

# GEMEINDE BALTSCHIEDER

## Bau- und Zonenreglement (BZR)

Die Gemeinde **BALTSCHIEDER** erlässt,

- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987 (kRPG),
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 3. Sept. 1965,
- gestützt auf das kantonale Baugesetz (kBauG) vom 8. Feb. 1996 und die Bauverordnung (BauV) vom 2. Okt. 1996, die Änderung vom 4. Sept. 2003, sowie der Ergänzung vom 7. April 2004, und weiteren einschlägigen Bestimmungen,

### nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

angenommen durch die Urversammlung am: 16. Juni 2008

ergänzt durch den Gemeinderat am: 7. Mai 2008

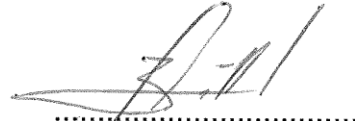
Der Präsident:



Markus Nellen



Der Schreiber:



Roland Bittel

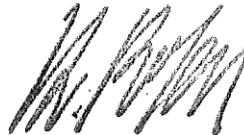
Vom Staatsrate genehmigt

genehmigt durch den Staatsrat am: In der Sitzung vom 22. APR. 2009

Siegelgebühr: Fr. 150.-

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



Mai 2008

ABW Architektur + Raumplanung AG  
Bloetzer Werner, dipl. Arch., Raumplaner NDS-ETH  
Rathausstr. 5, 3930 Visp

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG</b>	<b>5</b>
Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	5
Art. 2	Zuständigkeit, Vollzug	5
Art. 3	Verantwortung	5
<b>II</b>	<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>5</b>
Art. 4	Recht auf Baubewilligung	5
Art. 5	Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	6
Art. 6	Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	7
Art. 7	Änderungen von Bauten und Anlagen	7
Art. 8	Gesuch um Auskunft	7
Art. 9	Form des Baugesuches	8
Art. 10	Inhalt des Baugesuches	8
Art. 11	Form des Situationsplanes	9
Art. 12	Inhalt des Situationsplanes	9
Art. 13	Inhalt der Projektpläne	10
Art. 14	Besondere Unterlagen	10
Art. 15	Prüfung durch die Gemeinde	11
Art. 16	Öffentliche Planauflage, Baugespann	11
Art. 17	Einsprache gegen das Baugesuch	12
Art. 18	Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung	12
Art. 19	Entscheid über das Baugesuch	12
Art. 20	Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung	13
Art. 21	Geltung der Baubewilligung	13
Art. 22	Baubeginn, Anschlag der Baubewilligung	14
Art. 23	Projektänderungen ohne Planauflage	14
Art. 24	Baukontrolle	15
<b>III</b>	<b>PLANUNGSMITTEL</b>	<b>16</b>
Art. 25	Reglemente und Pläne	16
Art. 26	Zonennutzungsplan, Nutzungsplan	16
Art. 27	Verkehrs- und Versorgungsrichtplan	17
Art. 28	Fuss- und Wanderwege	17
Art. 29	Übersicht über den Stand der Erschliessung, Erschliessungsprogramm	18
Art. 30	Sondernutzungspläne	18
<b>IV</b>	<b>BEGRIFFSERLAEUTERUNGEN</b>	<b>19</b>
Art. 31	Grenzabstand	19

Art. 32	Gebäudeabstand	19
Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht	19
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	19
Art. 35	Gebäudehöhe	20
Art. 36	Geschosszahl, Vollgeschosse	20
Art. 37	Ausnutzungsziffer	21
Art. 38	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)	22
Art. 39	Ausnutzungsregister	22
<b>V</b>	<b>ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	22
1.	<u>Baugebiet und Erschliessung</u>	22
Art. 40	Baugebiet	22
Art. 41	Baulanderschliessung	23
Art. 42	Erschliessungsgrad	23
Art. 43	Landumlegung und Grenzregulierung	24
2.	<u>Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit</u>	24
Art. 44	Unterhalt der Bauten	24
Art. 45	Bauarbeiten	25
Art. 46	Benützung des öffentlichen Grundes	25
Art. 47	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	25
Art. 48	Schneeräumung	25
Art. 49	Feuerpolizei	26
Art. 50	Behindertengerechtes Bauen	26
Art. 51	Kinderspielplätze	26
Art. 52	Immissionen	26
Art. 53	Energiesparmassnahmen	27
Art. 54	Geschosshöhe, Bodenflächen	27
Art. 55	Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder	27
Art. 56	Düngereinrichtungen	27
3.	<u>Ortsbild- und Landschaftsschutz</u>	28
Art. 57	Schutz des Ortsbildes	28
Art. 58	Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	28
Art. 59	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	28
Art. 60	Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten	28
Art. 61	Antennen und Reklameeinrichtungen	29
Art. 62	Einfriedungen, Stützmauern, Bepflanzungen	29
Art. 63	Schutz von Wasserläufen	29
4.	<u>Strassen und Baulinien</u>	30
Art. 64	Baulinienplan	30

Art. 65	Vorspringende Gebäudeteile	31
Art. 66	Parkierung	31
Art. 67	Ausfahrten, Garagenvorplätze	31
Art. 68	Private Strassen und Wege	32
<b>VI</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>32</b>
1.	<u>Zoneneinteilung</u>	32
Art. 69	Zoneneinteilung	32
2.	<u>Zonenordnung</u>	33
Art. 70	Dorfzone D	33
Art. 71	Wohnzone W2	33
Art. 72	Wohnzone W3	34
Art. 73	Wohnzone W4, W4-QP, WG4-QP	34
Art. 74	Wohnzone WG5-QP	34
Art. 75	Gewerbezone G, G-QP	35
Art. 76	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A	35
Art. 77	Verkehrszone VZ	35
Art. 78	Zone für Sport + Erholung S+E	36
Art. 79	Erhaltungszone „Inneres Senntum“ EZ	36
Art. 80	Landwirtschaftszonen LZ	36
Art. 81	Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ / BLN	37
Art. 82	Archäologisch geschützte Zone ASZ	
	Archäologische Risikozone ARZ	38
Art. 83	Übriges Gemeindegebiet üG	38
Art. 84	Waldareal und Baumbestände WD	38
Art. 85	Gefahrenzonen GZ	39
Art. 86	Quellschutzzonen QSZ	39
<b>VII</b>	<b>SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN</b>	<b>40</b>
Art. 87	Ausnahmebewilligungen	40
Art. 88	Beschwerden	40
Art. 89	Gebühren	40
Art. 90	Bussen	41
Art. 91	Verjährung	41
Art. 92	Inkrafttreten	41
<b>VIII</b>	<b>ANHANG</b>	
Anhang 1	Vorschriften welche die eigentumsrechtlichen Beschränkungen und die bautechnischen Anforderungen in den Naturgefahrenzonen der Gemeinde Baltschieder festlegen	

# Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Baltschieder

## I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

---

### Art. 1

#### Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

### Art. 2

#### Zuständigkeit, Vollzug

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

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

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

### Art. 3

#### Verantwortung

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

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

## II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

---

### Art. 4

#### Recht auf Baubewilligung

Art. 24 kBauV 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.

