

Gemeinde Wiler

**Bau- und
Zonenreglement**

April 1996

25 - OP GEMEINDE WILER

Bau- und Zonenordnung

Die Gemeinde **WILER** 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

nachstehende Bau- und Zonenordnung. Diese bildet integrierender Bestandteil zu den Nutzungsplänen

angenommen von der Urversammlung am
24. Mai 1995

genehmigt durch den Staatsrat am
27. März 1996

angepasst an den Homologationsentscheid

April 1996

ABW Architektur- und Planungsbüro AG
Bloetzer Werner, dipl. Arch. ETH/SIA
ORL-Planer NDS-ETH
St. Martinistrasse 4, 3930 Visp

INHALTSVERZEICHNIS

I	GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG	1
Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	1
Art. 2	Vollzug	1
Art. 3	Verantwortung	1
II	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN	2
Art. 4	Voraussetzung der Baubewilligung	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	5
Art. 11	Entscheid über das Baugesuch	6
Art. 12	Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung	6
Art. 13	Baukontrolle	7
III	PLANUNGSMITTEL	8
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	9
Art. 19	Sondernutzungsplanung	10
IV	BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	11
Art. 20	Grenzabstand	11
Art. 21	Gebäudeabstand	11
Art. 22	Näher- und Grenzbaurecht	11
Art. 23	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	12
Art. 24	Gebäudehöhe	12
Art. 25	Geschosszahl, Vollgeschoss	12
Art. 26	Kellergeschoss	12
Art. 27	Unterirdische Bauten	13
Art. 28	Ausnutzungsziffer	13
Art. 29	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer	14
V	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	14
1.	<u>Baugebiet und Erschliessung</u>	14
Art. 30	Baugebiet	14
Art. 31	Baulanderschliessung	15
Art. 32	Erschliessungsgrad	15
Art. 33	Landumlegung und Grenzregulierung	16

2.	<u>Sicherheitsvorschriften</u>	16
Art. 34	Unterhalt der Bauten	16
Art. 35	Bauarbeiten	16
Art. 36	Benützung des öffentlichen Grundes	17
Art. 37	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	17
Art. 38	Schneeräumung	17
Art. 39	Feuerpolizei	17
3.	<u>Gesundheitspolizeiliche Vorschriften</u>	18
Art. 40	Allgemeine Anforderungen	18
Art. 41	Behindertengerechtes Bauen	18
Art. 42	Kinderspielplätze	18
Art. 43	Immissionen	18
Art. 44	Energiesparmassnahmen	19
Art. 45	Geschosshöhe, Boden	19
Art. 46	Düngereinrichtungen	19
4.	<u>Orts- und Landschaftsschutz</u>	19
Art. 47	Schutz des Ortsbildes	19
Art. 48	Schützenswerte Bauten	20
Art. 49	Archäologische Zonen	20
Art. 50	Fensteröffnungen	20
Art. 51	Bedachung und Dachaufbauten, Baumaterial	20
Art. 52	Antennen und Reklameeinrichtungen	21
Art. 53	Einfriedungen	21
Art. 54	Schutz von Wasserläufen	21
5.	<u>Strassen und Baulinien</u>	22
Art. 55	Baulinienplan	22
Art. 56	Perimeter Luftseilbahn	22
Art. 57	Vorspringende Gebäudeteile	22
Art. 58	Parkierung	23
Art. 59	Ausfahrten, Garagenvorplätze	23
Art. 60	Private Strassen und Wege	23
VI	ZONENVORSCHRIFTEN	24
1.	<u>Zoneneinteilung</u>	24
Art. 61	Zoneneinteilung	24
2.	<u>Zonenordnung</u>	25
Art. 62	Dorfzone D	25
Art. 63	Ferienhauszone F1 A	25
Art. 64	Wohn- und Ferienhauszone W2, F2	26
Art. 65	Wohn- und Ferienhauszone W3, WG3, F3	26
Art. 66	Wohnzone W4	26
Art. 67	Gewerbezone	27
Art. 68	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	27
Art. 69	Zone für touristische Bauten und Anlagen	27
Art. 70	Verkehrszone	27
Art. 71	Landwirtschaftszonen	28
Art. 72	Landschafts- und Naturschutzzonen	28
Art. 73	Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzzonen	29

Art. 74	Zone für Sport und Erholung	29
Art. 75	Zonen für Skipisten	29
Art. 76	Abbau- und/oder Deponiezonen	30
Art. 77	Übriges Gemeindegebiet	30
Art. 78	Waldareal und Baumbestände	30
Art. 79	Quellschutzzonen	31
Art. 80	Gefahrenzonen	31

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN 32

Art. 81	Ausnahmebewilligungen	32
Art. 82	Altrechtliche Bauten	32
Art. 83	Bauten ausserhalb der Bauzonen	32
Art. 84	Beschwerden	33
Art. 85	Gebühren	33
Art. 86	Bussen	33
Art. 87	Verjährung	33
Art. 88	Inkrafttreten	33

ANHANG

Skizzen zu Begriffserläuterungen

Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wiler

I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

Art. 1
Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

Die vorliegende Bau- und Zonenordnung 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.

Die Bau- und Zonenordnung stützt sich auf die einschlägigen kantonalen Vorschriften, insbesondere des Bauwesens und verwandter Gebiete.

Art. 2
Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug der Bau- und Zonenordnung 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 insbesondere Bauherr, Architekt, Ingenieur, Bauleitung und Unternehmer verantwortlich. Hauptverantwortlich bleibt der Bauherr.

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

II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4

Voraussetzung der 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.

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 dieser Bau- und Zonenordnung 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 für:

- a) Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten,
- b) An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden,
- c) Änderungen der Zweckbestimmungen von Bauten und Bauteilen,
- d) Einrichtungen und Aenderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen könnten (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden usw.),
- e) bauliche Veränderungen an Aussenwänden und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude,
- f) die Erstellung und Aenderung von Abwasseranlagen und Gruben,
- g) das Abbrechen von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- 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) Sonnenkollektoren.
- l) Einfriedungen, Terrassierungen und für Mauern,
- m) die Anlage von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen, beweglichen Baracken etc. für mehr als 60 Tage,
- n) alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen, Baugrubenaushub usw.) oder das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern.
- o) 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 der dazu bestimmten Formulare an den Gemeinderat einzureichen. Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der 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 (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, Die Formulare sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen,
- b) einen topographischen Kartenausschnitt im Massstab 1:25'000, mit Angabe des geplanten Standortes durch einen roten Punkt,
- c) einen gültigen Grundbuch- oder Katasterauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen,
- d) den Situationsplan, Auszug aus dem Grundbuch- oder Katasterplan und ausgeführt vom offiziellen Grundbuchgeometer oder vom Registerhalter. 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 Fotos von allen Fassaden sowie vom Umbauprojekt in der Gebäudegruppe.

