



## GEMEINDE ALBINEN

# Bau- und Zonenreglement

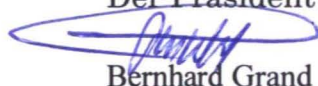
## Revision der Nutzungsplanung

# Homologationsexemplar

Angenommen von der Urversammlung am 2. März 2006

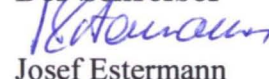
## GEMEINDE ALBINEN

Der Präsident

  
Bernhard Grand



Der Schreiber

  
Josef Estermann

Albinen, den 24. März 2006  
(mit Korrekturen vom Juli 2008)

Vom Staatsrate genehmigt  
22. OKT. 2008

In der Sitzung vom .....

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Genehmigt durch den Staatsrat am:

Bestätigt:

Der Staatskanzler:





# Inhaltverzeichnis

	Seite
<b>Kapitel 1: Einführung</b>	<b>1</b>
Artikel 1: Zweck	1
Artikel 2: Rechtsgrundlagen	1
Artikel 3: Verantwortliche Organe	1
Artikel 4: Geltungsbereich	2
<b>Kapitel 2: Baugesuche und Bauausführung</b>	<b>2</b>
Artikel 5: Baugespann	2
Artikel 6: Benützung von öffentlichem Grund	2
Artikel 7: Baukontrolle	2
Artikel 8: Bewilligungspflicht	3
Artikel 9: Gesuch zur Baubewilligung	4
Artikel 10: Inhalt der Pläne	5
Artikel 11: Öffentliche Auflage	6
Artikel 12: Einsprachen	6
Artikel 13: Bauentscheide	7
Artikel 14: Beschwerde gegen die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission	8
Artikel 15: Projektänderungen	8
Artikel 16: Geltungsdauer der Baubewilligung	8
Artikel 17: Beginn und Dauer der Bauten	8
<b>Kapitel 3: Gemeindepläne</b>	<b>9</b>
Artikel 18: Pläne	9
Artikel 19: Zonennutzungspläne (1:10'000 und 1: 2'000)	9
Artikel 20: Zonennutzungsplan 1 : 2'000	10
Artikel 21: Pläne der Erschliessungsanlagen, Übersicht über den Stand der Erschliessung sowie Erschliessungsprogramm	11
Artikel 22: Fuss- und Wanderwege	11
Artikel 23: Baulinienplan	12
Artikel 24: Quartierplan	12
<b>Kapitel 4: Baupolizeiliche Vorschriften</b>	<b>13</b>
Artikel 25: Erschliessung des Baugebietes	13
Artikel 26: Definition der Erschliessung	13
Artikel 27: Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet	13
Artikel 28: Parkierung	14
Artikel 29: Private Strassen	14
Artikel 30: Schutz gegen Schneerutsche	15

Artikel 31	Meteorwasser	15
Artikel 32	Sonnenstoren	15
Artikel 33	Unterhalt bestehender Bauten	15
Artikel 34:	Dachausstieg	15
Artikel 35:	Feueröfen	16
Artikel 36:	Allgemeine Anforderungen	16
Artikel 37:	Verbot übermässiger Einwirkungen	16
<b>Kapitel 5:</b>	<b>Zonenbestimmungen</b>	<b>17</b>
Artikel 38:	Grenzabstand	17
Artikel 39:	Unterirdische Gebäudeteile	17
Artikel 40:	Vorspringende Gebäudeteile	17
Artikel 41:	Gebäudeabstand	18
Artikel 42:	Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes	18
Artikel 43:	Gebäudehöhe	18
Artikel 44:	Vollgeschosse	18
Artikel 45:	Zoneneinteilung	18
Artikel 46:	Dorfkernzone D	19
Artikel 47:	Wohnzone W3	20
Artikel 48:	Wohnzone W2 mit speziellen Vorschriften, WS	20
Artikel 49:	Wohnzone W2	21
Artikel 50:	Wohnzone W1	21
Artikel 51:	Weilerschutzzzone WS	22
Artikel 52:	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	23
Artikel 53:	Vorschriften für gewerbliche Bauten	23
Artikel 54:	Sonderbestimmungen für Hotelbauten	23
Artikel 55:	Landschaftsschutzgebiet/Zone für Landschafts- schutz	24
Artikel 56:	Naturschutzzonen	24
Artikel 57:	Wald, Feldgehölze und Hecken	24
Artikel 58:	Gefahrenzonen	25
Artikel 59:	Landwirtschaftszone	29
Artikel 60:	Stallbauzone	29
Artikel 61:	Zone für Alpen und Weiden	30
Artikel 62:	Zone für Alp- und Weidwirtschaft sowie Sport und Erholung	30
Artikel 63:	Zone für Landwirtschaft sowie Wintersport	30
Artikel 64:	Deponiezone	31
Artikel 65:	Zone für Aufforstungen und Verbauungen	31
Artikel 66:	Quellschutzzzone	31
Artikel 67:	Technische Daten zu den Bauzonen	32
<b>Kapitel 6:</b>	<b>Orts- und Landschaftsschutz</b>	<b>32</b>
Artikel 68:	Baumaterialien	32
Artikel 69:	Dachform, Dachaufbauten	33
Artikel 70:	Flachdächer	33
Artikel 71:	Orientierung der Bauten	33

Artikel 72:	Antennen	33
Artikel 73:	Reklame- und Hinweisschilder	34
Artikel 74:	Verweigerung von Bauprojekten zum Schutz des Ortsbildes	34
Artikel 75:	Schützenswerte Bauten	34

## **Kapitel 7: Allgemeine Bestimmungen 34**

Artikel 76:	Gebühren	34
Artikel 77:	Übertretungen	34
Artikel 78:	Ausnahmebewilligungen	35
Artikel 79:	Beschwerden	35
Artikel 80:	Inkrafttreten	36

---



## **KAPITEL 1: EINFÜHRUNG**

### **Artikel 1: Zweck**

1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem ganzen Gemeindegebiet gewährleisten.

2 Es soll zum Schutz und zur Erhaltung des Ortsbildes, der historischen und landschaftlichen Werte von Albinen beitragen und eine wirtschaftliche Verwendung der öffentlichen Mittel gewährleisten.

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

### **Artikel 2: Rechtsgrundlagen**

Das Reglement stützt sich auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen des Bundes und des Kantons, insbesondere des Bau- und Planungswesens, des Umweltschutzes und verwandter Gebiete.

Es bildet zusammen mit dem Reglement zum Schutz der Dorfkernzone eine gemeinsame kommunale Baurechtsgrundlage.

### **Artikel 3: Verantwortliche Organe**

1 Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der kommunalen Bau- und Zonenordnung sind Aufgaben des Gemeinderates.

2 Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligungen für Bauvorhaben innerhalb der Bau- und der Weilerschutzzonen. Baubewilligungsbehörde für Bauten ausserhalb der Bauzonen ist die kantonale Baukommission.

3 Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen oder Experten bestimmen, welche die Geschäfte vorbereiten und ihm Antrag stellen.

4 Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung mit den Plänen sind der Gesuchsteller und der Bauherr verantwortlich. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortung für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

**Artikel 4: Geltungsbereich**

1 Das Baureglement ist gültig für das ganze Gemeindegebiet.

2 Es ist anwendbar auf alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen, welche ganz oder teilweise neu erstellt oder umgebaut werden oder deren Zweckbestimmung geändert werden soll.