Art. 16 kBauG 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.

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

## Art. 5

### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Art. 19 kBauV

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrösserung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen ,wie von:
  - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe und der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen) sowie Erdbohrungen oder andere alternative Heizsysteme;
  - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung wie Sonnenkollektoren, Grundwasserbohrungen, Wärmepumpen, freistehenden Kaminen, Gartencheminées, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren sowie Freiluftleitungen;
  - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
  - d) Mauern und Einfriedungen;
  - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen;
  - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
  - g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
  - h) Sportanlagen, Anlagen für die Erzeugung künstlichen Schnees und Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - k) die Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke für den Bau oder den Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Bebauung einzelner, örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m<sup>2</sup>;
  - l) Reklameeinrichtungen;
4. Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:
  - a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
  - b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;
  - c) das Anlegen von Materialentnahmestellen (Steinbrüche und Kiesgruben) und ihren Nebenanlagen;

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

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

## Art. 6

### Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Art. 20 kBauV

Es bedürfen keiner Bewilligung:

1. gewöhnliche Unterhaltsarbeiten an Gebäuden und Anlagen;
2. bauliche Änderungen im Innern von Gebäuden unter Vorbehalt von Art. 7, Abs. 2 lit. b;
3. Bauten und Anlagen im ortsüblichen Rahmen wie:
  - a) private Kleinbauten und Nebenanlagen, wie mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartenplätze, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
  - b) kleine private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche;
  - c) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
4. Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material sowie mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von 60 Tagen.

Alle übrigen Bauvorhaben, welche nicht als bewilligungsfrei bezeichnet sind, gelten laut Art. 5 als bewilligungspflichtig. Auch bewilligungsfreie Bauvorhaben sind der Baubehörde schriftlich zu melden.

## Art. 7

### Änderungen von Bauten und Anlagen

Art. 21 kBauV

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

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

- a) die äussere Umgestaltung, wie die Änderung von Fassaden, Änderungen der Fassadenfarbe sowie die Verwendung neuer Materialien bei Renovationsbauten;
- b) die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese für die Einhaltung der Zonenvorschriften, Abstandsvorschriften und die Baulinienabstände relevant ist oder zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen führt;
- c) die Änderung an Gebäuden oder Gebäudeteilen, die klassiert oder inventarisiert sind.

## Art. 8

### Gesuch um Auskunft

Art. 30 kBauV

Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welcher Aufschluss gibt über die Bebaubarkeit eines bestimmten Grundstückes.

Das Gesuch um Auskunft gilt nicht als Baugesuch. Die erteilte Auskunft bindet die zuständige Behörde nicht und ist nicht beschwerdefähig.

## Art. 9

### Form des Baugesuches

Art. 31 kBauV

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

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

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in der notwendigen Anzahl beizulegen:

- a) der Situationsplan;
- b) die Projektpläne;
- c) ein topographischer Kartenabschnitt im Massstab 1:25'000 mit Angabe des geplanten Standortes durch ein rotes Kreuz;
- d) ein gültiger Grundbuchauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, sofern dieser für die Bewilligung notwendig ist.

Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde 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 Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein. Undeutliche oder mangelhafte, beziehungsweise nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen.

## Art. 10

### Inhalt des Baugesuches

Art. 32 kBauV

Im Baugesuch sind zu bezeichnen oder diesem beizulegen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen, die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitärer Anlagen sowie die Einzelheiten der äusseren Gestaltung;
- g) bei Gewerbe- und Industriebauten die voraussichtliche Zahl der darin beschäftigten Personen;
- h) bei Mast- und Zuchtbetrieben Art und Grösse der vorgesehenen Tierhaltung;



- i) die Zufahrt von der nächsten öffentlichen Strasse zum Baugrundstück und die Art ihrer rechtlichen Sicherung im Falle der Inanspruchnahme fremden Bodens;
- k) die Berechnung der Ausnützungsziffer und der energetische Projektnachweis und der Nachweis der vorgeschriebenen Erdbebenischerheit sowie deren Berechnung in nachprüfbarer Form;
- l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen mit der Zimmeranzahl, der Anteil von Gewerbe- und Industrieflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, Kosten u.a.m.);
- m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- n) die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).

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

## Art. 11

### Form des Situationsplanes

Art. 33 kBauV

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

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 12 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

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

## Art. 12

### Inhalt des Situationsplanes

Art. 34 kBauV

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
  
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;

- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- k) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- l) die Baulanderschliessung gemäss Art. 14 und 15 kRPG;
- m) den Standort der nächsten Hydranten;
- n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

## Art. 13

### Inhalt der Projektpläne

Art. 35 kBauV

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

- a) die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der hauptsächlichsten Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten.

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

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

## Art. 14

### Besondere Unterlagen

Art. 36 kBauV

Dem Baugesuch sind beizulegen:

- a) bei Materialentnahme- und Ablagerungsstellen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Auffüllhöhen und Abbautiefen, die Längs- und Querprofile, die Art des abzutragenden oder zu lagernden Materials, die Pläne der Wiederaufforstung oder der Widerinstandstellung der Ausbeutungsstelle;
- b) für industrielle, gewerbliche und Hotelbauten, die von den zuständigen kantonalen und eidgenössischen Behörden verlangten weiteren Unterlagen und Angaben;
- c) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

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

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

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

## **Art. 15**

### **Prüfung durch die Gemeinde**

Art. 39 kBauV Nach Erhalt der Baueingabe und nach allenfalls erfolgter Profilierung prüft die Gemeindebehörde deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Spätestens innert 10 Tagen weist sie vorschriftswidrige und unvollständige Baueingaben an den Gesuchsteller zur Verbesserung zurück.

