BAU- UND ZONENREGLEMENT ERGISCH

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

21.12.77

Präs.

Schreiber

Munizipalgemeinde Ergisch

Abstimmungsexemplar

Bloetzer Werner, dipl.Arch. Planer NDS-ETH
Büro für Architektur + ORL-Planung
St.Martinistrasse 4, 3930 Visp

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG		
Art. 1	Oertlicher und sachlicher Geltungsbereich	1
Art. 2	Vollzug	1
Art. 3	Verantwortung	1
II DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN		
Art. 4	Anspruch auf Baubewilligung	2
Art. 5	Bewilligungspflicht	2
Art. 6	Form der Baugesuche	2
Art. 7	Inhalt der Baugesuche	3
Art. 8	Baugespann	4
Art. 9	Oeffentliche Planauflage	4
Art. 10	Einsprachen gegen Baugesuche	4
Art. 11	Entscheid über das Baugesuch	5
Art. 12	Baubeginn	5
Art. 13	Geltungsdauer, Projektänderung	5
Art. 14	Baukontrolle	6
III PLANUNGSMITTEL		
Art. 15	Reglemente und Pläne	6
Art. 16	Richtplan	7
Art. 17	Zonenplan	7
Art. 18	Verkehrsplan	7
Art. 19	Versorgungsplan	8
Art. 20	Quartierplan	8
IV BEGRIFFSERLAEUTERUNGEN		
Art. 21	Grenzabstand	8
Art. 22	Gebäudeabstand	9
Art. 23	Näherbaurecht	9
Art. 24	Grenzbaurecht	9
Art. 25	Niveaulinien	9
Art. 26	Baulinie	9
Art. 27	Gebäudelänge	10
Art. 28	Gebäudehöhe	10
Art. 29	Höhenlage der Gebäude	10
Art. 30	Geschosszahl	11
Art. 31	Tiefbauten	11
Art. 32	Ausnützungsziffer	11
Art. 33	Zuschlag zur Ausnützungsziffer	12

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Seite

1. Baugebiet und Erschliessung

Art. 34 Baugebiet 13
Art. 35 Uebriges Gemeindegebiet 13
Art. 36 Bauerwartungsland 14
Art. 37 Baulanderschliessung 14
Art. 38 Stufen der Erschliessung 14
Art. 39 Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet 15

2. Sicherheitsvorschriften

Art. 40 Festigkeit 15
Art. 41 Unterhalt der Bauten 15
Art. 42 Bauarbeiten 15
Art. 43 Benützung des öffentlichen Grundes 16
Art. 44 Dachwasser und Schneefänger 16
Art. 45 Schneeräumung 16
Art. 46 Dachausstieg 16
Art. 47 Feuerpolizei 17
Art. 48 Schutz vor Gefahren 17

3. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 49 Allgemeine Anforderungen 17
Art. 50 Immissionen 17
Art. 51 Isolation 18
Art. 52 Geschosshöhe, Boden, Fensterflächen 18
Art. 53 Kinderspielplätze 18
Art. 54 Ventilation 19
Art. 55 Sanitäre Einrichtungen 19
Art. 56 Düngereinrichtungen 19

4. Orts- und Landschaftsschutz

Art. 57 Schutz des Ortsbildes 19
Art. 58 Schützenswerte Bauten 20
Art. 59 Aussichtsschutz 20
Art. 60 Orientierung der Bauten 20
Art. 61 Gestaltung des Sockelgeschosses 20
Art. 62 Fensteröffnungen 20
Art. 63 Bedachung und Dachausbauten 21
Art. 64 Kniestockgestaltung 21
Art. 65 Antennen und Reklameeinrichtungen 21
Art. 66 Einfriedungen 21
Art. 67 Schutz von Wasserläufen 22
Art. 68 Schutz des Waldrandes 22

Seite

5. Strassen und Baulinien

Art. 69 Baulinienplan 22
Art. 70 Parkierung 23
Art. 71 Ausfahrten 23
Art. 72 Garagenvorplätze 23
Art. 73 Vorspringende Gebäudeteile 23
Art. 74 Private Strassen und Wege 24

