Bau- und Zonenreglement (GBR)
Staldenried

Die Gemeinde Staldenried erlässt,

- gestützt auf das Baugesetz (BauG) vom 8. Februar 1996 und die dazugehörende Bauverordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996
- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987 (kRPG)
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965
- gestützt auf das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

angenommen durch die Urversammlung am 17. November 2005

Der Präsident: Der Schreiber:

genehmigt durch den Staatsrat am 16. August 2006

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

30. Oktober 2006
Michlig + Partner GmbH, Raumplaner und Umweltfachleute, 3904 Naters

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Staldenried

I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Artikel 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.

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

Seine Bestimmungen sind anwendbar für alle bewilligungspflichtigen Bauten, Anlagen und Vorkehren, die nicht der Bewilligungszuständigkeit des Bundes und der Spezialgesetzgebung des Kantons unterliegen.

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

Artikel 2

Zuständigkeit, Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Bau- und Zonenreglements sind Sache des Gemeinderates.

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone, der Maiensässzonen sowie der Weiler- und Erhaltungszonen ist der Gemeinderat zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone die kantonale Baukommission.

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

Artikel 3

Verantwortung

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

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

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Artikel 4
Recht auf Baubewilligung

Bauten und Anlagen sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden, in ästhetischer Hinsicht befriedigen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bedarf eine Baute oder bauliche Anlage überdies anderer raumplanungs- und umweltrelevanter Bewilligungen, so ist die Stellungnahme aller betroffenen Stellen einzuholen und der Entscheid unter Abwägung aller Interessen zu fällen.

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materialrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtanwendung koordiniert zu erfolgen.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach der kantonalen Baugesetzgebung.

Artikel 5
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der bau- und planungsrechtlich relevanten Gesetzgebung fallen, erfordern eine Baubewilligung. Dieses Erfordernis gilt für folgende Bauvorhaben:

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung, die Vergrösserung sowie die Zweckänderung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen ,wie von:
   a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
   b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen und freistehenden Kaminen, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
   c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
   d) Mauern und Einfriedungen;
   e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen
   f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;

g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;

h) Sportanlagen und Anlagen zur Erzeugung künstlichen Schnees, Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;

i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;

k) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m2,

l) Reklameeinrichtungen;

Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;

b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;

c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;

d) alle übrigen bedeutenden Arbeiten, welche dazu angetan sind, die Oberflächengestaltung, die Bodennutzung oder das Landschaftsbild (durch Beseitigung von Baumgruppen, Gehölz, Gebüschen, durch Erstellen von Entwässerungsanlagen und von Quellfassungen, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

Vorbehalten bleiben die strengeren Vorschriften für die in Inventaren näher bezeichneten besonders schutzwürdigen Objekte.

Artikel 6
Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Es bedürfen keiner Bewilligung seitens der Gemeinde:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Artikel 7, Abs. 2 lit. b;
3. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:

a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie Gartencheminées, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;

b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche;

c) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;

d) Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m^3 Inhalt.

Artikel 7
Änderungen von Bauten und Anlagen

Einer Baubewilligung bedarf jede wesentliche Änderung der in Artikel 5 genannten Bauten und Anlagen.

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten;

b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;

c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

Artikel 8
Form des Baugesuches

Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt, datiert und vom Bauherrn und vom Projektverfasser unterzeichnet sein.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

a) der Situationsplan;

b) die Projektpläne;

c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1:25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;

d) ein gültiger Grundbuch- oder Katasterauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist;

e) bei Umbaugesuchen Photos von allen Fassaden sowie des Umbauobjektes in der Gebäudegruppe.

Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den Regeln der Baueingabe abweichen.

Artikel 9
Inhalt des Baugesuches

Im Baugesuch sind zu bezeichnen oder diesem beizulegen:

a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;

b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;

c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;

d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;

e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;

f) bei Campingplätzen, deren Flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitären Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;

g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;

h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;

i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;

k) die Berechnung der Ausnützungsziffer und der Wärmedämmung in nachprüfbarer Form;

l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA- Volumen, Kosten u.a.m.);

m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;

n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein besonders schützenswürdiges Objekt nach einem Inventar (Artikel 18 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

Artikel 10
Form des Situationsplanes

Der Situationsplan ist im vermessenen Gemeindegebiet auf einer vom amtlichen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen.

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 11 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Gemeindegebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

Artikel 11
Inhalt des Situationsplanes

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;

b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;

c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;

d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;

e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;

f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;

g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;

h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;

i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;

k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;

l) die Baulanderschliessung gemäss Artikel 19 RPG;

m) den Standort der nächsten Hydranten;

n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;

o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

Artikel 12
Inhalt der Projektpläne

Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Projektverfasser und vom Bauherrn zu unterzeichnen. Für grosse Bauvorhaben kann die zuständige Baubewilligungsbehörde Baupläne im Massstab 1:200 oder 1:500 gestatten. Sie enthalten alle zum Verständnis des Bauvorhabens und für die Kontrolle der Einhaltung der Bauvorschriften nötigen Unterlagen namentlich:

a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichen Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;

b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;

c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;

d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten.

Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neuen projektierten Bauten in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

Artikel 13
Besondere Unterlagen

Dem Baugesuch sind beizulegen:

a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Wiederinstandstellung der Ausbeutungsstelle;

b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;

c) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Angaben, wie insbesondere zusätzliche Planunterlagen über den Bauvorgang und die Sicherheitsvorkehren, Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie jede andere zusätzliche für die Behandlung des Baugesuches notwendige Angabe verlangen.

Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.

Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

Artikel 14

Formelle Prüfung durch die Gemeinde

Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls erfolgter Profilierung prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert 10 Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baueingaben an den Gesuchsteller zur Verbesserung zurück.

Die zuständige Behörde kann zur Verbesserung und Vervollständigung eine Frist ansetzen mit der ausdrücklichen Androhung, dass bei Nichtbeachtung auf das Gesuch nicht eingetreten wird. Der Nichteintretensentscheid ist wie ein Bauentscheid zu eröffnen.

Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden kann, so macht ihn die Gemeindebehörde spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.

Das Bewilligungsverfahren wird weitergeführt, wenn der Gesuchsteller der Gemeindebehörde innert 30 Tagen mitteilt, er beharre auf seiner Baueingabe. Andernfalls gilt das Gesuch als zurückgezogen.

Artikel 15

Öffentliche Planauflage, Baugespann

Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt oder laut Ortsgebrauch durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Das Baugesuch, die zugehörigen Pläne und die weiteren Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung von jeder am Bauvorhaben interessierten Person während der Einsprachefrist eingesehen werden.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche keine Interessen Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Planauflage abgesehen werden. Der Gesuchsteller ist über den Verzicht auf die öffentliche Planauflage schriftlich zu benachrichtigen.

Für Neubauten und grössere Umbauten kann der Gemeinderat mit der Einreichung des Baugesuches verlangen, dass ein Baugespann aufzustellen ist, 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.

Artikel 16
Einsprache gegen das Baugesuch

Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlichrechtlichen Vorschriften.