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

Art. 40 kBauV Ist ohne weiteres erkennbar, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht oder nur mit Ausnahmen, welche der Gesuchsteller nicht beantragt hat, bewilligt werden kann, so macht ihn die Gemeindebehörde spätestens innert 30 Tagen schriftlich auf diesen Mangel aufmerksam.

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

## **Art. 16**

### **Öffentliche Planauflage, Baugespann**

Art. 36+38 kBauG Alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Erhalt der vollständigen Akten während 10 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und / oder durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

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

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

Für Neubauten und grössere Umbauten 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 Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

## Art. 17

### Einsprache gegen das Baugesuch

- Art. 39 kBauG Mit der Einsprache gegen ein Bauvorhaben kann geltend gemacht werden, dieses widerspreche den öffentlichrechtlichen Vorschriften.  
Zur Einsprache sind befugt:
- Art. 40 kBauG a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;  
b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.
- Art. 41 kBauG Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt zu laufen. Die Einsprachen sind schriftlich bei der in der Publikation für zuständig genannten Behörde einzureichen. Sie sind zu begründen.  
Bei gemeinsamen Einsprachen ist ein Vertreter zu bezeichnen; fehlt diese Bezeichnung, so gilt der Erstunterzeichnete als Vertreter.

## Art. 18

### Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung

- Art. 42 kBauG Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung des Baugesuchsstellers und der Behörde über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten.  
Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist innert der Einsprachefrist jedermann befugt, der zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist.
- Art. 43 kBauG Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden oder wurde Rechtsverwahrung angemeldet, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.  
Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

## Art. 19

### Entscheid über das Baugesuch

- Art. 41 kBauV Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann über dies dazu Sachverständige beiziehen, statische Berechnungen, Belastungsproben und dergleichen anordnen. Die Kosten werden im Bauentscheid geregelt.
- Art. 42 kBauV Entspricht das Bauvorhaben den Bauvorschriften, deren Anwendung der Gemeinde obliegt, trifft die Gemeinde den Bauentscheid. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu verweigern, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen widerspricht. Er kann die Baubewilligung an Bedingungen und Auflagen knüpfen.  
Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in fünffacher Ausfertigung an das kantonale Bausekretariat weiter, welches das Bauvorhaben den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.
- Art. 43 kBauV Spezialbewilligungen, namentlich jene betreffend die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Strassenwesens, der Gaststätten, der Beherbergung und des Handels mit alkoholischen Getränken, des Arbeitsrechts, der Bodenverbesserungen und der Gewährung von Subventionen sind in besonderen Verfahren bei den hierfür zuständigen Behörden einzuholen.

- Art. 51 kBauV Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern und den Einsprechern innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

## Art. 20

### Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung

- Art. 46 kBauG Bauentscheide können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit schriftlicher und begründeter Beschwerde beim Staatsrat angefochten werden. Die Baubeschwerde hat keine aufschiebende Wirkung; diese kann jedoch von Amtes wegen oder auf Gesuch hin angeordnet werden.
- Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist innert der Frist von 10 Tagen zu stellen. Bis zur rechtskräftigen Erledigung des Gesuches betreffend die aufschiebende Wirkung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- Der Inhaber einer Bau- oder einer Abbruchbewilligung eines Gebäudes darf von dieser Bewilligung erst Gebrauch machen, wenn:
- a) die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
  - b) einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.
- Art. 47 kBauG Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden. Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.
- Art. 48 kBauG Der Beschwerdeführer hat den durch die aufschiebende Wirkung entstandenen Schaden zu ersetzen, wenn er arglistig oder grobfahrlässig gehandelt hat.

## Art. 21

### Geltung der Baubewilligung

- Art. 52 kBauV 1. Sachliche und persönliche Geltung
- Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens. Die Baubewilligung gilt für den Gesuchsteller und den Eigentümer des Baugrundstückes. Interessierte können von einer Baubewilligung oder einer Sonderbewilligung, deren Erteilung vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig war, nur Gebrauch machen, wenn sie diese Voraussetzung selbst erfüllen und im Besitze der Sonderbewilligungen sind.
- Vom Nachweis besonderer Voraussetzungen abhängig sind namentlich Bau- und Ausnahmbewilligungen für:
- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss- und Erhaltungszonen;
  - b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 eidg. RPG und Artikel 31 kBauG.
- Ob diese besonderen Voraussetzungen für Interessierte erfüllt sind, entscheidet die zuständige Bewilligungsbehörde, deren Verfügung wie ein Bauentscheid anfechtbar ist.
- Art. 53 kBauV 2. Zeitliche Geltung
- Die Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird. Bei Gebäuden gilt der Bau als begonnen, wenn die Bodenplatte oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

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

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

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

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

## Art. 22

### Baubeginn, Anschlag der Baubewilligung

Mit den Bauarbeiten darf begonnen werden, wenn:

Art. 54 kBauV

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

Liegen gegen das Bauvorhaben keine Einsprachen vor und sind keine öffentlichen Interessen betroffen, so kann die zuständige Behörde, jedoch auf Wag und Gefahr des Bauwilligen, den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten.

Art. 55 kBauV

Ein vorzeitiger Baubeginn ist jedoch ausgeschlossen, wenn das Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone liegt oder besondere Bewilligungen erfordert oder wenn es ein geschütztes Baudenkmal oder Ortsbild verändert.

Laut Art. 52 bis der kantonalen Bauverordnung (Revision kBauV vom 7. April 2004) hat der Inhaber einer Baubewilligung ab Beginn und während der Dauer der Bauarbeiten am Eingang der Baustelle an einem gut sichtbaren Ort eine Bescheinigung der Baubewilligung anzuschlagen. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.

Art. 49 kBauG

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

## Art. 23

### Projektänderungen ohne Planaufgabe

Art. 57 kBauV

Eine Projektänderung ohne Planaufgabe kann gestattet werden, wenn das Bauvorhaben in seinen Hauptmerkmalen gleich bleibt.

Die Hauptmerkmale eines Bauvorhabens sind die Erschliessung, der Standort, das Volumen, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung, die Zweckbestimmung und die äussere Gestaltung. Wird eines dieser Hauptmerkmale erheblich geändert, muss ein neues Baugesuch eingereicht werden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung berührten Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung und ohne neues Baubewilligungsverfahren fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten (vgl. Art. 57 kBauV).

