

Gemeinde Visperterminen

Bau- und Zonenreglement

Die Gemeinde **VISPERTERMINEN** erlässt,

- gestützt auf das Gesetz vom 19. Mai 1924 über das Bauwesen,
- gestützt auf das Strassengesetz,
- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987,
- gestützt auf das Baubewilligungsdekret vom 31. Januar 1992
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

Inhaltsverzeichnis

Geltungsbereich, Vollzug und Verantwortung

Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	1
Art. 2	Vollzug	1
Art. 3	Verantwortung	1

Baubewilligungsverfahren

Art. 4	Anspruch auf Bewilligung/Verfahren	2
Art. 5	Bewilligungspflicht	2
Art. 6	Form der Baugesuche	3
Art. 7	Situationsplan und Baupläne	4
Art. 8	Prüfung durch die Gemeinde	5
Art. 9	Öffentliche Planaufgabe, Baugespann	5
Art. 10	Einsprachen gegen Baugesuche	6
Art. 11	Entscheid über das Baugesuch	6
Art. 12	Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung	6
Art. 13	Baukontrolle	7

Planungsmittel

Art. 14	Reglemente und Pläne	8
Art. 15	Nutzungsplan	8
Art. 16	Erschliessungsrichtplan	9
Art. 17	Fuss- und Wanderwege	9
Art. 18	Übersicht über den Stand der Erschliessung	10
Art. 19	Sondernutzungsplanung	10

Begriffserläuterungen

Art. 20	Grenzabstand	11
Art. 21	Gebäudeabstand	11
Art. 22	Näher- und Grenzbaurecht	11
Art. 23	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	11
Art. 24	Gebäudehöhe	12
Art. 25	Geschosszahl, Vollgeschoss	12
Art. 26	Kellergeschoss	13
Art. 27	Unterirdische Bauten	13

Allgemeine Vorschriften

1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Art. 28	Baugebiet	13
Art. 29	Baulanderschliessung	14
Art. 30	Erschliessungsgrad	14
Art. 31	Landumlegung und Grenzregulierung	15

2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

Art. 32	Unterhalt der Bauten	15
Art. 33	Bauarbeiten	15
Art. 34	Benützung des öffentlichen Grundes	16
Art. 35	Dach- und Meteorwasser und Schneefänger	16
Art. 36	Schneeräumung	16
Art. 37	Feuerpolizei	17

3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 38	Allgemeine Anforderungen	17
Art. 39	Behindertengerechtes Bauen	17
Art. 40	Kinderspielplätze	17
Art. 41	Immissionen	17
Art. 42	Energiesparmassnahmen	18
Art. 43	Geschosshöhe, Boden	18
Art. 44	Düngereinrichtungen	18

4. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 45	Schutz des Ortsbildes	19
Art. 46	Schützenswerte Bauten	19
Art. 47	Archäologisch geschützte Zone	19
Art. 48	Fensteröffnungen	20
Art. 49	Bedachung und Dachaufbauten, Dachneigung, Baumaterialien	20
Art. 50	Antennen und Reklameeinrichtungen	20
Art. 51	Einfriedungen	21
Art. 52	Schutz von Wasserläufen	21

5. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 53	Baulinienplan	21
Art. 54	Vorspringende Gebäudeteile	22
Art. 55	Parkierung	23
Art. 56	Ausfahrten, Garagenvorplätze	23
Art. 57	Private Strassen und Wege	23

Zonenvorschriften

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 58	Zoneneinteilung	24
---------	-----------------	----

2. ZONENORDNUNG

Art. 59	Dorfzone D, Dorferweiterungszone	25
Art. 60	Dorfzone D1 (Weilerzone)	25
Art. 61	Wohnzone W2, W2A	26
Art. 62	Wohnzone W3, W3A	26
Art. 63	Gewerbezone	27
Art. 64	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	27
Art. 65	Zone für touristische Bauten und Anlagen (Staldbach)	28
Art. 66	Zone für Campinganlagen	28
Art. 67	Zone für landwirtschaftliche Bauten	28
Art. 68	Verkehrszone	28
Art. 69	Landwirtschaftszonen	29
Art. 70	Landschafts- und Naturschutzonen	29
Art. 71	Bedeutung der Landschafts- und Naturschutzgebiete	30
Art. 72	Schutz der Gehölze	30
Art. 73	Skipisten-Zone	31
Art. 74	Abbau- und/oder Deponiezonen	31
Art. 75	Zone mit späterer Nutzungszulassung	32
Art. 76	Zone mit unbestimmter Nutzung	32
Art. 77	Übriges Gemeindegebiet	32
Art. 78	Waldareal, Hecken und Feldgehölze	32
Art. 79	Quellschutzonen	33
Art. 80	Gefahrenzonen	34

Schluss- und Strafbestimmungen

Art. 81	Ausnahmebewilligungen	34
Art. 82	Altrechtliche Bauten	35
Art. 83	Bauten ausserhalb der Bauzonen	35
Art. 84	Beschwerden	35
Art. 85	Gebühren	36
Art. 86	Bussen	36
Art. 87	Verjährung	36
Art. 88	Inkrafttreten	36

Anhänge

Anhänge zu Art. 20–26	38
-----------------------	----

Geltungsbereich, Vollzug und Verantwortung

Art. 1 Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement 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.

Art. 2 Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Baureglementes sind Sache des Gemeinderates.

Für die Bewilligung von Baugesuchen innerhalb der Bauzone und der Maiensässzone ist die Gemeindeverwaltung zuständig, für Bauten ausserhalb der Bauzone die kantonale Baukommission.

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

Art. 3 Verantwortung

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

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

Baubewilligungsverfahren

Art. 4 Anspruch auf Bewilligung/Verfahren

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.

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, hat die Rechtsanwendung koordiniert zu erfolgen. Die Baubewilligung ist jedoch erst zuzustellen, wenn die allenfalls nach anderen Gesetzen erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann von dieser Bestimmung abweichen, wenn eine andere Bewilligungsfolge aus besonderen Gründen zweckmässig ist.

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich in allen Belangen, welche in diesem Reglement nicht anderweitig festgelegt sind, nach dem kantonalen Baubewilligungsdekret. Es umschreibt die bewilligungspflichtigen Bauvorhaben nicht abschliessend.