Zur Einsprache sind befugt:

a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;

b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.

Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung (Publikation) zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich und im Doppel bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.

Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.

Artikel 17
Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung

Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchsstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.

Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.

Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden oder wurde Rechtsverwahrung angemeldet, kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.

Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

Artikel 18
Entscheid über das Baugesuch

Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann über dies dazu Sachverständige beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.

Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, trifft die Gemeinde den Bauentscheid. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht. Er kann die Baubewilligung an Bedingungen und Auflagen knüpfen.

Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planauflage mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in fünffacher Ausfertigung an das kantonale Bausekretariat weiter.

Spezialbewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenwesens, der Gaststätten, der Beherbergung und des Handels mit alkoholischen Getränken, des Arbeitsrechts, der Bodenverbesserungen und der Gewährung von Subventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.

Der Entscheid der Gemeinde wird den Gesuchstellern und den Einsprechern mit der notwendigen Rechtsbelehrung sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

Artikel 19

Baubeschwerde

Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden.

Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.

Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von 10 Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Der Inhaber einer Bau- oder einer Abbruchbewilligung eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn:

a) die Beschwerdefrist abgelaufen ist,

b) einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.

Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden.

Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

Artikel 20

Geltung der Baubewilligung

1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Interessierte können von einer Baubewilligung oder einer Sonderbewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war, nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzung selbst erfüllen und im Besitze der Sonderbewilligungen sind.

Vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig sind namentlich Bau- und Ausnahmebewilligungen für:

a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensässe, Erhaltungs- und Weilerzone;

b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 RPG und Artikel 31 des Baugesetzes.

Ob diese besonderen Voraussetzungen für Interessierte erfüllt sind, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.

2. Zeitliche Geltung

Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Der Fristenlauf beginnt nicht oder wird gehemmt, wenn die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen nicht ausgenützt werden kann und der Bauherr die zumutbaren Schritte zur Beseitigung der Ausführungshindernisse unternimmt.

Nichtbegonnene Bauvorhaben, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung in Form einer einzigen Bewilligung genehmigt wurden, müssen nach Ablauf von 5 Jahren seit Eintritt der Rechtskraft erneut öffentlich aufgelegt werden.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer einer Bewilligung aus berechtigten Gründen um höchstens 2 Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid verändert haben.

Artikel 21
Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

1. keine Einsprachen vorliegen, unmittelbar nach Zustellung der Baubewilligung, sofern die allenfalls beizubringenden Sonderbewilligungen rechtskräftig vorliegen;
2. Einsprachen vorliegen:
   a) innert der Frist von 10 Tagen nach Eröffnung der Baubewilligung, sofern die aufschiebende Wirkung nicht von Amtes wegen angeordnet oder kein Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gestellt wurde;
   b) im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung, nach rechtskräftiger Erledigung der von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordneten aufschiebenden Wirkung.

Der Inhaber einer Baubewilligung ist verpflichtet, der Gemeinde beziehungsweise der KBK den Baubeginn und die Beendigung der Bauarbeiten zu melden.

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

Artikel 22
Projektänderungen

Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert (vgl. Artikel 7), so ist das Bauprojekt in seinen Hauptmerkmalen nicht mehr gleich und die Änderung muss Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.

Die Änderung eines bewilligten Bauvorhabens vor oder während der Bauausführung kann nach Anhörung der Beteiligten ohne neues Baugesuchsverfahren gestattet werden. Erforderlich ist in diesem Fall eine Zusatzbewilligung. Die Erteilung der Zusatzbewilligung setzt voraus, dass das bewilligte Bauvorhaben in den Hauptmerkmalen unverändert bleibt und dass keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen berührt werden.

Artikel 23
Baukontrolle

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Dazu kontrolliert sie insbesondere:

1. vor Aufnahme der Bauarbeiten:

a) die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Bewilligung, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen;

b) das Vorliegen der für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Spezialbewilligungen.

2. bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub:

a) das Schnurgerüst,

b) der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie und des Fixpunktes

c) die Strom, Trink- und Abwasserleitungen vor deren Eindecken,

3. während den Bauarbeiten:

a) die Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke

b) die Sauberhaltung oder unverzügliche Reinigung der Fahrbahn bei Verschmutzung durch den Bauverkehr.

4. nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügten Bedingungen und Auflagen:

Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten. Sie kann ein Benützungsverbot für widerrechtlich erstellte Bauten und Anlagen erlassen, wenn es die Verhältnisse erfordern.

Die Baupolizeibehörde setzt dem jeweiligen Grundeigentümer oder Baurechtsinhaber eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter Androhung der Ersatzvornahme.

Nötigenfalls veranlasst die Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen. Sie berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

III PLANUNGSMITTEL

Artikel 24

Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente:

Baureglement mit Zonenordnung

Verkehrsreglement

Trinkwasserreglement

Abwasserreglement

Reglement über die Abfallentsorgung

Reglement Abgabe elektrische Energie

alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen.

b) Pläne:

Zonennutzungsplan / Nutzungsplan

Verkehrs- und Versorgungsrichtplan

Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes

Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:

Sondernutzungspläne (kant. RPG Artikel 12)

Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

Artikel 25

Nutzungsplan

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglements und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Er ist für jedermann verbindlich. Er besteht mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'000 und dem Nutzungsplan 1:10'000.

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) Bauzonen

Der Zonenplan teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

b) Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

c) Schutzzonen

Schutzzonen umfassen:

Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,

besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,

für die Landschaft, Siedlung charakteristische Baumbestände oder Gehölze,

Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen.

d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Artikel 11 kant. RPG weitere Zonen namentlich Maiensässzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

Der Nutzungsplan kann auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (Bauentwicklungsgebiete).

Artikel 26

Verkehrs- und Versorgungsrichtplan

a) Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und die Fuss- und Wanderwege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.

b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepass-

ten generellen Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Um Rechtskraft zu erlangen, müssen der Verkehrs- und Versorgungsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).

Artikel 27

Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;

die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde.

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

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

Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

Artikel 28

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 zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren spätestens aber innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.

Die Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

Artikel 29

Sondernutzungspläne

Der Gemeinderat ist befugt, in klar begrenzten Teilen des Baugebietes die Erarbeitung von Sondernutzungsplänen zu beschliessen.

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

a) Detailnutzungsplan

Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im Einzelnen.

b) Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassees der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem Zonennutzungsplan ausschliessen.

Zu diesen Plänen kann ein Reglement verlangt werden, welches die Merkmale dieses Quartiers sowie die Vorschriften betreffend Gestaltung, Verkehr, Umwelt und eventuell auch die Ausführungstermine enthält.

c) Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan weist einen höheren Detaillierungsgrad auf als der Quartierplan und legt in besonderem Ausmass die Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Plätzen, Freiflächen und Fussgängerbereichen fest.

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Artikel 43) verbinden.

Unter Einhaltung der vorliegenden Bau- und Zonenordnung wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz durchzuführen.

