



GEMEINDE AGARN

☎ 027 / 474 96 30

📠 027 / 474 96 39

gemeinde@agarn.ch

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Agarn

Die Gemeinde Agarn erlässt gestützt auf Art. 4 des Gesetzes von 19. Mai 1924 über das Bauwesen und gestützt auf das Strassengesetz vom 3. September 1965 sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

Geltungsbereich, Vollzug und Verantwortung

Art.1 Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens gewährleisten. Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

Seine Vorschriften sind anzuwenden für An-, Auf- und Nebenbauten, äussere und innere Umbauten, Aussenrenovationen, sowie eingreifende Zweckänderungen einer Baute oder eines Teiles davon. Bestehende Bauten, die diesem Baureglement nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Für ihren Wiederaufbau und für wesentliche äussere Veränderungen an ihnen gilt in allen Fällen dieses Baureglement.

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

Art.2 Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und die Vollziehung des Baureglementes obliegt dem Gemeinderat.

Der Gemeinderat lässt die notwendigen Pläne und Reglemente ausarbeiten, legt sie den zuständigen Organen zur Genehmigung vor und beaufsichtigt deren Anwendung. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt deren Genehmigung durch die kantonalen Instanz.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission und Fachleute bestimmen, die ihm in Baufragen Bericht und Antrag zu stellen haben.

Art. 3 Verantwortung

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

Baubewilligungsverfahren

Art. 4 Anspruch auf Baubewilligung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn die den öffentlichrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und vorliegendem Baureglement nicht widersprechen.

Art. 5 Bewilligungspflicht

Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist eine Baubewilligung beim Gemeinderat einzuholen:

- Für Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten;
- für An-, Um- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden;
- für Einrichtungen von Wohn- und Arbeitsräumen in bisher anderweitig benützten Räumen;
- für Einrichtungen und Änderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rachableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen können (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden);
- für bauliche Veränderungen an Aussenwänden, Brandmauern und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude;
- für die Erstellung und Abänderung von Wasseranlagen und Gruben;
- für die Einfriedung, Terrassierungen, Aufschüttungen, und Stützmauern; letztere dürfen an der Grenze des Eigentums errichtet werden, sofern sie das Mass von 1.50 m Höhe nicht übersteigen. Vorbehalten bleiben der Ortsgebrauch und ausschliesslich landwirtschaftlichen Zwecken dienende Stützmauern;
- für Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
- für Neuanlagen und Korrekturen von Strassen, Wegen und Parkplätzen;
- für das Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten und Reklameeinrichtungen;
- für das Montieren von Radio- und Fernsehantennen;
- für die Anlage von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen und beweglichen Baracken usw. für mehr als 60 Tage;

- für alle bedeutenden Arbeiten, welchen die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen usw.) oder das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern.

Vorbehalten bleiben die von der kantonalen Baukommission in Anwendung von Artikel 5, Buchstabe a-j der VO vom 13.1.1967 über die Befugnisse der KBK, zu erhaltenden Bewilligungen.

Art. 6 Form der Baugesuche

Zur Erlangen einer Baubewilligung hat der Bewerber ein schriftliches Gesuch unter Verwendung der dazu bestimmten Formulare and ern Gemeinderat einzureichen. Er muss enthalten:

- die genaue Bezeichnung des Grundstückes,
- den Baubeschrieb mit Angabe über Baumaterialien und Farbe des Äusseren,
- die Art der Benützung und Zweck der Baute,
- bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude, Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe

Baugesuche, welche im Namen von Drittpersonen eingereicht werden, müssen mit der Vollmacht des Auftraggebers versehen sein.

Tritt während der Bauausführung ein Wechsel der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat hievon schriftlich zu benachrichtigen.

Art. 7 Planbeilagen

Dem Baugesuch sind folgende vom Bauherrn und Architekten unterzeichneten Pläne in vierfacher Ausfertigung gefalzt im Format 21 x 29.7 beizulegen:

- a) Der Situationsplan (eine auf den Zeitpunkt der Eingabe ergänzte Kopie des Katasterplanes), enthaltend den Bauplatz mit Angabe der Fläche in m², und die nächste Umgebung mit den Nummern der benachbarten Parzellen sowie deren Eigentümer und mit Einzeichnungen der projektierten Bauten, Grenz- und Strassenabstände, der Baulinie, der vorgesehenen Wasserversorgung, den Kanalisationsanschlüssen, der Zufahrt und er Tankanlage sowie der Einfriedung.

Die projektierten Bauten sind Rot einzutragen.

- b) Die Projektpläne im Massstab 1:100 oder 1:50, enthalten die Grundrisse aller Geschosse, sämtliche Fassaden und alle zum Verständnis nötigen Schnitte.

Die Pläne müssen vollständige Angaben über Aussenmasse, Mauerstärke, Zweckbestimmung der Räume, Feuerstellen sowie die Höhenlage gegenüber den natürlich gewachsenen und dem fertig gestalteten Terrain enthalten. Bei geschlossener Bauweise sind die Fassadenpläne durch die Anschlusspartien der Nachbarhäuser zu ergänzen.

- c) Der Kanalisationsplan,

- d) die Pläne und Unterlagen über Benzin- Öl und andere Tanks.

