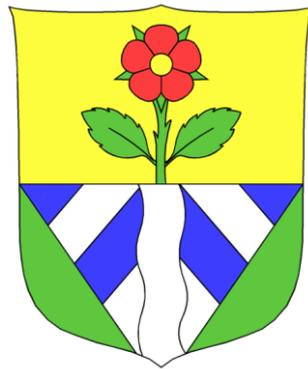


Gemeinde Fieschertal



Bau- und Zonenreglement

01. Januar 2013

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1	Allgemeine Bestimmungen.....	6
Art. 1	Zweck und Geltungsbereich	6
Art. 2	Gesetzliche Grundlagen	6
Art. 3	Vollzug.....	6
Art. 4	Verantwortung.....	6
Kapitel 2	Planungswesen und -begriffe	7
2.1	Planungsmittel.....	7
Art. 5	Reglement und Pläne	7
Art. 6	Zonennutzungsplan.....	7
Art. 7	Nutzungsplan	7
Art. 8	Erschliessungsplan Verkehr	7
Art. 9	Erschliessungsplan Versorgung.....	8
Art. 10	Fuss- und Wanderwege	8
Art. 11	Übersicht über den Stand der Erschliessung.....	8
Art. 12	Quartierplan.....	8
Art. 13	Baulinienplan.....	9
2.2	Baugebiet und Erschliessung	9
Art. 14	Baugebiet.....	9
Art. 15	Baulanderschliessung.....	9
Art. 16	Basiserschliessung; Detailerschliessung.....	10
Art. 17	Bauten auf unerschlossenem Gebiet	10
2.3	Strassen, Baulinien und Parkierung	10
Art. 18	Baulinien, Begriff.....	10
Art. 19	Bauverbotszone zwischen Baulinien	11
Art. 20	Vorspringende Gebäudeteile	11
Art. 21	Rechtskraft.....	11
Art. 22	Parkplätze	11
Art. 23	Ausfahrten.....	12
Art. 24	Garagenvorplätze	12
Art. 25	Privatstrassen und -wege.....	12
Kapitel 3	Bauordnungswesen.....	13
3.1	Orts- und Landschaftsschutz	14
Art. 26	Landschaftsschutzgebiete.....	14
Art. 27	Schutz des Ortsbildes	14
Art. 28	Gestaltung von Bauten und Anlagen.....	14

Art. 29	Schützenswerte Bauten.....	14
Art. 30	Aussichtsschutz	15
Art. 31	Schutz von Wasserläufen.....	15
Art. 32	Raumbedarf Fließgewässer	16
Art. 33	Schutz des Waldrandes.....	16
Art. 34	Orientierung und Dachgestaltung der Bauten.....	16
Art. 35	Baumaterialien	16
Art. 36	Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer.....	16
Art. 37	Kniestockgestaltung	17
Art. 38	Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren.....	17
Art. 39	Umgebungsgestaltung.....	18
Art. 40	Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen	18
3.2	Begriffserläuterungen.....	18
Art. 41	Grenzabstand.....	18
Art. 42	Gebäudeabstand	19
Art. 43	Näherbaurecht	19
Art. 44	Grenzbaurecht	20
Art. 45	Baulinien	20
Art. 46	Gebäudelänge.....	20
Art. 47	Gewachsener Boden.....	20
Art. 48	Gebäudehöhe Geschosshöhe.....	20
Art. 49	Fassadenhöhe	21
Art. 50	Höhenlage der Gebäude	21
Art. 51	Geschosszahl.....	21
Art. 52	Tiefbauten.....	21
Art. 53	Nebengebäude.....	21
Art. 54	Ausnützungsziffer	21
Art. 55	Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung.....	22
Art. 56	Trennung oder Veräusserung von Parzellen	23
3.3	Sicherheitsvorschriften	23
Art. 57	Sicherheit und Festigkeit	23
Art. 58	Unterhalt.....	23
Art. 59	Baustellen, Bauarbeiten	24
Art. 60	Benützung öffentlichen Grundes.....	24
Art. 61	Feuerpolizei und Brandschutz	24

Art. 62	Brandmauern.....	24
Art. 63	Dachwasser und Schneefänger	25
Art. 64	Schneeräumung.....	25
3.4	Gesundheitspolizeiliche Vorschriften.....	25
Art. 65	Allgemeine Anforderungen.....	25
Art. 66	Immissionen	25
Art. 67	Lärmempfindlichkeitsstufen.....	26
Art. 68	Misthöfe und Jauchegruben.....	26
Art. 69	Isolation.....	26
Art. 70	Energiesparen.....	27
Art. 71	Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche	27
Art. 72	Abstellräume und -plätze.....	27
Art. 73	Kinderspielplätze	27
Art. 74	Sanitäre Einrichtungen	28
Art. 75	Lüftungsanlagen	28
Art. 76	Umwelt- und Gewässerschutz.....	28
Kapitel 4	Zonenvorschriften.....	29
4.1	Gemeinsame Vorschriften.....	29
Art. 77	Zoneneinteilung	29
4.2	Zonenordnung.....	29
Art. 78	Dorfzone D.....	29
Art. 79	Dorferweiterungszone DE	30
Art. 80	Wohn- und Geschäftszone WG3	30
Art. 81	Wohnzone W3.....	30
Art. 82	Wohnzone W2.....	31
Art. 83	Wohn- und Ferienhauszone WFH	31
Art. 84	Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplan WFH/QP	31
Art. 85	Gewerbe- und Industriezone GI	32
Art. 86	Zone für landwirtschaftliche Bauten LB.....	32
Art. 87	Sport und Erholungszone SPE.....	32
Art. 88	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBÖA.....	33
Art. 89	Landwirtschaftszone LW1 / LW2.....	33
Art. 90	Geschützte Landwirtschaftszone	34
Art. 91	Quellschutzzonen	34
Art. 92	Landschaftsschutzzone LS / Unesco-Welterbe	34

Art. 93	Naturschutzzone NS	34
Art. 94	Zone für Skipisten und Langlaufloipen S+L.....	35
Art. 95	Verkehrsanlagen.....	35
Art. 96	Wald- und Forstgebiete WD.....	35
Art. 97	Gefahrenzone G1/G2.....	35
Art. 98	Ufer-, Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen	39
Art. 99	Zone ohne Nutzungszuordnung	39
Art. 100	Detailnutzungsplan Kieswerk.....	40
4.3	Besondere Vorschriften für Landumlegungen und Grenzregulierungen	40
Art. 101	Landumlegung.....	40
Art. 102	Grenzregulierung	40
Art. 103	Baubewilligungsverfahren	40
Kapitel 5	Schluss- und Strafbestimmungen	41
Art. 104	Ausnahmebewilligungen.....	41
Art. 105	Altrechtliche Bauten	41
Art. 106	Gebühren	41
Art. 107	Bussen.....	42
Art. 108	Herstellung des gesetzmässigen Zustandes.....	42
Art. 109	Übergangsrecht.....	42
Art. 110	Inkrafttreten.....	42

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten und die sparsame und rationelle Energiebenutzung als auch die Nutzung regenerierbarer Energie fördern.

