



# BAU- UND ZONENREGLEMENT HOHTENN

Die Gemeinde Hohtenn erlässt,  
gestützt auf das Baugesetz vom 08. Februar 1996 und  
die Bauverordnung vom 02. Oktober 1996,  
gestützt auf das Strassengesetz vom 3. September 1983,  
gestützt auf das kantonale Raumplanungsgesetz  
vom 23. Januar 1987 sowie die übrigen einschlägigen  
Bestimmungen nachstehendes Bau- und Zonenreglement.

## Hinweis:

**«Ab dem 1.1.2018 sind die gesetzlichen Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes 2018 (BauG) und der kantonalen Bauverordnung 2018 (BauV) unmittelbar anwendbar und haben Vorrang vor dem kommunalen Bau- und Zonenreglement BZR.»**

AREAPLAN

RAUMPLANUNG, SIEDLUNGSGESTALTUNG  
UMWELTKOORDINATION, BERATUNG, AG

Wehri 1, 3945 GAMPEL  
Tel. 027 / 932 32 10  
Fax 027 / 932 32 71  
E-Mail: areaplan@gampel.ch

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG.....</b>	<b>1</b>
ART. 1 ÖRTLICHER UND SACHLICHER GELTUNGSBEREICH (ART. 1 GBR).....	1
ART. 2 ZUSTÄNDIGKEIT, VOLLZUG (ART. 2 GBR, ART. 2 BAUG) .....	1
ART. 3 VERANTWORTUNG (ART. 3 GBR) .....	1
<b>II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....</b>	<b>2</b>
ART. 4 RECHT AUF BAUBEWILLIGUNG (ART. 24 BAUV) .....	2
ART. 5 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN (ART. 19 BAUV).....	2
ART. 6 BEWILLIGUNGSFREIE BAUTEN UND ANLAGEN (ART. 20 BAUV).....	3
ART. 7 ÄNDERUNGEN VON BAUTEN UND ANLAGEN (ART. 21 BAUV) .....	3
ART. 8 GESUCH UM AUSKUNFT (ART. 30 BAUV).....	3
ART. 9 FORM DES BAUGESUCHES (ART. 31 BAUV).....	4
ART. 10 INHALT DES BAUGESUCHES (ART. 32 BAUV) .....	4
ART. 11 FORM DES SITUATIONSPLANES (ART. 33 BAUV).....	4
ART. 12 INHALT DES SITUATIONSPLANES (ART. 34 BAUV) .....	5
ART. 13 INHALT DER PROJEKTPLÄNE (ART. 35 BAUV) .....	5
ART. 14 BESONDERE UNTERLAGEN (ART. 36 + 37 BAUV) .....	6
ART. 15 PRÜFUNG DURCH DIE GEMEINDE (ART. 39 + 40 BAUV).....	6
ART. 16 ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE, BAUGESPANN (ART. 36 + 38 BAUG) .....	7
ART. 17 PROFILIERUNG (ART. 38 BAUV).....	7
ART. 18 EINSPRACHE GEGEN DAS BAUGESUCH (ART. 39 + 40 + 41 BAUG ) .....	7
ART. 19 RECHTSVERWAHRUNG UND EINIGUNGSVERHANDLUNG (ART. 42 + 43 BAUG) .....	7
ART. 20 ENTSCHEID ÜBER DAS BAUGESUCH (ART. 41+ 42 + 51 BAUV).....	8
ART. 21 BAUBESCHWERDE, AUFSCHIEBENDE WIRKUNG (ART. 46 + 47 + 48 BAUG) .....	8
ART. 22 GELTUNG DER BAUBEWILLIGUNG (ART. 52 + 53 BAUV) .....	8
ART. 23 BAUBEGINN (ART. 54 + 55 BAUV + ART. 49 BAUG).....	9
ART. 24 PROJEKTÄNDERUNGEN OHNE PLANAUFLAGE (ART. 57 BAUV).....	10
ART. 25 BAUKONTROLLE (ART. 58 BAUV, ART. 51 BAUG).....	10
<b>III. PLANUNGSMITTEL .....</b>	<b>11</b>
ART. 26 REGLEMENTE UND PLÄNE.....	11
ART. 27 NUTZUNGSPLAN UND ZONENNUTZUNGSPLAN.....	11
ART. 28 VERKEHRS- UND VERSORGUNGSRICHTPLAN.....	12
ART. 29 FUSS- UND WANDERWEGE .....	12
ART. 30 ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ERSCHLIESSUNG (ART. 14 KRPG ERSCHL-PRGRM.).....	13
ART. 31 SONDERNUTZUNGSPLÄNE .....	13
ART. 32 PLANUNGSZONEN (ART. 19 KRPG).....	13

<b>IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>14</b>
ART. 33 GRENZABSTAND (ART. 10 BAUG) .....	14
ART. 34 GEBÄUDEABSTAND (ART. 10 BAUG) .....	15
ART. 35 NÄHER- UND GRENZBAURECHT (ART. 22 BAUG) .....	15
ART. 36 GEBÄUDELÄNGE, MEHRLÄNGENZUSCHLAG .....	15
ART. 37 GEWACHSENER BODEN (ART. 11 BAUG VS; S. 45 GLOSSAR) .....	16
ART. 38 GEBÄUDEHÖHE (ART. 11 BAUG) .....	16
ART. 39 GESCHOSSZAHL, VOLLGESCHOSSE (ART. 12 BAUG) .....	16
ART. 40 KLEINBAUTEN, FAHRNISBAUTEN (ART. 22, ABS. 3 BAUG VS) .....	17
ART. 41 UNTERIRDISCHE BAUTEN (ART. 22, ABS. 4 BAUG VS) .....	17
ART. 42 AUSNUTZUNGSZIFFER (ART. 5 UND 7 BAUV) .....	17
ART. 43 ZUSCHLAG ZUR AUSNUTZUNGSZIFFER (BONUS) (6 BAUV) .....	18
ART. 44 AUSNUTZUNGSREGISTER (ART. 8 BAUV) .....	18
<b>V. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>19</b>
1. Baugebiet und Erschliessung .....	19
ART. 45 BAUGEBIET .....	19
ART. 46 BAULANDERSCHLIESSUNG, BAUREIFE .....	19
ART. 47 ERSCHLIESSUNGSGRAD .....	20
ART. 48 LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG .....	20
2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT .....	20
ART. 49 UNTERHALT DER BAUTEN (ART. 27 BAUG) .....	20
ART. 50 STÖRUNG DER ÖFFENTLICHEN ORDNUNG (ART. 52 BAUG) .....	21
ART. 51 BENÜTZUNG DES ÖFFENTLICHEN GRUNDES .....	21
ART. 52 DACH- UND METEORWASSER, SCHNEEFÄNGER .....	21
ART. 53 SCHNEERÄUMUNG .....	22
ART. 54 FEUERPOLIZEI .....	22
ART. 55 BEHINDERTENGERECHTES BAUEN .....	22
ART. 56 KINDERSPIELPLÄTZE .....	22
ART. 57 IMMISSIONEN (ART. 20 BAUG) .....	22
ART. 58 ENERGIESPARMASSNAHMEN .....	23
ART. 59 EINSTELLRÄUME .....	23
ART. 60 DÜNGEREINRICHTUNGEN .....	23
3. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ .....	23
ART. 61 SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES (ART. 44, 17 BAUG) .....	23
ART. 62 KOMMUNALE INVENTARE (ART. 18, ABS. 3, BAUG VS; ART. 17, ABS. 1,2 BAUV VS) .....	24
ART. 63 SCHÜTZENS- UND ERHALTENSWERTE BAUTEN (ART. 18 BAUG) .....	24
ART. 64 ARCHÄOLOGISCH GESCHÜTZTE ZONE .....	25
ART. 65 BAUMATERIALIEN, BEDACHUNG UND DACHAUFBAUTEN .....	25
ART. 66 ANTENNEN UND REKLAMEEINRICHTUNGEN .....	26
ART. 67 EINFRIEDUNGEN, STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN .....	26
ART. 68 SCHUTZ VON WASSERLÄUFEN (19 BAUG) .....	26

4. STRASSEN UND BAULINIEN .....	27
ART. 69 BAULINIENPLAN (ART. 6 BAUG) .....	27
ART. 70 VORSPRINGENDE GEBÄUDETEILE (ART. 22 BAUG, ART 207, BST1 UND 2 STRG VS).....	27
ART. 71 PARKIERUNG (ART. 26 BAUG; ART. 17 GGG; ART. 28 VGGG) .....	27
ART. 72 AUSFAHRTEN, GARAGENVORPLÄTZE (ART. 205, 212, 214 STRG).....	28
ART. 73 PRIVATE STRASSEN UND WEGE.....	28
<b>VI ZONENVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>29</b>
1. ZONENEINTEILUNG .....	29
ART. 74 ZONENEINTEILUNG (ART. 56 GBR) .....	29
2. ZONENNORDNUNG .....	30
ART. 75 DORFZONE D.....	30
ART. 76 WOHNZONE W1.....	30
ART. 77 WOHNZONE W2.....	31
ART. 78 WOHNZONE W3.....	31
ART. 79 GEWERBEZONE G .....	31
ART. 80 INDUSTRIEZONE I .....	32
ART. 81 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN .....	32
ART. 82 VERKEHRZONE .....	32
ART. 83 LANDWIRTSCHAFTSZONEN, BRACHLAND .....	32
ART. 84 LANDSCHAFTS- UND NATURSCHUTZZONEN.....	33
ART. 85 BEDEUTUNG DER NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZZONEN .....	33
ART. 86 SCHUTZ VON HECKEN / FELDGEHÖLZEN (ART. KJSG, ART. 17 KNHG).....	34
ART. 87 ABBAU- UND/ODER DEPONIEZONEN .....	34
ART. 88 ZONE MIT SPÄTERER NUTZUNGSZULASSUNG .....	35
ART. 89 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET .....	35
ART. 90 WALDAREAL UND BAUMBESTÄNDE (FORSTGESETZ VS, ART. 23 BAUG) .....	35
ART. 91 QUELLSCHUTZZONEN.....	35
ART. 92 GEFAHREZONEN .....	36
<b>VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>39</b>
ART. 93 AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN.....	39
ART. 94 BESITZSTANDGARANTIE / WIEDERAUFBAU (ART. 3 UND 4 BAUG).....	39
ART. 95 GEBÜHREN.....	40
ART. 96 BUSSEN (ART. 54 BAUG) .....	40
ART. 97 VERJÄHRUNG (ART. 55 BAUG) .....	41
ART. 98 INKRAFTTRETEN.....	41

## I. GELTUNGSBEREICH, VOLLZUG UND VERANTWORTUNG

### Art. 1

#### Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich (Art. 1 GBR)

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

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

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

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

### Art. 2

#### Zuständigkeit, Vollzug (Art. 2 GBR, Art. 2 BauG)

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

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

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

### Art. 3

#### Verantwortung (Art. 3 GBR)

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

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

## II. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

### Art. 4

#### Recht auf Baubewilligung (Art. 24 BauV)

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 materialrechtliche 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.