Bei Veränderung bestehend3r Bauten sind alte Bauteile grau, abzubrechende Bauteile gelb und neue Bauteile rot anzulegen. Mangelhafte Pläne können zurückgewiesen werden.

Es gelten die Bestimmungen von Art. 6 der VO vom 13.01.1967 bezüglich Erfordernisse für die Form der Baubewilligung.

Art. 8 Zusätzliche Angaben

Der Gemeinderat ist befugt, weitere zur Beurteilung des Baugesuches erforderliche Unterlagen zu verlangen, wie Angaben über Terraingestaltung, Modelle, Photographien, Perspektiven, statische Berechnungen, Konstruktionsdetails, Angaben über Materialien. In speziellen Fällen kann der Gemeinderat auf Kosten des Bauherrn Sachverständige herbeiziehen.

Art. 9 Baugespann

Mit der Einreichung des Baugesuches hat der Bewerber den projektierten Bau oder die bauliche Veränderung, zu profilieren und abzustecken.

Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

Art. 10 Öffentliche Planauflage

Die eingereichten Baugesuche werden im kantonalen Amtsblatt und durch Anschlag in der Gemeinde öffentlich bekannt gegeben. Die Pläne liegen während 10 Tagen auf der Gemeindkanzlei zur Einsichtnahme auf, gerechnet vom Tage der Publikation im Amtsblatt und vom öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche kein Interesse Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Auflage abgesehen werden.

Art. 11 Einsprachen

Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sind innert 10 Tagen, gerechnet vom Tage der öffentlichen Publikation schriftlich und begründend bei der Gemeindeverwaltung einzureichen.

Zur Einsprache berechtigt ist, wer ein eignes öffentlichrechtlich geschütztes Interesse hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

Privatrechtliche Einsprachen werden auf dem ordentlichen Zivilweg verwiesen.

Art. 12 Entscheid über das Baugesuch

Nach Prüfung des Baugesuches durch den Gemeinderat wird das Gesuch mit dem Antrag des Gemeinderates an die kantonalen Baukommission weitergeleitet. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel innert 30 Tagen über das Baugesuch. Bei Annahme leitet der Gemeinderat das Gesuch an die kantonale Baukommission weiter.

Wenn der Gemeinderat das Gesuch abweist, stellt es seinen begründeten Entscheid den Gesuchstellern und dem Einsprechenden durch eingeschriebenen Brief zu.

Gegen den Entscheid kann gemäss Art. 21 der Verordnung von 13.01.1964 über die Organisation und die Befugnisse der kantonalen Baukommission innert 20 Tagen seit Zustellung Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden.

Art. 13 Baubeginn

Vor der Erteilung der Baubewilligung darf mit der Ausführung des Baues nicht begonnen werden. Der Bau gilt als begonnen, wenn Betonboden oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Art. 14 Geltungsdauer

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert einer Frist von 2 Jahren seit ihrer Zustellung nicht mit dem Bau begonnen wurde.

Wenn die Arbeiten nach dem Ablauf dieser Frist seit mehr als einem Jahr eingestellt worden sind, kann der Gemeinderat verlangen, dass die Arbeit vollendete oder dass die begonnene Baute abgerissen und der Platz wieder annehmbar hergerichtet werde.

Sofern es die Umstände rechtfertigen, kann vom Gemeinderat eine Fristverlängerung eingeräumt werden.

Art. 15 Nachträgliche Planänderungen

Nachträgliche Planänderungen sind dem Gemeinderat vor Inangriffnahme der entsprechende Arbeiten bekanntzugeben. Wenn öffentliche oder nachbarliche Interessen durch die Änderungen berührt werden, ist das Baubewilligungsverfahren zu erneuern.

Art. 16 Vorentscheid

Die Bauherrschaft kann Vor- und Grundfragen der Projektausarbeitung durch Einholung von Vorentscheiden beim Gemeinderat abklären lassen.

Der Gesuchsteller hat zu begründen, weshalb ihm nicht zugemutet werden kann eine normale Baueingabe zu stellen.

Der Gemeinderat legt fest, welche Pläne, Unterlagen und Angaben von Seiten der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt werden müssen.

Der Entscheid bezieht sich jedoch nur auf die vom Gesuchsteller gestellten Fragen.

Der Vorentscheid des Gemeinderates ist verbindlich.

Im übrigen gelten auch für den Vorentscheid die Bedingungen und Wirkungen des Baureglementes. Der Vorentscheid kann nur mit dem endgültigen Entscheid angefochten werden.

Art. 17 Baukontrolle

Dem Gemeinderat ist schriftlich Anzeige zu machen:

- a) nach Erstellen des Schnurgerüstes,
- b) nach Erstellung der Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
- c) nach Erstellung der Baute, jedoch vor deren Bezug.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter hat spätestens binnen 3 Tagen seit Empfang der Anzeige (Datum, Poststempel) die

Art. 18 Reglemente und Pläne

Die Gemeindeverwaltung erstellt folgende Reglemente und Pläne:

a) Reglemente:

- Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Reglement des EWA

b) Pläne:

- Richtplan
- Zonenplan
- Verkehrsplan und Versorgungsplan (Plan der Erschliessungsanlagen)

Je nach Notwendigkeit werden ausgearbeitet:

- Strassen- und Baulinienpläne (Bebauungspläne)
- Quartierpläne

Art. 19 Richtplan

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Planungsarbeiten. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes und wird je nach Entwicklung weiterverarbeitet.

