

GEMEINDE EMBD

Bau- und Zonenreglement (GBR)

Die Gemeinde EMBD 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
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

angenommen durch die Urversammlung am

7. Mai 1999



genehmigt durch den Staatsrat am

1. Dezember 1999

Vom Staatsrat genehmigt

In der Sitzung vom ... 01. Dez. 1999

Siegelgebühr: Fr. 120.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

Januar 2000



ABW Architektur + Raumplanung AG
Bloetzer Werner, dipl. Arch., Raumplaner NDS-ETH
St. Martinistrasse 4 3930 Visp

INHALTSVERZEICHNIS

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

IV BEGRIFFSERLAETERUNGEN	14
Art. 31 Grenzabstand	14
Art. 32 Gebäudeabstand	14
Art. 33 Näher- und Grenzbaurecht	14
Art. 34 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	15
Art. 35 Gebäudehöhe	15
Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschosse	15
Art. 37 Ausnutzungsziffer	16
Art. 38 Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)	17
Art. 39 Ausnutzungsziffer	17
V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	17
1. <u>Baugebiet und Erschliessung</u>	17
Art. 40 Baugebiet	17
Art. 41 Baulanderschliessung	18
Art. 42 Erschliessungsgrad	18
Art. 43 Landumlegung und Grenzregulierung	19
2. <u>Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit</u>	19
Art. 44 Unterhalt der Bauten	19
Art. 45 Störung der öffentlichen Ordnung	19
Art. 46 Benützung des öffentlichen Grundes	20
Art. 47 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	20
Art. 48 Schneeräumung	20
Art. 49 Feuerpolizei	21
Art. 50 Behindertengerechtes Bauen	21
Art. 51 Kinderspielplätze	21
Art. 52 Immissionen	21
Art. 53 Energiesparmassnahmen	21
Art. 54 Düngereinrichtungen	22
3. <u>Ortsbild und Landschaftsschutz</u>	22
Art. 55 Schutz des Ortsbildes	22
Art. 56 Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	22
Art. 57 Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	23
Art. 58 Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten	23
Art. 59 Antennen und Reklameeinrichtungen	23
Art. 60 Einfriedungen	23
Art. 61 Schutz von Wasserläufen	24
4. <u>Strassen und Baulinien</u>	24
Art. 62 Baulinienplan	24
Art. 63 Vorspringende Gebäudeteile	25
Art. 64 Parkierung	25
Art. 65 Ausfahrten, Garagenvorplätze	25
Art. 66 Private Strassen und Wege	26

VI ZONENVORSCHRIFTEN	26
1. <u>Zoneneinteilung</u>	26
Art. 67 Zoneneinteilung	26
2. <u>Zonenordnung</u>	27
Art. 68 Dorfzone D	27
Art. 69 Ferienhauszone F1 (Schalb)	27
Art. 70 Wohn- und Ferienhauszone W2	28
Art. 71 Wohnzone W3	28
Art. 72 Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	28
Art. 73 Verkehrszone	28
Art. 74 Landwirtschaftszonen	29
Art. 75 Landschafts- und Naturschutzzonen	29
Art. 76 Stufen der Schutzzonen	30
Art. 77 Maiensässzonen	30
Art. 78 Abbau- und Deponiezonen	31
Art. 79 Übriges Gemeindegebiet	31
Art. 80 Wald und Baumbestände	31
Art. 81 Gefahrenzonen	32
Art. 82 Quellschutzzonen	33
VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN	34
Art. 83 Ausnahmebewilligungen	34
Art. 84 Besitzstandgarantie / Wiederaufbau	34
Art. 85 Gebühren	35
Art. 86 Bussen	35
Art. 87 Verjährung	35
Art. 88 Inkrafttreten	35

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Embd

I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement 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 Bau- und Zonenreglementes sind Sache des Gemeinderates.

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone und der Maiensässzonen sowie der Weiler- und Erhaltungszonen ist die Gemeindeverwaltung zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone 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.

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

Art. 3

Verantwortung

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

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

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.

