

BAU- UND ZONENREGLEMENT SAAS-ALMAGELL

Die Gemeinde Saas-Almagell
erlässt gestützt auf Artikel 4 des Gesetzes
vom 19. Mai 1924 über das Bauwesen, gestützt
auf das Strassengesetz vom 3. September 1965
und die Bauordnung vom Januar 1983, sowie die
übrigen einschlägigen Bestimmungen nachste-
hendes Bau- und Zonenreglement

Entwurf 6A, April 1986

Angenommen durch die Urversammlung
am 23. / 24. April 1988

Der Präsident:

Der Schreiber:

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

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

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

II DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4 Anspruch auf Baubewilligung	2
Art. 5 Bewilligungspflicht	2
Art. 6 Inhalt und Form der Baugesuche	3
Art. 7 Situationsplan, Baupläne	4
Art. 8 Baugespann, Prüfung durch die Gemeinde	5
Art. 9 Oeffentliche Planauflage	5
Art. 10 Einsprachen gegen Baugesuche	6
Art. 11 Entscheid über das Baugesuch, Weiterleitung	6
Art. 12 Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung	6
Art. 13 Baukontrolle	7
Art. 14 Kosten des Baubewilligungsverfahrens	7

III PLANUNGSMITTEL

Art. 15 Reglemente und Pläne	8
Art. 16 Gesamtrichtplan	8
Art. 17 Zonenplan	8
Art. 18 Verkehrsrichtplan	9
Art. 19 Versorgungsrichtplan	9
Art. 20 Quartierplan	9

IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 21 Grenzabstand	10
Art. 22 Gebäudeabstand	10
Art. 23 Näherbaurecht	11
Art. 24 Grenzbaurecht	11
Art. 25 Niveaulinien	11
Art. 26 Baulinie	11
Art. 27 Gebäudelänge	11
Art. 28 Gebäudehöhe	12
Art. 29 Untergeschoss	12
Art. 30 Vollgeschoss	12
Art. 31 Tiefbauten	12
Art. 32 Ausnützungsziffer	13
Art. 33 Zuschlag zur Ausnützungsziffer	14

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. <u>Baugebiet und Erschliessung</u>	14
Art. 34 Baugebiet	14
Art. 35 Bauerwartungsland (Richtplan, vgl. Art. 16)	14
Art. 36 Uebriges Gemeindegebiet	15
Art. 37 Baulanderschliessung	15
Art. 38 Stufen der Erschliessung	16
Art. 39 Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet	16

2. Sicherheitsvorschriften

Art. 40 Festigkeit	16
Art. 41 Unterhalt der Bauten	17
Art. 42 Bauarbeiten	17
Art. 43 Benützung des öffentlichen Grundes	17
Art. 44 Dachwasser und Schneefänger	17
Art. 45 Schneeräumung	18
Art. 46 Dachausstieg	18
Art. 47 Feuerpolizei	18
Art. 48 Schutz vor Gefahren	18

3. Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 49 Allgemeine Anforderungen	19
Art. 50 Immissionen	19
Art. 51 Isolation	19
Art. 52 Geschosshöhe, Boden, Fensterflächen	20
Art. 53 Kinderspielplätze	20
Art. 54 Ventilation	20
Art. 55 Sanitäre Einrichtungen	20
Art. 56 Düngereinrichtungen	21

4. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 57 Schutz des Ortsbildes	21
Art. 58 Schützenswerte Bauten	22
Art. 59 Aussichtsschutz	22
Art. 60 Flussuferschutz	22
Art. 61 Fensteröffnungen	22
Art. 62 Bedachung und Dachausbauten	23
Art. 63 Kniestockgestaltung	23
Art. 64 Antennen und Reklameeinrichtungen	23
Art. 65 Einfriedungen	24
Art. 66 Schutz von Wasserläufen	24
Art. 67 Schutz des Waldrandes	24
Art. 68 Sicherung der Skiabfahrten (vgl. Art. 87)	24

5. Strassen und Baulinien

Art. 69 Baulinienplan	24
Art. 70 Parkierung	25
Art. 71 Ausfahrten	26
Art. 72 Garagenvorplätze	26
Art. 73 Vorspringende Gebäudeteile	26
Art. 74 Private Strassen und Wege	27

VI ZONENVORSCHRIFTEN1. Zoneneinteilung

Art. 75 Bauzonen	28
Art. 76 Zoneneinteilung	28
Art. 77 Etappen	28

2. Zonenordnung

Art. 78 Dorfzone D	29
Art. 79 Wohnzone W1	29
Art. 80 Wohnzone W2, W2A	30
Art. 81 Wohnzone W3	30
Art. 82 Wohnzone W4	31
Art. 83 Ferienhauszone F2, F2A, F2B	31
Art. 84 Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen	32
Art. 85 Zone für Verkehrsanlagen	32
Art. 86 Schutzzone	32
Art. 87 Uebrigtes Gemeindegebiet	32

3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

Art. 88 Gesamtüberbauung	33
--------------------------	----

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 89 Ausnahmbewilligungen	33
Art. 90 Beschwerden	34
Art. 91 Gebühren	34
Art. 92 Uebertretungen	34
Art. 93 Inkrafttreten	34

I GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG und VERANTWORTUNG

Art. 1

Oertlicher und sachlicher Geltungsbereich

- a) Das vorliegende Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es soll eine geordnete Bebauung und eine geeignete Nutzung des Bodens auf dem Gemeindegebiet gewährleisten.
- b) Es regelt Rechte und Pflichten des Einzelnen auf dem Gebiete des Bauwesens und der Bodennutzung gegenüber der Gemeinschaft und gegenüber Dritten.

- c) Seine Vorschriften sind anzuwenden für Neu-, Auf- und Anbauten, äussere und innere Umbauten (soweit kantonale Bestimmungen dies verlangen), Aussenrenovationen sowie eingreifende Zweckänderungen einer Baute oder eines Teils davon.

Bestehende Bauten, die diesem Baureglement nicht entsprechen, dürfen grundsätzlich nur unterhalten werden. Für ihren Wiederaufbau und für wesentliche äussere Veränderungen an ihnen gilt in allen Fällen dieses Baureglement.

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

Art. 2

Vollzug

Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des Baureglementes sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt deren Genehmigung durch die kantonalen Instanzen.

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

Art. 3

Verantwortung

Für die Einhaltung der Bauvorschriften sind Bauherr, Bauleitung und Unternehmer, für die Kontrolle der Bauvorschriften die Gemeindeverwaltung 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 Verantwortlichkeit für Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

II DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Art. 4

Anspruch auf Baubewilligung

Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den öffentlichrechtlichen Vorschriften des Bundes, des Kantons und vorliegendem Baureglement nicht widersprechen.