**KAPITEL 2: BAUGESUCHE UND BAUAUSFÜHRUNG****Artikel 5: Baugespann**

1 Der Gemeinderat kann zur Kenntlichmachung der Lage und der äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen die Aufstellung eines Baugespannes verlangen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.

2 Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor, ist das Baugespann nach Ablauf der Einsprachefrist zu entfernen, es sei denn, der Gemeinderat verfüge etwas anderes.

3 Ist ein Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Bekanntmachung nicht vorschriftgemäss profiliert, oder weichen die gestellten Profile wesentlich von den Bauplänen ab, so ist die Bekanntmachung nach Behebung des Mangels unter Ansetzung einer neuerlichen Einsprachefrist zu wiederholen.

**Artikel 6: Benützung von öffentlichem Grund**

Für die Benützung von öffentlichem Grund während der Bauarbeiten ist beim Gemeinderat eine Bewilligung einzuholen. Die Wiederherstellung von durch Bauarbeiten beschädigter öffentlicher Böden, Strassen und Trottoirs erfolgt durch den Inhaber der Bewilligung unter Aufsicht der Gemeinde. Sofern dies nicht innert nützlicher Frist ausgeführt wird, kann die Gemeinde die Reparaturen selbst und auf Kosten des Inhabers der Bewilligung ausführen lassen.

**Artikel 7: Baukontrolle**

1 Der Bauherr ist zur schriftlichen Anzeige an den Gemeinderat verpflichtet:



1. nach Erstellen der Trink- und Abwasseranlagen, aber vor dem Eindecken der Gräben,
2. nach Erstellung des Schnurgerüsts,
3. nach Fertigstellung der Baute.

2 Der Gemeinderat oder sein Vertreter sind berechtigt, die Bauten innert 3 Tagen seit Empfang der Anzeige in Anwesenheit des Bauherren oder dessen Vertreters auf die Übereinstimmung mit den Plänen zu prüfen.

## **Artikel 8: Bewilligungspflicht**

1 Einer vorgängigen Baubewilligung der zuständigen Behörden bedürfen sämtliche Bauten, Anlagen und bauliche Vorkehren sowie Umnutzungen, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen. Dazu gehören insbesondere die folgenden Bauvorhaben:

1. Die Erstellung, der Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Der totale oder teilweise 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, Transformatorenanlagen sowie Freilufthoch- und Freiluftniederspannungsschaltanlagen;
  - c) Privatstrassen und andere Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Leitungen;
  - d) Mauern und Einfriedungen, deren Höhe über das Mass von 1.50 m hinausragen;
  - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Mithöfen;
  - f) Ablagerungs- und Abstellplätze unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, Eisen, Harassendepots und dergleichen;
  - g) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätze, Plätze für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - h) Schutzbauten gegen Naturgefahren;

- i) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup>;
- k) Reklameeinrichtungen;
- l) Biogasanlagen und Jauchegruben;

2 Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes;
- b) Terrainveränderungen (Auffüllungen und Abgrabungen) von mehr als 1.50 m Höhe;
- c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
- d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quelfassungen, durch Schaffung von Ski-, Schlitten- und Bobpisten) merklich zu verändern.

3 Für das Roden von Baumgruppen oder das Beseitigen von Hecken, Gehölz und Gebüsch, gelten die einschlägigen Bestimmungen der Spezialgesetzgebung des Bundes und des Kantons.

## **Artikel 9:           Gesuch zur Baubewilligung**

1 Das Gesuch ist in 5-facher Ausführung an den Gemeinderat zu richten. Es enthält folgende Dokumente und Pläne:

- 1. Das offizielle Baugesuchsformular mit der Bezeichnung des Standortes der Baute, der Angaben des Bauherrn, des Architekten und des Grundbesitzers und diesem, vom Bauherrn und vom Architekten/Projektverfasser unterzeichnet.
- 2. Dem Baugesuch sind die folgenden Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:
  - a) ein Situationsplan,
  - b) die Projektpläne,



- c) ein topographischer Kartenausschnitt im Massstab 1: 25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz,
- d) ein gültiger Grundbuch- oder Katasterauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern diese für die Bewilligung notwendig sind.

2 Der Gemeinderat kann weitere Dokumente (Fotos des derzeitigen Zustandes, Fotomontagen usw.) oder die Herstellung eines Modells verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Werkes als notwendig erachtet.

Bei unbedeutenden Vorhaben kann der Gemeinderat von den Erfordernissen der Baueingabe (Baugesuch) abweichen.

## **Artikel 10: Inhalt der Pläne**

In Bezug auf den Inhalt der Gesuchgrundlagen gilt insbesondere:

1. Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die auf den Bauparzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen und die Flächen des Baugrundstückes;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung;
- 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 Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen der benachbarten Grundstücken und Gebäude;
- h) die Baulanderschliessung (gemäss Art. 19 RPG) d.h. die geplanten Wasser- und Abwasseranschlüsse, den Strombezug sowie die Zugänge/Zufahrten;
- i) bei Neubauten der Standort der nächsten Hydranten;
- k) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen.

## 2. Projektpläne:

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

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichsten Materialien 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.

2 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.

## **Artikel 11: Öffentliche Auflage**

1 Nach Erhalt des Baugesuchs prüft die Gemeinde dessen Richtigkeit und Vollständigkeit. Unvollständige oder vorschriftswidrige Baueingaben weist sie an den Gesuchsteller zur Ergänzung oder Korrektur zurück.

2 Das vollständige Gesuchsdossier wird während den gesetzlichen Fristen auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt. Die Auflage wird durch Publikation im Kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag angezeigt. Bei unbedeutenden Bauvorhaben kann die Gemeinde auf die Amtsblatt-Publikation verzichten.

## **Artikel 12: Einsprachen**

1 Einsprachen gegen ein Baugesuch/Bauvorhaben müssen mit eingeschriebenem Brief und begründet innert 10 Tagen nach dessen Veröffentlichung an den Gemeinderat gerichtet werden.



2 Mit der Einsprache kann geltend gemacht werden, das Bauvorhaben widerspreche den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

3 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.

4 Während der Einsprachefrist können Rechtsverwahrungen angemeldet werden. Diese bezwecken die Orientierung des Gesuchstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden.

### **Artikel 13: Bauentscheide**

1 Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden, kann die Gemeindebehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen. Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

2 Nach Ablauf der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlungen prüft die Gemeinde, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Trifft dies zu, so kann sie bei Bedarf das Gesuch dem Kantonalen Bausekretariat zum Einholen der Vormeinung der kantonalen Fachstellen unterbreiten.

3 Nach Kenntnisnahme der Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung.

4 Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht.

5 Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern und den Einsprechern schriftlich gemäss den einschlägigen Vorschriften der Baurechtsgrundlagen und der Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege eröffnet.

6 Baugesuche, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung an das kantonale Bausekretariat weiter. Nach Prüfung der Gesuche und Durchführung der erforderlichen Verfahren entscheidet die kantonale Baukommission über diese Gesuche.

**Artikel 14:           Beschwerde gegen die Entscheide des Gemeinderates  
und der kantonalen Baukommission**

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

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

**Artikel 15:           Projektänderungen**

Die bewilligte Baute oder Anlage muss gemäss den genehmigten Plänen ausgeführt werden. Für jede Projektänderung ist ein diesbezügliches neues Baugesuch einzureichen.

**Artikel 16:           Geltungsdauer der Baubewilligung**

1 Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei 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.

2 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.