Art. 5 Bewilligungspflicht

Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten oder Terrainveränderungen ist eine Baubewilligung einzuholen:

- a) Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten,
- b) An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden,
- c) Änderungen der Zweckbestimmung von Bauten,
- d) Einrichtungen und Änderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen könnten (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden),
- e) bauliche Veränderungen an Aussenwänden und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude,
- f) das Abbrechen von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- g) die Erstellung und Änderung von Abwasseranlagen und Gruben,
- h) die Erstellung oder die Korrektur von Privatstrassen und Wegen und für das Errichten von Parkplätzen,
- i) das Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten, Reklameplakaten und -einrichtungen; ferner für das Montieren von Radio- und Fernsehantennen,
- k) Einfriedungen, Terrassierungen und für Mauern,
- l) die Anlage von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen, beweglichen Baracken etc. für mehr als 60 Tage,
- m) alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen, Baugrubenaushub usw.) oder das Land-

- schaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern,
- n) die weiteren im übergeordneten Recht vorgesehenen Bauten, Anlagen und Vorkehren.

Art. 6 Form der Baugesuche

Zur Erlangung einer Baubewilligung hat der Bauherr ein schriftliches Gesuch unter Verwendung des dazu bestimmten Formulars an den Gemeinderat einzureichen. Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der schriftlichen Vollmacht des Eigentümers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

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

- a) das kantonale Baugesuchsformular mit allen dort aufgeführten Angaben insbesondere die Namen des Bauherrn, des Eigentümers und des Projektverfassers, gegebenenfalls: das kantonale Gesuchsformular zur Verlegung von Brennstoffbehältern oder andere im amtlichen Gesuchsformular genannte Unterlagen,
- b) einen topographischen Kartenausschnitt im Massstab 1:25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch einen roten Punkt,
- c) einen gültigen Grundbuchauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen,
- d) den Situationsplan, Auszug aus dem Grundbuch- oder Katasterplan und ausgeführt von einem offiziellen Grundbuchgeometer. Dieser Plan soll eine genügend grosse Zone um das fragliche Grundstück aufweisen. Insbesondere sollen die bestehenden Nachbargebäude angegeben werden,
- e) die Baupläne (Grundrisse, Schnitte und Fassadenpläne, welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind im Massstab 1:50 oder 1:100),
- f) bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden sowie vom Umbauprojekt in der Gebäudegruppe beizulegen.

Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann der Gemeinderat von den Regeln der Baueingabe abweichen. Für die Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen fotografische Reproduktionen oder Darstellungen hiervon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Massangabe vorgelegt werden.

Die Pläne sind zu datieren und vom Gesuchssteller und Projektverfasser zu unterzeichnen.

Die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein. Undeutliche oder mangelhafte, beziehungsweise nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen.

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

Art. 7 Situationsplan und Baupläne

Dem Baugesuch sind folgende Pläne beizulegen:

1. Situationsplan

Der Situationsplan soll enthalten:

- a) die Grenzen und Nummern der Bauparzellen und der Nachbarparzellen sowie die Namen ihrer Eigentümer, die bereits vorhandenen oder bewilligten, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Nutzungszone;
- b) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und die Lokalnamen;
- c) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Bau- und Strassenlinien;
- d) die Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten und Zugänge, die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Durchgangsrrechte;
- e) die Wälder, Baumgruppen, Wasserläufe, Hochspannungsleitungen sowie deren Abstand zur Baute;
- f) die massgebenden Abstände zwischen vorgesehener Baute und Eigentumsgrrenze oder anderen Bauten auf gleichem Terrain;
- g) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die neu projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- h) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenkoten;
- i) den vorgesehenen Anschluss an die Abwasserkanalisation (mit Angabe der Anschlusschächte und Leitungsdurchmesser) oder wenn dies nicht möglich ist, den Plan der Abwasserreinigungsanlage; den vorgesehenen Anschluss an das Trinkwasser und das Stromversorgungsnetz; den Standort des nächsten Hydranten und der vorgesehenen Brennstoff- und Energieanlagen.

2. Baupläne

Die Baupläne sollen enthalten:

- a) Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Feuerungs- und Rauchabzugsanlagen, der Materialien sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhe, des natürlich gewachsenen Bodens (aufgenommen von einem namentlich bezeichneten technischen Büro), des fertigen Bodens sowie Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassaden mit genauer Angabe der Giebel- und Seitenhöhe, des Verlaufes des natürlich gewachsenen Bodens, sowie des fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten.
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten, sowie der Bepflanzung;

- e) bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäude in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neuen projektierten in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Foto-dossier beizulegen.

Vorbehalten bleiben die durch kantonale Bestimmungen zusätzlich verlangten Angaben und Unterlagen, insbesondere für Campingplätze, Sport- und Spielplätze, Bauten des Gastgewerbes, Abbau- und Ablagerungsstellen, industrielle und gewerbliche Bauten sowie Betriebe der Tierhaltung usw.

Art. 8 Prüfung durch die Gemeinde

Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls erfolgter Profilierung prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Innert zehn 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 öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden könnte, so macht ihn die Gemeindebehörde 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.

Art. 9 Öffentliche Planauflage, Baugespann

Die bewilligungspflichtigen Baugesuche werden von der Gemeindeverwaltung spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

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

Für Neubauten und Umbauten ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt.

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

Art. 10 Einsprachen gegen Baugesuche

Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sind spätestens 10 Tage nach der Veröffentlichung auf der Gemeinde schriftlich und eingeschrieben einzureichen. Sie sind zu begründen. Die Gemeindeverwaltung berücksichtigt nur Einsprachen, welche öffentlich-rechtliche Vorschriften betreffen. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.

Zur Einsprache sind befugt:

- a) die Nachbarn, die durch das Bauvorhaben in ihren schützenswerten Interessen betroffen sind,
- b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache geltend zu machen.

Art. 11 Entscheid über das Baugesuch

Nach Ablauf der Einsprachefrist holt der Gemeinderat nötigenfalls die Stellungnahmen oder Bewilligungen der kantonalen Amtsstellen ein und trifft den Bauentscheid.

Bauvorhaben, die eine kantonale Baubewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen an das kantonale Bausekretariat weiter.

Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht, deren Anwendung ihm obliegt.

Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie – zur Kenntnisnahme – dem kantonalen Bausekretariat innert 10 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

Die Entscheide des Gemeinderates können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weitergezogen werden (vgl. Art. 84).

Art. 12 Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung

Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Rechtsnachfolger können von einer Baubewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war, nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzung selbst erfüllen.

Vor der Erteilung der erforderlichen Baubewilligung darf mit der Ausführung des Baues nicht begonnen werden. Der Bau gilt als begonnen, wenn die Fundamentsplatte oder die Streifenfundamente erstellt werden.