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

### Art. 5

#### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (Art. 19 BauV)

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

1. Die Erstellung, den Wiederaufbau, die Änderung sowie die Vergrößerung von Gebäuden, Gebäudeteilen und ihren Anbauten;
2. Den totalen oder teilweisen Abbruch bestehender Bauten und Anlagen;
3. Die Erstellung und Erweiterung von anderen Bauten und Anlagen wie von:
  - a) Lager- und Verteilungsanlagen für Treib- und Schmierstoffe sowie der Gasversorgung (Tankanlagen, Behälter, Silos und dergleichen);
  - b) Heizungseinrichtungen oder solche der Energieversorgung, Türmen und freistehenden Kaminen, 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 Kehrtrichs 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 und Campingplätzen, Plätzen für das Aufstellen von Reisewohnwagen und Schwimmbassins;
  - i) Schutzbauten gegen Naturgefahren;
  - j) Reklameeinrichtungen;

Ferner ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- a) das Aufstellen von mobilen Wohnwagen, Zelten und dergleichen ausserhalb eines bewilligten Campingplatzes für mehr als 60 Tage;
- b) Terrainveränderungen wie Auffüllungen, Abgrabungen und Terrassierungen;

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

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

## **Art. 6 Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen (Art. 20 BauV)**

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, Gartencheminees, Sandkästen und Planschbecken für Kinder;
  - b) private Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung wie Wege, Treppen, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, ferner Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern bis 1.00 m Höhe;
  - c) Anlagen zur Gewinnung der Energie, die eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigen und im Bauvorhaben integriert sind;
  - d) Automaten sowie kleine Behälter, wie Kompostbehälter und ähnliches bis zu 3 m<sup>3</sup> Inhalt.
4. Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material bis zu einer Dauer von drei Monaten, mobile Einrichtungen der Landwirtschaft, wie Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

## **Art. 7 Änderungen von Bauten und Anlagen (Art. 21 BauV)**

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

Als wesentliche Änderung gilt insbesondere:

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

## **Art. 8 Gesuch um Auskunft (Art. 30 BauV)**

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 (Art. 31 BauV)**

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 Projekt-verfasser unterzeichnet sein.

Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in siebenfacher Ausführung 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.

Die Pläne sind zu datieren und von Gesuchsteller und Projektverfasser zu unterzeichnen.

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

## **Art. 10 Inhalt des Baugesuches (Art. 32 BauV)**

Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Bauherrn (allenfalls seines Bevollmächtigten oder des Vertreters) sowie des Projektverfassers;
- b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, den Koordinaten und der Nutzungszone;
- c) die genaue Zweckbestimmung des Bauvorhabens;
- d) die Hauptdimensionen der Bauten und Anlagen, ihre Konstruktionsart, die Baumaterialien, Art der Farbe der Fassaden und der Bedachung sowie die Art der Energieversorgung;
- e) für die der Öffentlichkeit zugänglichen Bauten die bautechnischen Massnahmen die den Zugang und die Benützung körperlich behinderter und älterer Personen ermöglichen;
- f) bei Campingplätzen, deren flächenmässige Ausdehnung, die Anzahl Plätze, die für die betrieblichen Bauten vorgesehenen Flächen, die Anzahl sanitären 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;
- j) die Ausnützungsziffer, deren Berechnung in nachprüfbarer Form beizulegen ist;
- k) 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.);
- l) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Landerwerb, Erschliessung und Bauzins;
- m) die Lärmempfindlichkeitsstufe 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 (Art. 33 BauV)**

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

Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 11 verlangten baupolizeilichen Angaben selber ein, so hat er die durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

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

## **Art. 12**

### **Inhalt des Situationsplanes (Art. 34 BauV)**

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Strassenplänen festgelegten Baulinien;
- e) die öffentlichen Verkehrswege mit Richtungsangabe, die bestehenden und die projektierten Zufahrten sowie die Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) die rechtskräftigen oder anerkannten Waldgrenzen;
- g) die Wasserläufe, die Kanäle und die Hochspannungsleitungen;
- h) die bestehenden Bauten schraffiert oder in grauer Farbe, die projektierten Bauten und die Umbauten in roter Farbe sowie den Abbruch von Gebäuden in gelber Farbe;
- i) die Abstände von den öffentlichen Strassen, den Grenzen benachbarter Grundstücke und Gebäude, den Waldgrenzen, den Gewässern und den Hochspannungsleitungen;
- j) einen ausserhalb des Bauplatzes liegenden, jedoch kontrollierbaren Fixpunkt zur Festlegung der Höhenquoten;
- k) die Baulanderschliessung gemäss Art. 19 RPG;
- l) den Standort der nächsten Hydranten;
- m) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;
- n) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schutzwürdigen Objekte.

## **Art. 13**

### **Inhalt der Projektpläne (Art. 35 BauV)**

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 hauptsächlichlichen Materialien, der Feuerungs-, Wärmeerzeugungs- und Rauchabzugsanlagen sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten unter Vorbehalt von Artikel 6.

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

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

#### **Art. 14**

##### **Besondere Unterlagen (Art. 36 + 37 BauV)**

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 (Einkaufszentren, 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, Schattendiagramme bei Ausnahmegesuchen sowie jede andere zusätzliche für die Behandlung des Baugesuches notwendige Angabe verlangen.

Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, 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.

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. 15**

##### **Prüfung durch die Gemeinde (Art. 39 + 40 BauV)**

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 (Art. 36 + 38 BauG)**

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.

## **Art. 17**

### **Profilierung (Art. 38 BauV)**

Die zuständige Behörde kann zur Kenntlichmachung der Lage und äusseren Umrisse der geplanten Bauten und Anlagen das Aufstellen von Profilen verlangen. Die Profile haben namentlich in den Gebäudeecken die Höhe der Fassaden (Schnittpunkt mit Oberkant Dachsparren) und die Neigung der Dachlinien, bei Flachdächern die Höhe der Dachbrüstungen anzugeben.

## **Art. 18**

### **Einsprache gegen das Baugesuch (Art. 39 + 40 + 41 BauG )**

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

Zur Einsprache sind berechtigt:

- 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 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. 19**

### **Rechtsverwahrung und Einigungsverhandlung (Art. 42 + 43 BauG)**

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, so kann die zuständige Baubewilligungsbehörde die Beteiligten zu einer Einigungsverhandlung vorladen.

Über das Verhandlungsergebnis und die unerledigten Einsprachen ist ein Protokoll zu führen.

## Art. 20

### Entscheid über das Baugesuch (Art. 41+ 42 + 51 BauV)

Nach Abschluss der Einsprachefrist bzw. der Einigungsverhandlung prüft die Gemeinde von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie kann überdies 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 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 die Entscheide oder Vorbehalte der kantonalen Fachstellen sowie ein Exemplar der vom Gemeinderat genehmigten Pläne beigelegt.

## Art. 21

### Baubeschwerde, Aufschiebende Wirkung (Art. 46 + 47 + 48 BauG)

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. 22

### Geltung der Baubewilligung (Art. 52 + 53 BauV)

**a) Sachliche und persönliche Geltung**

Die Baubewilligung berechtigt zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens.

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

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

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

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

**b) 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 Fundamentkonsolen erstellt sind.

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. 23**

**Baubeginn (Art. 54 + 55 BauV + Art. 49 BauG)**

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 der aufschiebenden Wirkung 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.

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

#### **Art. 24 Projektänderungen ohne Planaufgabe (Art. 57 BauV)**

Eine Projektänderung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, 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, so ist das Bauprojekt in seinen Hauptmerkmalen nicht mehr gleich und die Änderung muss Gegenstand eines neuen Baugesuches bilden.

Die Baubewilligungsbehörde kann nach Anhörung der Beteiligten und der von der Projektänderung betroffenen Dritten das Verfahren ohne erneute Veröffentlichung fortsetzen, wenn öffentliche oder wesentliche nachbarliche Interessen nicht zusätzlich betroffen sind. Das Beschwerderecht bleibt vorbehalten.

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. 25 Baukontrolle (Art. 58 BauV, Art. 51 BauG)**

Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben die gesetzlichen Vorschriften und die Nebenbestimmungen der Baubewilligung eingehalten werden. Dazu kontrolliert sie insbesondere:

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

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 berücksichtigen dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes.

### III. PLANUNGSMITTEL

#### Art. 26

##### Reglemente und Pläne

Die Bauvorschriften der Gemeinde bestehen aus folgenden Reglementen und Plänen:

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

#### Art. 27

##### Nutzungsplan und Zonennutzungsplan

Der Nutzungsplan und Zonennutzungsplan bilden einen integrierenden Bestandteil des Baureglements und sind durch die Urversammlung zu genehmigen. Sie sind für jedermann verbindlich. Sie bestehen mindestens aus dem Zonennutzungsplan im Mst. 1:2'500 und dem Nutzungsplan 1:5'000.

