



Bau- und Zonenreglement (GBR) Grächen

Die Gemeinde Grächen erlässt,

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

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

angenommen durch die Unversammlung am 31. Mai 2012

Der Präsident:

Der Schreiber:

Pilotdossier

genehmigt durch den Staatsrat am

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich.....	4
Art. 2	Zuständigkeit, Vollzug	4
Art. 3	Verantwortung	4
Art. 4	Recht auf Baubewilligung	5
Art. 5	Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	5
Art. 6	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	6
Art. 7	Änderungen von Bauten und Anlagen.....	6
Art. 8	Gesuch um Auskunft.....	7
Art. 9	Form des Baugesuches.....	7
Art. 10	Inhalt des Baugesuches	7
Art. 11	Form des Situationsplanes	8
Art. 12	Inhalt des Situationsplanes.....	8
Art. 13	Inhalt der Projektpläne.....	9
Art. 14	Besondere Unterlagen.....	9
Art. 15	Prüfung durch die Gemeinde.....	10
Art. 16	Öffentliche Planauflage, Baugespann	10
Art. 17	Einsprache gegen das Baugesuch.....	10
Art. 18	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung	11
Art. 19	Entscheid über das Baugesuch.....	11
Art. 20	Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung	11
Art. 21	Geltung der Baubewilligung.....	12
Art. 22	Baubeginn	12
Art. 23	Projektänderungen ohne Planauflage	13
Art. 24	Baukontrolle	13
Art. 25	Reglemente und Pläne.....	15
Art. 26	Zonennutzungsplan/Nutzungsplan	15
Art. 27	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan	16
Art. 28	Fuss- und Wanderwege	16
Art. 29	Stand der Erschliessung und Erschliessungsprogramm	16
Art. 30	Sondernutzungspläne.....	16
Art. 31	Grenzabstand.....	18
Art. 32	Gebäudeabstand	19
Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht.....	20
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	21
Art. 35	Gebäudehöhe / Fassadenhöhe	21
Art. 36	Geschosszahl, Vollgeschoss.....	23
Art. 37	Geschossflächenziffer (GFZ).....	23
1. Baugebiet und Erschliessung		26
Art. 40	Baugebiet	26
Art. 41	Baulanderschliessung	26
Art. 42	Erschliessungsgrad	27
Art. 43	Landumlegung und Grenzregulierung	27
2. Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit		28
Art. 44	Unterhalt der Bauten	28
Art. 45	Bauarbeiten	28
Art. 46	Benützung des öffentlichen Grundes.....	28
Art. 47	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	28
Art. 48	Schneeräumung	29
Art. 49	Feuerpolizei	29
Art. 50	Behindertengerechtes Bauen	29
Art. 51	Kinderspielplätze	29
Art. 52	Immissionen / Emissionen.....	29
Art. 53	Energie	30
Art. 54	Einstellräume	30

Art. 55	Düngereinrichtungen	30
3. Ortsbild und Landschaftsschutz		31
Art. 56	Schutz des Ortsbildes.....	31
Art. 57	Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	31
Art. 58	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren.....	31
Art. 59	Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten	31
Art. 60	Antennen und Reklameeinrichtungen.....	32
Art. 61	Einfriedungen, Stützmauern.....	32
Art. 62	Schutz von Wasserläufen und ihren Ufern	32
4. Strassen und Baulinien		34
Art. 63	Baulinienplan.....	34
Art. 64	Vorspringende Gebäudeteile.....	34
Art. 65	Ausfahrten, Garagenvorplätze.....	35
Art. 66	Private Strassen und Wege.....	35
1. Zoneneinteilung		36
Art. 67	Zoneneinteilung.....	36
2. Zonenordnung		37
Art. 68	Dorfzone D, DC	37
Art. 69	Wohn- und Ferienhauszone W1, W1A, W1Eplus.....	37
Art. 70	Wohn- und Ferienhauszone W2, W2A, W2B mit Höhenbeschränkung, W2C.....	38
Art. 71	Wohnzone W3.....	39
Art. 72	Wohn- und Gewerbezone WG3	39
Art. 73	Wohnzone W4.....	40
Art. 74	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	40
Art. 75	Zone für touristische Bauten und Anlagen.....	40
Art. 76	Verkehrszone / Zone f. Verkehrsanlagen	41
Art. 77	Landwirtschaftszone / geschützte Landwirtschaftszone LZ, GLZ.....	41
Art. 78	Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ	41
Art. 79	Erhaltungszonen EZ.....	42
Art. 80	Zone für Sport + Erholung S+E	42
Art. 81	Skiabfahrtszone SZ.....	43
Art. 82	Deponiezone D.....	43
Art. 83	Übriges Gemeindegebiet üG	43
Art. 84	Waldareal	43
Art. 85	Grundwasserschutzzonen und –areale, Gewässerschutzbereich	44
Art. 86	Naturgefahrenzonen (Anhang)	44
Art. 87	Archäologische Schutzzone / Areal mit archäologischen Risiken	45
Art. 88	Ausnahmebewilligungen.....	46
Art. 89	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau.....	46
Art. 90	Gebühren	46
Art. 91	Bussen	47
Art. 92	Verjährung	47
Art. 93	Inkrafttreten	47
Art. 94	Verweis auf das Kantonale Baugesetz	47
Anhang		48

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

Art. 2 Zuständigkeit, Vollzug

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

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

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzonen und der Maiensäss- und Erhaltungszonen ist die Gemeindeverwaltung zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone und für Bauvorhaben der Gemeinde die kantonale Baukommission.

Landwirtschaftliche Depots ausserhalb der Bauzone von weniger als 15 m³ Inhalt, ohne technische, zu Wohnzwecken bestimmte Einrichtungen und ohne Wärmeisolation unterliegen der kommunalen Bewilligung.

Art. 3 Verantwortung

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

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

II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4 Recht auf Baubewilligung

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

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

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

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

Art. 5 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Grundsätzlich sind alle Bauvorhaben bewilligungspflichtig (Nachfragen Gemeindeverwaltung).

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von:
 - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
 - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen und freistehenden Kaminen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
 - c) Privatstrassen und anderen Kunstdämmen, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
 - d) Mauern und Einfriedungen
 - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen
 - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
 - g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
 - h) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätze, Plätze für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
 - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
 - j) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Bebauung einzelner, örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m²;

- k) Reklameeinrichtungen;

Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- l) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
- m) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen wenn diese 100 m² übersteigen oder die Auffüllung resp. Abgrabung mehr als 50 cm beträgt.
- n) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- o) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüschen, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

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

Art. 6 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Es bedürfen keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
2. Viehzäune, welche nicht an öffentlichen Strassen oder Wegen resp. an projektierten öffentlichen Strassen und Wegen grenzen.
3. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b;
4. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
 - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
 - b) kleine private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung;
 - c) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
5. Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material, mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von 60 Tagen.

Art. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen

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

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

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

Art. 8 Gesuch um Auskunft

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

Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig. Die dabei anfallenden Aufwendungen werden weiter verrechnet.

Art. 9 Form des Baugesuches

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

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

Sämtliche Baugesuchssänderungen (Mutationen, etc.) während dem Verfahren sind schriftlich zu melden.

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

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in der notwendigen Anzahl beizulegen:

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

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

Art. 10 Inhalt des Baugesuches

Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (falls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benutzung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitären Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;
- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;

- j) die Berechnung der Geschossflächenziffer, und der energetische Projektnachweis in nachprüfbarer Form;
- k) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.);
- l) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- m) die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV). Die Gemeinde kann einen entsprechenden Nachweis einverlangen.
- n) Mutationen, Näherbaurechte, Grenzbaurechte, Dienstbarkeiten sowie die erforderlichen Grundbucheintragungen müssen vor Baubeginn geregt und vollzogen sein.
- o) die ausgeglichene Bilanz bezüglich des sauberen Aushubmaterials. Bei Neubauten in unüberbauten Bauzonen ist eine Konstruktion zu wählen bei der entweder kein Aushub anfällt oder dass sämtlicher Aushub verwertet werden kann.