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

Art. 5

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung, die Instandstellung 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 Freiluftschaltanlagen;
 - 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;
 - 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, Harrassendepots und dergleichen;
 - h) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
 - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
 - k) Reklameeinrichtungen;
 - l) Jauchegruben und Biogasanlagen;

Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
- b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;

- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüschen, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten, durch Errichtung von Anlagen für 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. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b;
3. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
 - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Werkzeugtruhen, Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere;
 - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche,
 - c) Anlagen zu Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
 - d) Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m³ Inhalt.

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, welches Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.

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

Art. 9**Form des Baugesuches**

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

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

Dem Baugesuch sind für die Gemeinde folgende Unterlagen in dreifacher Ausführung beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die Projektpläne;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1:25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
- d) ein gültiger Grundbuchauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist.
- e) von Umbaugesuchen von alten Gebäuden Photos von allen Fassaden vom Umbauobjekt in der Gebäudegruppe.

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

Art. 10**Inhalt des Baugesuches**

Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitären Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und 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;
- k) die Ausnutzungsziffer, deren Berechnung in nachprüfbarer Form beizulegen ist;
- l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.m.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

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

Art. 11

Form des Situationsplanes

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

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 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 Ausnutzungsziffer;
- 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;
- k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- m) den Standort der nächsten Hydranten;
- n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- o) 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 grosse Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

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

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

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

Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. 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.

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

Formelle Prüfung durch die Gemeinde

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

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

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

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

Art. 16 Öffentliche Planauflage, Baugespann

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

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

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine 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 kann der Gemeinderat verlangen, dass mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufgestellt wird, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt. Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

Art. 17 Einsprache gegen das Baugesuch

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

Zur Einsprache sind befugt:

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

Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

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

Art. 18 Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des 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, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann über dies dazu Sachverständige beziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und der gleichen 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 Einsprüchen 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 der Gemeinde wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 10 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

Art. 20

Baubeschwerde

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 Parteient-schädigung 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 zuersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

Art. 21

Geltung der Baubewilligung

1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

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

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

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

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

2. Zeitliche Geltung

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

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

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

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

Art. 22

Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

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

Ein vorzeitiger Baubeginn ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Bauvorhaben außerhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert oder wenn es ein geschütztes Bau- denkmal oder Ortsbild verändert.

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

Art. 23 Projektänderungen

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

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert (vergl. Art. 7), so ist das Bauprojekt in seinen Hauptmerkmalen nicht mehr gleich und die Änderung muss Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.

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

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

Art. 24 Baukontrolle

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

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

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

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

Nötigenfalls veranlasst die Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen. Sie 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
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Kehrichtreglement
- Energiesparreglement
- alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen.

b) Pläne

- Nutzungsplan
- Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
- Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:

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

Art. 26

Nutzungsplan

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

Der Nutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) Bauzonen

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

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

b) Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

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

c) Schutzzonen

Schutzzonen umfassen:

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

d) Weitere Zonen

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

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

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

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

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

Art. 29

Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

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

Die Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

Art. 30

Sondernutzungspläne

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

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a) Detailnutzungsplan

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

b) Quartierplan

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

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

c) Gestaltungsplan

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

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 43) verbinden. Er bestimmt den allfälligen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer laut Artikel 38 GBR.

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 durchzuführen.

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

IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 31 Grenzabstand

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

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird in der Regel senkrecht zur Fassade gemessen, welche der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist. In der Regel ist die Hauptfassade die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. 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 und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Erker, Veranden, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Diese Bauteile dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 62 und 63.

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, so muss mindestens der Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 33 Näher- und Grenzbaurecht

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

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

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

Art. 34 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die Gebäudelänge wird in der Zonenordnung (Art. 68ff) festgelegt. Überschreitet der Hauptbau die in der Zonenordnung als Regel festgelegte Gebäudelänge, 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.

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

Art. 35 Gebäudehöhe

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

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

Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dieser nachweisbar betriebsbedingt ist.

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

Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 68ff) festgelegt. Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoß, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Art. 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und laut Gemeindebaureglement folgende Bedingungen erfüllen:

- In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder fertigen Bodens liegen.
- Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite max. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder fertigen Bodens liegen, sofern bergseits die maximale Höhe der Oberkante dieser Decke über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden 1.0 m nicht überschreitet.

