

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Die Gemeinde Naters 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 vom 9. Juni 1996.

Homologiert durch den Staatsrat am 25. Juni 1997.

Redaktionell an das Baugesetz angepasst durch den Gemeinderat am 3. April 2000.

I. Geltungsbereich, Vollzug und Verantwortung

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	<p>Artikel 1</p> <p>Die vorliegende Bau- und Zonenordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet. Sie soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.</p> <p>Sie regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.</p> <p>Ihre Bestimmungen sind anwendbar für alle bewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Vorkehren, die nicht der Bewilligungszuständigkeit des Bundes und der Spezialgesetzgebung des Kantons unterliegen.</p> <p>Die Bau- und Zonenordnung stützt sich auf die einschlägigen kantonalen Vorschriften, insbesondere des Bauwesens und verwandter Gebiete.</p>
Erlass und Vollzug	<p>Artikel 2</p> <p>Erlass, Änderung und Aufhebung der Bau- und Zonenordnung stehen in der Zuständigkeit der Urversammlung und bedürfen der Genehmigung des Staatsrates. Im übrigen ist das im Raumplanungsrecht vorgesehene Verfahren anwendbar.</p> <p>Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der Bau- und Zonenordnung sind Sache des Gemeinderates. Er ernennt eine Baukommission, welche die Geschäfte vorbereitet und dem Gemeinderat Antrag stellt.</p> <p>Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone und der Maiensässzonen ist der Gemeinderat zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone die kantonale Baukommission.</p> <p>Der Gemeinderat kann zur Beurteilung der Baugesuche, welche erhaltenswerte Bauten und Dorfbilder betreffen, eine Dorfkommission ernennen.</p>
Verantwortung	<p>Artikel 3</p> <p>Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind insbesondere Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleitung oder Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr. Diese Verantwortung wird durch die Tätigkeit der Gemeindebehörde nicht berührt.</p> <p>Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortung, insbesondere für Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.</p>

II. Baubewilligungsverfahren

Recht auf Baubewilligung

Artikel 4

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 Rechtsanwendung koordiniert zu erfolgen.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung. Diese umschreibt die bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Bauvorhaben.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Artikel 5

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen, wie von:
 - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
 - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen und freistehenden Kaminen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;

- c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
- d) Mauern und Einfriedungen;
- e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrtrichts sowie von Misthöfen, Jauchgruben und Biogasanlagen;
- f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
- g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
- h) Sportanlagen und Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
- i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
- j) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m²;
- k) Reklameeinrichtungen;

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) Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material für mehr als 3 Monate;
 - c) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
 - d) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;
 - e) 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 Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.
-

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

Bewilligungsfreie
Bauten und Anlagen

Artikel 6

Es bedürfen keiner Bewilligung:

1. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7 Abs. 2 lit. b;
2. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
 - a) mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
 - b) kleine private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung;
 - c) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
 - d) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m³ Inhalt.

Änderungen von
Bauten und Anlagen

Artikel 7

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.

Gesuch um Auskunft

Artikel 8

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.

Form des Baugesuches

Artikel 9

Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen. Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der Vollmacht des Eigentümers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich zu benachrichtigen. Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt, datiert und vom Bauherrn oder Eigentümer und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in der notwendigen Anzahl beizulegen:

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

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

Inhalt des Baugesuches

Artikel 10

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;
 - j) die Ausnützungsziffer, deren Berechnung in nachprüfbarer Form beizulegen ist;
 - k) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmerzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.m.);
 - l) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
 - m) 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 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

Artikel 11

Form des Situationsplanes

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

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

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

Inhalt des Situationsplanes**Artikel 12**

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 Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- j) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- k) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- l) den Standort der nächsten Hydranten;
- m) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- n) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

Inhalt der Projektpläne**Artikel 13**

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

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichsten 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 unter Vorbehalt von Artikel 20.

Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubehebenden 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.

Artikel 14

Dem Baugesuch sind beizulegen:

Besondere Unterlagen

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

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

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

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

Artikel 15

Prüfung durch die
Gemeinde

Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls 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 Nichteintretensentscheid 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.

Artikel 16

Öffentliche Planauf-
lage, 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 in der Lokalpresse und/oder im kantonalen Amtsblatt sowie 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 Planaufgabe abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planaufgabe schriftlich zu benachrichtigen.

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

Einsprache gegen
das Baugesuch

Artikel 17

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.

Rechtsverwahrung
und Einigungsver-
handlung

Artikel 18

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchstellers 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, kann die zustän-

dige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.

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

Artikel 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 beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.

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

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

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

Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

Artikel 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 Parteientschädigung verlangt werden.

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

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

Artikel 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 Ausnahmbewilligungen 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 Baugesetzes.

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

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

Artikel 22

Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

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

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

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

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

Artikel 23

Projektänderungen
ohne Planaufgabe

Eine Projektänderung bedarf keiner neuen Planaufgabe, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

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

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

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 allen Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.

Artikel 24

Baukontrolle

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

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 verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

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

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

Die Baupolizeibehörde setzt dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtinhaber 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 berücksichtigt dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

III Planungsmittel

Reglemente und Pläne

Artikel 25

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente
 - Bau- und Zonenreglement
 - Kanalisationsreglement
 - Parkplatzreglement
 - Kehrrichtreglement
 - Feuerwehrreglement
 - Lärmschutzreglement
 - Reglement betreffend die Nutzung von Grundwasser zu Wärmezwecken
 - Polizeireglement
- b) Pläne:
 - Nutzungsplan im Mst. 1:10'000
 - Zonennutzungspläne im Mst. 1:5'000
 - Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
 - Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
 - Übersichtplan über den Stand der Erschliessung
- c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
 - Sondernutzungspläne (kant. RPG Art. 12);
 - Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

Nutzungspläne

Artikel 26

Die Nutzungspläne bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und sind durch die Urversammlung und den Staatsrat zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Sie bestehen mindestens aus den Zonennutzungsplänen im Mst. 1:5000 sowie dem Nutzungsplan 1:10'000.