In den Gebieten, in denen Sondernutzungspläne zu erarbeiten sind, können betriebs- und nutzungsbedingte An- und Umbauten sowie geringfügige Volumenerhöhungen vorgenommen werden, so weit diese die zu erarbeitenden Sondernutzungspläne nicht massgeblich erschweren.

IV BEGRIFFSERLAEUTERUNGEN

Artikel 30

Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstückgrenze und der Fassade.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden sowie bei eingeschossigen Anbauten einzuhalten.

Der grosse Grenzabstand wird in der Regel senkrecht zur Fassade gemessen, welche der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn bedeutende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

Kommt die Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden, sofern die festgelegte Ausnutzungsziffer eingehalten und die verlangten Kinderspielplätze und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Erker und Hauseingänge dürfen nicht mehr als ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 64 und 65.

Artikel 31

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden. Er ist mindestens gleich der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein altrechtliches Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss mindestens der Grenzabstand eingehalten werden.

Artikel 32

Näher- und Grenzbaurecht

Durch Errichten einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf die beiden Grundstücke verteilt werden. Es kann ebenfalls bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge auf die gemeinsame Grenze gebaut werden.

Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, dürfen unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden.

Artikel 33

Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die Gebäudelängen sind in der Zonenordnung (Artikel 70ff) festgelegt.

Ist eine Gebäudeseite des Hauptbaues länger als in der Zonenordnung vorgeschrieben, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der entsprechenden Mehrlänge (Mehrlängenzuschlag) 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 Gebäudelänge des Hauptbaues, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Artikel 34

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche; Bei Satteldächern wird gemessen bis zur Oberkante der Fusspfette (Seitenhöhe) bzw. der Firstpfette (Firsthöhe), bei Flachdächern bis zur Oberkante der festen Brüstung. Für Gebäude in Hanglage wird die maximale Gebäudehöhe talseitig gemessen.

Giebelfelder und Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als ½ der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

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

Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dieser nachweisbar betriebsbedingt ist.

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder der Baukommission ein Fixpunkt festgesetzt.

Artikel 35

Geschosszahl, Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Zonenordnung (Artikel 70ff) festgelegt. Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn sie laut kantonalem Baugesetz Artikel 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und folgende Bedingungen erfüllen:

In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite max. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder fertigen Bodens liegen. Bergseits darf die maximale Höhe der Oberkante dieser Decke max. 1.0 m über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

Vorbehalten bleiben bei diesen Bestimmungen die Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge laut Artikel 34.

b) Dach- oder Attikageschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe gemessen an der Verlängerung der Fassade nicht mehr als 1.60 m Höhe (inkl. Fusspfette) beträgt und ihre Bruttogeschossfläche mit mehr als 1.80 m lichter Höhe zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche nicht übersteigt.

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

Artikel 36

Unterirdische Bauten und Anlagen

Unterirdische Bauten und Anlagen, die vollständig unter dem gewachsenen oder dem tiefer liegenden neu bearbeiteten Boden liegen, dürfen unter Vorbehalt des kantonalen Strassengesetz. bis an die Nachbargrenze gebaut werden. Diese Bestimmung gilt nicht oder nur in besondern Ausnahmefällen für den Untergrund zwischen Baulinien.

Artikel 37

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer (az) ist die Verhältniszahl der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude zu deren anrechenbaren Landfläche (LF).

Sie wird wie folgt berechnet:

Ausnutzungsziffer (az) = anrechenbare BGF : anrechenbare LF

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht angerechnet werden:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;

alle Estrich- & Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,

Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlagen,

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

Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie nichtanrechenbare Räume erschliessen,

offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,

verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) von weniger als 15 m2.

Gemeinschaftsräume wie Spiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern, deren Benutzung allen Hausbewohnern laut Grundbucheintrag offen steht.

b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnützung eines nachbarlichen Grundstücks auf eine andere 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.

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

Artikel 38

Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag kann gewährt werden, wenn z.B. das begünstigte Gebäude den allgemeinen baulichen oder wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient z.B. durch die Erstellung von Quartier- oder Detailnutzungsplänen, die kostenlose oder kostengünstige Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte, bei besonderen Minergiebauten laut kantonalen Bedingungen usw.

Der Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 0.1 nicht überschreiten.

Artikel 39

Ausnutzungsregister

Die Gemeinde erstellt ein Ausnützungsregister, das vom Registerhalter oder einem vom Gemeinderat ernannten Beauftragten geführt wird. Dieses Register enthält:

a) das Verzeichnis der beanspruchten Landflächen in der Bauzone;
b) das Verzeichnis der Nutzungsübertragungen in der Bauzone.

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen.

Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Artikel 40

Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

a) Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe:
Dies sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebiger Weiterführung der Erschliessung voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.

b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe:
Dies sind Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 41 erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der übrigen rechtlichen Bestimmungen 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 Überführung einer Bauzone der 2.Etappe in Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde ganz oder teilweise übernommen werden, sofern diese Erschliessungsanlagen den Plänen oder dem Konzept der Gemeinde entsprechen.

Artikel 41

Baulanderschliessung

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Artikel 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen.

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

alle Anlagen für den Verkehr (Strasse, 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 Erschliessung muss rechtlich sichergestellt und soweit nötig bei Baubeginn spätestens aber bei Fertigerstellung der Bauten und Anlagen vollendet sein.

Bei Erschliessungsanlagen auf fremdem Boden gilt die Erschliessung als sichergestellt, wenn für die Grundeigentümer entweder ein verbindlicher Plan besteht oder das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor Erteilung der Baubewilligung vereinbart ist. Die benötigten Rechte müssen bei Baubeginn erworben sein.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Artikel 14 kant. RPG) und legt in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten fest.

Artikel 42

Erschliessungsgrad

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 der Basiserschliessung durch die Bauinteressenten 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 gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen.

Artikel 43

Landumlegung und Grenzregulierung

a) 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 jener Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberflächen gehört oder

durch Beschluss des Gemeinderates von Amtes wegen.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes.

b) 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.

2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Artikel 44

Unterhalt der Bauten

Bauten und Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunde auszuführen. Sie entsprechen den feuer-, gesundheits- und gewerbepolizeilichen Anforderungen.

Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen.

Bauherren und Ihre Auftraggeber sind für die Einhaltung der Vorschriften und der anerkannten Regeln der Baukunde verantwortlich.

Für Arbeiterunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, Bauplatzeinrichtungen und bei allen Bauvorgängen sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu erfüllen.

Artikel 45

Störung der öffentlichen Ordnung

Landschaft, Umwelt, Siedlungen, Sicherheit und Gesundheit von Personen sowie erhebliche Sachwerte dürfen nicht durch unvollendete, mangelhaft unterhaltene, beschädigte oder vorschriftswidrig betriebene Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

Wer die öffentliche Ordnung bei der Ausführung von Bauarbeiten stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer sind alle erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bauvorhaben an öffentlichen Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallation verlangen. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrichtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind gesondert auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

Artikel 46

Benützung des öffentlichen Grundes

Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. 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 usw. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben. Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich fachgemäss Instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Artikel 47

Dach- und Meteorwasser, Schneefänger

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder in das Trennsystem zu entwässern.