Die Baubewilligung erlischt, wenn innert einer Frist von 3 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung nicht mit dem Bau begonnen wurde.

Wenn die Arbeiten nach Ablauf der erteilten Bewilligungsfrist zwar begonnen, aber seit mehr als einem Jahr eingestellt sind, kann die Vollendung der Arbeiten, eine annehmbare Anpassung oder gegebenenfalls der Abbruch der begonnenen Baute mit Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt werden.

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

Art. 13 Baukontrolle

Der Bauherr oder sein Vertreter hat dem Gemeinderat schriftlich Anzeige zu erstatten:

- a) vor Beginn der Aushubarbeiten zur Prüfung der Linie des gewachsenen Terrains,
- b) nach Erstellung des Schnurgerüsts (zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände),
- c) nach Erstellung der Strom-, Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
- d) nach Erstellung der Decke über dem Kellergeschoss (zur Kontrolle des Niveaus),
- e) nach Erstellen des Rohbaus, jedoch vor Aufrichten des Dachstuhles,
- f) nach Erstellung der Baute, jedoch vor deren Bezug.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter prüft binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Übereinstimmung mit den Plänen.

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

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

Planungsmittel

Art. 14 Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) *Reglemente*

- Baureglement mit Zonenordnung
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Kehrichtreglement
- Energiesparreglement

b) *Pläne*

- Zonennutzungsplan (Mindestinhalt: Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen) im Massstab 1:2'000/1:5'000 oder 1:10'000
- Erschliessungsrichtplan
- Plan der Fuss- und Wanderwege
- Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
- Sondernutzungsplanung (kant. RPG Art. 12)
- Strassen- und Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

Art. 15 Nutzungsplan

Der Nutzungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Er ist für jedermann verbindlich. Der Nutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

a) *Bauzonen*

- Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er 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:
- Seen, Flüsse, natürliche Bachläufe und ihre Ufer samt Bestockungen;
 - besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte;

- für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände und Gehölze;
- Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen.

d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Art. 18 RPG weitere Zonen namentlich für Maiensässzonen, Zonen 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 (Bauentwicklungszonen).

Art. 16 Erschliessungsrichtplan

- 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. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Verkehrsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden (vgl. kant. Strassengesetz).
- b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Art. 17 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 bleiben vorbehalten.

Art. 18 Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

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

Die Übersicht kann von jedermann eingesehen werden.

Art. 19 Sondernutzungsplanung

In den vom Zonenplan festgelegten sowie vom Gemeinderat in klar begrenzten Räumen bestimmten Gebieten sind Sondernutzungsplanungen zu erarbeiten in Form von Detailnutzungs-, Quartier- oder Gestaltungsplänen.

- a) Der Detailnutzungsplan bezeichnet für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Raumplanungsmassnahmen und regelt die Nutzungsart des Bodens im einzelnen.
- b) Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosshöhe und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassées der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem Zonenplan 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) 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 (Artikel 31) verbinden.

Werden die Vorschriften des Zonennutzungsplanes und des Gemeindebaureglementes eingehalten, kann bei Sondernutzungsplänen das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet werden. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Art. 33 ff des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Begriffserläuterungen

Art. 20 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Eigentumsgrenze. Es sind die Abstandsvorschriften der Feuerpolizei und des Gemeindereglementes einzuhalten.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Erker sind zulässig, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten sind. Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 53 und 54.

Art. 21 Gebäudeabstand

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

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand einzuhalten. Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 22 Näher- und Grenzbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist.

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

Eine solche Vereinbarung ist auch zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie der Vereinbarung ist vor Baubeginn dem Gemeinderat vorzulegen.

Art. 23 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. In der Regel soll eine Gebäudelänge 20.00 m nicht überschreiten.

Wird vom Gemeinderat ausnahmsweise eine grössere Gebäudelänge bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge. Ausgenommen sind einzuhaltende Abstände längs festgelegter Baulinien.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden.

Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag nach der Gesamtgebäudelänge, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Art. 24 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder vom bearbeiteten Boden, falls dieser tiefer liegt, bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Fusspfette, bzw. bis zur Oberkante der First. Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als 2/3 der darüberliegenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Die Gebäudehöhe ist in der Zonenordnung (Art. 59ff) festgelegt. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dies nachweisbar betriebsbedingt ist.

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

Art. 25 Geschosszahl, Vollgeschoss

Als Vollgeschoss gelten das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Untergeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie die Bestimmungen von Artikel 26 (Kellergeschoss) überschreiten.

Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe mehr als 1.20 m Höhe (inkl. Fusspfette) beträgt.

In extrem steilen Gelände und, sofern das 1. Obergeschoss bergseits vollständig unter dem gewachsenen Gelände zu liegen kommt und sofern die Kniestockhöhe 40 cm nicht übersteigt, kann anstelle des Ausbaus im Dachgeschoss ein zusätzliches 1. Obergeschoss ausgebaut werden. Die maximale Gebäudehöhe muss auf jeden Fall eingehalten werden.

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

Art. 26 Kellergeschoss

a) Bauten in ebenem Gelände:

Längs der Gebäudeaussenseite darf die Decke des Kellergeschosses höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Kellergeschoss als Vollgeschoss. Vorbehalten bleiben Abgrabungen laut Artikel 24.

b) Bauten am Hang:

Am Hang darf die Kellerdecke längs der Gebäudeaussenseite bis 3.0 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen oder des neu abgegrabenen Bodens liegen, sofern bergseits die maximale Höhe von 1.0 m eingehalten bleibt. Andernfalls gilt das Kellergeschoss als Vollgeschoss. Vorbehalten bleiben Abgrabungen laut Artikel 24.

Art. 27 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Bauten, die den gewachsenen, falls er tiefer liegt, den bearbeiteten Erdboden nicht überragen. Sie dürfen bis an die Nachbargrenze gestellt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für den Untergrund zwischen Baulinien.

Allgemeine Vorschriften

1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

Art. 28 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

a) *Die Bauzone 1. Erschliessungsetappe* (im Zonenplan farbig vollflächig dargestellt) sind solche, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.

b) *Die Bauzonen 2. Erschliessungsetappe* (im Zonenplan farbig umrandet) sind aber Zonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahre benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungsetappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 29 erschlossen wird, kann der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilen.

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

Bei einer Überführung der Bauzone der 2. Erschliessungsetappe in eine Bauzone der 1. Erschliessungsetappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Art. 29 Baulanderschliessung

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 19 des Raumplanungsgesetzes. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzberichtigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen (Art. 14, 17, 18 kant. KRPG).