## Art. 24

### Baukontrolle

Art. 58 kBauV

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Der Bauherr oder sein Vertreter hat dem Gemeinderat oder der Baukommission schriftlich Anzeige zu erstatten:

1. vor Aufnahme der Bauarbeiten:
  - a) die Einhaltung der Bedingungen und Auflagen der Bewilligung, die bei Baubeginn erfüllt sein müssen;
  - b) das Vorliegen der für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Spezialbewilligungen.
2. bei Hochbauten und bei speziellen Tiefbauarbeiten nach dem Aushub:
  - a) das Schnurgerüst,
  - b) der Nachweis des Vorhandenseins einer vermassten Niveaulinie und des Fixpunktes
  - c) die Strom-, Trink- und Abwasserleitungen vor deren Eindecken,
3. während den Bauarbeiten:
  - a) die Höhen und Höhenlagen vor Erstellen der Kellerdecke und vor Erstellen des Dachstuhls oder der obersten Decke
  - b) die Sauberhaltung oder unverzügliche Reinigung der Fahrbahn bei Verschmutzung durch den Bauverkehr.
4. nach Vollendung der Bauarbeiten die Einhaltung der Baubewilligung und die mit ihr verfügbaren Bedingungen und Auflagen.

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. Falls eine Baukontrolle nicht stattfindet, können nach dieser Frist die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

Art. 51 kBauG

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

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

Art. 58 kBauV

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

### III PLANUNGSMITTEL

-----

#### Art. 25

##### Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

- a) Reglemente
  - Baureglement mit Zonenordnung
  - Kanalisationsreglement
  - Wasserversorgungsreglement
  - Kehrrichtreglement
  - Park- und Gebührenreglement
  - alle übrigen Reglemente und Vorschriften zum Bauwesen
- b) Pläne
  - Zonennutzungsplan und Nutzungsplan
  - Verkehrs- und Versorgungsrichtplan
  - Plan des Fuss- und Wanderwegnetzes
  - Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung
- c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
  - Sondernutzungspläne (kRPG Art. 12 und BZR Art. 30)
  - Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

#### Art. 26

##### Zonennutzungsplan, Nutzungsplan

Der Zonennutzungsplan und der Nutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Sie bestehen mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'000 oder 1:5'000 und aus dem Nutzungsplan 1:10'000.

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

Art. 21 kRPG

##### a) Bauzonen

Der Zonennutzungsplan 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.

Art. 22 kRPG

##### b) Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

- sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder
- im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.



Art. 23 KRPG

### c) Schutzzonen

Schutzzonen umfassen:

- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
- besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
- für die Landschaft oder Siedlung charakteristische Baumbestände oder Gehölze,
- Naturschutzobjekte und für die Tier- und Pflanzenwelt wichtige Lebensräume, wie Waldränder, Feuchtgebiete und dergleichen.

### d) Weitere Zonen

Zusätzlich können gemäss Art. 11 KRPG weitere Zonen namentlich Maiensäss- oder Erhaltungszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

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

## Art. 27

### Verkehrs- und Versorgungsrichtplan

- a) Der Verkehrsrichtplan enthält die bestehenden und geplanten Verkehrslinien der Gemeinde, die Hauptverkehrs-, Sammel- und Erschliessungsstrassen, die öffentlichen Parkplätze und die Fuss- und Wanderwege. Er kann zusätzlich die Bau- und Niveaulinien und Angaben über die Fahrbahnbreiten enthalten.
- b) Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten generellen Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

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

## Art. 28

### Fuss- und Wanderwege

Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:

- die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
- die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.

Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert. Die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung bleibt vorbehalten.

**Art. 29****Übersicht über den Stand der Erschliessung, Erschliessungsprogramm**

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm zeigen die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren spätestens aber innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht in zeitlicher und finanzieller Sicht nach. Diese Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

**Art. 30****Sondernutzungspläne**

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

Es werden folgende Sondernutzungspläne unterschieden:

**a) Detailnutzungsplan**

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

**b) Quartierplan**

In klar begrenzten Gebieten kann der Gemeinderat einen Quartier- oder Bebauungsplan bewilligen. Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassen-trassees 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.

Ein Quartierplan soll im Besonderen auch die öffentlichen Interessen berücksichtigen. Der Gemeinderat kann in diesem Falle laut Art. 38 einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) gewähren.

**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 usw. fest.

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

Unter Einhaltung der vorliegenden Bau- und Zonenordnung wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz (Art. 33ff) 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. 31

#### Grenzabstand

Art. 10 kBauG

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade. Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird senkrecht zur Hauptfassade gemessen, welche der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn unzumutbare Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen.

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

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden. Ausnahmen sind zulässig für Dachvorsprünge, Hauseingänge, Vorbauten, Balkone, Erker, Veranden, Vortreppen und ähnliche Bauteile mit einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Erker und ähnliche Bauteile dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 65 und 66.

### Art. 32

#### Gebäudeabstand

Art. 10 kBauG

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

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

### Art. 33

#### Näher- und Grenzbaurecht

Art. 22 kBauG

Durch Errichtung einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes, ungleich auf die beiden Grundstücke verteilt werden. Es kann ebenfalls bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge auf die gemeinsame Grenze gebaut werden. Diese Dienstbarkeit ist zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

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

### Art. 34

#### Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Erdgeschossige Anbauten mit einer maximalen Höhe von 4.00 m werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Die Gebäudelänge ist in der Zonenordnung (Art. 70ff) für jede Zone einzeln festgelegt.

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. Die gesamte Gebäudelänge darf jedoch 24.0 m nicht überschreiten.

Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes 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. 35

### Gebäudehöhe

Art. 11 kBauG

Bei der Gebäudehöhe wird unterschieden zwischen der Seitenhöhe (O.K. Fusspfette) und der Firsthöhe (O.K. Firstpfette). Die genauen Masse der Gebäudehöhen sind in der Zonenordnung (Art. 70ff) festgelegt.

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

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

Abgrabungen für Garageneinfahrten und für Hauszugänge, deren Länge kleiner als 1/2 der entsprechenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

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

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

## Art. 36

### Geschosszahl, Vollgeschosse

Art. 12 kBauG

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

- a) Untergeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn sie laut kant. Baugesetz Art. 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen Boden oder, sofern er tiefer liegt, dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und folgende Bedingungen erfüllen:
- In ebenem Gelände darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite höchstens 2.00 m über der tiefsten Stelle des natürlich gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.
  - Am Hang darf die Oberkante der Decke des Untergeschosses längs der Gebäudeaussenseite max. 3.0 m über dem tiefsten Punkt des natürlich gewachsenen oder neu abgegrabenen Bodens liegen. Bergseits darf die maximale Höhe bis zur Oberkante dieser Decke über dem gewachsenen oder neu abgegrabenen Boden 1.0 m nicht überschreiten.