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

- b) Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fußpfette), gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zur Fassade nicht mehr als 1.20 m Höhe beträgt und ihre Bruttogeschosshöhe mit mehr als 1.80 lichter Höhe zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschosshöhe nicht übersteigt.

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

Art. 37

Ausnutzungsziffer

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

Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnutzungsziffer (az)} = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschosshöhe (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$$

a) Anrechenbare Bruttogeschosshöhe (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschosshöhe gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschosshöhen einschließlich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen außerhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlagen,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots etc.,
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,
- verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) von weniger als 15 m².

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume in Mehrfamilienhäusern, deren Benutzung den Bewohnern aller Wohneinheiten laut Grundbucheintrag offen steht
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks auf eine nachbarliche Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

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

Art. 38**Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)**

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag kann gewährt werden, wenn z.B. das begünstigte Gebäude den allgemeinen baulichen oder wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient z.B. durch die Erstellung von Quartier- oder Detailnutzungsplänen, die kostenlose oder kostengünstige Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte usw.

Der Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 0.1 in den Zonen F1, F2 und W2 und von 0.2 in den Zonen W3 und W4 nicht überschreiten.

Art. 39**Ausnutzungsregister**

Die Gemeinde erstellt ein Ausnützungsregister, das von der Baukommission geführt wird. Dieses Register enthält:

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

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

Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG****Art. 40****Baugebiet**

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

- a) **Bauzonen 1. 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 der 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 1. 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. Es besteht nur Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

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

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

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

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 Bauinteressenten zu verlangen.

b) Detailerschliessung

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

Art. 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 Dekretes.

b) **Grenzregulierung**

Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Ueberbauung 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 Dekretes.

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

Störung der öffentlichen Ordnung

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

Wer die öffentliche Ordnung bei der Ausführung von Bauarbeiten stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und Strassenbenutzer sind alle erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bauvorhaben an öffentlichen Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden.

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 instandzustellen. 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 führt.

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

**Art. 48
Schneeräumung**

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

**Art. 49
Feuerpolizei**

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

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

**Art. 50
Behindertengerechtes Bauen**

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

Art. 51 Kinderspielplätze

Bei Wohnbauten mit 4 und mehr Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 10 % der gesamten Wohnfläche mindestens aber 40 m² ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen erdgeschossigen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliesenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Art. 52 Immissionen

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

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

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

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung werden in der Zonenordnung (Art. 68ff) zugeordnet. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

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

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 53 Energiesparmassnahmen

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

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

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

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

Art. 54 Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Neue oder bestehende Misthöfe sind mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion zu versehen.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben angrenzend an die Bauzone müssen mind. 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze einhalten.

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

3. ORTSBILD UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 55 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 instandgestellt oder beseitigt werden.

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

Art. 56 Schützenswerte Bauten und Naturobjekte

Der Gemeinderat bezeichnet in Hinweisinventaren die Bauten und Naturobjekte, welche im Sinne von Artikel 26c GBR besonders schützenswert sind. Diese Inventare sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

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

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

**Art. 57
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. 58
Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten**

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit der ortsüblichen Dachart zu erstellen. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Tonziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 - 60 %. Neubedachungen in Blech sind verboten.

Im Bereich des im Zonenplan festgelegten Steinplatten-Perimeters sind nur Natursteinplatten erlaubt.

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

**Art. 59
Antennen und Reklameeinrichtungen**

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

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

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

**Art. 60
Einfriedungen**

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

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

Art. 61

Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

In Gewässern und im geschützten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind. Uferaufschüttungen und Materialablagerungen zu privaten Zwecken sind untersagt.

Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten, vorbehalten bleibt der gesetzliche Mindestabstand und das Gesetz über die Wasserläufe.

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

4. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 62

Baulinienplan

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen 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. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Rechtskräftige Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeinekanzlei.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benutzt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. 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 (vgl.. Art. 84).
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 65).
- e) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 63 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 3.0 m über dem Gehsteig oder mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegt.

