

ENTWURF IV

2. VORPRÜFUNG

53-OP GEMEINDE SAAS ALMAGELL

Bau- und Zonenreglement (GBR)

Die Gemeinde **SAAS ALMAGELL** erlässt,

- gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz vom 23. Januar 1987 (kRPG)
- gestützt auf das kantonale Baugesetz (BauG) vom 8. Februar 1996 und die dazugehörige Bauverordnung (BauV) vom 2. Oktober 1996 **und die Ergänzungen vom 7. April 2004**
- gestützt auf das kantonale Strassengesetz vom 3. September 1965
- sowie die übrigen einschlägigen Bestimmungen

nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

Angenommen durch die Urversammlung am:

.....

genehmigt durch den Staatsrat am:

.....

September 2005

ABW Architektur + Raumplanung AG
Bloetzer Werner, dipl. Arch., Raumplaner NDS-ETH
Postfach 48, 3930 Visp



INHALTSVERZEICHNIS

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

IV	BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	14
Art. 31	Grenzabstand	14
Art. 32	Gebäudeabstand	14
Art. 33	Näher- und Grenzbaurecht	15
Art. 34	Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag	15
Art. 35	Gebäudehöhe	15
Art. 36	Geschosszahl, Vollgeschosse	16
Art. 37	Ausnutzungsziffer	16
Art. 38	Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)	17
Art. 39	Ausnutzungsregister	17
V	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	18
1.	<u>Baugebiet und Erschliessung</u>	<u>18</u>
Art. 40	Baugebiet	18
Art. 41	Baulanderschliessung	18
Art. 42	Erschliessungsgrad	19
Art. 43	Landumlegung und Grenzregulierung	19
2.	<u>Vorschriften für Sicherheit und Gesundheit</u>	<u>20</u>
Art. 44	Unterhalt der Bauten	20
Art. 45	Störung der öffentlichen Ordnung	20
Art. 46	Benützung des öffentlichen Grundes	20
Art. 47	Dach- und Meteorwasser, Schneefänger	21
Art. 48	Schneeräumung	21
Art. 49	Feuerpolizei	21
Art. 50	Behindertengerechtes Bauen	21
Art. 51	Kinderspielplätze	21
Art. 52	Immissionen	22
Art. 53	Energiesparmassnahmen	22
Art. 54	Geschosshöhe, Bodenflächen	22
Art. 55	Einstellräume	23
Art. 56	Düngereinrichtungen	23
3.	<u>Ortsbild und Landschaftsschutz</u>	<u>23</u>
Art. 57	Schutz des Ortsbildes	23
Art. 58	Schützenswerte Bauten und Naturobjekte	23
Art. 59	Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren	24
Art. 60	Baumaterialien, Bedachung und Dachaufbauten	24
Art. 61	Antennen und Reklameeinrichtungen	24
Art. 62	Einfriedungen, Stützmauern	25
Art. 63	Schutz von Wasserläufen	25

4.	<u>Strassen und Baulinien</u>	25
Art. 64	Baulinienplan	25
Art. 65	Vorspringende Gebäudeteile	26
Art. 66	Parkierung	26
Art. 67	Ausfahrten, Garagenvorplätze	27
Art. 68	Private Strassen und Wege	27
VI	ZONENVORSCHRIFTEN	28
1.	<u>Zoneneinteilung</u>	28
Art. 69	Zoneneinteilung	28
2.	<u>Zonenordnung</u>	29
Art. 70	Dorfzonen D	29
Art. 71	Ferienhauszone F2, F2A	29
Art. 72	Wohnzone W2, W2A	30
Art. 73	Wohnzone W3	30
Art. 74	Wohnzone W4	30
Art. 75	Gewerbezone G	31
Art. 76	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öB+A	31
Art. 77	Zone für touristische Bauten und Anlagen tB+A	31
Art. 78	Verkehrszone VZ	31
Art. 79	Landwirtschaftszonen LZ	32
Art. 80	Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ	32
Art. 81	Erhaltungszonen EZ	33
Art. 82	Zone mit unbestimmter Nutzung ZUN	33
Art. 83	Deponiezonen DZ	33
Art. 84	Freiflächen FF	34
Art. 85	Skiabfahrtszonen SZ	34
Art. 86	Übriges Gemeindegebiet üG	34
Art. 87	Waldareal und Baumbestände WD	34
Art. 88	Quellschutzzonen QSZ	35
Art. 89	Gefahrenzonen GZ	35
VII	SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN	36
Art. 90	Ausnahmebewilligungen	36
Art. 91	Besitzstandgarantie / Wiederaufbau	37
Art. 92	Bauten ausserhalb der Bauzonen	37
Art. 93	Beschwerden	37
Art. 94	Gebühren	37
Art. 95	Bussen	38
Art. 96	Verjährung	38
Art. 97	Inkrafttreten	38

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Saas-Almagell

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 und der Maiensässzone 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. Diese 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

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

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

Sind für die Verwirklichung eines Bauvorhabens verschiedene formell- und 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 erforderlichen weiteren Bewilligungen vorliegen.