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

Art. 11 Form des Situationsplanes

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

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

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

Art. 12 Inhalt des Situationsplanes

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Geschossflächenziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- j) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- k) die Baulanderschliessung gemäss Art. 14 und 15 kRPG;
- l) den Standort der nächsten Hydranten;
- m) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;

- n) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

Art. 13 Inhalt der Projektpläne

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

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

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

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

Art. 14 Besondere Unterlagen

Dem Baugesuch sind beizulegen:

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

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

Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.

Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

Art. 15 Prüfung durch die Gemeinde

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

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

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

Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller der Gemeindebehörde innert 30 Tagen mitteilt, er beharre auf seiner Baueingabe. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen; die Behandlungsgebühren und Aufwände werden in Rechnung gestellt.

Art. 16 Öffentliche Planauflage, Baugespann

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

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

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

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche kein Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planauflage abgesehen werden.

Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planauflage schriftlich zu benachrichtigen.

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

Art. 17 Einsprache gegen das Baugesuch

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

Zur Einsprache sind befugt:

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

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

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

Art. 18 Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung

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

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

Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden oder wurde Rechtsverwahrung angemeldet, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.

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

Art. 19 Entscheid über das Baugesuch

Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen innerhalb von 20 Tagen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann über dies dazu Sachverständige beziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.

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

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

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

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

Art. 20 Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21 Geltung der Baubewilligung

1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

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

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

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

Ob diese besonderen Voraussetzungen für Interessierte erfüllt sind, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

2. Zeitliche Geltung

Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Wenn die Arbeiten nach Ablauf der erteilten Bewilligungsfrist zwar begonnen, aber seit mehr als einem Jahr eingestellt sind, kann die zuständige Behörde die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls der Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden.

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

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

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

Art. 22 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

1. keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
2. Einsprachen vorliegen:
 - a) innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung derselben gestellt wurde;
 - b) im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde, jedoch auf Wag und Gefahr des Bauwilligen, den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten.

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

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

Art. 23 Projektänderungen ohne Planauflage

Eine Projektänderung ohne Planauflage kann gestattet werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, muss ein neues Baugesuch eingereicht werden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten (Vgl. Art. 57 kBauV).

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

Art. 24 Baukontrolle

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Der Bauherr oder sein Vertreter hat dem Gemeinderat oder der Baukommission zur Durchführung der Kontrolle schriftlich Anzeige zu erstatten. Die Baukommission kontrolliert insbesondere:

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

Der Gemeinderat oder sein Vertreter prüft binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen. Nach dieser Frist können die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

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

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

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

III. PLANUNGSMITTEL

Art. 25 Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente

- Baureglement mit Zonenordnung
- Verkehrs- und Polizeireglement
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Kehrichtreglement
- Regionales Energiesparreglement
- alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen.

b) Pläne

- Zonennutzungsplan und Nutzungsplan
- Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
- Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm laut Art. 14 und 15 kRPG

c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:

- Sondernutzungspläne (kant. RPG Art. 12)
- Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

Art. 26 Zonennutzungsplan/Nutzungsplan

Die Nutzungspläne bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und sind durch die Urversammlung und Staatsrat zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Sie bestehen mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'000 oder 1:5'000 und aus dem Nutzungsplan 1:10'000.

Die Nutzungspläne müssen laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen

a) Bauzonen

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

- weitgehend überbaut ist oder
- voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

b) Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

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

c) Schutzzonen

Schutzzonen umfassen:

- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
- besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgechichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bau- und Kulturdenkmäler, sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
- für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände oder Gehölze,
- Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen.

d) Weitere Zonen

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

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

Art. 27 Verkehrs- und Versorgungsrichtplan

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

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

Art. 28 Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

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

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

Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.

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

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

Art. 29 Stand der Erschliessung und Erschliessungsprogramm

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

Das Gemeinswesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht in zeitlicher und finanzieller Sicht nach. Diese Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

Art. 30 Sondernutzungspläne

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

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a) Detailnutzungsplan

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

b) Quartierplan

In klar begrenzten Gebieten kann der Gemeinderat einen Quartier- oder Bebauungsplan bewilligen. Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassen-trassees der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem Zonennutzungsplan ausschliessen.

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

Ein Quartierplan soll im Besonderen auch die öffentlichen Interessen berücksichtigen. Der Gemeinderat kann in diesem Falle laut Art. 38 einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren.

c) Gestaltungsplan

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

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

Unter Einhaltung der vorliegenden Bau- und Zonenordnung wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz Art. 34ff durchzuführen.

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

IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 31 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

- Beim kleinen Grenzabstand "a" wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird senkrecht zur Hauptfassade gemessen, welche der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn bedeutende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

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

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für über die Fassade vorspringende Bauteile, Dachvorsprünge, Haus-eingänge, Balkone, Erker, Veranden, Treppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung bis zum äussersten Gebäudeteil von 1.50 m. Erker dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 63 und 64.

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äussersten Gebäudeteil 2 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.5 m Fassadenhöhe, 3.5 m Firsthöhe und eine Grundfläche von mehr als 10 m² aufweisen.