Die Nutzungspläne müssen laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) Bauzonen

Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

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

Das Baugebiet kann neben den eigentlichen Bauzonen auch Frei- und Grünflächen sowie Schutzgebiete im Siedlungsbereich enthalten.

- 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 Maiensässzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, 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).

Artikel 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).

Artikel 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 bleiben vorbehalten.

Artikel 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 zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren spätestens aber innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

Das Gemeinwesen 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.

Artikel 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 Gemeindegebietes 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, Strassentrassees 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.

Ein Quartierplan soll die öffentlichen Interessen berücksichtigen. Quartierpläne in der Bauzone dürfen das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Zone nicht überschreiten.

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 Detaillierungsgrad 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. Artikel 43) verbinden.

Unter Einhaltung der obigen Vorschriften 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 Volumerhöhungen vorgenommen werden, so weit diese die zu erarbeitenden Sondernutzungspläne nicht massgeblich erschweren.

IV Begriffserläuterungen

Artikel 31

Grenzabstand

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

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

- Beim kleinen Grenzabstand „a“ wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand „A“ wird senkrecht zur Hauptfassade bis zur Grenze gemessen. 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 übrigen Vorschriften, insbesondere die festgelegte Ausnutzungsziffer eingehalten sowie die verlangten Kinderspielplätze und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten, des kleinen Grenzabstandes und von einer maximalen Ausladung vom 2.00 m auf der Seite, des grossen Grenzabstandes.

Vorbauten und ähnliche Bauteile dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 60.

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 m Firsthöhe und eine Grundfläche von mehr als 10 m² aufweisen.

Artikel 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.

**Näher- und Grenz-
baurecht****Artikel 33**

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.

**Gebäudelänge,
Mehrlängen-
zuschlag****Artikel 34**

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet, sofern die Bedingungen von Artikel 51 (Kinderspielplätze) eingehalten werden. Die Gebäudelänge ist in der Zonenordnung (Artikel 73ff) festgelegt. Doppelhäuser sind mit einer maximalen Gebäudelänge von 24.0 m gestattet. Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes eine Staffelung verlangen.

Wird dem Gemeinderat eine grössere Gebäudelänge beantragt und wird diese bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand.

Gebäudehöhe**Artikel 35**

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder vom neu bearbeiteten tieferliegenden Boden bis zur Oberkante der First für Satteldächer und bis auf die Oberkante der Brüstung bei Flachdächern. Zusätzliche feste Brüstungen dürfen max. 1.0 m betragen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind in jedem Fall einzuhalten.

Dachaufbauten laut Artikel 60 werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Ebenfalls Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge bis zu gesamthaft einer Fassadenlänge, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

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

Geschosszahl,
Vollgeschosse

Artikel 36

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Art. 73ff) festgelegt. Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

- a) Untergeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Art. 12 mit mehr als zwei Drittel ihrer Aussenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder dem fertig bearbeiteten Boden herausragen. Zudem darf:
- In ebenem Gelände 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. Bergseits darf die maximale Höhe der Oberkante dieser Decke über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden 1.0 m nicht überschreiten.

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

- b) Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zur Fassade mehr als 1.20 m Höhe beträgt und ihre Bruttogeschossfläche mit mehr als 1.80 lichter Höhe zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche übersteigt.
- c) Attikageschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn ihre Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche beträgt. Die Fläche des Attikageschosses darf im maximum gleich gross sein, wie seine theoretische Fläche innerhalb eines Winkels von 45° vom Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante der obersten vollen Decke. Die Grenzabstände und die Gebäudehöhe sind in jedem Fall einzuhalten.

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

Artikel 37

Ausnutzungsziffer

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

Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer (az)} = \frac{\text{BGF}}{\text{LF}}$$

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen 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 Klimaanlage;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots etc.
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nichtanrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone, Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschaftsräume wie Spiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern, deren Benutzung allen Hausbewohnern 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 andere Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

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

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.

Artikel 38

Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag (Bonus) zur Ausnutzungsziffer 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 Abtretung von Boden oder für die Gewährung von öffentlichen Nutzungsrechten usw. oder bei Bauten von touristischem Interesse (z.B. Hotelbauten).

Der Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0,1 in der Zone F1, F2 und W2 sowie von 0,2 in den übrigen Zonen nicht überschreiten.

Artikel 39

Ausnutzungsregister

Die Gemeinde erstellt ein Ausnutzungsregister, das vom Registerhalter oder einem vom Gemeinderat ernannten Beauftragten geführt wird. Dieses Register enthält:

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

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

V Allgemeine Vorschriften

1. Baugebiet und Erschliessung

Baugebiet	<p>Artikel 40</p> <p>Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:</p> <p>a) <u>Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe</u> (im Zonenplan farbig, vollflächig dargestellt): Dies sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der Erschliessung voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.</p> <p>b) <u>Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe</u> (im Zonenplan farbig umrandet): Dies sind Bauzonen, die noch 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.</p> <p>Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.</p> <p>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.</p>
Bauland-erschliessung	<p>Artikel 41</p> <p>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.</p> <p>Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none">- alle Anlagen für den Verkehr (Strasse, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisations-

netz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Erschliessung muss rechtlich sichergestellt und soweit nötig bei Baubeginn spätestens aber bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen vollendet sein.

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

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

Artikel 42

Erschlies-
sungsgrad

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

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

Artikel 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 Bodenflächen 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 rationalen Überbauung und Bewirtschaftung fest.

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

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes.

2. Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit

Artikel 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 der 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.