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

Die Pläne sind zu datieren und vom Gesuchssteller und Projektverfasser zu unterzeichnen. Die Eingabepäne 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 Bauten, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes, die Ausnutzungsziffer mit deren Berechnung und die Nutzungszone,
- b) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und 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 Durchgangsrechte,
- e) die Wälder, Baumgruppen, Wasserläufe, Hochspannungsleitungen sowie deren Abstand zur Baute,
- f) die massgebenden Abstände zwischen vorgesehener Baute und Eigentumsgrenze 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 des Anschlusschachtes) 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 Brennstoff- und Energieanlagen.

2. Baupläne

Die Baupläne müssen enthalten:

- a) die 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 Geschosshöhen, des natürlich gewachsenen Bodens (aufgenommen von einem namentlich bezeichneten technischen Büro), des fertigen Bodens sowie die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen,
- c) sämtliche Fassaden mit Angabe der Giebel- und Seitenhöhe, des Verlaufes des natürlich gewachsenen Bodens sowie des fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten. Es sind die Abstandsvorschriften der Feuerpolizei und des Gemeindereglementes einzuhalten,
- 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 neu projektierten Bauten in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen,
- f) Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Die Erstellung eines Fotodossiers ist notwendig.

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.

Für Neubauten und grössere Umbauten kann der Gemeinderat verlangen, dass mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann (Profilierung) gestellt wird, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt.

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

Art. 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, aber der Baubeginn seit mehr als 3 Jahren zurückliegt, 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 oder der Baukommission 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) auf Verlangen des Gemeinderates nach der Errichtung der Schalung des Keller- oder Erdgeschosses (zur Nachkontrolle der Grenzabstände),
- d) nach Erstellung der Strom-, Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
- e) vor Erstellung der Decke über dem Kellergeschoss (zur Kontrolle des Niveaus),
- f) nach Erstellen des Rohbaus, jedoch vor Aufrichten des Dachstuhles,
- g) 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 Uebereinstimmung 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.

III PLANUNGSMITTEL

Art. 14 Vorschriften und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Ordnungen, Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente
 - Bau- und Zonenordnung
 - Kanalisationsreglement
 - Wasserversorgungsreglement
 - Kehrrichtreglement
 - Energiesparreglement

- b) Pläne
 - Nutzungsplan
 - Erschliessungsrichtplan
 - Plan der Fuss- und Wanderwege
 - Übersichtsplan über den Stand der Erschliessungje nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
 - Sondernutzungsplanung (kant. RPG Art. 12)
 - Strassen- und Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

Art. 15 Nutzungsplan

Der Nutzungsplan bildet einen integrierenden Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Er ist für jedermann verbindlich.

Der Nutzungsplan 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 Ueberbauung 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,
 - bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
 - Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

- d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Art. 18 RPG weitere Zonen namentlich 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**

Der Gemeinderat ist befugt, in klar begrenzten Teilen des Baugebietes die Erarbeitung von Sondernutzungsplanungen 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. Art. 33) verbinden.

Unter Einhaltung der Vorschriften des Zonennutzungsplanes und des Reglementes 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 BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 20

Grenzabstand (vgl. Skizzen im Anhang)

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Eigentumsgrenze.

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 einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird senkrecht zur Hauptfassade bis zur Grenze gemessen. In der Regel ist die Hauptfassade, die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn unzumutbare Nachteile bei der Ueberbauung 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 in der Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

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 dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 55 und 57.

Art. 21

Gebäudeabstand (vgl. Skizzen im Anhang)

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 (vgl. Skizzen im Anhang)

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Es kann ebenfalls bis zur höchst zulässigen Gebäudelänge auf die Grenze gebaut werden.

Die Vereinbarung ist auch zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen. Eine Kopie dieser Vereinbarung ist dem Baugesuch beizulegen.

Art. 23**Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag** (vgl. *Skizzen im Anhang*)

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. In der Regel soll eine Gebäudelänge 22.00 m nicht überschreiten.

Wird vom Gemeinderat ausnahmsweise eine grössere Gebäudelänge bewilligt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/5 der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um 1/10 für den kleinen Grenzabstand.

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

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

Art. 24**Gebäudehöhe** (vgl. *Skizzen im Anhang*)

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder vom bearbeiteten Boden, falls dieser tiefer liegt bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Fusspfette. Giebelfelder werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als 1/3 der darüberliegenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Die Gebäudehöhe ist in der Zonenordnung (Art. 62ff) für jede Zone einzeln 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** (vgl. *Skizzen im Anhang*)

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 ab fertigem Boden (inkl. Fusspfette) beträgt.

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

Art. 26**Kellergeschoss** (vgl. *Skizzen im Anhang*)a) Bauten in ebenem Gelände

Längs der Gebäudeaussen Seite 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 Art. 24.

b) Bauten am Hang

Am Hang darf die Kellerdecke längs der Gebäudeaussen Seite 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.

Art. 28 Ausnutzungsziffer (vgl. Skizzen im Anhang)

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

Sie wird wie folgt berechnet:

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

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. wohnungszugehörige Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume,
- Wintergarten
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,
- Korridore, Treppen und Lifte,
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- offene ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen,
- bei Hallenbädern und Whirlpools die Fläche der eigentlichen Schwimmbecken
- Zur Hälfte anrechenbar sind:
 - . Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung wie Empfang, TV-Raum, Bar usw.
 - . Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.
 - . Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

b) Anrechenbare Landfläche

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

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 im Grundbuch angemerkt wird.

Art. 29**Zuschlag zur Ausnutzungsziffer**

- a) Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren. Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn das begünstigte Gebäude den allgemeinen wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde oder der Region dient.

Der Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0.1 nicht überschreiten.

- b) In den Bauzonen F1 und F2 der Wiler Alpen gilt zusätzlich folgende Regelung:

- Als bonusberechtigzte Bauten von gesamtwirtschaftlichem Interesse gelten inskünftig auch Ferienhäuser in der betroffenen Bauzone.
- Der Bonus wird mit der Bedingung gewährt, dass dieser entsprechend abgegolten wird.
- Der Abgeltungsbetrag findet ausschliesslich Verwendung zu Gunsten öffentlicher Anlagen im Gebiete der oben erwähnten Bauzone.
- Der Abgeltungsbetrag wird festgesetzt auf Fr. 200.-- (indexiert auf 1990) pro Quadratmeter der zugeteilten Bonusfläche.

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
-----**1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG****Art. 30****Baugebiet**

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

- a) Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig vollflächig dargestellt):
Es 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) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet):
Es sind Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 31 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. Erschliessungs-Etappe in Bauzone der 1. Erschliessungs-Etappe 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. 31 **Baulanderschliessung**

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

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 (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 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 30) erfolgen.

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

Art. 32 **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. 33**Landumlegung und Grenzregulierung**

Baugesuche, die rechtsmissbräuchlich gestellt werden, um eine geplante Baulandumlegung oder Grenzregulierung zu präjudizieren, können bis zum Beschluss über die Baulandumlegung oder Grenzregulierung zurückgestellt werden.

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 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 Ueberbauung 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.