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

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

- alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Zufahrt über fremdes Eigentum muss rechtlich gesichert sein.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen (Art. 14 kant. RPG). Die Erschliessung einer Zone kann in Etappen (vgl. Artikel 28) erfolgen.

Der Gemeinderat beschliesst in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten.

Art. 30 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 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.

Art. 31 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 Nutzungspläne sicherzustellen.

Unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Staatsrat wird laut kant. RPG Art. 17 das Landumlegungsverfahren eingeleitet:

- durch Beschluss der Mehrheit der 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 Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes und des Strassengesetzes.

2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN

Art. 32 Unterhalt der Bauten

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

Art. 33 Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bau-

vorhaben an öffentlichen Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrrichtabfuhr mitgegeben werden, sondern sind direkt auf eine hierfür geeignete bewilligte Deponie zu führen.

Art. 34 Benützung des öffentlichen Grundes

Öffentlicher Grund bei Bauplätzen 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 instanzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Die Benützung des öffentlichen Grundes richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Strassengesetzes.

Art. 35 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 in das Trennsystem zu entwässern. Ist dies nicht möglich, so ist das Meteorwasser zu infiltrieren oder in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser nicht zu Vereisungen öffentlicher Strassen führt. Diese Bestimmungen gelten gegebenenfalls auch für bestehende Bauten.

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

Art. 36 Schneeräumung

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

Art. 37 Feuerpolizei

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

Für den Bau von Anlagen zur Lagerung von Brenn- und Treibstoffen sind die eidgenössischen und kantonalen Reglemente massgebend.

3. GESUNDHEITSPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

Art. 38 Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, sowie Wärme- und Schallschutz. Massgebend sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Für Gasthöfe, Herbergen, Wirtshäuser und andere ähnliche Betriebe gelten die Bestimmungen des Gastwirtschaftsgesetzes (vgl. Gastwirtschaftsgesetz über die öffentlichen Beherbergungs- und Gaststätten).

Art. 39 Behindertengerechtes Bauen

Bauten und Anlagen, namentlich solche, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen (Sport, Spiel und Erholung), sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benützbar sind.

Art. 40 Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern mit 4 und mehr Wohnungen sind gut besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 60.0 m² ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen und sind im Grundbuch einzutragen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Ausgang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Art. 41 Immissionen

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

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. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhaltverordnung.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind in der Zonenordnung (vgl. Art. 59ff) gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 42 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.

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

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiespargesetzes vom 11. März 1987, im besonderen Kapitel 4 (Sparmassnahmen) und Kapitel 6 (Organisation) und das Reglement vom 14. März 1992. Die entsprechenden Ausführungsbestimmungen sind im Gemeindereglement zum Energiespargesetz enthalten.

Art. 43 Geschosshöhe, Boden

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 8.0 m² aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Art. 44 Düngereinrichtungen

- a) Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass neue oder bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion umgeben und allenfalls mit einer Abdeckung versehen werden.

- b) Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Bei neu angelegten Misthöfen müssen mindestens 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze eingehalten werden.
- c) Das Ableiten der Jauche auf fremde Grundstücke, öffentliche Strassen und Plätze oder in das Kanalisationsnetz ist verboten.

4. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 45 Schutz des Ortsbildes

Bauten, Anlagen, Reklamen und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder wie auch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachform u. a.) können im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügt, Projektänderungen verlangt oder die Bewilligung verweigert werden.

Besonders schutzwürdige Bauten (Art. 46) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die zur Abwehr von Gefährdungen erforderlichen Bedingungen und Auflagen festzusetzen; es können Projektänderungen verlangt, soweit nötig Baubeschränkungen verfügt oder Bauabschlag erklärt werden.

Art. 46 Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Heimatschutzkommission (KHK) in einem Hinweisinventar die Bauten, welche im Sinne von Artikel 15 c) GBR schützenswert sind. Bei Baugesuchen, welche diese Bauten oder ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Ämter einzuholen.

Die schützenswerten Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates, und ohne die Vormeinung der zuständigen kantonalen Ämter weder abgebrochen noch umgebaut werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

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

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

Art. 47 Archäologisch geschützte Zone

Bei Baugesuchen in dieser Zone weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in einer archäologisch geschützten Zone befindet.

Vor den Aushubarbeiten ist das Baugesuchsdossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen sowie Ausgrabungen vorzunehmen.

Mehrkosten infolge durch die Sondierungen oder Ausgrabungen bedingter Mehrarbeiten gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

Art. 48 Fensteröffnungen

In der erhaltenswerten Dorfzone sind die Fenstergrössen, die Fenstergliederung und die Fensteranordnung den umliegenden Bauten anzupassen.

Neue Fensteröffnungen und Türen in den Fassaden bestehender Altbauten sind gestattet. Sie sind aber der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung anzugleichen. Alte Fensteröffnungen sind mit Seiten- bzw. Mittelpfosten mit mindestens 12.0 cm Breite zu versehen.

Art. 49 Bedachung und Dachaufbauten, Dachneigung, Baumaterialien

- a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40–60 %.
- b) Die Neubauten sind mit der ortsüblichen Dachart zu decken. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Neubedachungen in Blech sind verboten.
- c) Im Bereich der genehmigten Steinplatten-Perimeter sind nur Natursteinplatten erlaubt. Entsprechende Bauvorhaben müssen der kantonalen Heimatschutzkommission vorgelegt und für allfällige Beiträge ein Subventionsgesuch eingereicht werden. Vor der Subventionszusage dürfen keinerlei subventionsberechtigte Arbeiten begonnen werden.
- d) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind, ausgenommen in der Dorf- und in der Dorferweiterungszone, gestattet. Deren Gesamtlänge darf jedoch 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Aufbauten oder Einschnitte bis zum Gebäuderand muss mindestens 2.0 m betragen.

Art. 50 Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig. Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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

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

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

Art. 51 Einfriedungen

Eine Umzäunung kann nur nach Weisungen des Gemeinderates erstellt werden, und sofern diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Einfriedungen über öffentliche Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Art. 52 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. Insbesondere gelten diese Vorschriften für die Wasserleiten (Suonen).

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

5. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 53 Baulinienplan

- a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen und Plätze gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes vom Staatsrat homologiert werden.

