



GEMEINDE BINN

Bau- und Zonenreglement

Exemplar Homologation
(kantonale Vernehmlassung berücksichtigt)

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- Art. 1 Zweck und Geltungsbereich
- Art. 2 Gesetzliche Grundlagen
- Art. 3 Vollzug
- Art. 4 Verantwortung

2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

2.1 Planungsmittel

- Art. 5 Reglemente und Pläne
- Art. 6 Richtplan der Besiedelung und Landschaft
- Art. 7 Zonennutzungs- und Nutzungsplan
- Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr
- Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung
- Art. 10 Fuss- und Wanderwege
- Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Art. 12 Quartierplan
- Art. 13 Baulinienplan

2.2 Baugebiet und Erschliessung

- Art. 14 Siedlungsgebiet
- Art. 15 Baugebiet
- Art. 16 Baulanderschliessung
- Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung
- Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

- Art. 19 Baulinien, Begriff
- Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien
- Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile
- Art. 22 Rechtskraft
- Art. 23 Fehlen der Baulinie
- Art. 24 Parkierung
- Art. 25 Ausfahrten
- Art. 26 Garagenvorplätze
- Art. 27 Privatstrassen und -wege

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

- Art. 28 Schutz des Ortsbildes
- Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen
- Art. 30 Schützenswerte Bauten
- Art. 31 Aussichtsschutz
- Art. 32 Schutz von Wasserläufen
- Art. 33 Schutz des Waldrandes
- Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten
- Art. 35 Baumaterialien
- Art. 36 Dachneigung und Dachaufbauten
- Art. 37 Wintergärten
- Art. 38 Kniestockgestaltung
- Art. 39 Antennen und Reklameeinrichtungen
- Art. 40 Umgebungsgestaltung
- Art. 41 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

3.2 Begriffserläuterungen

- Art. 42 Grenzabstand
- Art. 43 Gebäudeabstand
- Art. 44 Näherbaurecht
- Art. 45 Grenzbaurecht
- Art. 46 Baulinien
- Art. 47 Gebäudelänge
- Art. 48 Gewachsener Boden
- Art. 49 Gebäudehöhe
- Art. 50 Fassadenhöhe
- Art. 51 Höhenlage der Gebäude
- Art. 52 Geschosszahl
- Art. 53 Tiefbauten
- Art. 54 Nebengebäude
- Art. 55 Ausnützungsziffer
- Art. 56 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung

3.3 Sicherheitsvorschriften

- Art. 57 Sicherheit und Festigkeit
- Art. 58 Unterhalt
- Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten
- Art. 60 Benützung öffentlichen Grundes
- Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz
- Art. 62 Brandmauern
- Art. 63 Dachwasser und Schneefänger
- Art. 64 Schneeräumung

3.4 Gesundheitsspolizeiliche Vorschriften

- Art. 65 Allgemeine Anforderungen
- Art. 66 Immissionen
- Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen
- Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben
- Art. 69 Isolation
- Art. 70 Energiesparen / Nutzung von Alternativenenergie
- Art. 71 Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche
- Art. 72 Abstellräume
- Art. 73 Kinderspielplätze
- Art. 74 Sanitäre Einrichtungen
- Art. 75 Lüftungsanlagen
- Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

- Art. 77 Baubewilligungsverfahren
- Art. 78 Mindestgrundfläche

5. ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 Gemeinsame Vorschriften

- Art. 79 Zoneneinteilung

5.1 Zonenordnung

- Art. 80 Archäologische Zone
- Art. 81 Dorfzone D
- Art. 82 Dorferweiterungszone DE
- Art. 83 Wohnzone W2
- Art. 84 Wohnzone mit Schutzbestimmungen W2L
- Art. 85 Erhaltungszone
- Art. 86 Zone für gewerbliche Bauten und landwirtschaftliche Bauten GL

- Art. 87 Campingzone C
- Art. 88 Landwirtschaftszone LW
- Art. 89 Geschützte Landwirtschaftszone / Schutz der Ackerflur
- Art. 90 Quellschutzzonen
- Art. 91 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA
- Art. 92 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA-Z
- Art. 93 Landschaftsschutzzonen
- Art. 94 Naturschutzzonen
- Art. 95 Ufer- und Feldgehölz (UFG)

5.3 Zonen mit Richtplancharakter

- Art. 96 Verkehrsanlagen VA
- Art. 97 Wald- und Forstgebiete WD
- Art. 98 Gefahrenzone G1/G2

5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

- Art. 99 Gesamtüberbauung
- Art. 100 Landumlegung
- Art. 101 Grenzregulierung

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

- Art. 102 Ausnahmegewilligungen
- Art. 103 Altrechtliche Bauten
- Art. 104 Gebühren
- Art. 105 Bussen
- Art. 106 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes
- Art. 107 Übergangsrecht
- Art. 108 Inkrafttreten

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung in den Bauzonen des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten.

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

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen

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

Art. 3 Vollzug

Der Vollzug des Baureglements und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligung innerhalb der Bauzonen.

Der Gemeinderat wählt die Baukommission. Er legt deren Befugnisse fest.

Die Baukommission bereitet die Beschlüsse des Gemeinderates vor und stellt diesem Antrag. Sie vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und ist für die administrativen und technischen Belange des Bauwesens verantwortlich.

Art. 4 Verantwortung

Der Bauherr ist verantwortlich für die Einhaltung der Bauvorschriften und der rechtsgültigen Bauverfügungen des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission.

Besteht die Bauherrschaft aus mehreren Personen, haften diese solidarisch. Sie haben der Gemeinde einen federführenden Bauherrn schriftlich bekanntzugeben.

Durch Erteilen der Baubewilligung und durch Ausüben der Kontrollen übernehmen die Behörden keine Verantwortung, insbesondere für die Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

2.1 Planungsmittel

Art. 5 Reglemente und Pläne

Die Planungsmittel der Gemeinde bestehen aus folgenden Dokumenten, Plänen und Reglementen:

- Bericht der Ortsplanung
- Pläne
 - . Richtplan der Besiedlung und Landschaft
 - . Zonennutzungsplan und Nutzungsplan
 - . Verkehrsrichtplan
 - . Quartierplan
 - . Strassen- und Baulinienpläne
 - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
 - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
 - . Überbauungsstand
- Reglemente
 - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
 - . Trinkwasserreglement
 - . Kanalisationsreglement
 - . Kehrichtreglement
 - . Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz

Art. 6 Richtplan der Besiedlung und Landschaft

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Entscheide und Planungsarbeiten. Er legt in den Grundzügen Art und Ausmass der Nutzung des Bodens fest. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 20-25 Jahre und wird je nach Entwicklung den veränderten Verhältnissen angepasst. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- Angaben über Schutzzonen der Landschaft in der Siedlung
- Angaben über die land- und forstwirtschaftliche Eignung

- für eine Bebauung vorgesehene Fläche nach Art ihrer Nutzung
- wichtigste Verkehrsanlagen
- Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Entwicklungsetappen des Siedlungsgebietes

Der Richtplan bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

Art. 7 Zonennutzungs- und Nutzungsplan

Der Zonennutzungs- und Nutzungsplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Landwirtschaftszonen, Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete sowie indikativ die Gefahrenzonen. Er bildet einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Baureglements und wird somit mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt auf der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr

Der Erschliessungsplan Verkehr enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien in der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen und die öffentlichen Parkplätze, Fuss- und Wanderwege sowie die Bahnanlagen. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung

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

Art. 10 Fuss- und Wanderwege

- a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:
 - die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
 - die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.
- b) Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch den Staatsrat.
- c) Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.
- d) Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

Art. 12 Quartierplan

In klar begrenzten Teilen des Baugebietes sind nach Möglichkeit Quartierpläne zu erstellen, um eine geordnete Erschliessung und Bebauung mit hohem Wohnwert zu erreichen.