2. SICHERHEITSVORSCHRIFTEN**Art. 34****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. 35**Bauarbeiten**

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

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

Art. 36
Benützung des öffentlichen Grundes

Die Benützung des öffentlichen Bodens richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Strassengesetzes. 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 reinlichen 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 in standzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 37
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 zu keinen 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 Schneerutschungen 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. 38
Schneeräumung

Die Räumung der Ein- 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.

Art. 39
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. 40

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. 41

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. Verwiesen wird auf die kantonalen Richtlinien.

Art. 42

Kinderspielplätze

Bei jeder Baute sind gut besonnte Kinderspielplätze auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Ausgang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Art. 43

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 Aenderungen 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 Luftreinhalteverordnung. Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. (vgl. Art. 62 ff)

Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Weitere Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

Art. 44 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. Isolationen haben nach den kantonalen Bestimmungen und der SIA-Norm zu erfolgen.

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 die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

Art. 45 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. 46 Düngereinrichtungen

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.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Bei neu angelegten Misthöfen müssen mind. 6.0 m Abstand zur nächsten Parzellengrenze eingehalten werden.

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

4. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 47 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. 48) 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. 48 **Schützenswerte Bauten**

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Heimatschutzkommission (KHK) in einem Inventar 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 des Amtes für Denkmalpflege und der KHK einzuholen.

Die schützenswerten Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates, und ohne die Vormeinung der kantonalen Denkmalpflege 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 über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

Art. 49 **Archäologische Zonen**

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 Sanierungen oder Ausgrabungen bedingter Mehrarbeiten gehen zu Lasten des Amtes für Archäologie.

Art. 50 **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. 51 **Bedachung und Dachaufbauten** (vgl. *Skizzen im Anhang*)

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung beträgt in der Regel 40 - 60 %.

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.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet. Deren Gesamtlänge darf jedoch 20% der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss 20% der Gesamtlänge der entsprechenden Gebäudeseite, aber mind. 2.0 m betragen.

Art. 52 **Antennen und Reklameeinrichtungen**

Aussenantennen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. 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.

Parabolantennen auf Dächern sind verboten. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

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. 53 **Einfriedungen** (vgl. *Skizzen im Anhang*)

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

Art. 54 **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.

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.

5. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 55

Baulinienplan

- a) Der Baulinienplan gibt an, wieweit 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.
- 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 nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur 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 59).
- 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. 56

Perimeter Luftseilbahn

Innerhalb des festgelegten Perimeters bei der Luftseilbahn sind alle Baugesuche der zuständigen Instanz (Bundesamt für Verkehr, kantonales Amt für Verkehr) zur Stellungnahme zu unterbreiten sowie eine Stellungnahme des Konzessionsinhabers einzuholen.

Art. 57

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 2.50 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegen.

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

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

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 58 Parkierung

- a) Bei der Ausführung von Bauten und Anlagen sowie bei der Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen hat der Bauherr auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe eine für den verursachten Mehrbedarf ausreichende Zahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge zu gewährleisten. Demnach fördern die zuständigen Behörden, im Interesse einer sparsamen Verwendung des Bodens und mit Rücksicht auf das Verkehrsaufkommen und die Verkehrssicherheit die Schaffung gemeinsamer Parkanlagen auf öffentlichem und privatem Boden.

Die Eigentümer bestehender Bauten und Anlagen oder von Grundstücken, auf denen bauliche Vorkehren durchgeführt werden, 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 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. 59 Ausfahrten, Garagenvorplätze

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Eine Uebersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen noch durch andere Anlagen behindert werden. Der Gemeinderat kann das Anbringen von Strassenspiegeln verlangen.

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, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4.0 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 60 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 kantonale Strassennetz 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.

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 61

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:
(Zonennutzungspläne Mst. 1:2'000 und Nutzungsplan 1:10'000)

A) Bauzonen

	Bezeichnung	Farbe
Dorfzone	D	dunkelbraun
Ferienhauszone F1 (landschaftlich empfindliches Baugebiet)	F1	ockergelb/grün
Ferienhauszone (2-geschossig)	F2	dunkelgelb
Ferienhauszone (3-geschossig)	F3	safrangelb
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2	goldocker
Wohnzone 3: (3-geschossig)	W3	orange
Wohnzone 4: (4-geschossig)	W4	hellrot/orange
Wohn- und Gewerbezone 3 (3-geschossig)	WG3	violett
Gewerbezone	G	violett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ö B+A	hellgrün
Zone für touristische Bauten und Anlagen	TB+A	dunkelrot
Verkehrszone	VZ	gelb

B) Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone	LZ	saftgrün
---------------------	----	----------

C) Schutzonen

Landschafts- und Naturschutzzone	SZ	div. grün
----------------------------------	----	-----------

D) Weitere Zonen

Zone für Sport und Erholung	S+E	hellgrün / dunkelgrün
Zonen für Skipisten		hellblau
Abbau- und/oder Deponiezonen	AD	Signet
Übriges Gemeindegebiet	üG	weiss

E) Zonen nach Spezialgesetzgebung

Wald und Baumbestände	WD	Planraster
Quellschutzzone	QZ	blau gestrichelt
Gefahrenzonen	GZ	rot o. blau umrandet

2. ZONENORDNUNG

Art. 62 Dorfzone D

Zweck der Zone:	Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten, Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes, Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	den umliegenden Bauten entsprechend jedoch max. 3 Geschosse
Gebäudehöhe:	max. 13.50 m O.K. Fusspfette
Gebäuelänge:	je nach bestehender Baustruktur
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.
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 gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15. 5. 1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, nach Einholen der Zustimmung der zuständigen kantonalen Dienststellen, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er 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 47 und ff sind besonders zu berücksichtigen.
Der Gemeinderat kann für die Dorfzone einen besonderen Detailplan verlangen.

Art. 63 Ferienhauszone F1 A (landschaftlich empfindliches Baugebiet)

Zweck der Zone:	Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 1 Vollgeschoss
Gebäudehöhe:	max. 7.50 m O.K. Fusspfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m. grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.3
Baumaterial:	Das Sockelgeschoss ist in Mauerwerk oder Beton zu erstellen. Der Aufbau der Baute muss mindestens zur Hälfte in Holz ausgeführt sein. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Art. 64**Wohn- und Ferienhauszone W2, F2**

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser
Bauweise:	offen
Geschlosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	W2 = max. 10.50 m O.K. Fusspfette F2 = max. 9.00 m O.K. Fusspfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m. grosser Grenzabstand; 50% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az W2 = 0.6 az F2 = 0.3
Baumaterial:	Sockelgeschoss aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz.
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Besondere Bestimmungen:	
- In der Zone F2 kann der Gemeinderat für Hotelbauten und Pensionen ein zusätzliches Vollgeschoss gestatten. Die Ausnutzungsziffer (inkl. Bonus) darf jedoch nicht überschritten werden.	

