

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

## AUSSERBERG

---

Homologiert vom Staatsrat am 8. April 1998

Redaktionelle Änderungen homologiert vom Staatsrat am 12. Jan. 2000

Ausserberg, den 27. Januar 2000

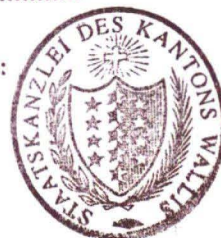
Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom 12.01.2000

Siegelgebühr: Fr. 120.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



# Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	1
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen	1
Art. 3 Vollzug	1
Art. 4 Verantwortung	1
2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE	2
2.1 PLANUNGSMITTEL	2
Art. 5 Reglemente und Pläne	2
Art. 6 Richtplan	2
Art. 7 Zonenplan und Nutzungsplan	3
Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr	3
Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung	3
Art. 10 Fuss- und Wanderwege	3
Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung	4
Art. 12 Quartierplan	4
Art. 13 Baulinienplan	4
2.2 BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG	4
Art. 14 Siedlungsgebiet	4
Art. 15 Baugebiet	5
Art. 16 Baulanderschliessung	5
Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung	6
Art. 18 Bauten auf unerschlossenem Gebiet	6
2.3 STRASSEN, BAULINIEN UND PARKIERUNG	6
Art. 19 Baulinien, Begriff	6
Art. 20 Bauverbotszone zwischen Baulinien	7
Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile	7
Art. 22 Rechtskraft	7
Art. 23 Parkierung	8
Art. 24 Ausfahrten	9

Art. 25	Garagenvorplätze	9
Art. 26	Privatstrassen und -wege	9
3.	BAUORDNUNGSWESEN	10
3.1	ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	10
Art. 27	Landschaftsschutzgebiete	10
Art. 28	Schutz des Ortsbildes	10
Art. 29	Gestaltung von Bauten und Anlagen	11
Art. 30	Schützenswerte Bauten	11
Art. 31	Aussichtsschutz	11
Art. 32	Schutz von Wasserläufen	12
Art. 33	Schutz des Waldrandes	12
Art. 34	Orientierung und Dachgestaltung der Bauten	12
Art. 35	Baumaterialien	12
Art. 36	Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer	13
Art. 37	Kniestockgestaltung	13
Art. 38	Antennen und Reklameeinrichtungen	13
Art. 39	Umgebungsgestaltung	14
Art. 40	Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	14
3.2	BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	14
Art. 41	Grenzabstand	14
Art. 42	Gebäudeabstand	15
Art. 43	Näherbaurecht	15
Art. 44	Grenzbaurecht	15
Art. 45	Niveaulinien	16
Art. 46	Baulinien	16
Art. 47	Gebäudelänge	16
Art. 48	Gewachsener Boden	16
Art. 49	Gebäudehöhe	16
Art. 50	Fassadenhöhe	17
Art. 51	Höhenlage der Gebäude	17
Art. 52	Geschosshöhe	17
Art. 53	Tiefbauten	17

Art. 54	Nebengebäude	17
Art. 55	Ausnützungsziffer	18
Art. 56	Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung	18
3.3	SICHERHEITSVORSCHRIFTEN	20
Art. 57	Sicherheit und Festigkeit	20
Art. 58	Unterhalt	20
Art. 59	Baustellen, Bauarbeiten	20
Art. 60	Benützung öffentlichen Grundes	21
Art. 61	Feuerpolizei und Brandschutz	21
Art. 62	Brandmauern	21
Art. 63	Dachwasser und Schneefänger	22
Art. 64	Schneeräumung	22
3.4	GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	22
Art. 65	Allgemeine Anforderungen	22
Art. 66	Immissionen	23
Art. 67	Lärmempfindlichkeitsstufen	23
Art. 68	Misthöfe und Jauchegruben	24
Art. 69	Isolation	24
Art. 70	Energiesparen / Nutzung von Alternativenenergie	25
Art. 71	Geschosshöhe Raumgrösse Fensterfläche	25
Art. 72	Abstellräume	25
Art. 73	Kinderspielplätze	25
Art. 74	Sanitäre Einrichtungen	26
Art. 75	Lüftungsanlagen	26
Art. 76	Umwelt- und Gewässerschutz	26
4.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	27
5.	ZONENVORSCHRIFTEN	28
5.1	GEMEINSAME VORSCHRIFTEN	28
Art. 77	Bauzonen	28
Art. 78	Zoneneinteilung	28
5.2	ZONENORDNUNG	29