Im Perimeter der Bauzonen werden folgende Strassen und Baulinienabstände bestimmt:

- *Gemeindestrassen A: (Sammelstrassen)*
der Abstand der Baulinie beträgt mind. 5.50 m ab Achse oder 3.00 m ab der Parzellengrenze;
- *Gemeindestrassen B: (Dorfstrassen)*
der Abstand ab Achse wird im Interesse des Dorfbildschutzes von Fall zu Fall festgelegt;

- *Gemeindestrassen C:*
für Strassen in der Zone für landwirtschaftliche Bauten beträgt der Abstand ab Achse mind. 4.50 m;
 - *Kantonsstrassen: (vom Kanton klassierte Strassen)*
für die Kantonsstrasse wird der Baulinienabstand durch den Kanton festgelegt.
- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleiben Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund in der Regel nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nach kantonalem Strassengesetz 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 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 56).
- e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 54 Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet. Die Ausladung darf nicht mehr als 1.50 m betragen und muss mindestens 3.0 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

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

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden.

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 55 Parkierung

- a) Bei Neubauten und grösseren Umbauen sind in den Dorfgebieten 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.

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 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 schweizerischer 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.

Art. 56 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 5.00 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, an der das seitliche Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4.00 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 (vgl. kant. Strassengesetz).

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 57 Private Strassen und Wege

Privatstrassen müssen sich dem Bebauungs- und Verkehrsrichtplan 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 kantonale Strassen-netz muss dem Strassengesetz entsprechen, den VSS-Normen genügen und durch die zuständigen kantonalen Instanzen genehmigt werden.

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

ZONENVORSCHRIFTEN

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 58 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:
Zonennutzungsplan 1:2'000 und Nutzungsplan 1:10'000

A) <i>Bauzonen</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Farbe</i>
– Dorfzone	D	dunkelbraun
– Dorferweiterungszone	DE	dunkelbraun/grün
– Dorfzone D1	D1	braun/orange
– Wohnzone W2	W2	hellbraun
– Landschaftlich empfindliches Baugebiet W2A	LEB W2A	hellbraun/grün
– Wohnzone W3	W3	orange
– Zone für touristische Bauten + Anlagen	TB	ziegelrot
– Zone für öffentliche Bauten + Anlagen	ö B+A	hellgrün
– Zone für Campinganlagen	CZ	safrangelb/olivgrün
– Gewerbezone	G	violett
– Zone für landwirtschaftliche Bauten	LB	oliv/grün
– Verkehrszone	P	gelb
B) <i>Landwirtschaftszonen</i>		
– Landwirtschaftszonen	LZ	div. grün
– Rebzonen	RZ	oliv
C) <i>Schutzzonen</i>		
– Landschafts- und Naturschutzzone	SZ	div. grün
D) <i>Weitere Zonen</i>		
– Skipisten-Zone	AD	hellblau
– Abbau- und/oder Deponiezonen	ASNP	Signet
– Abbauzone Sefinot nach SNP		Signet / SNP
– Zone mit unbestimmter Nutzung		grün/weiss gerastert
– Gewerbezone mit späterer Nutzungszulassung		violett/weiss
– Übriges Gemeindegebiet	üG	weiss
E) <i>Zonen nach Spezialgesetzgebung</i>		
– Wald und Baumbestände	WD	Planraster
– Gefahrenzonen	GZ	rot/blau umrandet
– Quellschutzzone	QZ	blau gestrichelt

2. ZONENORDNUNG

Art. 59 Dorfzone D, Dorferweiterungszone

Zweck der Zone:

Die Dorfzone umfasst das engere Dorfgebiet. 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 oder geschlossen

Geschossezahl: den umliegenden Bauten entsprechend
jedoch max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: richtet sich nach den Nachbargebäuden

Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade
aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe: 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 die kantonale Baukommission gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15. 5. 1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er mit dem Einverständnis der Gemeinde 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 Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

Artikel 45 und ff sind besonders zu berücksichtigen. Bei den als von nationaler Bedeutung klassierten Ortsbildern gemäss ISOS (Bitzinen, Niederhäusern, Unter- und Oberstalden) ist zusätzlich bei jedem Baugesuch die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Instanzen einzuholen.

In der **Dorferweiterungszone** gelten die Bestimmungen der Dorfzone und im besonderen diejenigen des Orts- und Landschaftsschutzes (vgl. Art. 45ff).

Art. 60 Dorfzone D1 (Weilerzone)

Zweck der Zone:

Die Dorfzone D1 (Weilerzone) umfasst die ausserhalb der eigentlichen Siedlungsgebiete gelegenen Kleinsiedlungen. Sie dient zur Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Bausubstanz. Kleinere An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind zulässig. Neubauten werden nur ausnahmsweise bewilligt.

In der Dorfzone (Weilerzone) übernimmt die Gemeinde keine Verpflichtungen in bezug auf die Erstellung und Unterhalt von Infrastrukturanlagen. Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone und insbesondere diejenigen des Orts- und Landschaftsschutzes (Art. 45ff).

Um- und Neubauten dürfen nur im Rahmen eines Detailnutzungsplanes bewilligt werden. Dazu erstellt die Gemeinde ein Hinweisinventar und erlässt die eigentümerverbindlichen Gestaltungsvorschriften.

Art. 61 Wohnzone W2, W2A

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser in traditionellen Formen
Bauweise:	offen, Zwillingshäuser können gestattet werden
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	W2 = max. 9.00 m O.K. Fusspfette max. 11.00 m O.K. Firstpfette W2A = max. 8.00 m O.K. Fusspfette max. 10.00 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss im Dorfgebiet zu einem Drittel, in den übrigen Weilern zur Hälfte in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein.
Lärmempfindlichkeitsstufe:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W2A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Gebäudehöhe darf maximal 8.0 m O.K. Fusspfette und max. 10.00 m O.K. First betragen.
- In der Wohnzone W2/W2A sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Neue landwirtschaftliche Gebäude werden nicht gestattet.
- In den Baugebieten Barmühle, Neubrück, Warthaus, Hohfluh, Sattel, Morachern und Sefinot ist die Versorgung und Entsorgung mit Gemeinde und kantonalen Instanzen örtlich zu regeln.

Art. 62 Wohnzone W3, W3A

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse inkl. Erdgeschoss
Gebäudehöhe:	W3: max. 11.50 m O.K. Fusspfette; max. 13.50 m O.K. Firstpfette W3A: max. 10.50 m O.K. Fusspfette; max. 12.00 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3.0 m.

Baumaterial: Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss im Dorfgebiet zu einem Drittel in Holz ausgeführt oder mit Holz verkleidet sein.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- In der Wohnzone W3 sind nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Neue landwirtschaftliche Gebäude werden nicht gestattet.