Artikel 45

Störung der öffentlichen Ordnung

Landschaft, Umwelt, Siedlungen, Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vor-

vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

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

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

Artikel 46

Benutzung des öffentlichen Grundes

Bei Benutzung des öffentlichen Grundes zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat.

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 zulasten des Bauherrn.

Artikel 47

Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser, Abwasser und Bauwasser über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren, in einem 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. Die Bestimmungen dieses Artikels gelten auch für die bestehenden Gebäude.

-
- Schneeräumung** **Artikel 48**
Die Schneeräumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen.
- Feuerpolizei** **Artikel 49**
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.
- Behinderten-gerechtes Bauen** **Artikel 50**
Bauten und Anlagen, namentlich solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Bildung, Sport, Erholung usw.) sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Verwiesen wird auf die spezielle Gesetzgebung.
- Kinderspielplätze** **Artikel 51**
Bei Wohnhäusern mit 4 und mehr Wohneinheiten sind im Freien gut besonnte Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken anzulegen. Ihre Grundfläche soll im Minimum 20% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 80.0 m² ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf erdgeschossigen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens zur Hälfte des Umfangs einen begehbaren Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.
- Nebenräume** **Artikel 52**
Für jedes Mehrfamilienhaus mit mehr als 4 Wohneinheiten sind genügend und geeignete Nebenräume für Fahrräder, Kinderwagen, usw. vorzusehen.
- Immissionen** **Artikel 53**
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 Lärmschutzverordnung werden in der Zonenordnung (Art. 73 ff) 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.

Artikel 54

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.

Artikel 55

Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen; Misthöfe müssen mit einer undurchlässigen

Mauer und Bodenkonstruktion umgeben und gegebenenfalls abgedeckt werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neuangelegte Misthöfe sollen, sofern eine Bewilligung erteilt wird, mindestens eine Entfernung von 6.0 m von der nächsten Bauparzelle aufweisen.

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

3. Ortsbild und Landschaftsschutz

Schutz des Ortsbildes

Artikel 56

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.

Schützenswerte Bauten und Naturobjekte

Artikel 57

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

Die schützenswerten 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.

Artikel 58

Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren

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

Bedachung

- a) Bauten in den Dorfzonen sowie in den Weilern und in Blatten sind mit dem ortsüblichen Satteldach zu decken. Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40 bis 60%. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden.

Im Berg und im alten Dorf sind nur Natursteinplatten, Naturschiefer, Eternit schwarz (kein Welleternit), Schindeln und Betonziegel gestattet.

In den vom Gemeinderat bezeichneten Dorfzonen sind im Bereich des genehmigten Steinplattenperimeters nur Natursteinplatten gestattet. Bauvorhaben müssen für allfällige Subventionen der kantonalen Heimatschutzkommission vorgelegt werden. Vor der Subventionszusage dürfen keine subventionsberechtigten Arbeiten begonnen werden.

- b) Neubedachungen in Blech sind in den Dorfzonen und Weilern verboten. Ausnahmen sind für Industrie- und Gewerbebauten und Ökonomiegebäude gestattet. Ökonomiegebäude können innerhalb und ausserhalb der Bauzonen mit dunklem, einbrennlackiertem Falzblech gedeckt werden.

Dacheinfassungen, Kamineinfassungen, Schneehalter und Schneefix, Dachrinnen innen und aussen sind im Berg und im alten Dorf im Farbton der Bedachung zu streichen.

Dachaufbauten,
Wintergärten

Artikel 60

- a) Ausgenommen in den Dorfzonen sind Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte gestattet. Deren Gesamtlänge darf jedoch 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss 20% der Gesamtlänge der entsprechenden Gebäudeseite, aber mindestens 2.0 m betragen.
- b) Wintergärten sind mit Ausnahme des Natischer Berges und der Dorfzonen gestattet, sofern eine gute Integration in das Gesamtgebäude stattfindet.

Baumaterialien im
Berg und im alten
Dorf

Artikel 61

- a) Unterbauten und Aufbauten im Mauerwerk oder Beton (Massivbau) sind grundsätzlich mit einem groben hellen Verputz, resp. mit einer hellen Betonlasur zu versehen. Bei Naursteinmauerwerk dürfen die Fugen nicht farblich markiert werden.
- b) Im Berg und im alten Dorf sind Wintergärten nicht gestattet. In den übrigen Zonen ist eine gute Integration in das Gesamtgebäude verlangt.
- c) Die Holzfassaden, Vordächer, Balkone, Fenster, Fensterläden (keine Rolläden), Türen, Garagentore und andere Holzteile sind in brauner Holzlasur zu streichen, keine hellen Farbtöne.
- d) Gwätti sind jeweils senkrecht und nicht konisch anzubringen. Beim Riegelbau sind ebenfalls Gwätti anzubringen. Auch diese müssen senkrecht angebracht werden.

Fensteröffnungen

Artikel 62

Neue Tür- und Fensteröffnungen in den Fassaden bestehender Altbauten sind gestattet, wenn sie den Charakter des Gebäudes wahren.

Im Berg und im alten Dorf sind Fenster an der Aussenseite mit kleiner Sprossenteilung zu versehen. Das Anbringen von Sprossen an der Innenseite der Fenster oder zwischen den Scheiben (Doppelverglasung) ist nicht zulässig.

Antennen und Re-
klameeinrichtungen

Artikel 63

- a) Hochantennen für Radio und Fernsehen sind auf die für einen guten Empfang notwendigen Masse und Elemente zu beschränken, wobei mehrere, dem gleichen Zweck dienende Hochantennen auf demselben Gebäude nicht zulässig

sind. Auf Aussenantennen ist zu verzichten, wenn Zimmer- oder Estrichantennen einen guten Empfang gewährleisten. Balkonantennen und Parabolantennen sind nur zulässig, wenn sie im Ortsbild nicht störend in Erscheinung treten.