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

Art. 5

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die wesentliche 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 sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen) **sowie Erdbohrungen und andere alternative Heizsysteme;**
 - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Wärmepumpen und freistehenden Kaminen, **Gartencheminées**, Antennen, Parabolantennen, Transformatoren- sowie Freiluftanlagen;
 - c) Privatstrassen und anderen Kunstbauten, Zufahrten, Rampen, Parkplätzen und Leitungen;
 - d) Mauern und Einfriedungen
 - e) Anlagen für die Beseitigung der Abwässer und des Kehrichts sowie von Misthöfen, Jauchegruben und Biogasanlagen
 - f) Treibhäusern, landwirtschaftlichen und industriellen Silos;
 - g) Ablagerungs- und Abstellplätzen unter freiem Himmel, namentlich für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Maschinen und ausgediente Fahrzeuge sowie die dauerhafte Lagerung von Materialien, wie Baumaterialien, Eisen und dergleichen;
 - h) Sportanlagen, 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 m²;
 - 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 Quellfassungen, durch Errichtung von Anlagen für den Automobilsport, Karting, Motocross, Trial usw.) merklich zu verändern.

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

Art. 6 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

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 sowie 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 oder 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

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

Auf der Grundlage summarischer Bauakten kann ein Gesuch um Auskunft bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, welches 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

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, von der Gemeindeverwaltung bezeichneten 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.
- e) Bei Umbaugesuchen Photos von allen Fassaden und vom Umbauprojekt in der Gebäudegruppe.

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

Art. 10 Inhalt des Baugesuches

Im Baugesuch sind zu bezeichnen oder diesem beizulegen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfals 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 Ausnützungsziffer, 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 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

Art. 11 **Form des Situationsplanes**

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**

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 Ausnutzungsziffer;
- 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**

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. 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 Projektplänen 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 der Nachbargrundstücke beizulegen.

Art. 14 Besondere Unterlagen

Dem Baugesuch sind beizulegen:

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

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

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

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

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

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

Art. 16 **Öffentliche Planauflage, Baugespann**

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

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

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

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

Für Neubauten und grössere Umbauten kann der Gemeinderat verlangen, dass mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen ist, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt. Vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuches oder ohne Einwilligung des Gemeinderates darf das Baugespann nicht entfernt werden.

Art. 17 **Einsprache gegen das Baugesuch**

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

Zur Einsprache sind befugt:

- a) Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;
- b) jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.

Die Einsprachefrist beträgt 10 Tage und beginnt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt oder durch öffentlichen Anschlag 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**

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

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

Sind gegen das Baugesuch Einsprachen eingereicht worden oder wurde Rechtsverwahrung angemeldet, 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**

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

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

Bauvorhaben, die eine kantonale Bewilligung erfordern, leitet der Gemeinderat nach Durchführung der öffentlichen Planaufgabe mit seiner Vormeinung und den allfälligen Einsprachen in fünffacher Ausfertigung an das kantonale Bausekretariat weiter, welches das Bauvorhaben falls notwendig den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Vormeinung unterbreitet.

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

Der Entscheid des Gemeinderates wird den Gesuchstellern, den Einsprechern sowie - zur Kenntnisnahme - dem kantonalen Bausekretariat innert 30 Tagen schriftlich eröffnet. Der Baubewilligung werden allenfalls vorhandene Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

Art. 20 **Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung**

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

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

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

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

- a) die Beschwerdefrist abgelaufen ist,
- b) einer Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zuerkannt wurde.

Wurde die aufschiebende Wirkung auf Antrag des Beschwerdeführers angeordnet, so kann von diesem die Leistung von Sicherheiten für Verfahrenskosten und für allfällige Parteientschädigung verlangt werden. Werden die Sicherheiten nicht in der von der zuständigen Behörde festgelegten Frist geleistet, so wird die verfügte aufschiebende Wirkung hinfällig.

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

Art. 21 **Geltung der Baubewilligung**

1. Sachliche und persönliche Geltung

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

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

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

- a) Bauten und Anlagen in der Landwirtschafts-, in der Maiensäss-, Erhaltungs- und Weilerzone;
- b) Bauten und Anlagen gemäss Artikel 24 eidg. RPG und Artikel 31 kant. BauG.

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

2. Zeitliche Geltung

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

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:

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.