Art. 63 Gewerbezone

Zweck der Zone:

Die Gewerbezone ist für Gewerbe und kleinere Industriebetriebe bestimmt. Reine Wohnbauten sind in dieser Zone untersagt. Zu Gewerbebetrieben gehörende Wohnbauten sind zugelassen. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Die feuerpolizeilichen Mindestabstände sind einzuhalten.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt. Ist zu befürchten, dass eine industrielle oder gewerbliche Anlage nachteilige Einflüsse auf die Umgebung haben wird, so kann der Gemeinderat vergrößerte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stand der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen oder eine entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe III oder IV.

Besondere Bestimmungen:

- Für die Gewerbebezonen Lochbodo, Staldbach und Sefinot ist die Regelung der Erschliessung, Versorgung und Entsorgung Angelegenheit der Bodenbesitzer.

Art. 64 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone: Öffentliche Bauten und Anlagen oder andere Einrichtungen (Sport, Erholung), die im öffentlichen Interesse liegen.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II oder III.

Besondere Bestimmungen:

- Jegliche private Ueberbauung ist untersagt.

Art. 65 Zone für touristische Bauten und Anlagen (Staldbach)

Diese Zone ist im besonderen für gastgewerbliche Haupt- und Nebenbetriebe, Badeanlagen und betriebszugehörige Wohnungen bestimmt.

In dieser Zone darf nur im Rahmen einer Quartierplanung gebaut werden, wobei die Bestimmungen der W3 einzuhalten sind.

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Für die Bauzone Staldbach ist die Regelung der Erschliessung, Versorgung und Entsorgung Angelegenheit der Bodenbesitzer.

Art. 66 Zone für Campinganlagen

Diese Zone ist grundsätzlich für den Camping oder Caravaning bestimmt. Betriebsbedingte Bauten sind zulässig. Der Betreiber ist verpflichtet, den Anforderungen für Sicherheit, Hygiene und öffentlicher Ordnung gerecht zu werden.

Bauweise: Offen
Geschosszahl: max. 1 Geschoss
Gebäudehöhe: max. 7.0 m O.K. Fusspfette
max. 9.0 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe II.

Art. 67 Zone für landwirtschaftliche Bauten

Die Zone ist nur für landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Wohnbauten sind in dieser Zone untersagt. Die Bauweise wird nach den betrieblichen Bedürfnissen vom Gemeinderat festgelegt.

Gebäudehöhe: max. 9.00 m O.K. Fusspfette
Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone für landwirtschaftliche Bauten sind auch gewerbliche Bauten gestattet.

Art. 68 Verkehrszone

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

Art. 69 Landwirtschaftszonen

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 (inkl. Alp- und Sömmerungsweiden) im Nutzungsplan dargestellt.

b) Geschützte Landwirtschaftszone

Die geschützte Landwirtschaftszone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart und ihrer Schönheit schützenswert sind (Art. 32 kant. RPG), und deren Erhaltung von einer traditionellen Bewirtschaftung abhängt.

Innerhalb der geschützten Landwirtschaftszone ist eine landschaftsschonende und massvolle Landwirtschaft zu betreiben. Hecken und Einzelbäume sowie das Bewässerungssystem sind zu erhalten.

In diesen Zonen dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Boden 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.

Art. 70 Landschafts- und Naturschutzzonen

a) Landschaftsschutzzonen

- 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.
- Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen innerhalb des Schutzperimeters vorzunehmen.

b) Naturschutzzonen

- 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. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.
- Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

- Der Einsatz von chemischen Düngemittel und von Giftstoffen (Insektiziden, Unkrautvertilgungsmittel usw.) ist verboten.
- Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

c) Geschützte Landwirtschaftszone

Die geschützte Landwirtschaftszonen umfassen Gebiete, die wegen ihrer Eigenart und ihrer Schönheit schützenswert sind (Art. 32 kant. RPG), und deren Erhaltung von einer traditionellen Bewirtschaftung abhängen.

Dieses Land soll im Gesamtinteresse weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden (Art. 16 RPG).

In dieser Zone könne, ausser den für die Nutzung unerlässlichen Einrichtungen, keine Bauten erstellt werden.

Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und von Giftstoffen (z.B. Insektiziden, Unkrautvertilgungsmittel, usw.) ist untersagt.

In den Reben ist der Einsatz von Funghiziden und Insektiziden erlaubt, aber auf das Nötigste zu reduzieren.

Art. 71 Bedeutung der Landschafts- und Naturschutzgebiete

- 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) Schutzgebiete von regionaler 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.

Art. 72 Schutz der Gehölze

- a) Hecken und andere Flurbestockungen erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen; sie gliedern die Landschaft, beeinflussen das Kleinklima (Wind, Bodenfeuchtigkeit, Taubildung), verhindern Rutschungen, bilden Refugien für viele Tier- und Pflanzenarten in einer intensiv genutzten Agrarlandschaft und wirken damit als stabilisierender Faktor im Sinne eines ökologischen Ausgleichsraumes.
- b) Bis zu einer genauen Inventarisierung von Hecken, Feldgehölzen, markanten Einzelbäume und Obstgärten sind diese Einzelobjekte geschützt.

Hecken sind durch selektiven und abschnittweisen Rückschnitt zu verjüngen.

Untersagt sind alle Massnahmen, welche die Schutzobjekte beeinträchtigen oder sonstwie den Schutzzweck gefährden; ferner solche, die im Landschaftsbild störend in Erscheinung treten.

- Das Beseitigen von Gehölzen, Bäumen und Sträuchern sowie das Roden von Gebüsch ist bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.
- Das Ablagern von Kehricht, Feldabraum, Bauschutt, Erdaushub und dergleichen in Gehölzen, sowie das Abbrennen sind verboten.

Art. 73 Skipisten-Zone

Die Skipisten umfassen das für die Ausübung des Skisportes erforderliche Gelände, soweit die allgemeinen Interessen des Wintersportes es als notwendig erscheinen lassen. Im Sommer werden die Skipistenzonen als Landwirtschaftsgebiet genutzt. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Skisport dienen, namentlich Transportanlagen zur Beförderung der Skisportler, betriebsbedingte Gebäude wie Stationen, Kassagebäude, Verpflegungsstätten und sanitäre Einrichtungen, Unterstände für Material und Pistenfahrzeuge, Beschneigungsanlagen etc. Die Skipisten können mit einem dauernden Bauverbot oder mit der nötigen Baubeschränkung versehen werden. Über Grundstücke innerhalb der Skipisten kann die Gemeinde das Enteignungsverfahren einleiten.