Insbesondere werden darin aufgeführt:

- Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer Nutzung,
- Die wichtigsten Verkehrsanlagen,
- Flächebedarf und Standort für öffentliche Bauten und Anlagen,
- Angaben über Massnahmen zum Schutz der Landschaft und der Siedlung,
- Die Anlagen der Versorgung und Abwasserbeseitigung,
- Die Entwicklungsetappen.

Der Richtplan hat keinerlei Rechtskraft. Er bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

Art. 20 Zonenplan

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete. Er bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und durch die Urversammlung zu genehmigen.

Änderungen im Zonenplan müssen durch die Urversammlung angenommen und vom Staatsrat homologiert werden.

Der rechtskräftige Zonenplan befindet sich auf der Gemeindekanzlei und auf dem Baudepartement und kann dort eingesehen werden.

Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich.

Art. 21 Verkehrsplan

Der Verkehrsplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und Fusswege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

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

In der Verkehrszone dürfen vom Tage der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes bzw. Strassenplanes an, in dessen Geltungsbereich keine Neubauten erstellt oder bauliche Veränderungen vorgenommen werden, welche nach Inhalt des Planes nicht zulässig sind oder dessen Ausführung beeinträchtigt würden. Ebenso dürfen vom gleichen Zeitpunkt an keine mit der Zweckbestimmung des Bodens in Widerspruch stehende oder sie erschwerende Dienstbarkeiten errichtet werden.

Art. 22 Versorgungsplan

Im Versorgungsplan sind die dem Zonenplan und Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete. Der Versorgungsplan hat keinerlei Rechtskraft.

Art. 23 Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist befugt, im Sinne des kantonalen Gesetzes betreffend das Bauwesen vom 19. Mai 1924 über jene Gebiete der Gemeinde Bebauungs-, Strassen- und Baulinienpläne aufzustellen, für die sich allgemeines Bedürfnis zeigt. Das Planaufgabe- und Plangenehmigungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz und dem kantonalen Strassengesetz. Der Bebauungsplan bildet nicht Bestandteil des Baureglementes.

Art. 24 Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Zahl, Art, Lage, Zwecksbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls bauliche Einzelheiten, (Ausnutzung, Bau- und Niveaulinien, Strassenstrasses etc.) der im Plangebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und schliesst die Überbauung des Areals nach dem Zonenplan aus.

Der Gemeinderat lässt je nach Bedarf Quartierpläne erstellen. Diese Quartierpläne können auch auf Begehren von einem oder mehreren Grundeigentümern verlangt werden. Um Rechtsgültigkeit zu erlangen, bedarf der Quartierplan jedoch der schriftlichen Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer. Diese haben die Durchführung des Planes durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Die Baupolizeibehörde kann geringfügige Verschiebungen oder Änderungen der Bauwerke gestatten, wenn das Quartierreglement oder der Quartierplan dies vorsieht.

Die Kosten der Quartierpläne können den Grundeigentümern übertragen werden, falls diese die Quartierplanung verlangt haben.

Der Quartierplan kann mit einer Baulandumlegung kombiniert werden.

Begriffserläuterungen

Art. 25 Grenzabstand

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

Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand, gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade aus, Bezeichnung „a“.
- grosser Grenzabstand, gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade aus, Bezeichnung „A“.

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.

Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50m.

Vorbehalten bleibt das kantonale Recht.

Gegenüber Strassen gelten die durch die Strassengesetze und Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 29 und 66. Im übrigen Bereich können Tiefbauten in der Regel bis an die Nachbarsgrenze gebaut werden.

Art. 26 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 eine Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 27 Näherbaurecht

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

Art. 28 Grenzbaurecht

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen für die den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen beide Bauten einen eigenen Giebel aufweisen.

Mit Zustimmung des Nachbarn und Bewilligung des Gemeinderates können Erdgeschossbauten bis auf die Grenze errichtet werden.

Grenzbaurechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

Art. 29 Baulinien

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang von bestehenden und projektierten öffentlichen Strassen und Plätzen einzuhalten sind. Sie bestimmen in

der Regel die allgemeine Richtung der Bauten längs Strassen und Wegen und beschränken die Überbauung der Grundstücke.

Art. 30 Niveaulinien

Die Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 31 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zu Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachlinie, bei Flachdächern mit der Oberkante der Brüstung.

Bei Gebäuden in offenen Geländen gilt als Gebäudehöhe die Höhe vom gewachsenen Terrain aus, längs Strassen die Höhe an Niveaulinie.

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

Als Firsthöhe gilt die Gebäudehöhe, verlängert bis zum höchsten Punkt der festen Bedachung.

Art. 32 Höhenlage der Gebäude

Der Fussboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 1.50m über der tiefsten oder nicht mehr als 0.50m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

Kommt am Hang der Erdgeschossfussboden eines Gebäudes längs der Gebäudeaussenseite höher als 3m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder, falls es tiefer liegt, des bearbeiteten Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

Art. 33 Geschosszahl

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und jedes mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen versehene Stockwerk.

Untergeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie zu mehr als $\frac{2}{3}$ der darüber liegenden Geschossfläche zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken verwendet werden können.

Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie zu mehr als $\frac{2}{3}$ der darunter liegenden Geschossfläche zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken verwendet werden können.

Art. 34 Gebäudelänge Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Niedere Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge des Hauptbaues hinzugerechnet.

Ist die Gebäudeseite länger als 25m, 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.

Art. 35 Tiefbauten

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Erdboden nicht überragen.

Art. 36 Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

Ausnutzungsziffer $az = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$

- a) **Anrechenbare Bruttogeschossfläche:**
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Ausgenommen sind:

- Alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. wohnungszugehörige Keller-, Estrich – und Trockenräume sowie Waschküchen;
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume;
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage;
- Nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw. ;
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
- Offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
- Offene ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

- b) **Anrechenbare Landfläche:**
Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone.

Nicht zur anrechenbare Landfläche gehören:

- die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirflächen;
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
- Wald, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind, wie ausgesprochene Steilhänge und dergleichen.

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

Allgemeine Vorschriften

1. Baugebiet und Erschliessung

Art. 37 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird nach dem Zonenplan in gegenwärtiges (Bauzone) und zukünftiges Baugebiet (Reservezone) eingeteilt.

- a) Im Gegenwärtigen Baugebiet ist die Grunderschliessung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbeseitigung schon ausgeführt oder in Planung begriffen. Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Grunderschliessung. Die Verteilung der Kosten für Bau und Ausbau der Verkehrswege richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts, jene für die Erstellung der Kanalisation und Wasserversorgung nach dem betreffenden Gemeindereglement.
- b) Im zukünftigen Baugebiet erstellt die Gemeinde vorläufig keine Werke für die Grunderschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet. Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Art. 38 Übriges Gemeindegebiet

Das übrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die weder einer Bauzone noch einer Schutzzone bzw. einem Freihaltegebiet mit Bauverbot zugeteilt sind. Andere als land- und forstwirtschaftliche Bauten sind im übrigen Gemeindegebiet nur zulässig, wenn:

- a) die landwirtschaftliche Bodennutzung und der bäuerliche Grundbesitz nicht wesentlich beeinträchtigt werden;
- b) dem Gemeinwesen aus dem Bau keine eigenen Aufwendungen erwachsen;
- c) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere Entwicklung der Gemeinde zu befürchten sind.
- d) Es sich um standortbedingte Bauten handelt.

Für Bauten im übrigen Gemeindegebiet besteht kein grundsätzliches Anschlussrecht an das öffentliche Versorgungs- und Kanalisationsnetz.

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen im übrigen Gemeindegebiet müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten erstellt werden. Die Gemeinde schreibt die Linienführung, die Dimensionierung der Anlagen und die Anschlussgebühren vor. Jeder weitere Anschluss an die Infrastrukturanlagen ist von der Gemeinde zu bewilligen. Sie kann den Anschluss verweigern, auch wenn zuerst an eine private Leitungen und Anlagen der Basiserschliessung im übrigen Gemeindegebiet gegen Entschädigung zu übernehmen.

Artikel 39 Bauerwartungsland (Richtplan, vgl. Art. 19)

Die Gemeinden können bestimmt umgrenzte Teile des übrigen Gemeindegebietes für den Bau von Ferien- oder Wohnbauten, aber auch für Gewerbe- und Industrieanlagen längerfristig vorsehen.

In der Regel darf im Bauerwartungsland nur im Rahmen eines Quartierplanes gebaut werden, solange die Urversammlung dieses Siedlungsgebiet nicht als Bauzone erklärt.

Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, nachdem die Erschliessung der ganzen Zone in einem Detailerschliessungsplan (Art. 40) festgelegt ist. Die darin vorgesehenen gemeinsamen Erschliessungsanlagen müssen beim Beginn der Überbauung hat etappenweise zu erfolgen.

Art. 40 Erschliessung

Nach Artikel 4 besteht nur Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

- a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine vorgesehene Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- b) alle Anlagen für den Verkehr, 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. Innerhalb der für die Überbauung vorgesehenen Gebiete sind sämtliche Bauten an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen;
- c) die Stromzufuhr muss sichergestellt und alle Vorbereitungen für eine Verkabelung getroffen werden.

Die Basiserschliessung:

Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Die Gemeinde ist berechtigt, für eine beschränkte Zeitdauer und gegen Verzinsung eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenz zu verlangen.

Die Detailerschliessung:

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

Art. 41 Bauten auf glänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet

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

- a) bei Zweckbauten von öffentlichem Interesse;
- b) bei landwirtschaftlichen Bauten;
- c) bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als ein Jahr bestehen bleiben;
- d) bei Wohnbauten innerhalb des Kanalisationsperimeters, wo die Werkleitungen jedoch noch nicht ausgeführt worden sind. Hier müssen die Abwässer sofort nach Erstellung des Hauptstranges durch die Gemeinde an das öffentliche Netz eingeleitet werden.
- e) Bei standortbedingten Bauten

Die Abwässer und Abfälle müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden können. Vorbehalten bleiben Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

2. Sicherheitsvorschriften

Art. 42 Festigkeit

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Bestehende Gebäude dürfen nicht erhöht werden, wenn die vorhandenen Tragelemente nicht die nötige Festigkeit aufweisen. Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle die nötigen statischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

Art. 43 Unterhalt der Bauten

Bauten und Anlagen sind vom Eigentümer so zu unterhalten, dass weder Menschen noch fremdes Eigentum gefährdet werden. Der Gemeinderat kann anordnen, dass solche schadhafte Einrichtungen instandgestellt werden. Wird die Aufforderung nicht in angemessener Frist befolgt, so kann er diese Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

Art. 44 Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen. Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrriemabfuhr mitgegeben werden, sondern sind direkt in die Kehrriemverbrennungsanlage zu führen.