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

Werden die Vorschriften des Zonenplanes und des Reglements eingehalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Art. 33 ff KRPg.

Bei Bedarf erlässt die Gemeinde Sondernutzungspläne namentlich den Detailnutzungsplan und den Quartierplan.

Art. 13 Baulinienplan

Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnlinien gebaut werden kann.

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Baulinienplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat genehmigt werden.

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 14 Siedlungsgebiet

Der Richtplan legt neben anderen Bodennutzungen das Siedlungsgebiet fest.

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das sich zur Bebauung eignet und bereits weitgehend überbaut ist oder in absehbarer Zeit, längstens aber innert 10-15 Jahren seit Erlass der Zonenordnung für die geordnete Bebauung benötigt wird und im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und der kantonalen Ausführungsgesetzgebung erschlossen wird.

Neue Bauzonen können nur ausgeschieden werden, wenn die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden.

Die Bezeichnung des Siedlungsgebietes stellt eine generelle Zielsetzung dar und bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Bodeneigentümer vorläufig keinen Bebauungsanspruch.

Art. 15 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

- a) In Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.
- b) In Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert den nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Bei einer Zuordnung der unter Punkt b erwähnten Zonen in eine Bauzone mit dem Erschliessungsstand, wie er unter Punkt a dargelegt wurde, können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen und den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Art. 16 Baulanderschliessung

Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung besteht nur, sofern das Grundstück genügend erschlossen ist, das heisst:

- nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt;
- die Stromzufuhr sichergestellt und verkabelt ist.

Bauzonen können nur erschlossen werden, wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten werden.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art 14 KRPg). Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und der kantonalen Ausführungsgesetzgebung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. (Art. 14 KRPg)

Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung

Die Basiserschliessung ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrasse, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für die Kanalisation erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.

- Detailerschliessung

Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann der Gemeinderat auf eigene Kosten einen Detailerschliessungsplan erstellen lassen. Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

In unerschlossenem Gebiet kann in folgenden Fällen ein Baugesuch bewilligt werden:

- Zweckbauten von öffentlichem Interesse
- land- und forstwirtschaftliche Bauten
- standortbedingte Bauten
- bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als 2 Jahre bestehen bleiben.

Die Abwässer müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechtes.

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

Art. 19 Baulinien, Begriff

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

- Fakultative Baulinien dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden. Wo solche nicht festgelegt sind, ist bei der Berechnung des Abstandes der Fahrbahn- oder Gehsteigrand wie eine Nachbargrenze zu betrachten. Mindestens ist jedoch der kleine Grenzabstand zur Strassenachse einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze.
- Auf obligatorische Baulinien muss gebaut werden.

Für die kantonalen Strassen kommen nur die Bestimmungen des Strassengesetzes zur Anwendung.

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

Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien

Der Raum zwischen den Baulinien gilt als Bauverbotszone. In der Bauverbotszone dürfen weder über- noch unterirdische Gebäude erstellt werden. Zur Verbesserung unterirdischer Parkierungsmöglichkeiten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, sofern keine Verbreiterung der bestehenden oder geplanten Strassen zu erwarten ist.

Innerhalb der Bauverbotszone können Baubewilligungen erteilt werden für Stützmauern und Einfriedungen, offene Terrassen, kleinere Anbauten und Versorgungsleitungen. Die Ermächtigungen zu diesen Einrichtungen und Anlagen werden jedoch nur auf Zusehen hin erteilt. Wenn die Verkehrssicherheit es erfordert oder wenn innerhalb der Bauverbotszone Landerwerb zur Strassenverbreiterung oder zur Anlage von Fusswegen notwendig wird, so müssen die erwähnten Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers entweder den neuen Verhältnissen angepasst oder entfernt werden.

Art. 21 Vorspringende Gebäudetelle

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, Fenster- und Rolläden sind gestattet, sofern diese nicht mehr als 1.50 m betragen. Falls im Baulinien- oder Quartierplan Ausladungen in das Gemeingut gestattet sind, müssen diese mindestens 2.50 m über dem Gehsteig oder mind. 4.50 m über dem Fahrbahnboden angebracht sein.

Art. 22 Rechtskraft

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des Strassengesetzes vom 2. 10. 1991 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und dem zuständigen Departement und können dort eingesehen werden.

Art. 23 Fehlen der Baulinie

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

Bei Neu- oder Anbauten ist zwischen der Strassenachse und der Baute ein Abstand von 6 m einzuhalten. Der Abstand vom öffentlichen Grund oder vom Strassenrand muss jedoch mindestens 3 m betragen.

Art. 24 Parkierung

Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Gegen Eintragung des entsprechenden Parkplatz-Servituts im Grundbuch können diese auch auf einer Parzelle Dritter erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzen und die Parzelle in einer zumutbaren Fussgängerdistanz liegt. Zur Verhinderung der nachträglichen Löschung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Die Anzahl der Abstellplätze wird bestimmt durch die Stärke des mit dem betreffenden Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs und durch die Verhältnisse in dem betreffenden Quartier. Als Richtlinie gilt, dass ein Abstellplatz zu erstellen ist:

- pro Wohnung
- pro vier Betten eines Beherbergungsbetriebes
- pro 10 m² Bruttogeschossfläche oder je 4 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen
- pro 50 m² Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

Grundsätzlich muss für jedes Motorfahrzeug ein Abstellplatz auf privatem Boden nachgewiesen werden.

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

Grundsätzlich ist jeder Bauherr für seinen Parkplatz selber besorgt. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz wird vom Gemeinderat bestimmt.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kant. Strassengesetzes.

Art. 25 Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

Die Neigung der Ausfahrtrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und in der Regel 15% nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 26 Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Haupt- und Erschliessungsstrassen müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. In der Regel gilt diese Bestimmung auch in der Dorfzone.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 27 Privatstrassen und -wege

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

Die Breite von Privatstrassen muss mindestens 2.50 m betragen. Je nach Länge und möglicher Belastung können grössere Breiten oder andere Massnahmen vom Gemeinderat verlangt werden. Dies gilt ebenfalls, wenn über eine bestehende Privatstrasse weitere Gebäude nachträglich erschlossen werden.

Bestehende Privatstrassen können, sofern sie den Anforderungen der Gemeinde entsprechen, von dieser gegen angemessene Entschädigung übernommen werden.

Ein eventueller Anschluss von Privatstrassen und Privatzufahrten an das kantonale Strassennetz muss den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

Art. 28 Schutz des Ortsbildes

In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.

Neubauten sind so zu erstellen und Umbauten von Kulturdenkmälern so durchzuführen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

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

Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen.

Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Neu-, An-, Um- und Aufbauten, Renovationen, Terrainveränderungen, Einfriedungen sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

Sie sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst werkgerecht durchzubilden, zu gliedern und zu gestalten. Der Gemeinderat kann entsprechende Verfügungen erlassen.

Diese Bestimmungen gehen den übrigen Artikeln der Bauordnung vor. Bauvorhaben, die diesen Anforderungen nicht genügen, ist die Bewilligung zu verweigern, auch wenn im übrigen die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für den Natur- und Heimatschutz.