Andernfalls gilt das Untergeschoss als Vollgeschoss.

Vorbehalten bleiben bei diesen Bestimmungen die Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauszugänge laut Art. 35.

- b) Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zur Fassade nicht mehr als 1.30 m Höhe beträgt und ihre Bruttogeschossfläche nicht mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche aufweist.

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

## Art. 37

### Ausnutzungsziffer

Art. 5 kBauV

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

Sie wird wie folgt berechnet:  $az = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)}}{\text{anrechenbare Landfläche (LF)}}$

#### a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

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

Nicht angerechnet werden:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen ausserhalb der Wohnung wie z.B. Keller, Trockenräume, Waschküchen, Heizungs- und Tankräume;
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.8 m lichte Höhe aufweisen,
- Maschinenräume für Lifte, Ventilations- und Klimaanlage,
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,
- Korridore, Treppen und Lifte, soweit sie anteilmässig nicht anrechenbare Räume des jeweiligen Geschosses erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,
- verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) von weniger als 15 m<sup>2</sup>.

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, wie Spiel und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich offen steht
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal.

#### b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

Art. 7 kBauV

Die beteiligten Grundeigentümer können mit Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren, dass die noch nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks auf eine andere Bauparzelle übertragen wird. Die Übertragung ist jedoch nur zulässig unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken derselben Zone. Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zugunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

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

## Art. 38

### Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)

Art. 5 kBauV

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

Der von der Gemeinde gewährte Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von 15%, jedoch maximal 0.15, nicht überschreiten.

b) Aufgrund des kantonalen Energiegesetzes betreffend die Förderung des Minerergie-Standards **gewährt** die Gemeinde für Bauten, die diesen Standard erfüllen einen zusätzlichen Bonus von 15 Prozent, jedoch maximal 0.15, auf die im Baureglement der Gemeinde vorgesehene Ausnutzungsziffer.

## Art. 39

### Ausnutzungsregister

Art. 8 kBauV

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

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

Dieses Register ist regelmässig nachzuführen und nötigenfalls durch einen Situationsplan zu ergänzen. Es ist öffentlich und kann von jedem Interessierten eingesehen werden.

## V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

### 1. BAUGEBIET UND ERSCHLIESSUNG

#### Art. 40

##### Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt in:

- a) Bauzonen 1. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig, vollflächig dargestellt): Dies sind Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung unter Einhaltung der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der Erschliessung voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.

b) Bauzonen 2. Erschliessungs-Etappe (im Zonenplan farbig umrandet):

Dies sind Bauzonen, die noch nicht erschlossen sind, jedoch innert der nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt und erschlossen werden.

Sofern in der Bauzone der 2. Erschliessungs-Etappe ein Grundstück von Privateigentümern nach Artikel 41 erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der übrigen rechtlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erteilen.

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

Bei der Überführung einer Bauzone der 2. Etappe in Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde ganz

oder teilweise übernommen werden, sofern diese Erschliessungsanlagen den Plänen oder dem Konzept der Gemeinde entsprechen.

**Art. 41****Baulanderschliessung**

Art. 14-16  
kRPG

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

Es 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 Erschliessung muss rechtlich sichergestellt sein.

Bauzonen können nur ausgeschieden und erschlossen werden, wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten werden.

Art. 10 kBauV

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

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

**Art. 42****Erschliessungsgrad**

Art. 15 + 16  
kRPG

a) Basiserschliessung

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

**b) Detailerschliessung**

Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen. Sie kann vorsehen, dass die Detailerschliessung auf Kosten der Privaten durchgeführt wird (kRPG Art. 15).

**Art. 43****Landumlegung und Grenzregulierung****a) Landumlegung**

Art. 17 kRPG

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 kRPG 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 Gesetzes.

**b) Grenzregulierung**

Art. 18 kRPG

Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest. Sie wird laut kRPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

**2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT****Art. 44****Unterhalt der Bauten**

Art. 27 kBauG

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

Bauten und Anlagen dürfen die Sicherheit und Gesundheit von Personen nicht gefährden und das Eigentum Dritter nicht beeinträchtigen. Für Arbeiterunterkünfte, die Verpflegung am Arbeitsplatz, Bauplatzeinrichtungen und bei allen Bauvorgängen sind die Anforderungen der Hygiene und der Unfallverhütung zu erfüllen.

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

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



**Art. 45****Bauarbeiten**

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bauvorhaben an öffentlicher Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden.

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

**Art. 46****Benützung des öffentlichen Grundes**

Öffentlicher Grund darf zur Erstellung von Gerüsten, Absperrungen usw. nur in einem durch die Gemeindeverwaltung zu bestimmenden Masse benutzt werden.

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

Bei im Bau befindlichen Gebäuden haben die betreffenden Unternehmer die Plätze, Strassen und Trottoirs in gutem und reinlichem Zustand zu erhalten. Alle öffentlichen Anlagen wie Brunnen, Hydranten, Wasserläufe usw. müssen benutzbar und die Strassensignale sichtbar bleiben.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich fachgemäss instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

**Art. 47****Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

Es ist untersagt, Wasser, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Das Meteorwasser ist in der Regel versickern zu lassen oder in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten. Alle Neubauten sind im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser darf grundsätzlich nicht der öffentlichen ARA zugeführt werden. Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen und Wege führt.

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

**Art. 48****Schneeräumung**

Die Schneeräumung der Eingänge und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen. Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen. Das Einwerfen von Schnee auf öffentlichen Strassen ist verboten.

Die Gemeindeverwaltung ist berechtigt, für die Ablage von geräumtem Schnee freie Parzellen in der unmittelbaren Umgebung zu benutzen. Die Gemeindeverwaltung verpflichtet sich, die durch die Räumung und Ablage verursachten Verschmutzungen im Frühjahr zu beseitigen.

**Art. 49****Feuerpolizei**

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

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

**Art. 50****Behindertengerechtes Bauen**

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

**Art. 51****Kinderspielplätze**

Art. 224 StrG

Bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen sind gut besonnte und windgeschützte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 20% der gesamten Wohnfläche mind. aber 60 m<sup>2</sup> 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 Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen. Der Gemeinderat kann in Härtefällen Ausnahmen bewilligen.

