlungsgebietes umfasst Land, das innert der nächsten 10-15 Jahren für die Besiedlung nicht benötigt wird. In der Bauentwicklungszone wird eine künftige Erweiterung vorrangig verwirklicht.

In der Bauentwicklungszonen darf erst gebaut werden, wenn dieses Land durch Urversammlungsbeschluss der Bauzone zugeteilt und vom Staatsrat homologiert wurde.

Art. 96 Zone ohne Nutzungszuordnung

In der Zone ohne Nutzungszuordnung ist das Waldfeststellungsverfahren in Bearbeitung. Sobald die Waldfeststellung in diesen Gebieten rechtsgültig abgeschlossen ist, wird die entsprechende Zone der angrenzenden Bauzone bzw. dem Wald zugewiesen, und zwar je nach Ausgang des Waldfeststellungsverfahrens. Die Anpassung der Zonenzugehörigkeit richtet sich nach dem Verfahren von Art. 33 ff. kRPG.

Art. 97 Gefahrenzone G1/G2

a) Gefahrenzone G1 (rot)

Die Gefahrenzone G1 sind Gebiete mit starker Lawinen- oder sonstigen Überschüttungsgefahren. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die sich für den Aufenthalt von Menschen und Tieren eignen.

b) Gefahrenzone G2 (blau)

Die Gefahrenzone G2 sind Gebiete mit schwächerer Lawinen- oder Überschüttungsgefahr. Für Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeindeverwaltung spezielle Vorschriften erlassen.

Bei akuter Gefahr kann die Gemeindeverwaltung die Evakuierung von Bauten in dieser Zone anordnen. In allen diesen Fällen muss die Gemeinde das Forstinspektorat konsultieren. Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zuganges durch sichernde Massnahmen behoben sind.

Art. 98 Verkehrsanlagen VA

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

Art. 99 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.

5.3 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

Art. 100 Gesamtüberbauung

Bei einer Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche 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. 101 Landumlegung

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

Unter Vorbehalt der Genehmigung des Staatsrates wird laut kant. RPG 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. 102 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. 103 Ausnahmbewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Die Ausnahmbewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden. Die Ausnahmbewilligung bedarf jedoch einer Bewilligung durch den Kanton.

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 Ausnahmbewilligung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

Art. 104 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 Parkplätze erfüllt werden und dadurch bestehende Erfordernisse der altrechtlichen Baute nicht aufgehoben werden.

Ehemalige landwirtschaftliche Oekonomiegebäude in der Bauzone, vorbehalten in der Dorfzone, können umgebaut werden, auch wenn sie die minimal vorgeschriebenen Ausmasse unterschreiten.

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder projektieter 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. 105 Gebühren

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

Art. 106 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 Busse sind jedoch auf alle Fälle verjährt, wenn die Frist um die Hälfte überschritten ist.

Art. 107 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. 108 Übergangsrecht

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

Art. 109 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, aufgehoben.



Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 31. August 1994

Siegelgebühr: Fr. 60.--

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