Art. 45 Benützung des öffentlichen Grundes

Öffentlicher Grund bei Bauplätzen darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen etc. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.

Bei im Bau befindlichen Gebäuden haben die betreffenden Unternehmer die Plätze, Strassen und Trottoirs in gutem und reinlichem Zustand zu erhalten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe etc. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen Trottoirs und Plätze sind unverzüglich nach den Weisungen der Gemeinde instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 46 Dachwasser und Schneefänger

Alle Dächer müssen mit geeigneten Dachrinnen und bis zum Erdboden reichenden Abfallröhren versehen werden. Im Bereich von Strassen, in denen öffentliche Ableitungskanäle bestehen, muss das Dachwasser durch diese Abfallrohre direkt ins Entwässerungssystem eingeleitet werden. Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten. Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt.

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

Art. 47 Schneeräumung

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen.

Art. 48 Dachausstieg

Das Dach jeden Gebäudes muss ohne fremde Hilfsmittel betreten werden können.

3. Feuerpolizeiliche Vorschriften

Art. 49 Kantonale Reglemente

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

Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoff sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend und die Bewilligung der zuständigen kantonalen Amtsstelle einzuholen.

Art. 50 Brandmauern, Erstellungspflicht

Brandmauern sind zu erstellen

- zwischen aneinanderstossenden Gebäuden;
- bei Gebäuden, deren Längenausdehnung oder Zweckbestimmung wegen Brandgefahr als nötig erscheinen lässt. Die Maximaldistanz zwischen zwei Brandmauern beträgt 30m.

Wo bei zusammengebauten Gebäuden Brandmauern fehlen, sind nachträglich bei eventuellen Umbauten oder Reparaturen feuersichere Scheidewandmauern von mindestens 12 cm Stärke zu erstellen.

Art. 51 Brandmauern, Ausführungsart

Die Brandmauern sind auf die ganze Gebäudetiefe und Höhe zu erstellen und müssen bis unter die harte Bedachung reichen.

Die Brandmauer muss folgende Stärke aufweisen:

In Eisenbeton	15cm
In Backstein oder Beton	25 cm
In Bruchstein	40 cm

Art. 52 Brandmauern, Gestaltung

Wenn Gebäude mit Brandmauern nicht gleichzeitig gebaut werden, sind die Brandmauern nach aussen zu verputzen, es sei denn, diese seien in Sichtmauerwerk oder Sichtbeton ausgeführt.

Art. 53 Feuersichere Anlage der Kamine

Kamine und Feuereinrichtungen sind so anzulegen und zu bauen, dass sie umliegende Gebäude durch Funke nicht gefährden.

Holzkonstruktionen dürfen nicht in die Kamine eingebaut und bei Brandmauern nicht mehr als ein Drittel der Mauerstärke in dieselben eingelassen werden.

Art. 54 Treppenhäuser

Haupttreppen müssen eine Breite von 1 m, in Gebäuden von 3 oder mehr Stockwerken mindestens 1.20 m erhalten.

Die Gänge zu Treppen müssen eine Breite von mindestens 1.20 m haben.

Treppen sind in feuersicherem Material zu erstellen. Holztreppen sind in Wohnhäusern gestattet, die höchstens 2 Geschosse aufweisen.

In Versammlungslokalen, Schulen und anderen Gebäuden mit grösseren Ansammlungen von Personen, sind Treppen, Korridore und Türen den Verhältnissen entsprechend anzulegen.

4. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 55 Allgemeine Anforderungen

Alle Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen der Anforderung der Hygiene entsprechen, genügend gross und belichtet, direkt lüftbar und gut zugänglich sein, sowie gegen Feuchtigkeit, Schall und Kälte isoliert werden. Bei Neubauten sollen die Gebäude, wenn immer möglich so erstellt werden, dass den Wohnräumen Besonnung und Ausblick gewährt werden. Der Gemeinderat behält das Recht vor, in dieser Angelegenheit die Bauherren bei Genehmigung von Bauplänen darauf hinzuweisen und eventuell Abänderungen an denselben zu verlangen.

Art. 56 Immissionen

Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf da 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, Dampf oder Erschütterungen. Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Einrichtungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen voraussichtlich ein erträgliches Mass überschreiten werden. Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, die nötigen Vorkehrungen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Art. 57 Unterkellerung

Wohn- und Schlafräume müssen über der Erdoberfläche liegen. Sie sind in der Regel zu unterkellern. Nicht unterkellerte Räume sind einwandfrei zu isolieren.

Art. 58 Geschosshöhe, Boden, Fensterflächen

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30m und eine Bodenfläche von mindestens 8.00m² aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

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

In nicht vollständig freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschoszahl gewerbliche Betriebe nur zulässig, unter der Voraussetzung dass:

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

Art. 59 Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern von 4 und mehr Wohnungen sind Kinderspielplätze auf privatem Grundstück anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche ausmachen. Eine Fläche von mindestens 60 m² soll gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Ausgang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Bei Quartierüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst als eine Anlage zusammenfassen.