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

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

**Artikel 17:           Beginn und Dauer der Bauten**

1 Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

- a) keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
- b) Einsprachen vorliegen:



1. innert der Frist von zehn Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde;
2. im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

2 Die Bauarbeiten sind, wichtige Gründe ausgenommen, ohne Unterbruch bis zu ihrer Beendigung fortzuführen. Wenn die Arbeiten ohne zwingende Gründe eingestellt bleiben, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls den Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangen.

## **KAPITEL 3: GEMEINDEPLÄNE**

### **Artikel 18: Pläne**

1 Die Gemeindeverwaltung erstellt folgende Pläne:

- Zonennutzungsplan 1 : 10'000 und 1 : 2'000
- Pläne der Erschliessungsanlagen (GEP etc.)
- Pläne über die Fuss- und Wanderwege
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung und der Überbauung
- Erschliessungsprogramm für die Bauzonen

2 Nach Bedarf werden die folgenden Pläne erstellt:

- Baulinienpläne
- Quartierpläne und Detailnutzungspläne

### **Artikel 19: Zonennutzungspläne (1: 10'000 und 1: 2'000)**

1 Die Zonennutzungspläne umfassen das gesamte Gemeindegebiet und legen folgende Zonen fest:

- die Bauzonen,
- die Landwirtschaftszonen,

- die Schutzzonen (Ortsbild-, Landschafts- und Naturschutzzonen),
- die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen,
- die Zonen für Sport und Erholung,
- die Zonen für Abbau und Deponien,
- die Zonen für Wintersport,
- die Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist,
- die Sondernutzungszonen.

2 Zudem bezeichnen sie:

- das Waldareal, soweit es die anderen Nutzungszonen tangiert,
- die Gefahrenzonen (Lawinen-, Steinschlag-, Murgang- und Rutschzonen),
- die Quell- und Gewässerschutzzonen.

3 Die Zonennutzungspläne müssen, um Rechtskraft zu erlangen, der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt, vom Staatsrat vorgeprüft, von der Urversammlung angenommen und vom Staatsrat homologiert sein.

4 Sie können bei sich verändernden Gegebenheiten und Bedürfnissen den neuen Erfordernissen angepasst werden. Dazu ist das in der kant. Raumplanungsgesetzgebung vorgeschriebene Verfahren anzuwenden.

5 Die rechtskräftigen Zonennutzungspläne sind auf der Gemeindekanzlei und bei der kant. Dienststelle für Raumplanung deponiert und können dort eingesehen werden. Sie sind für jedermann verbindlich.

## **Artikel 20:           Zonennutzungsplan 1 : 2'000**

1 Der Zonennutzungsplan 1 : 2'000 bildet integrierenden Bestandteil dieses Baureglementes. Er teilt das Baugebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzung und Gestaltung ein und regelt die räumlichen Anwendungsbereiche der Zonenbestimmungen.

Bauzonen umfassen das Land, das sich für eine Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist und das innert 15 Jahren benötigt wird und erschlossen werden kann (Art. 15 RPG und Art. 21 KRPg).

2 Er enthält:

- die definitiven Bauzonen,
- die im Bauperimeter gelegenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen,



- die jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufen (LES),
- die im Baugebiet gelegenen Verkehrsflächen,
- die Zonen für Orts- und Dorfbildschutz,
- die das Baugebiet tangierenden Waldflächen und Gefahrenzonen,
- die Perimeter rechtsgültiger Quartier- und Detailnutzungspläne.

## **Artikel 21: Pläne der Erschliessungsanlagen, Übersicht über den Stand der Erschliessung sowie Erschliessungsprogramm**

1 Die Pläne der Erschliessungsanlagen enthalten im allgemeinen die technischen Projekte für die Basiserschliessung des Gemeindegebietes. Sie bestimmen die Strassen-, Weg-, Trinkwasser-, Kanalisations- und Energieversorgungsnetze.

2 Diese Pläne werden nach den massgeblichen Vorschriften erstellt und periodisch ergänzt und nachgeführt.

3 Die Gemeinde erstellt für die Bauzonen ein Erschliessungsprogramm (in Form eines öffentlichen Dokumentes).

4 Bei der Erstellung der Erschliessungsanlagen kann die Gemeinde aufgrund der einschlägigen Gesetzgebung die Eigentümer zu angemessenen Mehrwertbeiträgen herbeiziehen.

5 Die Gemeinde erarbeitet zudem Uebersichtspläne über den Stand der Erschliessung und über die Nutzungsreserven innerhalb des Baugebietes und führt diese periodisch nach (Art. 21 RPV).

## **Artikel 22: Fuss- und Wanderwege**

1 Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:

- die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden öffentlichen Fusswege;
- die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

2 Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgaben der Gemeinde. Die entsprechenden Pläne unterliegen der Genehmigung durch das zuständige Departement.

3 Die Gemeinde prüft Änderungen und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.

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

## **Artikel 23: Baulinienplan**

1 Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende und projektierte Strassen und Plätze gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, müssen Baulinienpläne öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

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

- Bei Neu- oder Anbauten ist zwischen der Strassenachse und der Baute der normale Grenzabstand einzuhalten. Der Abstand vom öffentlichen Grund muss jedoch mindestens 3 m betragen.
- Balkone und Dachvorsprünge auf der Seite der Strasse sind gestattet, sofern diese überall 4.50 m über dem Strassenniveau liegen. Aus Gründen des Ortsbildschutzes können in der Dorfkernzone Ausnahmen gestattet werden.

3 Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die entsprechenden Subsidiärvorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend.

4 Bei den kantonalen Strassen gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.

## **Artikel 24: Quartierplan**

1 Bei Bedarf kann die Gemeinde Sondernutzungspläne, d.h. Detailnutzungspläne und Quartierpläne, erstellen oder verlangen.

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

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

4 Sofern die Sondernutzungspläne die Vorschriften des Zonennutzungsplanes und die im Reglement festgelegten Bedingungen einhalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen sind die Artikel 34 und folgende kRPG anwendbar.

5 Die Mindestfläche für einen Quartierplan beträgt 4'000 m<sup>2</sup>. In der Dorfkernzone sind keine Quartierpläne zugelassen.



## KAPITEL 4: BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

### **A) Baugebiet und Erschliessung**

#### **Artikel 25: Erschliessung des Baugebietes**

1 In der definitiven Bauzone ist die Grunderschliessung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbeseitigung ausgeführt oder in Ausführung begriffen. Die Gemeinde erschliesst im übrigen die Bauzonen innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen.

2 In diesen Zonen übernimmt die Gemeinde die Schneeräumung, jedoch nur auf öffentlichen Strassen, welche mit den üblichen Räumungsmaschinen befahrbar sind.

3 In den Weilerschutzzonen wird die Erschliessung von der Gemeinde vorläufig nicht erstellt resp. unterhalten, wohl aber geplant. Sie kann von Privaten auf ihre Kosten gemäss Weisungen der Gemeinde erstellt werden.

#### **Artikel 26: Definition der Erschliessung**

Ein Grundstück ist dann genügend erschlossen, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Vom öffentlichen Strassennetz aus muss vom Bauherrn ein hinreichender und dauernd gesicherter Zugang oder Zufahrt bis zu dem zu überbauenden Teil des Grundstückes nachgewiesen werden.
- b) Die Anlagen für die Wasser- und die Energieversorgung sowie für die Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalisationsnetz müssen vorhanden sein, oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden.

#### **Artikel 27: Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet**

1 Für Bauvorhaben auf Grundstücken, welche nicht genügend erschlossen sind, besteht kein Anspruch auf die Erteilung einer Baubewilligung.