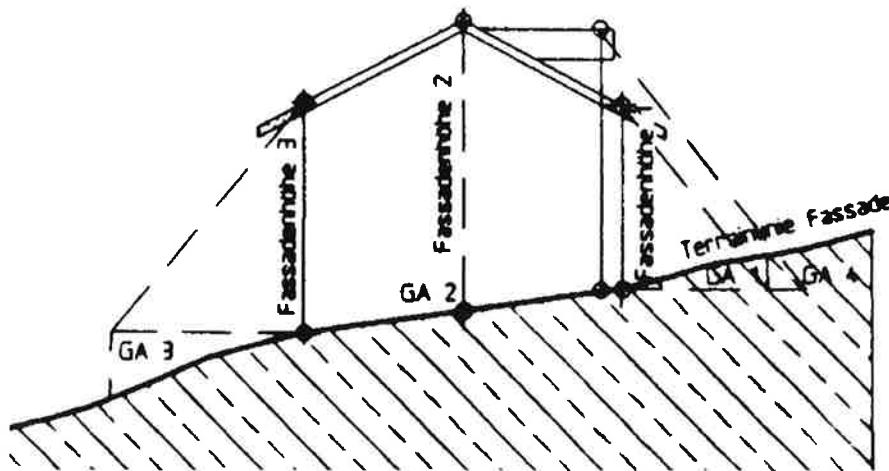


Abb. 1: Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

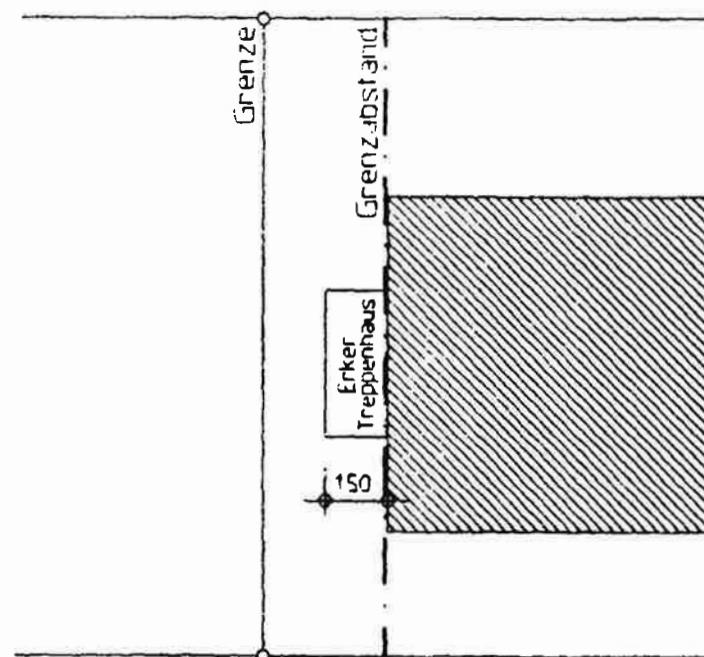


Abb. 2: Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen, Normalfall

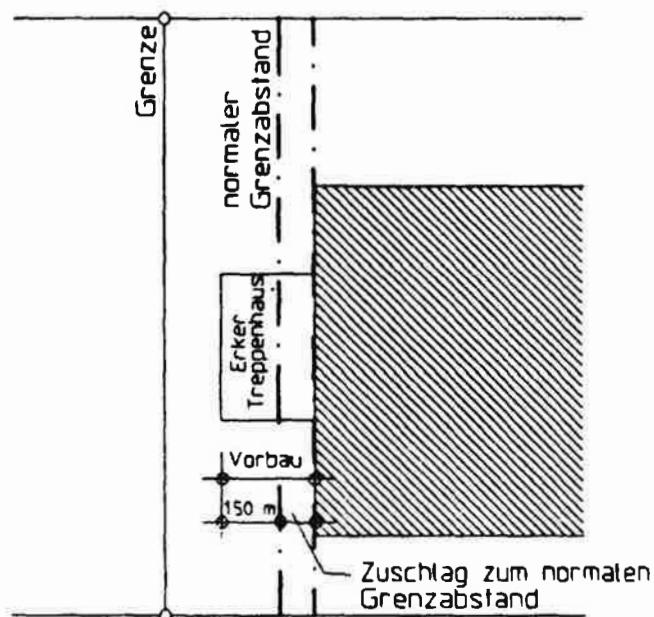


Abb. 3: Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen grösser als 1.50 m

Art. 32 Gebäudeabstand

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

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

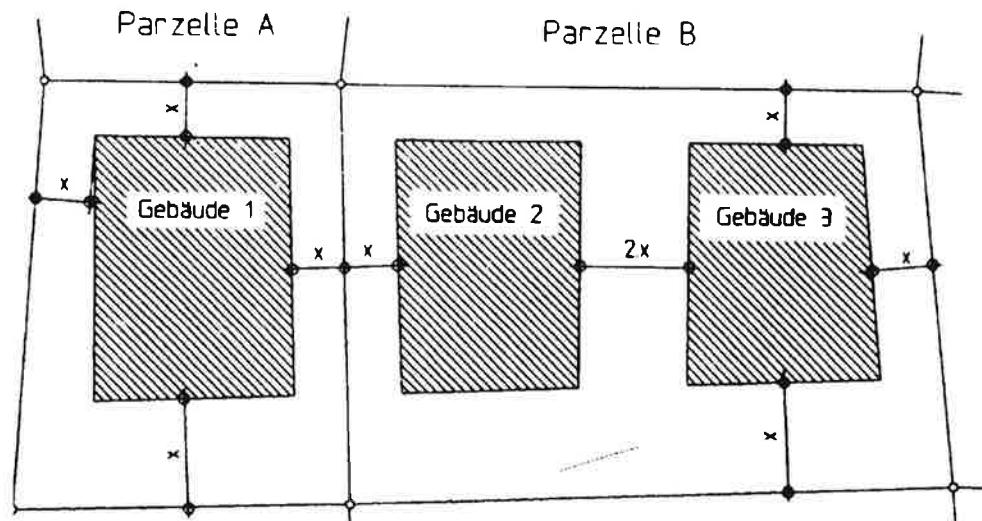


Abb. 4: Grenz- und Gebäudeabstand

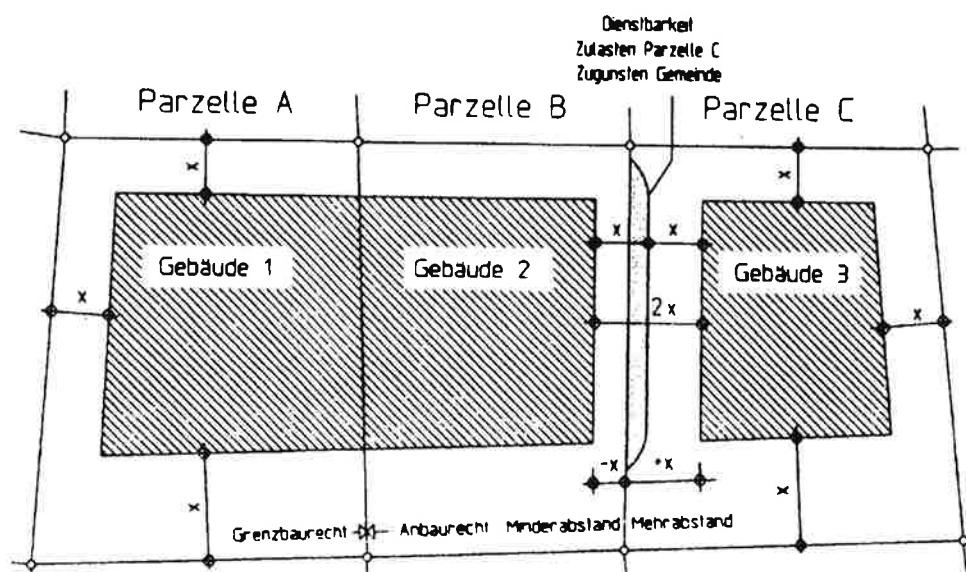


Abb. 5: Ungleiche Grenzabstände

Art. 33 Näher- und Grenzbaurecht

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

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

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

Art. 34 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten mit einer maximalen Höhe von 3.00 m (innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG3: 5.5 m) werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Die Gebäudelänge wird in der Zonenordnung (Art. 69ff) festgelegt.

Wird vom Gemeinderat ausnahmsweise eine grössere Gebäudelänge bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand für das gesamte Gebäude. Die gesamte Gebäudelänge darf jedoch maximal 20 % in der Zonenordnung festgelegten Gebäudelänge (Art. 69 ff) nicht überschreiten.

Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden.

Art. 35 Gebäudehöhe / Fassadenhöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche Boden. Bei Satteldächern wird gemessen bis zur Oberkante der Fusspfette (Seitenhöhe) bzw. Oberkante Firstpfette (Firsthöhe), bei Flachdächern bis zur Oberkante der festen Brüstung. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen.

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

Wenn eine Fassade für die Öffnung von individuellen oder aneinander gereihten Einzelgaragen freigelegt wird, handelt es sich nicht um Ausgrabungen für Garageneinfahrten.

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

Innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG3 kann zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dieser nachweisbar betriebsbedingt ist.