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. Diese Bestimmungen gelten auch für die best. Bauten.

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.

Artikel 48

Schneeräumung

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

Im Rahmen der Dringlichkeiten ist für die Schneeräumung innerhalb der Bauzonen und für deren Zufahrten die Gemeinde zuständig.

Artikel 49

Feuerpolizei

Bauten und Anlagen müssen den kantonalen Bestimmungen über das Bauwesen und den Vorschriften über die Unterbringung von Motorfahrzeugen entsprechen. Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoff sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend.

Artikel 50

Behindertengerechtes Bauen

Bauten und Anlagen, namentlich solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Bildung, Sport, Erholung usw.), sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Verwiesen wird auf die spezielle Gesetzgebung.

Artikel 51

Kinderspielplätze

Bei Wohnbauten mit 4 und mehr Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Brutto-Wohnfläche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Artikel 52

Immissionen

Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums alle übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu verhindern.

Im Grenzbereich gegenüber Wohnzonen ist auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (vgl. ZGB und USG).

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in der Zonenordnung (Artikel 70ff) festgelegt. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeinde berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Artikel 53

Energiesparmassnahmen

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. Isolationsmassnahmen haben nach den kantonalen Bestimmungen und den SIA- Normen zu erfolgen.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind.

Bestehende gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, welches für die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung oder für die Erfüllung der Bedingungen von Minergiehäusern notwendig ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiespargesetzes und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Artikel 54

Geschosshöhe

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mind. 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.00 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Artikel 55

Einstellräume

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Abstellplätze oder Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

Artikel 56

Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Neue oder best. Misthöfe müssen mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben angrenzend oder in der Bauzone müssen mind. 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze einhalten.

Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke, öffentliche Strassen und Plätze oder in das Kanalisationsnetz ist verboten.

3. ORTSBILD UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Artikel 57

Schutz des Ortsbildes

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden.

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

Artikel 58

Schützenswerte Bauten und Naturobjekte

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen in Hinweisinventaren die Bauten und Naturobjekte, welche im Sinne von Artikel 25c GBR besonders schützenswert sind. Dieses Inventar sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Diese schützenswerten Bauten und Naturobjekte dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der kantonalen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder entfernt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden stehen, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen.

Artikel 59

Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren

Das Verfahren zur Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte hinsichtlich Erlass, Vernehmlassung, öffentliche Planauflage, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in Artikel 12-18 der kant. Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 geregelt.

Artikel 60

Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten

Die Neubauten sind mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit dem ortsüblichen Sattel- oder Walmdach zu erstellen. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 - 60 %. Innerhalb der Bauzone sind Neubedachungen in Blech mit Ausnahme von Bauten in der Gewerbezone verboten.

Im Bereich der im Zonenplan festgelegten Dorfzonen sind Natursteinplatten zu fördern. Falls für Bauvorhaben in diesem Perimeter der kantonalen Heimatschutzkommission um allfällige Subventionen ersucht wird, dürfen vor der Subventionszusage keine subventionsberechtigte Arbeiten begonnen werden.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge ½ der Länge der darunter liegenden Fassaden nicht überschreiten, sind gestattet.

Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen.

Die Neu- und Anbauten aus Holz müssen einen dunklen Anstrich im Ton der Altbauten erhalten, ausgenommen diejenigen aus Lärchenholz.

Artikel 61

Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen für Radio und Fernsehen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. In allen Fällen, in denen Estrichantennen oder ähnliche äusserlich nicht in Erscheinung tretende Anlagen einen guten Empfang gewährleisten, ist auf Aussenantennen zu verzichten. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat bei alten Bauten eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Reklameschilder, 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 Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

Artikel 62

Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen und Mauern sind bewilligungspflichtig. Bis zu einer Höhe von 1.50 m dürfen sie auf die Parzellengrenze gestellt werden. Sie dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.20 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, insbesondere wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, wie im steilen Gelände oder bei öffentlichen Bauten und Anlagen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

Artikel 63

Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe mitsamt ihren Ufern, Böschungen und Ufervegetation sind aufgrund der Bundesgesetzgebung über den Gewässerschutz und den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder korrigiert, eingedolt noch überdeckt werden. Die Ufervegetation darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Der Kanton kann in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

In Gewässern und im geschützten Uferbereich sind nur Bauten und Anlagen gestattet, welche für die öffentliche Nutzung und den Unterhalt der Gewässer notwendig sind. Uferaufschüttungen und Materialdeponien zu privaten Zwecken sind untersagt.

Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten, vorbehalten bleiben der gesetzliche Mindestabstand und das Gesetz über die Wasserläufe.

Vorbehalten sind ferner das Wasserbaurecht und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz, den Naturschutz, die Fischerei und die Schifffahrt.

4. STRASSEN UND BAULINIEN

Artikel 64

Baulinienplan

a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandvorschriften vor. Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Rechtskräftige Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei.

b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.

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 ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.

d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 67).

e) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

f) Baulinien – touristische Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.):
Die im Nutzungsplan bezeichneten Baulinien im Bereiche von touristischen Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte usw.) haben hinweisenden Charakter. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist die Zustimmung der für die Bewilligungen der Seilbahnen zuständigen Instanzen einzuholen. Dabei ist auch die Stellungnahme des Konzessionsinhabers der Seilbahnanlage beizulegen.

g) Baulinien – Hochspannungsleitungen:
Die im Nutzungsplan bezeichneten Baulinien im Bereiche der Hochspannungsleitungen haben hinweisenden Charakter. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist die Zustimmung der zuständigen Instanzen einzuholen. Dabei ist auch die Stellungnahme des Betreibers beizulegen.

g) Raumbedarf – Linie für Fliessgewässer:
Innerhalb dem für den Wasserlauf reservierten Raum (Raumbedarf – Linie für Fliessgewässer) dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Allfällige Baugesuche sind der Dienststelle für Strassen- und Flussbau (DSFB) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Artikel 65

Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet, sofern die Ausladung nicht mehr als 1.50 m beträgt und mindestens 2.50 m über dem Gehsteig oder mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegt.

Weder Türen, Portale, Fenster und Rollläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 m über dem Gehsteig öffnen.

Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden. Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Artikel 66

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 auf privaten Grund zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest.

   Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen können von der zuständigen Behörde verpflichtet werden, nachträglich eine ausreichende Zahl von Abstellplätzen zu schaffen, wenn es die Verkehrsverhältnisse erfordern und die Kosten zumutbar sind.

   In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 1 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m2 und bei Gaststätten für je 4 Plätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Richtlinien der Vereinigung schweiz. Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

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 ist von der Urversammlung festzulegen.

Artikel 67

Ausfahrten, Garagenvorplätze

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

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

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4.0 m reduziert werden.

Wird bei bestehenden Bauten eine Garage ein- oder angebaut, kann der Gemeinderat einen kleineren Abstand bewilligen, sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Artikel 68

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.