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 (Änderung 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. Diese Bescheinigung enthält die Dossiernummer, den Namen des Inhabers der Baubewilligung, die Parzellenummer oder die Ortsbezeichnung, die Umschreibung des Bauvorhabens, das Datum ihrer Ausstellung und die Gültigkeitsdauer. Ihr Inhalt ist identisch mit der ersten Seite der Baubewilligung.

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

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 fortzusetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten (vergl. Art. 57 kBauV).

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

Art. 24 Baukontrolle

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. Sofern die Abnahmen nicht stattfinden, können nach dieser Frist die Arbeiten fortgesetzt werden, jedoch ohne Entbindung des Bauherrn von seiner Verantwortung.

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

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

Nötigenfalls veranlasst die Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen. Sie berücksichtigt 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
 - Verkehrsreglement (vorgesehen)
 - Kanalisationsreglement
 - Wasserversorgungsreglement
 - Kehrichtreglement
 - regionales Energiesparreglement
 - 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 / Erschliessungsprogramm (vgl. Art. 29 GBR)
 - Hinweisinventare laut Art. 12 und 18 kant. BauV
- c) je nach Notwendigkeit werden zusätzlich ausgearbeitet:
 - Sondernutzungspläne (kant. RPG Art. 12)
 - Strassen- und Erschliessungspläne sowie Baulinienpläne (kant. Strassengesetz).

Art. 26 Nutzungsplan, Zonennutzungsplan

Der Nutzungs- und Zonennutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Bau- und Zonenreglementes und ist 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 **Zonen**nutzungsplan muss laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens festlegen:

- a) Bauzonen
Der Zonenplan teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete im Siedlungsbereich. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und
 - weitgehend überbaut ist oder
 - voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.
- b) Landwirtschaftszonen
Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das
 - sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder
 - im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- c) Schutzzonen
Schutzzonen umfassen:
 - Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
 - besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sowie geschichtliche Stätten und bedeutende öffentliche Aussichtspunkte,
 - für die Landschaft 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 kant. RPG weitere Zonen namentlich Maiensäss- oder Erhaltungszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

Die Nutzungs- und Zonennutzungspläne 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 Aenderungsvorhaben 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 5 Jahren spätestens aber innert 15 Jahren baureif gemacht werden können.

Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht 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 Teilen des Baugebietes kann der Gemeinderat einen Quartier- oder Bebauungsplan bewilligen. Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosshöhe und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten wie Ausnutzung und Gestaltung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrassées der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauwerke.

Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und kann die Überbauung des Areals nach dem 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 obigen Vorschriften wird für die Sondernutzungspläne das ordentliche Baubewilligungsverfahren angewendet. In den übrigen Fällen ist das Verfahren entsprechend dem kantonalen Raumplanungsgesetz durchzuführen.

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

IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 31

Grenzabstand

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 im rechten Winkel zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden sowie bei eingeschossigen Anbauten einzuhalten.
- Der grosse Grenzabstand wird in der Regel senkrecht zur Hauptfassade gemessen, welche der Sonne oder Aussicht zugekehrt ist. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn bedeutende Nachteile bei der Überbauung eines Grundstückes entstehen, kann der Gemeinderat den grossen Grenzabstand auch auf einer anderen Gebäudeseite zulassen. Kommt die **Haupt**fassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden, sofern die in der Zonenordnung festgelegte Ausnutzungsziffer, die verlangten Kinderspielflächen und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

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

Art. 32

Gebäudeabstand

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

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

Art. 33 **Näher- und Grenzbaurecht**

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

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

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.

Die Gebäudelänge ist in der Zonenordnung für jede Zone einzeln festgelegt. Ist eine Gebäude-seite des Hauptbaues länger als in der Zonenordnung festgelegt, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/10 der entsprechenden Mehrlänge (Mehrlängenzuschlag). Die Mehrlänge darf jedoch 5 Meter nicht überschreiten.

Der Gemeinderat kann im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden.

Art. 35 **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenem Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt als der natürliche Boden; Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der Fusspfette (Seitenhöhe) bzw. Oberkante Firstpfette (Firsthöhe), bei Flachdächern bis zur Oberkante der letzten Decke gemessen.

Bei Flachdächern gilt als Seitenhöhe die Höhe bis zur Oberkante der festen Brüstung über dem letzten Vollgeschoss, als Gebäudehöhe die Höhe bis zur O.K. der höchsten Decke des Dachgeschosses. Die Gebäudehöhe ist in der Zonenordnung für jede Zone einzeln festgelegt.

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 festgelegten maximalen Gebäudehöhe gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1.50 m gewährt werden, wenn dieser nachweisbar betriebsbedingt ist.

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

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder vom Bauamt ein Fixpunkt festgesetzt (vergl. Art. 12k GBR).