Art. 5

Bewilligungspflicht

Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist eine Baubewilligung beim Gemeinderat einzuholen:

- a) für Neubauten jeder Art, inbegriffen provisorische Bauten und Tiefbauten,
- b) für das Abbrechen von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
- c) für An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden,
- d) für Einrichtungen von Wohn- und Arbeitsräumen in bisher anderweitig benutzten Räumen,
- 3) für Einrichtungen und Aenderungen von Feuerungsstätten jeder Art, von Rauchableitungen und anderen Installationen, die eine Brandgefahr darstellen könnten (Zisternen, Tankstellen, Werkstätten, in denen entzündbare Stoffe gehandhabt werden),
- f) für bauliche Veränderungen an Aussenwänden und Dächern sowie das Anstreichen bestehender und neuer Gebäude,
- g) für die Erstellung und Aenderung von Abwasseranlagen und Gruben,
- h) für die Neuanlage oder die Korrektur von Privatstrassen und -wegen,
- i) für das Errichten von Parkplätzen,
- k) für das Anbringen von Schaukästen, Warenautomaten, Reklameeinrichtungen, ferner für das Montieren von Radio- und Fernsehantennen auf Dächern und an Aussenfassaden,
- l) für die Anlage von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen, beweglichen Baracken usw. für mehr als 20 Tage,
- m) für Einfriedungen, Terrassierungen und für Stützmauern,
- n) für alle bedeutenden Arbeiten, welche die Oberflächengestaltung (Aufschüttungen, Steinbrüche, Materiallagerungen, Kiesgruben, Skipisten usw.) oder das Landschaftsbild (durch Beseitigen von Baumgruppen, Gehölz, Gebüsch usw.) merklich verändern.

Eine Baubewilligung der kantonalen Baukommission bedarf jede wesentliche Veränderung. Als wesentliche Aenderungen gelten:

- a) die äussere Umgestaltung wie die Aenderung von Fassaden, das Anbringen auffallender Fassadenanstriche oder Materialien,
- b) die Aenderung tragender Teile der Baukonstruktion,
- c) die Aenderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen, wenn diese einen Einfluss auf die Berechnung der Ausnützungsziffer, auf den Baulinienabstand, die Zonenkonformität und die Abstandsvorschriften hat.

(vgl. Art. 5 und 6 der Kantonalen Bauverordnung vom 5. Jan. 1983)

Art. 6

Inhalt und Form der Baugesuche

Zur Erlangung einer Baubewilligung hat der Bauherr ein schriftliches Gesuch unter Verwendung des dazu bestimmten Formulars an den Gemeinderat einzureichen. Baugesuche von Drittpersonen, die nicht Eigentümer der Bauparzelle sind, müssen mit der Vollmacht des Auftraggebers versehen sein. Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder Eigentümers ein, so ist der Gemeinderat innert 7 Tagen schriftlich zu benachrichtigen.

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

- a) Die genaue Lage des geplanten Baues, angegeben durch Koordinaten und einen roten Punkt auf einem Ausschnitt der topographischen Karte 1:25'000,
- b) das Baugesuchsformular der kantonalen Baukommission (in sechsfacher Ausführung) mit allen dort aufgeführten Angaben über Material, Farbe, Zweck der Baute usw.,
- c) gegebenenfalls: das kantonale Gesuchsformular zur Verlegung von Brennstoffbehältern, die Formulare unter a), b) und c) sind auf der Gemeindekanzlei zu beziehen,
- d) ein Katasterauszug mit Angabe der Dienstbarkeiten und der öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkungen,
- e) den Situationsplan, Auszug aus dem Gemeindekataster ausgeführt und unterschrieben von einem offiziellen Grundbuchgeometer oder vom Registerhalter. Dieser Plan soll eine genügend grosse Zone um das fragliche Grundstück aufweisen. Insbesondere sollen die bestehenden Nachbargebäude angegeben sein,
- f) die Konstruktionspläne wie Grundrisse, Schnitte und Fassaden, welche zum Verständnis des Projektes notwendig sind, (Mst. 1:50 oder 1:100)
- g) bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

Die Eingabepläne müssen technisch korrekt ausgeführt sein. Undeutliche oder mangelhafte, beziehungsweise nur skizzenhafte Pläne werden zur Verbesserung oder Ergänzung zurückgewiesen. Für Reklamevorrichtungen aller Art können anstelle von Ansichtsplänen fotografische Reproduktionen oder Darstellungen hievon mit Eintragung der beabsichtigten Vorrichtung und Massangabe vorgelegt werden.

Für grössere Bauten kann der Gemeinderat weitere Dokumente (Fotos des derzeitigen Zustandes, Fotomontagen, Perspektiven usw.) verlangen, wenn er dies zur besseren Beurteilung des Werkes als notwendig erachtet.

Art. 7
Situationsplan, Baupläne

Dem Baugesuch sind folgende Pläne beizulegen:

a) Situationsplan:

Der Situationsplan gibt Aufschluss über:

- Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und, wenn vorhanden, die Ausnützungsziffer;
- die Bauzone und die genehmigten Baulinien nach Massgabe der rechtskräftigen amtlichen Unterlagen;
- die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- die Wälder, die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten, die Umbauten in roter Farbe sowie der Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- in Zahlen die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäuden, von den Wäldern und Baumgruppen, von den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- die Leitung für den Anschluss der Abwässer und des Meteorwassers an das öffentliche Kanalisationsnetz oder den Standort der privaten Abwasseranlage und der Abwasserrückstände;
- den Standort der allernächsten Hydranten;
- den vorgesehenen Anschluss an das Trinkwasser und das Stromversorgungsnetz,
- den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- bei Tankstellen die Zufahrtswege.

Wenn das Bauvorhaben die Inanspruchnahme mehrerer Baugrundstücke erfordert, so ist vor Einreichung des Baugesuches eine Parzellenzusammenlegung vorzunehmen.

b) Baupläne:

Die Baupläne sind fachmännisch im Massstab 1:50 oder 1:100 zu zeichnen, zu datieren und vom Projektverfasser und dem Bauherrn zu unterzeichnen. Sie umfassen:

- die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Hauptdimensionen, der Zweckbestimmung der Räume, der Materialien und der Einrichtungen;
- die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe;

- die Pläne sämtlicher Fassaden mit genauer Angabe des Verlaufes des natürlich gewachsenen Bodens, des fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- die Umgebungsarbeiten mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten.

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

Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Die Erstellung eines Fotodossiers ist notwendig.

- c) Vorbehalten bleiben die durch kantonale Bestimmungen zusätzlich verlangten Angaben und Unterlagen.