- b) Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtung die Umgebung beeinträchtigen, die Verkehrssicherheit gefährden oder in den öffentlichen Grund hineinragt.
- c) Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

Artikel 64

Einfriedungen

- a) Im Natischer Berg sind Einfriedungen in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz von Vieh und Wild kann mit Bewilligung des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Mauern sind in Naturbruchsteinen oder Zyklopenmauerwerk auszuführen.

Zäune und Einfriedungen sind in Holz (senkrecht oder horizontal) zu erstellen, wobei jedoch eiserne Pfosten zulässig sind.

- b) Bei Viehkoppeln sind zur Freihaltung von Durchgängen und Wege wie für Wasserläufe entsprechende Türen einzurichten.

Artikel 65

Ablagerungen und Autofriedhöfe

Ablagerungen und Autofriedhöfe, welche das Ortsbild verunstalten, sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann ihre Beseitigung verlangen. Wird diese Aufforderung nicht befolgt, so kann der Gemeinderat die Beseitigung auf Kosten des Schuldigen veranlassen.

Artikel 66

Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetationen 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 die übergeordnete Gesetzgebung.

4. Strassen und Baulinien

Artikel 67

Baulinienplan

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, 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 Gemeindekanzlei.
- 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 benützt werden. Oberirdische Bauten und Einrichtungen sind nicht gestattet. Ausnahmen sind nur nach entsprechendem kantonalem oder kommunalem Recht möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den regulatorischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangswegen 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 allfälligen späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.

- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 70).
- e) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Artikel 68

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 2.50 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 3.00 m überhalb des Gehsteiges öffnen.

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

Artikel 69

Parkierung

- a) Alle Motorfahrzeuge sollen grundsätzlich auf privatem Grund abgestellt werden können. Dabei ist auf jede neue Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund auszuweisen. Für grössere Wohnungen (150 m² - Bruttogeschossfläche und mehr) ist ein zweiter Parkplatz notwendig.

Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest, in der Regel:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| – für Hotels | 1 Abstellplatz für 2 Zimmer |
| – für Cafés-Restaurants | 1 Abstellplatz für 10 m ² |
| – für Geschäftshäuser | 1 Abstellplatz für 50 m ² |

Die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, kann der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichtet werden.

Die Höhe der Entschädigung pro fehlenden Abstellplatz wird von der Urversammlung festgelegt.

Artikel 70

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 ein Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom projektierten 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.

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

Artikel 71

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

Artikel 72

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt: (Parzellenpläne Mst. 1:5'000 und Nutzungsplan 1:10'000)

Zonen	Bezeichnung	Farbe
A) Bauzonen		
Dorfzone	D, D1	d'braun/d'braun - blassorange
	D-LEB	d'braun-grün
Wohnzone 2	W2	hellbraun
Wohnzone 3	W3	hellorange
Wohnzone 4, Wohn- und Gewerbezone 4	W4, WG4	orange/orange-violett
Wohnzone 5	W5	scharlachrot
Wohnzone 7, Wohn- und Gewerbezone 7	W7, WG7	ziegelrot/ziegelrot-violett
Kernzone 5	K5	d'braun/scharlachrot
Kernzone 6	K6	d'braun/ziegelrot
Ferienhauszone 1	F1, F1- LEB	d'gelb-blassorange
Ferienhauszone 2	F2	blassorange
Gewerbezone	G	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ö B + A	hellgrün
Verkehrszone	VZ	gelb
B) Landwirtschafts- zonen		
Landwirtschaftszone	LZ	div. grün
C) Schutzzonen		
Landschafts- und Na- turschutzzone	L, N	Signet/div. grün
D) Weitere Zonen		
Campingzone	CZ	hellbraun/d'braun
Zone für Sport und Erholung	S + E	hellgrün/dunkelgrün
Zone für Skisport	S	hellblau

Ausbeutungs-, Aufbe- reitungs- und Depo- niezone	AD	Signet
Zone mit unbestimm- ter Nutzung	ZUN	grün/weiss schraffiert
Freihaltezone	FZ	olivgrün
Übriges Gemeinde- gebiet	üG	weiss
E) Zonen nach Spe- zialgesetzgebung		
Waldareal und Baum- bestände	WD	Rundraster
Quellschutzzone	QZ	schwarz schraffiert
Gefahrenzone	GZ	rot oder blau um- randet/schraffiert

2. Zonenvorschriften

Dorfzone D, D1, D-
LEB

Artikel 73

Zweck der Zone:

Engere Dorfgebiete von Naters, von Blatten und die Weiler, Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes, Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

Bauweise:

offen oder geschlossen

Geschosszahl:

- entsprechend umliegender Bauten, max. 2 Vollgeschosse
in Naters-Dorf: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

- max. 9.50 m O.K. Fusspfette
- max. 13.0 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand:

1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m

Ausnutzung:

nicht begrenzt

Lärmempfindlichkeit:

Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Dimension, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns Rücksicht

zu nehmen.

- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat, gestützt auf die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhalten- den Abstände, nach Einholen der Zustimmung der zustän- digen kantonalen Dienststellen, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er dann den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vor- schriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nach- barlichen 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 56 und ff sind besonders zu berücksichtigen.
- In der Dorfzone D1 übernimmt die Gemeinde keine Ver- pflichtungen in bezug auf die Erstellung und den Unterhalt von Infrastrukturanlagen der Erschliessung sowie der Ver- und Entsorgung. Neubauten dürfen nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes bewilligt werden. Die Abwasserent- sorgung muss nach den Bestimmungen des kantonalen Amtes für Umweltschutz auf eigenen Kosten erfolgen.
- In der landschaftlich empfindlichen Dorfzone D-LEB ist auf den Charakter der bestehenden Bauten besonders Rück- sicht zu nehmen.