Art. 36 Geschosszahl, Vollgeschosse

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 kantonalem Baugesetz Art. 12 nicht mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder, sofern er tiefer liegt, dem fertig bearbeiteten Boden herausragen und zusätzlich 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.

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 1.50 m Höhe beträgt und ihre Bruttogeschossfläche zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschossfläche nicht übersteigt.

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

Art. 37 Ausnutzungsziffer

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

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

- a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe der unmittelbar dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren oberirdischen 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 nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, überdeckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vordringende Balkone,
- verglaste Räume (Veranda, Gewächshaus, Wintergarten) von weniger als 15 m².
- Wellnessräume (Hallenbäder, Whirlpool, Sauna etc.)

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschafts-Aufenthaltsräume, wie Spiel und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern deren Benutzung allen Hausbewohnern laut Grundbucheintrag 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 Grundstückteile in der Bauzone.

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 und entsprechend der jeweiligen Zonenvorschrift. 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)

- 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 Detailnutzungsplänen, die kostenlose Abtretung von Boden für öffentliche Nutzungsrechte wie bei Strassen, Wegen, Durchleitungswege, Pisten usw.

Der von der Gemeinde gewährte Bonus soll eine zusätzliche Ausnutzung von **15%** nicht überschreiten.

- b) Aufgrund des **kant. Energiegesetzes vom 15. Januar 2004 (Art. 20)** kann zur Förderung des MINERGIE-Standards ein zusätzlicher Bonus von maximal **15% der in der Zonenordnung vorgesehenen Ausnutzungsziffer** gewährt werden.

Art. 39

Ausnutzungsregister

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

Art. 41

Baulanderschliessung

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 Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen (Art. 17 + 18 kant. RPG).

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

alle Anlagen für den Verkehr (Strasse, Parkplätze und Zugang), für die Wasser -und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Erschliessung muss rechtlich sichergestellt und soweit nötig bei Baubeginn spätestensaber bei Fertigerstellung der Bauten und Anlagen vollendet sein.

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

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

Art. 42

Erschliessungsgrad

- a) Basiserschliessung
Die Basiserschliessung im Baugebiet ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für Kanalisation und Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Die Gemeinde ist berechtigt, für eine beschränkte Zeitdauer und zu noch festzulegenden Bedingungen eine Vorfinanzierung der Basiserschliessung durch die Bauinteressenten zu verlangen.
- b) Detailerschliessung
Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer. Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen. Sie kann vorsehen, dass die Detailerschliessung auf Kosten der Privaten durchgeführt wird (kant. RPG Art. 15).

Art. 43

Landumlegung und Grenzregulierung

- a) Landumlegung
Die Landumlegung besteht in der Zusammenlegung der Grundgüter eines bestimmten Gebietes und in der gerechten Neuverteilung des Grundeigentums und der damit verbundenen dinglichen Rechte. Sie dient dem Ziel, gesamthaft für die Eigentümer eine bessere Bodennutzung zu ermöglichen und eine zweckmässige Verwirklichung der Zonennutzungspläne sicherzustellen.
Unter Vorbehalt der Genehmigung des Staatsrates wird laut kant. RPG 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
Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest.
Sie wird laut kant. RPG Art. 18 eingeleitet auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen auf Anordnung des Gemeinderates.
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Gesetzes.

2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT

Art. 44

Unterhalt der Bauten

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

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

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

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

Art. 45

Störung der öffentlichen Ordnung

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

Wer die öffentliche Ordnung in der genannten Weise stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallation verlangen. Bauabfälle dürfen nicht der Kehrrichtabfuhr 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.

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 instandzustellen. 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 oder der Kanalisation zuzuführen. Das Meteorwasser ist zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter **abzuleiten**. **Alle Neubauten sind im** Trennsystem zu entwässern.

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

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

Art. 49 **Feuerpolizei**

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

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

Art. 50 **Behindertengerechtes Bauen**

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

Art. 51 **Kinderspielplätze**

Bei Wohnbauten **mit mehr als** 4 Wohnungen sind gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 10 % der gesamten Wohnfläche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Art. 52 **Immissionen**

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

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (vgl. ZGB und USG). Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten.

Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenänderung widersprechen. Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, eine Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

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

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.

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung (USG) bleiben vorbehalten.

Art. 53 **Energiesparmassnahmen**

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

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

Bestehende gegen Wärmeverlust unzureichend geschützte Bauten dürfen **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 Energiespargesetzes und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen.

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. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.00 m reduziert werden. Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden.