Art. 8

Baugespann, Prüfung durch die Gemeinde

Für Neubauten und grössere Umbauten in der Bauzone ist mit der Einreichung des Baugesuches ein Baugespann aufzustellen, welches die künftige Form der Baute klar erkennen lässt. Das Baugespann ist zu entfernen, sobald über das Bauvorhaben entschieden ist oder der Gemeinderat entsprechende Anweisung erteilt.

Nach Erhalt des Baugesuches prüft die Gemeindebehörde dessen Richtigkeit und Vollständigkeit. Unvollständige oder vorschriftswidrige Baueingaben weist sie an den Gesuchsteller zurück.

Die Gemeindebehörde macht den Gesuchsteller, wenn ohne weiteres erkennbar ist, dass ein Bauvorhaben nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften, deren Anwendung ihr obliegt, nicht oder nur mit Ausnahmen, welche er nicht beantragt hat, nicht bewilligt werden könnte, unverzüglich auf diesen Mangel aufmerksam.

Beharrt der Gesuchsteller trotz dieses Hinweises auf seiner Baueingabe, so ist das Baubewilligungsverfahren weiterzuführen.

Art. 9

Oeffentliche Planauflage

Das eingereichte Baugesuch wird von der Gemeindeverwaltung einer öffentlichen Ausschreibung von mindestens 10 Tagen unterworfen und zwar durch Publikation im kantonalen Amtsblatt und durch öffentlichen Anschlag in der Gemeinde.

Für unbedeutende Arbeiten und für Planänderungen, welche kein Interesse Dritter berühren, kann von einer öffentlichen Ausschreibung abgesehen werden. Die Entscheidung liegt in der Kompetenz der Gemeindeverwaltung. (Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung vom Jan. 1983 Art. 3 ff und

Art. 10

Einsprachen gegen Baugesuche

Allfällige Einsprachen gegen das Bauprojekt sind spätestens 10 Tage nach der Veröffentlichung auf der Gemeinde schriftlich und begründet einzureichen. Die Gemeindeverwaltung berücksichtigt nur solche Einsprachen, welche die allgemeinen Interessen betreffen, d.h. baupolizeilicher, feuerpolizeilicher, ästhetischer und hygienischer Natur sind. Privatrechtliche Einsprachen werden auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen.

Einspracheberechtigt sind Personen, die durch das Bauvorhaben in ihren geschützten Interessen berührt sind.

Art. 11

Entscheid über das Baugesuch, Weiterleitung

Nach Prüfung des Baugesuches durch den Gemeinderat wird dasselbe im Fall der Genehmigung an die kantonale Baukommission weitergeleitet. Entscheide über Baugesuche, welche nach Artikel 6 der kantonalen Bauverordnung vom 5. Januar 1983 in der Zuständigkeit der Gemeinde liegen, stellt die Gemeindebehörde dem Gesuchsteller und eventuellen Einsprechern zu. Der Gemeinderat entscheidet in der Regel innert 30 Tagen nach Einsprachefrist über das Baugesuch.

Wenn der Gemeinderat das Gesuch abweist, stellt er seinen begründeten Entscheid den Gesuchstellern und den Einsprechenden durch eingeschriebenen Brief zu.

Gegen den Entscheid kann gemäss Artikel 46 ff des Gesetzes über Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde an den Staatsrat eingebracht werden.

Art. 12

Baubeginn, Geltungsdauer, Projektänderung

Vor der Erteilung der Baubewilligung darf mit der Ausführung des Baues nicht begonnen werden.

Der Bau gilt als begonnen, wenn der Betonboden oder die Fundamentskonsolen erstellt sind.

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert einer Frist von 3 Jahren seit ihrer Zustellung nicht mit dem Bau begonnen wurde.

Wenn die Arbeiten nach Ablauf dieser Frist seit mehr als einem Jahr eingestellt worden sind, kann der Gemeinderat verlangen, dass die Arbeiten vollendet oder der frühere Zustand wieder annehmbar hergerichtet wird.

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

Art. 13

Baukontrolle

Dem Gemeinderat ist schriftlich Anzeige zu machen:

- a) Nach Erstellung des Schnurgerüstes (zur Kontrolle der Situation und der gesetzlichen Abstände),
- b) nach Erstellung der Trink- und Abwasseranlagen, jedoch vor dem Eindecken der Gräben,
- c) vor Erstellung der Decke über dem Kellergeschoss (zur Kontrolle der Höhe ab gewachsenem Boden),
- d) nach Erstellung der Baute, jedoch vor deren Bezug.

Der Gemeinderat oder sein Vertreter hat spätestens binnen 3 Tagen seit Empfang dieser Anzeige die Baute in Anwesenheit des Bauherrn oder seines Vertreters auf Uebereinstimmung mit den Plänen zu überprüfen.

Baupolizeiliche Mängel oder Abweichungen von den genehmigten Plänen und erlassenen Verfügungen sind vom Unternehmer oder Bauherrn innert einer vom Gemeinderat festgesetzten Frist zu beseitigen. Der Gemeinderat ist von Amtes wegen befugt, Bauten, welche nicht planmässig oder ohne Bewilligung des Gemeinderates errichtet werden, einzustellen. Für Folgen, die aus versäumter Meldung entstehen, haftet der Bauherr.

Art. 14

Kosten des Baubewilligungsverfahrens

Der Baugesuchsteller trägt die Kosten für die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung. Diese setzen sich zusammen aus den Gebühren gemäss den besonderen Gebührentarifen, und den anderen Auslagen, insbesondere für Reisespesen, technische Untersuchungen, Expertenonorare, Post-, Telefongebühren und Insertionskosten. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

Einem Einsprecher können ausnahmsweise die amtlichen Kosten auferlegt werden, die er durch eine offensichtlich unbegründete Einsprache verursacht hat.

III PLANUNGSMITTEL

Art. 15

Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

a) Reglemente

- Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement

b) Pläne

- Gesamtrichtplan
- Zonenplan
- Verkehrsrichtplan
- Versorgungsrichtplan

Je nach Notwendigkeit werden ausgearbeitet

- Quartierpläne
- Strassen- und Baulinienpläne

Art. 16

Gesamtrichtplan

Der Gesamtrichtplan dient als Grundlage für künftige Planungsarbeiten. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines noch überschaubaren Zeitraumes und wird je nach Entwicklung weiterbearbeitet. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer Nutzung
- die wichtigsten Verkehrsanlagen,
- die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen,
- Angaben über Schutzzonen der Landschaft und der Siedlung,
- die Hauptanlagen der Versorgung und Abwasserbeseitigung,
- die Entwicklungsetappen

Der Gesamtrichtplan hat keinerlei Rechtskraft. Er bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

Art. 17

Zonenplan

Der Zonenplan scheidet das Baugebiet vom übrigen Gemeindegebiet. Er teilt das Baugebiet in Zonen ein, legt Frei- und Grünflächen fest und bezeichnet die Schutzgebiete. Er bildet einen integrierenden Bestandteil des Baureglementes und ist durch die Urversammlung zu genehmigen. Der Zonenplan ist für jedermann verbindlich.