Art. 79 Dorfzone D	29
Art. 80 Dorfzone D1	29
Art. 81 Dorferweiterungszone	30
Art. 82 Wohn- und Geschäftszone WG 4	31
Art. 83 Wohnzone W3	32
Art. 84 Ferienhauszone FH	33
Art. 85 Gewerbezone	34
Art. 86 Zone für gewerbliche und landwirtschaftliche Stallbauten	GL 34
Art. 87 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA	35
Art. 88 Maiensässzone	35
Art. 89 Landwirtschaftszone (ohne Rebbau)	36
Art. 90 Rebbauzone (RB)	36
Art. 91 Landschaftsschutzzonen	36
Art. 92 Naturschutzzonen	36
Art. 93 Ufergehölz, Feldgehölz und Hecken (UFG)	37
Art. 94 Wald/Baumbestand	37
Art. 95 Archäologische Zone	37
<b>5.3 ZONEN MIT RICHTPLANCHARAKTER</b>	<b>38</b>
Art. 96 Verkehrsanlagen	38
Art. 97 Quellschutzzonen	38
Art. 98 Gefahrenzone	39
<b>5.4 BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR DIE LANDUMLEGUNG UND DIE GRENZREGULIERUNG</b>	<b>39</b>
Art. 99 Landumlegung	39
Art. 100 Grenzregulierung	40
<b>6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>	<b>40</b>
Art. 101 Ausnahmegewilligungen	40
Art. 102 Altrechtliche Bauten	41
Art. 103 Gebühren	41
Art. 104 Bussen	41
Art. 105 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes	41
Art. 106 Übergangsrecht	42



## **1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 Zweck und Geltungsbereich**

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung 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 Baureglementes und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt der Erteilung der Bewilligung durch die kantonalen Instanzen.

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
  - Zonenplan
  - . Nutzungsplan
  - . Erschliessungs- und Versorgungspläne
    - . Verkehr
    - . Wasser
    - . Kanalisation
    - . Strom
  - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
  - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

Nach Bedarf

- . Quartierpläne oder Detailnutzungspläne
- . Strassen- und Baulinienpläne
- Reglemente
  - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
  - . Kanalisationsreglement
  - . Wasserversorgungsreglement
  - . Kehrrichtreglement

#### **Art. 6 Richtplan**

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 Landwirtschaft und 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
- Entwicklungsstadien des Siedlungsgebietes

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

## **Art. 7 Zonenplan und Nutzungsplan**

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Landwirtschafts- und die Schutzzonen sowie indikativ die Gefahrenzonen. Der Nutzungsplan ordnet die Nutzung des gesamten Gemeindegebietes inkl. Alpweiden. Sie bilden integrierender und verbindlicher Bestandteil des Bau- und Zonenreglementes. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Zonenplan öffentlich aufgelegt, durch die Urversammlung genehmigt und durch den Staatsrat homologiert werden. Der rechtsgültige Zonenplan liegt auf der Gemeindeganzlei 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. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

Der rechtsgültige und nachgeführte Erschliessungsplan Verkehr liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

## **Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung**

Im Erschliessungsplan Versorgung sind die dem 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.

Der rechtsgültige und nachgeführte Erschliessungsplan Versorgung liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf.

## **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 das Umwelt- und Raumplanungsdepartement.
- 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 und der Sonderbauzone. 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 Reglementes 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 innert dieser Frist erschlossen werden kann.

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 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 zonenmässige Überbauung geeignet ist und eine allfällig 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 ausserhalb der Dorfzone verkabelt ist;
- die Versorgung mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt ist.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 K RPG).

Bauzonen können nur erschlossen werden, wenn die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können. 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 (Art. 14 K RPG).

## **Art. 17 Basiserschliessung; Detailerschliessung**

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung  
Im Baugebiet ist sie Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, 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.

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 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. (Strassengesetz vom 2. Oktober 1991)

## **Art. 21 Vorspringende Gebäudeteile**

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, Fenster- und Rolläden sind gestattet, sofern diese nicht auf das Gemeingut übergreifen. Die Ausladungen dürfen 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 Strassengesetze vom 2. Oktober 1991 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

## Art. 23 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 Nachbarparzelle erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzt. Zur Verhinderung der nachträglichen Lösung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zu Gunsten 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 zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes
- pro 10 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen
- pro 25 - 40 m<sup>2</sup> 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.

Garagen sind so zu erstellen, dass davor ein Autoabstellplatz von 4.00 m Tiefe möglich ist, ohne die Durchfahrt zu anderen Garagen zu behindern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze.

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 öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt einen Viertel des Bodenwertes im betreffenden Quartier und der Erstellungskosten, wobei für einen Abstellplatz 25 m<sup>2</sup> angenommen werden. Die Kosten liegen zwischen Fr. 6'000.-- und Fr. 10'000.--.

Vorbehalten bleibt das Strassengesetz vom 2. Oktober 1991.

## **Art. 24 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. 25 Garagenvorplätze**

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse mit starkem Gefälle kann diese Distanz auf 4.00 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

## **Art. 26 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 3 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.

### **3. BAUORDNUNGSWESEN**

#### **3.1 Orts- und Landschaftsschutz**

##### **Art. 27 Landschaftsschutzgebiete**

Die Landschaftsschutzgebiete umfassen jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können. Es gelten die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen.

##### **Art. 28 Schutz des Ortsbildes**

- a) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
- b) Bestehende Bauten sind so zu erhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- c) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
- d) Neubauten in der Dorfzone müssen dunkel gestrichen werden (Holz), ausgenommen Lärch.

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, Reklamen und andere Einrichtungen 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. Der Gemeinderat kann sich durch Fachleute beraten lassen.

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**

Der Gemeinderat kann historisch und kunsthistorisch wertvolle Bauten oder Gebäudeanlagen als schützenswert bezeichnen. Für diese gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern. Der Gemeinderat kann sich durch Fachleute beraten lassen.