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

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen

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

Art. 3 Vollzug

Der Vollzug des Baureglements und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung.

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

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

Art. 4 Verantwortung

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

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

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

Kapitel 2 Planungswesen und -begriffe

2.1 Planungsmittel

Art. 5 Reglement und Pläne

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

- Bericht zur Zonennutzungs- und Nutzungsplanung
- Pläne
 - o Zonennutzungsplan
 - o Nutzungsplan
 - o Erschliessungs- und Versorgungspläne
 - o Verkehr
 - o Wasser
 - o Kanalisation
 - o Strom
 - o Quartierplan
 - o Baulinienplan
- Reglements
 - o Bau- und Zonenreglement
 - o Abwasserreglement
 - o Kehrrechtreglement
 - o Richtlinien über den Gebäude- und Ortsbildschutz
 - o Plan über die Fuss- und Wanderwege
 - o Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

Art. 6 Zonennutzungsplan

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet, das weitgehend überbaut oder für die nächsten 10 - 15 Jahren benötigt wird, vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, legt Landwirtschaftszonen, Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete sowie indikativ die Gefahrenzonen. Er bildet einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Baureglements und wird mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan liegt bei der Gemeinde und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Er ist für jedermann verbindlich.

Art. 7 Nutzungsplan

Der Nutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und beinhaltet mindestens die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie weitere Zonen spezieller Nutzung.

Art. 8 Erschliessungsplan Verkehr

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

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

Art. 9 Erschliessungsplan Versorgung

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

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

Art. 10 Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:

- die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege
- die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch den Staatsrat.

Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.

Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

Art. 12 Quartierplan

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

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

Bei der Beurteilung sind insbesondere Versorgungslösungen und Energiekonzepte zu beachten. Es sind Gemeinschaftsheizanlagen zu prüfen, deren Werte betreffend Wirkungsgrad und Schadstoffausstoss den Einzelfeuerungen überlegen sind.

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

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

Art. 13 Baulinienplan

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

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

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

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 14 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:

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

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

Art. 15 Baulanderschliessung

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

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

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

Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzberichtigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen (Art. 14 kRPG).

Art. 16 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- Basiserschliessung
Im definitiven Baugebiet ist sie Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für die Kanalisation erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.
- Detailerschliessung
Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann der Gemeinderat auf eigene Kosten einen Detailerschliessungsplan erstellen lassen. Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 17 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

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

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

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

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

Art. 18 Baulinien, Begriff

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

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

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

Art. 19 Bauverbotszone zwischen Baulinien

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

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

Art. 20 Vorspringende Gebäudeteile

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

Art. 21 Rechtskraft

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des Strassengesetz vom 02.10.1991 vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 22 Parkplätze

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

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

- pro Wohnung
- pro zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes
- pro 60 m² eines Büros
- pro 10 m² Bruttogeschossfläche oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen
- pro 25 - 40 m² Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung

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

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

Jeder Bauherr ist für seinen Parkplatz selber besorgt. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt Fr. 6'000.- und Fr. 10'500.-.

Vorbehalten bleiben die Art. 215 ff. des Strassengesetz vom 02.10.1991.

Art. 23 Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

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

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes vom 02.10.1991.

Art. 24 Garagenvorplätze

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

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 25 Privatstrassen und -wege

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

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

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

Die Ausführung und ein eventueller Anschluss von Privatstrassen an das kantonale Strassennetz müssen dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

Kapitel 3 Bauordnungswesen

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

Art. 26 Landschaftsschutzgebiete

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

Art. 27 Schutz des Ortsbildes

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

Neubauten sind so zu erstellen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

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

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

Art. 28 Gestaltung von Bauten und Anlagen

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

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

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

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

Art. 29 Schützenswerte Bauten

1. Geschützte Baudenkmäler

Auf Gebiet Fieschertal stehen folgende Bauten unter Denkmalschutz:

Vor jedem Eingriff am geschützten Baudenkmal oder seiner Umgebung inkl.

Umgebungsarbeiten, welche die Erscheinung oder den Charakter des Denkmals verändern, ist die Bewilligung des Amtes für Denkmalpflege einzuholen.

2. Geschützte Kulturdenkmäler

Diese Bauten (vgl. Plan „schützenswerte Kulturdenkmäler“, rot gefärbte Objekte) stehen aufgrund ihrer bedeutenden architektonischen oder künstlerischen Qualität oder wegen ihrer ausgeprägten Eigenschaften als Einzelobjekt unter kantonalem und/oder eidgenössischem Denkmalschutz. Sie sind in ihrer inneren und äusseren Substanz und samt ihrer unmittelbaren Umgebung ungeschmälert zu erhalten. Ein ausreichender Gebäudeunterhalt ist zu gewährleisten. Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Veränderung von Farben, Materialien und Elementen wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Holzwerk, Bedachung, usw.. Alle Arbeiten sind nach den Vorgaben der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.

3. Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Objekte von kommunaler Bedeutung)

Bei diesen Gebäuden (Gesamtform wichtig für das Ortsbild, vgl. Plan "schützenswerte Kulturdenkmäler", gelb gefärbte Objekte) handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Die Erhaltung ihrer Identität und eine schonende Nutzung ist zu gewährleisten. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu regeln (Subkommission für Heimatschutz).

Die erhaltenswerten Kulturdenkmäler sind wegen ihrer ansprechenden Qualität, ihrer Lage oder ihrer charakteristischen Eigenschaften erhaltenswert und sollen geschont werden.

Erhaltenswerte Bauten sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren wesentlichen Strukturen möglichst zu bewahren. Falls diese Bauten integrierenden Bestandteil eines ISOS-Gebiets oder einer ISOS-Baugruppe mit Erhaltungsziel A bilden, ist bei entsprechenden Umbaugesuchen die Stellungnahme der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie einzuholen. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht ist, dass sich die Gebäudesubstanz mit verhältnismässigem Aufwand nicht erhalten lässt und wenn gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. Im Falle eines Neubaus ist das Gebäude durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen, das sich in den historischen Baubestand eingliedert, indem es Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes und seines direkten Umfeldes möglichst übernimmt. Alfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der das Quartier bestimmenden Bebauung führen.