Art. 18

Verkehrsrichtplan

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

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Verkehrsrichtplan von der Gemeindebehörde beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

Art. 19

Versorgungsrichtplan

Im Versorgungsrichtplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiet.

Art. 20

Quartierplan

Der Quartierplan bestimmt Zahl, Art, Lage, Zweckbestimmung, äussere Abmessungen, Geschosszahl und allenfalls weitere bauliche Einzelheiten (Ausnutzung, Bau- und Niveaulinien, Strassentrasses usw.) der im Plangebiet zu erstellenden Bauwerke. Er ist für die Grundeigentümer und ihre Rechtsnachfolger verbindlich und schliesst die Ueberbauung des Areals nach dem Zonenplan aus.

Der Gemeinderat lässt je nach Bedarf Quartierpläne erstellen. Diese Quartierpläne können auch von einem oder mehreren Grundeigentümern durchgeführt werden. Um Rechtsgültigkeit zu erlangen, bedarf der Quartierplan jedoch der schriftlichen Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer. Diese haben die Durchführung des Planes durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Die Kosten der Quartierpläne können den Grundeigentümern übertragen werden.

Die Baupolizeibehörde kann geringfügige, keine Interessen Dritter berührende Verschiebungen oder Aenderungen der Bauwerke gestatten.

Ausserhalb der Bauzone wird der Quartierplan erst nach Genehmigung durch den Staatsrat rechtskräftig. Dies gilt auch für Quartierpläne innerhalb der Bauzone, sofern privatrechtliche oder wesentliche öffentlichrechtliche Interessen berührt sind.

Im übrigen richtet sich das Verfahren nach dem kantonalen Recht.

IV BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

Art. 21

Grenzabstand

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

Es werden unterschieden:

- der kleine Grenzabstand, gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade. Bezeichnung "a",
- der grosse Grenzabstand, gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade aus. Bezeichnung "A".

Zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend. In der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes. In Ausnahmefällen, insbesondere wenn dem Bauherrn wesentliche Nachteile bei der Ueberbauung seines Grundstückes erwachsen, kann der grosse Abstand auch auf einer andern Gebäudeseite angenommen werden.

Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden, Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m. Erker dürfen nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen.

Gegenüber Strassen gelten die durch die Strassengesetze oder Baulinien festgesetzten Abstände. Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Artikel 68.

Art. 22

Gebäudeabstand

Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Der Gebäudeabstand ist mindestens gleich der Summe der beiden vorgeschriebenen Grenzabstände.

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre.

Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude in Unterdistanz zur gemeinsamen Grenze, so muss neben den Zonenvorschriften zum mindesten der Grenzabstand eingehalten werden.

Art. 23

Näherbaurecht

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, wenn der Gebäudeabstand eingehalten ist. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn vom Gemeinderat zu genehmigen und zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Art. 24

Grenzbaurecht

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

Die Vereinbarung ist im Grundbuch einzutragen.

Art. 25

Niveaulinien

Die Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 26

Baulinie

Baulinien legen jene Grenzen fest, die bei Bauten entlang der bestehenden und projektierten Strassen, Plätze und Bahnanlagen einzuhalten sind.

Art. 27

Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzuge-rechnet. Die maximale Gebäudelänge wird für jede Zone einzeln festgelegt.

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

Wird im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ein Gebäude in seiner Länge gestaffelt, kann der Gemeinderat entsprechend den Rückversetzungen eine Mehrlänge zur vorgeschriebenen Gebäudelänge gewähren, wobei jede Längsseite um das Mass ihrer Mehrlänge gestaffelt werden muss. Die gesamte Gebäudelänge darf jedoch 25.00 m nicht überschreiten.

Art. 28

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante der Dachlinie. Für den grossen Abstand gilt die Höhe bis zur Oberkante der Fusspfette. Abgrabungen für Garageneinfahrten, deren Länge kleiner als $\frac{1}{3}$ der darüberliegenden Fassade ist, werden nicht zur Gebäudehöhe gerechnet. Vorbehalten sind kantonale feuerpolizeiliche Bestimmungen.

Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie. Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und ist in der Zonenordnung festgelegt.

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

Art. 29

Untergeschoss

Die Decke des Kellergeschosses darf längs der Gebäudeaussen-
seite entweder höchstens 2.00 m über der tiefsten oder
höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen
oder, falls er tiefer liegt, des bearbeiteten Bodens liegen.

Am Hang darf die Kellerdecke längs der Gebäudeaussenseite bis
3.00 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen, oder falls er
tiefer liegt, des bearbeiteten Bodens liegen, sofern bergseits
0.50 m nicht überschritten werden.

Art. 30

Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten das Erdgeschoss und jedes mit Wohn-,
Schlaf- oder Arbeitsräumen versehene Stockwerk.

Untergeschosse gelten dann als Vollgeschosse, wenn sie die
Bestimmungen von Artikel 29 (Untergeschoss) überschreiten.

Dachgeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn der Knie-
stock mehr als 1.0 m hoch ist.

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

Art. 31

Tiefbauten

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen oder falls er
tiefer liegt, den bearbeiteten Erdboden nicht überragen. Sie
dürfen bis an die Nachbargrenze gestellt werden. Diese Be-
stimmung gilt nicht für den Untergrund von Baulinien.

Art. 32

Ausnützungsziffer

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

Sie wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer } az = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche

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

Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gehören:

- Alle unterirdischen Geschossflächen, welche laut Bestimmungen von Art. 29 ein Untergeschoss darstellen, sowie Nebenbauten oder gestaffelte Baukörper werden dabei einzeln beurteilt.
- alle Estrich- und Dachräume, welche nicht mehr als 1.80 m lichte Höhe aufweisen;
- offene Erdgeschosshallen und überdeckte offene Dachterrassen;
- offene ein- oder vorspringende Balkone und Laubengänge;
- Hallenbäder und deren Nebenräume (Umkleide-, Betriebs- und Maschinenräume) sofern sie öffentlich zugänglich sind oder mehreren Wohneinheiten zur Verfügung stehen.

b) Anrechenbare Landfläche

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

Nicht zur anrechenbaren Landfläche gehören:

- Die für die Erschliessung notwendigen öffentlichen Fahrbahn-, Zufahrt- und Trottoirflächen;
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Homologierungsverfahren eingeleitet oder durchgeführt ist;
- Wald, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaut sind, wie ausgesprochene Steilhänge und dergleichen.

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

Art. 33

Zuschlag zur Ausnutzungsziffer

Für Bauten, welche dem Interesse der allgemeinen Wirtschaft der Region dienen, (z.B. konventionelles Hotel), besteht ein Anspruch auf einen Bonus zur Ausnutzungsziffer. Der Bonus darf 0.1 nicht überschreiten.

V ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Baugebiet und Erschliessung

Art. 34

Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird nach dem Zonenplan in definitive Bauzone und Reservebauzone eingeteilt.

a) In der definitiven Bauzone ist die Basiserschliessung der Verkehrsanlagen, der Wasser- und Energieversorgung und der Abwasserbeseitigung schon ausgeführt oder in Planung begriffen. Die Gemeinde sorgt im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten für die Ergänzung der Basiserschliessung.

b) In der Reservebauzone erstellt die Gemeinde vorläufig keine Werke für die Basiserschliessung und ist auch nicht zu deren Unterhalt verpflichtet. Bauten können erstellt werden, sofern die Bedingungen der Erschliessung (Artikel 38) erfüllt sind. Durch Privateigentümer ausgeführte Erschliessungsanlagen müssen der generellen Planung entsprechen und durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Bei einer Einzonung des Reservebaugebietes in definitives Baugebiet können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen oder den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen.

Art. 35

Bauerwartungsland (Richtplan, vgl. Artikel 16)

Die Gemeinden können bestimmte umgrenzte Teile des Uebrigen Gemeindegebietes (vgl. Artikel 36) für den Bau von Ferien- oder Wohnbauten, aber auch für Gewerbe- und Industrieanlagen längerfristig vorsehen.

In der Regel darf im Bauerwartungsland nur im Rahmen eines Quartierplanes gebaut werden, solange die Urversammlung dieses Siedlungsgebietes nicht als Bauzone erklärt. Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, nachdem die Erschliessung der ganzen Zone in einem Detailerschliessungsplan (Artikel 38) festgelegt ist. Die darin vorgesehenen gemeinsamen Erschliessungsanlagen müssen beim Beginn der Ueberbauung erstellt werden. Die Ueberbauung hat etappenweise geordnet zu erfolgen.

Art. 36

Uebrigtes Gemeindegebiet

Das Uebrige Gemeindegebiet umfasst jene Flächen, die weder einer Bauzone noch einer Schutzzone bzw. einem Freihaltegebiet mit Bauverbot zugeteilt sind. Andere als land- und forstwirtschaftliche Bauten sind im Uebrigen Gemeindegebiet nur zulässig wenn:

- a) die landwirtschaftliche Bodennutzung und der bäuerliche Grundbesitz nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- b) der Gemeinde durch Bau, Betrieb und Unterhalt keine eigenen Aufwendungen erwachsen,
- c) keine wesentlichen Nachteile für eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde zu befürchten sind,
- d) es sich um standortbedingte Bauten handelt,
- e) den kantonalen und eidgenössischen Gewässerschutzbestimmungen entsprochen wird.

Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen im Uebrigen Gemeindegebiet müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten erstellt werden. Die Gemeinde schreibt Linienführung und Dimensionierung der Anlagen und die Anschlussgebühren vor. Die Gemeinde übernimmt die Mehrkosten, welche durch zusätzliche Auflagen und Dimensionierungen entstehen.

Jeder weitere Anschluss an die Infrastrukturanlagen ist von der Gemeinde zu bewilligen. Sie kann den Anschluss verweigern, auch wenn zuerst an eine private Leitung angeschlossen wird.

Vorbehalten bleiben kantonale und eidgenössische Bestimmungen.

Art. 37

Bauländerschliessung

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

Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn:

- a) es nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonen-gemässe Ueberbauung geeignet ist und eine allfällige durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird,
- b) alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt. Die Zufahrt über fremdes Eigentum muss rechtlich gesichert sein,
- c) die Stromzufuhr sichergestellt und alle Vorbereitungen für eine Verkabelung getroffen sind.

Art. 38

Stufen der Erschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

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 festzulegenden Bedingungen eine Vorfinanzierung durch die Bauinteressenz zu verlangen.

b) Detailerschliessung

Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen. Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 39

Bauten auf gänzlich oder teilweise unerschlossenem Gebiet

In unerschlossenem Gebiet kann in folgenden Fällen ein Baugesuch bewilligt werden:

- a) bei Zweckbauten von öffentlichem Interesse,
- b) bei landwirtschaftlichen Bauten,
- c) bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als ein Jahr bestehen bleiben,
- d) bei standortbedingten Bauten

Die Abwässer und Abfälle müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden können. Vorbehalten bleiben Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

2. Sicherheitsvorschriften

Art. 40

Festigkeit

Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Bestehende Gebäude dürfen nicht erhöht werden, wenn die vorhandenen Tragelemente nicht die nötige Festigkeit aufweisen.

Art. 41

Unterhalt der Bauten

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

Art. 42

Bauarbeiten

Bei der Ausführung von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen.

Art. 43

Benützung des öffentlichen Grundes

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

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

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

Art. 44

Dachwasser und Schneefänger

Im Bereich von Strassen und Plätzen, in denen öffentliche Ableitungskanäle bestehen, muss in der Regel das Dachwasser durch Abfallrohre direkt ins Entwässerungssystem eingeleitet werden. Es ist untersagt, Dachwasser und Abwasser von Grundstücken über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten.

Wo und solange dies nicht möglich ist, hat der Eigentümer durch geeignete Massnahmen dafür zu sorgen, dass das Dachwasser zu keinen Vereisungen öffentlicher Strassen führt.

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 die Schäden und Unfälle, die durch Schneerutsche oder Eisfall verursacht werden. Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Gebäude.

Art. 45

Schneeräumung

Die Räumung der Ein- und Zufahrten auf privaten Liegenschaften hat der Eigentümer selbst zu besorgen.

Art. 46

Dachausstieg

Das Dach jedes Gebäudes muss ohne fremde Hilfsmittel betreten werden können.

Art. 47

Feuerpolizei

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

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

Art. 48

Schutz vor Gefahren

1) Gefahrenzone 1 (rot)

Gefahrenzonen 1 sind Gebiete mit starker potentieller Lawinen- und/oder Steinschlaggefährdung. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und/oder sich hiezu eignen oder im Winter regelmässig besuchte Arbeitsstätten enthalten.

Bauparzellen, welche sich im Grenzbereich der roten Lawinenzone befinden, können entsprechend den Bestimmungen der angrenzenden Bauzonen überbaut werden, sofern die zuständigen Instanzen von Gemeinde und Kanton in bezug auf die Gefahrenlage eine Bewilligung erteilen können.