Art. 65**Wohn- und Ferienhauszone W3, WG3, F3**

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser sowie kleinere Gewerbebetriebe
Bauweise:	offen
Geschlosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	W3 = 13.50 m O.K. Fusspfette WG3 = 13.50 m O.K. Fusspfette F3 = 11.50 m O.K. Fusspfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3.0 m grosser Grenzabstand: 50 % der Gebäudehöhe.
Ausnutzung:	az für W3 /WG3 = 1.0 az für F3 = 0.8
Baumaterial:	Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.
Lärmempfindlichkeit:	W3, F3 = Stufe II; WG3 = Stufe III.

Art. 66**Wohnzone W4**

Zweck der Zone:	Wohnbauten
Geschlosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	14.50 m O.K. Fusspfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 4.0 m grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe, mindestens aber 4.5 m
Ausnutzung:	az = 1.2
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Art. 67 Gewerbezone

Diese Zone umfasst Baugebiete, in denen Gewerbebetriebe, Garagen und Depots gestattet werden. Wohnungen sind unzulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Im weiteren gelten die Bestimmungen der Gefahrenzone 2.

Art. 68 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone:	Öffentliche Bauten und Anlagen oder andere Einrichtungen (Sport, Erholung) im öffentlichen Interesse
Bauweise:	offen oder geschlossen
Grenzabstand:	1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II oder III.

Besondere Bestimmungen:

- Jegliche private Überbauung ist untersagt.

Art. 69 Zone für touristische Bauten und Anlagen

Zweck der Zone:	Gastgewerbliche Betriebe und touristische Transportanlagen
Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 14.50 m O.K. Fusspfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens jedoch 3.0 m grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe,
Ausnutzung:	az = 0.8
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

Besondere Bestimmungen:

- Neben gastgewerblichen Betrieben und touristische Transportanlagen sind nur Wohnbauten und Verkaufslokale erlaubt. Die Baubehörde kann verfügen, dass Freiflächen ausgeschieden werden.
- Im Perimeter der Skipisten kann ein Quartierplan kombiniert mit einer Baulandumlegung verlangt werden. Die Verteilung Freigebiet - Baugebiet hat aufgrund des Quartierplanes zu erfolgen.
- Der Gemeinderat kann bei Gesamtüberbauungen von mindestens 3'000 m² nach Vorliegen einer Quartierplanung Ausnahmen bewilligen, welche die Gebäudehöhe betreffen.
- Im Quartierplan "Ferienzentrum AG" gelten zusätzlich die Bestimmungen gemäss Urversammlungsentscheid vom 3.12.1993.

Art. 70 Verkehrszone

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

Neben den eigentlichen Parkierungsanlagen können im beschränktem Umfang Bauten im öffentlichen oder betrieblichen Interesse bewilligt werden.

Art. 71**Landwirtschaftszonen**

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

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.

Art. 72**Landschafts- und Naturschutzszonen**a) Landschaftsschutzszonen

- 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 nach Möglichkeit zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Roudungen oder Beseitigung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

b) Naturschutzszonen

- 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.
- Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, neue Bewässerungsanlagen, Terrainveränderungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.
- Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzszonen 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 durch jene Gesetzgebung umschrieben.

Art. 73**Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

- a) In den Schutzzonen von nationaler Bedeutung (BLN/KLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes.

Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.

Eine schonende Weiterführung der differenzierten Nutzungen ist anzustreben, so dass die Bedeutung des Schutzgebietes erhalten bleibt.

Eingriffe jeglicher Art sind besonders sorgfältig zu prüfen. Veränderungen sind nur gestattet, wenn sie einem gleich- oder höherwertigen öffentlichen Interesse entsprechen.

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

- b) 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.

- c) Schutzgebiete von regionaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzongrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.
Grenzen und eventuelle Reglemente werden durch die Annahme von der Urversammlung rechtsgültig.

Art. 74**Zone für Sport und Erholung**

Zweck der Baute

- 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.

Art. 75**Zonen für Skipisten**

Die Zonen für Skipisten sind im Winter der Ausübung des Skisportes vorbehalten. Im Sommer können sie landwirtschaftlich genutzt werden. In dieser Zone sind Bauten und Anlagen erlaubt, die dem Skisport dienen, namentlich Transportanlagen zur Beförderung der Skisportler, betriebsbedingte Gebäude wie Liftstationen, Kassagebäude, Unterstände für Material und Pistenfahrzeuge, Beschneiungsanlagen etc.

Zur Sicherung einer genügend grossen Durchfahrt für Skifahrer ist der Gemeinderat berechtigt, den Standort eines Gebäudes festzulegen.

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

Art. 76**Abbau- und/oder Deponiezonen**

Jede Abbaustelle und/oder 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.

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 und Baumbestände**

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 waldpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölz oder Gebüsch bedarf einer Bewilligung. Die Zuständigkeit regelt das Waldgesetz.

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 verboten.
- 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 Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist.

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 81

Ausnahmebewilligungen

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.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung 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.

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.

Art. 82

Altrechtliche Bauten

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

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Nebenbauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen, und die zusätzlichen Erfordernisse wie Ausnutzungsziffer, Parkplätze erfüllt werden. Im Sinne einer zweckmässigen Nutzung kann der Gemeinderat eine minimale Aufstockung bewilligen, sofern ein schriftliches Einverständnis der Nachbarn und die Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz (Feuerinspektortrat) vorliegt.

Bauten, die in den Fahrbahn- oder Gehsteigraum bestehender oder projektierte Strassen ragen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Aenderungen der Zweckbestimmung, innere Strukturverbesserungen und geringfügige äusserliche Veränderungen sind gestattet, wenn die zusätzlichen Erfordernisse erfüllt werden, und falls der Mehrwertrevers im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde eingetragen wird.

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, umgenutzt 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.

Art. 84
Beschwerden

Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weitergezogen werden. Die Bestimmungen des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege 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. Die absolute Verjährung tritt nach sechs Jahren ein.