Art. 55 **Einstellräume**

In Mehrfamilienhäusern **mit mehr als** 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese sollen möglichst leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

Art. 56 **Düngereinrichtungen**

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

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben 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**

Bauten, Anlagen, Reklamen und Hinweisschilder dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder in ihrer Grösse, Stellung, Form, Material und Farbe nicht beeinträchtigen. Zur Verhinderung einer störenden Baugestaltung (störende Farb- oder Materialwahl, ortsfremde Bau- und Dachformen u.a.) **kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der KHK besondere Gestaltungsvorschriften erlassen. Er kann** im Baubewilligungsverfahren Bedingungen und Auflagen verfügen, Projektänderungen verlangen oder die Bewilligung verweigern.

Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten. Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden.

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

Art. 58 **Schützenswerte Bauten und Naturobjekte**

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen in Hinweisinventaren die Bauten und Naturobjekte bezeichnen, welche besonders schützenswert **und erhaltenswert** sind. Die Inventare sind der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Diese schützenswerten Bauten und Naturobjekte dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der kantonalen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder **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.

a) Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

Bei den vom Amt für Denkmalpflege als schützenswert bezeichneten Bauten (rot eingefärbt) handelt es sich um besonders repräsentative Zeugen unseres architektonischen Erbes. Bei Baugesuchen, die diese Bauten bzw. ihre nähere Umgebung betreffen, ist die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung des Gemeinderates und der Denkmalpflege weder abgebrochen noch umgebaut werden.

b) Erhaltenswerte Kulturdenkmäler (Gesamtform wichtig für das Ortsbild)

Bei den gelb eingefärbten Gebäuden handelt es sich um Bauten, deren Wichtigkeit in erster Linie in ihrer Bedeutung für das Ortsbild liegt. Die Erhaltung ihrer Identität und eine schonende Nutzung sind zu gewährleisten. Auf Wunsch der Gemeinde erhalten sich Heimatschutz und Denkmalpflege für Beratungen zur Verfügung. Umbaugesuche, welche diese Objekte betreffen, sind im Rahmen der kantonalen Richtlinien über den Ortsbildschutz zu regeln

Art. 59**Erstellung und Erlass von Hinweisinventaren**

Das Verfahren zur Inventarisierung besonders schützenswerter Objekte hinsichtlich Erlass, Vernehmlassung, öffentliche Planaufgabe, Einsprache-, Beschwerde- und Abstimmungsverfahren sowie Inkrafttreten sind in Art. 18 BauG sowie 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 in 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 % . Neubedachungen in Blech sind in der Gewerbezone und für Ökonomiegebäude ausserhalb der Bauzone 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 Gebäuderand muss mind. 2.0 m betragen.

Art. 61**Antennen und Reklameeinrichtungen**

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

Parabolantennen bei Mehrfamilienhäusern sind als Gemeinschaftsantennen zu erstellen. Zum Schutz des Dorfbildes kann der Gemeinderat 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**

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz vor Vieh und Wild kann nach Weisung Gemeinderates eine Einfriedung erstellt werden, wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um die Hälfte ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich bendernde Geländer von 1.0 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere in Gewerbe- und Industriezonen sowie im steilen Gelände.

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

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des ZGB.

Art. 63 **Schutz von Wasserläufen**

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

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

4. STRASSEN UND BAULINIEN

Art. 64 **Baulinienplan**

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

Der Baulinienplan gibt an, wie weit 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. Ausnahmen sind nur nach kantonalem oder kommunalem Recht möglich.

- c) Die im Nutzungsplan bezeichneten Baulinien im Bereiche von touristischen Transportanlagen (Seilbahnen, Skilifte, usw.) haben hinweisenden Charakter. Bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches ist die Zustimmung der zuständigen Instanzen einzuholen. Dabei ist auch die Stellungnahme des Konzessionsinhaber der Anlage beizulegen.

- d) 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.
- e) 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 Artikel 67 der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze.
- f) 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 Gemeinekanzlei und/oder beim kantonalen Baudepartement.
Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 65 **Vorspringende Gebäudeteile**

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum des öffentlichen Grundes sind gestattet, sofern die Ausladung nicht mehr als 1.50 m beträgt und mindestens 3.0 m über dem Gehsteig oder 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 überhalb 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**

- a) Bei Neubauten und grösseren Umbauen sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei ist für jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund zu errichten. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest.

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

In der Regel gilt, dass bei Hotels für je 2 Zimmer, bei Geschäftshäusern für je 50 m² und bei Gaststätten für je 10 m² Restaurationsfläche (ohne Küche und Nebenräume sowie Gartenterassen) in Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist. Die Sitzfläche des zu einem Hotel gehörenden Speisesaales werden nicht belastet. Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner (VSS) dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grundstück nicht möglich, sind Abstellplätze in unmittelbarer Umgebung nachzuweisen oder der Grundeigentümer ist durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung in einer Gebührenordnung festzulegen. Parkierungsrechte auf abseits gelegenen Abstellplätzen sind im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

Art. 67**Ausfahrten, Garagenvorplätze**

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

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

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

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 68**Private Strassen und Wege**

Privatstrassen müssen sich dem Bebauungs- und Verkehrsrichtplan (siehe Erschliessungsprogramm Art. 29) 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.