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zoneneinteilung

Art. 75 Bauzonen 24
Art. 76 Zoneneinteilung 24
Art. 77 Etappen 25

2. Zonenordnung

Art. 78 Dorfzone 25
Art. 79 Wohn- und Ferienhauszone W1, F1 26
Art. 80 Wohnzone W2, W2A 26
Art. 81 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 27
Art. 82 Parkierungszone 27
Art. 83 Freihaltezone 27
Art. 84 Uebriges Gemeindegebiet 27

3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen

Art. 85 Gesamtüberbauung 28

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 86 Ausnahmebewilligungen 28
Art. 87 Beschwerden 29
Art. 88 Gebühren 29
Art. 89 Uebertretungen 29
Art. 90 Inkrafttreten 29

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1
Oertlicher und sachlicher Geltungsbereich

a) Das vorliegende Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.

b) Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiet des Bauwesens und der Bodenbenutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

c) Seine Vorschriften sind anzuwenden für An-, Auf- und Nebenbauten, äussere und innere Umbauten, Aussenrenovationen sowie eingreifende Zweckänderungen einer Baute oder eines Teils 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 der Vollzug des Baureglementes sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt der Erteilung der Bewilligung durch die kantonalen Instanzen.

Der Gemeinderat kann eine Baukommission ernennen. Einzelne Aufgaben können Fachleuten übertragen werden, welche das Geschäft vorbereiten und dem Gemeinderat Antrag stellen.

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. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der Kontrolle übernehmen die Behörden keine Verantwortlichkeit für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

II DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4
Anspruch auf Baubewilligung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und vorliegendem Baureglement nicht widersprechen.

Art. 5
Bewilligungspflicht

Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist eine Baubewilligung durch den Gemeinderat einzuholen:

- Für Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten,
- für An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden,
- für Einrichtungen von Wohn- und Arbeitsräumen in bisher anderweitig benutzten Räumen,
- für Einrichtungen und Aenderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen könnten (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden),
- für bauliche Veränderungen an Aussenwänden und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude,
- für die Erstellung und Aenderung von Abwasseranlagen und Gruben,
- für das Abbrechen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, für die Neuanlage oder die Korrektion von Privatstrassen und -wegen und für das Errichten von Parkplätzen,
- für das Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten, Reklameplakaten und -einrichtungen; ferner für das Montieren von Radio- und Fernsehantennen,
- für Einfriedungen, Terrassierungen und für Stützmauern,
- für die Anlage von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen, beweglichen Baracken usw.,
- für alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen usw.) oder das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern.

Art. 6
Form der Baugesuche

Zur Erlangung einer Baubewilligung hat der Bauherr ein schriftliches Gesuch unter Verwendung des dazu bestimmten Formulares an den Gemeinderat einzureichen. Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der Vollmacht des Auftraggebers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat innert 7 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

Das Gesuch ist in vier Ausführungen an den Gemeinderat zu richten. Es enthält folgende Dokumente und auf Normalformat A4 (21 x 29.7 cm) gefaltete Pläne:

a) Das offizielle Formular der Gemeinde mit der Bezeichnung des Standortes der Baute, der Angabe des Bauherrn, des Projektverfassers und des Grundbesitzers,
b) das Gesuchsformular der kantonalen Baukommission (in 5 Exemplaren) mit allen dort aufgeführten Angaben über Material, Farbe, Zweck der Baute usw.,
c) gegebenenfalls: das kantonale Gesuchsformular zur Verlegung von Brennstoffbehältern,
die Formulare unter a),b) und c) sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen.
d) den Situationsplan, Auszug aus dem Gemeindekataster und ausgeführt von einem offiziellen Grundbuchgeometer oder von einem durch die Gemeinde bezeichneten technischen Büro.

Dieser Plan soll eine genügend grosse Zone um das fragliche Grundstück aufweisen. Insbesondere sollen die Namen der benachbarten Eigentümer und die bestehenden Nachbargebäude angegeben werden,
e) die Konstruktionspläne (Grundrisse und Schnitte, welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind) im Massstab 1:50 oder 1:100,
f) bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Photos von allen Fassaden und vom Gebäude der Baugruppe beizulegen.