Art. 60 Sanitäre Einrichtungen

Für jede Wohnung ist ein eigener Abort zu erstellen. Für Badezimmer und Aborte ist Lüftung mittels Schächten oder anderen Ventilationsrichtungen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung sichergestellt ist. Bei Restaurants, Versammlungslokalen usw. sind für beide Geschlechter Aborte in genügender Anzahl zu erstellen.

Art. 61 Ventilation

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als 3.00 m über Boden angebracht werden.

Art. 62 Bezugsbereitschaft

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

Art. 63 Düngerplätze, Jauchegruben

Alle Dünger- und Jauchegruben sind mit Brettern gedeckte, wasserdichte Betongruben zu errichten. Dieselben sollen regelmässig entleert werden, um dieser Betongruben kann der Gemeinderat eine längere Frist gewähren. Sollten dieselben nach abgelaufener Frist nicht erstellt sein, so kann sie der Gemeinderat auf Kosten des Eigentümers ausführen lassen. Der Fehlbare kann zusätzlich zu einer Busse verurteilt werden.

Art. 64 Hauskanalisation

Die Vorschriften über die Hauskanalisation sind in einer besonderen Kanalisationsverordnung aufgestellt (als Richtlinien gelten die Normen der Schweiz. Abwasserfachleute).

5. Strassen und Baulinien

Art. 65 Neuanlage und Ausbau von Strassen

Das Verfahren und die entsprechenden Bestimmungen sind im kantonalen Strassengesetz vom 3. September 1965, Art. 26 ff. enthalten.

Art. 66 Baulinienplan

- a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen und Plätze gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 35 und Art. 42 – 48 des Strassengesetzes vom 3.9.1965 vom Staatsrat homologiert werden.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser.
- c) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand 3m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand und 2m für Fusswege. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Art. 70).
- d) Rechtskräfte Baulinienpläne sowie die unter Absatz c) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und auf dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 67 Bauten über der Baulinie

An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Dieser bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde ausser Betracht fallen muss.

Diese Eigentumsbeschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

Art. 68 Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen (Art. 26) über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50m betragen und muss mindestens 3m über dem Gehsteig und mindestens 4.50m über der Fahrbahn liegen. Weder Türen, Portale, Fenster und Rollläden dürfen sich in weniger als 4.50m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50m oberhalb des Gehsteiges öffnen.

In Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nach Art. 208 des Kant. Strassengesetzes möglich.

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden, ohne dass eine Entschädigung geschuldet wird. Bei Kantonsstrassen gilt das Kant. Strassengesetz.

Art. 69 Ausfahrten

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

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes (Art. 213 und Art. 214)

Art. 70 Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4m reduziert werden. Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen (Art. 212 des Kant. Strassengesetzes).

Art. 71 Abstellplätze für Fahrzeuge

Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens eine Garagen- oder Abstellplatz auf privatem Grund zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze fest. Als Richtlinie gilt, dass bei Hotels für je 6 Betten, bei Geschäftshäusern für je 50m² und bei Gaststätten für je 6 Plätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an anderem Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme wird vom Gemeinderat bestimmt und soll den Kosten der Schaffung einer gleichen Anzahl öffentlicher Parkplätze in geeigneter Lage entsprechen.

Art. 72 Private Strassen und Wege

Private Erschliessungsstrassen (und Baulandparzellierungen) müssen sich dem Bebauungsplan einordnen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Liegt für das betreffende Gebiet kein Bebauungsplan vor, ist der Gemeinderat befugt, Führung und Breite festzusetzen.

Auf Gesuch des Eigentümers kann die Gemeinde private Strassen und Wege übernehmen.

Andererseits kann die Gemeinde die Eintragung von Strassen und Wegen in den Bebauungsplan beschliessen, dieselben öffentlich erklären und gegen angemessene Entschädigung (entsprechend der Mehrwertregelung) zum Unterhalte übernehmen.

6. Orts- und Landschaftsschutz

Art. 73 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

Für die Farbe der Fassaden und äusseren Bauteile können Vorschriften erlassen werden.

Bauvorhaben die den Bestimmungen dieses Artikels nicht genügen, ist die Bewilligung zu verweigern, auch wenn im übrigen die baupolizeiliche Vorschriften eingehalten sind.

Der Gemeinderat ist befugt, zu Erhaltung schützenswerter Bauten besondere Bestimmungen zu erlassen.

Art. 74 Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat kann Bauten bezeichnen, welche als schützenswert und erhaltenswürdig gelten. Diese Bauten dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates weder abgebrochen noch umgebaut werden.

Innere Umbauten dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinne nicht beeinträchtigen. Die Erhaltung oder Wiederherstellung solcher Bauten fällt unter das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und die dementsprechenden Bauarbeiten werden von Bund und Kanton subventioniert.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerte Gebäuden sind, kann der Gemeinderat besondere Vorschriften erlassen.

Art. 75 Aussichtsschutz

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

Der Gemeinderat ist ebenfalls berechtigt, eine dem gleichen Zweck dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Art. 76 Orientierung der Bauten

Die Frontrichtung der Bauten ist der allgemeinen Orientierung des Quartiers anzupassen.