Art. 88
Inkrafttreten

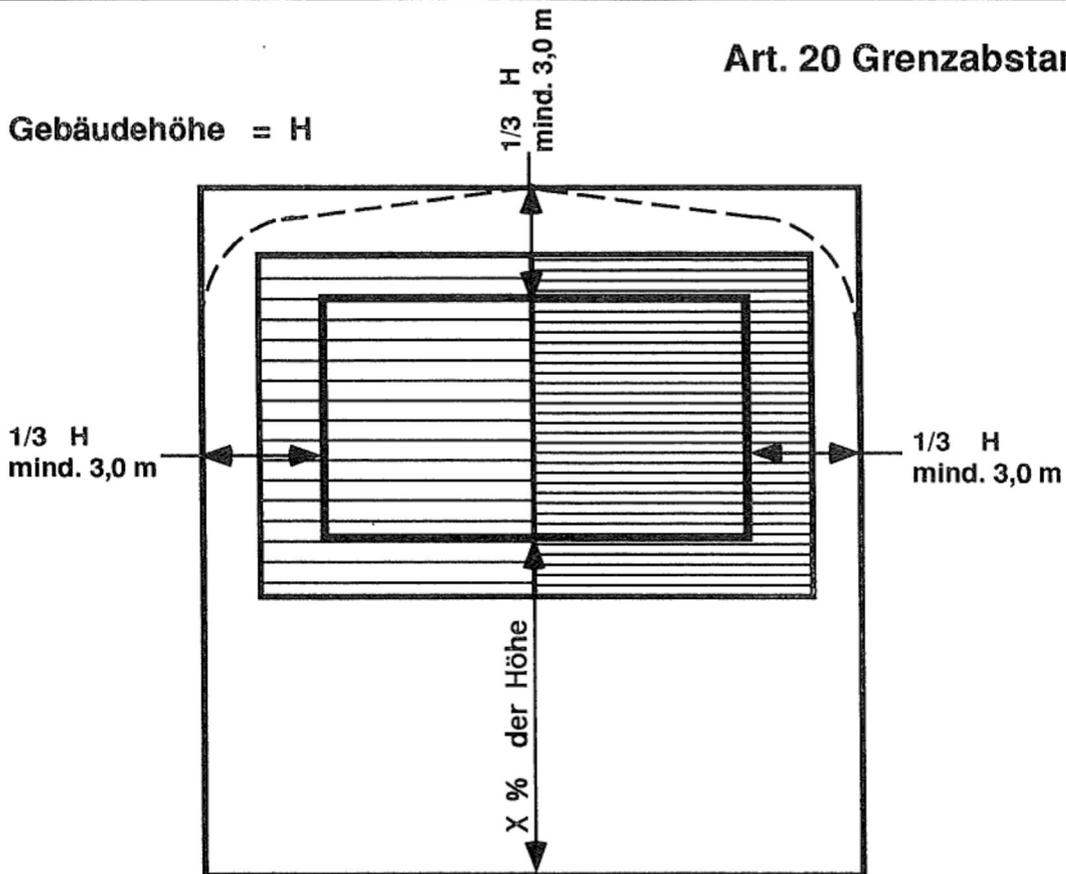
Diese Bau- und Zonenordnung tritt zusammen mit den Nutzungsplänen nach der Annahme durch die Urversammlung und die Genehmigung durch den Staatsrat in Kraft. Damit werden sämtliche bisherigen Bestimmungen aufgehoben, welche der vorliegenden Bau- und Zonenordnung widersprechen.

ANHANG

Skizzen zu Begriffserläuterungen

Art. 20 Grenzabstand

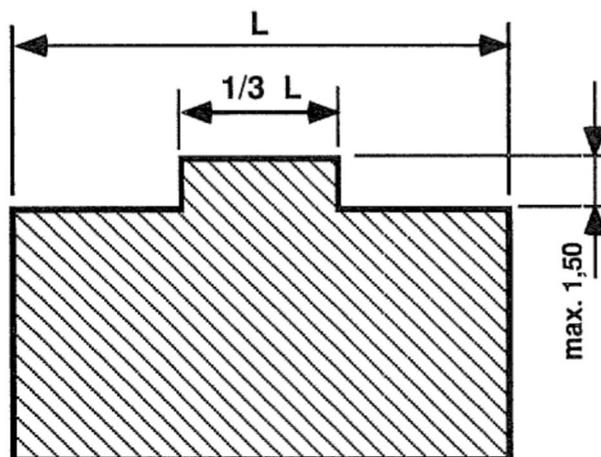
Gebäudehöhe = H



a: Kleiner Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Gebäudehöhe, gemessen auf der Fusspfette, mindestens jedoch 3,0 m (Art. 62 ff)

A: Grosser Grenzabstand: 50 % der Gebäudehöhe, gemessen auf der Fusspfette, mindestens 4,50 m bei W4

Ausnahmen zu Grenzabständen



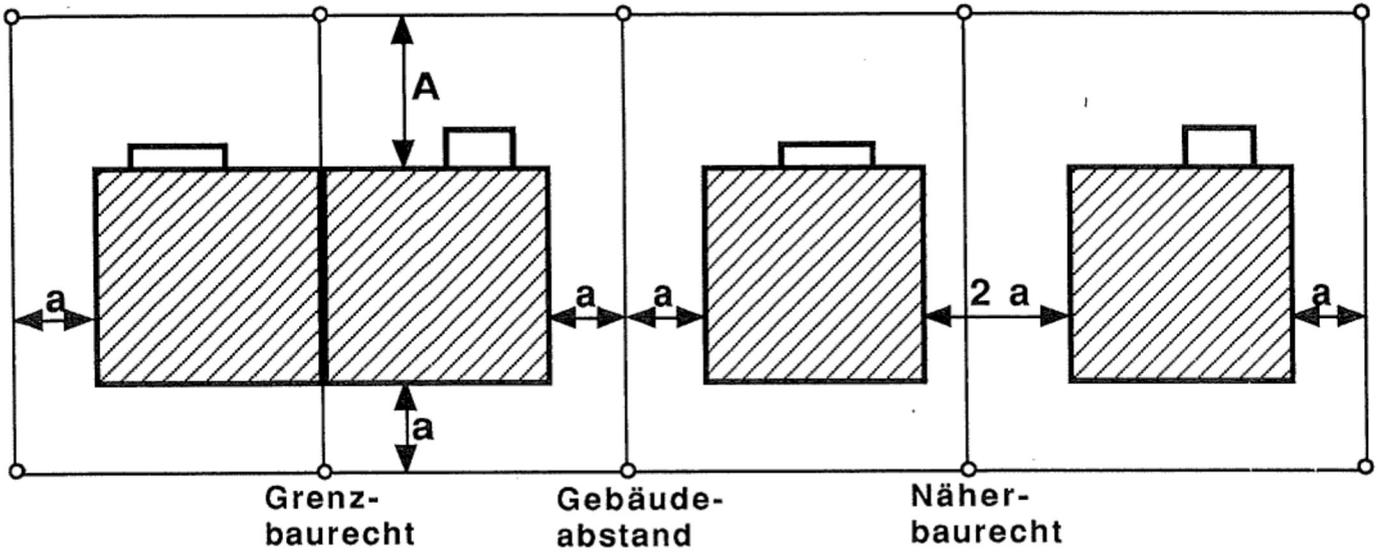
Gebäuelänge = L

Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppe und ähnliche Bauteile max. 1,50 m auskragend
 Vorbauten, Erker: max. $\frac{1}{3}$ L