Die Erhaltung oder Wiederherstellung der erhaltens- und schutzwürdigen Bauten fällt unter das Gesetz vom 28. November 1906 über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

Der Gemeinderat erstellt ein Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen. Er kann für diese und für Bauten in ihrer Nachbarschaft Gestaltungsvorschriften erlassen. Für bauliche Veränderungen ist eine sorgfältige massstäbliche Eingliederung und eine Anpassung in Material und Farbe erforderlich.

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

## **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 überdeckt oder umgeleitet werden.

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

Bäume und Sträucher entlang der Suonen dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Der Unterhaltsdienst im bisher üblichen Rahmen ist gestattet.

Die Ufervegetation ist gem. Art. 21 NHG umfassend geschützt.

## **Art. 33 Schutz des Waldrandes**

Näher als in einer Horizontalabstand von 10 m von einer Waldung dürfen keine Bauten erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

## **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, gleicher Giebelrichtung und einheitlicher Bedachungsmaterialien bestimmen.

## **Art. 35 Baumaterialien**

Im allgemeinen sind die ortsüblichen Baumaterialien anzuwenden. Die Baukommission kann betreffend der Holz- und Maueranteile an Gebäuden Vorschriften erlassen. Holzflächen (ausgenommen Lärch) sind mit dunklem Farbanstrich zu versehen; es können Farbmuster verlangt werden.

### **Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer**

Bei Giebelmächern darf die Dachneigung das Mass von 50% nicht übersteigen. Innerhalb des Steinplattenperimeters Trogdorf, Tomigohüs und Niwärch sind für die Bedachung nur ortsübliche Naturschieferplatten gestattet. Jede Dachgestaltung soll eine ruhige Gesamtwirkung erzielen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet. Ihre Gesamtlänge darf jedoch die Hälfte der Länge jeder Gebäudeseite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten bis zum Gebäude- rand muss mindestens 2 m betragen. Die Aufbauten müssen in der Regel mit dem gleichen Material wie das Dach gedeckt werden. Bei kleineren Dachaufbauten sind Ausnahmen von dieser Regel möglich. Das Dach der Mansardenfenster muss ein Mindestgefälle von 10% in der gleichen Richtung wie das Dachgefälle verlaufend aufweisen. Bei Minimalabständen darf das Vordach auf der gesamten Fassadenlänge 1 m nicht überschreiten; über Balkonen kann es bis 1.50 m Breite betragen.

### **Art. 37 Kniestockgestaltung**

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden gemessen 0.8 m nicht überschreiten.

### **Art. 38 Antennen und Reklameeinrichtungen**

Aussen- und insbesondere Hochantennen sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind unzulässig.

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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.

Satellitenempfangsanlagen sind nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Auf dem Dach werden keine Satellitenempfangsanlagen gestattet. Dem Gemeinderat sind entsprechende Farbmuster zu unterbreiten. Die Farbe der Anlage hat sich der Umgebung anzupassen.

## **Art. 39 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 und Einzäunung. Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen.

## **Art. 40 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.

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nach Möglichkeit Lebhäge zu verwenden.

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern 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. Vorbehalten bleiben Artikel 166 ff. des kantonalen Strassengesetzes.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2:3 anzulegen.

## **3.2 Begriffserläuterungen**

### **Art. 41 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 m<sup>2</sup> aufweisen.
- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 21.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen Boden nicht überragen (z.B. Öltanks), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

#### **Art. 42 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 mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

#### **Art. 43 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 zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

#### **Art. 44 Grenzbaurecht**

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt 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 zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

#### **Art. 45 Niveaulinien**

Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

#### **Art. 46 Baulinien**

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang der bestehenden und projektierten Strassen, Plätzen 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. In der Regel soll eine Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten.

Ist eine Gebäudeseite länger als 20 m, erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten, und zwar um  $\frac{1}{5}$  der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um  $\frac{1}{10}$  für den kleinen Grenzabstand.

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

#### **Art. 48 Gewachsener Boden**

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

Bei Ausgrabungen 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. (siehe 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 Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen. Die gegenüber der Fassade zurückversetzten Dachaufbauten (Kamine, Ventilations- und Liftaufbauten, kleine Lukarnen usw.), die die Dachfläche um weniger als 3 m<sup>3</sup> überragen, werden jedoch nicht angerechnet.

## **Art. 51 Höhenlage der Gebäude**

Der Fussboden des Erdgeschosses darf 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 Erdgeschossfussboden eines Gebäudes längs der Gebäudeaussenseite höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder, falls es tiefer liegt, des bearbeiteten 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 darunterliegenden 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 Gewerbebezwecken dienen.

## **Art. 55 Ausnützungsziffer**

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

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.

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 Ausnützungsziffer, über das ganze Grundstück gemessen, eingehalten wird. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnützungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch angemerkt wird.