**Art. 52****Immissionen**

Art. 20 kBauG

Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenänderung widersprechen. Weitgehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

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).

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

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen einerträgliches Mass überschreiten werden. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutz-Verordnung sind in der Zonenordnung (Art. 70ff) festgelegt. Die Gemeinde kann bei Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe I oder II eine Aufstufung vornehmen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Dies ist z. B. entlang von verkehrsreichen Strassen und bei Eisenbahnlinien möglich.

Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen. Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG) bleiben vorbehalten.

**Art. 53****Energiesparmassnahmen**

Art. 6 kBauV

Die Gebäude und die Einrichtungen, die beheizt oder gekühlt werden müssen, sind so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass der Energieverlust auf ein Minimum beschränkt wird. Isolationsmassnahmen haben nach den kantonalen Bestimmungen und den SIA-Normen zu erfolgen.

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

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes und der Energieverordnung betreffend die rationelle Energienutzung in Bauten und Anlagen.

**Art. 54****Geschosshöhe, Bodenflächen**

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 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf

2.10 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

**Art. 55****Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder**

In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Ein- oder Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen.

**Art. 56****Düngereinrichtungen**

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

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

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

### 3. ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

#### **Art. 57**

##### **Schutz des Ortsbildes**

Art. 17 kBauG

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

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

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

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

#### **Art. 58**

##### **Schützenswerte Bauten und Naturobjekte**

Art. 18 kBauG

Der Gemeinderat bezeichnet in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen in Hinweisinventaren die Bauten und Naturobjekte, die schützenswerten Kulturdenkmäler (besonders wertvoll) sowie die erhaltenswerten Kulturdenkmäler (Gesamtform wichtig für das Ortsbild), welche im Sinne von Artikel 25c BZR besonders schützenswert und erhaltenswert sind. Die Inventare sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Diese schützenswerten Bauten und Naturobjekte dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der kantonalen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

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

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. 59**

##### **Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren**

Art. 12-18  
kBauV

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

#### **Art. 60**

##### **Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten**

Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit der ortsüblichen Dachform zu erstellen. Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien in dunkler Farbe zu verwenden. Die

Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 - 60 %. Für landwirtschaftliche Bauten und Gewerbebauten sind Bedachungen in verzinktem Blech gestattet.

Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte, deren Gesamtlänge 1/2 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten, sind gestattet. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum seitlichen Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen.

## **Art. 61**

### **Antennen und Reklameeinrichtungen**

Aussenantennen für Radio und Fernsehen 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 bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat eine farbliche Anpassung an die Fassade oder einen speziellen Standort vorschreiben.

Reklameschilder, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung durch Grösse, Farbwirkung, Blendung oder Lichteffekte beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

## **Art. 62**

### **Einfriedungen, Stützmauern, Bepflanzungen**

Für Einfriedungen entlang von Strassen gelten die Bestimmungen des kant. Strassengesetzes und des ZGB.

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz vor Vieh und Wild kann der Gemeinderat eine Einfriedung bewilligen, wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Einfriedungen über Wasserläufe sind in der Regel verboten. In Ausnahmefällen, welche vom Gemeinderat gewährt werden können, kann ein Durchgang bis zu 1.50 m verlangt werden.

Einfriedungen, Mauern oder Elementsteinmauern dürfen 1.00 m ab gewachsenem Terrain nur überschreiten, wenn die gesamte Mauer oder Einfriedung um die Hälfte ihrer Mehrhöhe zurückversetzt wird. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich hindernde Geländer von 1.0 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere in der Gewerbe- und Industriezone sowie im steilen Gelände.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

## **Art. 63**

### **Schutz von Wasserläufen**

Art. 19 kBauG

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. Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 4.0 m einzuhalten, vorbehalten bleiben grössere gesetzliche Mindestabstände.

Die kantonalen Forstinstanzen können in Ausnahmefällen Rodungen von Ufervegetation bewilligen.

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

Im Bereich der Hochwassergefahrgrenzen dürfen ohne ausdrückliche Erlaubnis der kantonalen Instanzen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

#### 4. STRASSEN UND BAULINIEN

##### **Art. 64**

##### **Baulinienplan**

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen zu öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Skipisten und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Skipisten, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann.

Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Baulinien die zugleich auch den Waldabstand bestimmen (Waldabstandslinien), dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft in einem geringeren als dem gesetzlichen Waldabstand festgelegt oder mit vorspringenden Bauteilen überschritten werden.

- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien kann im Eigentum der Anstösser bleiben, kann aber auch von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrsanlagen übernommen werden. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Oberirdische Bauten und Einrichtungen sind nicht gestattet. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Bei Fussgängerwegen, welche sich nicht für den Motorfahrzeugverkehr eignen, kann der Gemeinderat den Abstand bis auf 2.0 m ab Wegrand reduzieren.  
Vorbehalten bleiben laut Art. 67 der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze.
- e) Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und/oder beim kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

**Art. 65****Vorspringende Gebäudeteile**

Art. 207 StrG

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet, sofern die Ausladung nicht mehr als 1.50 m beträgt und mindestens 2.5 m über dem Gehsteig und mindestens 4.50 m über der Fahrbahn liegt.

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. 66****Parkierung**

Alle Motorfahrzeuge sollen grundsätzlich auf Privatgrund abgestellt werden können. Die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze beträgt mindestens:

- für Wohnungen 1 Abstellplatz
- für Wohnungen mit mehr als 120 m<sup>2</sup> 2 Abstellplätze
- für Einfamilienhäsuer 2 Abstellplätze
- für Hotels 1 Abstellplatz pro 2 Zimmer
- für Cafés-Restaurants 1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze
- für Geschäftshäuser 1 Abstellplatz pro 50m<sup>2</sup>

Für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle gelten die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute als Grundlage. Parkierungsrechte auf abseits gelegenen Abstellplätzen sind im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

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. Es gelten die Ansätze, die von der Urversammlung im Park- und Gebührenreglement festgelegt wurden.

Das kantonale Strassengesetz ist zu berücksichtigen.