Ein Anschluss von Privatstrassen oder Privatzufahrten an das kommunale oder das kantonale Strassennetz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS- Normen genügen und durch die zuständigen Instanzen genehmigt werden.

Bestehende Privatstrassen können bei öffentlichem Interesse von der Gemeinde gegen eine angemessene Entschädigung übernommen werden.

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. ZONENEINTEILUNG

Artikel 69

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

(Zonennutzungsplan Mst. 1:2'000 und Nutzungsplan Mst. 1:10'000)

Bezeichnung	*Kurzbez.*
A) Bauzonen	
Dorfzone	D
Wohnzone 1: (1-2 -geschossig)	W1
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2
Wohnzone 3: (3-geschossig)	W3
Gewerbezone	G
B) Landwirtschaftszonen	
Landwirtschaftszonen	LZ
Reben	R
C) Schutzzonen	
Landschaftsschutzzonen	LSZ
Naturschutzzonen	NSZ
D) Weitere Zonen	
Zone für touristische Bauten und Anlagen	TB+A
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖB+A
Verkehr	V
Zone für Sport und Erholung	S+E
Abbau- und Deponiezonen	AD
Skiabfahrtszone	S
Übriges Gemeindegebiet	üG
Sonderzonen:	
Maiensässzonen	MZ
E) Zonen nach Spezialgesetzgebung	
Waldareal und Baumbestände	WD
Quellschutzzone	QZ
Gefahrenzonen	GZ

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

2. ZONENORDNUNG

Artikel 70

Dorfzone D

Zweck der Zone:

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

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	entsprechend den umliegenden Bauten, max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	entsprechend den umliegenden Bauten, aber max. 12.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe), max. 15.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.

Lärmempfindlichkeit: Stufe II.

Besondere Bestimmungen:

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

In besonderen Fällen kann der Gemeinderat, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er dann den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

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

Artikel 57 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

Die jeweilige Erschliessung der Dorfzone „Bätzjia“ ist Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde ist weder für die Erschliessung der Dorfzone „Bätzjia“ zuständig, noch hat sie sich daran finanziell zu beteiligen. Die Gemeinde übernimmt in der Dorfzone „Bätzjia“ grundsätzlich keine Verpflichtung in Bezug auf die Erstellung und den Unterhalt von Infrastrukturanlagen. Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn sämtliche Anlagen für den Verkehr (Strasse, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind.

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

Artikel 71

Wohnzone W1

Zweck der Zone:

Die Überbauung mit Ferien- und Wohnhäusern von tiefer Bauhöhe und Ausnutzung.

Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 1-2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 7.00 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe), max. 10.0 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Gebäudelänge:	12.00 m (Mehrlänge siehe Artikel 33)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, min. aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand: 70 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.4
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	Sockel Mauerwerk oder Beton, Aufbau je Gebäudeseite mind. zur Hälfte aus Holz. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

Besondere Bestimmungen:

Im Bereich der Skipisten-Durchfahrt ist der Gemeinderat berechtigt, die genaue Platzierung eines Gebäudes festzulegen. Dabei können die Grenzabstände auf feuerpolizeiliche Mindestabstände reduziert werden.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass bei der Skipisten-Durchfahrt Einfriedungen derart ausgeführt werden, dass sie während der Wintersaison demontiert werden können. Es dürfen in diesem Bereich keine Umgebungsmauern erstellt werden.

Artikel 72

Wohnzone W2

Zweck der Zone:

Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern.

Bauweise:	in der Regel offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 12.50 m O.K. Firstpfette (Fristhöhe)
Gebäudelänge:	- Gspon: 12.00 m (Mehrlänge siehe Artikel 33) - Dorfgebiet: 20.00 m (Mehrlänge siehe Artikel 33)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: 70 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.6
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II;
Baumaterial:	Sockel Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz oder in Holz verkleidet.

Artikel 73

Wohnzone W3

Zweck der Zone:

Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete.

Bauweise: in der Regel offen

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 12.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe)
max. 15.50 m O.K .Firstpfette (Firsthöhe)

Gebäudelänge: - Gspon: 16.00 m (Mehrlänge siehe Artikel 33)
- Dorfgebiet: 20.00 m (Mehrlänge siehe Artikel 33)

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.
grosser Grenzabstand:70 % der Gebäudehöhe

Ausnutzung; az = 0.8

Lärmempfindlichkeit: Stufe II.

Artikel 74

Gewerbezone G

Zweck der Zone:

Diese Zone ist ausschliesslich für Gewerbe- und dazugehörende Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
Als Mindestabstände gelten die der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechenden Grenzabstände.
Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Artikel 75

Zone für touristische Bauten und Anlagen TB+A

Zweck der Zone:

Die Zone für touristische Bauten und Anlagen ist für den Bau von gastgewerblichen Betrieben bestimmt. Ausser solchen, sind nur betriebsbedingte Wohnbauten und Verkaufslokale erlaubt. Die Baubehörde kann verfügen, dass Freiflächen ausgeschieden werden.

Bauweise: offen oder geschlossen

Geschosszahl: max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 12.0 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe),
max. 15.0 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der jeweiligen Fassadenhöhe, mind. jedoch 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.
grosser Grenzabstand: 70 % der Gebäudehöhe, mind. aber 6.0m

Lärmempfindlichkeit: Stufe II

Artikel 76

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB+A

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 Überbauung ist untersagt.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe, mind. aber 3.0 m.

Lärmempfindlichkeit: Stufe II oder III.

Artikel 77

Verkehr V

Die Verkehrszone umfasst die bestehenden und zukünftigen, öffentlichen und privaten Strassen, Wege, Parkierungsflächen und Bahnanlagen.

Neben den eigentlichen Strassen-, Bahn- und Parkierungsanlagen können in beschränktem Umfang Bauten im öffentlichen oder betrieblichen Interesse bewilligt werden.

Innerhalb des festgelegten Perimeters von 6.50 m ab Achse der Luftseilbahnen sind alle Baugesuche den zuständigen Instanzen (Bundesamt für Verkehr, kant. Dienststelle für Verkehrsfragen) zur Stellungnahme zu unterbreiten sowie eine Stellungnahme des Konzessionsinhabers einzuholen.

Artikel 78

Sonderzonen - Maiensäss

1. Bau- und Gestaltungsvorschriften

Zweck der Zone: Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Bausubstanz. Umnutzungen sind gestattet, Neubauten primär nicht zulässig.

Bauweise: Identität und Volumen der bestehenden Bausubstanz müssen gewahrt bleiben. Anbauten sind nur in einem dem bestehenden Volumen untergeordneten Rahmen erlaubt.

Geschosszahl: Die Geschosszahl darf nicht verändert werden.

Gebäudehöhe: Der Blockaufbau darf nicht verändert werden.

Die Erhöhung des Sockels auf maximal 2.20 m O.K. Decke ist gestattet.

Grenzabstände: die altrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände können beibehalten werden, sofern bei Sanierungen und Umnutzungen die Dimensionen des bestehenden Gebäudes gewahrt bleiben. Sonst gilt: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.