Die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein. Undeutliche oder mangelhafte, beziehungsweise nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen. Für Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen photographische Reproduktionen oder Darstellungen hievon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Massangabe vorgelegt werden.

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

Art. 7
Inhalt der Baugesuche

Dem Baugesuch sind folgende Pläne beizulegen:

a) Situationsplan
Der Situationsplan soll enthalten:
- die projektierten Bauten und Anlagen für die Bauarbeiten,
- die Namen der benachbarten Eigentümer mit Angabe der Parzellennummer,
- die Parzellenfläche in m2,
- die bestehenden Strassen und Wege sowie öffentliche Durchgangsrechte mit Angabe des vorgeschriebenen Bauabstandes samt den vorgesehenen Zugängen, respektive Zufahrten,

- die massgebenden Abstände zwischen vorgesehener Baute und Eigentumsgrenze oder anderen Bauten auf gleichem Terrain,
- den vorgesehenen Anschluss an die Abwasserkanalisation (mit Angabe der Anschlussschachte und Leitungsdurchmesser) oder wenn dies nicht möglich ist, den Plan der Abwasserreinigungsanlage.
- den vorgesehenen Anschluss an das Trinkwasser und das Stromversorgungsnetz,
- die vorgesehenen Heizungsanlagen und Oeltanks.

b) Konstruktionspläne
Die Konstruktionspläne sollen enthalten:
- Grundrisse sämtlicher Geschosse, sämtlicher Fassaden und alle zum Verständnis nötigen Schnitte mit vollständigen Angaben über Aussenmasse und Mauerstärken,
- die Zweckbestimmung jeden Lokales,
- die massgebende Höhe des Bauvorhabens mit Angabe des gewachsenen und des fertigen Geländeverlaufes,
- bei Um- und Anbauten sind alter und neuer Zustand farbig darzustellen: Bestehendes grau oder schwarz, Abbruch gelb, Neukonstruktion rot.

c) Vorbehalten bleiben die durch kantonale Bestimmungen zusätzlich verlangten Angaben und Unterlagen.

Art. 8
Baugespann

Für Neubauten und grössere Umbauten kann die Gemeindeverwaltung die Errichtung eines Baugespannes verlangen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt.

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

Art. 9
Oeffentliche Planauflage

Das eingereichte Baugesuch wird von der Gemeindeverwaltung einer öffentlichen Ausschreibung von mindestens 10 Tagen unterworfen und zwar durch Publikation im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

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

Art. 10
Einsprachen gegen Baugesuche

a) Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sollen spätestens 10 Tage nach der Veröffentlichung auf der Gemeinde schriftlich eingereicht werden. Die Gemeindeverwaltung berücksichtigt nur solche Einsprachen, welche die allgemeinen Interessen betreffen, d.h. baupolizeilicher, feuerpolizeilicher, ästhetischer und hygienischer Natur sind. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.

b) Zur Einsprache ist befugt, wer ein persönliches rechtlich geschütztes Interesse daran hat, sich dem Bauvorhaben zu widersetzen.

Art. 11
Entscheid über das Baugesuch

Nach Prüfung des Baugesuches durch den Gemeinderat wird dasselbe im Fall der Genehmigung an die kantonale 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 er seinen begründeten Entscheid den Gesuchstellern und den Einsprechenden durch eingeschriebenen Brief zu.

Gegen den Entscheid kann gemäss Artikel 21 der Verordnung vom 13. Januar 1967 über die Organisation und die Befugnisse der kantonalen Baukommission innert 20 Tagen seit Zustellung Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden.

Art. 12
Baubeginn

Vor der Erteilung der Baubewilligung darf mit der Ausführung des Baues nicht begonnen werden.

Der Bau gilt als begonnen, wenn der Betonboden oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Art. 13
Geltungsdauer, Projektänderung

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

Auch für Bauten, die begonnen, jedoch vor Vollendung mehr als 1 Jahr lang eingestellt wurden, erlischt die Baubewilligung. Ein einmal begonnener Bau ist zu vollenden, oder es ist der frühere Zustand wieder herzustellen.