Der Nutzungsplan und der Zonennutzungsplan müssen laut kantonalem Raumplanungsgesetz mindestens die Bauzonen, die Landwirtschaftszonen, die Schutzzonen sowie die Zonen im Sinne von Art. 18 RPG festlegen:

- a) Bauzonen (Art. 21 kRPG)

legt . Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

  - weitgehend überbaut ist oder
  - voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.
- b) Landwirtschaftszonen (Art. 22 kRPG)

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraumes oder dem ökologischen Ausgleich. Die Landwirtschaftszonen umfassen Land, das

- sich für die landwirtschaftliche Nutzung, den Weinbau oder den Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder
  - im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
- c) Schutzzonen (Art. 23 kRPG)  
Schutzzonen umfassen:
- Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer samt Bestockung,
  - besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften,
  - bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler,
  - Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.
- d) Weitere Zonen  
Zusätzlich können gemäss Art. 11 kant. RPG weitere Zonen namentlich Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, für Sport und Erholung sowie für Abbau und Deponien bestimmt werden.

Der Nutzungsplan kann auch Gebiete beinhalten, in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird oder deren Nutzung noch nicht bestimmt ist .

## **Art. 28** **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. 29** **Fuss- und Wanderwege**

- a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst:
  - die in der Regel innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
  - die in der Regel ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.
- b) Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz der Fuss- und Wanderwegnetze sind Aufgabe der Gemeinde.
- c) Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen und ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzesbestimmung festgelegten Verfahrens.
- d) 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. 30**

#### **Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art. 14 kRPG Erschl-prgrm.)**

Der Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung und das Erschliessungsprogramm zeigt die Teile der Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 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.

Die Übersicht kann bei der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

### **Art. 31**

#### **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

Der Quartierplan bestimmt Anzahl, Art, Lage, Zweckbestimmungen, äussere Abmessungen, Geschosszahl 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.

c) Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan weist einen höheren Detaillierungsgrad auf als der Quartierplan und legt in besonderem Ausmass die Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Plätzen, Freiflächen und Fussgängerbereichen fest.

Der Gemeinderat kann eine Sondernutzungsplanung mit einer Landumlegung oder einer Grenzregulierung (vgl. Art. 48) 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.

### **Art. 32**

#### **Planungszonen (Art. 19 kRPG)**

Müssen Zonennutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann der Gemeinderat im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung genau bestimmte

Gebiete zu Planungszone erklären. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Zonennutzungspläne beeinträchtigen könnte (Art. 19 kRPG). Planungszone können vom Gemeinderat auf Maximum zwei Jahre bestimmt werden. Diese Frist kann von der Urversammlung bis auf Maximum fünf Jahre verlängert werden.

Verfügte Planungszone und ihre allfällige Verlängerung sind öffentlich bekannt zu geben. Planungszone sind für jedermann verbindlich.

## IV. BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

-----

### Art. 33

#### Grenzabstand (Art. 10 BauG)

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen jedem Punkt einer Baute und der Grundstücksgrenze.

Bei Gebäuden wird zwischen dem kleinen Grenzabstand "a" und dem grossen Grenzabstand "A" unterschieden.

- Beim kleinen Grenzabstand wird die kürzeste Entfernung senkrecht zur Grenze gemessen. Er ist bei den Rück- und Nebenfassaden sowie bei eingeschossigen Anbauten einzuhalten. Der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.
- Der grosse Grenzabstand wird in der Regel senkrecht zur Fassade 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 Hauptfassade an eine Baulinie zu stehen, kann auf den grossen Grenzabstand verzichtet werden, sofern die festgelegte Ausnutzungsziffer eingehalten und die verlangten Kinderspielplätze und die notwendigen Autoabstellplätze nachgewiesen sind.

#### Grenzabstand gegenüber Baulinien

Gegenüber Strassen wird der Grenzabstand durch das Strassengesetz oder durch die Baulinien festgesetzten Abstände ersetzt. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 70 (vorspringende Gebäudeteile). Wo Baulinien fehlen, gelten die Bestimmungen von Art. 69, lit. d.

### Ausnahmen

Über die Fassade vorspringende Bauteile wie Dachvorsprünge, Hauseingänge, Balkone, Veranden, Erker, freistehende Treppen und dergleichen werden nur ab einer Ausladung von 1.50 m mit einberechnet (Art. 22, Abs. 2 BauG). Erker und Hauseingänge dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge beanspruchen. Im Erdgeschoss sind keine Erker zulässig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Artikel 69 (Baulinien) und 70 Vorspringende Gebäudeteile).

Wintergärten auf der Seite des kleinen Grenzabstandes dürfen den feuerpolizeilichen minimalen Grenzabstand um 1.50 m unterschreiten, sofern ihre Länge im Maximum ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beträgt.

Wintergärten auf der Seite des grossen Grenzabstandes dürfen bis an den feuerpolizeilichen minimalen Grenzabstand (3.00 m oder 1/3 der Gebäudehöhe) erstellt werden, sofern ihre Länge im Maximum ein Drittel der entsprechenden Fassadenlänge beträgt. In allen anderen Fällen gilt der Wintergarten nicht mehr als Vorbau, sondern ist Teil des Hauptgebäudes.

Für nachträglich an bestehenden Bauten anzubringende Balkonverglasungen entscheidet der Gemeinderat von Fall zu Fall.

Bei Untergeschossen, die dem Hauptbau vorkragen, sowie eingeschossigen Anbauten muss der grosse Grenzabstand nicht eingehalten werden. Massgebend ist der kleine Grenzabstand.

### **Art. 34**

#### **Gebäudeabstand (Art. 10 BauG)**

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. 35**

#### **Näher- und Grenzbaurecht (Art. 22 BauG)**

Durch Errichten einer Dienstbarkeit der Grundeigentümer können die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstandes auf die beiden Grundstücke verteilt werden. Es kann eben falls 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 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. 36**

#### **Gebäudelänge, Mehrlängenzuschlag**

Die Gebäudelänge wird bis zur Aussenkante des Hauptbaues gemessen. Eingeschossige Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Mit Ausnahme in der Industriezone soll die Gebäudelänge in der Regel 16.00 m nicht überschreiten.

Ist eine Gebäudeseite des Hauptbaues länger als 16.00 m, so erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um 1/10 der entsprechenden Mehrlänge (Mehrlängenzuschlag).

Der Gemeinderat kann verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden. Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der

Mehrlängenzuschlag nach der Gebäudelänge des Hauptbaues, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

#### **Art. 37**

##### **Gewachsener Boden (Art. 11 BauG VS; S. 45 Glossar)**

Der natürlich gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist. Bei Abgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden. Der Gemeinderat kann zudem als gewachsener Boden bezeichnen:

- ⇒ bewilligte Terrainaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen;
- ⇒ die durchschnittliche Geländelinie bei geringfügig unregelmässigem Geländeverlauf.

#### **Art. 38**

##### **Gebäudehöhe (Art. 11 BauG)**

Die Gebäudehöhe wird sowohl als Firsthöhe wie als Seitenhöhe festgelegt:

- Die Firsthöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenen Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Firstpfette für Satteldächer, und bis auf die Oberkante der Brüstung für Flachdächer.
- Die Seitenhöhe wird gemessen ab natürlich gewachsenen Boden oder ab Fertigboden, sofern dieser tiefer liegt, bis auf die Oberkante der Fusspfette bei Satteldächern, und bis auf die Oberkante der Terrassen Brüstung bei Attikageschossen.

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

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Gebäudeteil separat berechnet. Für Gebäude in Hanglage wird die maximale Gebäudehöhe talseits gemessen.

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.

Zur Kontrolle der Bauhöhe wird vor Baubeginn ausserhalb des Grundstückes vom Geometer oder vom Bauamt ein Fixpunkt festgesetzt (vergl. Art. 12j und 13b).

#### **Art. 39**

##### **Geschosszahl, Vollgeschosse (Art. 12 BauG)**

Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse gelten als Vollgeschoss das Erdgeschoss und die Obergeschosse.

Untergeschosse gelten dann als Vollgeschoss, wenn sie gemäss Art. 12 des kantonalen Baugesetzes mit mehr als zwei Drittel ihrer Aussenflächen aus dem natürlich gewachsenen oder fertigen Terrain herausragen.

Dachgeschosse gelten nicht als Vollgeschoss, wenn:

- ihre Kniestockhöhe (inkl. Fusspfette) gemessen an der Verlängerung der Dachfläche bis zur Fassade nicht mehr als 1.20 m Höhe beträgt *und*
- ihre Bruttogeschossfläche zwei Drittel der darunterliegenden Vollgeschoss-fläche nicht übersteigt.

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

#### **Art. 40**

##### **Kleinbauten, Fahrnisbauten (Art. 22, Abs. 3 BauG VS)**

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil 2.0 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nicht mehr als 2.50 m Fassadenhöhe, 3.50 m Firsthöhe und eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Fahrnisbauten bis auf die gemeinsame Grenze gestellt werden.

#### **Art. 41**

##### **Unterirdische Bauten (Art. 22, Abs. 4 BauG VS)**

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

#### **Art. 42**

##### **Ausnutzungsziffer (Art. 5 und 7 BauV)**

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

Sie wird wie folgt berechnet:

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

##### **a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)**

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

Bei nachträglich angebrachter Wärmedämmung (Aussenisolation) wird der zusätzliche Wandquerschnitt nicht zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet.

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;
- Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,
- Gemeinschaftsspiel- und Bastelräume in Mehrfamilienhäusern, deren Benutzung allen Hausbewohnern laut Grundbucheintrag offen steht
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen, Depots etc.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,
- offene Erdgeschosshallen, deckte und offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone,
- verglaste Räume (Veranda, Erker, Gewächshaus, Wintergarten), wenn sie nicht dem dauernden Wohnen (ausserhalb beheizter Räume) oder für gewerbliche und berufliche Aktivitäten dienen.
- Die unterirdischen Lager, in dem Masse, wie sie nicht öffentliche zugänglich sind und keine Arbeitsplätze enthalten

Als Bruttogeschossfläche zählen in jedem Fall:

- die Dachgeschosse mit einer Fertighöhe unter Sparren von mehr als 1.80 m
- die Untergeschosse, die für das Gewerbe oder Wohnen nutzbar sind

b) Anrechenbare Landfläche (LF)

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

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

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

**Art. 43**

**Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus) (6 BauV)**

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnutzungsziffer (Bonus)gewähren.