Lärmempfindlichkeit: Stufe III

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

Gestaltungsvorschriften:

Sockel:

Mauerwerk, grob verputzt, in einem kalkfarbenem oder graulichem Farbton gehalten.

Aufbau:

Blockbau in traditionellem Bauartikel Wandholz, das ersetzt werden muss, kann im rohen Zustand belassen werden.

Dach:

Die Dachneigung darf nicht verändert werden. Als Bedachung müssen Steinplatten oder Schiefer und schieferartige Materialien verwendet werden. Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen eine Bedachung mit braunem, einbrennlackiertem Trapezblech zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz erlauben.

Zusätzliche Gestaltung bei Wohnbauten:

Fenstergrösse, Fenstergliederung und Fensteröffnungen müssen dem bestehenden angepasst sein. Neue Öffnungen und Türen sind nur ausnahmsweise gestattet. Alle Fensteröffnungen sind mit Seiten- und Mittelpfosten von mindestens 12 cm Breite ebenwandig zu versehen. Fensterläden sind gestattet. Sie sollen roh belassen sein.

Zusätzliche Gestaltung bei Ökonomiegebäuden:

Der Charakter der Ökonomiegebäude soll weitgehend erhalten bleiben. Umnutzungen sind gestattet.
Die bestehenden Öffnungen sind in die neue Nutzung zu integrieren. Neue Öffnungen sind massvoll vorzunehmen. Sie müssen klein und unregelmässig auf die Fassadenfläche verteilt werden. Sprossen sind verboten.

Umgebungsgestaltung:

Die Verwendung von ortsfremden Elementen zur Gestaltung der Umgebung ist untersagt.

Es besteht kein Anspruch auf die Wiedererrichtung von zerfallenen Gebäuden. Ausnahmsweise kann der Gemeinderat den Wiederaufbau unter strengen, gestalterischen Auflagen gestatten, wenn dies für die Aufwertung des Ortsbildes zweckmässig ist.

Jedem Baugesuch ist ein Fotodossier aller Fassaden und der Umgebung beizulegen.

2. Infrastruktur

Gebäude, die mit Trinkwasser versorgt sind, müssen über eine, den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung genügende Abwasserreinigungs-Anlage verfügen, welche von der kantonalen Dienststelle für Umweltschutz genehmigt werden muss.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung richten sich nach den speziellen Reglementen.

Der Kehricht ist nach dem speziellen Reglement der Gemeinde zu entsorgen.

Im Winter und bei speziellen Verhältnissen kann das Voralpengebiet nur in eigener Verantwortung erreicht werden. Die Strassen und Wege werden nicht geräumt.

Die Flur- und Forststrasse wird in Absprache mit dem Forstdienst im Rahmen des

bisher üblichen unterhalten.

Innerhalb der Quellschutzzonen. ist jedes Baugesuch durch einen Geologen zu überprüfen. Alle Bauten müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen.

3. Veräusserungsverbot

Es ist untersagt, bestehende Bauten an Nicht-Einheimische zu veräussern.

Als Einheimische gelten: alle die seit mehr als 5 Jahren in Staldenried den Wohnsitz haben und Auswärtige, die Burger/In von Staldenried sind oder vor der Heirat Burger von Staldenried waren.

Der Gemeinderat kann bei allen Gebäuden ein entsprechendes Veräusserungsverbot zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch anmerken lassen.

Ausnahme: Gestattet ist die Weitergabe in der Familie bis zum 2. Grad.

Artikel 79

Landwirtschaftszonen LZ

Die Landwirtschaftszonen (Artikel 25b) werden im Nutzungsplan wie folgt festgelegt:

a) Landwirtschaftliche Prioritätszonen

Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. (inkl. Reben) und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.

b) Weiden oder Sömmerungsweiden

Als Weiden oder Sömmerungsweiden gelten jene landwirtschaftlichen Gebiete, welche besonders wegen ihrer alpwirtschaftlichen oder landwirtschaftlichen Bedeutung erhaltenswert sind.

In diesen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und den damit verbundenen Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Die Zuständigkeit liegt bei den kantonalen Instanzen. In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 80

Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ

1. Arten der Schutzzonen

a) Landschaftsschutzzonen LSZ

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.

Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.

Heckenlandschaften (Baumbestände) und halboffene Landschaften sind zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind durch den Gemeinderat zu bewilligen. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflan-

zungen vorzunehmen.

b) Naturschutzzonen NSZ

Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.

Strassenerschliessungen in den ausgeschiedenen Naturschutzgebieten sind zulässig, wenn sie zur sinnvollen und zweckmässigen Nutzung beitragen. Die Stützmauern sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und optimal in die Landschaft zu integrieren. Sie sind nur als Blockwurf gestattet.

Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und von Giftstoffen (alle Arten von Pestiziden wie Insekten- und Unkrautvertilgungsmitteln usw.) ist verboten.

Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

c) Der Schutz von Objekten, die aufgrund besonderer Gesetzgebung in Inventaren des Bundes oder des Kantons verzeichnet sind, wird von deren Gesetzgebung umschrieben. Im Übrigen gelten die weiteren Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

2. Stufen der Schutzzonen

a) In den Schutzgebieten von **kantonaler** Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde.

Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest.

Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.

b) Die Schutzgebiete von **kommunaler** Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde.

Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.

Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

Artikel 81

Zone für Sport und Erholung S + E

Zweck der Zone

Die Zone für Sport und Erholung ist für Sport-, Informations- und Freizeitanlagen bestimmt. Ausser den betrieblich bedingten Bauten sind keine Hochbauten gestattet.

Die weiteren Bestimmungen der Sport-, Freizeit- und allfälligen Verkehrsanlagen sind über ein Quartierplanverfahren festzulegen.

In der Zone für Sport und Erholung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Artikel 82

Abbau- und Deponiezonen AD

Jede Abbaustelle und Deponie ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Bau- und Betriebsbewilligungen ist der Kanton.

Abbaustellen und Deponien werden im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt und sind durch den Staatsrat zu homologieren. Ausserhalb dieser Zonen sind keine Ablagerungen und Abbauarbeiten erlaubt. Ausnahmebewilligungen können nur mit kantonaler Erlaubnis erteilt werden.

Eine Ablagerung muss umweltgerecht erfolgen. Dazu wird auf die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz.

Artikel 83

Skiabfahrtszonen S, Beschneiungsanlagen

Die Skiabfahrtszone umfasst das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als notwendig erscheinen lassen. Die Skiabfahrtszone kann mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Baubeschränkung versehen werden.

Über Grundstücke innerhalb der Skiabfahrtszone kann die Gemeinde das Enteignungsverfahren einleiten.

Zur Sicherung der Skiabfahrten kann in einem begrenzten Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Quartierplanes oder laut Artikel 70 nur unter bestimmten Auflagen gebaut wird.