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

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

Art. 64 Parkierung

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

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m² und bei Gaststätten für je 6 m² ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

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

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

Art. 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 5.0 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4.0 m reduziert werden.

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

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 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 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:
(vgl. Zonenutzungsplan Mst. 1:2'000)

A) Bauzonen

	Bezeichnung	Farbe
Dorfzone	D	dunkelbraun
Ferienhauszone F1	F1	safrangelb
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2	hellbraun
Wohnzone 3: (3-geschossig)	W3	orange
Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	ö B+ A	hellgrün
Verkehrszonen	V	hellgelb

Die folgenden Zonen sind teilweise gesondert vom Parzellenplan auf besonderen Plänen dargestellt (Nutzungsplan 1:10'000). Die dazugehörigen Bestimmungen bilden Teil des Zonenreglementes.

B) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	LZ	div. grün
Sömmerungsweide		hellbraun
Rebbauzonen		oliv

C) Schutzzonen

Landschafts- und Naturschutzone	SZ	Signet/ div. grün
---------------------------------	----	-------------------

D) Weitere Zonen

Maiensässzonen	MZ	gelb
Abbau- und Deponiezonen	AD	Signet, schwarz
Uebriges Gemeindegebiet	üG	weiss

E) Zonen nach Spezialgesetzgebung

Wald und Baumbestände	WD	Planraster
Gefahrenzonen	GZ	rot o. blau umrandet
Quellschutzzone	QZ	blau gestrichelt

2. ZONENORDNUNG

A) Bauzonen

Art. 68 Dorfzone D

Zweck der Zone:

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

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	entsprechend der Höhe umliegender Bauten, max. 3 Geschosse
Gebäudehöhe:	max. 12.00 m O.K. Fusspfette
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der

Fassade aus gemessen.

Lärmempfindlichkeit: in der Regel Stufe II.

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
 - In besonderen Fällen kann die kantonale Baukommission gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15. 5. 1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhal tenden Abstände, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er mit dem Einverständnis der Gemeinde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

Artikel 55 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

Art. 69 Ferienhauszone F1 (Schalb)

Zweck der Zone

Die Ueberbauung mit Ferien- und Wohnhäusern mit niederer Bauhöhe.

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 1 Vollgeschoss
Gebäudehöhe:	max. 7.50 m O.K. Fusspfette
Gebäudelänge:	in der Regel 10 m, (Zwillingsbauten zu je 8m Länge sind gestattet)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen;
Ausnutzung:	grosser Grenzabstand; 60% der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.0 m innerhalb der im Detailnutzungsplan "Schalb" festgelegten Bau zonen wird keine Ausnutzungsziffer vorgeschrieben
Lärmempfindlichkeit:	in der Regel Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens zu 1/2 in Holz erstellt werden. Das Mauer werk darf nicht zu hell gestrichen sein.

Besondere Bestimmungen:

- In der Ferienhauszone F1 (Schalb) kann nur im Rahmen des Detailnutzungsplanes DNP (vergl. Plan Schalb 1:2'000) gebaut werden
- Die Freihaltezonen laut Detailnutzungsplan müssen von jeder Überbauung freibleiben.
- Die landwirtschaftliche Nutzung der im Perimeter des Detailnutzungsplanes Schalb festgelegten Freihaltezonen ist durch die Eigentümer sicher zu stellen.

homologu. le
27. 11. 2013

5. Zonenordnung

Die homologierte Zonenvorschrift **Art. 70 „Wohn- und Ferienhauszone W2“** bleibt unverändert und ist wie folgt definiert:

**Art. 70
Wohn- und Ferienhauszone W2**

Zweck der Zone

Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen

Bauweise:

offen

Geschosszahl:

max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

max. 10.00 m O.K. Fusspfette

Gebäudelänge:

in der Regel bis 20 m; Ausnahmen siehe Art. 34

Grenzabstand:

**kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen,
grosser Grenzabstand; 60% der Gebäudehöhe**

Ausnutzung: $az = 0.6$

Lärmempfindlichkeit: **in der Regel Stufe II.**

Baumaterial:

**das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens 1/2 in Holz erstellt oder verkleidet werden.
Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.**

Die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer von 0.6 ist in jedem Falle einzuhalten. Die „in der Regel“ bis 20m festgelegte Gebäudelänge kann laut Artikel 34 mit der entsprechenden Versetzung der Fassade um dieses Mass der Versetzung verlängert werden.