Art. 30 Aussichtsschutz

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

Art. 31 Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers bzw. des kantonalen Wasserwirtschaftsamtes überdeckt oder umgeleitet werden.

Das Einholen, die Korrektur und Verbauung der Bäche, Gräben und öffentlichen Suonen ist untersagt, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht. Die naturnahen Fliessgewässer sind in ihrem Lauf, mit ihrer Ufervegetation und Fauna zu erhalten. Eingriffe wie

die Kiesentnahme, Verbauungen, Ablagerungen oder das Einbauen von Aufstiegshindernissen für wandernde Fische dürfen die Lebensräume nicht beeinträchtigen. Sind Uferverbauungen notwendig, sollen wenn möglich nur solche mit Pflanzen vorgenommen werden.

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

Art. 32 Raumbedarf Fliessgewässer

Innerhalb des Perimeters Raumbedarf Fliessgewässer dürfen weder bewilligungspflichtige noch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen erstellt werden.

Ausnahmen vom Bauverbot können für standortgebundene Bauten und Anlagen gewährt werden, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Allfällige Bauvorhaben sind der Dienststelle für Strassen und Flussbau zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Im Bereich Raumbedarf Fliessgewässer ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder naturnahe Landschaftsgestaltung anzustreben.

Art. 33 Schutz des Waldrandes

Grundsätzlich dürfen näher als in einer Horizontaldistanz von 10 m zu einer Waldung keine Bauten erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

Art. 34 Orientierung und Dachgestaltung der Bauten

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

Fassaden sollen im Grundsatz auf besonnten Lagen offen, auf beschatteten Lagen geschlossen gestaltet sein. Räume, welche dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind vornehmlich an besonnten Lagen vorzusehen.

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

Art. 35 Baumaterialien

Im allgemeinen sind die ortsüblichen Baumaterialien anzuwenden. In der Dorfzone kann der Sockel der Gebäude aus Stein gebaut werden. Der Rest der Baute ist zu einem Drittel aus Holz zu erstellen oder mindestens sind die Fassaden zu einem Drittel mit Holz zu verkleiden. Im übrigen Baugebiet sind auch andere Baumaterialien zugelassen.

Bei Holzbauten oder mit Holz verkleideten Bauten in der Dorfzone müssen die Fenster und Türscheiben mit Quersprossen versehen werden.

Art. 36 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer

In der Dorfzone ist die Dachform das übliche Walliserdach mit einer Dachneigung von 20 bis 25 Grad resp. 35 - 45%; das Gefälle muss auf beiden Seiten gleich sein.

Flachdächer und andere Dachformen sind ausserhalb der Dorfzone gestattet.

Für die Bedachung sind Naturstein, Ziegel, Schindeln, Blech mit angepasster Farbgebung, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Lukarnen und Dachfenster sind erlaubt.

Das Vordach darf bei Minimalabständen auf der gesamten Fassadenlänge einen Meter nicht überschreiten; über Balkone kann es bis 1.50 m Breite betragen.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und dergleichen) unterliegen nicht den Vorschriften von Dachaufbauten.

Art. 37 Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden gemessen 0.80 m nicht überschreiten.

Art. 38 Antennen, Reklameeinrichtungen, Sonnenkollektoren

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

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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

Satellitenempfangsanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die Farbgebung ist so zu wählen, dass sich die Anlage in die Umgebung einordnet.

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

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

Die Bewilligung zur Installation von Sonnenkollektoren in der Bauzone an Gebäuden und Standorten ohne Denkmalschutz richtet sich nach dem vereinfachten Verfahren, gemäss Energiegesetz (15. Januar 2004), Baugesetz (8. Februar 1996) und Bauverordnung (2. Oktober 1996). In allen übrigen Fällen ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar.

Anlagen zur aktiven und passiven Gewinnung von Sonnenenergie sind so zu installieren, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht in unzumutbarem Masse stören. Der Standort ist vorgängig mit dem Gemeinderat abzuklären.

In der Dorfzone, insbesondere an geschützten Standorten und Einzelgebäuden, ist die Installation von Anlagen zur aktiven und passiven Gewinnung von Sonnenenergie in der Regel nicht gestattet; in begründeten Fällen kann der Gemeinderat, im Einverständnis mit der Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie, Ausnahmegewilligungen unter bestimmten Auflagen erteilen.

Art. 39 Umgebungsgestaltung

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

Bäume und Sträucher, welche höher als die zonenkonforme Fassadenhöhe wachsen können, sind bei Gefahr der Beschattung einer vorbestehenden Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie nicht gestattet. Sie können höchstens mit gegenseitigem Einverständnis oder gegen Revers gepflanzt werden.

Art. 40 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

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

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

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

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist. Vorbehalten bleiben Artikel 166 ff. des kantonalen Strassengesetzes.

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

3.2 Begriffserläuterungen

Art. 41 Grenzabstand

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

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.

- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade eindeutig ermitteln, sind die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes und 2 m auf der Seite des grossen Grenzabstandes, sofern sie sich nicht mehr als auf 1/2 der Fassadenlänge erstrecken.
- gegenüber Strassen gelten die durch das Strassengesetz oder Baulinien festgesetzten Abstände. Bei fehlenden Baulinien entlang der öffentlichen Wege und Strassen ist in der Dorf- und Dorferweiterungszone ein Abstand von 6.00 m und in allen übrigen Zonen 7.50 m ab Strassenachse einzuhalten. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 21.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Boden nicht überragen (z.B. Öltanks etc.), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Für die nachträgliche Aussenwärmedämmung bestehender Bauten treten Abstandsvorschriften ausser Kraft. Für Energiefassaden darf ein Maximum von 65 cm ab bestehender Fassade nicht überschritten werden.

Bei Bauten aus brennbaren Fassaden sind die grösseren Schutzabstände der Brandschutzrichtlinie (VKF) zu berücksichtigen.

Art. 42 Gebäudeabstand

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

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

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

Bei Bauten aus brennbaren Fassaden sind die grösseren Schutzabstände der Brandschutzrichtlinie (VKF) zu berücksichtigen.