## **Art. 56 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung**

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer 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 Ausnützungszuschlag 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 der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von bis 0.1 gewähren.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung 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 Baukunde 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 Ruhezeiten der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengungen 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 Gerüsten 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
- bei Reihenwohnbauten mindestens alle 25 m
- 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**

Niederschlagswasser ist von den Dächern mittels Rinnen und Abläufen in Sickergruben oder in die öffentlichen Bewässerungsanlagen abzuleiten. Das Ableiten von Meteorwasser in das öffentliche Kanalisationsnetz ist untersagt. Diese Bestimmung gilt auch für bestehende Bauten, die innert einer Frist von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglementes den neuen Vorschriften anzupassen sind. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

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 Gesundheitsspolizeiliche Vorschriften**

### **Art. 65 Allgemeine Anforderungen**

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitsspolizeilichen 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.

Bei unzumutbarem Baulärm ist der Gemeinderat berechtigt, die nötigen Vorkehren 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 und Art. 21 kRPG 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 Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

## **Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben**

- a) Misthöfe und Jauchegruben müssen durch geeignete bauliche Massnahmen undurchlässig gemacht werden. Neue Anlagen müssen mit einer undurchlässigen Mauer auf ihrer ganzen Höhe umgeben werden. Jauchegruben müssen zugedeckt werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet und zugedeckt sein.
- b) Über einzuhaltende Abstände bei Neuerstellung der eventuellen Aufhebung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c) Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen.
- d) Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

## **Art. 69 Isolation**

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall fachgerecht und gegen Temperatureinflüsse vorschriftsgerecht isoliert werden.

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 ist das kantonale Energiespargesetz vom 11. März 1987 und die Ausführungsbestimmungen sinngemäss anwendbar.

Die Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Die Errichtung von Sonnenkollektoren auf Dächern ausserhalb des Dachplattenperimeters ist gestattet. Der Gemeinderat kann entsprechende Muster verlangen.

## **Art. 71 Geschosshöhe Raumgrösse Fensterfläche**

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, müssen eine 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**

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ausreichende Kinderspielplätze an besonnener und windgeschützter Lage abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung ausmachen. Spielplätze dürfen nicht gleichzeitig zu andern Zwecken dienen.

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst als eine 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 Versammlungslökalen 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**

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als drei Meter über dem Boden angebracht werden.

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. Die mit Trinkwasser versorgten, aber noch nicht an das Kanalisationsnetz angeschlossenen Wohnbauten müssen über eine eigene Klärgrube verfügen.

#### **4. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 8. 2. 1996 und der kantonalen Bauverordnung (BauV) vom 2. 10. 1996.

## 5. ZONENVORSCHRIFTEN

### 5.1 Gemeinsame Vorschriften

#### Art. 77 Bauzonen

Bauzonen sind Teile des Baugebietes, für welche gleiche Vorschriften über Art und Grad der Nutzung gelten. Die Zonen regeln die Überbauung in bezug auf Zweckbestimmung, Bauweise, Geschlosszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Ausnutzung und Material.

#### Art. 78 Zoneneinteilung

a) Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Dorfzone D1	D1	braun/weiss
Dorferweiterungszone	DE	braun/orange schraffiert
Wohn- und Geschäftszone	WG 4	hellrot
Wohnzone	W 3	orange
Ferienhauszone	FH	blau
Gewerbezone	G	violett/weiss
Zone für gewerbliche und landwirtschaftliche Stallbauten	GL	violett/grau
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBöA	grün
Landwirtschaftszone (ohne Rebbau)	LW1	dunkelgrün
	LW2	hellgrün
Maiensässzone	MZ	braun/grün
Rebbauzone	RB	olivgrün
Ufergehölz	UFG	Symbol/grün
Wald	W	dunkelgrün
Archäologischen Zone		Signet Perimeter
Landschaftszone		Signet
Naturschutzzone		Signet
Verkehrsanlagen	V	gelb

b) sowie in Zonen mit Richtplancharakter

Quellschutzzonen		Signet
Gefahrenzone	G1	Raster dunkel
	G2	Raster hell

## **5.2 Zonenordnung**

### **Art. 79 Dorfzone D**

Nutzungsart: Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Landwirtschaftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung.

Bauweise: offen

Geschosszahl und

Gebäudehöhe: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse und max. 11.50 m Höhe

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, aber mind. 3.00 m

Jede bauliche Veränderung hat sich in Höhe, Dachform Proportionen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.

Wertvolle alte Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Anwendung einschlägiger Gesetze über den Schutz der Kulturdenkmäler bleibt vorbehalten.

In besonderen Fällen kann die kantonale Baukommission, gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15.5.1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Abstand bewilligen, als dies die feuerpolizeilichen Bestimmungen vorsehen. Insbesondere kann sie mit dem Einverständnis der Gemeinde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

Die Artikel 27 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

Lärmempfindlichkeitstufe: II

### **Art. 80 Dorfzone D1**

In der Dorfzone D1 ist die Eigenart der ursprünglichen Siedlungsstruktur zu erhalten und der Charakter der einfachen Gebäude soll wahrnehmbar und vorherrschend bleiben. Die vollständige Umnutzung von Gebäuden ist möglich.

Bei Sanierungsmassnahmen sind Identität und ursprüngliches Volumen der Gebäude zu erhalten. Art und Ausmass der Veränderung müssen sich nach verfügbarem bestehendem Bauvolumen richten.