Art. 30 Schützenswerte Bauten

a) Geschützte Baudenkmäler:

Vor jeglichem Eingriff an geschützten Baudenkmalen oder deren Umgebung, welche die Erscheinung oder den Charakter des Denkmals verändern, ist die Bewilligung der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.

b) Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

Bei den vom Amt für Denkmalpflege als schützenswert bezeichneten Bauten (vgl. Siedlungsplan, rot eingefärbt) handelt es sich um besonders repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes. Bei Baugesuchen, die diese Bauten bzw. ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates und der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

c) Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Gesamtform wichtig für das Ortsbild)

Bei den gelb eingefärbten Gebäuden handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Diese Gebäude sind in ihrer Eigenart zu erhalten, und ihr schonende Nutzung ist zu gewährleisten. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien zum Ortsbildschutz zu regeln (Subkommission für Heimatschutz). Heimatschutz und Denkmalpflege halten sich für Beratungen zur Verfügung.

Erhaltung oder Wiederherstellung der schützens- und erhaltenswerten Bauten fällt unter das Gesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 13. November 1998.

Innere Umbauten dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinne nicht beeinträchtigen.

Massgebend sind die Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz.

Art. 31 Aussichtsschutz

Um der Öffentlichkeit an bevorzugter Lage die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken.

Art. 32 Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. der Dienststelle für Strassen und Flussbau überdeckt oder umgeleitet werden.

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

Das Eindolen, die Korrektur und Verbauung der Bäche, Gräben und Suonen ist untersagt, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht. Die naturnahen Fließgewässer sind in ihrem Lauf, mit ihrer Ufervegetation und Fauna zu erhalten. Eingriffe wie die Kiesentnahme, Verbauungen, Ablagerungen oder das Einbauen von Aufstiegshindernissen für wandernde Fische dürfen die Lebensräume nicht beeinträchtigen. Sind Uferverbauungen notwendig, sollen, wenn möglich, nur solche im Lebendverbau (mit Pflanzen) vorgenommen werden.

Art. 33 Schutz des Waldrandes

Grundsätzlich dürfen in einer Horizontaldistanz von 10 m von einer Waldung keine Bauten erstellt werden. Weitere feuer- sowie forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Für Uferbestockungen, welche Wald im Sinne des Gesetzes sind, gelten die gleichen Auflagen.

Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten

Die Orientierung und Dachgestaltung der Bauten ist dem Charakter des Quartiers anzupassen.

Der Gemeinderat kann in baulich oder landschaftlich empfindlichen Gebieten entsprechende Verfügungen erlassen, insbesondere Zonen gleicher Orientierung der Bauten und gleicher Giebelrichtung bestimmen.

Art. 35 Baumaterialien

Für die Bedachung des Hauptdachs sind dunkle Schieferplatten, schieferähnliche Materialien oder Holzschindeln zu verwenden, für die Nebendächer (Eingänge usw.) sind grundsätzlich die gleichen Materialien zu verwenden. Für landwirtschaftliche Gebäude, insbesondere ausserhalb der Bauzone, können andere dunkle Baumaterialien (braun, grau, schwarz) bewilligt werden.

Die Fassadenmaterialien sollten denen der umgebenden Gebäude entsprechen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Fassaden eine genügend grosse Holzfläche aufweisen (in der Regel min. 2/3 der gesamten Fassadenfläche). Balkone gelten nicht als Fassadenfläche.

Neubauten können in einem Dunkelbraunton gestrichen sein (Holzwerk), ein Farbmuster muss vorgelegt werden. Bauten in Lärchenholz sollten möglichst in Naturton belassen werden, Mauerteile müssen weiss bis grau sein. Dachrinnen und Dachwasserabfallrohre dürfen nicht in Kunststoff erstellt werden.

Alle Fensteröffnungen von Wohnbauten sind in der Regel mit Seiten- bzw. Mittelpfosten zu versehen. Werden zwei oder mehrere Fenster in einer Reihe angeordnet, ist zwischen jeder Öffnung ein senkrechter Pfosten einzubauen. Die Fenster müssen im Verhältnis 2 zu 3 (Breite zu Höhe) erstellt werden, Fenstergrösse, Fenstertyp und Versprossungen haben sich nach dem historischen Bestand zu richten. Aufgesetzte Schraub- oder Clip-Sprossen sowie Sprossen zwischen den Gläsern sind zu vermeiden. Die geschützten und schützenswerten Bauten sind zur Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes mit der traditionellen Doppelverglasung mit echten, also glastrennenden äusseren Sprossen in Kittfuge zu versehen. Bei den erhaltenswerten Bauten werden Fenster mit Doppelverglasung oder zumindest mit zusätzlicher äusserer, echter Einfachverglasung empfohlen. Bei Umbauten von Ökonomiegebäuden ist zur Wahrung ihres ursprünglichen Nutzbautencharakters ganz auf Sprossen zu verzichten. (Vgl. Merkblatt 2 des Oberwalliser Heimatschutzes zum Thema Fenster: Öffnungen an Nutzbauten). Bei Umbauten von schützenswerten Ökonomiebauten ist die Vormeinung der Denkmalpflege einzuholen, Umbauten von erhaltenswerten Ökonomiebauten sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien zum Ortsbildschutz zu regeln.

An den Fassaden von Altbauten sind neue Fensteröffnungen bei begründetem Bedarf grundsätzlich möglich, sollten aber bei schützens- und erhaltenswerten Bauten die Ausnahme bilden. Sie sind der ursprünglichen Fenstergliederung in Typ, Ausmass und Anordnung anzupassen. Dasselbe gilt auch für Türen.

Art. 36 Dachneigung und Dachaufbauten

Dachform für das Hauptdach ist das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20° bis 25° bzw. 30% - 45%.

Dachaufbauten wie Liftaufbauten und ähnliches sowie Dacheinschnitte für eingelassene Balkone und dergleichen sind verboten.

Dachfenster sind erlaubt, sofern diese bescheidene Dimensionen aufweisen. Lukarnen sind gestattet; ihre Gesamtlänge darf jedoch 20% der darunter liegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Lukarne bis zum Gebäuderand muss 20% der Gesamtlänge der entsprechenden Gebäudesseite, mindestens aber 2.0 m betragen.

Art. 37 Wintergärten

Wintergärten werden in der Dorfzone nicht bewilligt, in der übrigen Bauzone können sie genehmigt werden, müssen jedoch der Umgebung angepasst sein.

Art. 38 Kniestockgestaltung

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

Art. 39 Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussen- und insbesondere Hochantennen, sowie Satellitenempfangsanlagen sind in der Regel nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig und auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere dem gleichen Zweck dienende Antennen an demselben Gebäude sind unzulässig.

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

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dgl. bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Sie ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Eine Beeinträchtigung kann durch Grösse, Farbwirkung, Blendung oder Anbringung an schützenswerten Bauten eintreten.

Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

Art. 40 Umgebungsgestaltung

Der Gestaltung der Umgebung von Bauten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Jedes Baugesuch hat die Absichten des Bauherrn in dieser Hinsicht durch einen Umgebungsplan klar erkennen zu lassen, namentlich Gestaltung des Geländes, Zufahrt, Bepflanzung, Stützmauern, Einzäunung. Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen.

Art. 41 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

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

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

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

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Sichtmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist.

Sichtbare Stütz- und Futtermauern, deren Höhe 2 m übersteigen, sind mit Naturstein zu verkleiden oder mit Lebhägen zu bepflanzen.

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

3.2 Begriffserläuterungen

Art. 42 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze (siehe Abb. 1, Anhang). Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.

- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet.

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 Firsthöhe und eine Grundfläche von weniger als 10 m² aufweisen.

- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 207 Strassengesetz StG. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 202 (StrG).
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Art. 43 Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn die Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Der Gemeinderat kann für Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude, in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindestens der Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 44 Näherbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn vom Gemeinderat zu genehmigen und zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 45 Grenzbaurecht

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig aufgestellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen die Bauteile in sich vollständige Häuser sein und einen eigenen Giebel aufweisen. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch zugunsten der Gemeinde einzutragen.

Art. 46 Baulinien

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang der bestehenden und projektierten Strassen, Plätze und Bahnen einzuhalten sind.

Art. 47 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Aussenkanten des Hauptgebäudes. Wesentlich niedere Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet.

Wird jeweils die zulässige Gebäudelänge überschritten, so muss die Fassade im Minimum um 1/2 der Mehrlänge gestaffelt werden.

Die Mehrlänge darf nicht mehr als 50% der zulässigen Gebäudelänge betragen.

Art. 48 Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist.

Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden.

Bewilligte Terrainaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen, können vom Gemeinderat als gewachsener Boden bezeichnet werden.

Art. 49 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der Höhe des gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Oberkante der First für Satteldächer und bis auf die Oberkante Brüstung für Flachdächer oder Dächer mit niedrigem Gefälle (vgl. Abb. 2, Anhang). Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Abgrabungen für Garageneinfahrten werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Art. 50 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen vom gewachsenen, oder falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Die Fassadenhöhe ist auch für rückversetzte Elemente wie Lukamen, Attika, usw. zu berechnen. Die gegenüber der Fassade zurückversetzten Dachaufbauten (Kamine, Ventilations- und Liftaufbauten, kleine Lukamen usw.), welche die Dachfläche um weniger als 3m³ überragen, werden jedoch nicht angerechnet.

Art. 51 Höhenlage der Gebäude

Der Fussboden des Erdgeschosses darf im Normalfall entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

Kommt am Hang der Fussboden des Erdgeschosses längs der Gebäudeaussenseite höher als 2.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

Art. 52 Geschosszahl

(siehe Abb. 3, Anhang)

Als Vollgeschoss gilt jedes zu Wohn- und Arbeitszwecken vorgesehene Geschoss. Das Dach- oder das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der bewohnbaren Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt.

Jedes Erd- oder jedes Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es mit mehr als zwei Drittel seiner Aussenfläche aus dem natürlich gewachsenen oder bearbeiteten fertigen Terrain herausragt.

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

Art. 53 Tiefbauten

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen Boden nicht überragen. Bauten, welche unter dem Niveau des gewachsenen Bodens der anstossenden Parzelle bleiben, gelten als Tiefbauten und können bis an die Eigentumsgrenze gebaut werden.

Art. 54 Nebengebäude

Nebengebäude sind Bauten, die mit dem Hauptgebäude in wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang stehen, ihm untergeordnet sind und nicht Wohn- und Gewerbe zwecken dienen.

Art. 55 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer "AZ" ist das Verhältnis der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude zur anrechenbaren Landfläche.

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen oder für diesen Zweck nutzbar sind.

Nicht berücksichtigt werden:

- dem Wohnen und dem Gewerbe dienende Räume ausserhalb der Wohnung, wie Keller, Estrich, Trockenräume und Waschküchen, Heizräume, Holz-, Kohlen- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern;
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- offene Erdgeschosshallen, gedeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone;
- verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauernden Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen;
- die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentlich zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten.

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

- Die Dachgeschosse mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 m;
- die Untergeschosse, die für das Gewerbe oder Wohnen nutzbar sind.

b) Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

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

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:

- die bereits ausgenützten Flächen
- projektierte Verkehrsanlagen;
- Wälder, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind.

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 im Grundbuch angemerkt wird.

Art. 56 Ausnutzungszuschlag und Nutzungsübertragung

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer bis zu 20 % der vom Gemeinwesen beanspruchten Grundstückfläche als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden. Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnutzungszuschlag von 0.1 gewähren.

Zeichnet sich ein Bauvorhaben durch besondere Energiesparmassnahmen aus, indem nachgewiesen wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt, kann im Sinne von Art. 20 Abs. 1 des Energiegesetzes vom 15. Januar 2004 ein Ausnutzungszuschlag von 15% jedoch maximal 0.15 gewährt werden.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstückes auf die 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.

3.3 Sicherheitsvorschriften

Art. 57 Sicherheit und Festigkeit

Bauten und Anlagen des Hoch- und Tiefbaus sind allgemein nach den anerkannten Regeln der Baukunst so zu erstellen bzw. umzubauen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Massgebend sind neben allen einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetzen die Vorschriften der jeweils zuständigen Fachverbände sowie insbesondere die Weisungen und Richtlinien der Schweiz. Unfallversicherungsanstalt (SUVA) und die Normen des Schweiz. Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA).

Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle die nötigen statischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

Art. 58 Unterhalt

Jeder Liegenschaftsbesitzer und Verfügungsberechtigte von Bauten und Anlagen hat diese so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere und fremdes Eigentum gefährdet werden, noch die äussere Erscheinung zu beanstanden ist. Bei drohender Gefahr muss er sofort die nötigen Sicherheitsmassnahmen treffen.

Der Gemeinderat kann notfalls die Behebung von Mängeln anordnen. Wird die Anordnung nicht befolgt, kann er mangelhafte Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten

Bei Ausführungen von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Diese Massnahmen umfassen auch den Schutz vor erheblichen, vermeidbaren Belästigungen wie Baulärm, Staub und Erschütterungen im Rahmen der dem Entwicklungsstand anzupassenden technischen Möglichkeiten.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen und besondere Sicherheitsmassnahmen wie Bauzäune, Abschränkungen, Beleuchtungen anordnen.

Lärmerzeugende Bauarbeiten während der allgemein üblichen Ruhezeit der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengarbeiten sind bewilligungspflichtig.

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

Bäume sind weitgehend zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

Art. 60 Benützung öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustelleninstallationen aller Art ist auf Gesuch hin und mit Bewilligung des Gemeinderates gegen eine von ihm zu bestimmende Gebühr zulässig. Er kann die vor Sicherheit und Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs notwendigen Auflagen machen.

Im Bereich der Baustellen befindliche Plätze, Strassen und Trottoirs haben die Unternehmer in gutem, reinlichem Zustand zu erhalten. Öffentliche Anlagen wie Brunnen, Schieber, Hydranten, Wasserläufe müssen benutzbar, die Strassensignale sichtbar bleiben.

Die zur Sicherheit aller Strassenbenützer und Passanten erforderlichen Abschränkungen und Fangdächer im Bereich von Gerüstungen und schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich und fachgerecht gemäss den Weisungen des Gemeinderates instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Wegleitungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungsanstalten und die Normen des SIA. Der Gemeinderat erlässt die nötigen Massnahmen. Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuerkommission und des kantonalen Feuerinspektorates.

Art. 62 Brandmauern

Brandmauern müssen erstellt werden:

- zwischen zusammengebauten Häusern auf der Grundstücksgrenze
- zwischen Gebäudeteilen, wenn in einem Teil feuergefährliche Stoffe gelagert werden, im andern Wohn- oder Arbeitsräume untergebracht sind
- auf Weisung des Feuerinspektorates bzw. der Gemeindefeuerkommission.

Art. 63 Dachwasser und Schneefänger

Alle neuen Bauten müssen eine getrennte Entwässerung aufweisen. Unverschmutzte Abwässer, wie Dach- und Meteorwasser sind zu versickern. Falls die örtlichen Gegebenheiten es nicht gestatten, müssen die Abwässer in einen natürlichen Vorfluter eingeleitet werden.