2) Gefahrenzone 2 (blau)

Gefahrenzonen 2 sind Gebiete mit schwacher potentieller Lawinen- und/oder Steinschlaggefährdung. Baugesuche in diesen Gebieten müssen im Hinblick auf eine Lawinengefährdung überprüft werden. Der Gemeinderat ist berechtigt, bauliche Sicherheitsvorkehrungen, wie besondere Stellung, Ausbildung und Verstärkung des Gebäudes zu verlangen. Ferner kann er im Falle ausserordentlich schwerer Lawinengefahr weitere Massnahmen (z.B. Evakuierung) zur Sicherheit von Mensch und Tier anordnen.

3. Gesundheitsspolizeiliche Vorschriften

Art. 49

Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitsspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf sanitäre Einrichtungen, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Wärme- und Schallschutz. Massgebend sind die kantonalen Vorschriften. Neubauten sollten, wenn immer möglich, so erstellt werden, dass den Wohnräumen Besonnung und Ausblick gewährleistet werden.

Art. 50

Immissionen

- a) Jedermann ist verpflichtet, bei der Nutzung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.
- b) Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen.
- c) Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Aenderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden.
- d) Bei unzumutbarem Baulärm ist die Gemeindeverwaltung berechtigt, die nötigen Vorkehrungen zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.
Näheres wird nach Bedarf durch ein Reglement über Lärmschutz oder Verkehr geregelt.

Art. 51

Isolation

Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit, gegen Schall und gegen Kälte fachgerecht isoliert werden.

Neubauten dürfen erst bezogen werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind.

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind in der Regel zu unterkellern und dürfen sich nicht unter der Erdoberfläche befinden. Nicht unterkellerte Räume sind einwandfrei zu isolieren.

Räume, die wegen Feuchtigkeit oder aus anderen Gründen gesundheits-schädlich sind, können auf Anordnung des Gemeinderates leerge-stellt werden.

Art. 52

Geschosshöhe, Boden Fensterflächen

In Neubauten müssen ständig bewohnte Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind eine lichte Höhe von mindestens 2.30 m und eine Bodenfläche von mindestens 8 m² aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden.

Für Gasthöfe, Herbergen, Wirtshäuser und andere ähnliche Betriebe darf die Höhe der Lokale im allgemeinen nicht weniger als 2.60 m betragen und ihr Flächeninhalt nicht weniger als 20 m² ausmachen.

Bei Ferienhäusern kann von diesen Bestimmungen abgesehen werden. Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

Art. 53

Kinderspielplätze

Bei Wohnhäusern mit 4 und mehr Wohnungen sind auf privaten Grundstücken Kinderspielplätze oder Freiflächen anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 20% der gesamten Wohnfläche, gesamthaft mindestens aber 60 m² ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen. Spielplätze auf genügend grossen Neubauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fliessenden Ausgang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

Bei Quartierüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst als eine Anlage zusammenzufassen.

Art. 54

Ventilation

Ventilationsöffnungen sind bei Neubauten über das Dach zu führen. Bei Umbauten dürfen sie auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als 3.00 m über dem Boden angebracht werden.

Art. 55

Sanitäre Einrichtungen

Für jede Wohnung ist ein eigener Abort zu erstellen. Für Badezimmer und Aborte ist die Lüftung mittels Schächten oder anderen Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung sichergestellt ist.

Bei Restaurants, Versammlungslokalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte Aborte in genügender Anzahl zu erstellen.

Art. 56

Düngereinrichtungen

Misthöfe und Jauchekasten sind so zu erstellen und einzufrieden, dass sie keine Belästigung für die Umgebung darstellen. Für deren Neuerstellung ist die Bewilligung der Gemeinde einzuholen. Diese kann verlangen, dass bei neuen oder bestehenden Anlagen Betonumfassungen erstellt werden.

Das Ableiten von Jauche auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlage ist verboten.

4. Ortsbild- und Landschaftsschutz

Art. 57

Schutz des Ortsbildes

- a) Jede bauliche Veränderung, jede Terrainverschiebung, jede Reklame- und andere Einrichtung ist so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Insbesondere haben sich Neu- oder Umbauten dem Gesamtbild des Quartiers anzupassen.
- b) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich (vgl. Artikel 58).
- c) Bestehende Bauten sind so zu unterhalten, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht beeinträchtigt.
- d) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung verlangen.
- e) Die Farbe der Neubauten muss derjenigen der benachbarten Bauten angepasst werden.

Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, hat der Gemeinderat zu verweigern, auch wenn es sonst den vorliegenden Bauvorschriften entspricht.

Art. 58

Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat bezeichnet in einem Inventar Bauten oder Gebäudegruppen, welche als schützenswert und erhaltenswürdig gelten. Diese dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und der kant. Baukommission weder abgebrochen noch umgebaut werden.

Innere Umbauten dürfen nur vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinne nicht beeinträchtigen. Die Erhaltung oder Wiederherstellung solcher Bauten fällt unter das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und die dementsprechenden Bauarbeiten werden von Bund und Kanton subventioniert.

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

Art. 59

Aussichtsschutz

Um der Öffentlichkeit an bevorzugten Lagen die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Einverständnis mit der kant. Baukommission im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken. Er ist auch berechtigt, eine diesem Zwecke entsprechende Umgebungsgestaltung zu verlangen.

Art. 60

Flussuferschutz

Längs der Flussufer sind Bäume und Sträucher möglichst zu erhalten, und von der Uferböschung ein Abstand von mind. 4 m einzuhalten.

Art. 61

Fensteröffnungen

Die Fenstergrössen, die Fenstergliederung und die Fensteranordnung sind den umliegenden Bauten anzupassen. Neue Fensteröffnungen in den Fassaden bestehender Altbauten sind gestattet. Sie sind aber der ursprünglichen Fenstergliederung in Ausmass und Gruppierung möglichst anzupassen. Dasselbe gilt auch für Türen. Fensteröffnungen sind mit Seiten- bzw. Mittelpfosten zu versehen. Werden zwei oder mehrere Fenster in einer Reihe angeordnet, ist zwischen jeder Öffnung ein senkrechter Pfosten einzubauen.

Fensterläden bestanden ursprünglich aus naturbelassenen massiven Tannen- und Lärchenbrettern mit Einschubleisten und schmiedeeisernen Beschlägen. Bei einer Renovation ist diese Form möglichst wiederum anzuwenden.

Art. 62

Bedachung und Dachausbauten

Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Der Dachneigungswinkel darf den Bereich von 35 bis 50 % nicht unter- oder überschreiten.

Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Flachdächer sind untersagt; Ausnahmen sind bei erdgeschossigen Anbauten möglich.

Mansardenfenster sind gestattet. Die gesamte Länge der Fenster einer Gebäudeseite darf jedoch $\frac{1}{2}$ der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Mansarde bis zum Gebäuderand muss mindestens 2 m betragen und das Dach ein Mindestgefälle von 10% aufweisen.

Art. 63

Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden bis Oberkante Fusspfette gemessen, 1.0 m nicht überschreiten.