Die Baute muss gemäss den genehmigten Plänen ausgeführt werden. Nachträgliche Planänderungen sind dem Gemeinderat vor Inangriffnahme der entsprechenden Arbeiten bekanntzugeben und durch vollständige Unterlagen zu belegen. Wenn öffentliche oder nachbarliche Interessen durch die Aenderung berührt werden, ist das Baubewilligungsverfahren zu erneuern.

Art. 14
Baukontrolle

Dem Gemeinderat ist schriftlich Anzeige zu machen:

a) Nach Erstellung des Schnurgerüstes (zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände),
b) nach Erstellen der Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
c) vor Erstellen der Decke über dem Kellergeschoss (zur Kontrolle des Niveaus),
d) nach Erstellen der Baute, jedoch vor deren Bezug.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter hat spätestens binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Uebereinstimmung mit den Plänen zu überprüfen.

Baupolizeiliche Mängel oder Abweichungen von den genehmigten Plänen und erlassenen Verfügungen sind vom Unternehmer oder Bauherrn innert einer vom Gemeinderat festgesetzten Frist zu beseitigen. Der Gemeinderat ist von Amtes wegen befugt, Bauten, welche nicht planmässig oder ohne Bewilligung des Gemeinderates errichtet wurden, einzustellen und auf Kosten des Eigentümers abbrechen zu lassen.

Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

III PLANUNGSMITTEL

Art. 15
Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente
   - Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
   - Kanalisationsreglement
   - Wasserversorgungsreglement

b) Pläne
   - Richtplan
   - Zonenplan
   - Verkehrsplan
   - Versorgungsplan

je nach Notwendigkeit werden ausgearbeitet
- Quartierpläne
- Strassen- und Baulinienpläne

Art. 16
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 weiterbearbeitet. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer Nutzung,
- die wichtigsten Verkehrsanlagen,
- die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen,
- Angaben über Schutzzonen 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. 17
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 ist durch die Urversammlung zu genehmigen.

Aenderungen 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. 18
Verkehrsplan

Der Verkehrsplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- 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.

Art. 19
Versorgungsplan

Im Versorgungsplan sind die dem Zonenplan und den 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 Einzugsgebiet.

Art. 20
Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Zahl, Art, Lage, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten (Ausnutzung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrasses etc.) der im Plangebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und schliesst die Ueberbauung 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 Aenderungen der Bauwerke gestatten, wenn das Baureglement oder der Quartierplan dies vorsieht.

Die Kosten der Quartierpläne können den Grundeigentümern übertragen werden.

Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem kantonalen Recht.

IV BEGRIFFSERLAEUTERUNGEN

Art. 21
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 kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade. 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.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

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

Gegenüber Strassen gelten die durch die Strassengesetze oder Baulinien festgesetzten Abstände. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Artikel 69.

Art. 22
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 zwischen ihnen vorhanden wäre.

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

Art. 23
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. 24
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 beide Bauten einen eigenen Giebel aufweisen und die spätere gemeinsame Fassade mit Holz verkleidet werden.
Die Vereinbarung ist im Grundbuch eingetragen.

Art. 25
Niveaulinien

Die Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 26
Baulinie

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

Art. 27
Gebäudelänge

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

Ist eine Gebäudeseite länger als in der Zonenordnung (Artikel 78 ff) vorgesehen, erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand.

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. 28
Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen Boden oder vom fertigen Terrain, wenn dieses tiefer liegt, bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachlinie. Abgrabungen für Garageeinfahrten, deren Länge kleiner als 1/3 der darüberliegenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet (vorbehalten bleiben kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen). Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie. Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dies nachweisbar betriebsbedingt ist.
Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet.

Art. 29
Höhenlage der Gebäude

Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder am Hang höchstens 1.00 m über der höchsten Stelle des gewachsenen oder, falls es tiefer liegt, des bearbeiteten 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. 30
Geschosszahl

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

Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie zu mehr als 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken verwendet werden können.