2 Einem Baugesuch auf unerschlossenem Gebiet kann in folgenden Fällen entsprochen werden:

- 1. für Zweckbauten und Bauten von öffentlichem Interesse,
- 2. für landwirtschaftliche Bauten,

3. für provisorische Bauten, sofern diese nicht länger als ein Jahr bestehen bleiben.

3 Die Abwässer und Abfälle müssen in jedem Falle einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden.

## **Artikel 28: Parkierung**

1 Bei Neubauten und bei Umbauten, bei welchen neuer Wohn- oder Geschäftsraum geschaffen wird, sowie bei anderen wesentlichen Umbauten, sind in unmittelbarer Nähe des Gebäudes ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge anzulegen.

Pro Wohneinheit ist mindestens ein Parkplatz nachzuweisen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest. Alle Parkplätze müssen ganzjährig benutzbar sein. Die Parkplätze sind möglichst im Umkreis von 100 m anzulegen. Wo dies nicht möglich ist, wie z.B. in der Dorfkernzone, ist der Standort der Parkplätze mit dem Gemeinderat festzulegen.

2 Die nachgewiesenen Parkplätze sind zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen (gemäss Art. 220, Abs. 2 kantonales Strassengesetz). Bei Änderungen der nachgewiesenen Parkplätze sind die Grundbucheinträge bei Bedarf entsprechend anzupassen.

3 Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, so kann der Gemeinderat den Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten. Ein Anspruch auf einen reservierten Parkplatz auf öffentlichem Grund erwächst mit diesen Beiträgen nicht.

4 Pro fehlender Parkplatz ist vor Baubeginn an die Gemeinde eine Ersatzgebühr zum Erstellen von öffentlichen Parkplätzen zu entrichten. Wenn innert fünf Jahren ab Bezugnahme des Gebäudes die obligatorischen Parkplätze nachgewiesen werden resp. erstellt sind (mit entsprechendem Grundbucheintrag), werden die einbezahlten Ersatzgebühren zinslos zurückerstattet, andernfalls fällt der Betrag endgültig an die Gemeindekasse. Die Höhe der Ersatzgebühr wird in einer separaten Tarifordnung festgelegt.

5 Für Gastwirtschaftsbetriebe stützt sich die Gemeinde auf die VSS-Norm.

## **Artikel 29: Private Strassen**

Sofern private Strassen und Wege später ins Eigentum der Gemeinde übergehen sollten, haben sich deren Führung und Breite nach dem Baulinienplan zu richten. Liegt für das betreffende Gebiet kein solcher vor, so ist der Gemeinderat befugt, Führung und Breite festzusetzen.



Eventuelle Anschlüsse von Privatstrassen und Privatzufahrten an kantonale Strassen müssen den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

## ***B) Sicherheit für die Bewohner und die Öffentlichkeit***

### **Artikel 30: Schutz gegen Schneerutsche**

Alle gegen öffentliche Strassen und Plätze und gemeinsame Zugänge abfallenden Dächer sind mit Schneehaltern zu versehen. Diese Bestimmung gilt auch für bestehende Bauten.

### **Artikel 31: Meteorwasser**

Das Meteorwasser von Dächern, welches gegen Strassen, Wege oder anderes öffentlich zugängliches Gebiet abfallen, muss getrennt von den Abwassern direkt in die öffentlichen Entwässerungssysteme eingeleitet werden.

Auswerfer auf Strassen und Wege und auf Eigentum Dritter sind nicht gestattet.

### **Artikel 32: Sonnenstoren**

1 Sonnenstoren und dergleichen dürfen nicht auf öffentlichen Grund hinausragen.

2 Entlang der öffentlichen Strassen muss eine lichte Höhe von mindestens 2.5 m eingehalten werden.

3 Für kantonale Strassen gelten die einschlägigen Bestimmungen des Strassengesetzes.

### **Artikel 33: Unterhalt bestehender Bauten**

Bauten sind so zu unterhalten, dass weder Menschen und Tiere noch fremdes Eigentum gefährdet werden. Schadhafte Gebäude, welche eine Gefahr für die Bewohner oder die Öffentlichkeit bilden, müssen auf Anordnung des Gemeinderates in Stand gestellt werden. Wird diese Aufforderung nicht befolgt, ist der Gemeinderat befugt, diese auf Kosten des Eigentümers in Stand stellen oder abbrechen zu lassen.

## ***C) Feuerpolizei***

### **Artikel 34: Dachausstieg**

Jedes Gebäude ist mit einem genügend grossen Dachausstieg zu versehen, durch welchen das Dach betreten werden kann.

**Artikel 35:           Feueröfen**

Für alle wärmetechnischen Installationen sind die gültigen kantonalen Richtlinien einzuhalten.

**D)    *Gesundheitspolizeiliche Vorschriften*****Arikel 36:           Allgemeine Anforderungen**

1 Bei Neubauten und Umbauten müssen alle Räume den gesundheitspolizeilichen Anforderungen genügen. Sie müssen ausreichende Mindesthöhen aufweisen, lüftbar und gut zugänglich sein. Für Gastgewerbebetriebe gelten die Vorschriften der einschlägigen Spezialgesetzgebung.

2 Wohn- und Arbeitsräume müssen genügend Fenster mit direkt einfallendem Tageslicht aufweisen und gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Kälte fachgerecht isoliert werden.

3 Bezüglich Energieversorgung haben Neubauten und Umbauten den Anforderungen des Energiespargesetzes zu genügen. Gebäude und Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird. Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den entsprechenden Anforderungen nicht genügen, sind diesen anzupassen, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovationen und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind.

Bezüglich Energieversorgung haben Neubauten und Umbauten den jeweiligen Anforderungen der geltenden kantonalen Energiegesetzgebung zu entsprechen.

4 Ventilationsöffnungen für mechanische Lüftungen, welche in die Fassade eingelassen werden, dürfen nicht gegen eine Strasse oder einen öffentlichen Durchgang gerichtet werden.

5 Misthöfe und Jauchegruben sind so auszugestalten, dass sie keine unzumutbaren Belästigungen für die Umgebung darstellen. Misthöfe müssen zudem mit einer undurchlässigen Mauer auf ihrer ganzen Höhe umgeben und zugedeckt werden. Die Gemeinde kann weitergehende Bestimmungen betreffend Wohnhygiene, Gesundheitspolizei etc. erlassen. Für gewerbliche Bauten sind zudem die kantonalen Vorschriften zu beachten.

**Artikel 37:           Verbot übermässiger Einwirkungen**

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



2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, lästige Dünste, Lärm, Erschüttungen oder andere Umweltbelastungen, dies gemäss der einschlägigen Gesetzgebung, insbesondere des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG), der Luftreinhalte-Verordnung (LRV), der Lärmschutz-Verordnung (LSV).

3 Der Zonennutzungsplan legt die Lärm-Empfindlichkeits-Stufen (LES) gemäss LSV fest.

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

## **KAPITEL 5: ZONEN-BESTIMMUNGEN**

### **A) Definitionen**

#### **Artikel 38: Grenzabstand**

1 Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

Er beträgt auf allen Seiten mindestens 3 m; es gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.

#### **Artikel 39: Unterirdische Gebäudeteile**

1 Gebäudeteile, welche unter dem Niveau der natürlichen Höhe des anstossenden Bodens bleiben und nach Fertigstellen von Aussen nicht sichtbar sind, können bis an die Grenzen des Eigentums gehen. Dies gilt jedoch nicht für das mit Bauverbot belegte Gebiet innerhalb der Baulinien entlang einer öffentlichen Strasse.