Das Regenwasser wie das Drainagewasser müssen von den Abwässern getrennt gesammelt werden. Entsprechende Lösungen zur Infiltration und Einleitung in einen natürlichen Vorfluter oder in ein Rückhaltebecken müssen erarbeitet werden.

Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten auf öffentlichem Grund ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern, ausgenommen kulturhistorische Gebäude.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Für Schäden und Unfälle, die aus Nichtbeachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer.

Art. 64 Schneeräumung

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen. Die Räumung der Ein- und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen.

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 65 Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf Wärme- und Schalldämmung, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, sanitäre Einrichtungen und Gewässerschutz. Massgebend sind die kantonalen Vorschriften sowie die jeweils gültigen Normen und Empfehlungen des SIA und der einschlägigen Fachverbände.

Art. 66 Immissionen

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

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser, Erschütterungen, u.dgl..

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen. Insbesondere betrifft dies landwirtschaftliche Anlagen sowie Hofdüngeranlagen (Misthof, Jauchegrube).

Bei unzumutbarem Baulärm ist der Gemeinderat berechtigt, die nötigen Vorkehrungen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelten gemäss LSV Art. 43 folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezone.

Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben

- a. In der Wohnzone sind Neubauten und Sanierungen von Misthöfen und Jauchegruben nicht erlaubt.
Die Lagereinrichtungen für Hofdünger sind gemäss den anerkannten Regeln der Baukunst (SIA) zu bauen. Dazu gehören auch statische und erdbaumechanische Nachweise für Behälter und Foundation.
Sämtliche Mistplatten müssen dicht und mit einer Umfassungsmauer versehen sein. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet sein.
- b. Über eventuelle Aufhebung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c. Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Diese setzt auch die einzuhaltenden Abstände fest.
- d. Die Jauche muss in eine dichte Jauchegrube, welche den eidgenössischen Normen zu entsprechen hat, abgeleitet werden.
Es ist streng verboten, Jauche, Silosäfte oder Abwässer irgendwelcher Art aus dem landwirtschaftlichen Betrieb in die Gemeindekanalisation, in einen Sickerschacht, in einen Entwässerungskanal oder anderswo abzuleiten.
Sämtliche Baugesuche ausserhalb der Bauzone (inkl. Erhaltungszonen) und sämtliche landwirtschaftliche Baugesuche (inkl. Bauzone) sind der Dienststelle für Umweltschutz zur Vormeinung vorzulegen.

Art. 69 Isolation

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Temperatureinflüsse fachgerecht isoliert werden - gemäss SIA 180/1, SIA 181 und SIA 380/1.

Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind.

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind in der Regel zu unterkellern und dürfen sich nicht unter der Erdoberfläche befinden. Nicht unterkellerte Räume sind einwandfrei zu isolieren.

In nicht vollständig freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschosshöhe gewerbliche Bauten nur zulässig unter der Voraussetzung, dass

- die gewerblich benützten Räume gegen die Einwirkungen von Feuchtigkeit und sonstige nachweisbar schädliche Einflüsse geschützt sind.
- eine genügende und einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird.
- es sich nicht um Betriebe handelt, deren Beschäftigte mehr oder weniger dauernd an einen festen Sitz oder Standort gebunden sind.

Art. 70 Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovationen und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind. Im Übrigen sind das kantonale Energiegesetz vom 15. Januar 2004 und die Energieverordnung vom 9. Juni 2004 sinngemäss anwendbar.

Die aktive und passive Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist gestattet, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Gemeinderat kann entsprechende Muster der Anlagen verlangen.

Art. 71 Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche

In Neubauten müssen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, die für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Die Raumgrösse für Wohnbauten muss im Minimum den Grössenbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

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

Art. 72 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern von vier und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dgl. vorzusehen.

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie grösseren Überbauungen ist ein Kehricht-Container-Platz einzurichten.

Art. 73 Kinderspielplätze

Bei Neubauten mit mehreren Wohnungen kann der Gemeinderat verlangen, dass ausreichende Kinderspielplätze an besonnener und windgeschützter Lage abseits der Strasse anzulegen sind. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m² pro Wohnung ausmachen. Spielplätze dürfen nicht gleichzeitig andern Zwecken dienen.

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst in einer Anlage zusammenzufassen.

Art. 74 Sanitäre Einrichtungen

Für jede Wohnung sind eigene sanitäre Anlagen zu erstellen (Toiletten, Badezimmer).

Für Toiletten und Badezimmer ist die Lüftung mittels Schächten oder andern Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist. Bei Restaurants, öffentlichen Versammlungslokalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte, über einen belüfteten Vorraum zugängliche Toiletten in genügender Anzahl zu erstellen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Art. 75 Lüftungsanlagen

Die Abluft von Lüftungsanlagen ist in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach abzuleiten.

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

Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz

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

4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 77 Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 08. 02. 1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 02.10.1996.

Art. 78 Mindestgrundfläche

Die Grundfläche für Wohn-Neubauten muss mindestens 70.00 m² betragen. Ausnahmen können durch den Gemeinderat bewilligt werden.

5. ZONENVORSCHRIFTEN

5.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 79 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Archäologische Zone	Umgrenzung	
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE	braun/orange schraffiert
Wohnzone	W2	orange
Wohnzone mit Schutzbestimmungen	W2L	orange/grün schraffiert
Erhaltungszone	EZ	rot schraffiert
Zone für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten	GL	violett/grün schraffiert
Campingzone	C	blau
Zone für Gruppenlager	CG	blau umrandet
Landwirtschaftszone	LW	olivgrün
Geschützte Landwirtschaftszone		
Schutz Ackerflur	LWS	grün Raster
Quellschutzzone		Signatur
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBöA	grau
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Z) Zivilschutzanlage	öBöA-Z	grau
Landschaftschutzzone	LS	Raster
Naturschutzzonen	NS	Raster
Gewässer		hellblau
Baumbestand/Ufergehölz	B/UG	Signatur
Verkehrsanlagen	VA	gelb
Wald- und Forstgebiete	WD	dunkelgrün
Gefahrenzone	G1	Raster dunkel
Gefahrenzone	G2	Raster hell

5.1 Zonenordnung

Art. 80 Archäologische Zone

In der archäologischen Zone sind vor den Aushubarbeiten Sondierungen und, falls diese positiv ausfallen, Ausgrabungen durchzuführen.

Die Baugesuchsunterlagen in dieser Zone werden vorgängig der Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme unterbreitet.

Die Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie entscheidet nach Rücksprache mit dem Gemeinderat innert der gesetzlichen Auflagefrist ob und in welchem Umfang Sondierungen, bzw. Ausgrabungen angeordnet werden.

Mehrkosten aufgrund von Mehrarbeiten durch Sondierungen und Ausgrabungen gehen zu Lasten der Sektion für Archäologie.

Art. 81 Dorfzone D

Nutzungsart: Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung. Die Binntalkommission wird als beratendes Organ für Gesuche in den Weilern Feld und Giesse beigezogen. Die kantonale Heimatschutzkommission wird bei Bauvorhaben in den Weilern von nationaler Bedeutung "Fäld", "Schmidigehischere" und "Wilere" konsultiert.

Bauweise: offen
Geschlosszahl: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 13.00 m
Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, aber mind. 3.00 m
Gebäudelänge: Firstfassade max. 11.00 m
 Trauffassade max. 12.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Neu-, An- und Umbauten haben sich in Stellung, Dachform, Proportionen, Material, Fassadengestaltung und Farben den umliegenden Bauten anzupassen.