Der Gemeinderat erteilt einen AZ-Bonus:

- für Sondernutzungsplanungen. Der max. Zuschlag zur AZ beträgt 0.1;
- für das begünstigte Gebäude, wenn es den allgemeinen wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde dient (z.B. kostenlose Abtretung von Boden oder Nutzungsrechten an die Öffentlichkeit).
- für Bauten, welche den Anforderungen des MINERGIE - Standards entsprechen: Ein Bonus von max. 15% auf der im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde vorgesehenen AZ, wobei letztere um max. 0.15 erhöht werden darf (Art. 6 BauV, Art. 20, lit a. kESG).

Der Bonus soll die zusätzliche Ausnutzung von 0.15 nicht überschreiten.

**Art. 44**

**Ausnutzungsregister (Art. 8 BauV)**

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. 45

##### 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 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 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 46 erschlossen wird, kann der Gemeinderat unter Vorbehalt der übrigen rechtlichen Bestimmungen eine Baubewilligung erteilen.

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

Bei der Überführung einer Bauzone der 2. Etappe in Bauzone der 1. Etappe können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde ganz oder teilweise übernommen werden, sofern diese Erschliessungsanlagen den Plänen oder dem Konzept der Gemeinde entsprechen.

#### Art. 46

##### Baulanderschliessung, Baureife

Die Gemeinde erschliesst die Bauzonen innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist 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. 14, Abs. 3 kRPG).

Die Gemeinden bestimmen den Grad der Erschliessung jeder Zone und erstellen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung (Art 14 kRPG, Abs. 1).

Der Gemeinderat erstellt das Erschliessungsprogramm in Form eines öffentlichen Dokumentes, welches ihn bindet, ohne jedoch den Eigentümern Rechte zu gewähren oder Verpflichtungen aufzuerlegen. Er aktualisiert es bei Bedarf, namentlich unter Massgabe der Nachfrage an Bauland und bei jeder Anpassung des Zonennutzungsplanes (Art 14 kRPG, Abs. 2).

Es besteht nur Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, wenn ein Grundstück genügend erschlossen ist (Art. 9 und 23 BauV). Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn, die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19, Abs. RPG)

Vorbehalten bleiben die ergänzenden Bestimmungen in Art. 14 und 15 kRPG.

## **Art. 47**

### **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 verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Basiserschliessung und ist Sache der Grundeigentümer.

Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu gewährleisten, kann die Gemeinde einen Detailerschliessungsplan erstellen.

## **Art. 48**

### **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 vom 15. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung..

#### 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 kantonalen Gesetzes vom 15. November 1989 über die Landumlegung und die Grenzregulierung.

## **2. VORSCHRIFTEN FÜR SICHERHEIT UND GESUNDHEIT**

### **Art. 49**

#### **Unterhalt der Bauten (Art. 27 BauG)**

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. 50 Störung der öffentlichen Ordnung (Art. 52 BauG)**

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 bei der Ausführung von Bauarbeiten stört, ist von der Baupolizeibehörde zur Behebung der Störung innert angemessener Frist aufzufordern. Zum Schutz der Arbeiter, der Anwohner und der Strassenbenützer sind alle erforderlichen Massnahmen zu treffen. Bauvorhaben an öffentlichen Strassen und Plätzen müssen eingezäunt werden.

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

#### **Art. 51 Benützung des öffentlichen Grundes**

Die Benützung des öffentlichen Grundes richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes. 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 instand zu stellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

#### **Art. 52 Dach- und Meteorwasser, Schneefänger**

Es ist untersagt, Quell- und Grundwasser, Dach- und Meteorwasser sowie Wässerwasser über öffentliche Strassen, Wege und Plätze abzuleiten oder der Kanalisation zuzuführen. Diese Wässer sind zu infiltrieren, in einen natürlichen Vorfluter abzuleiten oder soweit möglich 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 führt. Diese Bestimmungen gelten auch für die bestehenden 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. 53 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.

### **Art. 54 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. 55 Behindertengerechtes Bauen**

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 kantonalen Richtlinien vom 28. Oktober 1993.

### **Art. 56 Kinderspielplätze**

Mit Ausnahme in der Dorfzone sind bei Wohnbauten mit 4 und mehr Wohnungen gut besonnte Kinderspielplätze oder Grünflächen auf privaten Grundstücken abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel im Minimum 20 % der gesamten Wohnfläche ausmachen. Sie dürfen nicht gleichzeitig zu anderen Zwecken dienen.

Spielplätze auf genügend grossen Anbauten sind gestattet, sofern sie mindestens teilweise einen fließenden Übergang zum gewachsenen Terrain aufweisen.

### **Art. 57 Immissionen (Art. 20 BauG)**

Bauten und Anlagen dürfen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen.

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

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen (vgl. ZGB und USG). Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Mass überschreiten werden. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) und die eidgenössischen Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV).

Soweit im Zonenplan nichts abweichendes festgelegt ist, gelten die in der Zonenordnung festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV. Die Gemeinde kann Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufen I und II die nächst höhere Stufe zuordnen, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

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

Weitergehende Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

## **Art. 58 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.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes vom 15. 1. 2004 und die entsprechenden Ausführungsbestimmungen

## **Art. 59 Einstellräume**

In Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen hat die Bauherrschaft geeignete Einstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zu erstellen. Diese müssen leicht und stufenlos von aussen erreichbar sein.

## **Art. 60 Düngereinrichtungen**

Misthöfe müssen mit undurchlässigen Umfassungsmauern umgeben werden. Die Jauche muss in geschlossenen Gruben gesammelt werden. Misthöfe und Jauchegruben sind so auszustatten und einzufrieden, dass sie keine unzumutbare Belästigung für die Umgebung darstellen. Mist und Jauche müssen landwirtschaftlich verwertet werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet oder eingedeckt sein.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass bestehende Misthöfe mit einer undurchlässigen Mauer und Bodenkonstruktion und allenfalls mit einer Abdeckung versehen werden.

Der Neubau entsprechender Anlagen ist bewilligungspflichtig. Neu angelegte Misthöfe oder Jauchegruben müssen mindestens 6.0 m Abstand zur nächsten Bauzonengrenze einhalten.

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

# **3. ORTS- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

## **Art. 61 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 44, 17 BauG)**

- a) Bauten und Anlagen müssen sich namentlich hinsichtlich Grösse, Stellung, Material und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung derart einordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht (Art. 17, Abs. 1, BauG VS).
- b) Der Gemeinderat kann Bauvorhaben, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ablehnen, auch wenn sie sonst den vorliegenden Bauvorschriften entsprechen. Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind zur Wahrung eines schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildes in gutem Zustand zu erhalten (Art. 17, Abs. 2, BauG VS).
- c) Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann verfügen, dass Gebäude oder andere Anlagen, die so verfallen sind, dass sie das Landschafts- oder Ortsbild beeinträchtigen

oder für die Öffentlichkeit eine Gefahr darstellen, wieder instandgestellt oder beseitigt werden (Art. 17, Abs. 3, BauG VS).

Sie kann allenfalls verlangen, dass Materialdepots und alle anderen Einrichtungen oder Anlagen, deren Anblick Anstoss erregt, verdeckt oder beseitigt werden.

- d) Besonders schutzwürdige Objekte (Art. 18, Abs. 1, BauG VS)
- Seen, Flüsse, Bäche und ihre Ufer. Die See- und Flussufer sind öffentlich zugänglich zu machen, soweit nicht Gründe des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen oder unverhältnismässige Eingriffe in privates oder öffentliches Eigentum notwendig werden.
  - Landschaften, Orts- und Strassenbilder, Bauten und Anlagen von besonderer Schönheit oder Eigenart, insbesondere geschichtlicher, kultureller oder wissenschaftlicher Bedeutung. Ihr besonderer Wert darf nicht geschmälert werden.
  - Für die Landschaft oder für Siedlungen charakteristische Baumbestände, Gehölze, Hecken, Gärten, Plätze, Lauben, Durchgänge, Innenhöfe und dergleichen; sie sind ihrer Bedeutung gemäss zu erhalten, allenfalls wiederherzustellen, zu ersetzen oder neu zu gestalten.
- e) Besonders schutzwürdige Bauten (Art. 48) dürfen weder nachteilig verändert noch abgebrochen, noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden.

## **Art. 62**

### **Kommunale Inventare (Art. 18, Abs. 3, BauG VS; Art. 17, Abs. 1,2 BauV VS)**

- a) Die Gemeinden erstellen in Zusammenarbeit mit den kantonalen Fachstellen die in Art. 18 des kantonalen Baugesetzes vom 08. 02. 1996 vorgesehen Inventare für besonders schützenswerte Objekte. Das Verfahren richtet sich nach Art. 12ff der Bauverordnung vom 02. 10. 1996 des Kanton Wallis.
- b) Die aufgrund besonderer Gesetzgebung des Bundes und des Kantons erstellten Inventare bleiben vorbehalten. Objekte deren Schutz noch nicht geregelt ist, können im Baubewilligungsverfahren besonderen Nebenbestimmungen unterstellt werden.

## **Art. 63**

### **Schützens- und erhaltenswerte Bauten (Art. 18 BauG)**

- a) Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der kant. Heimatschutzkommission ein Inventar der schützens- und erhaltenswerten Objekte erstellt (siehe erläuternde Bericht).
- b) Bei den als schützens- und erhaltenswert bezeichneten Bauten handelt es sich um Kulturdenkmäler. Sie bilden integrierenden Bestandteil der Schutzzonen im Sinne von Art. 23 kRPG.