Art. 43 Näherbaurecht

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

Art. 44 Grenzbaurecht

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

Art. 45 Baulinien

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

Art. 46 Gebäudelänge

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

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

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

Art. 47 Gewachsener Boden

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

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

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

Art. 48 Gebäudehöhe Geschosshöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Gebäudehöhe bis Oberkante Brüstung gemessen, (siehe Abb. 2, Anhang).

In Hanglagen wird die Gebäudehöhe auf der talseitigen Fassade gemessen.

Abgrabungen für Garageneinfahrten bis zu einem Drittel der Gebäudelänge werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet.

Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3.0 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetriebe kann die Geschosshöhe des EG um max. 1.50 m erhöht werden.

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

Art. 49 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt mit der oberen Dachlinie. Für Flachdächer oder für Dächer mit niedrigem Gefälle wird die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung gemessen. Die Fassadenhöhe ist auch für rückversetzte Elemente wie Lukarnen, Attika, usw. zu berechnen. Die gegenüber der Fassade zurückversetzten Dachaufbauten (Kamine, Ventilations- und Liftaufbauten, kleine Lukarnen usw.) die die Dachfläche um weniger als 3 m³ überragen, werden jedoch nicht angerechnet (siehe Abb. 2, Anhang).

Art. 50 Höhenlage der Gebäude

Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen. Kommt am Hang der Fussboden des Erdgeschosses längs der Gebäudeaussenseite höher als 2.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

Art. 51 Geschosszahl

Als Vollgeschoss gilt jedes zu Wohn- und Arbeitszwecken vorgesehene Geschoss. Das Dach- oder das Attikageschoss gilt als Vollgeschoss, wenn seine Bruttogeschossfläche mehr als zwei Drittel der bewohnbaren Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt (siehe Abb. 3, Anhang).

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

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

Art. 52 Tiefbauten

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

Art. 53 Nebengebäude

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

Art. 54 Ausnützungsziffer

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

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

Nicht berücksichtigt werden:

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

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

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

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

Nicht zur anrechenbaren Parzellenfläche gehören:

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

Wird ein überbautes Grundstück neu parzelliert, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die Ausnützungsziffer über das ganze Grundstück gemessen, noch nicht ausgelastet ist. Der Gemeinderat kann verfügen, dass die Ausnützungsziffer eines Grundstückes im Grundbuch vermerkt wird.

Art. 55 Ausnützungszuschlag und Nutzungsübertragung

Landflächen, die für öffentliche Nutzungen abgetreten werden, können für die Berechnung der Ausnützungsziffer bis zu 20 % der Grundstückfläche als anrechenbare Landflächen miteinbezogen werden.

Für Sondernutzungspläne wie Quartier- und Detailnutzungspläne, kann der Gemeinderat aufgrund der Vorteile einer Gesamtlösung, einen Ausnützungszuschlag von 0.1 gewähren.

Zeichnet sich ein Bauvorhaben durch besondere Energiesparmassnahmen aus, indem nachgewiesen wird, dass der Heizungsenergieverbrauch unter den von den zuständigen eidgenössischen und kantonalen Richtlinien liegt, kann der Gemeinderat einen Ausnützungszuschlag von bis 0.1 gewähren.

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone.

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

Aufgrund des Energiegesetzes betreffend die Förderung des Minergie-Standards, gewährt die Gemeinde für Bauten, die diesen Standard erfüllen, einen zusätzlichen Bonus von 15 Prozent, jedoch maximal 0.15 auf die im Bau- und Zonenreglement vorgesehene Ausnützungsziffer.

Art. 56 Trennung oder Veräusserung von Parzellen

Wird eine überbaute Parzelle teilweise veräussert oder geteilt, so muss die Ausnützung über das Gesamte eingehalten werden.

3.3 Sicherheitsvorschriften

Art. 57 Sicherheit und Festigkeit

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

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

Art. 58 Unterhalt

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

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

Art. 59 Baustellen, Bauarbeiten

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

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

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

Lärmerzeugende Bauarbeiten während der allgemein üblichen Ruhezeiten der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengungen sind bewilligungspflichtig.

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

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

Art. 60 Benützung öffentlichen Grundes

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

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

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

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

Art. 61 Feuerpolizei und Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Wegleitungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungsanstalten (VKF) und die Normen des SIA.

Der Gemeinderat erlässt die nötigen Massnahmen. Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuerkommission und des kantonalen Feuerinspektorates.

Art. 62 Brandmauern

Brandmauern müssen erstellt werden:

- zwischen zusammengebauten Häusern auf der Grundstücksgrenze;

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

Art. 63 Dachwasser und Schneefänger

Niederschlagswasser von den Dächern und Sickerwasser ist mittels Rinnen und Abläufen in das Bewässerungsnetz abzugeben, eine Abgabe in die Abwasserkanalisation ist verboten. Ist die Abgabe des Sickerwassers in die Bewässerungsgräben nicht möglich, ist eine Sickergrube zu erstellen. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

Auf geeigneten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten, die innert einer Frist von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieses Reglements den Bestimmungen anzupassen sind.

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

Art. 64 Schneeräumung

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

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 65 Allgemeine Anforderungen

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

Art. 66 Immissionen

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

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

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

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

Im übrigen sind das Bundesgesetz über den Umweltschutz, die Lärmschutzverordnung und die Luftreinhalteverordnung sinngemäss anzuwenden.

Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 15 ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung und Art. 21 ff kRPG gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben

Misthöfe und Jauchegruben müssen durch geeignete bauliche Massnahmen undurchlässig gemacht werden. Neue und bestehende Anlagen müssen mit einer undurchlässigen Mauer umgeben werden. Jauchegruben müssen zugedeckt werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet sein.

Über die Aufhebung solcher bestehender Anlagen in Wohnzonen entscheidet der Gemeinderat.

Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Diese setzt auch die einzuhaltenden Abstände fest.

Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

Art. 69 Isolation

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

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

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

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

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

Art. 70 Energiesparen

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

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovierungen vorgenommen werden, und bei historischen Bauten das äussere Erscheinungsbild nicht auf Kosten ihrer Identität verändert wird. Im Übrigen sind das kantonale Energiegesetz vom 15. Januar 2004 und die Energieverordnung vom 9. Juni 2004 sinngemäss anwendbar.

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

Art. 71 Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche

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

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

Art. 72 Abstellräume und -plätze

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

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

Art. 73 Kinderspielplätze

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ausreichende Kinderspielplätze an besonnener und windgeschützter Lage abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m² pro Wohnung ausmachen. Spielplätze dürfen nicht gleichzeitig anderen Zwecken dienen.