6. Erschliessung

Die Parzelle Nr. 1025 in „Hasol“ liegt an der oberen Dorfstrasse und ist für Personenwagen und Kleintrasporter laut den für das ganze Dorf Embd bestehenden Einschränkungen über das Strassenetz des Dorfes erreichbar. Gewisse Schwierigkeiten bestehen für die Bauufahrt von Lastwagen, welche jedoch mit entsprechenden Massnahmen zu bewältigen sind.

Die Anschlussmöglichkeiten an das Kanalisations- und Trinkwassernetz der Gemeinde sind in kurzer Distanz gegeben.

7. Beschluss des Gemeinderates und Antrag zur Homologation

An seiner Sitzung vom 4. September 2012 hat der Gemeinderat von Embd den Beschluss gefasst, die nun vorliegende Umzonung auf Parzelle 1025 einstimmig zu genehmigen.

Ebenfalls wurde die Umzonung auf Parzelle 1025 im Gebiet „Hasol“ der Urversammlung vom 17. Mai 2013 vorgelegt und angenommen.

Der Gemeinderat von Embd bittet die zuständigen kantonalen Stellen, die vorliegende Umzonung im Raume Embd-„Hasol“ laut beiliegendem Plan Nr. 2 zu prüfen, um anschliessend die Umzonung „Hasol“ vom Staatrat homologieren zu lassen.

Er dankt den kantonalen Instanzen für die gute Zusammenarbeit.

Art. 70 Wohn- und Ferienhauszone W2

Zweck der Zone	
Die Ueberbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen	
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 10.00 m O.K. Fusspfette
Gebäudelänge:	in der Regel bis 20 m; Ausnahmen siehe Art. 34
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand; 60% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.6
Lärmempfindlichkeit:	in der Regel Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens 1/2 in Holz erstellt oder verkleidet werden. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

Art. 71 Wohnzone W3

Zweck der Zone	
Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete für Wohnbauten und Bauten des Gastgewerbes.	
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 12.00 m O.K. Fusspfette
Gebäudelänge:	in der Regel bis 20 m; Ausnahmen siehe Art. 34
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand; 60% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.8
Lärmempfindlichkeit:	in der Regel Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens 1/2 in Holz erstellt oder verkleidet werden. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

Art. 72 Zone für öffentliche Bauten + 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 Ueberbauung ist untersagt.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe mindestens aber 3.0 m.
Lärmempfindlichkeit:	in der Regel Stufe II oder III.

Art. 73 Verkehrszone

Die Verkehrszone umfasst neben den Strassen und Wegen die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Parkierungsflächen.

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

B) Landwirtschaftszonen**Art. 74****Landwirtschaftszonen**

Die Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan wie folgt dargestellt:

a) Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind Gebiete, die das ackerfähige Kulturland sowie die ackerfähigen Naturwiesen umfassen. Sie dienen dazu, in Zeiten gestörter Zufuhr eine ausreichende Versorgungsbasis zu sichern.

b) Übrige landwirtschaftliche Fläche 1. + 2. Priorität

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

c) Rebbauzonen

Die Reben sind ein wesentlicher Bestandteil der Walliser Landwirtschaft. Für die Zuteilung zu dieser Zone ist das Rebland-Kataster massgebend.

In den Landwirtschaftszonen sind nur landwirtschaftliche und standortbedingte Bauten erlaubt.

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): III.