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

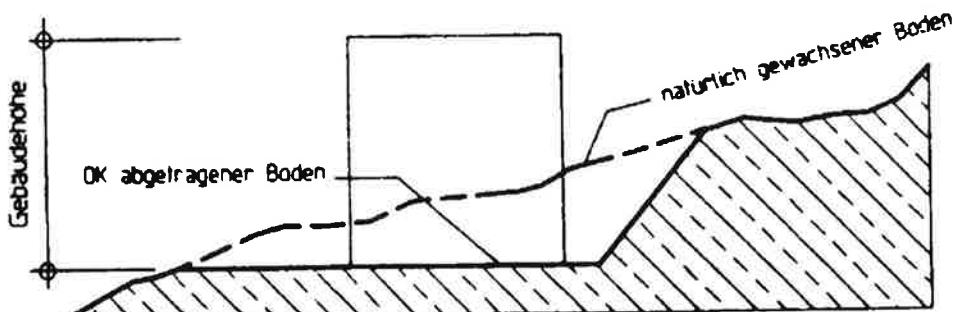


Abb. 6: Gebäudehöhe abgetragen

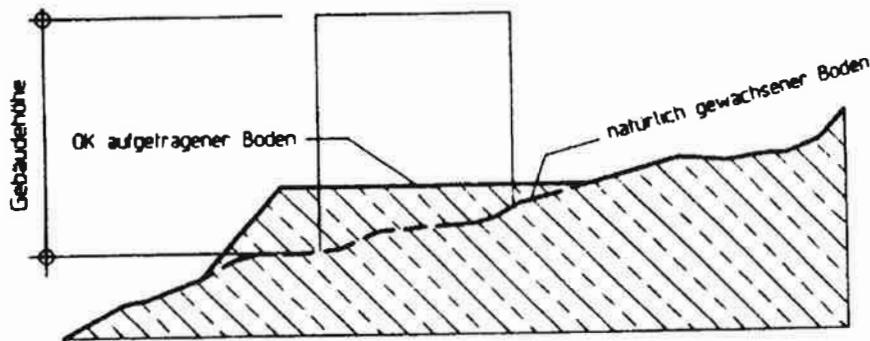


Abb. 7: Gebäudehöhe, Terrain aufgetragen

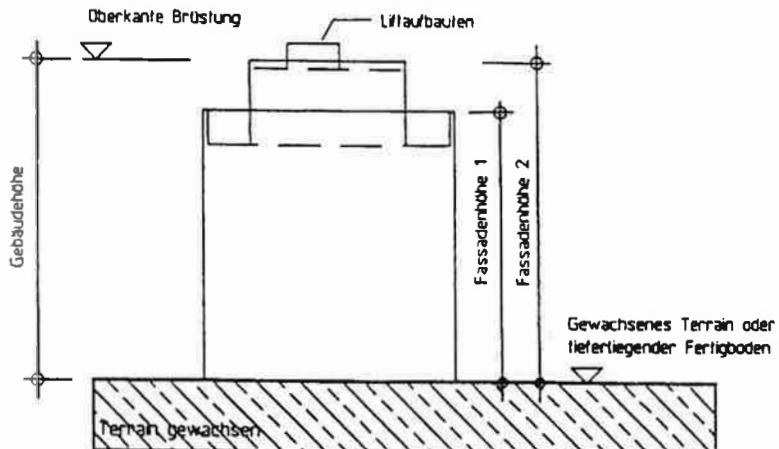


Abb. 8: Höhen am Flachdach

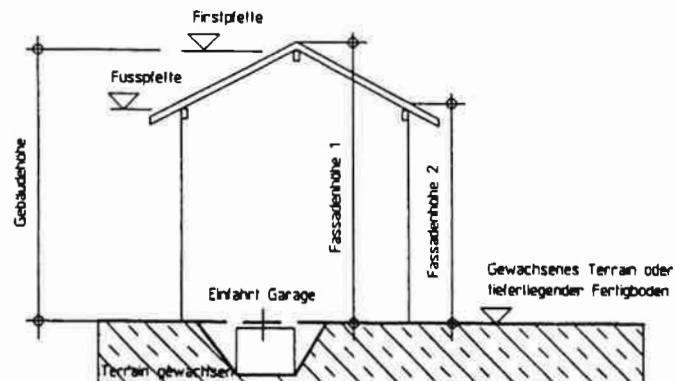


Abb. 9: Höhen am Satteldach

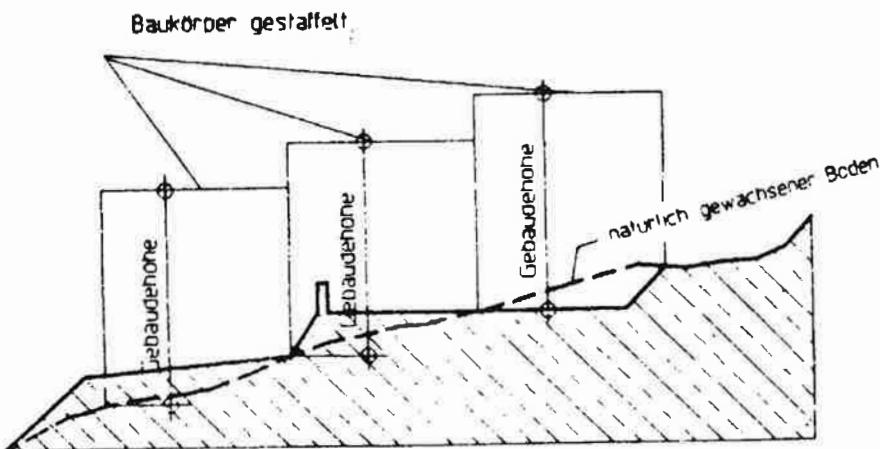


Abb. 10: Gebäudehöhe, Terrain gestaffelt

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

Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschoss

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 69ff) festgelegt.

a) Geschosse gelten als Vollgeschoss, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Art. 12 mehr als zwei Drittel ihrer Außenflächen aus dem natürlich gewachsenen, oder sofern er tiefer liegt, dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und zusätzlich folgende Bedingung erfüllen:

- Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeausseite max. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden liegen.

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

b) Als Vollgeschosse gelten in jedem Falle das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

c) Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) nicht mehr als 1.20 m Höhe ab Fertigboden. Die Fläche mit einer Fertighöhe unter Sparen von mehr als 1.8 m lichte Höhe darf nicht grösser als zwei Drittel der darunter liegenden Vollgeschossfläche sein.

d) Erdgeschossige Anbauten dürfen maximal 3.0 m hoch sein.

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

Art. 37 Geschossflächenziffer (GFZ)

Die Geschossflächenziffer GFZ wird einerseits als Mass für die Nutzung bzw. die Nutzungs-dichte verwendet und nimmt als Steuerungsinstrument Einfluss auf den Zonencharakter.

Sie setzt die bauliche Nutzung im zweidimensionalen Raum ins Verhältnis zur Grundstück-fläche und kann sowohl für Wohn- als auch für industrielle oder gewerbliche Nutzungen ver-wendet werden.

Die GFZ stellt das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche der Gebäude zur anrechenbaren Grundfläche dar. Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Geschossflächenziffer (GFZ)} = \frac{\text{Summe der anrechenbaren Geschossflächen (aGF)}}{\text{Anrechenbare Grundstückfläche}}$$

a) Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Als Bezugsgrösse gilt dabei der natürliche Boden (bzw. das gewachsene Terrain) oder falls er tiefer liegt der bearbeitete Boden.

Als natürlicher Boden gilt die Oberfläche des Grundstückes vor Beginn der Bauarbeiten. Ein bearbeiteter Boden gilt als gewachsen, wenn folgenden Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- wenn die Terrainanpassung viele Jahre vor der Baueingabe erfolgte (in der Regel 20 Jahre);
- wenn diese Arbeiten einen gewissen Umfang ausmachten;
- wenn diese Terrainanpassungen nicht im Hinblick auf ein künftiges Bauvorhaben ausgeführt wurden.
- Die Geschosse werden wie folgt angerechnet:
 - Dachgeschoss / Attikageschoss:
 - Angerechnet werden alle Flächen bezogen auf die Grundfläche inkl. Mauer- und Wandquerschnitt des darunterliegenden Geschosses die mehr als 1.8 m lichte Höhe ausweisen.
 - Geschosse zwischen Erd- und Dachgeschoss
 - Gesamte Geschossfläche einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Die Nutzung der jeweiligen Räume ist ohne Bedeutung.
 - Erd- und Untergeschosse
 - Die aGF ergibt sich aus dem jeweiligen Verhältnis Anteil unterirdische Aussenwandfläche zum Anteil oberirdische Aussenwandfläche pro Geschoss.