#### **Artikel 40: Vorspringende Gebäudeteile**

1 Hauseingänge, offen oder überdeckt, Vordächer, Balkone sowie Auskragungen, deren Länge einen Drittel der Fassade nicht übersteigen, sind bei der Berechnung des Abstandes nur zu berücksichtigen, soweit diese mehr als 1.50 m hinausragen.

2 In die Fassaden eingelassene Elemente wie Loggien, Laubengänge und dergleichen gelten nicht als Gebäudeteile.

3 Die Bestimmungen des Strassengesetzes bleiben vorbehalten.

#### **Artikel 41: Gebäudeabstand**

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen zwei Fassaden benachbarter Bauten. Für Bauten auf gleichem Grundstück muss er, sofern diese nicht zusammengebaut werden, mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände betragen.

#### **Artikel 42: Ungleiche Verteilung des Grenzabstandes**

Soweit die Abstände zwischen den Gebäuden gewahrt sind, können die Distanzen zwischen Fassaden und Grenzen des Eigentums abgeändert werden durch Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück. Diese Dienstbarkeiten sind zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

#### **Artikel 43: Gebäudehöhe**

1 Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen, oder, falls tiefer liegend, vom bearbeiteten Boden bis zur Oberkante der Fusspfette für die Seitenfassaden und bis zur Oberkante der Firstpfette für die Firsthöhe. Für Gebäude in Hanglage wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen. Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

2 Abgrabungen für Einfahrten in Garagen oder Einstellhallen bis zu einer Maximalbreite von 3.50 m werden nicht zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

#### **Artikel 44: Vollgeschosse**

1 Das Erdgeschoss und jedes darüber liegende Stockwerk mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen zählen als Vollgeschoss.

2 Das Unter- oder Kellergeschoss gilt dann als Vollgeschoss, wenn es am tiefsten, gewachsenen oder abgegrabenen Punkt, mehr als 2.70 m misst.

### ***B) Zonenvorschriften***

#### **Artikel 45: Zoneneinteilung**

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:



**A) Bauzonen, dargestellt im Massstab 1 : 2'000**

Zone	Bezeichnung	Farbe
1. Dorfkernzone (Spezialreglement)	D	braun
2. Wohnzone "W1"	W1	oker
3. Wohnzone "W2" Spezial (zweigeschossig)	W2S	orange/oker
4. Wohnzone "W2" (zweigeschossig)	W2	orange
5. Wohnzone "W3" (dreigeschossig)	W3	purpurrot
6. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OBA	grün
7. Verkehrsflächen	V	gelb
8. Freihalteflächen	B+F	weiss

**B) Nutzungszonen im Parzellierungsgebiet, dargestellt im Massstab 1 : 2'000**

1. Weilerschutzzone	WS	rotbraun
2. Stallbauzone	SB	dunkel-/hellgrün
3. Landwirtschaftszone 1. Priorität	L	grün
4. Landwirtschaftszone 2. Priorität	L	hellgrün
5. Wald, Feldgehölze und Einwuchs	W	olivgrün
6. Zone für Wintersport	S	hellgrün/hellblau
7. Verbauungs- und Aufforstungszonen	VA	dunkelgrün

**C) Übrige Nutzungszonen, dargestellt im Massstab 1 : 10'000**

1. Landschaftsschutzzone	LS	
2. Naturschutzzone	NS	
3. Zonen für Alp- und Weidwirtschaft sowie Sport und Erholung	AW SE	
4. Zonen für Landwirtschaft sowie Wintersport	LW	
5. Zone für Alpen und Weiden	AW	
6. Quellschutzzonen	QS	dunkelblau
7. Deponiezone	Dep.	violett
8. Zone für Wintersport	S	hellblau
9. Rote Gefahrenzone	Gr	rot
10. Blaue Gefahrenzone	Gb	blau
11. Verbauungs- und Aufforstungszonen	VA	dunkelgrün

**Artikel 46: Dorfkernzone D**

1 Die Zone bezweckt den Schutz des charakteristischen Ortsbildes und der weiteren erhaltenswerten Einzelgebäude.

2 Ein Detailreglement, zusammen mit einem Gestaltungsbaulinienplan sowie mit einem Plan der schutzwürdigen Gebäude, ist massgebend für die baulichen Vorschriften in dieser Zone. Gegenüber der Kantonsstrasse gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

3 Die Dorfkernzone kann Gebiete verschiedener Gebäudehöhen aufweisen.

4 In der Dorfkernzone sind keine Quartierpläne gestattet.

5 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II

#### **Artikel 47: Wohnzone W 3**

Zweck der Zone:	Förderung einer einwandfreien Ueberbauung oberhalb des Dorfes,
Bauweise:	Offen oder geschlossen,
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse,
Gebäudehöhe:	max. 10,80 m, gemessen an der grössten Höhe der Seitenfassaden,
Firsthöhe:	max. 13.80 m
Gebäuelänge:	max. 15 m, bei geschlossener Bauweise max. 25 m, mit zwei Giebeln und um 1.5 m versetzter Hauptfassade,
Gebäudebreite:	max. 15 m
Grenzabstand:	1/3 der Fassadenhöhe, mind. 3 m.
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES II

#### **Artikel 48: Wohnzone W 2 mit speziellen Vorschriften, WS**

Zweck der Zone:	Förderung einer einwandfreien Ueberbauung unterhalb des Dorfes,
Bauweise:	offen,
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse,
Gebäudehöhe:	max. 6.0 m, gemessen an der grössten Höhe der Seitenfassaden,
Firsthöhe:	max. 8.40 m



Gebäudelänge:	max. 10 m,
Gebäudebreite:	max. 10 m,
Grenzabstand:	generell mindestens 3 m,
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES II

#### **Artikel 49: Wohnzone W 2**

Zweck der Zone:	Förderung einer einwandfreien Überbauung mit Bauten für Ganzjahres- und Ferienwohnungen; in der Zone hinter dem Dorf (Gebiet „Wärsche“, zwischen den Strassen) in Anpassung an das bestehende Ortsbild.
Bauweise:	Offen oder geschlossen. Bei geschlossener Bauweise muss auf Besonnung und Aussicht der rückseitigen Parzellen Rücksicht genommen werden.
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse,
Gebäudehöhe:	max. 8.10 m, gemessen an der grössten Höhe der Seitenfassaden,
Firsthöhe:	max. 10.80 m
Gebäudelänge:	max. 12 m bei geschlossener Bauweise max. 20 m mit zwei Giebeln und um 1.0 m versetzter Hauptfassade.
Gebäudebreite:	max. 12 m,
Grenzabstand:	generell mind. 3 m.
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES II

#### **Artikel 50: Wohnzone W 1**

Zweck der Zone:	Förderung einer einwandfreien Ueberbauung unterhalb des Dorfes, und zwar sowohl als auch unter der "Tschingeren-Strasse", mit Gewährleistung eines bestmöglichen Schutzes des alten Dorfbildes,
Bauweise:	Offen,
Geschosszahl:	max. 1 Vollgeschoss, (sowie ein Untergeschoss und ein Dachgeschoss gemäss Art. 45),

Gebäudehöhe:	max. 6.0 m, gemessen an der grössten Höhe der Seitenfassaden,
Firsthöhe:	max. 8.00 m
Gebäudelänge:	max. 10 m,
Gebäudebreite:	max. 8 m.
Grenzabstand:	generell mindestens 3 m,
Lärmempfindlichkeitsstufe:	ES II.