Art. 21 Gebäudeabstand

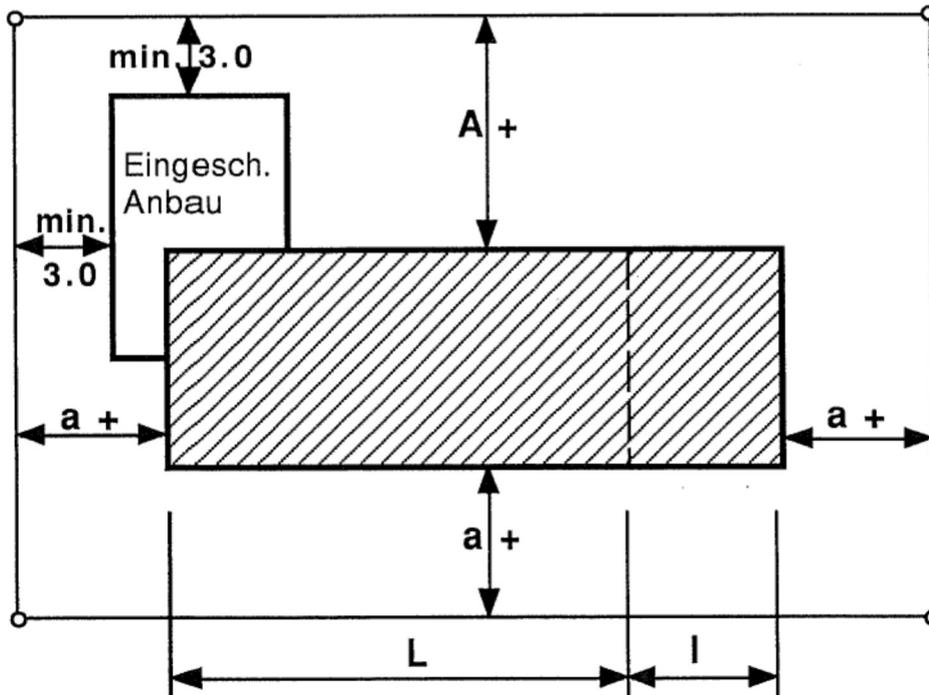
2 mal der Grenzabstand ($a + a = 2a$)

Art. 22 Näher- und Grenzbaurecht



Art. 23 Gebäudelänge

Aussenkante des Hauptbaues



Zulässige Gebäudelänge = L

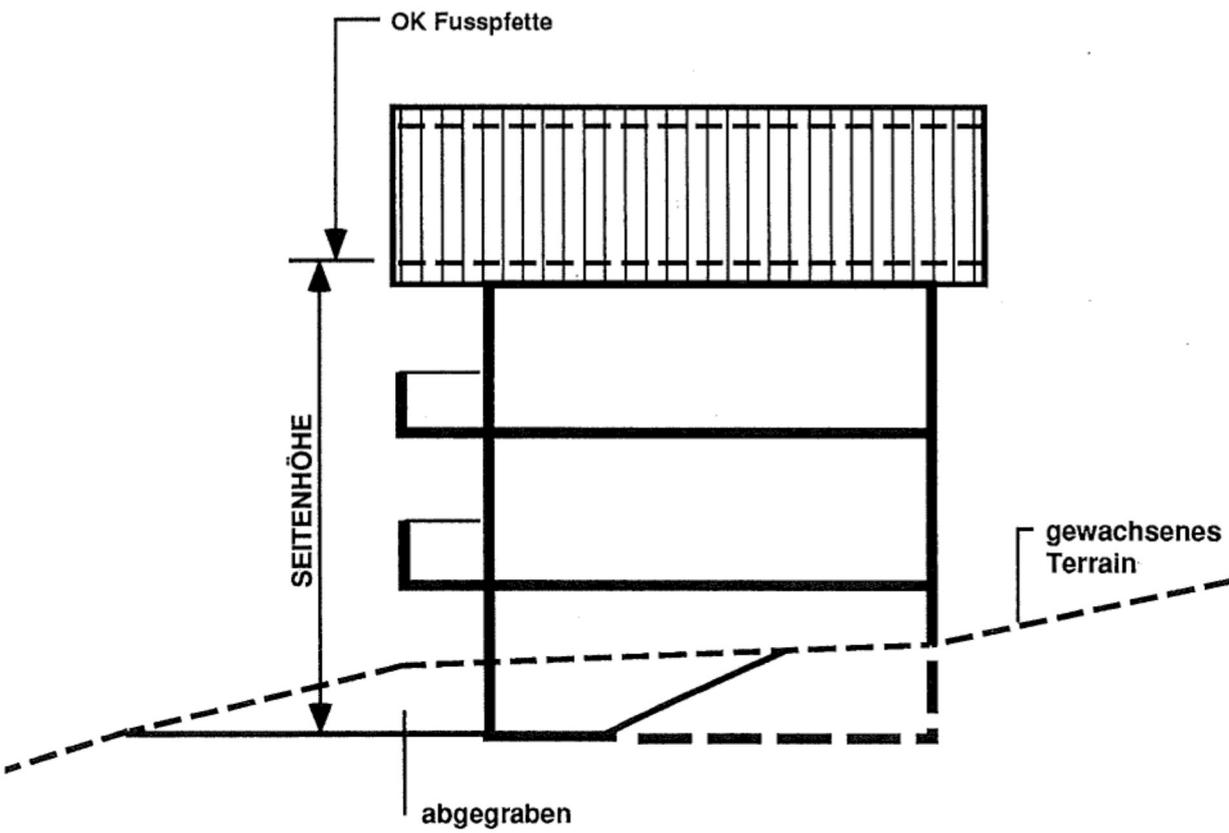
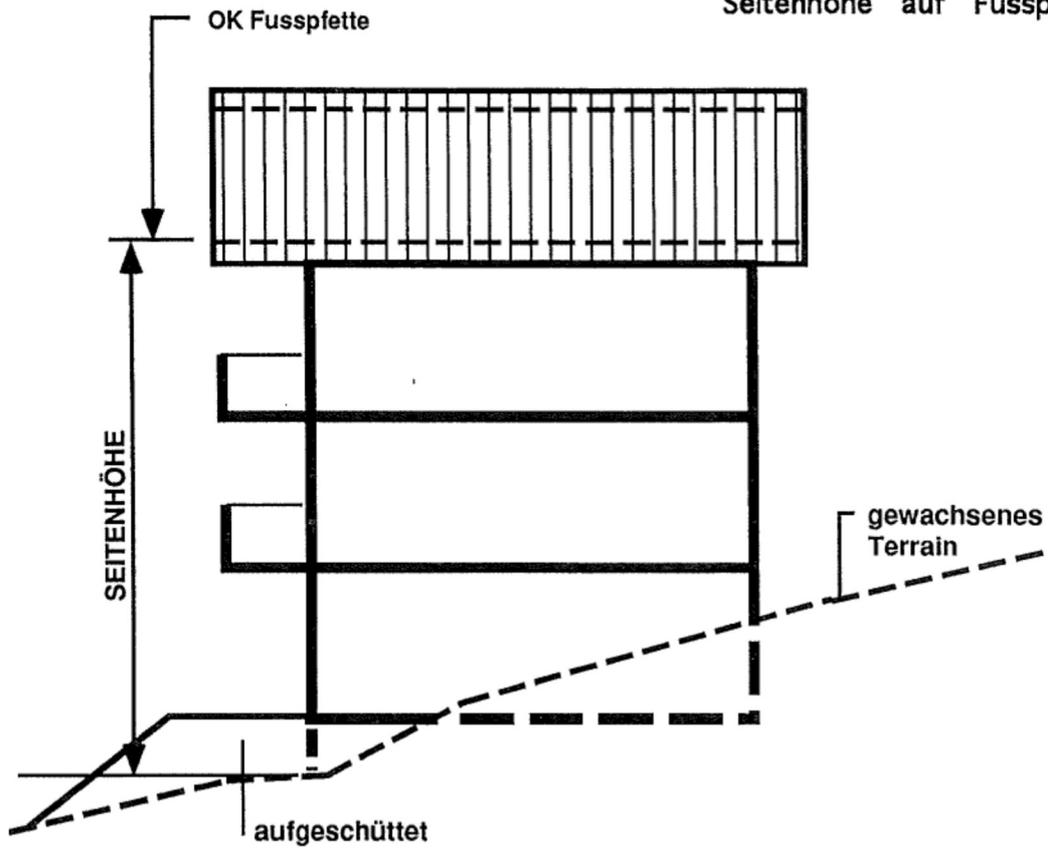
Mehrlänge = l