Flächenanteil Aussenwand unterirdisch	Anrechenbare Geschossfläche
> 0 bis < 1/3	3/3 der Grundfläche
1/3 bis < 2/3	2/3 der Grundfläche
> 2/3 bis 3/3	1/3 der Grundfläche

Für Restaurants gilt:

- allgemeine Sanitäranlagen sowie Küchen- und Officeräume werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gezählt

Für Hotels und Garni-Hotels mit einem Hotelanteil unter 70% gilt:

- Für Hotels und Garni-Hotels mit einem Hotelanteil unter 70% sowie für Apparthotels (Suitenhotels) und Betriebsstätten mit Hotelcharakter werden zusätzlich nicht zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) gezählt: Hotelhalle, Entrée, Salon, Reception, TV-Raum und Gemeinschaftsaufenthaltsräume für Gäste und Angestellte, Bar, Büro, Speisesaal, Frühstückszimmer sowie Korridore, Treppen und Lifte.

Für Voll-Hotels und Garni-Hotels mit einem Hotelanteil von mindestens 70% gilt:

- a) Voll-Hotels und Garni-Hotels sind von der Geschossflächenziffer (GFZ) bzw. der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) befreit.
- b) Voll-Hotels und Garni-Hotels erhalten zur zulässigen Längen- und Breitenbeschränkung der jeweiligen Zone einen Zuschlag von 25%.

Hotelbauten, welche die Bonusse gemäss Ziffer a) und b) beansprucht haben, können nicht umgenutzt werden.

Neu-, An- oder Umbauten von Voll-Hotels und Garni-Hotels, welche den Hotelbonus beanspruchen, müssen zwingend anhand der geltenden Grenzabstände (inkl. VKF-Vorschriften) abparzelliert und im Grundbuch eingetragen werden. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen.

Ein vorgängiger Geschossflächenziffertransfer aus heutigen und künftigen Parzellen mit Beanspruchung des Voll-Hotel und Garni-Hotel Bonuses auf benachbarte bzw. abparzellerte Parzellen ist nicht zulässig. Die Gemeinde führt ein entsprechendes Geschossflächenregister.

b) Anrechenbare Grundstückfläche (aGF)

Die anrechenbare Grundstückfläche ist die Fläche, der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder zusammenhängender Grundstückteile der Bauzone. Dabei werden bestehende oder projektierte Flächen, die der Feinerschliessung bzw. der internen privaten Erschliessung dienen, angerechnet.

Nicht angerechnet werden hingegen bestehende oder projektierte Flächen innerhalb der Bauzone, die der Basis- und Groberschliessung dienen.

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Grundstückflächenziffer über das ganze Grundstück gemessen eingehalten wird. Es darf nur so parzelliert werden, dass die Ausnutzung der überbauten Gazelle gewährt bleibt. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnutzung eines Grundstückes im Grundbuch angemerkt wird.

Art. 38 Zuschlag zur Geschossflächenziffer (Bonus)

- a) Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Geschossflächenziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag kann gewährt werden, wenn z.B. das begünstigte Gebäude den allgemeinen baulichen oder wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient z.B. durch die Erstellung von Quartier- oder Gestaltungsplänen, die kostenlose oder kostengünstige Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte (wie Strassen, Wegen, Pisten) usw.
- Der von der Gemeinde gewährte Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 0.15 nicht überschreiten.
- b) Aufgrund des kantonalen Energiegesetzes betreffend die Förderung des Minergie - Standards gewährt die Gemeinde für Bauten, die diesen Standard erfüllen einen zusätzlichen Bonus von 15 Prozent, jedoch max. 0.15, auf die im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde vorgesehene Geschossflächenziffer.
- c) Für die Umwandlung der bis anhin gültigen Ausnützungsziffer (AZ) in die neue Geschossflächenziffer wird mit dem Faktor 1.15 gerechnet.

Art. 39 Geschossflächenzifferregister

Die Gemeinde erstellt ein Geschossflächenzifferregister, das vom Registerhalter oder einem vom Gemeinderat ernannten Beauftragten geführt wird.

Dieses Register enthält:

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

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

Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

V ALLGEMEINE VORSCHRFITEN

1. Baugebiet und Erschliessung

Art. 40 Baugebiet

Das Baugebiet - gemäss Art. 15 RPG und Art. 21 kRPG - der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes und unter Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt in:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 41 Baulanderschliessung

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

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

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

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

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kant. RPG) und legt in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten fest. Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) sind einzuhalten.

Art. 42 Erschliessungsgrad

a) Basiserschliessung

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

b) Detailerschliessung

Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen. Sie kann vorsehen, dass die Detailerschliessung auf Kosten der Privaten durchgeführt wird (kant. RPG Art. 15).

Art. 43 Landumlegung und Grenzregulierung

a) Landumlegung

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

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

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

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

b) Grenzregulierung

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

Sie wird laut kant. RPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

2. Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit

Art. 44 Unterhalt der Bauten

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde auszuführen. Sie entsprechen den feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen. Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

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

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

Art. 45 Bauarbeiten

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

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

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

Art. 46 Benützung des öffentlichen Grundes

Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.

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

Art. 47 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Straßen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern.

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

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

Art. 48 Schneeräumung

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

Art. 49 Feuerpolizei

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

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

Art. 50 Behindertengerechtes Bauen

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

Art. 51 Kinderspielplätze

Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 10 % der gesamten Wohnfläche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Art. 52 Immissionen / Emissionen

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

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste und Gerüche, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (vgl. ZGB und USG).

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

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

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

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

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG) bleiben vorbehalten.

Art. 53 Energie

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird. Isolationsmassnahmen haben nach den kantonalen Bestimmungen und den SIA-Normen zu erfolgen.

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiespargesetzes und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Der Energieversorgung dienende Elemente wie Kollektoren etc. können bei Neubauten bewilligt werden, sofern diese in die Dachflächen integriert werden. Bei bestehenden Bauten müssen die Kollektoren etc. die gleiche Neigung wie das Dach aufweisen.

Art. 54 Einstellräume

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese sollen möglichst leicht und stufenlos von Aussen erreichbar sein.

Art. 55 Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass neue oder bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben angrenzend an die Bauzone müssen mind. 6.00 m Abstand zur nächsten Bauzonengrenze einhalten.

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

3. Ortsbild und Landschaftsschutz

Art. 56 Schutz des Ortsbildes

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

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

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

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

Art. 57 Schützenswerte Bauten und Naturobjekte

Der Gemeinderat bezeichnet in Hinweisinventaren, in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Heimatschutzkommission (KHK), die Bauten und Naturobjekte, welche im Sinne von Artikel 26c GBR besonders schützenswert sind. Die Inventare sind von der Urversammlung zu genehmigen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

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

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

Ausgeschiedene schützenswerte Naturobjekte dürfen nicht ohne Bewilligung der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Instanz beschädigt oder zerstört werden.

Art. 58 Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren

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

Art. 59 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit der ortsüblichen Dachform zu erstellen. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkelgrauer oder dunkelbrauner Farbe zu verwenden.

Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 - 50%. Für landwirtschaftliche Bauten, Speicher und Gewerbegebäuden, welche nicht im Inventar der schützenswerten Gebäude aufgeführt sind, sind Bedachungen in Blech in grauer (z. B. Titanblech) oder brauner Farbe gestattet.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge 1/2 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten, sind gestattet. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mind. 2.00 m betragen.

Art. 60 Antennen und Reklameeinrichtungen

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

Parabolantennen bei Neu- und grösseren Umbauten sind zwingend als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Der Gemeinderat ist berechtigt bei ausserordentlichen Härtefällen eine Ausnahmebewilligung zu erteilen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben. Dachantennen sind verboten. An schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden dürfen keine bewilligungspflichtigen Schilder angebracht werden. Bautafeln sind spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der Baute zu entfernen. Betreffend die Abstände an öffentlichen Strassen und Wegen wird auf das Strassengesetz verwiesen.