Zur Sicherung der Skiabfahrten kann in einem angrenzenden Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Quartierplanes mit eventueller Baulandumlegung und festgelegter Ausnutzung gebaut wird (vgl. Artikel 19 und 32). Der Gemeinderat kann im weiteren im Rahmen der feuerpolizeilichen Abstände die genaue Lage eines Gebäudes festlegen und auf der Seite der Skipiste einen entsprechend grösseren Grenzabstand verlangen.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass im Gebiet der Skipisten bestehende Einfriedungen während der Wintersaison entfernt werden.

Art. 74 Abbau- und/oder Deponiezonen

- a) Jede Abbaustelle und Deponie ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung 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.

- b) In der Abbauzone Sefinot SNP wird die zukünftige Nutzung im Rahmen eines Sondernutzungsplanes festgelegt. Ausnahmen sind nur gestattet, wenn der Sondernutzungsplan nicht präjudiziert wird.

Art. 75 Zonen mit späterer Nutzungszulassung

In dieser Zone ist die definitive Nutzung noch nicht zugelassen.

Sobald die Fragen der Infrastruktur und der Eigentümerverhältnisse geregelt sind, kann die Urversammlung die Zone zur Überbauung freigeben.

Es gelten dann die Bestimmungen einer Gewerbezone (vgl. Art. 63).

Vorläufig sind keine Bauten zulässig.

Art. 76 Zone mit unbestimmter Nutzung

In dieser Zone ist die definitive Nutzungsart vorläufig nicht bestimmt. Diese Zone kann später in Bauzone oder Landwirtschaftszone umgezont werden. Solange bleibt die heutige Nutzung vorbehalten.

Es sind nur standortbedingte Bauten zulässig, sie dürfen aber die definitive Nutzung nicht präjudizieren.

Art. 77 Übriges Gemeindegebiet

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.

Art. 78 Waldareal, Hecken und Feldgehölze

a) Waldareal

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

Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt das Waldgesetz.

Näher als in einer Horizontalabstand 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.

b) Hecken und Feldgehölze

Als Feldgehölze und Hecken gelten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bestockte Flächen, die nicht Waldareal darstellen. Sie erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen.

Feldgehölze und Hecken ausserhalb der Bauzone die von besonderer Bedeutung sind, sind gemäss Art. 18 NHG und Art. 18g JSG geschützt. Danach wird mit Haft oder Busse bestraft, wer vorsätzlich und ohne Bewilligung derartige Feldgehölze oder Hecken beseitigt.

Eventuell notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch die zuständigen kantonalen Dienststellen bewilligt werden. Rodungen von schutzwürdigen Feldgehölzen und Hecken sind durch flächen- und funktionsgleichen Ersatz zu kompensieren.

Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden.

Art. 79 Quellschutzzonen

Die Quell- und Grundwasserschutzzonen 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 kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen.

Die Quellschutzzonen werden unterteilt in:

- ZONE I (Fassungsbereich): Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Landwirtschaftliche Nutzung und das Erstellen von Bauten sind untersagt.
- ZONE II (engere Schutzzone): Grundsätzlich sind in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahren für das Trinkwasser darstellt. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.
- ZONE III (weitere Schutzzone): Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind grundsätzlich möglich. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

Innerhalb der Quellschutzzonen und der Gewässerschutzareale muss der Gesuchsteller den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen. Alle Projekte innerhalb dieser Schutzzonen müssen der Dienststelle für Umweltschutz unterbreitet werden.

Art. 80 Gefahrenzonen

Gefahrenzonen sind Geländeabschnitte, die erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgewalten (Lawinen, Steinschlag, Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturgefahren) bedroht sind.

1) Gefahrenzone 1 (rot)

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

2) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen 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.

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

Schluss- und Strafbestimmungen

Art. 81 Ausnahmegewilligungen

- a) Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonalrechtlicher Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen. Es dürfen aber keine nachbarlichen und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden.
- b) Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist insbesondere zulässig:
 - wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt,
 - für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,

- für provisorische Bauten,
 - für landwirtschaftliche Bauten,
 - evtl. für touristische Bauten von öffentlichem Interesse.
- c) Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
- d) Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusehen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung.

Art. 82 Altrechtliche Bauten

Als altrechtliche Bauten werden nach früherem Recht erstellte Bauten bezeichnet, die diesem Baureglement widersprechen. Diese dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Für ihren Wiederaufbau und für wesentliche äussere Veränderungen gilt in allen Fällen dieses Baureglement.

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Nebenbauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen, und die zusätzlichen Erfordernisse wie Ausnutzungsziffer, Parkplätze erfüllt werden.

Art. 83 Bauten ausserhalb der Bauzonen

Schutzwürdige Bauten ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr für ihren ursprünglichen Zweck genutzt werden und daher dem Zerfall anheim gestellt sind, sollen erhalten, ungenutzt und dem zeitgemässen Wohnen angepasst werden können. Eine solche Zweckänderung kann gemäss Art. 24 Abs. 2 RPV bewilligt werden. Zuständig ist die kantonale Baukommission.

Damit eine Zweckänderung bewilligt werden kann, muss die Schutzwürdigkeit erwiesen sein. Dazu wird ein Hinweisinventar über die schützenswerten Bauten ausserhalb der Bauzonen erstellt.

Bei Bewilligung kann die kantonale Baukommission (KBK) ein Veräusserungsverbot zu Spekulationszwecken zu Gunsten des Staates im Grundbuch anmerken.

Des weiteren gelten die Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Gesetze sowie des Staatsratsbeschlusses vom 22. Dezember 1993.

Art. 84 Beschwerden

Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weitergezogen werden. Die Bestimmungen des VVRG sind anwendbar.

Art. 85 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.

Art. 86 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 1000 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.

Art. 87 Verjährung

Die Widerhandlungen verjähren in drei Jahren seit Erkennbarkeit, eine Busse verjährt ebenfalls in drei Jahren nach Eintritt ihrer Rechtskraft.

Eine Verjährung wird durch jede Untersuchung oder jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Eine Verlängerung der Verjährung kann aber auf höchstens auf drei Jahre eintreten.