Der Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss kann vom Gemeinderat gestattet werden, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarrechtlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.

Art. 82 Dorferweiterungszone DE

Nutzungsart: Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die erhaltenswerte Dorfstruktur. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbebetrieben vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes.

Bauweise: offen
Geschlosszahl: max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: max. 13.50 m
Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m
Gebäudelänge: Firstfassade max. 14.00 m
 Trauffassade max. 12.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Allgemeine Bestimmungen: Die Gemeinde garantiert in der Dorferweiterungszone Bereiche der Waldäcker lediglich bis auf die Höhenquote von 1435 m ü. M. normale Druckverhältnisse für die Trinkwasserversorgung. Für höher gelegene Bauten ist der Bauherr zur Sicherstellung der Druckverhältnisse selbst verantwortlich.

Art. 83 Wohnzone W2

Nutzungsart: Zone für Wohn- und Ferienhausbauten und eventuell für immissionsfreie Betriebe (z.B. Atelier)
Bauweise: offen
Geschlosszahl: 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: max. 10.50 m
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus

gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe

Gebäudelänge: Firstfassade max. 10.00 m
Trauffassade max. 12.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 84 Wohnzone mit Schutzbestimmungen W2L

Nutzungsart: Zone für Wohn- und Ferienhausbauten und eventuell für immissionsfreie Betriebe.
Bauweise: offen
Geschosszahl: 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe: max. 10.00 m
Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe; mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade gemessen; grosser Grenzabstand 70 % der Fassadenhöhe
Gebäudelänge: Firstfassade max. 8.00 m
Trauffassade max. 10.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 85 Erhaltungszone

Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung, Aufwertung und die Wiederinstandstellung der gewachsenen Siedlungsstruktur.

Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, wenn Struktur und Volumen im wesentlichen gewahrt bleiben. Jede bauliche Veränderung hat sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den bestehenden Bauten weitgehend anzupassen und setzt die Wahrung des Gesamtortsbildes voraus. Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Zufahrt in die Erhaltungszone sicherzustellen, bzw. ganzjährig offen zu halten.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 86 Zone für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten GL

Nutzungsart: Diese Zone ist für das Gewerbe und alle störenden Betriebe sowie auch landwirtschaftliche Stallbauten bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse. Die Höhe des Sockelgeschosses kann vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der gewerblichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.
Gebäudehöhe: max. 14.50 m
Grenzabstand: Als Grenzabstand gilt 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder Anlage. Der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erlassen.

Art. 87 Campingzone C

Diese Zone ist grundsätzlich für das Camping bestimmt. Betriebsbedingte Bauten, welche den Bestimmungen der Wohnzone W2 entsprechen, sind zulässig. Die Erschliessung durch Strassen und Anlagen der Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung hat durch den Eigentümer zu erfolgen. Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden.

Das Aufstellen von Einrichtungen wie Zelte, Wohnanlagen und Wohnmobilen ist nur in der vom Gemeinderat bestimmten Zeit erlaubt. Im Winter ist das Aufstellen von Einrichtungen untersagt.

Campingzone/Gruppenlager CG

Diese Zone ist ausschliesslich für Gruppenlager bestimmt. Individuelles Zelten ist untersagt. Die Erschliessung durch Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist Sache des Eigentümers. Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Das Aufstellen von Zelten ist nur in den Sommermonaten gestattet.

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 88 Landwirtschaftszone LW

Die Landwirtschaftszone LW umfasst jene Gebiete, die für eine land-wirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind und die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nur bedingt eignen, die jedoch im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzen sind.

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

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

Bestehende ehemalige landwirtschaftliche Ökonomiegebäude können einer anderen Nutzung, namentlich der Wohn-nutzung zugeführt werden. Massgebend für die Gestaltung bei Umbauten sind die Baurichtlinien des Gemeindeverban-des Goms.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 89 Geschützte Landwirtschaftszone / Schutz der Ackerflur

Im Interesse des Landschaftschutzes sollen in der Landwirtschaftszone / Schutz der Ackerflur, die Parzellengrenzen weitgehend der heutigen Struktur entsprechend erhalten bleiben. In den schraffierten Zonen ist der Anbau nach örtlicher Tradition (Fruchtfolgewechsel Gerste/Roggen - Kartoffeln) anzustreben.

Die Flächen ausserhalb der schraffierten Zone, jedoch innerhalb des Perimeters können als Acker oder Wiese genutzt werden.

Die geschützten Landwirtschaftszonen sind Landwirtschaftszonen mit besonders wertvoller Flora oder Fauna.

Die angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist zu fördern, wobei folgende Auflagen einzuhalten sind:

Verzicht auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln.

Der Schnitt der Mähwiesen sollte möglichst nicht zu einem frühen Zeitpunkt, erst nach der Blüte bestimmter Pflanzenar-ten, erfolgen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 90 Quellschutzzonen

Die Quellschutzzonen schützen das Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung. Diese Zielsetzungen bedingen Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen (Zone I-III).

Zone I

In der Zone I ist der Weidgang und jede Art von Düngung verboten.

Zone II

In der Zone II ist es untersagt: Klärschlamm auszubringen sowie Hochbauten mit Schmutzwasseranfall zu erstellen.

Zone III

In der Zone III ist es untersagt: Material zu entnehmen, häusliche Abwässer einzuleiten und Mist auf Naturboden zwi-schen zu lagern.

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

Art. 91 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA

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

Bauweise: offen oder gestaffelt

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 3 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 92 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Z) Zivilschutzanlage öBöA-Z

Nutzungsart: Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen, die im öffentlichen Interesse liegen., insbe-sondere für Zivilschutzanlage, Feuerwehrlokal und Werkhof. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: nur unterirdisch

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 3 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Besondere Bestimmungen:

Aufbauten sind keine gestattet. Auf dem Dach der Zivilschutzanlage dürfen ausschliesslich die bestehenden Hausgärten wieder angelegt werden.

Art. 93 Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzone dient zur Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften. Innerhalb der Landschaftsschutzzonen sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie standortgebunden sind und wenn sie zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Entsprechende Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in die Landschaft zu integrieren.

Das Fällen von Hecken und das Roden von geschützten Baumgruppen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat erteilt die Bewilligung, wenn Ersatzpflanzungen von Bäumen der gleichen Art gesichert sind und den Eigentümern andernfalls unzumutbare Nachteile erwachsen würden.

Art. 94 Naturschutzzonen

Die Naturschutzzone umfasst Zonen, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes notwendig sind. Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, Bewässerungsanlagen und Geländeänderungen sind nur gestattet, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Der Gemeinderat kann zusätzliche Schutzverordnungen für diese Gebiete erlassen, wenn dies für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist.

Art. 95 Ufer- und Feldgehölz (UFG)

Die Ufervegetation darf weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Entfernung von Ufervegetation erfordert eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

Feldgehölze und Hecken dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Die Entfernung erfordert eine Bewilligung der Gemeinde.

5.3 Zonen mit Richtplancharakter**Art. 96 Verkehrsanlagen VA**

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

Art. 97 Wald- und Forstgebiete WD

Das Forstgebiet umfasst das gesamte Waldareal, das durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung umschrieben und geschützt ist, sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet. Das Roden von Wald bedarf einer Rodungsbewilligung. Leitungen, welche durch den Wald verlegt werden, bedürfen der Bewilligung eines Durchleitungsrechtes.

Im Kontaktbereich Bauzone-Wald ist der Waldkataster massgebend. Ausserhalb der Bauzone gilt der dynamische Waldbegriff.