**Art. 67****Ausfahrten, Garagenvorplätze**

Art. 205 StrG

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

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

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

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

**Art. 68****Private Strassen und Wege**

Art. 206 StrG

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

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

**VI ZONENVORSCHRIFTEN****1. ZONENEINTEILUNG****Art. 69****Zoneneinteilung**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

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

	<i>(alt)</i>	<i>(neu)</i>	
A) <u>Bauzonen</u>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Farbe</i>
Dorfzone		D	dunkelbraun
Wohnzone 2: (2-geschossig)	(W1)	W2	ockergelb
Wohnzone 3: (3-geschossig)	(W2)	W3	hellbraun
Wohnzone 4: (4-geschossig)	(W3)	W4	orange
		W4-QP	orange-hellbraun
		WG4-QP	orange-violett
Wohnzone 5: (5-geschossig)	(W4)	WG5-QP	rot-violett
Gewerbezone		G	violett
		G-QP	violett-dunkelviolett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		ö B+A	hellgrün-grau
Verkehrszone		VZ	hellgelb
B) <u>Landwirtschaftszonen</u>			
Landwirtschaftszonen		LZ	div. grün
Fruchtfolgeflächen		FF	dunkelgrün
Rebbau		R	olivgrün
C) <u>Schutzzonen</u>			
BLN-Gebiet		BLN	dunkelgrün gestrichelt
Landschafts- und Naturschutzzonen		LSZ / NSZ	div. grün umrandet
D) <u>Weitere Zonen</u>			
Zone für Sport und Erholung		S+E	hellgrün/dunkelgrün
Erhaltungszone „Inneres Senntum“		EZ	laut Detailplan
Übriges Gemeindegebiet		üG	weiss
E) <u>Zonen nach Spezialgesetzgebung</u>			
Wald und Baumbestände		WD	Planraster grau
Gefahrenzonen		GZ	rot und blau schraffiert
Quellschutzzonen		QSZ	schwarz schraffiert



## 2. ZONENORDNUNG

### Art. 70

#### Dorfzone D

Zweck der Zone:

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

Bauweise: offen oder geschlossen

Geschosszahl: den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: Seitenhöhe max. 8.50 m O.K. Fusspfette  
Firsthöhe max. 10.50 m O.K Firstpfette

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

Gebäuelänge: max. 14.00 m; Ausnahmen bei geschlossener Bauweise möglich.

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 die Vormeinung der kantonalen Baukommission, für die bei Bauten in den Dorfzonen einzuhaltenden Abstände einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den feuerpolizeilichen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
- Bei Gesuchen zwecks Umbaus alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 57ff sind besonders zu berücksichtigen.

### Art. 71

#### Wohnzone W2

Zweck der Zone:

Die Wohnzone W2 umfasst Bauzonen im Dorfbereich, welche landschaftlich sehr exponiert sind und in denen nur Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe gestattet werden. Gewerbebetriebe sind nicht gestattet.

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: Seitenhöhe max. 6.50 m O.K Fusspfette  
Firsthöhe max. 9.00 m O.K Firstpfette

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mind. aber 3.0 m  
grosser Grenzabstand: 70% der Seitenhöhe

Gebäudelänge:	max. 12.0 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Ausnutzung:	0.5 / alt 0.4
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

**Art. 72****Wohnzone W3**

Zweck der Zone

Die Überbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen. Immissionsfreie und standortbedingte Kleingewerbebetriebe sind gestattet.

Bauweise:	in der Regel offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe max. 9.50 m O.K. Fusspfette Firsthöhe max. 12.00 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 70% der Seitenhöhe
Gebäudelänge:	max. 16.0 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Ausnutzung;	0.7 / alt 0.6
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

**Art. 73****Wohnzone W4, W4-QP, WG4-QP**

Zweck der Zone

Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete für Wohnbauten (W4, W4-QP) sowie Wohn- und Gewerbebauten (WG4).

Bauweise:	in der Regel offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe max. 12.50 m O.K. Fusspfette Fristhöhe max. 15.00 m O.K. Firstpfette
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m; grosser Grenzabstand: 70% der Seitenhöhe
Gebäudelänge:	max. 20.0 m (Ausnahme siehe Art. 34)
Ausnutzung:	0.9 / alt 0.8
Lärmempfindlichkeit:	- W4 und W4-QP = Stufe II - WG4 = Stufe III

**Art. 74****Wohn- und Gewerbezone WG5-QP**

Zweck und Bauweise der Zone WG5-QP wird durch den am 30. Oktober 1996 homologierten Quartierplan „Steinbruch“ bestimmt.

Bauweise:	offen oder geschlossen
Geschosszahl:	max. 5 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	Seitenhöhe max. 16.50 m O.K. Fusspfette

- Fristhöhe max. 19.00 m O.K. Firstpfette
- Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 5.0 m;  
grosser Grenzabstand: 70% der Seitenhöhe
- Ausnutzung: 1.1
- Lärmempfindlichkeit: Stufe III
- Besondere Bestimmungen:
- Für jeden Gewerbebetrieb, der in der Überbauung eingereicht wird, ist eine gesonderte Betriebsbewilligung bei der Gemeinde einzuholen.
  - Die Betriebsbewilligung kann verweigert werden, wenn für die Wohnungen unzumutbare Belastungen entstehen können.
  - In dieser Zone kann nur mit einem bewilligten Quartierplan gebaut werden.

**Art. 75****Gewerbezone G, G-QP**

Zweck der Zone

Diese Zone ist für Gewerbe- und dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt. Reine Wohnbauten sind in dieser Zone untersagt. Zu Gewerbebetrieben gehörende Wohnungen sind zugelassen.

Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Als Mindestabstände gelten die der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechenden Grenzabstände.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt. 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 Stande der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen oder eine entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

**Art. 76****Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ö B+A**

Zweck der Zone:

Art. 24 kRPG

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

Bauweise: offen oder geschlossen

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

Lärmempfindlichkeit: je nach Nutzung Stufe II oder III.

**Art. 77****Verkehrszone VZ**

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

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

**Art. 78****Zone für Sport + Erholung S + E**

- Die Zone für Sport + 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 + Erholung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 79****Erhaltungszone „Inneres Senntum“ EZ**

Zweck der Zone

Bau von Alphütten mit vorwiegend landwirtschaftlicher Zweckbestimmung.