Neubauten sind nur ausnahmsweise über das Instrument des Detailnutzungsplanes möglich.

Die Infrastruktur darf nur einen auf das Notwendigste begrenzte Ausbaugrad aufweisen. Die äussere Erschliessung der Weilerzone ist genügend und sollte nicht weiter ausgebaut werden. Die innere Erschliessung ist in sanfter Art zu verbessern. Stromleitungen sind zu verkabeln. Die Wasserversorgung ist durch Private sicherzustellen. Die Abwasserbehandlung muss entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

Lärmempfindlichkeitstufe: II

#### **Art. 81 Dorferweiterungszone**

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

Bauweise: offen

Geschosszahl: max.: 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max.: 11.50 m

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3 m

Ausnützungsziffer: AZ : 0.6

Jede Baute hat sich in Konstruktion, Dachform, Proportionen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen. Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

Lärmempfindlichkeitstufe: II

## **Art. 82 Wohn- und Geschäftszone WG 4**

- Nutzungsart: für Wohn- und Geschäftshäuser, sowie für nicht-störendes Gewerbe bestimmt.
- Bauweise: offen, sowie doppel- oder dreiteilige Häusergruppen in Länge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 18.00 m
- Baumaterial: In ortsüblichen Materialien
- Geschosszahl: max. 4 Vollgeschosse
- Gebäudehöhe: max.:15.00 m
- Grenzabstände: kleiner Grenzabstand  $\frac{1}{3}$  der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.
- Grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe, mindestens aber 6.00 m.
- Ausnutzungsziffer: AZ: 0.7
- Lärmempfindlichkeitstufe: II
- Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

## Art. 83 Wohnzone W3

### ANHANG

#### ARTIKEL BAU- UND ZONENREGLEMENT

#### Art. 83 Wohnzone W3 / Wohn- und Gewerbezone WG3

##### a) allgemeine Bestimmungen

Nutzungsart: Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt, kleinere Gewerbebetriebe, die nicht stören, sind gestattet. In der Wohn- und Gewerbezone sind auch mässig störende Betriebe zugelassen.

Bauweise: offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 15 m

Baumaterial: ortsübliche Materialien

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 11.50 m

Grenzabstände: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen  
grosser Grenzabstand: 70% der Fassadenhöhe, mind. jedoch 5.00 m

Ausnützung:  $AZ = 0.5$

Lärmempfindlichkeitsstufe: Wohnzone: ES II / Wohn- und Gewerbezone: ES III

Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.

##### b) besondere Bestimmungen

- In der Zone W3 L ist aus Gründen der Topographie und des Landschaftsschutzes das Bauen verboten. Für die Berechnung der Ausnützungsziffer kann aber die in diese Zone fallende Grundstückfläche miteinbezogen werden.
- Höhe, Länge, Art und Weise der gewerblichen Bebauung werden vom Gemeinderat, unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der benachbarten Nutzungszone und der gewerblichen Erfordernisse, von Fall zu Fall festgesetzt.
- Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder gewerblichen Baute und Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom ... 13. Januar 2010

Siegelgebühr: Fr. .... 1.50.-

Bestätigt:

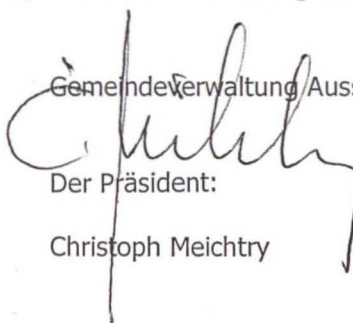
Der Staatskanzler:



Gemeindeverwaltung Ausserberg

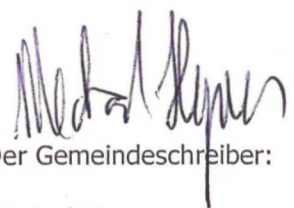
Der Präsident:

Christoph Meichtry



Der Gemeindeschreiber:

Medard Heynen



## **Art. 84 Ferienhauszone FH**

### *a) allgemeine Bemerkungen*

Nutzungsart:	Diese Zone ist vorwiegend für Ferien-Wohnzwecke und eventuell für immissionsfreie Betriebe (wie Ateliers) etc. bestimmt.
Bauweise:	offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 15 m.
Baumaterial:	In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.
Geschosszahl:	zwei Vollgeschosse bei Gesamtarealüberbauungen entscheidet die Baubehörde über eine eventuelle Erhöhung der Geschosszahl.
Gebäudehöhe:	max. 10.00 m Ausnahmen bilden Gesamtarealüberbauungen.
Grenzabstände:	Kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.  Grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe.
Ausnützung:	AZ = 0.4
Lärmempfindlichkeitstufe:	II
Lärmimmissionen müssen die Grenzwerte gemäss USG/LSV einhalten.	

### *b) besondere Bestimmungen*

- In der Ferienhauszone FHQP darf nur im Rahmen eines Quartierplanes gebaut werden. Die einschlägigen Bestimmungen über das Quartierplanverfahren bleiben vorbehalten.
- In der Zone FHL ist aus Gründen der Topographie und des Landschaftsschutzes das Bauen verboten. Für die Berechnung der Ausnützungsziffer kann aber die in diese Zone fallenden Grundstückflächen miteinbezogen werden.