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst in einer Anlage zusammenzufassen.

Art. 74 Sanitäre Einrichtungen

Für Wohnungen, Restaurants, Gewerbe- und Industriebauten sind gemäss den einschlägigen eidgenössischen und kantonalen gesetzlichen Bestimmungen genügend sanitärische Anlagen zu erstellen.

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

Art. 75 Lüftungsanlagen

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

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

Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz

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

Kapitel 4 Zonenvorschriften

4.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 77 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE	braun/orange schraffiert
Wohn- und Geschäftszone	WG3	dunkelrot/orange schraffiert
Wohnzone	W3	dunkelrot
Wohnzone	W2	orange
Wohn- und Ferienhauszone	WFH	blau/orange
Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplan	WFH / QP	rot/blau
Gewerbe- und Industriezone	GI	violett
Zone für landwirtschaftliche Bauten	LB	beige
Sport- und Erholungszone	SPE	hellviolett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBOA	grau
Landwirtschaftszone	LW1	hellgrün
Landwirtschaftszone	LW2	olivgrün
Weiden/Alpen		hellgrün/weiss
Weidwald		Hellgrün/dunkelgrün
Quellschutzzonen		Raster
Landschaftsschutzzone	LS	gelbgrün/Signet
Naturschutzzone	NS	dunkelgrün/Signet
Skipisten und Langlaufloipen	S+L	strichliniert
Zone für touristische Nutzung		Raster/Signet
Verkehrsanlagen	V	gelb
Wald- und Forstgebiete	WD	dunkelgrün
Gefahrenzone	G1	Raster dunkel
Gefahrenzone	G2	Raster hell
Ufergehölz, Hecken und Einzelbäume	UG	Signet
Gewässer		blau
Zone ohne Nutzungszuordnung	ZoN	weiss
Detailnutzungsplan Kieswerk		Signet

4.2 Zonenordnung

Art. 78 Dorfzone D

Nutzungsart	die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erstellung von Wohn- und Geschäftsbauten vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes und zur Förderung einer zweckmässigen Sanierung
Bauweise	offen
Geschosszahl	den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	den bestehenden oder umliegenden Gebäuden

Gebäudelänge	entsprechend, jedoch max. 13.00 m den umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 14.00 m
Grenzabstand	1/3 der Fassadenhöhe, aber mind. 3.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	II

Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Material, Fassade und Farbe den umliegenden Bauten anzupassen.

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

Art. 79 Dorferweiterungszone DE

Nutzungsart	die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die erhaltenswerte Dorfstruktur. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie nichtstörendes Gewerbe, das die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einzuhalten vermag, vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenarten des Dorfbildes
Bauweise	offen oder Zwillingshäuser
Geschosszahl	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	max. 13.00 m
Gebäudelänge	max. 14.00 m
Grenzabstand	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 2/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 4.50 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	II

Art. 80 Wohn- und Geschäftszone WG3

Nutzungsart	für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für nichtstörendes Gewerbe, das die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einzuhalten vermag bestimmt
Bauweise	offen, sowie doppel- oder dreiteilige Häusergruppen in Länge und Dachform gestaffelt
Geschosszahl	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	max. 13.50 m
Gebäudelänge	offene Bauweise: max. 13.00 m gestaffelte Bauweise: max. 18.00 m
Grenzabstand	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 60% der Fassadenhöhe, mind. jedoch 4.5 m
Ausnutzungsziffer	AZ: 0.9
Lärmempfindlichkeitsstufe	II

Art. 81 Wohnzone W3

Nutzungsart	die Zone ist für den Bau von Wohn- und Ferienhäusern bestimmt. Nicht störende Betriebe, die Lärmimmissionsgrenzwerte
-------------	---

	gemäss USG/LSV einhalten, sind gestattet
Bauweise	offen oder geschlossen
Geschosszahl	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	max. 13.00 m
Gebäuelänge	max. 13.00 m
Grenzabstand	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 2/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 4.50m
Ausnutzungsziffer	AZ: 1.0
Lärmempfindlichkeitsstufe	II

Art. 82 Wohnzone W2

Nutzungsart	Zone für Wohnbauten und eventuell für immissionsfreie Betriebe (z.B. Atelier)
Bauweise	offen
Geschosszahl	2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	max. 10.50 m
Gebäuelänge	max. 12.00 m
Grenzabstand	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 70% der Fassadenhöhe
Ausnutzungsziffer	AZ: 0.5
Lärmempfindlichkeitsstufe	II

Art. 83 Wohn- und Ferienhauszone WFH

Nutzungsart	Förderung einer zweckmässigen Überbauung mit Einzel- oder Reihenfamilienhäuser oder kleinen Mehrfamilienhäuser
Bauweise	offen. Bei Vorlage eines Quartierplanes ist die geschlossene Bauweise zulässig
Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss
Gebäudehöhe	max. 10.50 m
Gebäuelänge	offene Bauweise: max. 9.00 m geschlossene Bauweise: max. 15.00 m
Grenzabstand	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 2/3 der Fassadenhöhe, mind. jedoch 4.50 m
Ausnutzungsziffer	AZ: 0.5
Lärmempfindlichkeitsstufe	II

Art. 84 Wohn- und Ferienhauszone mit Quartierplan WFH/QP

Nutzungsart	diese Zone ist vorwiegend für Ferien-Wohnzwecke, Gaststätten und eventuell für immissionsfreie Betriebe (wie Ateliers) etc., die die Lärmimmissionsgrenzwerte gemäss USG/LSV einhalten, bestimmt
Bauweise	offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäuelänge und Dachform gestaffelt
Baumaterial	in der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden
Geschosszahl	3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	max. 11.50 m

Gebäudelänge	offene Bauweise: max. 13.00 m gestaffelte Bauweise: max. 15.00 m
Grenzabstand	kleiner Grenzabstand 1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen; grosser Grenzabstand 60% der Fassadenhöhe
Ausnützungsziffer	AZ: 0.6
Lärmempfindlichkeitsstufe	II

Art. 85 Gewerbe- und Industriezone GI

Zweck der Zone	Freihaltung der Wohnzonen von grösseren störenden Industrie- und Gewerbebetrieben. Die dazugehörenden Wohnungen (im Prinzip eine Wohnung pro Betrieb) dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch untersagt.
Bauweise	je nach Betrieb offen oder geschlossen
Grenzabstand	Der allseitige Grenzabstand muss mindestens 3 m betragen. Gegenüber anschliessenden Wohnungen und Wohnzonen ist allseits der grosse Grenzabstand der Wohnzone W3 einzuhalten. In Ausnahmefällen und wenn es im öffentlichen Interesse liegt, kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten. Die kantonalen Vorschriften sind jedoch in jedem Fall zu beachten.
Lärmempfindlichkeitsstufe	IV

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden. Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder Anlage. Der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erlassen.