Artikel 74

Wohnzone W2

Zweck der Zone:

Wohn- und Ferienhäuser

Bauweise:

offen

Geschosszahl:

max. 2 Vollgeschosse und 1 Dach- oder 1 Attikageschoss
(siehe Art. 37)

Gebäudehöhe:

in der Zone W2:

- max. 8,50 m O.K. Fusspfette
- max. 12,00 m O.K. Firstpfette

Gebäudelänge:

in der Regel bis 14,0 m (siehe Art. 34)

Grenzabstand:

- **kleiner Grenzabstand:** 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3,0 m
- **grosser Grenzabstand:** 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 6,0 m

Ausnutzung:

- az = 0,6 ohne Quartierplan
- az = 0,7 mit Quartierplan

Lärmempfindlichkeit:

Stufe II

Besondere Bestimmungen:

Im Berg gilt:

- **Sockelgeschoss:** Mauerwerk oder Beton;
- **Aufbau:** mindestens zur Hälfte in Holz.
- **Geneigte Dächer** sind obligatorisch.

Artikel 75

Wohnzone W3

Zweck der Zone:

Wohnhäuser sowie kleinere, immissionsarme Gewerbebetriebe

Bauweise:

offen

Geschosszahl:

max. 3 Vollgeschosse und 1 Dach- oder 1 Attikageschoss (siehe Art. 36)

Gebäudelänge:

In der Regel bis 20,0 m (siehe Art. 34)

Gebäudehöhe:

- max. 11,50 m O.K. Fusspfette
- max. 15,00 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand:

- **kleiner Grenzabstand:** 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3,0 m
- **grosser Grenzabstand:** 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 6,0 m

Ausnutzung:

- az = 1,0 ohne Quartierplan
- az = 1,2 mit Quartierplan

Lärmempfindlichkeit:

Stufe II

Wohnzone W4,
WG4

Artikel 76

Zweck der Zone:

Wohnhäuser, immissionsarme Gewerbebetriebe

Bauweise:

offen, entlang von Baulinien ist die geschlossene Bauweise zulässig

Geschosszahl:

max. 4 Vollgeschosse und 1 Dach- oder 1 Attikageschoss (siehe Art. 36)

Gebäudehöhe:

- max. 14,50 m O.K. Fusspfette
- max. 18,00 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand:

- **kleiner Grenzabstand:** 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3,0 m
- **grosser Grenzabstand:** 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 8,0 m

Ausnutzung:

- az = 1,1 ohne Quartierplan
- az = 1,3 mit Quartierplan

Lärmempfindlichkeit:

- W4: Stufe II
- WG4: Stufe III

Besondere Bestimmungen:

In der Zone für Wohn- und Gewerbe WG4 sind sowohl Wohnbauten wie emissionsarme Gewerbebetriebe gestattet.

Wohnzone W5

Artikel 77

Zweck der Zone:

Wohnhäuser, immissionsarme Gewerbebetriebe

Bauweise:

offen oder geschlossen

Geschosszahl:

max. 5 Vollgeschosse und 1 Dach- oder 1 Attikageschoss (siehe Art. 36)

Gebäudehöhe:

- max. 17,00 m O.K. Fusspfette
- max. 20,50 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand:

- **kleiner Grenzabstand,** 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3,0 m

- **grosser Grenzabstand**, 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 10,0 m

Ausnutzung:

- az = 1,3 ohne Quartierplanung
- az = 1,5 mit Quartierplanung

Lärmempfindlichkeit:

Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Im Rahmen einer Quartierplanung können 6 Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 19,50 m O.K. Fusspfette (23,0 m O.K. Firstpfette) festgelegt werden.
- In der Wohnzone W5 soll möglichst im Rahmen einer Quartierplanung gebaut werden.

Artikel 78

Zweck der Zone:

Wohn- und Geschäftsbauten, immissionsarme Gewerbebetriebe

Bauweise:

offen oder geschlossen

Geschosszahl:

max. 7 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

- max. 19,50 m O.K. Fusspfette
- max. 23,00 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand:

- **kleiner Grenzabstand**: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3,0 m
- **grosser Grenzabstand**: 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 12,0 m

Ausnutzung:

- az = 1,5 ohne Quartierplanung
- az = 1,7 mit Quartierplanung

Lärmempfindlichkeit:

W7: Stufe II

WG7: Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohnzone W7 soll möglichst im Rahmen einer Quartierplanung gebaut werden.
- In der Zone für Wohn- und Gewerbe WG7 sind sowohl Wohnbauten wie Gewerbebetriebe gestattet.

Wohnzone W7,
WG7

Kernzone K5, K6

Artikel 79Zweck der Zone:

Wohn-, Büro- und Geschäftsbauten

Bauweise:

offen oder geschlossen

Geschosszahl:

den städtebaulichen Gegebenheiten und den umliegenden Bauten entsprechend jedoch:

- K5 = 5 Vollgeschosse und 1 Dach- oder 1 Attikageschoss (siehe Art. 36)
- K6 = 6 Vollgeschosse und 1 Dach- oder 1 Attikageschoss (siehe Art. 36)

Gebäudehöhe:

den städtebaulichen Gegebenheiten und den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch

- K5: max. 17,00 m O.K. Fusspfette; max. 20,50 O.K. Firstpfette
- K6 = max. 19,50 m O.K. Fusspfette; max. 23,00 O.K. Firstpfette

Grenzabstand:

Gegenüber den Strassen gelten die Baulinien. Gegenüber den rückwärtigen Grenzen gelten die Bestimmungen der angrenzenden Zone. Sofern nicht auf die Grenze gebaut wird, sind die von der kantonalen Feuerpolizei vorgeschriebenen Bauabstände, mindestens aber 5,0 m einzuhalten.

Lärmempfindlichkeit:

Stufe II

Besondere Bestimmungen:

In der Regel soll in der Kernzone aufgrund von Quartierplänen gebaut werden.