## **Art. 85 Gewerbezone**

Nutzungsart: störende Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe sowie Kleinindustrien. Betriebszugehörige Wohnungen dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch nicht zugelassen.

Bauweise: Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzone und der gewerblichen und industriellen Erfordernisse von Fall zu Fall festgesetzt.

Als Grenzabstand gilt ein Drittel der Fassadenhöhe, mindestens 3.00 m. Der Grenzabstand zu Nachbarwohnzonen beträgt mindestens 10.00 m.

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## **Art. 86 Zone für gewerbliche und landwirtschaftliche Stallbauten GL**

Nutzungsart: Diese Zone ist für das Gewerbe und alle störenden Betriebe sowie auch landwirtschaftliche Stallbauten bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Übermäßige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt.

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.

Grenzabstand: Als Grenzabstand gilt  $\frac{1}{3}$  der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m.

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

Lärmempfindlichkeitstufe: III

## **Art. 87 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA**

Nutzungsart: Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport/Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder gestaffelt

Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mindestens aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitstufe: II / III

## **Art. 88 Maiensässzone**

Die Maiensässzone (Voralpen, Weiden, Stafel) umfasst Land, das landwirtschaftlich genutzt wird und gleichzeitig der einheimischen Bevölkerung als Erholungsgebiet dient.

Die Gebäulichkeiten in der Maiensässzone werden nicht ganzjährig benutzt. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert oder wieder aufgebaut werden, wenn Umfang und Erscheinung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Dies ist bei Umbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens und bei der Zweckänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen der Fall. Jede bauliche Veränderung hat sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den bestehenden Bauten weitgehend anzupassen und setzt die Wahrung des Gesamtortsbildes voraus.

Neubauten können gemäss Art. 29 kRPG nur durch Erlass von Detailnutzungsplänen erstellt werden.

Für die Maiensässzone wird eine spezielle Überbauungsordnung erlassen. Für das Gebiet Leiggern und Raft und Salmufee gelten folgende Bestimmungen:

Bauweise: offen  
Baumaterialien: traditionelle Baumaterialien, Sockel  
in Mauer, Aufbau Holz  
Geschosszahl: Sockelgeschoss und ein Vollgeschoss  
Gebäudehöhe: max.: 8.50 m  
Grenzabstand: 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m

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 Maiensässzone ganzjährig offenzuhalten.

Lärmempfindlichkeitstufe: III

## **Art. 89 Landwirtschaftszone (ohne Rebbau)**

Die Landwirtschaftszone **LW 1** umfasst jene Gebiete, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind und die **LW 2**, jene Flächen, deren landwirtschaftliche Nutzung im Gesamtinteresse liegt.

In der Landwirtschaftszone sind in der Regel nur Bauten gestattet, die der Landwirtschaft dienen. Bestehende ehemalige landwirtschaftliche Ökonomiegebäude können einer anderen Nutzung, namentlich der Wohnnutzung zugeführt werden. Bei der Gestaltung von Umbauten ist auf die Eingliederung ins Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## **Art. 90 Rebbauzone (RB)**

Die Rebbauzone umfasst Gebiete, die sich für den Rebbau gut eignen oder heute als Rebland genutzt werden. In der Rebbauzone sind in der Regel nur Gebäude gestattet, die dem Rebbau dienen.

Die Mauern in den Reben sind in ortsüblichen Bruchsteinen auszuführen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## **Art. 91 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. 92 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 Geländerveränderungen 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. 93 Ufergehölz, Feldgehölz und Hecken (UFG)**

Ufergehölz an Flüssen, Bächen und Wasserleiten sowie Hecken und Feldgehölze dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Die Entfernung von Ufervegetation erfordert eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde.

### **Art. 94 Wald/Baumbestand**

Die im Zonenplan als Baumbestand definierten Flächen dürfen in Ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Für die definitive Waldfestlegung ist die Forstbehörde zuständig. Jede Waldrodung, auch innerhalb ausgeschiedener Zonen, bedarf einer Rodungsbewilligung durch die Forstbehörde.

### **Art. 95 Archäologische Zone**

In der archäologischen Zone sind vor den Aushubarbeiten Sondierungen und Ausgrabungen erwünscht.

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

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

Mehrkosten verursacht durch Sondierungen und Ausgrabungen gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

### **5.3 Zonen mit Richtplancharakter**

#### **Art. 96 Verkehrsanlagen**

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

#### **Art. 97 Quellschutzzonen**

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

Die Schutzzone wird unterteilt in:

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

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

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

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

## **Art. 98 Gefahrenzone**

### **a) Gefahrenzone G1 (Raster dunkel, rot)**

Die Gefahrenzonen G1 sind Gebiete mit starker Lawinen- oder sonstigen Überschüttungsgefahren. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die sich für den Aufenthalt von Menschen und Tieren eignen.

### **b) Gefahrenzone G2 (Raster hell, blau)**

Die Gefahrenzonen G2 sind Gebiete mit schwächerer Lawinen- oder Überschüttungsgefahr. Für Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeindeverwaltung spezielle Vorschriften erlassen.