Für Reklameschilder mit einer Fläche von mehr als $1/4 \text{ m}^2$, muss eine Bewilligung eingereicht werden. Sind die Reklameschilder fremdplaziert gilt die Bewilligung für 5 Jahre. Nach Ablauf dieser Frist muss ein neues Gesuch eingereicht werden.

Die Neubaureklameschilder sind ebenfalls bewilligungspflichtig. Diese Reklameschilder müssen jedoch 2 Jahre nach Bauende entfernt werden.

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

Art. 61 Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz vor Vieh und Wild kann der Gemeinderat eine Einfriedung bewilligen, wenn das Dorf- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden.

Einfriedungen über Wasserläufe sind in der Regel verboten. In Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden, kann ein Durchgang bis zu 1.50 m Breite verlangt werden.

Innerhalb der homologierten Skipisten sind die Zäune während der gesamten Wintersaison zu entfernen.

Art. 62 Schutz von Wasserläufen und ihren Ufern

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Im Speziellen gilt dies für die im Nutzungsplan 1:10'000 aufgenommenen Hauptsuonen „Eggeri“, „Chilcheri“, „Drieri“ und „Bineri“.

Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4.00 m einzuhalten, vorbehalten bleiben grössere gesetzliche Mindestabstände (Schlüsselkurve Raumbedarf für Fliessgewässer). Innerhalb dem für den Wasserlauf reservierten Raum dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt bzw. müssen die Baugesuche der DSFB zur Stellungnahme unterbreitet werden.

Die zuständige kantonale Instanz kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen. Im geschützten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind. Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.

Gewässerraum

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

Der Gewässerraum wird aufgrund der natürlichen Sohlenbreite gemäss Schlüsselkurve der Wegleitung Hochwasserschutz an Fliessgewässern (BWG 2001; Auszug siehe Gewässerraum) berechnet. Bei künstlichen Gerinnen muss zuerst die Sohlenbreite mit einem Anpassungsfaktor 1.5 bis 2 multipliziert werden. Der Gewässerraum misst auf jede Ufer im Minimum 5m (bis 2m Sohlenbreite) oder 15m (ab 15m Sohlenbreite), dazwischen wird linear interpoliert. Dieser Minimalraum muss frei von Bauten und Anlagen bleiben, dies jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, und kann z.B. zur Sicherstellung der Biodiversität erhöht werden. Es muss bei Baubewilligungsgesuche für einen Bau oder eine Anlage, die sich in einem Abstand von weniger als 50 m vom Gewässer befindet, auf die Pläne bezeichnet werden. Zusätzlich sollte im Siedlungsgebiet der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden. Falls aus Gründen der bestehenden Zwänge der Raumbedarf nicht garantiert werden kann, muss er entweder auf dem anderen Ufer oder jeder anderen verfügbaren Lage entlang des Gewässers eingegeben werden.



Schlüsselkurve. Die massgebliche Grösse zur Ermittlung des Raumbedarfs von Gewässern ist die natürliche Gerinnesohlenbreite. Daraus lässt sich die empfohlene **minimale Breite** des Uferbereichs ableiten: Sie beträgt auch bei kleinen Bächen mindestens 5 Meter. Ab 15 Metern Breite kann ein Uferstreifen als eigenständiges Biotop funktionieren. Vor allem bei kleineren Gewässern ist es sinnvoll, einen breiteren Uferbereich (grün gestrichelt) festzulegen. Damit wird die **Biodiversität**, die natürliche Vielfalt von Pflanzen und Tieren, entlang des Gewässers gefördert.

Abb.11: Schlüsselkurve der Wegleitung Hochwasserschutz an Fliessgewässern (BWG 2001):

Schutz der Bäche, Flüsse, Seen und Ufer

- 1.1. Der Schutz der Oberflächenwasser wird durch die Bundes- und Kantonsgesetzgebungen gewährleistet. So muss jegliches Baubewilligungsgesuch eines Baus oder Anlage, die sich in einem Abstand von weniger als 50 m von Fliessgewässern oder Seen befindet Gegenstand einer Konsultation der spezialisierten kantonalen Fachstellen bilden (siehe Art.42 Abs.1 und 2 Bauverordnung). Ferner sind Zonen in Zusammenhang mit den Oberflächenwasser, wie hydrologische Gefahrenzonen oder den Gewässer reservierte Räume (Gewässerraum) indikationshalber im Zonennutzungsplan dargestellt (Art.11 Abs.3 kRPG).
- 1.2. Für bedeutende Gewässer wird der Schutz im Zonennutzungsplan hauptsächlich durch Abgrenzung einer eigenen Schutzzone gewährleistet (17 RPG, 23 kRPG). Die anderen unter Ziffer 2.3 erwähnten Massnahmen bilden eine zusätzliche Anwendung.
- 1.3. Für die kleinen Gewässer (z.B. Wildbäche) ist die Abgrenzung einer Gefahrenzone im Sinne von Art. 17 RPG nicht obligatorisch. Jedoch müssen andere Massnahmen getroffen werden, um einen angepassten Schutz der Oberflächenwasser und gegen Überflutungen zu sichern. Insbesondere wird die Abgrenzung der Gefahrenzonen berücksichtigt. Ferner trägt die Gemeinde Rechnung des Gewässerraums, welcher gemäss der Wegleitung Hochwasserschutz an Fliessgewässern (BWG, 2001) bautenfrei bleiben muss, dies jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

4. Straßen und Baulinien

Art. 63 Baulinienplan

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allg. Abstandvorschriften vor.
- Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Straßen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Skipisten, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Baulinien die zugleich auch den Waldabstand bestimmen (Waldabstandslinien), dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festgelegt oder mit vorspringenden Bauteilen überschritten werden.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde z. B. zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benutzt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 5.00 m ab Straßenachse (ober- und unterirdisch bindend). Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen darf unterirdisch höchstens bis auf 2 m an den Straßenrand gebaut werden. Bei Fussgängerwegen, welche sich nicht für den Motorfahrzeugverkehr eignen, kann der Gemeinderat den Abstand bis auf 4.00 m ab Weg- oder Straßenachse reduzieren. Vorbehalten bleiben laut Artikel 66 der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze.
- e) Um Rechtskraft zu erlangen, muss ein Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und/oder beim kantonalen Baudepartement.
- f) Baulinien – touristische Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.):
Die im Nutzungsplan bezeichneten Baulinien im Bereich von touristischen Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.) haben hinweisenden Charakter. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist die Zustimmung der für die Bewilligungen der Seilbahnen zuständigen Instanzen einzuholen. Dabei ist auch die Stellungnahme des Konzessionsinhabers der Seilbahnanlage beizulegen.

Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 64 Vorspringende Gebäudeteile

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

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

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

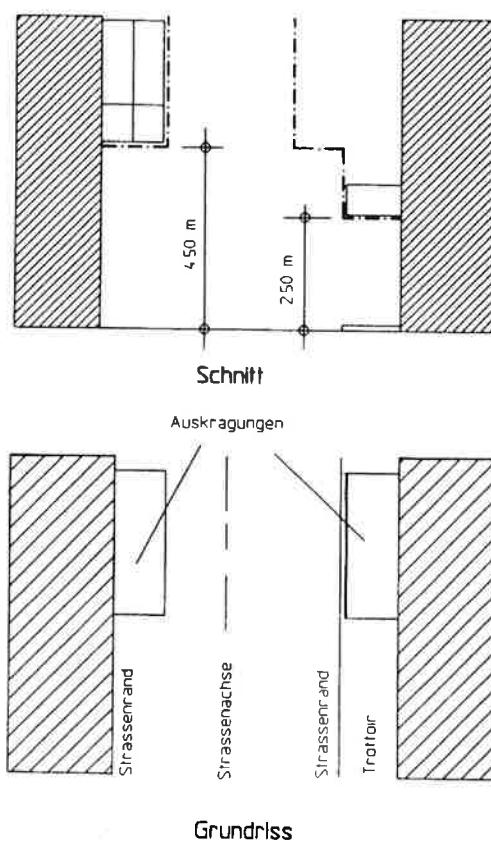


Abb. 12: Lichtraumprofil wenn Strassengrenze = Baulinie (Art. 207 SG).