Die Bauten in dieser Zone müssen sich bezüglich Gestaltung, Farbgebung (dunkelbraun) und Ausrichtung an jene des alten Dorfbildes anpassen.

Die Front- und Seitenfassaden müssen mit Ausnahme der Keller- oder Sockelgeschosse vollumfänglich aus Holz bestehen (Wandholz oder Verschalung mit Gwäthen).

Im weiteren wird auf Art. 75 verwiesen.

## **Artikel 51: Weilerschutzzone WS**

*1. Zweck der Zone:* Ermöglichung einer zweckmässigen Sanierung und Erhaltung der bestehenden und im Zonenplan entsprechend ausgeschiedenen Weiler.

*2 Spezielle Bauvorschriften:* Die bestehenden Gebäude können erneuert, teilweise verändert oder wieder aufgebaut werden, wenn ihre Zweckbestimmung, ihr Volumen und ihre äussere Gestalt im wesentlichen beibehalten bleiben und sofern dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Der Gemeinde dürfen dabei keine finanziellen Belastungen entstehen. Bei Vergrösserungen muss mit der Burger- resp. Munizipalgemeinde vorhergehend ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden, soweit deren Boden in Anspruch genommen wird.

*3 Änderung der Zweckbestimmung:* Eine vollständige Zweckänderung ist nur möglich, wenn das Gebäude erhaltenswert und für das innere oder äussere Ortsbild von besonderer Bedeutung ist. Diese Gebäude sind vorgängig in einem Inventar zu erfassen, das durch den Staatsrat auf Antrag der kantonalen Heimatschutzkommission (KHK) zu homologieren ist.

*4 Lawinensicherheit:* In den von Lawinen gefährdeten Weilern dürfen die Gebäude in Perioden akuter Lawinengefährdung, mindestens aber in der Zeit vom 1. November bis zum 1. Mai, nicht benutzt werden (zeitlich beschränktes Nutzungsverbot). Der Kanton und die Gemeinde lehnen jegliche Haftpflicht ab.

5 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II



**Artikel 52: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Diese Zone enthält diejenigen Gebiete, welche die Gemeinde besitzt oder welche sie zur Erstellung von Bauten und Anlagen in öffentlichem Interesse zu erwerben beabsichtigt. Die Gebäudedimensionen richten sich nach den Erfordernissen der zu erstellenden Bauten. Dabei ist gebührend auf die umliegenden Bauten Rücksicht zu nehmen.

- Bauweise: offen oder geschlossen
- Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mind. aber 3 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II und III

**Artikel 53: Vorschriften für gewerbliche Bauten**

1 Gebäudehöhe und Grenzabstand sollten sich nach den Vorschriften der betreffenden Zonen richten, in der das Bauvorhaben zu stehen kommt. In Ausnahmefällen, und wenn dies im öffentlichen Interesse liegt, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Die kantonalen Vorschriften sind jedoch in jedem Falle zu beachten.

2 Ein Bauvorhaben gewerblicher und industrieller Art muss besonders sorgfältig auf eine eventuelle Gefährdung oder Belästigung der Anwohner geprüft werden.

**Artikel 54: Sonderbestimmungen für Hotelbauten**

1 Hotelbauten sind in den Zonen W 3 und W 2 zugelassen.

2 Zu deren Förderung sind folgende Erleichterungen vorgesehen:

- Grundsätzlich kann die Geschosshöhe gemäss Zonenordnung um ein Stockwerk überschritten werden.
- Die Gebäudelänge und -breite dürfen bei offener Bauweise die zonenspezifischen Dimensionierungsbeschränkungen um max. 30 % überschreiten.
- Die Dimensionen der Untergeschosse dürfen bis max. 50 % die zonenspezifischen Grenzwerte überschreiten.
- Bei geschlossener Bauweise gelten die entsprechenden Dimensionierungen.
- Erdgeschosse dürfen die maximalen Dimensionen bei geschlossener Bauweise aufweisen.

3 Sollte die Wohnqualität der Nachbarparzellen erheblich beeinträchtigt werden, dürfen diese Sonderbestimmungen nicht, oder nur soweit dies für den Nachbarn tragbar ist, angewendet werden.

#### **Artikel 55:           Landschaftsschutzzone / Zone für Landschaftsschutz**

1 Die Zone für Landschaftsschutz soll der Erhaltung von besonders schönen, eigenartigen und wertvollen Landschaftselementen dienen. Diese sind im Prinzip ungeschmälert in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Wo Landschaftsschäden bestehen, sollen diese nach Möglichkeiten behoben bzw. saniert werden.

2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie standortgebunden oder zur Pflege und Bewirtschaftung dieser Gebiete unablässig sind. Solche Bauten müssen so gestaltet werden, dass sie sich bestmöglichst in die Landschaft einfügen.

3 Eventuell notwendige Beseitigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölz sowie von Einzelbäumen bedürfen einer Bewilligung und sind durch Ersatzbepflanzungen zu kompensieren.

#### **Artikel 56:           Naturschutzzonen**

1 Naturschutzzonen umfassen Gebiete, welche aufgrund ihrer Art und ihrer Vegetation, Flora und Fauna schützenswert sind. Sie sollen in ihrer Eigenart erhalten und gepflegt werden.

2 Bauten und Anlagen sind grundsätzlich untersagt, ausser wenn solche zum Erhalt und zur Pflege erforderlich sind.

3 Eventuell notwendige Beseitigungen von Hecken, Feld- und Ufergehölz sowie von Einzelbäumen bedürfen einer Bewilligung und sind durch Ersatzbepflanzungen zu kompensieren.

4 Der Gemeinderat kann, wenn es der Zweck der Naturschutzzonen erfordert, weitere Schutzvorschriften erlassen.

#### **Artikel 57:           Wald, Feldgehölze und Hecken**

1 **Wald:** Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Als Wald gelten auch Weidwälder, bestockte Weiden (Wytweiden) und Selven, unbestockte oder ertragslose Flächen eines Waldgrundstückes wie Blössen, Waldstrassen und andere forstlichen Bauten und Anlagen, sowie Grundstücke, für die eine Aufforstungspflicht besteht.



2 Im Wald gelten in Bezug auf das Erstellen, Ändern und Erhalten von Bauten und Anlagen sowie für Rodungen usw. die einschlägigen Bestimmungen der Forstgesetzgebung des Bundes und des Kantons.

3 Innerhalb der Bauzonen muss von den im Waldkataster festgelegten Waldrändern für Bauten ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden.

4 **Feldgehölze und Hecken:** Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen und standortgerechten Büschen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen.

5 Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzonen sind gemäss Art. 18 NHG und Art. 18 JVSG geschützt. Danach wird mit Haft oder Busse bestraft, wer vorsätzlich und ohne Bewilligung Feldgehölze oder Hecken beseitigt.

6 Eventuell notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch die kantonale Dienststelle für Wald und Landschaft in Absprache mit der Dienststelle für Jagd und Fischerei bewilligt werden. Rodungen von Feldgehölzen und Hecken sind durch flächen- und funktionsgleichen Ersatz zu kompensieren.

## **Artikel 58: Gefahrenzonen**

### **Gefahrenart und -stufe**

Die Naturgefahrenperimeter umfassen Sektoren mit geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren. Diese Perimeter stehen *hinweisend* auf den Zonnennutzungsplänen im Sinne von Art. 11 und 31 KRPg. Man unterscheidet Sektoren mit **erheblicher** (rot), **mittlerer** (blau) und **geringer** (gelb) Gefährdungstufe.