Bei akuter Gefahr kann die Gemeindeverwaltung die Evakuierung von Bauten in dieser Zone anordnen. In allen diesen Fällen muss die Gemeinde das Forstinspektorat konsultieren.

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

## **5.4 Besondere Vorschriften für die Landumlegung und die Grenzregulierung**

## **Art. 99 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 Dekretes über die Landumlegung.

## **Art. 100 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.

Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Grenzregulierung.

## **6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Art. 101 Ausnahmbewilligungen**

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

Die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes 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. 102 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 Ausnützungsziffer, Parkplätze erfüllt werden und dadurch bestehende Erfordernisse der altrechtlichen Baute nicht aufgehoben werden.

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder projektieter Strassen ragen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Änderungen der Zweckbestimmung, innere Strukturverbesserungen und geringfügige äusserliche Veränderungen sind gestattet, wenn die zusätzlichen Erfordernisse erfüllt werden und falls der Mehrwertrevers im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eingetragen wird.

Abbruchreife altrechtliche Bauten sind zu entfernen.

## **Art. 103 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. 104 Bussen**

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes 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. 105 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. 106 Übergangsrecht**

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

## **Art. 107 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.

Homologiert vom Staatsrat am 8. April 1998


Redaktionelle Änderungen vom Gemeinderat genehmigt am 14. April 1999

Stellungnahmen der kant Dienststellen vom Gemeinderat berücksichtigt am 12. Januar 2000:

Der Präsident:

  
Odilo Schmid

Der Schreiber:

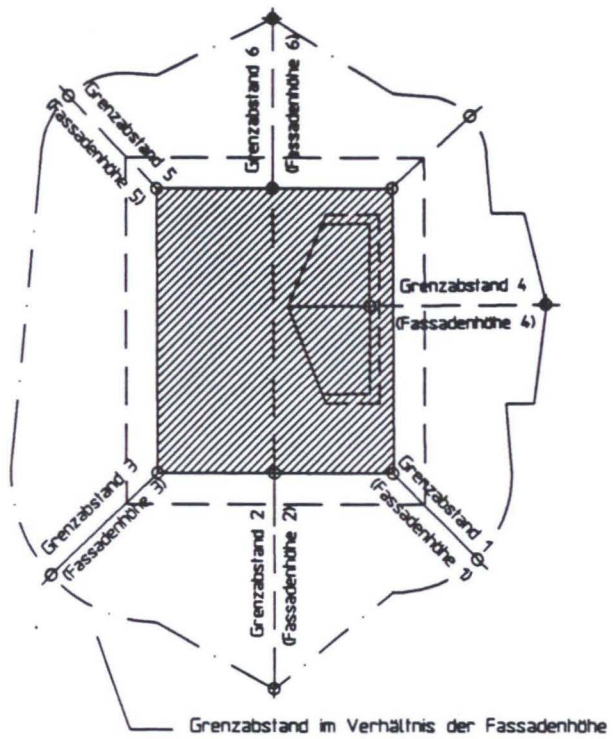
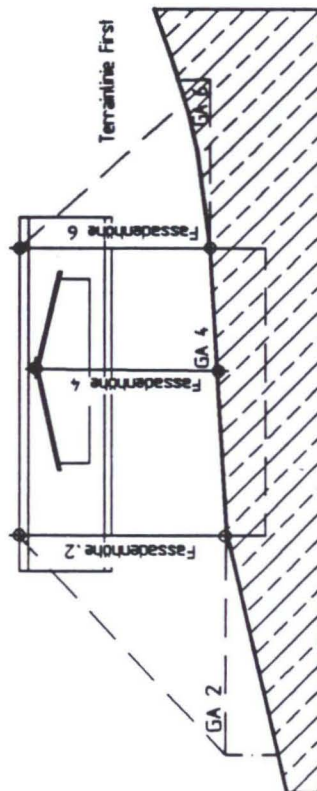
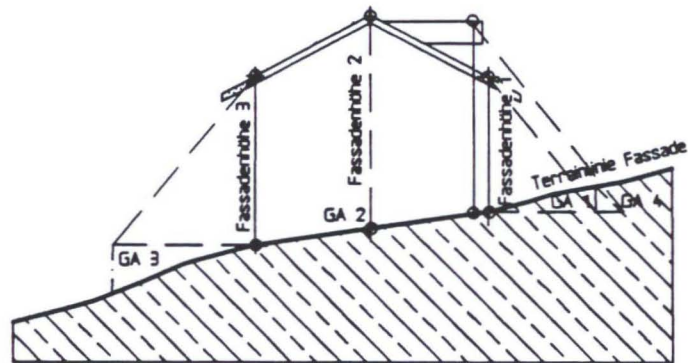
  
Beda Theler

Redaktionelle Änderungen homologiert vom Staatsrat am 12. Januar 2000.