Zur Sicherung einer genügend grossen Durchfahrt für Skifahrer ist der Gemeinderat berechtigt, die genaue Platzierung eines Gebäudes festzulegen. Dabei können die Grenzabstände auf feuerpolizeiliche Mindestmasse reduziert und auf der Seite der Skipiste der grosse Grenzabstand verlangt werden.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gebiet der Skipisten und Loipen bestehende und neue Einfriedungen in der Art ausgeführt werden, dass sie während der Wintersaison demontiert werden können. Es dürfen in dieser Zone keine Umgebungsmauern erstellt werden.

Die technische Beschneiung der Skipisten ist gestattet. Die gesetzlichen Bewilligungsverfahren sowie die Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung und die Grundsätze des Koordinationsblattes D.10 des kantonalen Richtplanes sind dabei einzuhalten.

Artikel 84

Übriges Gemeindegebiet üG

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete.

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

Artikel 85

Waldareal und Baumbestände WD

Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch die Forstgesetzgebung geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale (insbesondere des Waldes im Bereich der Bauzonen) werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Für Ausnahmen sind die kantonalen Behörden zuständig. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf einer Bewilligung durch den Gemeinderat.

Artikel 86

Quellschutzzonen QZ

Die Quellschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen.

Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kant. Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen. Wenn notwendig, erstellt die Gemeinde ein eigenes Reglement für die Schutzzonen.

Die obigen Zielsetzungen bedingen folgende Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen:

ZONE I: Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung und sollte eingezäunt sein. Nur Gründüngen ist gestattet.

ZONE II: Sie dient zum Schutz der Quelle vor Verunreinigungen. Grundsätzlich gelten in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen.

ZONE III: Sie hat die Funktion einer Pufferzone zwischen der Schutzzone II und dem restlichen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen.

Innerhalb der Quellschutzzonen muss der Gesuchsteller mit einem fachlichen Gutachten den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Grundsätzlich müssen alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen mit der eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz übereinstimmen. Alle Projekte innerhalb dieser Schutzzonen müssen der Dienststelle für Umweltschutz unterbreitet werden.

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

Artikel 87

Gefahrenzonen GZ

1. Lawinengefahren

Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgewalten (Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturgefahren) bedroht sind. Die Gemeindeverwaltung weist bei einem entsprechenden Baugesuch auf den Gefahrenperimeter in welchem sich die betroffene Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.

a) Gefahrenzone 1 (rot)

Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker (erheblicher) potentieller Gefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder erheblichen Sachwerten führen können.

b) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit mittlerer potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden.

Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehren wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes auf Kosten des Gesuchstellers zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.

c) Gefahrenzone 3 (gelb)

Gefahrenzonen 3 sind Gebiete mit geringer potentieller Gefährdung durch Staublawinen oder extrem seltenen Fliesslawinen. Bauvorhaben in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf ihre Gefährdung überprüft werden. Dabei müssen exponierte Bauteile wie z.B. Türen oder Fenster im Hinblick auf die zu erwartenden Staudrücke dimensioniert werden. Baugesuche innerhalb der gelben Lawinenzonen müssen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Vormeinung unterbreitet werden.

Dem Grundeigentümer bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist. Entsprechende Expertisen gehen zu Lasten des Gesuchstellers. Der Untersuchungsperimeter wird von den zuständigen kantonalen Stellen festgesetzt.

2. Geologische und hydrologische Gefahren

Diese Gefahrenzonen umfassen Zonenbereiche, die geologischen (Rutschungen, Sackungen, Steinschläge, Fels- und Bergstürze, Rüfen) und hydrologischen Gefahren (Hochwasser, Murgänge und Überschwemmungen) ausgesetzt sind. Die Perimeter stehen hinweisend auf den Zonennutzungsplänen im Sinne von Art. 11 und 31 KRPG. Man unterscheidet Sektoren mit erheblicher (starker), mittlerer und geringer Gefährdungsstufe.

Zur Dimensionierung des Bauwerkes gegen die Erdbebengefahr sind die SIA-Norm 261 und folgende massgebend.

Allgemeine Vorschriften:

- Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich die betroffene Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen.
- Erklärt die kantonale zuständige Behörde die Gefahrenkarte für gültig, so ist die Gemeinde verpflichtet, dieser im Rahmen der Baubewilligung Rechnung zu tragen. Sie ist namentlich dazu verpflichtet, die Übereinstimmung der von der erwähnten Behörde geforderten baulichen Sicherheitsmassnahmen mit dem Bauvorhaben verifizieren zu lassen.
- Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Schutzmassnahmen und die Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.
- Angesichts des sich verändernden Verhaltens gewisser Rutschgebiete ist im Einvernehmen mit dem Kantonsgeologen ein Überwachungssystem einzurichten. Zudem sind von der Gemeinde zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit alle erforderlichen Vorkehrungen zu treffen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Warnvorrichtung, Auszonung, usw.).
- Bei Veränderung der geologischen und/oder hydrologischen Bedingungen sind von der Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vorzunehmen. Sie hat auf dieselbe Art und Weise zu verfahren, falls neue Studien die Abänderung der bestehenden Gefahrenkarten vorschlagen sollten.
- Bei Verschärfung der Gefahr kann der Gemeinderat ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der Zone anordnen oder kann entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.
- Im Falle eines Schadenereignisses gilt folgendes: die Gemeinde kann die Wiederherstellung der Zufahrtswege nicht garantieren und die Räumungskosten der Privateinrichtungen gehen vollständig zu Lasten des Eigentümers.

a) Gefahrenzone mit erheblicher Gefahr (rot)

In einem Perimeter, der erfahrungsgemäss einer erheblichen Gefahr ausgesetzt oder voraussichtlich von einer solchen Gefahr bedroht ist, wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein geologisches und/oder hydrologisches Gutachten des gesamten Gefahrenperimeters ermöglicht eine Freigabe der Sektoren für eine Überbauung unter den Bedingungen, die aufgrund des Gutachtens von den zuständigen kantonalen Dienststellen festzusetzen sind.

b) Gefahrenzone mit mittlerer Gefahr (blau)

Hier handelt es sich um einen Perimeter, wo die geologischen und hydrologischen Erkenntnisse aufzeigen, dass eine echte Gefahr besteht, dass sie aber durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann. Generell ist in diesem Gebiet – mangels oder in Ergänzung kollektiver Massnahmen – bei jedem Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt, wie folgt vorzugehen:

- bei Rutschungen oder ähnlichen Phänomenen muss die Baute an ein Abwas-

ser- und Regenwasserkanalisationsnetz angeschlossen werden. Dies gilt auch für die Zufahrten;

- bei Steinschlägen, Murgängen, Überschwemmungen oder ähnlichen Phänomenen muss die Baute derart dimensioniert und gestaltet werden, dass sie den effektiven dynamischen Kräften und den Auswirkungen von Unwettern zu widerstehen vermag;
- bei Sackungen oder Einsturzphänomenen (Gipsformationen,…) muss die Baute so dimensioniert und gestaltet werden, dass die potentiellen Bodendeformationen standhält.