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

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. ZONENEINTEILUNG

Art. 69

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:
(Zonennutzungspläne Mst. 1:5'000 / 1:2'000 und Nutzungsplan 1:10'000)

A) <u>Bauzonen</u>	Bezeichnung	Farbe
Dorfzonen	D	dunkelbraun
Ferienhauszone 2 (2-geschossig)	F2, F2A	braun/hellbraun grün
Wohnzone 2 (2-geschossig)	W2	hellbraun
Wohnzone 2 (2-geschossig)	W2A	braun/grün
Wohnzone 3 (3-geschossig)	W3	orange
Wohnzone 4 (4-geschossig)	W4	rot
Gewerbezone	G	violett
Zone für öffentl. Bauten und Anlagen	ö B+ A	hellgrün/grau schraffiert
Zone für tour. Bauten und Anlagen	tB + A	orange/hellblau schraffiert
Verkehrszone	VZ	hellgelb
B) <u>Landwirtschaftszonen</u>		
Landwirtschaftszonen 1. Priorität	LZ 1	dunkelgrün
Landwirtschaftszonen 2. Priorität	LZ 2	hellgrün
C) <u>Schutzzonen</u>		
Landschaftsschutzzonen	LSZ	Signet/div. grün
Naturschutzzonen	NSZ	Signet/div. grün
D) <u>Weitere Zonen</u>		
Erhaltungzone	EZ	hellbraun/dunkelbraun
Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZSN	orange/diagonal gestreift
Deponiezone	DZ	violett/signet
Freiflächen	FF	saftgrün
Skiabfahrtszone	SZ	hellblau
Übriges Gemeindegebiet	üG	weiss
E) <u>Zonen nach Spezialgesetzgebung</u>		
Wald und Baumbestände	WD	Planraster
Gefahrenzonen	GZ	rot, blau oder gelb schraffiert
Quellschutzzonen	QSZ	schwarz schraffiert

2. ZONENORDNUNG

Art. 70 Dorfzonen D

Zweck der Zone:	Wohn- und kleinere Geschäftsbauten, Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	entsprechend der umliegenden Bauten, max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 10.50 m O.K. Fusspfette, max. 13.50 m O.K. Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 16.00 m (Ausnahme laut Art. 34)
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m.
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.

Besondere Bestimmungen:

- Neu-, An- oder Umbauten haben sich in Stellung, Höhe, Dachform, Proportionen, Fensteröffnungen, Material, Fassade und Farbe den Bauten des Dorfkerns anzupassen.
- In besonderen Fällen kann der Gemeinderat, nach einer Vormeinung durch die kantonale Baukommission gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15. 5. 1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann er den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine wesentlichen nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.
Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.
- Artikel 57 ist besonders zu berücksichtigen.

Art. 71 Ferienhauszone F2, F2A

Zweck der Zone:	Ferien- und Wohnhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.00 m O.K. Fusspfette, 11.50 m O.K. Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 12.00 m (Ausnahme laut Art. 34)
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, min. jedoch 3.0 m grosser Grenzabstand; 50% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.4
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau ist teilweise in Holz zu erstellen. Das Mauerwerk darf nicht in ortsfremden Farbtönen gestrichen sein.

Besondere Bestimmungen:

- Die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste, insbesondere Kehrichtabfuhr, Abwasserbeseitigung, Schneeräumung und Glatteisbekämpfung kann ausgeschlossen werden oder von besonderen Leistungen der Grundeigentümer abhängig gemacht werden.
- In der Zone F2A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Artikel 57 ist sinngemäss anzuwenden. Die Gebäudehöhe darf max. 7.50 O.K. Fusspfette und 10.50 m O.K. Firstpfette betragen.
- Im Bereich der Skipisten kann der Gemeinderat zur Sicherung der notwendigen Durchfahrten (laut Art. 85) einen Bebauungsplan mit allfälliger Baulandumlegung verfügen.

Art. 72**Wohnzone W2, W2A**

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäuser
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 11.50 m O.K. Fusspfette, max. 14.00 m O.K. Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 16.00 m (Ausnahme laut Art. 34)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 0.6
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau teilweise in Holz erstellt oder verkleidet werden. Das Mauerwerk darf nicht in ortsfremden Farbtönen gestrichen werden.