#### Schützenswerte Kulturdenkmäler (besonders wertvoll)

Bei den von der Sektion 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 der Sektion Denkmalpflege einzuholen. Diese Bauten dürfen ohne ausdrückliche Bewilligung der zuständigen Behörde weder abgebrochen noch umgebaut werden.

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 halten sich Heimatschutz und Denkmalpflege für Beratungen zur Verfügung.

- c) Für Bauten, welche in Nachbarschaft von historischen oder schützenswerten Gebäuden sind, kann der Gemeinderat besondere Gestaltungsvorschriften erlassen.
- d) Diese schützenswerten Bauten und Naturobjekte dürfen ohne Bewilligung des Gemeinderates und ohne die Stellungnahme der kantonalen Instanzen weder abgebrochen noch umgebaut oder entfernt werden. Der Eigentümer hat einen genügenden Gebäudeunterhalt sicherzustellen.

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

#### **Art. 64**

##### **Archäologisch geschützte Zone**

Bei Baugesuchen in dieser Zone weist der Gemeinderat den Gesuchsteller darauf hin, dass sich seine Parzelle in einer archäologisch geschützten Zone oder in einer Zone mit eventueller archäologischen Funden befindet. Vor den Aushubarbeiten ist das Baugesuchsdossier zur Vormeinung an die kantonale Dienststelle für Denkmalpflege und Archäologie zu überweisen und allenfalls nach deren Anweisungen Sondierungen sowie Ausgrabungen vorzunehmen.

Mehrkosten infolge durch die Sondierungen oder Ausgrabungen bedingter Mehrarbeiten gehen zu Lasten der kant. Dienststelle für Hochbau, Denkmalpflege und Archäologie.

#### **Art. 65**

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

- a) Dachgestaltung und Material sollen eine ruhige Gesamtwirkung erzielen und sich den ortsüblichen Formen und Farben anpassen. Die Dachneigung der Giebeldächer beträgt in der Regel 40 - 60 %. Nachweislich energiebedingte Anpassungen der Dachneigung können vom Gemeinderat bewilligt werden.
- b) Die Neubauten sind in der Regel mit dem ortsüblichen Baumaterial und mit dem ortsüblichen Sattel- oder Walmdach zu erstellen. Flachdächer sind in der Industrie- und Gewerbezone sowie bei eingeschossigen, untergeordneten Anbauten - mit Ausnahme im Weiler Laden - in den übrigen Zonen zulässig.
- c) Für die Bedachung sind in der Regel Naturstein, Ziegel, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Neubedachungen in Blech (Profilblech, Wellblech) sind in der Industrie- und Gewerbezone sowie auf landwirtschaftlichen Bauten gestattet. Mit Ausnahme in der Dorfzone sind Prefa-Dächer gestattet.
- d) Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte sind gestattet. Deren Gesamtlänge darf jedoch 1/3 der Länge der darunterliegenden Fassaden nicht überschreiten. Der seitliche Abstand einer Dachaufbaute bis zum Gebäuderand muss mindestens 2.0 m betragen.
- e) Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie wie Flachkollektoren und Solarzellen gelten nicht als Dachaufbauten. Die im vorliegenden Reglement enthaltenen Längenbegrenzungen sowie die Abstandsvorschriften sind hierfür nicht anwendbar.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind grundsätzlich auf Dach- oder Fassaden-flächen von An- oder Nebenbauten anzubringen. Eignen sich diese Flächen nicht oder sind sie nicht vorhanden, so sind Kollektoren und Solarzellen sorgfältig in die Dachfläche oder

Fassadenfläche des Hauptgebäudes zu integrieren, wobei eine kompakte Anordnung einerseits und eine geschlossene, ruhige Gesamtwirkung andererseits zu beachten ist.

#### **Art. 66**

##### **Antennen und Reklameeinrichtungen**

Aussenantennen für Radio und Fernsehen 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 bei alten Bauten 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 beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Plakate dürfen nur an den von der Gemeindebehörde bezeichneten Stellen angebracht werden.

#### **Art. 67**

##### **Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen**

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.50 m nur überschreiten, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1.0 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere in der Gewerbe- und Industriezone sowie im steilen Gelände. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2:3 anzulegen.

#### **Art. 68**

##### **Schutz von Wasserläufen 19 BauG)**

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

Innerhalb dem Wasserlauf reservierten Raum (Gewässerfreihalteraum) dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. In Gewässern und 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. Baugesuche sind der kant. Dienststelle für Strassen- und Flussbau zu unterbreiten.

Von der Oberkante der Uferböschung ist ein Bauabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten, vorbehalten bleibt der gesetzliche Mindestabstand und das Gesetz über die Wasserläufe.

Vorbehalten sind ferner das Wasserbaurecht und die Gesetzgebung über den Gewässerschutz, den Naturschutz, die Fischerei und die Schifffahrt.

## 4. STRASSEN UND BAULINIEN

### Art. 69

#### Baulinienplan (Art. 6 BauG)

- a) Die Baulinien bezeichnen den Mindestabstand der Bauten und Anlagen von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern und dergleichen. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. Der Baulinienplan gibt an, wieweit an bestehende oder projektierte Strassen, Wege und Plätze sowie Gewässer, Waldränder, Schutzgebiete und dergleichen gebaut werden kann. Sie sind oberirdisch und unterirdisch bindend. Längs einer Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden. Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss den Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung vom Staatsrat homologiert werden. Rechtskräftige Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei.
- 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 Recht möglich.
- c) An Gebäuden, welche über die Baulinie oder den reglementarischen Abstand zu öffentlichen Wegen und Durchgangsrechten hinausragen, dürfen mit Bewilligung des Gemeinderates nur die zum Unterhalt erforderlichen Arbeiten ausgeführt werden. Veränderungen an solchen Bauten können ausnahmsweise und nur gegen Eintragung ins Grundbuch auf Kosten des Bauherrn gestattet werden. Diese Eintragung bestimmt, dass der Mehrwert, welcher durch die Veränderung entstanden ist, bei einem späteren Erwerb des Gebäudes durch die Gemeinde oder den Kanton ausser Betracht fallen muss.
- d) Wo Baulinien fehlen oder nicht in absehbarer Zeit erarbeitet werden, beträgt der Abstand mindestens 3.0 m vom Fahrbahn oder Gehsteigrand. Vorbehalten bleiben der minimale Grenzabstand und die Bestimmungen für Garagenvorplätze (Artikel 72).
- e) Für Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

### Art. 70

#### Vorspringende Gebäudeteile (Art. 22 BauG, Art 207, Bst1 und 2 StrG VS)

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 Rollläden dürfen sich in weniger als 4.50 m Höhe oberhalb der Fahrbahn und 2.50 m oberhalb des Gehsteiges öffnen.

Wenn es das öffentliche Interesse erheischt, müssen vorspringende Gebäudeteile entfernt oder abgeändert werden. Bei Kantonsstrassen gilt das kantonale Strassengesetz.

### Art. 71

#### Parkierung (Art. 26 BauG; Art. 17 GGG; Art. 28 VGGG)

- a) Bei Neubauten und grösseren Umbauen sind in den Dorfgebieten auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Dabei hat auf jede Wohnung mindestens ein Garagen- oder Abstellplatz auf privaten Grund zu entfallen.

Bei anderen Bauten legt der Gemeinderat die nötigen Abstellplätze fest, in der Regel:

- für Hotels: 1 Abstellplatz pro 4 Betten

- für Cafés-Restaurants: 1 Abstellplatz pro 4 m<sup>2</sup> Restaurationsfläche  
(Sitzfläche in Gartenterrassen sind ausgeschlossen)
- für Geschäftshäuser: 1 Abstellplatz pro 35 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Büros,  
Geschäfts und Gewerberäumen nach Massgabe des zu  
erwartenden Publikumsandranges, der Anzahl Arbeits-  
plätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

Im Zweifelsfalle sowie für die in diesem Reglement nicht vorgesehenen Fälle gelten die Normen der Vereinigung schweizerischer Strassenfachleute als Grundlage.

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 zumutbar sind.

- b) Ist die Errichtung von Parkplätzen auf eigenem Grund nicht möglich, ist der Grundeigentümer durch den Gemeinderat zur Leistung von Beiträgen an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort zu verpflichten. Die Höhe der Beitragssumme ist von der Urversammlung festzulegen.
- c) Gegen Eintragungen eines entsprechenden Parkplatz-Servituts im Grundbuch können private Abstellplätze auch auf Drittparzellen erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzt und in Fusswegdistanz liegt. Zur Verhinderung der nachträglichen Löschung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

#### **Art. 72**

##### **Ausfahrten, Garagenvorplätze (Art. 205, 212, 214 StrG)**

- a) 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 (Art. 214 kant. Strassengesetz).
- b) Die Neigung von Ausfahrtsrampen darf nicht vor der Baulinie angesetzt werden und soll in der Regel 15 % Gefälle nicht überschreiten. Sind keine Baulinien ausgeschieden worden, so müssen Garagenausfahrten von Gemeinschaftsparkanlagen 3.0 m vom Strassenrand und 1.0 m vom Gehsteigrand verlaufen.
- c) 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 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.
- d) Im übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

#### **Art. 73**

##### **Private Strassen und Wege**

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

Ein Anschluss von Privatstrassen oder Privatzufahrten an das kommunale oder das kantonale Strassennetz muss dem 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. 74

#### Zoneneinteilung (Art. 56 GBR)

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:  
( Parzellenplan Mst. 1:2'500 und Nutzungsplan 1: 10'000)

<b>A) Bauzonen</b>	<u>Bezeichnung</u>
Dorfzone	D
Wohnzone 1: (1-geschossig)	W1
Wohnzone 2: (2-geschossig)	W2
Wohnzone 3: (3-geschossig)	W3
Gewerbezone	G
Industriezone	I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ö B+A
Verkehrszone	V
<b>B) Landwirtschaftszonen</b>	
Landwirtschaftszone 1. Priorität	LZ
Landwirtschaftszone 2. Priorität /Sömmerungsweiden	LZ
Rebbau	R
<b>C) Schutzzonen</b>	
Landschafts- und Naturschutzzonen	SZ
Archäologische Schutzzone	AR
<b>D) Weitere Zonen</b>	
Abbau- und/oder Deponiezonen	AD
Zone mit späterer Nutzungszulassung	ZSN
Übriges Gemeindegebiet	üG
<b>E) Zonen nach Spezialgesetzgebung</b>	
Wald und Baumbestände	WD
Quellschutzzonen	QZ
Gefahrenzonen	GZ