Der Gemeinderat kann Zonen gleicher Orientierung der Bauten bestimmen.

Art. 77 Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform und Material der Eindeckung sind so zu gestalten, dass einen ruhige Gesamtwirkung entsteht. Die Dachneigung hat in der Regel 40 – 50% zu betragen. Flachdächer sind nur für eingeschossige Anbauten gestattet.

Dachausbauten dürfen in ihrer gesamten Breite nicht mehr als 20% Gebäudelänge beanspruchen. Der seitliche Abstand der Dachbauten bis zum Gebäuderand muss mindestens 2m betragen.

Art. 78 Kniestockgestaltung

Bei Bauten darf, wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, die Kniestockhöhe ob der Oberkante Estrichboden gemessen, 1m nicht überschreiten.

Art. 79 Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussen- und insbesondere Hochantennen sind auf die für einen guten Empfang notwendigen Masse und Elemente zu beschränken.

Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf einem und demselben Gebäude sind nicht zulässig. Es ist nach Möglichkeit eine Gesamtantenne zu erstellen. In allen Fällen, in denen Zimmer- oder Estrichantennen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantenne zu verzichten.

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

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

Art. 80 Ablagerungen (Autofriedhöfe)

Die Ablagerung von Schutt, Kehricht und dergleichen ist nur auf den von der Gemeinde hierzu bestimmten Ablagerungsplätzen gestattet.

Art. 81 Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe jeder Art dürfen nur in Ausnahmefällen überdeckt werden. Der Gemeinderat kann einer Umleitung eines Wasserlaufes zustimmen, sofern der Nachbar dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Art. 82 Einfriedungen

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. In begründeten Fällen (Schutz von Vieh) kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

VI. Zonenvorschriften

1. Zonenteilung

Art. 83 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, Geschoszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Ausnutzung und ev. Materialien.

Art. 84 Zonenbezeichnung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

		Bezeichnung	Farbe
Dorfzone	(3-geschossig)	D	braun
Wohnzone 2	(2-geschossig)	W2	goldocker
Wohnzone 3	(3-geschossig)	W3	orange
Gewerbezone		G	rot, violett
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen		öB & öA	hellgrün
Parkierungszone		P	ockergelb

Die folgenden Zonen sind gesondert vom Zonenplan auf besonderen Plänen dargestellt (Landschaftsplan, Richtplan). Die dazugehörigen Bestimmungen bilden Teil des Zonenreglementes.

Freihaltezone	F	gelbgrün
Wald und Aufforstung	WD	dunkelgrün
Übriges Gemeindegebiet	ÜG	weiss

Art. 85 Etappen

Das Baugebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfolge zur Überbauung freigegeben.

- a) Die erste Etappe umfasst die im Zonenplan farbig voll angelegten Zonen (definitives Baugebiet).
- b) Die späteren Etappen umfassen die Reservebauzonen und sind im Zonen-Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst. Sie unterliegen den Bestimmungen von Art. 40 und 41.
Sie können bei Vorliegen eines entsprechenden Bedürfnisses und unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Staatsrat von der Urversammlung ins definitive Baugebiet aufgenommen werden.
- c) Langfristige Etappen umfassen das Bauerwartungsland (vgl. Art. 39).

2. Zonenordnung

Art. 86 Dorfzone D

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

Bauweise	:	offen
Geschosszahl	:	max. 12.50
Gebäudehöhe	:	$\frac{1}{3}$ der Höhe der Baute, mindestens aber 3 m
Grenzabstand	:	von jedem Punkt der Fassade aus gemessen

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in der Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Kanton, gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15.05.1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Abstand bewilligen.

Art. 87 Wohnzone W2

Zweck der Zone:

Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen.

Bauweise	:	max. 2 Geschosse
Geschosszahl	:	max. 9.00
Gebäudehöhe	:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mind. Aber 3m
Grenzabstand	:	von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand : 80 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung	:	a = 0.6

Art. 88 Wohnzone W3

Zweck der Zone:

Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete

Bauweise	:	offen
Geschosszahl	:	max. 3 Geschosse
Gebäudehöhe	:	max 12.00
Grenzabstand	:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mind. Aber 3.00m grosser Grenzabstand : 80 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung	:	a = 0.8

Art. 89 Gewerbezone

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt.

Mässig störende Betriebe, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind sowie die dazugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden.

Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen und industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

Innerhalb der Zone ist ein minimaler Grenzabstand von 5m einzuhalten.

Art. 90 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone:

Diese Zone ist für öffentlichen Bauten, Anlagen und Grünflächen bestimmt. Sie enthält gemeindeeigene und solche Grundstücke, für die das Enteignungsrecht in Anspruch genommen werden kann.

Bauweise:

Die Bauweise, sowie Grenz- und Gebäudeabstände, Geschosszahl und Gebäudehöhe werden unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber benachbarten Privatbauten und Gebäudeabstand einzuhalten, der den Abstandsvorschriften derjenigen Zone entspricht, in welche das Bauwerk nach Volumen und Nutzung gehört.

Art. 91 Freihaltezone

Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtsflächen,

Gewässerufeln und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot oder den nötigen Baubeschränkungen belegt sind. Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 92 Parkierungszone

Die Parkierungszone umfasst die bestehenden und zukünftigen, öffentlichen und privaten Parkierungsflächen im ganzen Gemeindegebiet.