Bauweise: offen, Zwillingshäuser können gestattet werden

Geschosszahl: ein Erdgeschoss ohne Keller

Baumaterial: Natursteinmauerwerk oder Beton

Dachmaterial: Natursteinplatten

Dachgestaltung: Satteldach oder Pultdach mit talseitiger Traufe

Lärmempfindlichkeit: Stufe III

Besondere Bestimmungen:

- Bei der Dimensionierung der Bauten ist auf eine sinnvolle Proportionierung zu achten.
- Die bestehenden Baumbestände sind zu erhalten.
- Die zentrale Fläche im Inneren der Siedlung darf nicht überbaut werden (vgl. Freihaltefläche im Zonenplan).
- Es dürfen nur noch die im Quartierplan festgelegten Standorte überbaut werden.

Neu:

- Die im Quartierplan möglichen eins bis zwei Standorte können nur noch unter Mitwirkung der öffentlichen Körperschaften (Bürgergemeinde, Munizipalgemeinde, Senntumsgenossenschaft) im öffentlichen Interesse überbaut werden. Diese müssen öffentlich zugänglich sein.
- Die bestehenden Hütten sind fachgerecht zu unterhalten und zu renovieren, damit sie dem Zweck und der Bauweise der Zone entsprechen.

**Art. 80****Landwirtschaftszonen LZ**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 Fruchtfolgeflächen) und 2. Priorität im Nutzungsplan dargestellt.

Die Landwirtschaftszone 2. Priorität umfasst Gebiete, welche nach Beschluss der Gemeinde Baltschieder nicht der Fruchtfolgefläche zugewiesen werden.

b) Weiden und Sömmerungsweiden:

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

In den oben aufgeführten Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur landwirtschaftliche und standortbedingte Bauten erlaubt. Ausnahmen liegen in der Zuständigkeit der kantonalen Instanzen.

Für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 81**

### **Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ / BLN**

#### **1. Arten der Schutzzonen**

##### **a) Landschaftsschutzzonen LSZ**

- Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.
- Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.
- Der Charakter der Heckenlandschaften (Baumbestände) und der halboffenen Landschaften ist nach Möglichkeit 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 vorzunehmen.

##### **b) Naturschutzzonen NSZ**

- Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind.
- 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 (alle Arten von Pestiziden wie Insekten- und Unkrautvertilgungsmitteln) ist verboten.
- Soweit es für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzonen erforderlich ist, kann der Gemeinderat weitere Schutzverordnungen erlassen.

#### **2. Stufen der Schutzzonen**

##### **a) Schutzzonen von nationaler Bedeutung**

In den Schutzzonen von nationaler Bedeutung BLN (Aletsch-Bietschhorn Nr. 1706), Trockenwiesen- und Weiden (TWW) und die Auengebiete (AN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Bund.

Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton nach Weisungen des Bundes 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) Schutzgebiete von kantonaler Bedeutung

In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung (LK und NK) fällt die Wahrung des Landschaftsschutzes (LK) und des Naturschutzes (NK) 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 kommunaler Bedeutung

Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung (Lko und Nko) 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 mit der Annahme durch die Urversammlung  
rechtsgültig.

## Art. 82

### Archäologisch geschützte Zone ASZ

### Archäologische Risikozone ARZ

Art. 24 kBauG

Bei Baugesuchen in dieser Zone weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in einer archäologisch geschützten Zone (ASZ) oder in einer Zone mit eventuellen archäologischen Funden (archäologische Risikozone ARZ) 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.

## Art. 83

### Übriges Gemeindegebiet üG

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport + Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete. Es kann auch Gebiete umfassen, deren Nutzung im Zonennutzungsplan nicht festgelegt ist.

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

## Art. 84

### Waldareal und Baumbestände WD

a) Waldareal

Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch die Forstgesetzgebung geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Art und Begrenzung der Waldareale im Bereich der Bauzonen werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

Näher als in einer Horizontalabstand von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Kleinere Abstände bedürfen einer Ausnahmebewilligung, für die die kantonalen Behörden zuständig sind. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Jedes Beseitigen von Bäumen, Gehölze oder Gebüsch im Waldareal bedarf einer Bewilligung durch den Forstdienst.

b) Hecken und Feldgehölze

Als Hecken und Feldgehölze 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 sind gemäss Art. 18 NHG geschützt.

Eventuell notwendige Beseitigungen von Feldgehölzen und Hecken können durch die Gemeinde in Absprache mit der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft bewilligt werden. Rodungen von Feldgehölzen und Hecken sind durch flächen- und funktionsgleichen Ersatz zu kompensieren.

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

## **Art. 85**

### **Naturgefahrenzonen**

Absatz 1:

Die Ausscheidung von Naturgefahrenzonen (Pläne und Vorschriften) untersteht der Spezialgesetzgebung und dem Spezialverfahren.

Absatz 2:

Gefahrenzonepläne weisen namentlich auf die Gefahrenarten und –stufen hin. Die den Plänen beigelegten Vorschriften legen die notwendigen Anforderungen (eigenumsrechtliche Beschränkungen und bauliche Massnahmen) zur Gewährleistung der Sicherheit der Personen, Tiere und bedeutenden Güter fest.

## **Art. 86**

### **Quellschutzzonen QSZ**

Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, das Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen.

Diese Zielsetzung bedingt folgende Beschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen:

ZONE S<sub>1</sub> (Fassungsbereich):

Diese Zone umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie muss eingezäunt sein. Nur Gründungen ist gestattet.

ZONE S<sub>2</sub> (Engere Schutzzone):

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

Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

ZONE S<sub>3</sub> (Weitere Schutzzone):

Sie hat die Funktion einer Pufferzone zwischen der Schutzzone II und dem restlichen Gemeindegebiet. Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen, welche eine Verschmutzungsgefahr durch Öl usw. des Grundwassers darstellen.

Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

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

Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz entsprechen. Der private Gesuchsteller muss den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Alle Projekte innerhalb dieser Schutzzonen müssen der Dienststelle für Umweltschutz zur Prüfung unterbreitet werden.

## VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

---

### Art. 87

#### 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 wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,
- für landwirtschaftliche Bauten,
- für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Art. 31 und 31 bis kBauG,
- 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. 88

#### Beschwerden

Die Entscheide des Gemeinderates und der kantonalen Baukommission können innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung mit Beschwerde an den Staatsrat weiter gezogen werden. Die Bestimmungen über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (VVRG) sind anwendbar.

### Art. 89

#### 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. 90**

### **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. 91**

### **Verjährung**

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

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

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

## **Art. 92**

### **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.

Baltschieder / Visp 14. Mai 2008, BW/Gj / Gemeindeverwaltung Baltschieder