## 2. ZONENNORDNUNG

### Art. 75

#### Dorfzone D

Zweck der Zone:	Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten, Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfes, Förderung einer zweckmässigen Sanierung.
Bauweise:	offen
Geschlosszahl:	den umliegenden Bauten entsprechend, jedoch max.2 Geschosse
Gebäudehöhe	max. 9.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 12.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen
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, einen kleineren Grenzabstand bewilligen. Insbesondere kann der Gemeinderat 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. Die Aufstockung eines Dachgeschosses bis max. 1.2 m Kniestockhöhe ist gestattet. Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

Artikel 61 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

### Art. 76

#### Wohnzone W1

Zweck der Zone:	Ferien- und Wohnbauten mit beschränkter Höhe
Bauweise:	offen
Geschlosszahl:	max. 1 Vollgeschoss
Gebäudehöhe	max. 7.00 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 9.50 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, mind. aber 3.0m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen grosser Grenzabstand: 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung	az = 0.3
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II
Baumaterial	Sockelgeschoss in Mauerwerk oder Beton, Aufbau mindestens zur Hälfte in Holz. Das Mauerwerk darf nicht zu hell gestrichen sein.

## Art. 77

### Wohnzone W2

Zweck der Zone:	Wohn- und Ferienhäusern in traditionellen Formen
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 2 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	max. 9.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 12.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, mindestens aber 3.0 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand: 70% der Gebäudehöhe
Ausnutzung	az = 0.6
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

## Art. 78

### Wohnzone W3

Zweck der Zone:	Wohnbauten und Bauten des Gast- oder Kleingewerbes
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	max. 3 Vollgeschosse
Gebäudehöhe	max. 12.50 m O.K. Fusspfette (Seitenhöhe) max. 15.00 m O.K. Firstpfette (Firsthöhe)
Grenzabstand:	kleiner Grenzabstand: 1/3 der Höhe der Baute, mindestens jedoch 3.0 m, von jedem Punkt der Fassade aus gemessen, grosser Grenzabstand: 70 % der Gebäudehöhe
Ausnutzung	az = 0.8
Lärmempfindlichkeit:	Stufe II

## Art. 79

### Gewerbezone G

Diese Zone ist ausschliesslich für Gewerbe- und dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Als Mindestabstände gelten die der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechenden Grenzabstände, mindestens aber 5.0 m. Die Mehrlängenzuschläge sind in jedem Fall zu berücksichtigen (vgl. Art. 36). Für niedere Bauten bis max. 3.0 m Höhe gilt der normale Grenzabstand von mindestens 3.0 m.

Die Nutzung der Gewerbezone als offene Ablagefläche für Materialien von Bauunternehmungen (Baudepots) ist untersagt.

Die Dächer in der Gewerbezone können mit Blech gedeckt werden. Die Dachbleche müssen einbrennlackiert und in dunkler Farbe sein.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

## **Art. 80 Industriezone I**

Diese Zone ist ausschliesslich für Industrie- und dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt. Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

Als Mindestabstände gelten die der jeweiligen Gebäudehöhe entsprechenden Grenzabstände, mindestens aber 5.0 m.

Die Dächer in der Industriezone können mit Blech gedeckt werden. Die Dachbleche müssen einbrennlackiert und in dunkler Farbe sein.

Anlagen, deren Betrieb der Gesundheit von Menschen und Tieren schadet, sind untersagt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Ist zu befürchten, dass eine industrielle Anlage nachteilige Einflüsse auf die Umgebung haben wird, so kann der Gemeinderat vergrösserte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stand der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmassnahmen anordnen oder eine entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.

## **Art. 81 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

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

Bauweise: offen oder geschlossen

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

Lärmempfindlichkeit: Stufe II oder III (siehe Festlegung im Zonennutzungsplan)

Besondere Bestimmungen:

- Jegliche Überbauung im privaten Interesse ist untersagt

## **Art. 82 Verkehrszone**

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

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

## **Art. 83 Landwirtschaftszonen, Brachland**

a) Die landwirtschaftlichen Flächen sind laut kantonalem Richtplan je nach Geländeform, Bodenbeschaffenheit oder Erschliessungsgrad und klimatische Verhältnisse in Flächen 1. (inkl. Gartenbau und Fruchtfolgeflächen und Reben) 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.

- b) Der Zunahme von Brachland soll nach Möglichkeit entgegengewirkt werden. Dazu informiert der Gemeinderat in Absprache mit dem Kanton über die verschiedenen Möglichkeiten der Berglandwirtschaft und unterstützt diese.

Brachlandflächen innerhalb von Schutzgebieten unterliegen den speziellen Vorschriften des Schutzgebietes.

#### **Art. 84**

##### **Landschafts- und Naturschutzzonen**

a) Landschaftsschutzzonen

- Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung von besonders schönen und wertvollen Landschaften in ihrer Vielfalt und Eigenart.
- Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Wartung und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern.

b) Naturschutzzonen

- Die Naturschutzzone umfasst Gebiete, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Solche Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und in die Landschaft einzugliedern. Bund und Kanton entrichten dazu Beiträge.
- Werden Hecken, Feld- und Ufergehölze oder markante Einzelbäume beseitigt, sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Schutzperimeters vorzunehmen.
- Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und von Giftstoffen (z.B. Insektiziden, Unkrautvertilgungsmittel, usw.) ist untersagt.
- 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.

- c) Alle Projekte innerhalb der Landschafts- und Naturschutzzonen müssen durch der kantonalen Dienststelle für Wald und Landschaft unterbreitet werden.

#### **Art. 85**

##### **Bedeutung der Natur- und Landschaftsschutzzonen**

- a) In den Schutzzonen von nationaler Bedeutung (BLN/KLN) fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit des Kantons und des Bundes. Unter Anhörung der Gemeinde erarbeitet der Kanton Massnahmen und hält sie in einem Reglement fest.

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

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

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

- b) In den Schutzgebieten von kantonaler Bedeutung fällt die Wahrung des Natur- und Landschaftsschutzes in die Zuständigkeit von Kanton und Gemeinde. Gemeinsam erarbeiten sie Massnahmen und halten diese, wenn notwendig, in einem eigenen Reglement fest.

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

- c) Schutzgebiete von kommunaler Bedeutung fallen ganz in die Zuständigkeit der Gemeinde. Sie bestimmt den Verlauf der Schutzzonengrenzen und legt, wenn notwendig, die entsprechenden Massnahmen fest.

#### **Art. 86**

##### **Schutz von Hecken / Feldgehölzen (Art. kJSG, Art. 17 kNHG)**

- a) Hecken und andere Flurbestockungen erfüllen wichtige ökologische und landschaftsästhetische Funktionen; sie gliedern die Landschaft, beeinflussen das Kleinklima (Wind, Bodenfeuchtigkeit, Taubildung), verhindern Rutschungen, bilden Refugien für viele Tier- und Pflanzenarten in einer intensiv genutzten Agrarlandschaft und wirken damit als stabilisierender Faktor im Sinne eines ökologischen Ausgleichsraumes.
- b) Der Charakter der Heckenlandschaften und der halboffenen Landschaften ist zu bewahren. Vorhaben wie Terrainveränderungen, Rodungen oder Beseitigung von Hecken sind bewilligungspflichtig. Bei grösseren Eingriffen sind nach den Weisungen des Gemeinderates Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- c) Eventuelle notwendige Beseitigung von Hecken und Feldgehölzen können durch die kantonale Dienststelle für Wald und Landschaft in Absprache mit der kantonalen Dienststelle für Jagd und Fischerei bewilligt werden. Rodungen von Feldgehölzen sind durch flächen- und funktionsgleichen Ersatz zu kompensieren.
- d) Hecken dürfen im Winter abschnittsweise und periodisch auf den Stock gesetzt werden.

#### **Art. 87**

##### **Abbau- und/oder Deponiezonen**

Jede Abbau- und Deponiezone ist bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Bau- und Betriebsbewilligung ist der Kanton.

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

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

##### Abbauzone „Lauwinen“:

Gemäss Baubewilligung vom 25. Februar 1988 ist jede Abbauetappe bewilligungspflichtig. Zuständig für die Erteilung der Bau- und Betriebsbewilligung ist der Kanton.

Der Abbau muss etappenweise ausgeführt werden, wobei jede einzelne Etappe Gegenstand eines separaten Gesuches bildet. Weitere Etappen werden erst bewilligt, wenn zuerst die vorherigen Etappen ordnungsgemäss wiederinstandgestellt sind.

Der von der kantonalen Baukommission bewilligte Gestaltungsplan ist für die Realisierung der Abbauetappen 2 und 3 massgebend. Die vorgesehenen Abbauetappen 2 und 3 sind UVP-pflichtig (Art. 2 Anhang der UVPV).

### Sammelstelle der Gemeinde im „Güferacher“

Sie dient der temporären Zwischenlagerung von wieder verwertbaren Materialien. In regelmässigen Abständen wird das Sammelgut von den Wiederverwertern abgeführt

## **Art. 88**

### **Zone mit späterer Nutzungszulassung**

In dieser Zone ist die bestimmte Nutzung (Wohnzone) vorläufig noch nicht zugelassen. Die definitive Einzonung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt gemäss Art. 33ff kRPG.

Solange bleibt die heutige Nutzung vorbehalten. Nach der Einzonung gelten die Bestimmungen der Wohnzone. Bis zur definitiven Einzonung sind nur standortbedingte Bauten erlaubt, diese dürfen aber die definitive Nutzung als Wohnzone nicht stören.