### **Allgemeine Vorschriften**

Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich die betroffene Parzelle befindet, sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.

Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist zu jedem Baugesuch, das innerhalb eines Gefahrenperimeters liegt, eine Vormeinung der kantonalen Spezialisten einzuholen. Für ein Bauprojekt neben einem Gewässer muss die Gemeinde, neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr dafür sorgen, dass die Distanz zum Gewässer gem. Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes eingehalten wird.

Für sämtliche Bauwerke, die innerhalb eines Gefahrenperimeters erstellt werden sollen, hat der Gesuchsteller ein Gutachten abzugeben. Die Gemeinde kontrolliert die Umsetzung der Massnahmen.

Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Schutzmassnahmen und die Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Bei erhöhter Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der Zone anordnen.

Bei einem Schadensereignis garantiert die Gemeinde die Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen nicht und sie übernimmt auch keine Räumungskosten für diese Parzellen.

### **Lawinengefahren**

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

Im Perimeter, der einer hohen Lawinengefahr, Schneerutschungen und Eisabstürzen ausgesetzt ist, werden keine Bauten bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann.

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

Für alle in einem solchen Perimeter stehenden Wohnbauten erstellt die Gemeinde eine Alarmorganisation und einen Evakuierungsplan.

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

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

Die übrigen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund eines Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Dieses beschreibt die notwendigen baulichen Massnahmen. Es ist der kantonalen Fachstelle zur Genehmigung vorzulegen.

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

Für alle in einem solchen Perimeter stehenden Wohnbauten erstellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan.



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

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

### *Gefährdete Zufahrten*

Isolierte Flächen, die nur über längere gefährdete Strecken zugänglich sind, sind wie Gebiete mit dem entsprechend höheren Gefahrengrad zu behandeln.

### *Eisabstürze*

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

## **Geologische und hydrologische Gefahren**

### *Perimeter mit erheblicher Gefahr*

In einem Perimeter, der erfahrungsgemäss einer erheblichen geologischen Gefahr (Rutschung, Bergsturz, Steinschlag, Schlammstrom, Erdbeben, usw.) oder hydrologischen Gefahr (Überschwemmung, Erosion und Murgang) ausgesetzt oder voraussichtlich von einer solchen Gefahr bedroht ist, wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten des gesamten Gefahrenperimeters ermöglicht der zuständigen Behörde eine Freigabe der Sektoren für Bauten unter Bedingungen, die aufgrund eines Gutachtens von der zuständigen kantonalen Instanz festgesetzt werden.

### *Perimeter mit mittlerer Gefahr*

Hier handelt es sich um einen Perimeter, in dem gemäss geologischen und hydrologischen Beurteilungen eine echte Gefahr besteht, in dem diese aber durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Innerhalb dieses Perimeters ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten zu unterbreiten ist, beschreibt die Situation und schlägt die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Dieses umfasst insbesondere:

*bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:* einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung des Risikos sowie die zu ergreifenden Schutzmassnahmen (Fundationsart, Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.);

*bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:* die detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Aussenmauern aufzunehmenden Stosswirkungen sowie Vorschläge zur Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammeinbruch.

Innerhalb dieses Perimeters sind folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen, es sei denn das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind:

### **Rutschungen oder ähnliche Phänomene**

Das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte und das Untergeschoss ist aus Stahlbeton mit einem steifen Kasten zu erstellen; das gefasste Oberflächen- (Dächer, Zufahrtsstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) sind an die kommunale Kanalisation mittels unverformbaren Kanalisationen anzuschliessen; die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.

*Steinschläge, Murgänge, Überschwemmungen, oder ähnliche Phänomene* ist das Bauprojekt so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude der Stosswirkungen, der Erosion sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält.

### *Perimeter mit geringer Gefahr*

Innerhalb dieses Perimeters ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

*Rutschungen oder ähnliche Phänomene* sind die genannten baulichen Massnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m<sup>3</sup> gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.

*Steinschläge, Murgänge, Überschwemmungen oder ähnliche Phänomene* hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch Einzelschutzmassnahmen (Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw.), die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle entsprechen, beizulegen. Diese Schutzmassnahmen sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

### **Erdbebengefahr**

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens.



In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit wird die Gemeinde eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterliegen, durch die SIA-Norm 261 verlangt.

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

## **Artikel 59:           Landwirtschaftszone**

1 Landwirtschaftszonen umfassen gemäss Art. 22 KRPG jenes Land, das:

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

2 Sie dienen der langfristigen Erhaltung der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen und dürfen ausschliesslich landwirtschaftlich genutzt werden.

3 Die bestehenden Hecken und Laubbaumbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Deren Entfernung bedarf einer Bewilligung der zuständigen, die nur erteilt wird, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Entfernung der Bäume und Hecken zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftbarkeit erforderlich ist. Nach Möglichkeiten sind Ersatzbepflanzungen vorzunehmen.

4 In der Landwirtschaftszone dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit diese der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen.

5 Lärmempfindlichkeitsstufe:     ES III

## **Artikel 60:           Stallbauzone**

1 *Zweck der Zone:* Förderung einer rationellen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Güter.

2 Die Baudimensionen haben sich nach den üblichen Normen für Stallbauten zu richten.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

**Artikel 61: Zone für Alpen und Weiden**

1 *Zweck der Zone:* Diese Zone soll langfristig die Nutzung der Burgergüter als Kuh-, Rinder- und Schafalpen resp. -weiden sicherstellen, und zwar im Rahmen der bestehenden Nutzungsrechte.

2 Es dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die direkt der vorgesehenen Nutzung dienen, namentlich landwirtschaftliche Nutzbauten.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

**Artikel 62: Zone für Alp- und Weidwirtschaft sowie Sport und Erholung**

1 Diese Zone entspricht im Prinzip derjenigen des Art. 63. Zur alp- und weidewirtschaftlichen Grundnutzung kann die überlagernde touristische Nutzung, namentlich für Wintersport und Wandern, hinzukommen.

2 Bauten und Anlagen, welche für die vorgesehene touristische Nutzung gemäss der entsprechenden Gesamtkonzeption bzw. Sachplanungen erforderlich sind (Skipisten, Wanderwege, Transportanlagen, Bergrestaurants etc), gelten als standortgebunden und dürfen erstellt werden. Dabei ist bei der Gestaltungsplanung eine möglichst optimale Integration in die Landschaft zu gewährleisten.

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

4 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

**Artikel 63: Zone für Landwirtschaft sowie Wintersport**

1 Dieser Zone werden jene Flächen zugeordnet, bei denen Skipisten durch privates Landwirtschaftsgebiet führen. In dieser Zone gelten die einschlägigen Bestimmungen bez. Winterrechte, Einfriedungen etc. des kantonalen Einführungsgesetzes vom 15. Mai 1912 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Art. 182 ff).

2 Es dürfen in den Wintermonaten keine Handlungen getroffen werden, wie das Erstellen von Zäunen, das Anbringen von nicht verteiltem Mist und dgl., welche den Skisport be- oder verhindern können.



3 Durch den Wintersport entstehende Schäden sind durch den Betreiber der Pisten zu beheben und/oder angemessen zu entschädigen.

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

5 Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III

#### **Artikel 64: Deponiezone**

In der Deponiezone ist das Ablagern von Inertstoffen wie Bauschutt und dgl. im Rahmen des entsprechenden Gemeindereglementes gestattet.