Art. 65 Ausfahrten, Garagenvorplätze

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

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

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen.

Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat eine Reduktion dieses Abstandes auf 4.00 m bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zu lassen.

Ausnahmen von diesen Bestimmungen dürfen nur erteilt werden, wenn durch einen Revers im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eine spätere Entschädigung von Minderwerten beim Ausbau der Strasse ausgeschlossen wird. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 66 Private Strassen und Wege

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

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

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

VI. ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zoneneinteilung

Art. 67 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

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

<u>Gebietszone</u>	<u>Abkürzung</u>
--------------------	------------------

a) Bauzonen:

Dorfzone	D
Wohn- und Ferienhauszone 1 (1 - 2-geschossig)	W 1
Wohnzone 2 (2-geschossig)	W 2
Wohnzone 3 (3-geschossig)	W 3
Wohn- und Gewerbezone (3-geschossig)	WG 3
Wohnzone 4 (4-geschossig)	W 4
Wohn- und Parkhauszone „Millegga“	
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	ö B+A
Verkehrszone / Zone f. Verkehrsanlagen	VZ

b) Landwirtschaftszonen:

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

c) Schutzzonen:

Landschaftsschutzzonen	LSZ
Naturschutzzonen	NSZ

d) Weitere Zonen:

Maiensässzonen / Erhaltungszonen	MZ / EZ
Zone für Sport + Erholung	S+E
Skiabfahrtszone	SZ
Abbauzonen	AZ
Deponiezonen	DZ
Übriges Gemeindegebiet	üG

e) Zonen nach Spezialgesetzgebung:

Waldareal und Baumbestände	WD
Quellschutzzone	QSZ
Gefahrenzone	GZ

2. Zonenordnung

Art. 68 Dorfzone D, DC

Zweck der Zone:	Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet sowie die alten Aussenweiler. Sie ist für die Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung. Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht zulässig.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	entsprechend der Höhe umliegender Bauten, max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe max. 11.00 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 14.00 m OK Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 17.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein (brauner Farbton).

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat einen kleineren Grenzabstand bewilligen.

Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt.

Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

- Bei Gesuchen zwecks Umbaus alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 56 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

In der Zone DC können auch Campinganlagen erstellt werden. Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.

Art. 69 Wohn- und Ferienhauszone W1, W1A, W1Eplus

Zweck der Zone:	Die Zone umfasst Bauzonen, welche landschaftlich sehr exponiert sind und in denen Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe gestattet werden. Gewerbebetriebe und Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	W1 und W1A: max. 1 Vollgeschoss W1Eplus: 1 Vollgeschoss plus 1 Dachgeschoss
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe max. 7.00 m OK Fusspfette

	Firsthöhe: max. 9.50 m OK Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 12.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.
	Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 0.35
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz erstellt oder verkleidet (brauner Farbton).

Besondere Bestimmungen:

In der Zone W1A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Gebäudehöhe darf 6.00 m OK Fusspfette und 8.50 OK Firstpfette nicht überragen. Die Bedingungen von Art. 56ff sind sinngemäss anzuwenden.

In der W1Eplus (Energiesparwohnzone für ökologische Neubauten) müssen Niedrig- und Nullenergie Häuser errichtet werden. Die Neubauten müssen mit dem Minergie-Label zertifiziert sein und Sonnenenergie nutzen- weitere alternative Energiequellen sind erwünscht. Es besteht die ganzjährige Wohnsitzpflicht. Die Neubauten dürfen ein zusätzliches Dachgeschoss (max. 1 Vollgeschoss plus 1 Dachgeschoss) aufweisen.

Art. 70 Wohn- und Ferienhauszone W2, W2A, W2B mit Höhenbeschränkung, W2C

Zweck der Zone:	Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: W2/W2C	Seitenhöhe max. 10.00 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 12.50 m OK Firstpfette
Gebäudehöhe: W2A	Seitenhöhe max. 9.00 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 11.50 m OK Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 14.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten.
	Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 0.55
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens 2/3 in Holz (brauner Farbton) erstellt werden.

Besondere Bestimmungen:

In der Zone W2A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Art. 56ff sind sinngemäss anzuwenden.

In der Zone W2B darf die maximale Gebäudehöhe 10.00 m nicht überragen.

In der Zone W2C können auch Campinganlagen erstellt werden. Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.

Art. 71 Wohnzone W3

Zweck der Zone:	Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete für Wohnbauten und Bauten des Gastgewerbes. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden.
	Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe: max. 12.50 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 15.00 m OK Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 18.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 0.95
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein (brauner Farbton).

Art. 72 Wohn- und Gewerbezone WG3

Zweck der Zone:	Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete für Wohnbauten und Bauten des Gewerbes. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern sie der Bauweise der Zone angepasst sind und die Emissionsgrenzwerte eingehalten werden. Landwirtschaftliche Neubauten sind nicht gestattet.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe max. 14.00 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 16.50 m OK Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 20.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 0.95

Lärmempfindlichkeit:	Stufe III
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein.

Art. 73 Wohnzone W4

Zweck der Zone:	Förderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung und der Hotellerie im eigentlichen Dorfzentrum. Landwirtschaftliche Neubauten sind untersagt.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe max. 14.50 m OK Fusspfette Firsthöhe: max. 16.50 m OK Firstpfette
Gebäudelänge:	max. 20.00 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Grenzabstand:	Kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; die VKF Richtlinien sind in jedem Fall einzuhalten. Grosser Grenzabstand: 60 % der Fassadenhöhe
Geschossflächenziffer:	GFZ 1.15
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zu 2/3 in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein.

Art. 74 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

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

Art. 75 Zone für touristische Bauten und Anlagen

Die Zone für Touristische Bauten und Anlagen ist für touristische Bauten wie Bahnen, Restaurants und Unterkünfte, betriebsbedingte technische Einrichtungen und Einstellräume sowie Anlagen für den Sommer- und Wintersport bestimmt.

Übrige Bauten sind nur im Rahmen der Bestimmungen von Art. 24 kant. RPG zulässig.

Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt, soweit möglich, vorbehalten.

Lärmempfindlichkeit:	Stufe III
----------------------	-----------

Art. 76 Verkehrszone / Zone f. Verkehrsanlagen

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

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

Die Zone für Verkehrsanlagen umfasst alle dem Verkehr (Bahnen, Straßen, Wege, etc.) dienenden Flächen. Die Bauvorschriften richten sich nach den öffentlichen und betrieblichen Bedingungen und werden im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt. Innerhalb der Zonen für Verkehrsanlagen ist der Bau von touristischen Transportanlagen, Bahnanlagen, Räumlichkeiten für Dienstleistungen und Verkehrsanlagen gestattet.

Art. 77 Landwirtschaftszone / geschützte Landwirtschaftszone LZ, GLZ

A) Landwirtschaftliche Prioritätszonen:

Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.

B) Weiden oder Sömmerungsweiden:

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

C) Geschützte Landwirtschaftszone:

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart und ihrer Schönheit schützenswert sind (Art. 32 kant. RPG), und deren Erhaltung von einer traditionellen Bewirtschaftung abhängen.

Innerhalb der geschützten Landwirtschaftszone ist eine landschaftsschonende und massvolle Landwirtschaft zu betreiben. Hecken und Einzelbäume sowie das Bewässerungssystem sind nach Möglichkeit zu erhalten.

In den oben aufgeführten Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur landwirtschaftliche und standortbedingte Bauten erlaubt. Ausnahmen liegen in der Zuständigkeit der kantonalen Instanzen.