Besondere Bestimmungen:

- In der Zone W2A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Artikel 57 ist sinngemäss anzuwenden. Die Gebäudehöhe darf max. 8.50 m O.K. Fusspfette und 11.50 m O.K. Firstpfette betragen.
- Im Bereich der Skipisten kann der Gemeinderat zur Sicherung der notwendigen Durchfahrten (laut Art. 85) einen Bebauungsplan mit allfälliger Baulandumlegung verfügen.

Art. 73**Wohnzone W3**

Zweck der Zone:	Wohnbauten, Ferienhäuser, Bauten des Gastgewerbes
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe:	max. 14.00 m O.K. Fusspfette, max. 17.00 m O.K. Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 18.00 m
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 1.2
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau teilweise in Holz erstellt oder verkleidet werden. Das Mauerwerk darf nicht in ortsfremden Farbtönen gestrichen werden.

Besondere Bestimmungen:

- Im Bereich der Skipisten kann der Gemeinderat zur Sicherung der notwendigen Durchfahrten (laut Art. 85) einen Bebauungsplan mit allfälliger Baulandumlegung verfügen.

Art. 74**Wohnzone W4**

Zweck der Zone:	Wohnbauten, Ferienhäuser, Bauten des Gastgewerbes
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 4 Vollgeschosse + Erdgeschoss
Gebäudehöhe:	max. 16.00 m O.K. Fusspfette, max. 18.00 m O.K. Firstpfette
Gebäuelänge:	max. 20.00 m (Ausnahme laut Art. 34)
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe
Ausnutzung:	az = 1.2
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II.
Baumaterial:	das Sockelgeschoss der Gebäude soll aus Mauerwerk oder Beton, der Aufbau teilweise in Holz erstellt oder verkleidet werden. Das Mauerwerk darf nicht in ortsfremden Farbtönen gestrichen werden.

Art. 75**Gewerbezone G****Zweck der Zone:**

Diese Zone ist für das Gewerbe bestimmt. Mässig störende Betriebe sowie die dazugehörenden Wohnungen dürfen errichtet werden. Übermäßige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind jedoch untersagt. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

Gebäudehöhe: max. 2 Vollgeschosse

Lärmempfindlichkeit: Stufe IV.

Besondere Bestimmungen:

- Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen und industriellen Erfordernissen und den öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
- Der feuerpolizeiliche Minimalabstand ist in jedem Falle einzuhalten.

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

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

Bauweise: offen oder geschlossen

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

Lärmempfindlichkeit: Stufe II oder III.

Besondere Bestimmungen:

- Jegliche Überbauung im privaten Interesse ist untersagt.

Art. 77**Zone für touristische Bauten + Anlagen tB+A****Zweck der Zone:**

Die Zone für touristische Bauten + Anlagen ist für Ferienbauten und gastgewerbliche Betriebe bestimmt. Ausser solchen sind nur Wohnbauten und Verkaufslokale ohne störenden Lärm erlaubt. Die Baubehörde kann Auflagen für Freiflächen verfügen.

Bauweise: offen oder geschlossen

Geschosszahl: in der Regel 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 14.00 m O.K. Fusspfette, max. 17.00 m O.K. Firstpfette

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, mindestens aber 3.0 m
grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe

Ausnutzung: az = 1.2

Lärmempfindlichkeitsstufe: Stufe III

Art. 78**Verkehrszone VZ**

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

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

Art. 79**Landwirtschaftszonen LZ**

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

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

In den Landwirtschaftszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 80**Landschafts- und Naturschutzzonen LSZ + NSZ****1. Arten der Schutzzonen**a) Landschaftsschutzzonen LSZ

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

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

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.

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

2. Stufen der Schutzzonen

a) In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest. Die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind entsprechend zu beachten.

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

Art. 81 **Erhaltungszonen EZ**

Zweck der Zone:

Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Bausubstanz. Um-, An- und Neubauten sind nur im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gestattet.

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

Eine eventuelle zusätzliche Dämmschicht des Daches ist zwischen oder unter den Sparren einzubringen, um die sichtbare Dachstärke dünn zu halten.

Geschosszahl: Die Geschosszahl darf nicht verändert werden.

Gebäudehöhe: Der Blockaufbau darf nicht mehr als 0.50 m erhöht werden. Die Erhöhung des Sockels kann auf max. 2.40 m O.K. Decke gestattet werden.

Besondere Bestimmungen:

- Trinkwasserversorgung sowie Abwasser- und Kehrrichtentsorgung richten sich nach den speziellen Bestimmungen von Kanton und Gemeinde.
- Gebäude, die mit Trinkwasser versorgt sind, müssen über eine den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung genügende Abwasserreinigungsanlage verfügen, welche von der kantonalen Dienststelle für Umweltschutz genehmigt werden muss.
- Im Winter und bei speziellen Verhältnissen kann das Voralpengebiet nur in eigener Verantwortung erreicht werden. Die Strassen und Wege werden nicht geräumt.
- Die Flur- und Forststrassen werden in Absprache mit dem Forstdienst im Rahmen des bisher Üblichen unterhalten.