Art. 64

Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussenantennen sind auf die notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere, dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind nicht zulässig.

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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

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

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

Art. 65

Einfriedungen

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz von Vieh und Wild kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Einfriedungen über Wasserläufe sind derart auszuführen, dass diese Wasserleitungen begehbar bleiben.

Art. 66

Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe jeder Art dürfen nur in Ausnahmefällen überdeckt werden. Der Gemeinderat kann einer Umleitung eines Wasserlaufes zustimmen, sofern der Nachbar dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Art. 67

Schutz des Waldrandes

Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10 m von einer Waldung darf keine Baute erstellt werden. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Art. 68

Sicherung der Skiabfahrten (vgl. Art. 86)

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

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

5. Strassen und Baulinien

Art. 69

Baulinienplan

- a) Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnanlagen gebaut werden kann. Auf der Seite der Baulinien muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Plan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Artikel 36 und Artikel 42 - 48 des Strassengesetzes vom 3. September 1965 vom Staatsrat homologiert werden.

- b) Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser, kann aber von der Gemeinde zur Erstellung von Verkehrswegen übernommen werden.

Innerhalb der Baulinien ist das Erstellen von Bauten untersagt. In diesen Bauverbotszonen darf der Untergrund nur für das Verlegen von Leitungen und Kabeln benützt werden. Ausnahmen sind nur nach Artikel 208 des kantonalen Strassengesetzes möglich.

- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung im Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden.

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

- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand 2 m vom Fahrbahn- oder Gehsteigrand. Bei Fussgängerwegen welche nicht für den Motorfahrzeugverkehr vorgesehen sind, beträgt der Abstand 1.50 m ab Wegrand.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 72.).

- e) Rechtskräftige Baulinienpläne sowie die unter Absatz d) erwähnten Vorschriften sind oberirdisch wie unterirdisch bindend. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindeganzlei und beim kantonalen Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 70. Parkierung

- a) Bei Neubauten und grösseren Um- und Anbauten sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz zu entfallen. Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötige Anzahl Abstellplätze fest. Als Richtlinie gilt, dass bei Hotels für je 4 Fremdenbetten, bei Geschäftshäusern für je 50 m² und bei Gaststätten für je 4 Sitzplätze ein Einstell- oder Parkplatz zu schaffen ist.

Die Richtlinien der Vereinigung schweizerischer Strassenfachmänner dienen dem Gemeinderat als Grundlage für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, kann der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem andern Ort verpflichtet werden.

Die Höhe der Beitragssumme wird von der Urversammlung bestimmt und soll den Kosten der Schaffung einer gleichen Anzahl öffentlicher Parkplätze in geeigneter Lage entsprechen. Vorbehalten bleibt die Schaffung eines diesbezüglichen Reglementes.

Art. 71

Ausfahrten

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr nicht behindert. Die Uebersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen, noch durch andere Anlagen behindert werden (Artikel 214 kantonales Strassengesetz).

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

Art. 72

Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Tiefe gemessen vom Strassen- resp. Trottoirrand aufweisen. Längs einer Bergstrasse, wo das Gelände stark fällt, kann diese Distanz auf 4 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art 73

Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie in den freien Luftraum sind gestattet sofern sie nicht mehr als 1.50 m betragen und mindestens 3.0 m über dem Gehsteig und mindestens 4.5 m über der Fahrbahn liegen. In weniger als 4.5 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.5 m oberhalb des Gehsteiges dürfen sich keine Türen, Portale, Fenster und Rolladen gegen den Strassenraum öffnen.

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden (vgl. Artikel 208 kantonales Strassengesetz).

Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

Art. 74

Private Strassen und Wege

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

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

VI ZONENVORSCHRIFTEN

1. Zoneneinteilung

Art. 75

Bauzonen

Bauzonen sind Teile des Baugebietes, für welche gleiche Vorschriften über Art und Grad der Nutzung gelten. Die Zonen regeln die Ueberbauung inbezug auf Zweckbestimmung; Bauweise, Geschoszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstand, Ausnutzung und evtl. Materialien.

Art. 76

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

	<u>Bezeichnung</u>	<u>Farbe</u>
Dorfzone	D	dunkelbraun
Wohnzone 1 (1-geschossig)	W1	ockergelb
Wohnzone 2 (2-geschossig)	W2	hellbraun
Wohnzone 3 (3-geschossig)	W3	orange
Wohnzone 4 (4-geschossig)	W4	rot
Ferienhauszone (1-2-geschossig)	F2, F2A, F2B	safrangelb
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖB+A	grün
Uebriges Gemeindegebiet	ÜG	weiss

Die folgenden Zonen sind gesondert vom Zonenplan auf besonderen Plänen dargestellt (Gesamt- und Verkehrsrichtplan). Die dazugehörigen Bestimmungen bilden Teil des Zonenreglementes. Diese Pläne haben keinerlei Rechtskraft.

Verkehrs- und Parkierungszone	V+P	gelb
Schutzzone	F	oliv
Wald und Aufforstung	W	dunkelgrün
Skiabfahrtszone		hellblau

Art. 77

Etappen

Das Siedlungsgebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfolge zur Ueberbauung freigegeben.

- Die erste Etappe (definitive Bauzone) umfasst die im Zonenplan farbig voll angelegten Zonen.
- Die späteren Etappen umfassen die Reservebauzonen und sind im Zonenplan mit einem Band in Zonenfarbe umfasst. Sie unterliegen den Bestimmungen von Artikel 37 bis 39 und denjenigen der Bauzone gleicher Farbe der ersten Etappe.
- Langfristige Etappen umfassen das Bauerwartungsland (vgl. Artikel 35).

2. Zonenordnung

Art. 78

Dorfzone D

Zweck der Zone

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

Bauweise : in der Regel offen

Geschosszahl : entsprechend der Höhe der umliegenden Bauten, in der Regel das Erdgeschoss und 2 max. 3 Obergeschosse .

Gebäudehöhe : max. 13.50 m

Gebäudelänge : max. 16.00 m

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

Besondere Bestimmungen:

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

Art. 79

Wohnzone W1

Zweck der Zone

Die Ueberbauung einer landschaftlich empfindlichen Zone mit kleinen Wohnhäusern von tiefer Bauhöhe und Ausnutzung.

Bauweise : offen

Geschosszahl : Erdgeschoss und max. 1 Vollgeschoss

Gebäudehöhe : max. 7.50 m

Gebäudelänge : max. 12.00 m

Grenzabstand : kleiner Grenzabstand: mind. 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen,

grosser Grenzabstand: mind. 50% der Gebäudehöhe.

Ausnutzung : 0.4

Baumaterial : Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau zusammenhängend je Gebäudeseite mindestens zu zwei Dritteln in Holz. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

Besondere Bestimmungen:

In der Wohnzone W1 dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Art. 57 ff sind sinngemäss anzuwenden.