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

Art. 31
Tiefbauten

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

Tiefbauten dürfen bis an die Nachbargrenze gestellt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für den Untergrund zwischen Baulinien (vgl. Artikel 69).

Art. 32
Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche:

Sie wird wie folgt berechnet:

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

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 Klimaanlagen,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen etc.,
- 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.

Zur Hälfte anrechenbar sind:
- Gemeinschaftsräume - Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung usw.,
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen, wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.,
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal

Gemeinschaftsräume sind Räume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich freisteht.

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 anrechenbaren Landfläche gehören:
- die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- oder Trottoirfläche,
- 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 ne ue 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. 33
Zuschlag zur Ausnützungsziffer

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag (Bonus) zur Ausnützungsziffer gewähren. Dieser Zuschlag wird nur gewährt bei Quartierplanungen oder bei Bauten, welche dem gesamtwirtschaftlichen Interesse dienen (z.B. Hotelbauten, Restaurants etc.).
Der Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0.1 nicht überschreiten.

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Baugebiet und Erschliessung

Art. 34
Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird nach dem Zonenplan in definitive Bauzonen und Reservebauzonen eingeteilt.

a) In der definitiven Bauzone ist die Basiserschliessung 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 Basiserschliessung.

b) In der Reservebauzone erstellt die Gemeinde vorläufig keine Werke für die Basiserschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet. Sofern in der Reservebauzone ein Grundstück nach Artikel 37 erschlossen ist, kann der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilen.

   Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

   Bei der Einzonung des Reservebaugebietes in definitives Baugebiet können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Art. 35
Uebriges 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 Uebrigen Gemeindegebiet nur zulässig, wenn

a) die landwirtschaftliche Bodennutzung und der bäuerliche Grundbesitz nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
b) der Gemeinde durch Bau, Betrieb und Unterhalt keine eigenen Aufwendungen erwachsen,
c) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde und ihrer touristischen Anlagen zu befürchten sind,
d) es sich um standortbedingte Bauten handelt.

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen im Uebrigen 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 Leitung angeschlossen wird.

Die Gemeinde ist berechtigt, private Leitungen und Anlagen der Basiserschliessung im Uebrigen Gemeindegebiet ohne Entschädigung zu übernehmen.

Art. 36
Bauerwartungsland (Richtplan, vgl. Artikel 16)

Die Gemeinden können bestimmte umgrenzte Teile des Uebrigen 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 (Artikel 38) festgelegt ist. Die darin vorgesehenen gemeinsamen Erschliessungsanlagen müssen beim Beginn der Ueberbauung der Zone erstellt werden oder gesichert sein. Die Ueberbauung hat etappenweise geordnet zu erfolgen.

Art. 37
Baulanderschliessung

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 Ueberbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird,
b) 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,
d) die Stromzufuhr sichergestellt und alle Vorbereitungen für eine Verkabelung getroffen sind.

Art. 38
Stufen der Erschliessung

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

b) 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. 39
Bauten auf gänzlich 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 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. 40
Festigkeit

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Bestehende Bauten 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. 41
Unterhalt der Bauten

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

Art. 42
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 Kehrichtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind direkt in die Kehrichtverbrennungsanlage zu führen.

Art. 43
Benützung des öffentlichen Grundes

Oeffentlicher 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 sachgemäss instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 44
Dachwasser und Schneefänger

Im Bereich von Strassen und Plätzen, in denen öffentliche Ableitungskanäle bestehen, muss in der Regel das Dachwasser durch Abfallrohre abgeleitet 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. 45
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.

Art. 46
Dachausstieg

Das Dach jeden Gebäudes muss ohne fremde Hilfsmittel in der Regel über eine Dachöffnung betreten werden können.

Art. 47
Feuerpolizei

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 Triebstoff sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend.

Art. 48
Schutz vor Gefahren

1. Gefahrenzone 1 (rot)
   Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und/oder sich hiezu eignen.

2. Gefahrenzone 2 (blau)
   Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Lawinengefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat ist berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehren wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (Evakuierung) zur Sicherheit von Mensch und Tier anordnen.

3. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 49
Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Wärme- und Schallschutz.
Massgebend sind die kantonalen Vorschriften. Neubauten sollen wenn immer möglich, so erstellt werden, dass den Wohnräumen Besonnung und Ausblick gewährleistet werden.

Art. 50
Immissionen

a) Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.
b) Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Wasser oder Erschütterungen.
c) Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Aenderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.

d) Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, die nötigen Vorkehrungen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.
e) Die Beseitigung des Kehrichts im Turtmanntal hat durch den Verursacher zu erfolgen.

Art. 51
Isolation

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Kälte fachgerecht 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.

Räume, die wegen Feuchtigkeit oder aus andern Gründen gesundheitsschädlich sind, können auf Anordnung des Gemeinderates leergestellt werden. Der Eigentümer des Gebäudes hat alle Folgen der zwangsweisen Leerstellung zu tragen.

Art. 52
Geschosshöhe, Boden, Fensterflächen

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 8 m2 aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m 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 Geschosszahl 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 einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird,
c) es sich nicht um Betriebe handelt, deren Beschäftigte mehr oder minder dauernd an einen festen Sitz oder Standort gebunden sind.

Art. 53
Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern mit 4 oder mehr Wohnungen sind gut besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel mindestens 20% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 60 m2 ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet.

Bei Quartierüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst als eine Anlage zusammenzufassen.

Art. 54
Ventilation

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

Art. 55
Sanitäre Einrichtungen

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

Art. 56
Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchekasten sind so zu erstellen und einzufrieden, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Für deren Neuerstellung ist die Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Ueber die einzuhaltenden Abstände entscheidet der Gemeinderat. Dieser kann verlangen, dass bei neuen oder bestehenden Anlagen Betonumfassungen erstellt werden.

Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlage ist verboten.

4. Orts- und Landschaftsschutz

Art. 57
Schutz des Ortsbildes

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

a) Jede bauliche Veränderung, jede Terrainverschiebung, jede Reklame- und andere Einrichtung ist so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere haben sich Neu- oder Umbauten dem Gesamtbild des Quartiers anzupassen.
b) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
c) Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
d) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
e) Die Farbe der Neubauten muss derjenigen der benachbarten Bauten angepasst werden.

Art. 58
Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat kann im Bebauungsplan 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 schützenswerten Gebäuden sind, kann der Gemeinderat besondere Vorschriften erlassen.

Art. 59
Aussichtsschutz

Um der Oeffentlichkeit an bevorzugten Lagen die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Er ist auch berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen.

Art. 60
Orientierung der Bauten

Die Frontrichtung der Bauten ist der allgemeinen Orientierung des Quartiers anzupassen. In der Regel stehen die Firsten senkrecht zum Hang.

Der Gemeinderat kann Zonen gleicher Orientierung der Bauten bestimmen.

Art. 61
Gestaltung des Sockelgeschosses

Der gemauerte Sockel darf eine Höhe von 3 m vom fertigen Terrain bis Oberkant Mauerkrone nicht überschreiten.

Art. 62
Fensteröffnungen

Die Fenstergrössen, die Fenstergliederung und die Fensteranordnung sind den umliegenden Bauten anzupassen.

Neue Fensteröffnungen in den Fassaden bestehender Altbauten sind gestattet. Sie sind aber der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzupassen. Dasselbe gilt auch für Türen. Alle Fensteröffnungen sind mit Seiten- bzw. Mittelpfosten zu versehen.

Art. 63
Bedachung und Dachausbauten

a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40 bis 50%.
b) Die Neubauten sind mit dem ortsüblichen Satteldach zu decken. Eingeschossige kleinere Anbauten dürfen ausnahmsweise mit einem Flachdach versehen werden. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.
c) Mansardenfenster sind gestattet. Die gesamte Länge der Fenster einer Gebäudeseite darf jedoch 20% der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss 2 m betragen.

Art. 64
Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden gemessen, 1 m nicht überschreiten.

Art. 65
Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig.