Artikel 80Ferienhauszone F1,
F1-QP, F1-LEBZweck der Zone:

Ferien- und Wohnhäuser

Bauweise:

offen

Geschosszahl:

1 bis 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

- max. 6,00 m O.K. Fusspfette
- max. 8,50 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge:

max. 10,0 m

Grenzabstand:

- **kleiner Grenzabstand**, 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3,0 m
- **grosser Grenzabstand**, 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 6,0 m

Ausnutzung:

- az = 0,15 ohne Quartierplan
- az = 0,3 mit Quartierplan

Lärmempfindlichkeit:

Stufe II

Baumaterial

- **Sockelgeschoss**: Mauerwerk oder Beton;
- **Aufbau** mindestens zur Hälfte in Holz.
- **Geneigte Dächer** sind obligatorisch.

Besondere Bestimmungen

- Die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste der Gemeinde, insbesondere Kehrrichtabfuhr, Abwasserbeseitigung, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung kann ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.
- In der Ferienhauszone F1-QP kann nur aufgrund eines Quartierplanes, eventuell verbunden mit einer Landumlegung, gebaut werden. Im Rahmen des Quartierplanes können zwei Vollgeschosse gestattet werden.
- In der Zone F1-LEB (landschaftlich empfindliches Baugebiet) darf nur im Rahmen einer Quartierplanung gebaut werden, welche die landschaftlichen Werte weitgehend berücksichtigt. Die Verkehrserschliessung darf nicht über das alte Dorf Blatten erfolgen.

Artikel 81Ferienhauszone F2,
F2-QPZweck der Zone:

Ferien- und Wohnhäuser

Bauweise:

offen

Geschosszahl:

2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe:

- max. 8,00 m O.K. Fusspfette
- max. 11,50 m O.K. Firstpfette

Gebäuelänge:

max. 14,00 m

Grenzabstand:

- **kleiner Grenzabstand:** 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens 3,0 m
- **grosser Grenzabstand:** 80% der Gebäudehöhe, mindestens aber 6,0 m

Ausnutzung:

- az = 0,4 ohne Quartierplan
- az = 0,5 mit Quartierplan

Lärmempfindlichkeit:

Stufe II

Baumaterial:

- **Sockelgeschoss** Mauerwerk oder Beton,
- **Aufbau** mindestens zur Hälfte in Holz.
- **Geneigte Dächer** sind obligatorisch.

Besondere Bestimmungen:

- Die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste der Gemeinde, insbesondere Kehrrichtabfuhr, Abwasserbeseitigung, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung kann ausgeschlossen oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.
- In der Ferienhauszone F2-QP kann nur aufgrund eines Quartierplanes, eventuell verbunden mit einer Landumlegung, gebaut werden.

Artikel 82

Gewerbezone G

Zweck der Zone:

Gewerbebauten und kleinere Industriebetriebe

Bauweise:

offen

Gebäudehöhe:

max. 16,0 m O.K. Fusspfette, betriebsbedingte Ausnahmen für gewerbliche oder industrielle Bauten können durch den Gemeinderat bewilligt werden.

Grenzabstände:

1/3 der Gebäudehöhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 5,0 m

Lärmempfindlichkeit:

Stufe IV

Besondere Bestimmungen:

- Reine Wohnbauten sind in dieser Zone untersagt. Zu Gewerbebetrieben gehörende Wohnbauten sind zugelassen.
- Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt. Ist zu befürchten, dass ei-

ne industrielle oder gewerbliche Anlage nachteilige Einflüsse auf die Umgebung haben wird, so kann der Gemeinderat vergrösserte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stande der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen.

- Der Gemeinderat kann an die Umgebungsgestaltung besondere Anforderungen stellen, welche auf einem Umgebungsplan festzuhalten sind.
- In der Gewerbezone Äbi darf nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gebaut werden.

Artikel 83

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ö B und A

Zweck der Zone:

öffentliche Bauten und Anlagen oder andere Einrichtungen (Sport, Erholung), im öffentlichen Interesse.

Bauweise:

offen oder geschlossen

Grenzabstand:

1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3,0 m.

Lärmempfindlichkeit:

Stufe II oder III

Besondere Bestimmungen:

- Jegliche Überbauung im privaten Interesse ist untersagt.
- In der Zone öffentliche Bauten und Anlagen in Blatten kann nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gebaut werden.

Artikel 84

Verkehrszone

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

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

Artikel 85

Landwirtschaftszone

Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. Und 2. Priorität (inkl. Alp- und Sömmerungsweiden) im Nutzungsplan dargestellt.

In diesen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens

und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 86

Landschafts- und Naturschutzzone

a) Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften sowie von Bächen und Flüssen und ihre Ufer 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, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen 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.

c) Geschützte Landwirtschaftszone

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

d) Schutz von Objekten

Der Schutz von Objekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes und des Kantons verzeichnet sind, wird durch jene Gesetzgebung umschrieben.

Artikel 87

Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete

a) Schutzgebiete von nationaler Bedeutung

In den Schutzgebieten von nationaler Bedeutung (BLN/-KLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Bund.

Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.

Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, so dass die Bedeutung des Schutzgebietes erhalten bleibt.

Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich- oder höherwertigen öffentlichen Interesse entsprechen.

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

b) Schutzgebiete von kantonaler Bedeutung

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.

c) Schutzgebiete von regionaler Bedeutung

In den Schutzgebieten 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.