Art. 80

Wohnzone W2, W2A

Zweck der Zone

Die Ueberbauung mit Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen.

- Bauweise : offen
Geschosszahl : Erdgeschoss und max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe : max. 11.50 m
Gebäudelänge : max. 16.00 m
Grenzabstand : kleiner Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Höhe, mindestens aber 3 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe
Ausnutzung : 0.6
Baumaterial : Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau je Gebäudeseite mindestens zwei Drittel in Holz. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen werden.

Besondere Bestimmungen:

In der Zone W2 A (landschaftlich empfindliches Baugebiet) dürfen nur Bauten bewilligt werden, welche den Bestimmungen des Orts- und Landschaftsschutzes voll genügen. Die Bedingungen von Artikel 57 ff sind sinngemäss anzuwenden. Die Gebäudehöhe darf maximum 10.50m betragen.

Art. 81

Wohnzone W3

Zweck der Zone

Förderung einer guten baulichen Ausnutzung der hierzu geeigneten Baugebiete.

- Bauweise : offen
Geschosszahl : max. Erdgeschoss + 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe : max. 13.50 m
Gebäudelänge : max. 18.00 m
Grenzabstand : kleiner Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Höhe, mindestens aber 3 m, grosser Grenzabstand: 50% der Gebäudehöhe
Ausnutzung : 1.2
Baumaterial: Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau jeder Gebäudeseite mindestens $\frac{1}{2}$ in Holz.

Art. 82

Wohnzone W4

Zweck der Zone

Forderung einer Wohnbebauung höherer Ausnutzung in den hierzu geeigneten Gebieten.

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. Erdgeschoss + 4 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 15.50 m

Gebäudelänge: max. 20.00 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe, mindestens aber 3 m,

Ausnutzung: 1.2

Baumaterial: Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau je Gebäude-
seite mindestens 1/2 in Holz.

Art. 83

Ferienhauszone F2, F2A, F2B

Zweck der Zone

Die Ueberbauung mit Ferien- und Wohnhäusern mit niederer Bau-
höhe und Ausnutzung.

Bauweise: offen

Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 8.50 m

Gebäudelänge: max. 12.00 m

Grenzabstand: kleiner Grenzabstand: mindestens 3 m von
jedem Punkt der Fassade aus gemessen,
grosser Grenzabstand: 50 % der Gebäudehöhe

Ausnutzung: 0.4

Baumaterial: Sockelgeschoss Mauerwerk oder Beton, Aufbau
je Gebäudeseite mindestens zu zwei Dritteln
in Holz. Das Mauerwerk darf nicht zu hell ge-
strichen werden.

Besondere Bestimmungen

- Die Versorgung der Ferienhauszone durch die öffentlichen Dienste, insbesondere Kehrrichtabfuhr, 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 ff sind sinngemäss anzuwenden. Die Gebäudehöhe darf maximum 8. 00 m betragen.
- In der Zone F2B sind die Bestimmungen von Artikel 68 anzuordnen.

Art. 84

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zweck der Zone

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

Bauweise : offen oder geschlossen

Grenzabstand : kleiner und grosser Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Höhe, mindestens aber 3.00 m

Art. 85

Zone für Verkehrsanlagen

Die Zone für Verkehrsanlagen umfasst die bestehenden und zukünftigen öffentlichen und privaten Verkehrs- und Parkierungsflächen im ganzen Gemeindegebiet.

Art. 86

Schutzzone (Richtplan)

Die Schutzzone umfasst jene Flächen, welche zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, im Interesse der Erholung, zur Freihaltung von Aussichtsflächen, Gewässerufern und Waldrändern, zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Freiflächen innerhalb des Baugebietes mit einem dauernden Bauverbot oder mit Baubeschränkungen belegt werden können. Bauten dürfen nur umgebaut werden, soweit sie dem Zonenzweck nicht widersprechen.

Art. 87

Uebrigcs Gemeindegebiet

Zweck

Die Verminderung der Streubauweise, die Erhaltung und die Wahrung noch vorhandener landwirtschaftlicher Werte.

Besondere Bestimmungen

In diesem Gebiet werden nur standortbedingte Bauten bewilligt, insofern sie dem Planungszweck nicht entgegenstehen; vorbehalten bleiben Artikel 37 und 89.

Die Planung der Erschliessung durch Strassen und Anlagen, der Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung hat durch die Privaten zu erfolgen.

Die Pläne müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Die Erschliessung muss derart projektiert werden, dass eine sinnvolle Eingliederung in das künftige Strassennetz und in die Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung der Gemeinde möglich ist.

Die Strassen, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung müssen gemäss den genehmigten Plänen erstellt werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

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

3. Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandum- legungen

Art. 38

Gesamtüberbauung (vgl. Art. 20 Quartierplan)

Bei der Ueberbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche kann der Gemeinderat im Rahmen einer Quartierplanung (vgl. Artikel 20) Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- Die Grundstückflächen müssen im Baugebiet mindestens 3'000 m² umfassen,
- die Ueberbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen,
- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen,
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu erstellen (vgl. Artikel 67),
- das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) darf nicht überschritten werden,
- im Uebrigen Gemeindegebiet muss die Strassenerschliessung, die Wasserversorgung und die Kanalisation auf eigene Kosten gebaut werden,
- das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes.

Der Gemeinderat kann das Projekt für eine Gesamtüberbauung fachmännisch begutachten lassen, wobei die Kosten vom Bauherrn zu tragen sind.

Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 89

Ausnahmebewilligungen

Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonal-rechtlicher Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen. Es dürfen dabei 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
- ev. für touristische Bauten von öffentlichem Interesse

Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

Werden Ausnahmen beantragt, so kann der Gemeinderat seine Entscheidung auf das Gutachten eines neutralen Fachmannes stützen. Die Kosten der Begutachtung können dem Auftragsstellen überbunden

Art. 90
Beschwerden

Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann gemäss Art. 46 ff des Gesetzes vom 6. Oktober 1976 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (VVRP) innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung Beschwerde an den Staatsrat eingereicht werden.

Art. 91
Gebühren

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund, die Baukontrolle und die Bezugsbewilligung sind die vom Gemeinderat festgesetzten Gebühren zu entrichten.
(vorbehalten bleiben die Gebühren der Kantonalen Baukommission)

Art. 92
Uebertretungen

Uebertretungen der Vorschriften dieses Baureglementes oder behördlicher Verfügungen werden mit einer Busse bis zu Fr. 50'000.-- bestraft.

Der Kanton und der Bund behalten sich vor, auf Grund ihrer Gesetzgebung den Fehlbaren mit weiteren Strafen zu belasten.

Art. 93
Inkrafttreten

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

Saas-Almagell, 14. Appil 1986