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 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. 66
Einfriedungen

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

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Art. 67
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. 68
Schutz des Waldrandes

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10 Metern von einer öffentlichen Waldung darf keine Baute erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

5. Strassen und Baulinien

Art. 69
Baulinienplan

a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnlinien 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 Artikel 36 und Artikel 42 - 48 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 vom Staatsrat homologiert werden.
b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden.
c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten 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.
Diese bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde ausser Betracht fallen muss.
d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, ist bei der Berechnung des Abstandes der Fahrbahn- oder Gehsteigrand wie eine Nachbargrenze zu betrachten. Der Abstand von 3 m muss eingehalten werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 70).
e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 70
Parkierung

a) Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz zu entfallen. Bei andern Bauten legt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze fest. Als Richtlinie gilt, dass bei Hotels für je 3 Betten, bei Geschäftshäusern für je 50 m2 und bei Gaststätten für je 4 Plätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist.

b) 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 einem anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme wird von dem Gemeinderat bestimmt und soll den Kosten der Schaffung einer gleichen Anzahl öffentlicher Parkplätze in geeigneter Lage entsprechen.
Die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

Art. 71
Ausfahrten

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Die Uebersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden (Artikel 214 kantonales Strassengesetz).

Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel 15% Gefälle nicht überschreiten.

Art. 72
Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse , wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 73
Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen und muss mindestens 3 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

Weder Türen, Portale, Fenster und Rolläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 m oberhalb des Gehsteiges öffnen.

In Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach Artikel 208 kantonales Strassengesetz möglich.

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

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 74
Private Strassen und Wege

Privatstrassen müssen sich dem Bebauungs- und Zonenplan einordnen und sind dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen. Für Unterhalt, Reinigung und Beleuchtung sind die Eigentümer verantwortlich. Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde gegen eine angemessene Entschädigung übernommen werden.

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zoneneinteilung

Art. 75
Bauzonen

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

Art. 76
Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

	Bezeichnung	Farbe
Dorfzon	D	braun
Wohn- und Ferienhauszone (1-geschossig)	W1/F1	safrangelb
Wohnzone (2-geschossig)	W2	hellbraun
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öB+öA	hellgrün
Parkierungszone	P	ockergelb
Uebriges Gemeindegebiet	üG	weiss

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

Freihaltezone	F	gelbgrün
Wald und Aufforstung	WD	dunkelgrün

Art. 77
Etappen (vgl. Artikel 34, Baugebiet)

Das Baugebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfolge durch die Gemeinde erschlossen.

a) Die erste Etappe (definitives Baugebiet) umfasst die im Zonenplan farbig voll angelegten Zonen.
b) Die späteren Etappen umfassen die Reservebauzonen. Diese sind im Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst. Sie unterliegen den Bestimmungen von Artikel 34, 37 und 38 und denjenigen der Bauzone gleicher Farbe der ersten Etappe.
c) Eine weitere langfristige Etappe stellt das Bauerwartungsland dar. Eine Ueberbauung ist vorläufig nicht vorgesehen (vgl. Artikel 36).

2. Zonenordnung

Art. 78
Dorfzone

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

Bauweise	:	offen
Geschosszahl	:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	:	max. 11 m
Gebäudelänge	:	max. 12.00 m
Grenzabstand	:	1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen

Besondere Bestimmungen:
- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farben den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.
- In besonderen Fällen kann die kantonale Baukommission, gestützt auf Artikel 12 des Beschlusses vom 15. Mai 1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Abstand bewilligen. Insbesondere kann sie im Einverständnis mit der Gemeinde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den kantonalen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Photos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 57 ff sind besonders zu berücksichtigen.

Art. 79
Wohn- und Ferienhauszone W1, F1

Zweck der Zone
Diese Zone umfasst Bauzonen, welche landschaftlich sehr exponiert sind und in denen nur Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe gestattet werden.