Art. 86 Zone für landwirtschaftliche Bauten LB

Nutzungsart	Diese Zone ist für landwirtschaftliche Bauten und Stallbauten bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.
Bauweise	offen
Grenzabstand	1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	III

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der Bewilligungsbehörde, unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen und betrieblichen Anforderungen, von Fall zu Fall festgelegt werden.

Art. 87 Sport und Erholungszone SPE

Nutzungsart	die Sport- und Erholungszone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätze sowie den dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert
Bauweise	offen oder geschlossen
Grenzabstand	1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	III

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.

Art. 88 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBÖA

Nutzungsart	Zone für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen (Sport/Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.
Bauweise	offen oder gestaffelt
Grenzabstand	1/3 der Fassadenhöhe, mind. aber 3.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	III

Stellung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten können von der zuständigen Bewilligungsbehörde unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses und der baulichen Erfordernisse von Fall zu Fall festgelegt werden.

Art. 89 Landwirtschaftszone LW1 / LW2

Landwirtschaftszonen werden im Nutzungsplan, je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatischen Verhältnissen, in Flächen 1. und 2. Priorität dargestellt.

In diesen Zonen werden Bauten und Anlagen sowie Meliorationen und Bodenverbesserungen nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Mitarbeiter sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

Bauten in der Landwirtschaftszone haben sich gut in die Landschaft einzufügen. Die Baubehörde trifft im Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der Betriebswirtschaftlichkeit, die notwendigen Anordnungen bezüglich Stellung, Grösse, Lage und Ausgestaltung der Bauten. Zusätzlich müssen die im Koordinationsblatt E.7/2 „Landwirtschaftliche Bauten“ des kantonalen Richtplanes festgelegten Grundsätze und Vorgehen beachtet werden.

Die Zuständigkeit für die Erteilung der Baubewilligung liegt bei den kantonalen Instanzen.

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

Die Zweckänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude richtet sich nach den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen von Bund und Kanton (Raumplanungs- und Baugesetz). Grundlage ist das Hinweisinventar der Bauten ausserhalb der Bauzone.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 90 Geschützte Landwirtschaftszone

Die geschützten Landwirtschaftszonen sind Landwirtschaftszonen mit besonders wertvoller Flora oder Fauna. Die angepasste landwirtschaftliche Nutzung ist zu fördern, wobei folgende Auflagen einzuhalten sind:

- Verzicht auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln;
- der Schnitt der Mähwiesen sollte möglichst nicht zu einem frühen Zeitpunkt, erst nach der Blüte bestimmter Pflanzenarten, erfolgen.

In der geschützten Landwirtschaftszone Stägmatta-Spiess-Blätz ist der Betrieb des bestehenden Skiliftes Blätz gewährleistet.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 91 Quellschutzzonen

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

Die Schutzzone wird unterteilt in:

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

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

Art. 92 Landschaftsschutzzone LS / Unesco-Welterbe

Die Landschaftsschutzzone und das Unesco-Welterbe (Schweizer Alpen Jungfrau-Aletsch) umfassen jene Flächen, welche zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen und Gewässerufern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt werden.

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

Art. 93 Naturschutzzone NS

Die Naturschutzzone umfasst jene Flächen welche zum Schutze der Natur, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Gewässerufern und zur Erhaltung von Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt werden.

Im Schutzgebiet „oberhalb Stafel“ darf keine maschinell präparierte Piste angelegt werden, die technische Beschneidung dieses Gebietes ist untersagt. Im Sommer müssen die Braunseggensümpfe zum Schutz vor Trittschäden ausgezäunt werden.

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

Art. 94 Zone für Skipisten und Langlaufloipen S+L

In der Zone für Skipisten/Langlaufloipe wird während der Zeit, in der Schnee liegt, die Skipiste bzw. Langlaufloipe angelegt. Bauten und Anlagen, die dem Skisport dienen, sind in dieser Zone zulässig. Betreffend technische Beschneidung der Skipisten sind die Grundsätze des Koordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen und die entsprechenden Bewilligungsverfahren durchzuführen.

Im Bereich der Skipiste und der Loipe sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Skipiste bzw. Langlaufloipe behindern, untersagt. Einwachsende Sträucher und Bäume im Bereich der Skipiste/Loipe können vom Pistenunterhaltungsdienst entfernt werden. Der Eigentümer ist vorgängig zu orientieren.

Die Langlaufloipe in der Bauzone ist nach Bedarf den privaten Erfordernissen der Bauherrschaft anzupassen.

Die durch das Anlegen der Loipe verursachten landwirtschaftlichen Mindererträge sind von der Trägerschaft der Loipe abzugelten. Bauten und Anlagen für den Skisport, welche die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen können, sind möglichst zu vermeiden.

Art. 95 Verkehrsanlagen

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

Art. 96 Wald- und Forstgebiete WD

Das Forstgebiet umfasst das gesamte Waldareal, das durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung umschrieben und gestützt ist, sowie das zur Aufforstung bestimmte Gebiet. Im Bereich der Bauzone ist der homologierte Waldkataster gültig. Näher als in einer Horizontalabstand von 10 m zur Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmegewilligungen sind die kantonalen Instanzen zuständig. Weitere forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

Art. 97 Gefahrenzone G1/G2

1. Gefahrenart und -stufe

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

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

2. Allgemeine Vorschriften

1. Bei Baubewilligungsgesuchen in Gefahrenzonen weist die Gemeindeverwaltung den Gesuchsteller auf die Gefahrenstufe sowie die zu treffenden Vorkehrungen hin.

2. Die vom Staatsrat homologierten Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) sind für Gemeinde und Privatpersonen verbindlich. Gefahrenkarten, die von einem kantonalen Experten für gültig erklärt wurden, müssen auch vor der Homologation durch den Staatsrat berücksichtigt werden.

3. Gemäss kantonaler Bauverordnung ist zu jedem Baugesuch innerhalb eines Gefahrenperimeters die Vormeinung des kantonalen Experten einzuholen. Bei Bauprojekten an Gewässern muss sowohl die hydrologische Gefahr als auch der Grenzabstand zum Gewässer, nach Art. 21 Wasserbauverordnung berücksichtigt werden (vgl. Leitfaden der Dienststelle für Strassen- und Flussbau).

4. Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb eines Gefahrenperimeters ist eine Expertise über die notwendigen Schutzmassnahmen erforderlich. Die Bewilligungsbehörde erteilt die Baubewilligung auf der Grundlage dieser Expertise (Art. 59, Bauverordnung), die auch vom kantonalen Experten überprüft werden muss. Die Umsetzung der Schutzmassnahmen wird von der Gemeinde kontrolliert.

5. Sämtliche Kosten für Fachgutachten, Schutzmassnahmen und Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

6. Bei sich verändernden instabilen Gefahrengebieten können die Schutzmassnahmen, in Absprache mit dem Kantonsgeologen, durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Von der Gemeinde sind zudem sämtliche erforderlichen Massnahmen zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit zu ergreifen (Entwässerung, Wasserrfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).

7. Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr nimmt die Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Bestimmungen vor. Ebenso sind die homologierten Gefahrenkarten abzuändern, sobald neue Erkenntnisse vorliegen. Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen, wie die Evakuierung der Zone anordnen oder entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.

8. Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde keine Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen; sie übernimmt auch keine Räumungskosten innerhalb dieser Grundstücke.

3. Schneegefahr

Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzone)

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

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

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

Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenezone)

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

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

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

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

Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefahrenezone)

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

Gefährdete Zufahrt

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

Eisabstürze

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

4. Geologische und hydrologische Gefahren

Perimeter mit erheblicher Gefahr

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

Perimeter mit mittlerer Gefahr

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

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

bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

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

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

Perimeter mit geringer Gefahr

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

Bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

Bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen:

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

5. Erdbebengefahr

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens. In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit ist die Gemeinde gehalten, eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die unter die Störfallverordnung (StFV) fallen, nach SIA- Norm 261 verlangt. Gemäss Art. 24, 36 und 42 der kantonalen Bauverordnung müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260ff betreffend Erdbebensicherheit erfüllen. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen sowie für Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten beizulegen.

Art. 98 Ufer-, Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen

a. Ufergehölze

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

b. Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen

Als Hecken und Feldgehölze gelten mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie bilden wertvolle Habitate seltener Pflanzen und Tiere und erfüllen eine wichtige Funktion in der Vernetzung von Lebensräumen. Die Gemeinde regelt den Schutz der wertvollen Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume und Alleen gemäss der gültigen Gesetzgebung. Die Beseitigung der innerhalb der Bauzone gelegenen geschützten Objekte erfordert eine Bewilligung der Gemeinde. Diese konsultiert die zuständige Fachstelle, um ihren Entscheid zu begründen. Eine Bewilligung kann erteilt werden, wenn Ersatzpflanzungen von Bäumen der gleichen Art gesichert sind und den Eigentümern andernfalls unzumutbare Nachteile erwachsen würden. Die Beseitigung solcher Objekte ausserhalb der Bauzone erfordert eine Bewilligung der fachlich zuständigen Dienststelle.

Art. 99 Zone ohne Nutzungszuordnung

Das Gebiet ohne Nutzungszuordnung umfasst jene Flächen, die nicht einer Bauzone, einer Schutzzone oder einer Landwirtschaftszone zugeteilt sind. Zulässig sind nur land- und forstwirtschaftliche sowie standortgebundene Bauten. Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden. Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Art. 100 Detailnutzungsplan Kieswerk

Die definitive interne Nutzungsverteilung im Kieswerk, innerhalb des Perimeters Detailnutzungsplan, sowie die detaillierten Bedingungen sind in einem Detailnutzungsplan festzulegen. Das Verfahren richtet sich nach Artikel 33 ff kRPG.

4.3 Besondere Vorschriften für Landumlegungen und Grenzregulierungen

Art. 101 Landumlegung

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

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

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

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

Art. 102 Grenzregulierung

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

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

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

Art. 103 Baubewilligungsverfahren

Das Verfahren für Baubewilligungen richtet sich nach dem kantonalen Baugesetz (BauG) vom 08.02.1996 und der Bauverordnung (BauV) vom 02.10.1996.

Kapitel 5 Schluss- und Strafbestimmungen

Art. 104 Ausnahmewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmewilligung ist insbesondere zulässig:

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

Die Ausnahmewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

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

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

Art. 105 Altrechtliche Bauten

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

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

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

Abbruchreife altrechtliche Bauten sind zu entfernen.

Art. 106 Gebühren

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

Art. 107 Bussen

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglements sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.- bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die durch die kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden können.