Art. 93 Übriges Gemeindegebiet

Zweck:

Die Verminderung der Streubauweise, die Erhaltung einer zusammenhängenden Fläche für die Landwirtschaft und die Wahrung noch vorhandener landwirtschaftlicher Werte.

Besondere Bestimmungen:

In diesem Gebiet werden nur standortbedingte Baute bewilligt, insofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen. Für solche Bauten gelte die Bestimmungen der Wohnzone W2 mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.2. Die Planung der Erschliessung durch Strassen und Anlagen der Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung hat durch die Privaten zu erfolgen. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, für Bauten im „übrigen Gemeindegebiet“ den Anschluss an das Wasserversorgungs- oder Kanalisationsnetz zu gewähren.

Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Erschliessung muss derart projektiert werden, dass eine sinnvolle Eingliederung in das künftige Strassennetz und in die Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung der Gemeinde möglich ist. Die Strassen, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung müssen gemäss den genehmigten Plänen erstellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauung und Quartierplanung

Art. 94 Gesamtüberbauung

Bei der Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche kann der Gemeinderat Abweichungen von Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- Die Grundstückflächen müssen im „übrigen Gemeindegebiet“ mindestens 10'000m² umfassen;
- Die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen;
- Sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen;
- Die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten (vgl. Art. 71);
- Das Ausnutzungsmass der jeweiligen Bauzone darf nicht überschritten werden; im „übrigen Gemeindegebiet“ gilt eine Ausnutzungsziffer von 0.2;
- Im „übrigen Gemeindegebiet“ muss die Strassenerschliessung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden;
- Das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplans.

Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Gesamtüberbauung fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind. Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

Art. 95 Baulandumlegung

Der Staatsrat kann auf Verlangendes Gemeinderates die Quartierplanung oder die Erschliessung eines bestimmten Gebietes mit einer Baulandumlegung oder Grenzbereinigung verbinden. Die Pläne zur Baulandumlegung bezwecken durch eine Neuverteilung des Besitztums in einem beschränkten Gebiet und unter Ausscheidung angemessener Flächen für den Bau von Strassen eine bessere bauliche Nutzung des Bodens.

Mit einem Quartierplan kombiniert können gegen Entschädigung Zonen totalen Bauverbots zum Schutz des Ortsbildes oder der Landschaft ausgeschieden werden. Der Quartierplan sichert jedem Grundeigentümer die ihm zukommende Überbaumungsmöglichkeit, errechnet auf Grund seines gesamten Besitztums in der erfassten Zone.

Der Plan zur Baulandumlegung enthält:

- den Perimeter der Zone
- die vorgesehene Neuverteilung des Grundbesitzes
- die vorgesehenen öffentlichen Strassen, Plätze und Wege
- eventuelle Schutzzonen und Freihaltegebiete

Er muss die Ausführung von Bauten gemäss dem vorliegenden Reglement erlauben. Das Verfahren richtet sich nach Art. 58-61 des Strassengesetzes vom 3.9.1965 und nach den sinngemäss anwendbaren Bestimmungen des Gesetzes über die Bodenverbesserung vom 2.2.1961.

Schluss- und Strafbestimmungen

Art. 96 Ausnahmegewilligungen

Sofern besondere 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 Ausnahmegewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen verknüpft werden sowie befristet oder widerrufen 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.

Art. 97 Beschwerden

Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates sind innert 20 Tagen nach deren Zustellung beim Staatsrat anzubringen. Verwiesen wird auf den Beschluss des Staatsrates betreffend das verwaltungsrechtliche Verfahren vor dem Staatsrat und seinen Departementen, sowie auf die Verordnung über die Organisation und die Befugnisse der kantonalen Baukommission.

Art. 98 Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund, die Baukontrolle und die Bezugsgewilligung sind die vom Gemeinderat gesetzten Gebühren zu entrichten.

Art. 99 Übertretungen

Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes sowie gegen die auf Grund desselben erlassenen Verordnungen und Verfügungen werden mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.- bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die in kantonalen und eidgenössischen Gesetzen mit einer höheren Strafe belegt werden.

Ausserdem kann durch den Gemeinderat die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes auf Kosten der Fehlbaren angeordnet werden.

In der auferlegten Busse ist der Ersatz und die Wiedergutmachung für allfälligen Schaden, sowie die Wegräumung unbefugter Einrichtung nicht einbegriffen.

Art. 100 Übergangsrecht

Alles zur Zeit des Inkrafttretens dieses Baureglementes noch unerledigten Gesuche sind nach den neuen Vorschriften zu behandeln. Die diesbezüglichen Bestimmungen des Staatsratsbeschlusses vom 28. Juni 1960 bleiben vorbehalten.

Art. 101 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung der Urversammlung und dessen Anerkennung durch den Staatsrat sofort in Kraft.

Auf diesen Zeitpunkt werden alle bisher geltenden Bauordnungen aufgehoben.

Dieses Baureglement wurde durch die Urversammlung am 1./2. März 1975
angenommen;

Der Staatsrat hat es am 14. September 1977 genehmigt.

Die Gemeindeverwaltung

Der Aktuar:

Peter Berchtold

Der Präsident:

Arthur Meichtry