Grosser Abstand $A + 1/5 l$

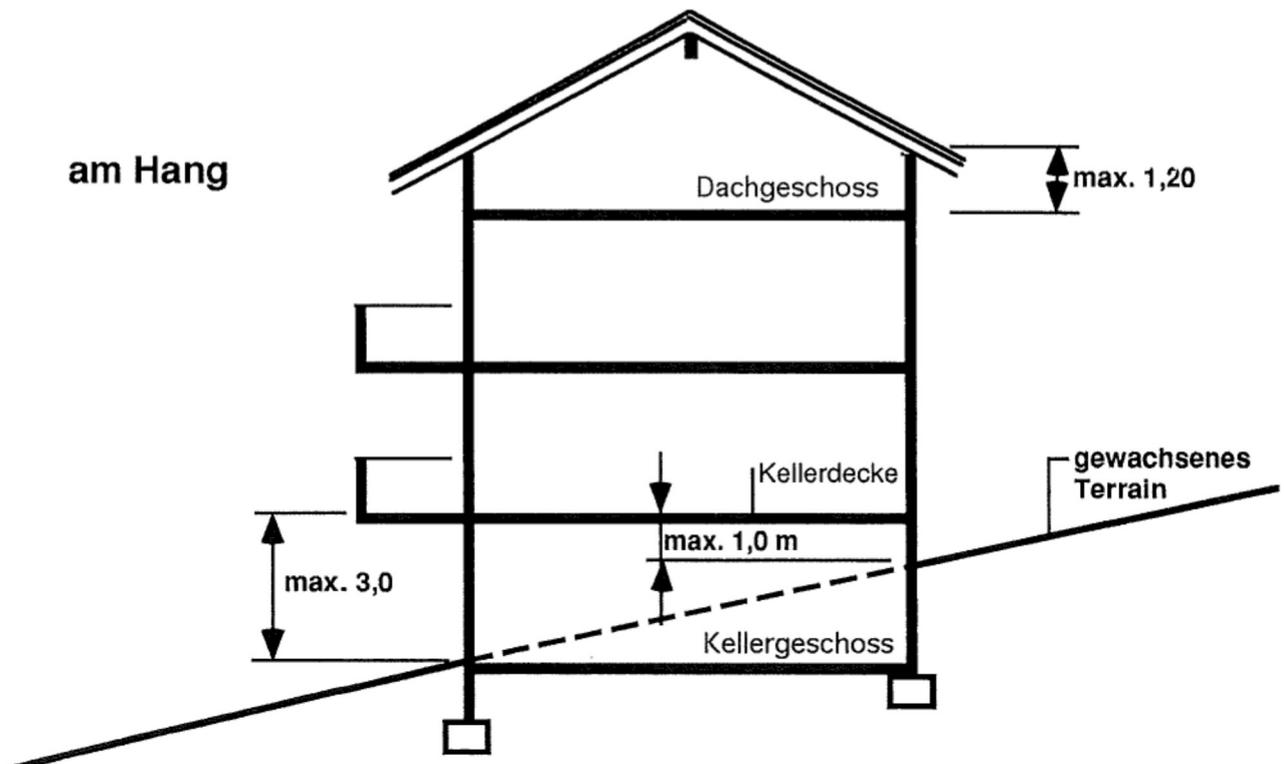
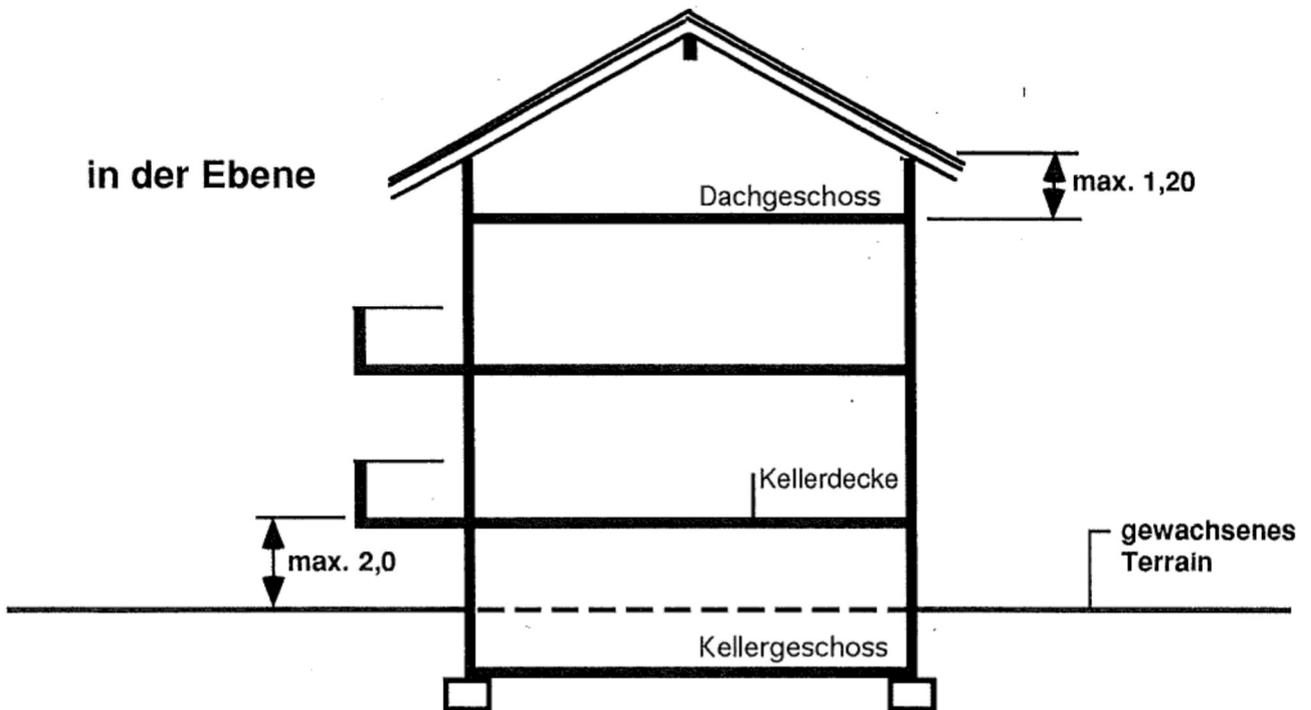
Kleiner Abstand $a + 1/10 l$