## **Art. 89**

### **Übriges Gemeindegebiet**

Das Übrige Gemeindegebiet umfasst die Flächen der Gemeinde, welche nicht zur Bauzone, zur Landwirtschaftszone oder zu einer speziellen Zone wie zur Zone für Sport und Erholung oder zum Waldareal gehören. In der Regel sind dies unproduktive Gebiete wie Felsgebiete oder Berggebiete.

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

## **Art. 90**

### **Waldareal und Baumbestände (Forstgesetz VS, Art. 23 BauG)**

- a) Flächen, die aufgrund von Bestockung oder Bodennutzung als Waldareal gelten, sind durch das Waldgesetz geschützt. Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Instanzen nicht gerodet und einer anderen Nutzung zugeführt werden.
- b) Waldcharakter und die Begrenzung der Waldareale werden durch den Waldkataster festgelegt.
- c) Das Verfahren in Bezug auf die Festlegung der Waldareale regelt die Forstgesetzgebung.
- d) Näher als in einer Horizontaldistanz von mindestens 10.0 m von einer Waldgrenze darf keine Baute erstellt werden. Ausnahmen können nur durch die zuständigen kantonalen Instanzen erteilt werden. Weitere forstpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

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

## **Art. 91**

### **Quellschutzzonen**

Die Quell- und Grundwasserschutzzonen haben zum Ziel, die Trinkwasser sowohl von einer schleichenden wie auch von einer unfallbedingten Verunreinigung zu schützen. Massgebend für die Nutzungsbeschränkung ist die eidg. und kantonale Gesetzgebung, insbesondere das Gewässerschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen.

Die Quellschutzzonen werden unterteilt in:

- ZONE I (Fassungsbereich): Sie umfasst in der Regel die unmittelbare Umgebung der Fassung. Sie sollte eingezäunt sein. Landwirtschaftliche Nutzung und das Erstellen von Bauten sind verboten.
- ZONE II (engere Schutzzone): Grundsätzlich gelten in dieser Zone Bauverbot sowie starke Düngungsbeschränkungen. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn

sie keine Gefahren für das Trinkwasser darstellt. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

- ZONE III (weitere Schutzzone): Grundsätzlich verboten sind Industriebauten und Materialentnahmen. Landwirtschaftliche Nutzung ist grundsätzlich erlaubt. Jedes Baugesuch in dieser Zone muss durch einen Geologen geprüft werden.

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

Alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen müssen den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungschutz entsprechen.

Für die Quellschutzzonen im Weiler Ladu müssen die im hydrogeologischen Bericht vom 20. Januar 2006 definierten Nutzungseinschränkungen und Sanierungsmassnahmen beachtet werden.

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

## **Art. 92**

### **Gefahrenzonen**

#### **1. Gefahrenart und -stufe**

Die Naturgefahrenperimeter umfassen Sektoren, die geologischen, hydrologischen und/oder nivologischen Gefahren ausgesetzt sind. Diese Perimeter stehen hinweisend auf den Zonennutzungsplänen im Sinne von Art. 11 und 31 kRPG. Man unterscheidet Sektoren mit erheblicher (rot), mittlerer (blau) und geringer (gelb) Gefährdungsstufe, sowie einen Hinweis auf eine Restgefährdung (gelb-weiss) bei hydrologischen Gefahren oder sehr selten bei geologischen Gefahren.

Für die Erdbebengefährdung wird die Gefahrenstufe in der Karte der Erdbeben-gefährdung für die Schweiz aus der SIA-Norm 261 gegeben. Die Schutzmassnahmen werden im kantonalen Baugesetz und in der Verordnung geregelt.

#### **2. Allgemeine Vorschriften**

- a) Bei einem Baubewilligungsgesuch weist die Gemeindeverwaltung auf den Gefahrenperimeter, in welchem sich die betroffene Parzelle befindet sowie auf die entsprechend der Gefahrenstufe vorzunehmenden Vorkehrungen hin.
- b) Erklärt der Staatsrat die Gefahrenperimeter (Karte und Vorschriften) für gültig, so sind diese für Gemeinde und Privatpersonen obligatorisch zu berücksichtigen. Ist jedoch die Gemeinde über eine Gefahrenkarte, die durch den kantonalen Spezialisten für gültig erklärt wurde orientiert oder über eine Gefahr bewusst, so muss sie diese berücksichtigen auch vor Gültigkeitserklärung durch den Staatsrats.
- c) Gemäss der kantonalen Bauverordnung ist jedem Baugesuch, das innerhalb eines Gefahrenperimeters liegt eine Vormeinung des kantonalen Spezialisten einzuholen. Für ein Bauprojekt neben eines Gewässers muss die Gemeinde, neben der Berücksichtigung der hydrologischen Gefahr sorgen, dass die Distanz zum Gewässer gem. Art. 21 der Bundeswasserbauverordnung eingehalten wird. Der Leitfaden der durch die DSFB erstellt wurde gibt dazu die nötigen Informationen.
- d) Für sämtliche Bauwerke, die innerhalb eines Gefahrenperimeters erstellt werden muss das Büro, das die Schutzmassnahmen für die Erlangung der Baubewilligung dimensioniert hat ein Konformitätsbericht abgeben. Die Gemeinde muss die Anwendung der Massnahmen kontrollieren. Gemäss Art. 59 der Bauverordnung erteilt sie auf Basis des Konformitätsberichts, der zuerst durch den kantonalen Spezialisten überprüft wurde, die Bau- und Betriebsbewilligung.
- e) Sämtliche Kosten für das Fachgutachten, die Schutzmassnahmen und die Kontrolle der Bauarbeiten gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

- f) Angesichts des sich verändernden Verhaltens gewisser instabiler Perimeter können die Schutzmassnahmen durch ein Überwachungsdispositiv ergänzt werden. Dies erfolgt in Absprache mit dem Kantonsgeologen. Zudem sind von der Gemeinde zur mittel- und langfristigen Verbesserung der Sicherheit alle erforderlichen Vorkehrungen zu treffen (Entwässerung, Wasserfassung, Regelung der Berieselung, Schutzwerke, Auszonung, usw.).
- g) Bei Zunahme oder Abnahme der Gefahr sind von der Gemeinde die nötigen Schritte zur Anpassung der Reglementsbestimmungen vorzunehmen. Sie hat auf dieselbe Art und Weise zu verfahren, falls neue Studien die Abänderung der homologierten Gefahrenkarten vorschlagen sollten.
- h) Bei Verschärfung der Gefahr kann die Gemeinde ausserordentliche Massnahmen wie die Evakuierung der Zone anordnen oder kann entschädigungslos die erteilten Baubewilligungen zurückziehen.
- i) Im Falle eines Schadenereignisses garantiert die Gemeinde nicht die Wiederherstellung der Zufahrtswege zu den privaten Parzellen und sie übernimmt auch nicht die Räumungskosten innerhalb dieser Parzellen.

### 3. Schneegefahr

#### a) Perimeter mit erheblicher Gefahr (rote Lawinengefahrenzone L1)

Im Perimeter, der erfahrungsgemäss einer hohen Lawinengefahr, Schnee-rutschungen und Eisabstürzen ausgesetzt ist, oder der voraussehbar durch solche Phänomene gefährdet wird, wird keine Baute bewilligt, wenn ihr Standort Personen, Tiere und andere bedeutende Güter gefährden kann.

Umbauten und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden können dort bewilligt werden, wenn die Anzahl der bedrohten Personen und Tiere vermindert oder die Sicherheit erhöht werden kann (z.B. durch Verstärkungsmassnahmen).

Für alle in einem solchen Perimeter stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Alarmorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

#### b) Perimeter mit mittlerer Gefahr (blaue Lawinengefahrenzone L2)

In einem solchen Perimeter sind Bau- und Umbau-/Renovationsprojekte der Bauwerksklasse BWK III gemäss SIA-Norm 261 oder jene der BWK II, die eine bedeutende Menschenansammlung betreffen (Schulen, Hotels, Restaurants, Ferienlager, Geschäfte, usw.), grundsätzlich verboten.

Die übrigen Bauvorhaben werden von Fall zu Fall aufgrund eines von einem spezialisierten Büro erstellten Gutachtens, das dem Baubewilligungsgesuch beizulegen ist, gestattet. Dieses Gutachten umschreibt die baulichen Massnahmen, die entsprechend den vorgeschlagenen Ereignisszenarien zu ergreifen sind. Es untersteht der Genehmigung des kantonalen Spezialisten.

Umbau-/Renovationsprojekte und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden werden dort nicht bewilligt, wenn sie zu einer Erhöhung der Anzahl der gefährdeten Personen führen.

Für alle in einem solchen Perimeter stehenden Wohnbauten stellt die Gemeinde eine Warnorganisation und einen Evakuierungsplan auf.

#### c) Perimeter mit geringer Gefahr (gelbe Lawinengefahrenzone L3)

Diese Perimeter befinden sich im Auslaufgebiet von Staublawinen mit schwächeren Druckauswirkungen. Von Fall zu Fall können Schutzmassnahmen angefordert werden (verstärkte Baute, Verkehrsbeschränkung, usw.).

### 4. Geologische und hydrologische Gefahren

#### Perimeter mit erheblicher Gefahr G1

In einem Perimeter, der erfahrungsgemäss einer erheblichen geologischen Gefahr (Rutschung, Bergsturz, Steinschlag, Schlammstrom, Erdbeben, usw.) oder hydrologischen Gefahr (Überschwemmung, Erosion und Murgang) ausgesetzt oder voraussichtlich von einer solchen Gefahr bedroht ist, wird keine Baute bewilligt, falls deren Standort Personen, Tiere und weitere bedeutende Güter gefährden kann. Nur ein Gutachten des gesamten Gefahrenperimeters ermöglicht der zuständigen Behörde eine Freigabe der Sektoren für die Bauten unter den Bedingungen, die aufgrund des Gutachtens von der zuständigen kantonalen Instanz festgesetzt werden.

#### Perimeter mit mittlerer Gefahr G2

Hier handelt es sich um einen Perimeter, wo die geologischen und hydrologischen Erkenntnisse aufzeigen, dass eine echte Gefahr besteht, dass diese aber durch bautechnische Massnahmen erheblich verringert werden kann.