Art. 82 **Zone mit späterer Nutzungszulassung ZSN**

In den Zonen mit späterer Nutzungszulassung werden die Bau- und Nutzungsbestimmungen zwar in ihrer Art festgelegt, jedoch rechtlich noch nicht in Kraft gesetzt. Diese müssen in einem späteren Zeitpunkt laut Art. 33ff kRPG von der Urversammlung beschlossen und vom Staatsrat homologiert werden.

Art. 83 **Deponiezonen DZ**

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

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

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

Art. 84 **Freiflächen FF**

Freiflächen

Die Freiflächen umfassen jene Gebiete, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtslagen, Strassenböschungen, Gewässer-ufeln und Waldrändern mit einem dauerndem Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können.

Bestehende Bauten dürfen nur umgebaut werden, sofern sie dem Zweck der angrenzenden Zone nicht widersprechen.

Art. 85 **Skiabfahrtszone SZ**

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

Zur Sicherung der Skiabfahrten kann in einem begrenzten Gebiet verfügt werden, dass nur aufgrund eines Quartierplanes mit eventueller Baulandumlegung gebaut wird (vgl. Artikel 20 und 34). Der Gemeinderat kann im weiteren im Rahmen der laut vorliegendem Reglement (Abstände) die genaue Lage eines Gebäudes festlegen.

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

Art. 86 **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 Bewilligung erteilt werden. Der Entscheid liegt beim Gemeinderat und beim Kanton.

Art. 87 **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 werden durch den Waldkataster festgelegt. Das Verfahren in bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.

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

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

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. 88

Quellschutzzonen QSZ

Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen. Diese Zielsetzungen bedingen Nutzungsbeschränkungen in den ausgeschiedenen Zonen (Zone I-III).

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

ZONE I (Fassungsbereich) :

Diese Zone umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie muss eingezäunt sein. Landwirtschaftliche Nutzung und das Erstellen von Bauten sind verboten.

ZONE II (engere Schutzzone): Grundsätzlich gelten in dieser Zone ein Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn diese keine Gefahr für das Trinkwasser darstellt.

Falls in einer Bauzone um eine Ausnahme ersucht wird, muss in dieser Schutzzone jedes Baugesuch durch einen Geologen geprüft werden.

ZONE III (weitere Schutzzone): Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind grundsätzlich möglich.

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

Innerhalb der Quellschutzzonen und der Gewässerschutzareale muss der Gesuchsteller den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

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

Art. 89

Gefahrenzonen GZ

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

1. Lawinengefahr

1. Gefahrenzone 1 (rot)

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

2. Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher, potentieller Gefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Gefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat und die zuständigen kantonalen Stellen sind berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes auf Kosten des Gesuchstellers zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Gefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherung von Mensch und Tier anordnen.

3. Gefahrenzone 3 (gelb)

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

2. Geologische und hydrologische Gefahren

Die geologischen und hydrologischen Gefahrengebiete umfassen Bereiche, die durch Rutschungen (Erdrutsche, Senkungen, Steinschlag, Fels- und Bergsturz) und Rufen (Murgänge, Überschwemmungen) gefährdet sind.

a) Stufen der Gefahrengebiete

Die Gefahrengebiete werden in den Nutzungsplänen mit hinweisendem Charakter von den kantonalen Instanzen in hohe, mittlere und geringe Gefahrenperimeter eingeteilt:

- Perimeter mit hoher Gefahr (rot)

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

- Perimeter mit mittlerer Gefahr (blau)

Es handelt sich bei diesem Perimeter um eine Zone, in der laut geologischen und hydrologischen Erkenntnissen eine echte Gefahr besteht, welche durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

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

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 90

Ausnahmebewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt,
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse,
- für provisorische Bauten,
- für landwirtschaftliche Bauten,
- für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, laut Bestimmungen von Art. 31 des kantonalen Baugesetzes

Die Ausnahmewilligung 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. 91

Besitzstandgarantie / Wiederaufbau

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

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

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

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

Art. 92

Bauten ausserhalb der Bauzonen

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

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

Bei einer Bewilligung kann die kantonale Baukommission (KBK) ein Veräusserungsverbot zur Verhinderung von Spekulationen zu Gunsten des Staates im Grundbuch anmerken.

Des weiteren gelten die Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Gesetze.

Art. 93

Beschwerden

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

Art. 94
Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche und entsprechender Gutachten, 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. 95
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 Wiederinstandsetzungsverfügung 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. 96
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. 97
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.