Art. 24 Gebäudehöhe

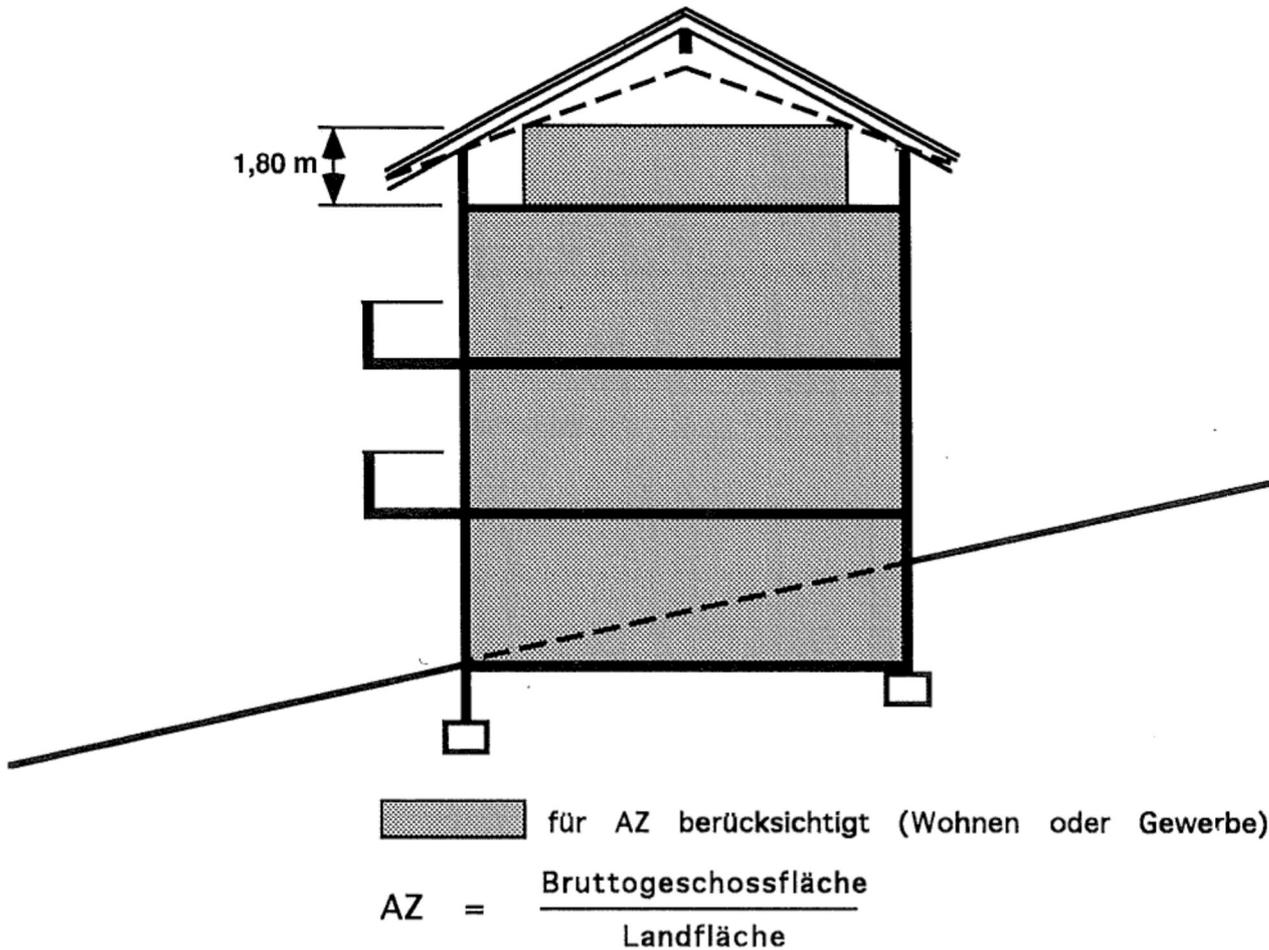
Seitenhöhe auf Fusspfette



Art. 25 Geschosszahl, Vollgeschoss
Art. 26 Kellergeschoss



Art. 28 Ausnutzungsziffer (AZ)

Anrechenbare Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

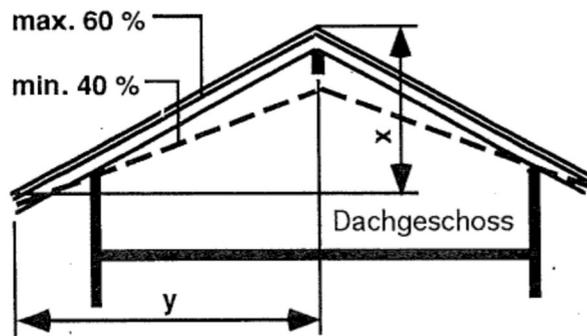
Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. wohnungszugehörige Keller- und Trockenräume sowie Waschküchen;
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume,
- Wintergarten
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,
- Korridore, Treppen und Lifte,
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen,
- offene ein- oder vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen,
- bei Hallenbädern und Whirlpools die Fläche der eigentlichen Schwimmbecken

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung wie Empfang, TV-Raum, Bar usw.
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

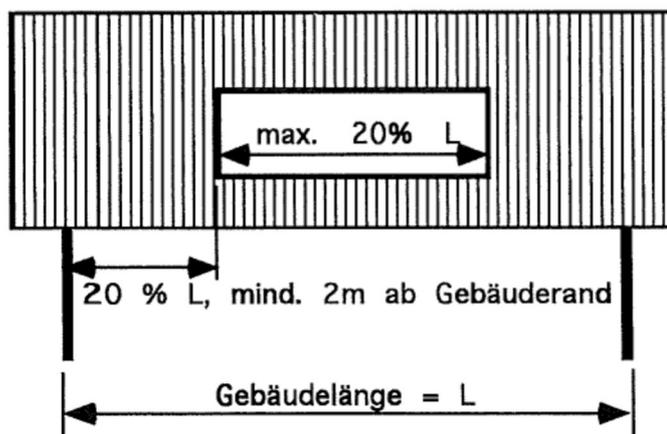
Art. 51 Bedachung



$$\text{Dachneigung: } \frac{x \cdot 100}{y} = \%$$

40 % ca. 22 °
60 % ca. 31 °

Dachaufbauten



Art. 53 Einfriedungen