Art. 88 Inkrafttreten

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

Angenommen durch die Urversammlung am 21. Oktober 1994

genehmigt durch den Staatsrat am 6. März 1996

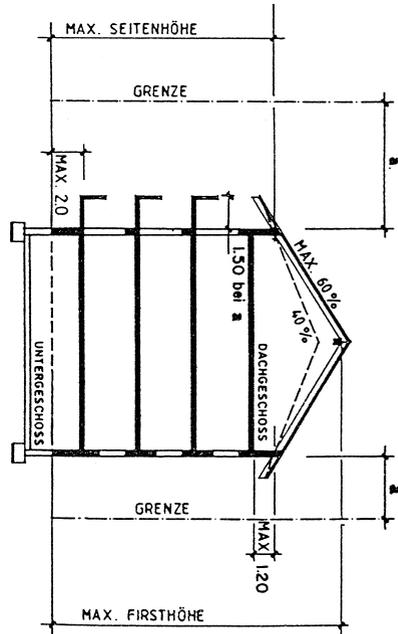
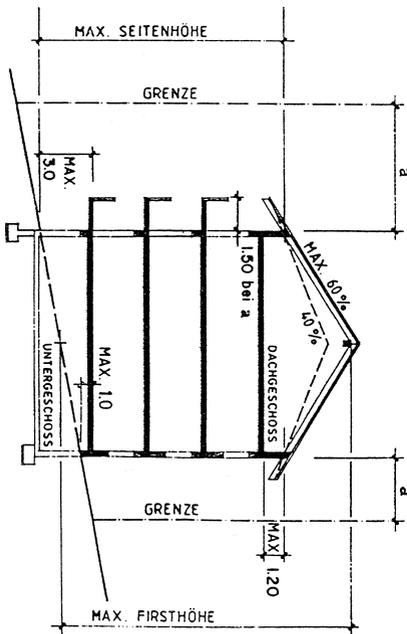
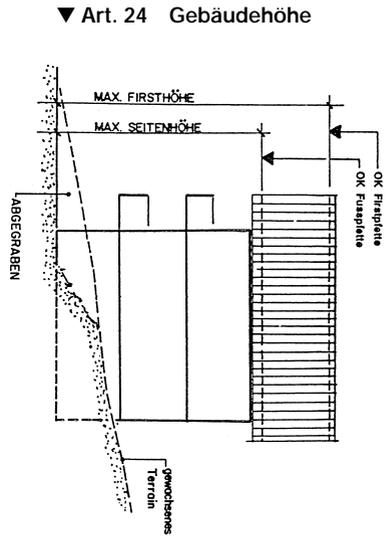
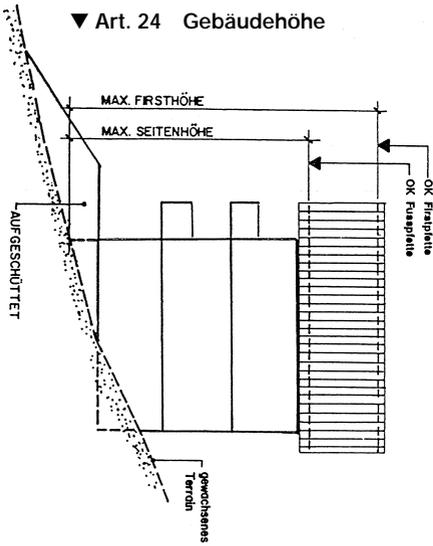
Visperterminen, im Juli 1996

Der Präsident

Jgnaz Burgener

Der Schreiber

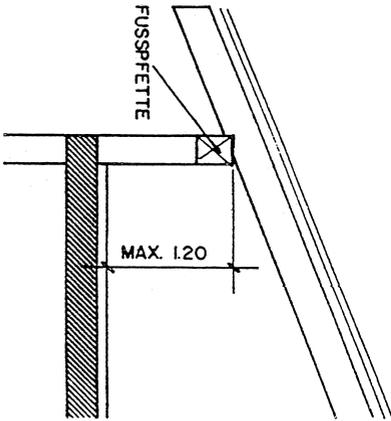
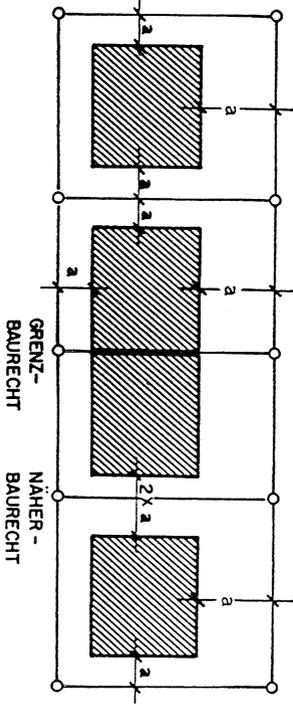
Stasi Heinzmann



▲ Art. 20 Grenzabstand
Art. 24 Gebäudehöhe
Art. 26 b) Kellergeschoss

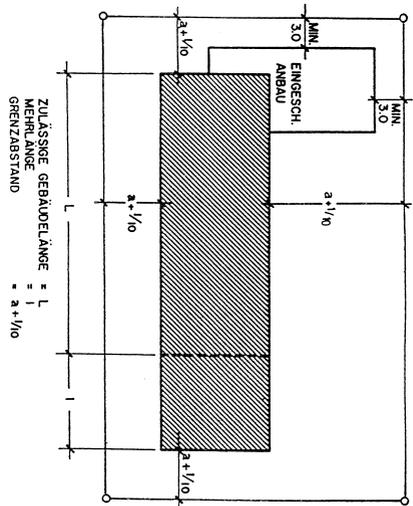
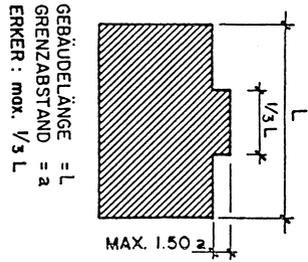
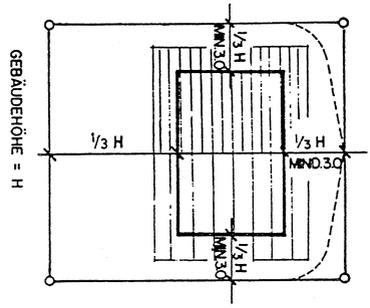
▲ Art. 20 Grenzabstand
Art. 24 Gebäudehöhe
Art. 26 a) Kellergeschoss

▼ Art. 21 Gebäudeabstand
 Art. 22 Näher- und Grenzbaurecht



▲ Art. 25 Geschoszahl, Vollgeschosse

▼ Art. 20 Grenzabstand



▲ Art. 23 Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Bauzonenplan der Gemeinde Visperterminen



Die Zonen-Abgrenzung ist nicht verbindlich. Maßstab ist der homologierte Zonenplan.