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

Art. 108 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes

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

Art. 109 Übergangsrecht

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

Art. 110 Inkrafttreten

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

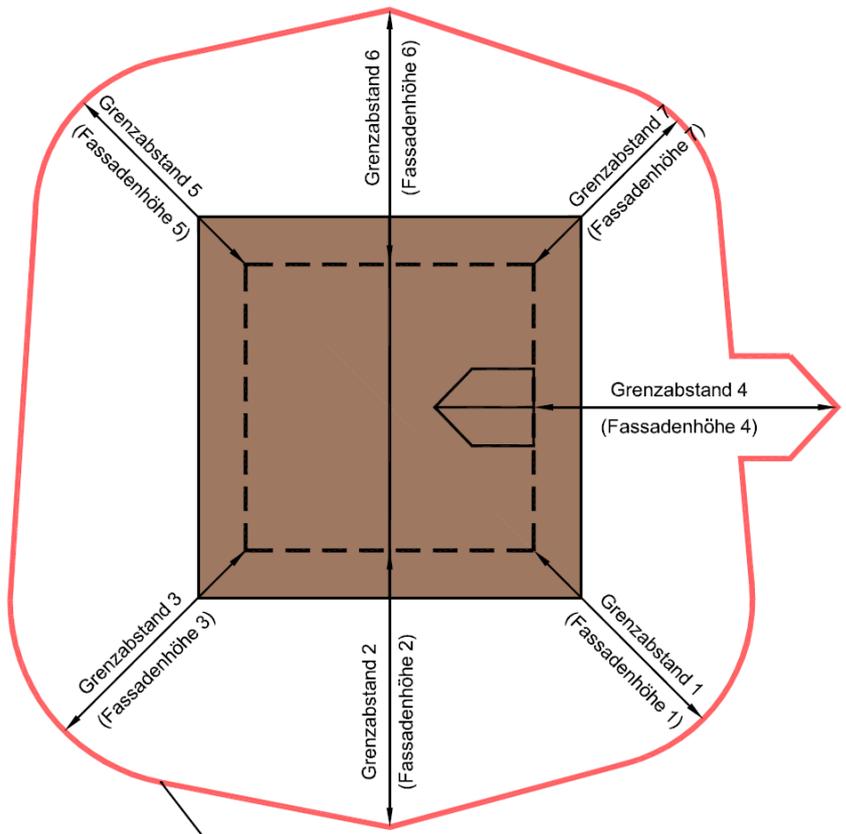
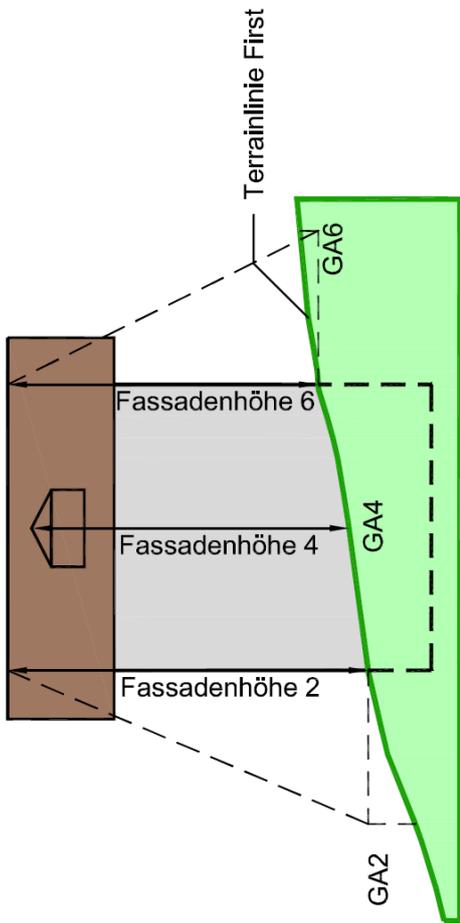
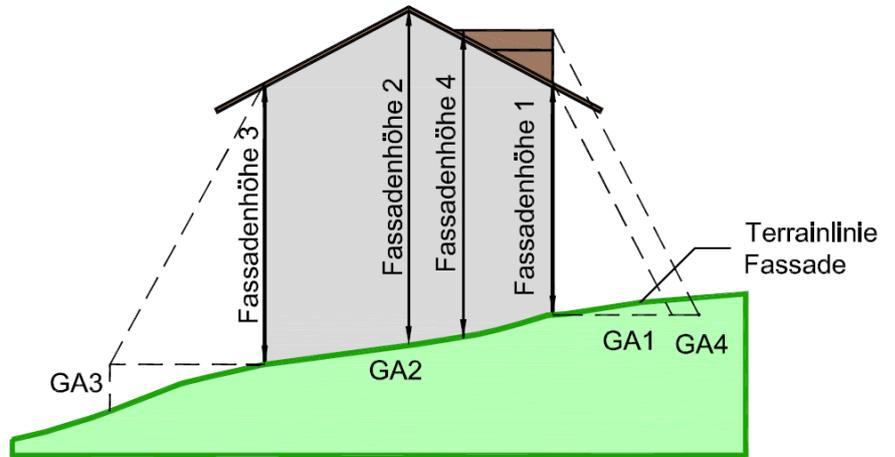
Genehmigt durch die Urversammlung am 22. April 1998 / Änderungen am 20.02.2013

Der Präsident:

Der Schreiber:

Armin Bortis

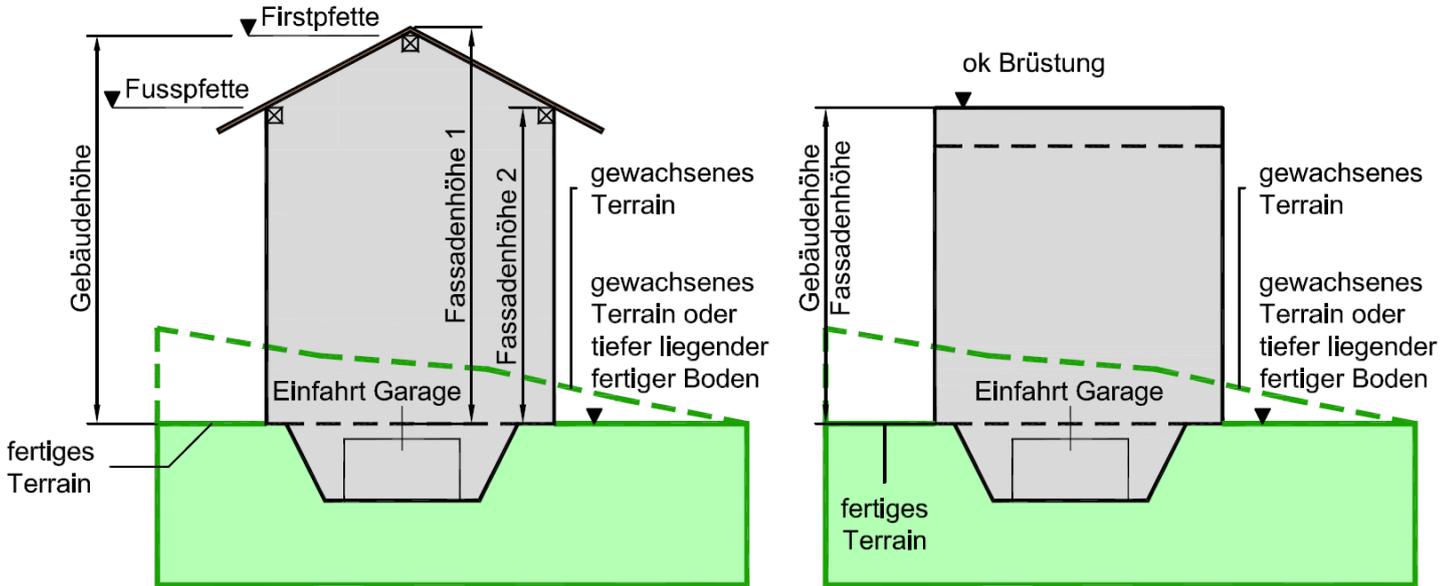
Willy Imhasly



Grenzabstand im Verhältnis der Fassadenhöhe

Gebäudehöhe

Abb.:2
Art.48 GBR
Art.49 GBR



Geschosszahl

Abb.:3
Art.51 GBR