C) Schutzzonen**Art. 75****Landschafts- und Naturschutzzonen**

a) Landschaftsschutzzonen

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

b) Naturschutzzonen

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

Art. 76**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 regionaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde.
Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.
Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

D) Weitere Zonen**Art. 77****Maiensässzonen**

- a) Die Maiensässzone (Voralpen, Weiden und Stafel) ist als wesentlicher Bestandteil des Walliser Natur- und Kulturgutes zu erhalten, aufzuwerten und vor dem Zerfall zu retten.
Sie umfassen Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient. Die Maiensässzone mit gemischter, beschränkter Nutzung ist im Zonenplan als solche auszuscheiden und darf keinen wesentlichen öffentlichen Erschliessungsaufwand verursachen.
- b) Im Perimeter der im Rahmen der Nutzungsplanung ausgeschiedenen Maiensässzonen kann die Gemeinde eine Baubewilligung erteilen für die Erneuerung, Aenderung und Wiedererrichtung von bestehenden Bauten und Anlagen.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baubewilligungsdekrete.

- c) Der Gesuchsteller muss den Nachweis der Trinkwasserversorgung erbringen. Ebenso muss eine den heutigen Anforderungen des Gewässerschutzgesetzes genügende Reinigung der Abwässer installiert werden.

In der Maiensässzone gilt in der Regel die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Probleme der Zufahrt und Parkierung, welche allenfalls durch den Ausbau von Bauten entstehen, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

Wo keine Strassenerschliessung vorhanden ist, müssen am Ausgangsort die entsprechenden Parkplätze durch die Öffentlichkeit auf Kosten der Privaten eingerichtet werden.

Der Gesuchsteller ist für die Beseitigung des Kehrichts selber besorgt. Dieser muss zu einer Sammelstelle gebracht werden.

- d) Spätestens nach Eingang eines Baugesuches erlässt die Gemeinde für die betreffende Maiensässzone eine Überbauungsordnung. Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 33ff KPG.

Für die Zone erarbeitet die Gemeinde ein Reglement, das die genauen Gestaltungsbestimmungen festhält. Für wertvolle Weiler können die kantonale Heimatschutzkommission oder die kantonale Denkmalpflege konsultiert werden.

Die Kosten für Planung, Erschliessung und Unterhalt gehen ganz oder teilweise zu Lasten der Grundeigentümer.

Im weiteren gelten die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes und die Art. 28 bis 30 KRPG.

Art. 78

Abbau- und Deponiezonen

Abbaustellen und Deponien werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt und sind durch den Staastrat zu homologieren. Ausserhalb dieser Zonen sind keine Ablagerungen und Abbauarbeiten erlaubt. Jede Abbaustelle und Deponie ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Bewilligung ist der Kanton.

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

Art. 79

Uebrigem Gemeindegebiet

Das Uebrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport + 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 Uebrigen Gemeindegebiet nur in begründeten Ausnahmefällen eine Baubewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Gemeinderat und beim Kanton.

D) Zonen nach Spezialgesetzgebung

Art. 80

Wald und Baumbestände

- 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. Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.
- b) Näher als in einer Horizontaldistanz von 10.0 m vom festgelegten Waldkataster entfernt, darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.
- c) Jedes Beseitigen von Bäumen, Feldgehölzen und Hecken ausserhalb der Bauzone bedarf nach Rücksprache mit der zuständigen kantonalen Dienststelle einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Hecken dürfen im Winter periodisch auf den Stock gesetzt werden.

Art. 81

Gefahrenzonen

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

1. Lawinengefahr

1) Gefahrenzone 1 (rot)

Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker, potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder erheblichen Sachwerten führen können.

2) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher, potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehren wie besondere Stellung, konstruktive Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes auf Kosten des Gesuchstellers zu verlangen.

In dieser Zone sind folgende Mindestmassnahmen zu treffen:

- . Erarbeitung einer detaillierten Gefahrenkarte;
- . Nachweisen aller notwendigen Sicherheitsvorkehrungen;

Ferner kann er im Falle einer ausserordentlich schweren Gefährdung weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung etc.) zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.

3) Gefahrenzone 3 (gelb)

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

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch besondere Schutzmassnahmen behoben ist. Entsprechende Expertisen gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

2. Geologische und hydrologische Gefahren

Diese Gefahrenzonen umfassen Zonenbereiche, die geologischen (Rutschungen, Sackungen, Steinschläge, Fels- und Bergstürze, Rüfen) und hydrologischen Gefahren (Hochwasser, Murgänge und Überschwemmungen) ausgesetzt sind. Man unterscheidet Sektoren mit erheblicher (starker), mittlerer und geringer Gefährdungsstufe.