Artikel 88

Campingzone CZ

Zweck der Zone

Camping, Caravaning und Wohnmobile, betriebsbedingte Bauten

Bauweise

in der Regel offen

Geschosszahl

max. 1 Vollgeschoss

Gebäudehöhe

3,0 m O.K. Fusspfette

Gebäuelänge

max 10,0 m

Grenzabstand

1/3 der Höhe der Bauten, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens 3,0 m

Lärmempfindlichkeit

Stufe II

Besondere Bestimmungen

- Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen an Sicherheit, Hygienen und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.
- Insbesondere sind die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes sowie das Ausführungsreglement über die öffentlichen Gaststätten, die touristischen Beherbergungen und den Handel mit alkoholischen Getränken zu berücksichtigen.
- Die festeingerichteten Plätze dürfen nicht mehr als 30% der gesamten Standplätze einnehmen. Diese Standorte sind in einem Detailplan festzulegen. Für alle festen Einrichtungen sind jeweils die entsprechenden Baubewilligungen einzuholen.
- Die übrigen Plätze dürfen nur temporär belegt werden.
- Pro Standplatz ist ein Parkplatz auszuscheiden. Zusätzlich sind Besucherplätze im Umfang von zirka 10% der gesamten Standplätze vorzusehen.
- Auf einem Detailplan sind die Umgebungsgestaltung sowie die Spiel- und Freizeitflächen darzustellen.

Artikel 89

Zone für Sport und Erholung

Zweck der Zone

Diese Zone ist im besonderen für Spiel- und Sportanlagen und betriebsbedingte Nebenbauten bestimmt. Insoweit sie in einer roten Lawinenzonen liegen, sind keine Bauten erlaubt. Unterirdische Parkieranlagen sind jedoch gestattet, sofern die Zufahrt ausserhalb der roten Gefahrenzone liegt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Zone für Skisport	<p>Artikel 90</p> <p>Die Zone für Skisport umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als wünschbar erscheinen lassen. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Wintersport dienen, namentlich Transportanlagen, betriebsbedingte Gebäude wie Liftstationen, Kassengebäude, Unterstände für Pistenfahrzeuge und Material, Beschneiungsanlagen sowie Gastgewerbebetriebe. Die Zone für Skisport kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Nutzungsbeschränkung versehen werden. Der Gemeinderat kann verfügen, dass Einzäunungen vor der Wintersaison entfernt werden können.</p> <p>Bevor eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzonen erteilt werden kann, muss ein entsprechendes Gesamtkonzept vom Gemeinderat bewilligt sein.</p> <p>Zur Sicherung der Skiabfahrten kann in einem begrenzten Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Sondernutzungsplanes mit eventueller Baulandumlegung gebaut wird (vgl. Artikel 30 und 43). Der Gemeinderat kann im weiteren im Rahmen der feuerpolizeilichen Abstände die genaue Lage eines Gebäudes festlegen.</p>
Ausbeutungs-, Aufbereitungs- sowie Deponiezone	<p>Artikel 91</p> <p>Jede Ausbeutungsstelle, Aufbereitungsanlage und Deponie ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung ist der Kanton.</p> <p>Ausbeutungsstellen und Deponien werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt und sind durch den Staatsrat zu homologieren. Ausserhalb dieser Zonen sind keine Ablagerungen und Ausbeutungsarbeiten erlaubt. Ausnahmebewilligungen können nur mit kantonaler Erlaubnis erteilt werden.</p> <p>Eine Ablagerung auf einer Deponiezone muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz.</p>
Zone mit unbestimmter Nutzung	<p>Artikel 92</p> <p>In dieser Zone ist die definitive Nutzungsart vorläufig nicht bestimmt. Diese Zone kann später in Bauzone oder Landwirtschaftszone umgezont werden. Solange bleibt die heutige Nutzung vorbehalten.</p> <p>Es sind nur standortbedingte Bauten zulässig, sie dürfen aber die definitive Nutzung nicht präjudizieren.</p>

- Freihaltezone**
- Artikel 93**
Die Freihaltezonen umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder spezieller Objekte, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, zur Gliederung des Siedlungsgebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.
Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.
- Übriges Gemeindegebiet**
- Artikel 94**
Das übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete.
Grundsätzlich kann im übrigen Gemeindegebiet nur in begründeten Ausnahmefällen eine Baubewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Gemeinderat und beim Kanton.
- Waldareal und Baumbestände**
- Artikel 95**
Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz 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 das Waldgesetz.
Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10,0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.
Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat. Das Abbrennen von Hecken, Feldgehölzen und dergleichen ist verboten. Die Gemeinde sorgt für einen ökologisch sinnvollen Bestand an Hecken und Feldgehölzen.
- Quellschutzzone**
- Artikel 96**
Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen.
-

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen.

Die Quellschutzzonen werden unterteilt in:

- ZONE I (Fassungsbereich):
Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Landwirtschaftliche Nutzung und das Erstellen von Bauten sind verboten.
- ZONE II (engere Schutzzone):
Grundsätzlich gelten in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahren für das Trinkwasser darstellt. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
- ZONE III (weitere Schutzzone):
Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Landwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich erlaubt. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

Innerhalb der Quellschutzzonen und der Gewässerschutzareale muss der Gesuchsteller den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

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

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

Artikel 97

Gefahrenzone

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

a) 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.

b) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Ge-

meinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes auf Kosten des Gesuchstellers zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.

c) Gefahrenzone 3 (gelb)

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

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

VII Schluss- und Strafbestimmungen

Ausnahmebewilligungen

Artikel 98

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 kann insbesondere erteilt werden:

- 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

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Setzt die Bewilli-

gung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen. Es ist in der öffentlichen Publikation darauf hinzuweisen.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Artikel 99

Besitzstandsgarantie / 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.

Artikel 100

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.

Artikel 101

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 zu-

ständigen 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 Wiederinstandsetzungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden.

In leichten Fällen beträgt die Busse 50 bis 1'000 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.

Verjährung

Artikel 102

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

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

Inkrafttreten

Artikel 103

Diese Bau- und Zonenordnung tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung und die Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Bau- und Zonenreglement widersprechen.