Art. 98 Gefahrenzone G1/G2**1. Gefahrenart und -stufe**

Perimeter mit Naturgefahren umfassen Sektoren mit geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren. Diese Perimeter sind hinweisend im Sinne von Art. 11 und 31 kRPG auf den Zonenplänen festgelegt. Unterschieden werden Sektoren mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdungsstufe, sowie indikativ diejenigen mit einer Restgefährdung (gelb-weiss) bei hydrologischen oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Die Gefahrenstufe der Erdbebengefährdung wird aufgrund der Karte, Erdbebengefährdung der Schweiz, nach SIA-Norm 261 bestimmt. Die Schutzmassnahmen werden im kantonalen Baugesetz und in der Verordnung geregelt.

2. Allgemeine Vorschriften

1. Bei Baubewilligungsgesuchen in Gefahrenzonen weist die Gemeindeverwaltung den Gesuchsteller auf die Gefahrenstufe sowie die zu treffenden Vorkehrungen hin.
2. Die vom Staatsrat homologierten Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) sind für Gemeinde und Privatpersonen verbindlich. Gefahrenkarten, die von einem kantonalen Experten für gültig erklärt wurden, müssen auch vor der Homologation durch den Staatsrat berücksichtigt werden.
3. Gemäss kantonomer Bauverordnung ist zu jedem Baugesuch innerhalb eines Gefahrenperimeters die Vormeinung des kantonalen Experten einzuholen. Bei Bauprojekten an Gewässern muss sowohl die hydrologische Gefahr als auch der Grenzabstand zum Gewässer, nach Art. 21 Wasserbauverordnung berücksichtigt werden (vgl. Leitfaden der Dienststelle für Strassen- und Flussbau).
4. Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb eines Gefahrenperimeters ist eine Expertise über die notwendigen Schutzmassnahmen erforderlich. Die Bewilligungsbehörde erteilt die Baubewilligung auf der Grundlage dieser Expertise (Art. 59, Bauverordnung), die auch vom kantonalen Experten überprüft werden muss. Die Umsetzung der Schutzmassnahmen wird von der Gemeinde kontrolliert.
5. Sämtliche Kosten für Fachgutachten, Schutzmassnahmen und Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.
6. Bei sich verändernden instabilen Gefahrengebieten können die Schutzmassnahmen, in Absprache mit dem Kantonsgeologen, durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Von der Gemeinde sind zudem sämtliche erforderlichen Massnahmen zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit zu ergreifen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).
7. Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr nimmt die Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vor. Ebenso sind die homologierten Gefahrenkarten abzuändern, sobald neue Erkenntnisse vorliegen. Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen, wie die Evakuierung der Zone anordnen oder entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.
8. Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde keine Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen; sie übernimmt auch keine Räumungskosten innerhalb dieser Grundstücke.

3. Schneegefahr

Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzone)

In diesem Perimeter besteht eine hohe Gefährdung durch Lawinen, Schneerutsche und Eisstürze. Bauten und Anlagen werden nicht bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann.

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

Die Gemeinde erstellt für sämtliche Wohnbauten in dieser Zone einen Alarm- und Evakuierungsplan.

Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenzone)

In diesem Perimeter sind Bau- und Umbauprojekte der Bauwerksklasse BWK III, gemäss SIA-Norm 261, oder der BWK II, mit bedeutender Menschenansammlung (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Andere Bauvorhaben werden von Fall zu Fall und auf Basis eines Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Das Gutachten enthält die baulichen Massnahmen, entsprechend den wahrscheinlichen Ereignisszenarien. Es unterliegt der Genehmigung durch den kantonalen Experten.

Umbauprojekte und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden werden nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl der gefährdeten Personen führen.

Für alle bestehenden Wohnbauten im Perimeter erstellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan.

Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefarenzone)

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

Gefährdete Zufahrt

Abgelegene Gebiete, die nur über längere Strecken über Gebiete mit höherem Gefährdungsgrad zugänglich sind, sind wie Gebiete mit diesem höheren Gefährdungsgrad zu behandeln.

Eisabstürze

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

4. Geologische und hydrologische Gefahren

Perimeter mit erheblicher Gefahr

In diesem Perimeter mit erheblicher geologischer Gefahr (Rutschung, Bergsturz, Steinschlag, Schlammstrom, Erdbeben, usw.) oder hydrologischer Gefahr (Überschwemmung, Erosion und Murgang), wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Auf der Grundlage eines Gutachtens über den gesamten Gefahrenperimeter kann die zuständige Behörde bestimmte Sektoren für eine Überbauung freigegeben. Die Bedingungen dieser Freigabe werden von der zuständigen kantonalen Instanz festgelegt.

Perimeter mit mittlerer Gefahr

In diesem Perimeter besteht eine geologische und hydrologische Gefährdung, die jedoch durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Für jeden Neu- oder Umbau, der eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, ist dem Baubewilligungsgesuch ein Fachgutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Experten unterbreitet werden muss, schlägt die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor. Insbesondere:

bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Beschreibung des Untergrundes, Beurteilung des auf oberflächliche oder unterirdische Gewässer zurückzuführenden Risikos sowie zu ergreifende Schutzmassnahmen (Fundationsart, Versteifung des Untergeschosses, spezielle Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.);

bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- detaillierte Gefahrenkarte des Sektors inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Aussenmauern aufzunehmenden Stosswirkungen sowie Vorschläge zur Verminderung der Schäden durch Wasser- oder Schlammeinbruch (vgl. Leitfaden DSFB).

Innerhalb dieses Perimeters sind, in Abwesenheit oder in Ergänzung zu allgemeinen Schutzmassnahmen, folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen, falls das Gutachten keine Abweichungen zulässt:

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte zu errichten, das Untergeschoss ist in Stahlbeton, der einen steifen Kasten bildet, zu erstellen;
- alle gefassten Oberflächenwasser (Dächer, Zufahrtstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) sind mittels unverformbaren Leitungen an die kommunale Kanalisation anzuschliessen;
- die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Bauprojekte sind so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude Stosswirkungen, Erosionen sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält (vgl. Leitfaden DSFB).

Perimeter mit geringer Gefahr

Für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, ist ein Fachgutachten erforderlich. Dieses Gutachten schlägt die zu ergreifenden Massnahmen vor:

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

- Die obgenannten baulichen Massnahmen für den Perimeter mit mittlerer Gefahr gelten grundsätzlich auch in dieser Zone für jedes Gebäude mit einem Volumen grösser oder gleich 700 m³ gemäss SIA-Norm. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller Abweichungen von diesen Vorschriften beantragen.

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

- der Gesuchsteller hat dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen beizulegen, die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle Rechnung tragen (Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw.).

5. Erdbebengefahr

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens. In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit ist die Gemeinde gehalten, eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die unter die Störfallverordnung (StFV) fallen, nach SIA-Norm 261 verlangt.

Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260ff betreffend Erdbebensicherheit erfüllen. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen sowie für Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbeben Gutachten beizulegen.

5.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

Art. 99 Gesamtüberbauung

Bei einer Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche innerhalb der rechtsgültigen Bauzone kann der Gemeinderat Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen;
- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen;

Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Arealüberbauung fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind.

Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

Das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes

Art. 100 Landumlegung

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

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

- a) durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberfläche gehört oder
- b) durch Beschluss des Gemeinderates.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

Art. 101 Grenzregulierung

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

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

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 102 Ausnahmbewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Die Ausnahmbewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

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

Anstösser- und Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmbewilligung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

Art. 103 Altrechtliche Bauten

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte bezeichnet, die diesem Baureglement widersprechen.