# Grenzabstand

Abb.: 1

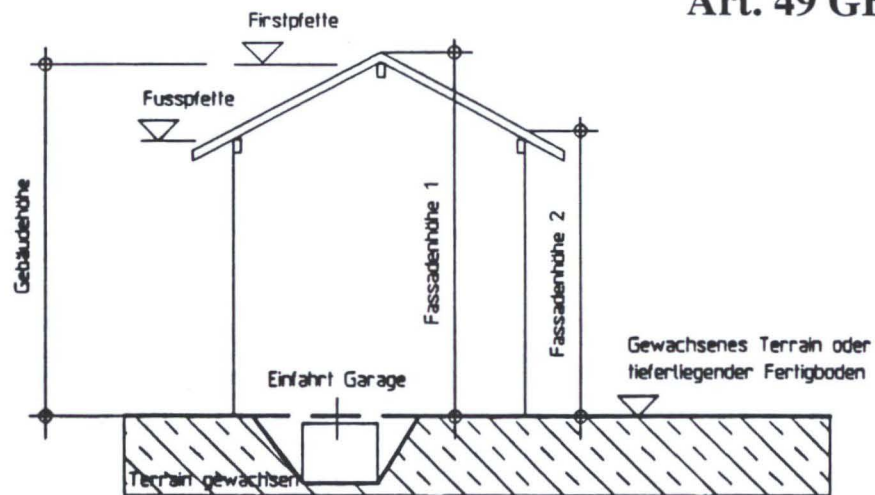
Art. 41 GBR



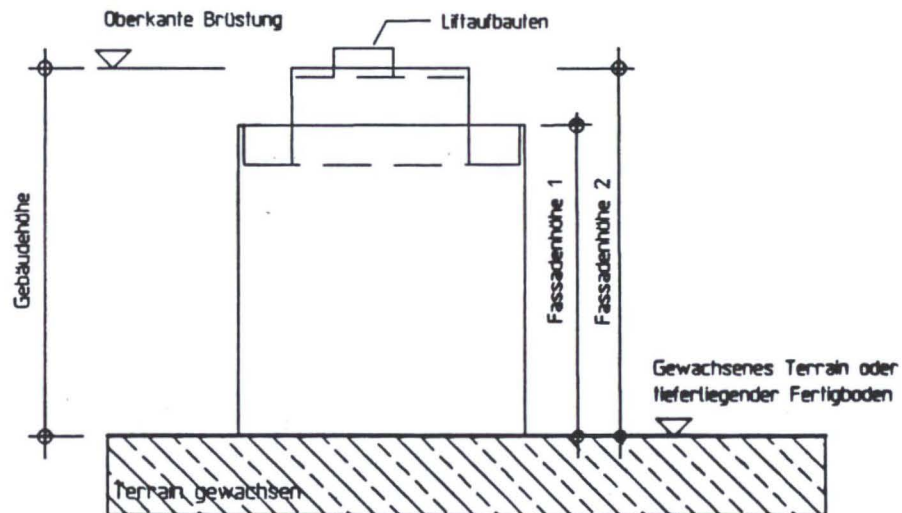
## Höhen am Satteldach

Abb.: 2

Art. 49 GBR



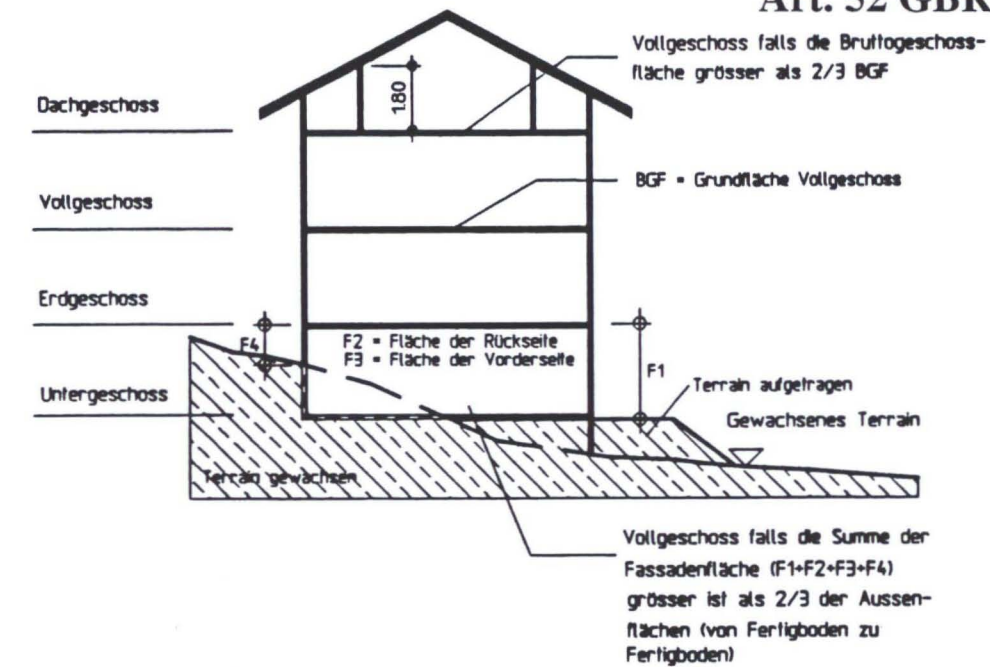
## Höhen am Flachdach



## Geschosse (Satteldach)

Abb.: 3

### Art. 52 GBR



## Geschosse (Flachdach)