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom ... 25. Oktober 2000

Siegelgebühr: Fr. 1.20

Bestätigt:

Der Staatskanzler:

Die Präsidentin:

Edith Nanzer-Hutter

Edith Nanzer-Hutter

Der Schreiber:

Alphons Epiney

Alphons Epiney

Naters Juli 1999

[Handwritten signature]



INHALTSVERZEICHNIS

I	GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG	2
Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	2
Art. 2	Erlass und Vollzug	2
Art. 3	Verantwortung	2
II	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	3
Art. 4	Recht auf Baubewilligung	3
Art. 5	Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	3
Art. 6	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	5
Art. 7	Änderungen von Bauten und Anlagen	5
Art. 8	Gesuch um Auskunft	5
Art. 9	Form des Baugesuches	6
Art. 10	Inhalt des Baugesuches	6
Art. 11	Form des Situationsplanes	7
Art. 12	Inhalt des Situationsplanes	8
Art. 13	Inhalt der Projektpläne	8
Art. 14	Besondere Unterlagen	9
Art. 15	Prüfung durch die Gemeinde	10
Art. 16	Öffentliche Planauflage, Baugespann	10
Art. 17	Einsprache gegen das Baugesuch	11
Art. 18	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung	11
Art. 19	Entscheid über das Baugesuch	12
Art. 20	Baubeschwerde	12
Art. 21	Geltung der Baubewilligung	13
Art. 22	Baubeginn	14
Art. 23	Projektänderungen ohne Planauflage	15
Art. 24	Baukontrolle	15
III	PLANUNGSMITTEL	17
Art. 25	Reglemente und Pläne	17
Art. 26	Nutzungspläne	17
Art. 27	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan	18
Art. 28	Fuss- und Wanderwege	19
Art. 29	Übersicht über den Stand der Erschliessung	19
Art. 30	Sondernutzungspläne	19
IV	BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	20
Art. 31	Grenzabstand	20
Art. 32	Gebäudeabstand	21

Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht	22
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	22
Art. 35	Gebäudehöhe	22
Art. 36	Geschosszahl, Vollgeschosse	23
Art. 37	Ausnutzungsziffer	23
Art. 38	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)	25
Art. 39	Ausnutzungsregister	25
V	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	26
<u>1.</u>	<u>Baugebiet und Erschliessung</u>	<u>26</u>
Art. 40	Baugebiet	26
Art. 41	Baulanderschliessung	26
Art. 42	Erschliessungsgrad	27
Art. 43	Landumlegung und Grenzregulierung	27
<u>2.</u>	<u>Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit</u>	<u>28</u>
Art. 44	Unterhalt der Bauten	28
Art. 45	Störung der öffentlichen Ordnung	28
Art. 46	Benutzung des öffentlichen Grundes	29
Art. 47	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	29
Art. 48	Schneeräumung	30
Art. 49	Feuerpolizei	30
Art. 50	Behindertengerechtes Bauen	30
Art. 51	Kinderspielplätze	30
Art. 52	Nebenräume	30
Art. 53	Immissionen	30
Art. 54	Energiesparmassnahmen	31
Art. 55	Düngereinrichtungen	31
<u>3.</u>	<u>Ortsbild und Landschaftsschutz</u>	<u>32</u>
Art. 56	Schutz des Ortsbildes	32
Art. 57	Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	32
Art. 58	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	33
Art. 59	Bedachung	33
Art. 60	Dachaufbauten, Wintergärten	34
Art. 61	Baumaterialien im Berg und im alten Dorf	34
Art. 62	Fensteröffnungen	34
Art. 63	Antennen und Reklameeinrichtungen	34
Art. 64	Einfriedungen	35
Art. 65	Ablagerungen und Autofriedhöfe	35
Art. 66	Schutz von Wasserläufen	35
<u>4.</u>	<u>Strassen und Baulinien</u>	<u>36</u>
Art. 67	Baulinienplan	36
Art. 68	Vorspringende Gebäudeteile	37

Art. 69	Parkierung	37
Art. 70	Ausfahrten, Garagenvorplätze	38
Art. 71	Private Strassen und Wege	38
VI	ZONENVORSCHRIFTEN	39
<u>1.</u>	<u>Zoneneinteilung</u>	39
Art. 72	Zoneneinteilung	39
<u>2.</u>	<u>Zonenvorschriften</u>	40
Art. 73	Dorfzone D, D1, D-LEB	40
Art. 74	Wohnzone W2	41
Art. 75	Wohnzone W3	42
Art. 76	Wohnzone W4, WG4	43
Art. 77	Wohnzone W5	43
Art. 78	Wohnzone W7, WG7	44
Art. 79	Kernzone K5, K6	45
Art. 80	Ferienhauszone F1, F1-QP, F1-LEB	45
Art. 81	Ferienhauszone F2, F2-QP	46
Art. 82	Gewerbezone G	47
Art. 83	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ö B + A	48
Art. 84	Verkehrszone	48
Art. 85	Landwirtschaftszone	48
Art. 86	Landschafts- und Naturschutzzone	49
Art. 87	Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete	50
Art. 88	Campingzone CZ	50
Art. 89	Zone für Sport und Erholung	51
Art. 90	Zone für Skisport	52
Art. 91	Ausbeutungs-, Aufbereitungs- sowie Deponiezone	52
Art. 92	Zone mit unbestimmter Nutzung	52
Art. 93	Freihaltezone	53
Art. 94	Übriges Gemeindegebiet	53
Art. 95	Waldareal und Baumbestände	53
Art. 96	Quellschutzzone	53
Art. 97	Gefahrenzone	54
VII	SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN	55
Art. 98	Ausnahmebewilligungen	55
Art. 99	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau	56
Art. 100	Gebühren	56
Art. 101	Bussen	56
Art. 102	Verjährung	57
Art. 103	Inkrafttreten	57