#### **Artikel 65: Zone für Aufforstungen und Verbauungen**

Die Zonen für Aufforstungen und Verbauungen liegen in der Oberaufsicht der zuständigen Forstinstanzen. Gestattet ist nur jene Nutzung, welche in der Zielsetzung der entsprechenden Projekte liegen. Jedwelche Weidenutzung ist untersagt.

#### **Artikel 66: Quellschutzzone**

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

Die Schutzzone wird unterteilt in:

- Zone S I (Fassungsbereich): Landwirtschaftliche Nutzung und Bauten sind verboten, nur der Bau für die nötigen Anlagen zur Trinkwasserfassung ist möglich.
- Zone S II (engere Schutzzone): Bauten und Anlagen sind verboten. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.
- Zone S III (weitere Schutzzone): der Wohnungsbau ist unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sind verboten. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

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

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

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

## Artikel 67: Technische Daten zu den Bauzonen

Zone	Bauweise	Geschoss-zahl	Gebäudedimensionen			Grenz-abstand
			Höhen	Länge	Breite	
D	Bebauung gemäss Spezialvorschriften (Schutz der Dorfkernzone)					
W 3	offen oder geschlossen	max. 3 G	SF: max. 10.8 m FH: max. 13.80 m	15 (25) m	15 m	mind. 3 m
W 2 S	offen	max .2 G	SF: max. 6.0 m FH: max. 8.40 m	10 m	8 m	mind. 3 m
W 2	offen oder geschlossen	max. 2 G	SF: max. 8.0 m FH: max. 10.80 m	12 (20) m	12 m	mind. 3 m
W 1	offen	max 1 plus UG und DG	SF: max. 6.0 m FH: max. 8.00 m	10 m	8 m	mind. 3 m
Ö B+A	offen oder geschlossen	keine	offen	offen	offen	mind. 3 m

( ) max. Dimensionen bei geschlossener Bauweise  
SF: Seitenfassade FH: Firsthöhe

## KAPITEL 6: ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

### Artikel 68: Baumaterialien

1 Die Bedachung muss aus Schindeln, aus natürlichen oder künstlichen Materialien in dunkler Farbe bestehen.



Bestehende Blechdächer müssen geändert/angepasst werden, wenn Sanierungen u/o Umbauten vorgenommen werden.

Es sind ortsübliche Baumaterialien zu verwenden, die sich in der Struktur und Farbgebung dem Dorfbild anpassen und eine gute ästhetische Wirkung erzeugen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Art. 46, bez. Dorfkernzone, resp. des Reglementes zum Schutz der Dorfkernzone sowie des Art. 50 bezüglich der Wohnzone W1 und Art. 51, Wohnzone W2 hinter dem Dorf.

#### **Artikel 69: Dachform, Dachaufbauten**

1 Dachform ist das übliche Walliser Satteldach mit einer Neigung von 20 - 25 Grad resp. 35 - 45 %.

2 Grundsätzlich sind Dachaufbauten wie Liftaufbauten und ähnliches sowie Dach-einschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen nicht gestattet.

3 Bei Mansardenfenstern darf die totale Länge der Mansarde 20 % der Länge der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten. Von der Schnittlinie der Frontfassade mit der Dachhaut bis zur Mansarde muss ein Abstand von 20 % der Totallänge der Fassade, mindestens jedoch 2.00 m, eingehalten werden. Die Aufbauten müssen mit dem gleichen Material wie das Dach gedeckt werden. Das Dach der Mansarden muss ein Mindestgefälle von 10 %, in der gleichen Richtung wie das Dachgefälle verlaufend, aufweisen.

In der Wohnzone W2 hinter dem Dorf (Gebiet „Wärsche, zwischen den Strassen), sind Dachmansarden grundsätzlich nicht gestattet.

#### **Artikel 70: Flachdächer**

Flachdächer sind im allgemeinen nicht gestattet und können nur in begründeten Ausnahmefällen bewilligt werden.

#### **Artikel 71: Orientierung der Bauten**

Die Frontrichtung der Bauten ist jener der Nachbargebäude anzupassen. In der Regel soll die Firstfassade talwärts gerichtet sein.

#### **Artikel 72: Antennen**

1 Antennen sind zugelassen; sie müssen sich aber dem Gebäude konstruktiv und bezüglich Farbe anpassen.

2 Mehrere, dem gleichen Zwecke dienenden Aussenantennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig.

#### **Artikel 73:           Reklame- und Hinweisschilder**

1 Reklameschilder sind so anzubringen, dass sie nicht auf den öffentlichen Grund hineinragen. Sie müssen in jedem Fall mindestens 2.50 m über dem Strassenniveau angebracht werden.

#### **Artikel 74:           Verweigerung von Bauprojekten zum Schutze des Orts-Bildes**

Der Gemeinderat sowie die kantonale Baukommission können ein Bauvorhaben ablehnen, wenn das Gebäude für den Gesamteindruck erheblich störend sein würde, auch wenn es den vorliegenden Bauvorschriften entspricht.

#### **Artikel 75:           Schützenswerte Bauten**

1 Historisch oder kunsthistorisch wertvolle Bauten oder Gebäudegruppen sind gemäss der einschlägigen Gesetzgebung, dem Reglement zum Schutz der Dorfkernzone und der weiteren entsprechenden Grundlagen der Gemeinde zu schützen.

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

### **Kapitel 7:       Allgemeine Bestimmungen**

#### **Artikel 76:           Gebühren**

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benützung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind die vom Gemeinderat festgesetzten Gebühren zu entrichten. Vorbehalten bleiben Gebühren der kantonalen Baukommission.

#### **Artikel 77:           Uebertretungen**

1 Übertretungen der Vorschriften dieses Baureglementes oder gegen rechtskräftige Verfügungen der Gemeinde werden vom Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 100'000.-- bestraft.



2 Zudem kann die Beseitigung von vorschriftswidrigen Zuständen auf Kosten des Fehlbaren angeordnet werden.

3 Gegen Verfügung in Folge von Übertretungen der Bestimmungen des vorliegenden Reglementes kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Das Verfahren richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gesetzgebung über die Verwaltungspflege.

## **Artikel 78:           Ausnahmebewilligungen**

1 Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen, kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Baureglementes bewilligen. Es dürfen dabei aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

2 Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

1.     wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt,
2.     für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
3.     für provisorische Bauten,
4.     für landwirtschaftliche Bauten,
5.     für touristische Bauten von vorwiegend öffentlichem Interesse.

3 Diese Ausnahmebewilligungen können mit Auflagen verknüpft, befristet oder widerrufen werden.

4 Ausnahmen müssen ausdrücklich beantragt und begründet werden. Anträge auf Ausnahmebewilligungen sind bei der öffentlichen Baugesuchsvernehmlassung speziell zu erwähnen.

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

## **Artikel 79:           Beschwerden**

1 Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 30 Tagen nach Eröffnung von entsprechenden Verfügungen Beschwerde beim Staatsrat erhoben werden.

## **Artikel 80: Inkrafttreten**

1 Dieses Baureglement tritt nach dessen Annahme durch die Urversammlung und nach Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft.

Alle bisherigen, dem vorliegenden Baureglement widersprechenden, einschlägigen Vorschriften werden damit aufgehoben.

---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. Oktober 2005

Genehmigt durch die Urversammlung am 2. März 2006

Homologiert durch den Staatsrat am .....