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Neubauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen und die zusätzlichen Erfordernisse wie Parkplätze erfüllt werden und dadurch bestehende Erfordernisse der altrechtlichen Baute nicht aufgehoben werden.

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder projektierter Strassen ragen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Änderungen der Zweckbestimmung, innere Strukturverbesserungen und geringfügige äusserliche Veränderungen sind gestattet, wenn die notwendigen Auflagen und Bedingungen erfüllt werden und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch zugunsten der Gemeinde eingetragen werden.

Abbruchreife altrechtliche Bauten sind zu entfernen; sie sind jedoch vorgängig auf ihre bauhistorische Qualität überprüfen zu lassen.

Art. 104 Gebühren

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

Art. 105 Bussen

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 100'000.-- bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die durch die kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden können.

Die Übertretungen und die Bussen verjähren in 2 Jahren. Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Die Strafanzeige und die Busse sind jedoch auf alle Fälle verjährt, wenn die Frist um die Hälfte überschritten ist.

Art. 106 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes

Der Gemeinderat kann den Bauherrn anweisen, Bauten zu beseitigen, welche gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen rechtskräftige Verfügungen verstossen. Beseitigt der Bauherr diese Bauten innert der eingeräumten Frist nicht, hat der Gemeinderat deren Beseitigung auf Kosten des Bauherrn anzuordnen.

Art. 107 Übergangsrecht

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

Art. 108 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung durch die Urversammlung am Tage der Anerkennung durch den Staatsrat in Kraft. Gleichzeitig werden auf diesen Zeitpunkt sämtliche bisherigen Bestimmungen, die diesem Baureglement widersprechen, aufgehoben.

So beraten und genehmigt an der Gemeinderatsitzung vom 17.10.2005 / 13.09.2007

Der Präsident

Der Schreiber



Beat Tenisch



Manfred Imhof

Von der Urversammlung genehmigt am 25.11.2005

Homologiert vom Staatsrat am

Vom Staatsrat genehmigt

In der Sitzung vom 30. April 2008

Siegelgebühr: Fr. 1.50 -

Bestätigt:

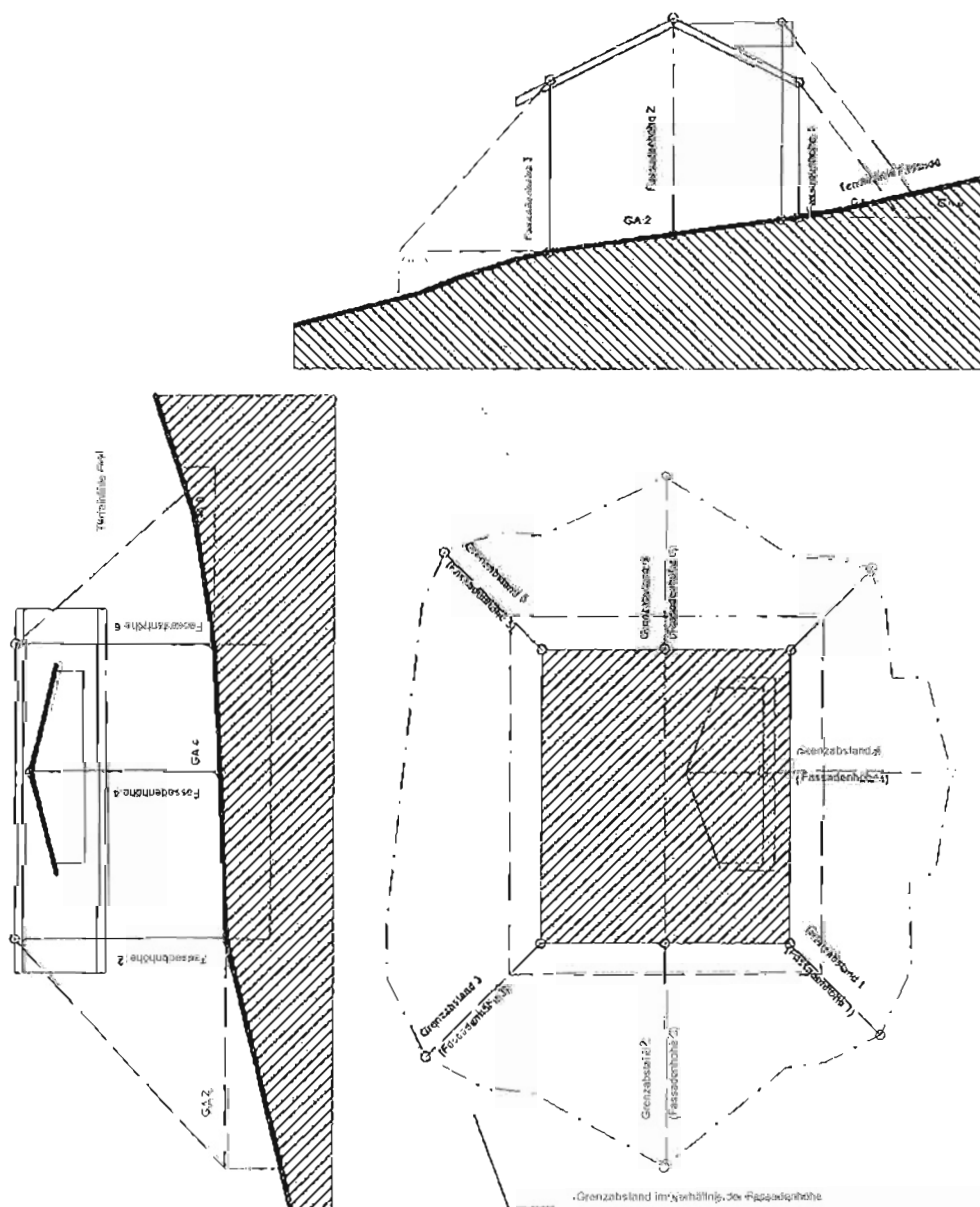
Der Staatskanzler



Grenzabstand

Abb.: 1

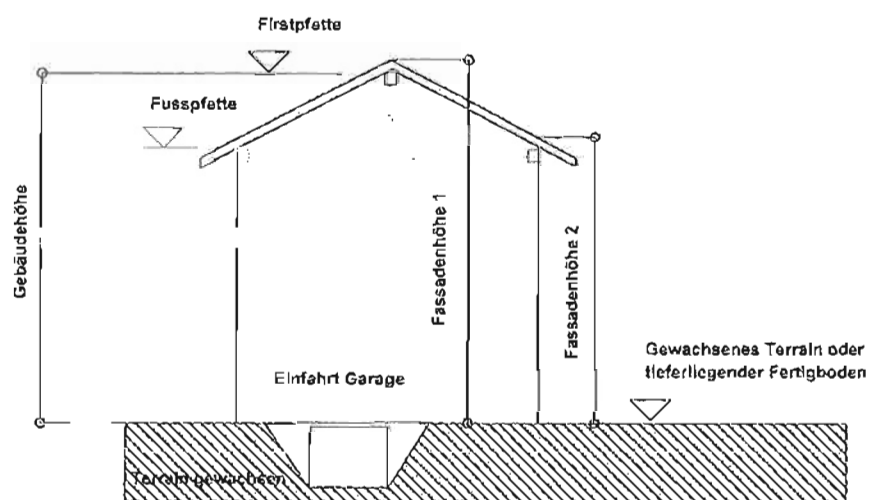
Art. 43 GBR



Gebäudehöhe

Abb.: 2

Art. 50 GBR



Geschlosszahl

Abb.: 3

Art. 52 GBR