Bauweise	:	offen
Geschosszahl	:	max. 1 Vollgeschoss
Gebäudehöhe	:	max. 7.50 m
Gebäudelänge	:	max. 12.00 m
Grenzabstand	:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m
Ausnutzung	:	az = 0.4
Baumaterial	:	Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens 2/3 in Holz oder in dunkelbrauner Randung

Besondere Bestimmungen zur Zone F1:
- In der Ferienhauszone in Obermatten darf die Ausnutzung den Wert von 0.3 nicht überschreiten.
- In der Zone F1 kann der Bau von Ferien- und Wochenendhäusern durch die Gemeindeverwaltung freigegeben werden, sobald die Bedingungen der Erschliessung (Artikel 37 ff) und des Gewässerschutzes auf Kosten der Eigentümer erfüllt sind.
- Die Linienführung sowie die Anschlussbedingungen der Versorgung und Entsorgung bedürfen der Zustimmung der Gemeindeverwaltung.
- Die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste, insbesondere der Kehrichtabfuhr, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung kann von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.

Art. 80
Wohnzone W2, W2A

Zweck der Zone
Die Ueberbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen.

Bauweise	:	offen
Geschosszahl	:	max. 2 Geschosse
Gebäudehöhe	:	max. 11 m
Gebäudelänge	:	max. 16.00 m
Grenzabstand	:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m
Ausnutzung	:	az = 0.6
Baumaterial	:	Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens 2/3 in Holz oder in dunkelbrauner Randung

Besondere Bestimmungen:
In der Zone W2A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Artikel 57 ff sind sinngemäss anzuwenden.

Art. 81
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone
Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Ueberbauung ist untersagt.

Bauweise	:	offen oder geschlossen
Grenzabstand	:	kleiner und grosser Grenzabstand: ⅓ der Höhe, mindestens aber 3 m

Art. 82
Parkierungszone

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

Art. 83
Freihaltezone (Richtplan)

Die Freihaltezone umfasst jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Gewässerufern und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und Gefahrengebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 84
Uebriges Gemeindegebiet

Zweck
Die Verminderung der Streubauweise, die Erhaltung und die Wahrung noch vorhandener landwirtschaftlicher Werte.

In diesem Gebiet werden nur standortbedingte Bauten bewilligt, sofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen.
Im übrigen gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Vorbehalten bleibt Artikel 85 (Gesamtüberbauung). Die Planung der Erschliessung durch Strassen und Anlagen der Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung hat durch die Privaten zu erfolgen.

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.

Grundsätzlich soll im Uebrigen Gemeindegebiet nur in begründeten Ausnahmefällen eine Baubewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Gemeinderat und beim Kanton.

3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen

Art. 85
Gesamtüberbauung

Bei der Ueberbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche im Rahmen einer Quartierplanung kann der Gemeinderat Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- die Grundstückflächen müssen im Uebrigen Gemeindegebiet mindestens 10'000 m2 und im Baugebiet mindestens 3'000 m2 umfassen,
- die Ueberbauung ist laut Quartierplan (Artikel 20) gesamthaft zu planen und aufzulegen,
- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen,
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten (vgl. Artikel 70),
- das Ausnutzungsmass muss den Gegebenheiten des Projektes und seiner Lage Rechnung tragen. Als Richtlinie gilt die Ausnutzung der betreffenden Zone inklusive Bonus,
- im Uebrigen Baugebiet muss die Strassenerschliessung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden,
- das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes.

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

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 86
Ausnahmebewilligungen

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 wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Die Ausnahmebewilligung 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. 87
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. 88
Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund, die Baukontrolle und die Bezugsbewilligung können vom Gemeinderat festgesetzte Gebühren verlangt werden.

Art. 89
Uebertretungen

Uebertretungen der Vorschriften dieses Baureglementes oder behördlicher Verfügung werden mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.- bestraft. Der Kanton behält sich vor, auf Grund seiner Gesetzgebung den Fehlbaren mit weiteren Strafen zu belasten. Ausserdem kann der Gemeinderat die Beseitigung des vorschriftswidrigen Zustandes auf Kosten des Fehlbaren anordnen.

Art. 90
Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung und mit Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Baureglement widersprechen.

Ergisch, im Oktober 1977/US/PU