Die Gemeindeverwaltung weist bei einem entsprechenden Baugesuch auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich die betroffene Parzelle befindet, sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen, hin.

Bei Verschärfung der Gefahr kann der Gemeinderat ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der Zone etc. anordnen.

a) Gefahrenzone mit erheblicher Gefahr (rot)

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

b) Gefahrenzone mit mittlerer Gefahr (blau)

Es handelt sich in dieser Zone um einen Perimeter, in dem laut geologischen und hydrologischen Erkenntnissen eine echte Gefahr besteht, welche durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Für jeden Neu- oder Umbau in diesem Gebiet muss dem Baubewilligungsgesuch eine durch ein Fachbüro, das von der zuständigen kantonalen Dienststelle zugelassen ist, erstelltes Gutachten beigelegt werden. Dieses Gutachten umfasst insbesondere hinsichtlich Rutschungen oder anderer geologischer und hydrologischer Gefahren einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung der Rutschrisiken bezüglich der ober- oder unterirdischen Gewässer sowie die zu ergreifenden Massnahmen bezüglich Fundationsart, Baugrundverbesserung, besonderer Strukturen für die Baute und die Kanalisation.

In dieser Zone sind folgende Mindestmassnahmen zu treffen:

- . Erarbeitung einer detaillierten Gefahrenkarte;
- . Nachweisen aller notwendigen Sicherheitsvorkehrungen;
- . das Gebäude ist auf einer Bodenplatte und das Untergeschoss in armiertem Beton laut den gültigen Fachnormen zu erstellen;
- . das von Dächern, Zufahrtsstrassen und ober- oder unterirdischer Herkunft stammende Wasser (Sickerleitung) ist bis zur kommunalen Sammelleitung abzuleiten.

c) Gefahrenzone mit geringer Gefahr (gelb)

Sind Gebiete mit geringer, potentieller Gefährdung.

- . Hinsichtlich Rutschungen oder anderer geologischer und hydrologischer Gefahren sind die obgenannten baulichen Massnahmen in dieser Zone grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über/gleich 700 m³ gemäss den geltenden Fachnormen anzuwenden.

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch besondere Schutzmassnahmen behoben ist. Entsprechende Expertisen gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Art. 82

Quellschutzzonen

Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schlechenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen. Diese Zielsetzungen bedingen Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen (Zone I - III).

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen. Wenn notwendig, erstellt die Gemeinde ein eigenes Reglement für die Schutzzonen.

Die Quellschutzzonen werden unterteilt in:

- ZONE I: Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Nur Gründungen ist gestattet.
- ZONE II: Sie dient zum Schutz der Quelle vor Verunreinigungen. Grundsätzlich sind in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen.
Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
- ZONE III: Sie hat die Funktion einer Pufferzone zwischen der Schutzone II und dem restlichen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen.
Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

Im weiteren sind die in der Zonenordnung angeführten Bestimmungen (Art. 68ff) zu beachten.

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 83

Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Eine Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahmebewilligung voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehr ist sodann zu begründen. Bei Ablauf der Befristung und bei Widerruf ist die bewilligte Baute vom Eigentümer ohne Anspruch auf Entschädigung innert angemessener Frist zu entfernen.

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

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 84

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

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

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

**Art. 85
Gebühren**

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

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

**Art. 86
Bussen**

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

In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf 100'000 Franken erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Außerdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandstellungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden. In leichten Fällen beträgt die Busse 50 bis 1000 Franken.

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

Das Strafverfahren wird durch die einschlägige kantonale Gesetzgebung geregelt.

Vorbehalten bleiben die Kompetenzen der Gemeinde.

**Art. 87
Verjährung**

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit, eine Busse verjährt ebenfalls in drei Jahren nach Eintritt ihrer Rechtskraft.

Eine Verjährung wird durch jede Untersuchungs- oder jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Eine Verlängerung der Verjährung kann aber höchstens drei weitere Jahre betragen.

**Art. 88
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.