Für jeden Neu- oder Umbau in diesem Gebiet muss dem Baubewilligungsgesuch eine durch ein Fachbüro, das von der zuständigen kantonalen Dienststelle zugelassen ist, erstelltes Gutachten beigelegt werden. In diesem Gutachten sind die aufgrund der Beschaffenheit des Geländes und der erwogenen Ereignisszenarien zu ergreifenden baulichen Massnahmen zu beschreiben. Dieses umfasst insbesondere:

- hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene, einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung der auf ober- oder unterirdische Gewässer zurückzuführenden Rutschrisiken sowie die zu ergreifenden Massnahmen (Fundationsart, Baugrundverbesserung, besondere Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.);
- hinsichtlich Steinschläge, Murgänge oder ähnlicher Phänomene, die detaillierte Gefahrenkarte des Gebietes inklusiv Berechnung der Energien und der von den Schutzbauwerken und übrigen Verstärkungen der Aussenmauern aufzunehmenden Stosswirkungen.
- Hinsichtlich Sackungen oder Einsturzphänomene (Gipsformationen,…), einen Beschrieb des Untergrundes, eine Beurteilung des Sackungs- oder Einsturzrisikos sowie die zu ergreifenden Schutzmassnahmen (Fundationsart, Baugrundverbesserung, besondere Strukturen für die Baute und die Kanalisation, usw.).

Das Gutachten ist von der Gemeindeverwaltung und der zuständigen kantonalen Dienststelle formell zu genehmigen.

In diesem Gebiet sind folgende Mindestmassnahmen zu treffen:

- hinsichtlich Rutschungen, Sackungen/Einsturz- oder ähnlicher Phänomene: das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte zu erstellen, auf welcher das unterste Geschoss in armiertem Beton eingebunden wird;
  die Wasserfassungen (Dächern, Zufahrtsstrassen usw.) und Entwässerungen sind an das kommunale Regenwasserkanalisationsnetz anzuschliessen;
  die Arbeiten sind gemäss den gültigen SIA-Normen auszuführen;

- hinsichtlich Steinschläge, Murgänge oder ähnlicher Phänomene soll sich das Gebäude oder der geplante Umbau in einer bereits bebauten Bauzone befinden und insbesondere bereits durch Sammelbauwerke geschützt sein.

Auf alle Fälle soll das jeweilige Fachbüro ebenfalls die Bauarbeiten auf die korrekte Einhaltung der empfohlenen Massnahmen hin überwachen. Es erstellt zuhanden der

Gemeinde und der zuständigen kantonalen Dienststelle einen abschliessenden Kontrollbericht.

c) Gefahrenzone mit geringer Gefahr (gelb)

- hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene sind die oben genannten baulichen Massnahmen in diesem Gebiet grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über/gleich 700 m3 gemäss SIA- Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften verlangen.
- hinsichtlich Steinschläge, Murgänge oder ähnlicher Phänomene hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen (Sturzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw.) die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle entspricht, beizulegen. Diese Schutzmassnahmen sind der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Genehmigung zu unterbreiten.

3. Erdbebengefahr

Die SIA-Norm 260ff liefern die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und der Kanton die Karte der Baugrundklassen 1:25'000. In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit wird die Gemeinde gebeten eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen.

Die Normen und Richtlinien der SIA und des Kantons sind bei jedem Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen und Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss anzuwenden. Der Bemessungsbericht und die Pläne mit den erdbebensicheren Massnahmen sind von einem qualifizierten Ingenieur zu kontrollieren und dem Baugesuch beizulegen.

Bei Lifeline-Gebäuden mit einer grossen Personenansammlung und Installationen, die der Störfallverordnung unterstellt sind ist eine Mikrozonieurngskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Der Bemessungsbericht und die Pläne mit den erdbebensicheren Massnahmen sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Artikel 88

Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

wenn die Anwendung des Baureglements zu einer ausserordentlichen Härte führt,

für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,

für provisorische Bauten,

für landwirtschaftliche Bauten,

für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Bestimmungen von Artikel 31 des kantonalen Baugesetzes

Bestehende gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen mit einer nachträglichen Aussenisolation die Grenz- und Gebäudeabstände um jenes Mass unterschreiten, welches für die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung oder für die Erfüllung der Bedingungen von Minergiehäusern notwendig ist.

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen. Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Artikel 89

Besitzstandgarantie / Wiederaufbau

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert, umgebaut oder erweitert werden, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird.

Bauten und Anlagen, die neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, sind nur anzupassen, wenn das Gesetz oder das Baureglement der Gemeinde dies ausdrücklich vorsieht, oder wenn es zur Wahrung der öffentlichen Ordnung geboten ist.

Vorbehalten werden die Spezialgesetzgebung sowie Gemeindevorschriften, welche die Besitzstandsgarantie für besondere Fälle des Gemeindebaurechts regeln.

Bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen ist der Wiederaufbau von rechtmässig erstellten, den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechenden Bauten gestattet, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert fünf Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Der Wiederaufbau hat dem zerstörten Bau hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung hinsichtlich der alten Baute ist möglich, sofern damit eine wesentliche Verbesserung erreicht wird.

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).

In den Gefahrenzonen kann der Baubewilligungsbescheid für den Wiederaufbau in begründeten Fällen verweigert werden.

Artikel 90

Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

Artikel 91

Bussen

Wer als Verantwortlicher, insbesondere als Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleiter oder Bauunternehmer ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Missachtung von Bedingungen, Auflagen oder Vorschriften ausführt oder ausführen lässt, oder wer vollstreckbaren baupolizeilichen Anordnungen, die ihm gegenüber ergangen sind, nicht nachkommt, wird von der zuständigen Baupolizeibehörde mit Bussen von 100 bis 50'000 Franken bestraft.

In schweren Fällen, insbesondere bei Ausführung von Bauvorhaben trotz rechtskräftigem Bauabschlag, bei Verletzung von Vorschriften aus Gewinnstreben und bei Rückfall kann die Busse bis auf 100'000 Franken erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederinstandstellungsverfügung kann eine höhere Busse ausgesprochen werden. In leichten Fällen beträgt die Busse 50 bis 1’000 Franken.

Wurde die Widerhandlung in der Führung einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft begangen, so sind ihre Organe für die Busse, für die konfiszierbaren Gewinne, Gebühren und Kosten solidarisch haftbar.

Das Strafverfahren wird durch die einschlägige kantonale Gesetzgebung geregelt. Vorbehalten bleiben die Kompetenzen der Gemeinde.

Artikel 92

Verjährung

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit. Die Bussen verjähren in der gleichen Frist seit Rechtskraft der Busse.

Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen.

Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein; Bei kumulativ ausgesprochenen Bussen nach zehn Jahren.

Artikel 93

Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt nach seiner Annahme durch die Urversammlung vom 17. November 2005 und die Genehmigung durch den Staatsrat am 16. August 2006 in Kraft. Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche dem vorliegenden Baureglement widersprechen.

Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen BauG und der BauV 2018 unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem BZR (Bau- und Zonereglement).