In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 78 Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ

1. Arten der Schutzzonen

a) Landschaftsschutzzonen LSZ

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.

Feldgehölze und Hecken sind durch die Jagd- sowie durch die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geschützt. Die Gemeinden regeln den Schutz der Hecken sowie wertvoller Gebüsche, Einzelbäume und Alleen. Für die Entfernung von Feldgehölzen und Hecken in nationalen und kantonalen Schutzgebieten ist eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz notwendig.

b) Naturschutzzonen NSZ

Die Naturschutzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind und dem Schutzziel widersprechen.

Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

2. Stufen der Schutzzonen

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

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

b) Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde.

Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest. Grenzen und eventuelle Reglemente werden mit der Annahme durch die Urversammlung rechtsgültig.

Art. 79 Erhaltungszonen EZ

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

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

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

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

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

Art. 80 Zone für Sport + Erholung S+E

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

Die weiteren Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen. Für die Errichtung von Bauten oder Sportanlagen ist die Zustimmung der betroffenen Eigentümer erforderlich.

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

Art. 81 Skiabfahrtszone SZ

Die Skiabfahrtszone umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als notwendig und zweckmässig erscheinen lassen. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Wintersport dienen, namentlich Transportanlagen, betriebsbedingte Gebäude wie Liftstationen, Kassengebäude, Unterstände für Pistenfahrzeuge und Material sowie Beschneiungsanlagen. Die Skiabfahrtszone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Beschränkung versehen werden.

Zur Sicherung der Skiabfahrten kann in einem begrenzten Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Quartierplanes mit eventueller Baulandumlegung gebaut wird (vgl. Artikel 30 und 43). Der Gemeinderat kann im Weiteren im Rahmen der laut vorliegendem Reglement (Abstände) die genaue Lage eines Gebäudes festlegen.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gebiet der Skipisten und der Loipen bestehende Einfriedungen in der Art ausgeführt werden, dass sie während der Wintersaison demontiert werden können. Es dürfen in dieser Zone keine Umgebungsmauern erstellt werden.

Zur Sicherung einer genügend grossen Durchfahrt für Skifahrer ist der Gemeinderat berechtigt, im Bereich der Skipisten die genaue Platzierung eines Gebäudes festzulegen. Dabei kann auf der Seite der Skipiste der grosse Grenzabstand verlangt werden.

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

Art. 82 Deponiezone D

Jede Deponie ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Bau- und Betriebsbewilligungen ist der Kanton.

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

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

Art. 83 Übriges Gemeindegebiet üG

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung im Zonennutzungsplan nicht festgelegt ist.

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

Art. 84 Waldareal

- a) Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch die Forstgesetzgebung geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- b) Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt.
- c) Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.
- d) Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.00 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig.

- Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.
- e) Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch innerhalb dem Waldareal benötigt eine Bewilligung durch den Forstdienst.

Art. 85 Grundwasserschutzzonen und –areale, Gewässerschutzbereich

A. Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale

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

Die Grundwasserschutzzonen im eigentlichen Sinn werden unterteilt in:

Zone S1 (Fassungsbereich und Versickerungszonen)

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

Zone S2 (engere Schutzzzone)

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

Zone S3 (weitere Schutzzzone)

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

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

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

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

B. Gewässerschutzbereich Ao

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

Art. 86 Naturgefahrenzonen (Anhang)

- A. Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.
- B. Gefahrenzonenpläne weisen namentlich auf die Gefahrenarten und –stufen hin. Die den Plänen beigelegten Vorschriften legen die notwendigen Anforderungen (eigentumsrechtliche Beschränkungen und bauliche Massnahmen) zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter fest.

Art. 87 Archäologische Schutzzone / Areal mit archäologischen Risiken

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

VII. Schluss- und Strafbestimmungen

Art. 88 Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglements zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,
- für landwirtschaftliche Bauten,
- für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Baugesetzes.

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

Vorbehalten bleiben inventarisierte oder schützenswerte Bauten.

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

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 89 Besitzstandgarantie / Wiederaufbau

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

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

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

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

Art. 90 Gebühren

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

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

Art. 91 Bussen

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

Art. 92 Verjährung

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

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

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

Art. 93 Inkrafttreten

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

Art. 94 Verweis auf das Kantonale Baugesetz

Für alles nicht Geregelte wird auf das kantonale Baugesetz verwiesen.

Grächen, den 01. Oktober 2012

Anhang

- Anhang 1 „Vorschriften Naturgefahrenzonen“

VORSCHRIFTEN

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



Inhaltsverzeichnis

Artikel I.	Einleitung	49
Artikel II.	Allgemeine Vorschriften	50
Artikel III.	Schneegefahr	54
Artikel IV	Hydrologische Gefahr	55
Artikel V.	Geologische Gefahr	53
Artikel VI	Erdbebengefahr	55

Artikel I. Einleitung

1. Ziel der Vorschriften

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

2. Gefahrenart und Gefahrenstufe

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

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

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

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

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

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

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

3. Umkehrung des Nachweises (gemäss Art. 31 Abs. 4 kRPG): Der Eigentümer des Grundstücks inkl. dessen Zufahrtsmöglichkeit kann den Nachweis erbringen, dass die Gefahr, die sein Grundstück gefährdet, durch Sicherheitsmassnahmen behoben oder infolge der günstigen Entwicklung der Gefährdung hinfällig geworden ist.

4. Rolle der Vorschriften im Verhältnis zur Raumplanung

Sobald die Gefahrenzonen rechtskräftig geworden sind, werden diese hinweisend in den Zonenutzungsplan und ins kommunale Bau- und Zonereglement (Art. 11 und 31 kRPG) übertragen.

Artikel II. Allgemeine Vorschriften

1. Hauptsächliche eigentumsrechtliche Beschränkungen und bautechnische Anforderungen

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

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

2. Rechtliche Auswirkungen

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

3. Auskunft an den Gesuchsteller einer Baubewilligung

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

4. Kantonale Vormeinung

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

5. Konformitätsbericht und Wohn- und Betriebsbewilligung

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

6. Kosten

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

7. Alarmplan und Sicherheitsverbesserung

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

8. Verstärkung der beschlossenen Massnahmen

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

9. Ausserordentliche Massnahmen

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

10. Schadenfall

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

11. Übergangsmassnahmen

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

Artikel III. Schneegefahr

1. Zone mit erheblicher Gefährdung

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

2. Zone mit mittlerer Gefährdung

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

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

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

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

3. Zone mit geringer Gefährdung

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

4. Gefährdete Zufahrt

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

5. Eisabstürze

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

Artikel IV. Hydrologische Gefahr

1. Zone mit erheblicher Gefährdung

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

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

2. Zone mit mittlerer Gefährdung

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

Schlammseinbruch und zur Vermeidung der Risiken für die Personen ausserhalb der Gebäude.

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

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

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

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

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

3. Zone mit geringer Gefährdung

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

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

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

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

4. Zone mit Restgefährdung

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

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

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb- weiss gestrichelt eingetragen sind.

Artikel V. Geologische Gefahr

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

1. Zone mit erheblicher Gefährdung

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

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

2. Zone mit mittlerer Gefährdung

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

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

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

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

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

3. Zone mit geringer Gefährdung

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

- Hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene sind die oben genannten baulichen Mindestmassnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m³ gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.
- Hinsichtlich Steinschläge oder ähnlicher Phänomene hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen: Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, Innen- und Ausseneinrichtungen, usw. beizulegen. Diese Schutzmassnahmen hängen vom Standort und von der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle ab und sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

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

4. Zone mit Restgefährdung

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

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

Einer Restgefährdung ausgesetzt sind Gebiete, die auf den angehängten Plänen gelb-weiß gestrichelt eingetragen sind.

Artikel VI. Erdbebengefahr

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

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

Sitten, den 18 Juni 2008
[NAGE-Vorschriften_180608]