Innerhalb dieses Perimeters ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt dem Baubewilligungsgesuch ein durch ein Fachbüro erstelltes Gutachten beizulegen. Dieses Gutachten, das dem kantonalen Spezialisten unterbreitet wird, beschreibt die Situation und schlägt aufgrund der erwogenen Ereignisszenarien die zu ergreifenden baulichen Massnahmen vor.

Innerhalb dieses Perimeters, in Abwesenheit oder in Ergänzung von kollektiven Schutzmassnahmen sind folgende bauliche Mindestmassnahmen zu treffen, es sei denn das Gutachten zeigt, dass Abweichungen möglich sind:

- ▶ hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene:
  - a) das Gebäude ist auf einer dichten, wasserbeständigen betonierten Bodenplatte und das Untergeschoss ist aus Stahlbeton damit ein steifer Kasten gebildet wird zu erstellen;
  - b) das gefasste Oberflächen- (Dächer, Zufahrtstrassen, andere undurchlässige Flächen) und Grundwasser (Drainage) sind an die kommunale Kanalisation mittels unverformbaren Kanalisationen anzuschliessen;
  - c) die Aushubarbeiten sind gemäss den gültigen Sicherheitsnormen auszuführen.
- ▶ Hinsichtlich Steinschläge, Murgänge, Überschwemmungen, oder ähnlicher Phänomene ist das Bauprojekt so zu dimensionieren und zu gestalten, dass das Gebäude der Stosswirkungen, der Erosion sowie dem Eindringen von Wasser und Schlamm standhält.

#### Perimeter mit geringer Gefahr G3

Innerhalb dieses Perimeters ist für jeden Neu- oder Umbau, welcher eine Erweiterung der Wohnfläche darstellt:

- ▶ Hinsichtlich Rutschungen oder ähnlicher Phänomene sind die oben genannten baulichen Massnahmen innerhalb der Perimeter mit mittlerer Gefahr grundsätzlich bei jeder Baute mit einem Volumen über oder gleich 700 m<sup>3</sup> gemäss SIA-Norm anzuwenden. Mittels geologischem Gutachten kann der Gesuchsteller jedoch Abweichungen von diesen Vorschriften vorschlagen.
- ▶ Hinsichtlich Steinschläge, Murgänge, Überschwemmungen oder ähnlicher Phänomene hat der Gesuchsteller dem Baubewilligungsgesuch eine Reihe von Einzelschutzmassnahmen (Schutzwand, Verstärkung der bergseitigen Hausmauer, Verkleinerung von Öffnungen und Fensterflächen, angepasste Innen- und Ausseneinrichtungen, usw., die dem Standort und der Ausrichtung des Bauobjektes gegenüber der Gefahrenquelle entsprechen, beizulegen. Diese Schutzmassnahmen sind der zuständigen kantonalen Instanz zur Genehmigung zu unterbreiten.

### Überschwemmungszone des Rottens

In diesen Gebieten dürfen grundsätzlich keine Bauten erstellt werden, ausser die starke Gefährdung kann durch geeignete Massnahmen (siehe erläuternder Bericht) auf eine schwache oder mittlere Intensität reduziert werden (Wassertiefen < 2m).

Sämtliche Baugesuche innerhalb dem gefährdeten Bereich müssen deshalb der kantonalen Dienststelle für Strassen- und Flussbau (DSFB), Sektion 3. Rhonekorrektur zur Vormeinung unterbreitet werden.

## **5. Erdbebengefahr**

Die Erdbebengefährdungskarte der Schweiz und die kantonalen Karten der Baugrundklassen 1:25'000 bilden die Grundlagen des erdbebensicheren Bauens. In den Zonen mit bedeutender menschlicher Tätigkeit wird die Gemeinde gebeten eine Mikrozonierungskarte der Beschleunigungsspektren zu erstellen. Diese Mikrozonierung wird für Bauwerke der BWK III sowie Bauwerke, die der Störfallverordnung (StFV) unterliegt sind durch die SIA-Norm 261 verlangt.

Gemäss Art. 24, 36 et 42 der kantonalen Bauverordnung, die seit dem 1. Juli 2004 in Kraft ist, müssen sämtliche Bauwerke die SIA-Norm 260 und folgende berücksichtigen, damit erdbebensicher gebaut wird. Für jeden Neu- oder Umbau von industriellen oder kommerziellen Hallen und Gebäude mit zwei oder mehr Stockwerken über dem Erdgeschoss ist dem Baubewilligungsgesuch ein Erdbebengutachten mittels kantonalen Formularen beizulegen.

## **VII SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Art. 93**

#### **Ausnahmebewilligungen**

- a) Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt kantonalrechtlicher Bestimmungen kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen. Es dürfen aber keine wesentlichen nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden.
- b) Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist insbesondere zulässig:
  - wenn die Anwendung des Baureglements 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
- b) Die Ausnahmebewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
- c) 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. 94**

#### **Besitzstandgarantie / Wiederaufbau (Art. 3 und 4 BauG)**

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 entgegenstellen 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. 95 Gebühren**

Für die Behandlung der Baugesuche, die Benutzung von öffentlichem Grund und die Baukontrolle sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt.

Vorbehalten bleiben die Gebühren der kantonalen Baukommission.

#### **Art. 96 Bussen (Art. 54 BauG)**

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 100'000 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 200'000 Franken erhöht und überdies auf Haft erkannt werden. Ausserdem sind widerrechtliche Gewinne gemäss Artikel 58 des Schweizerischen Strafgesetzbuches einzuziehen. Im Falle der Nichtbefolgung der Wiederherstellungsverfügung 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. 97**

**Verjährung (Art. 55 BauG)**

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 Vollstreckungshandlung unterbrochen.

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

**Art. 98**

**Inkrafttreten**

Dieses Bau- und Zonenreglement 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.

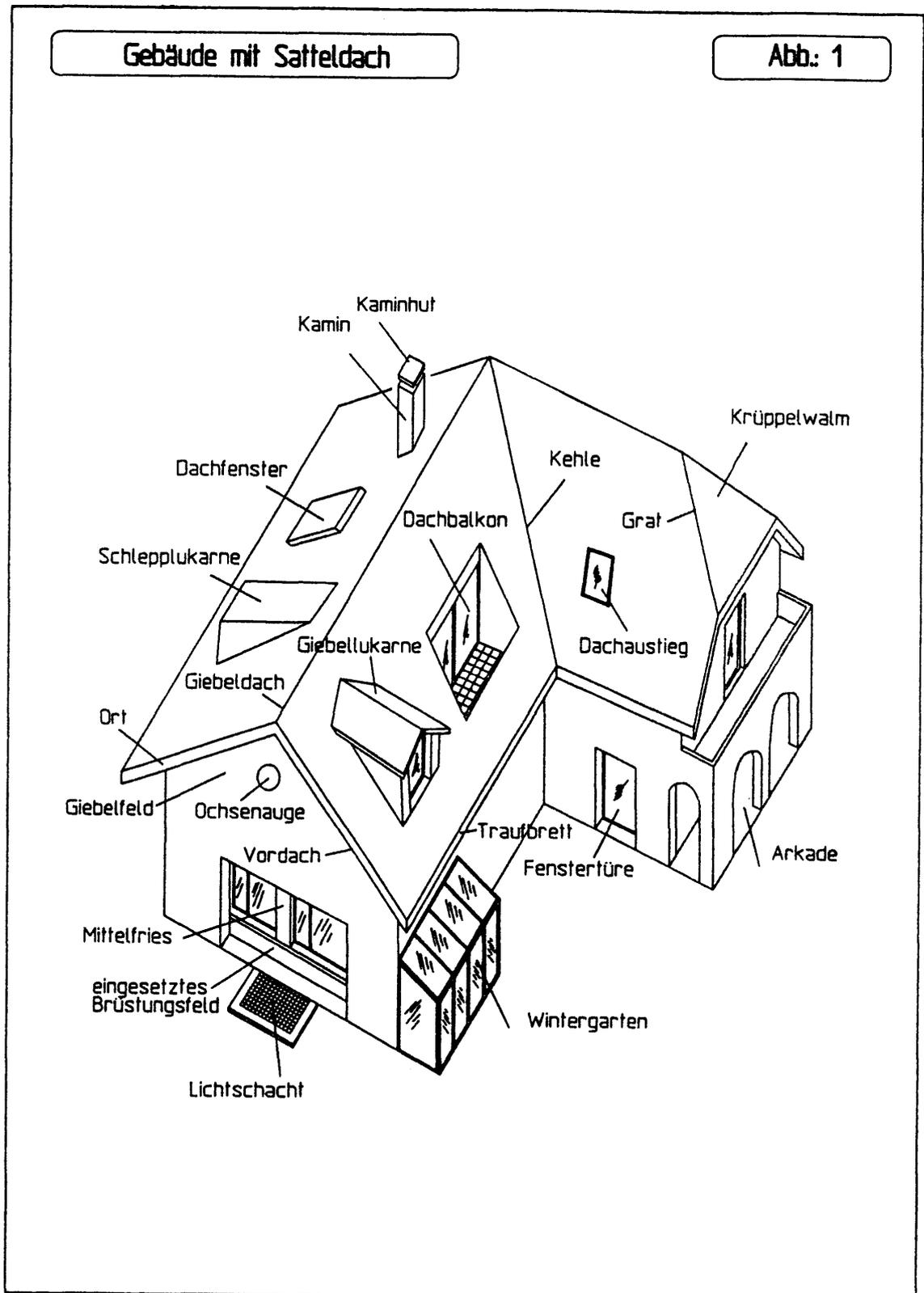
Hohtenn, im Februar 2007/ pm

DATEN Word\ORTSPANUNG\Baureglements\Hohtenn\4 Homologation\8111 OP HOHTENN GBR 2008\_08 Homologation SR 2008\_11\_05.doc

*Angenommen durch die Urversammlung am  
30. November 2007*

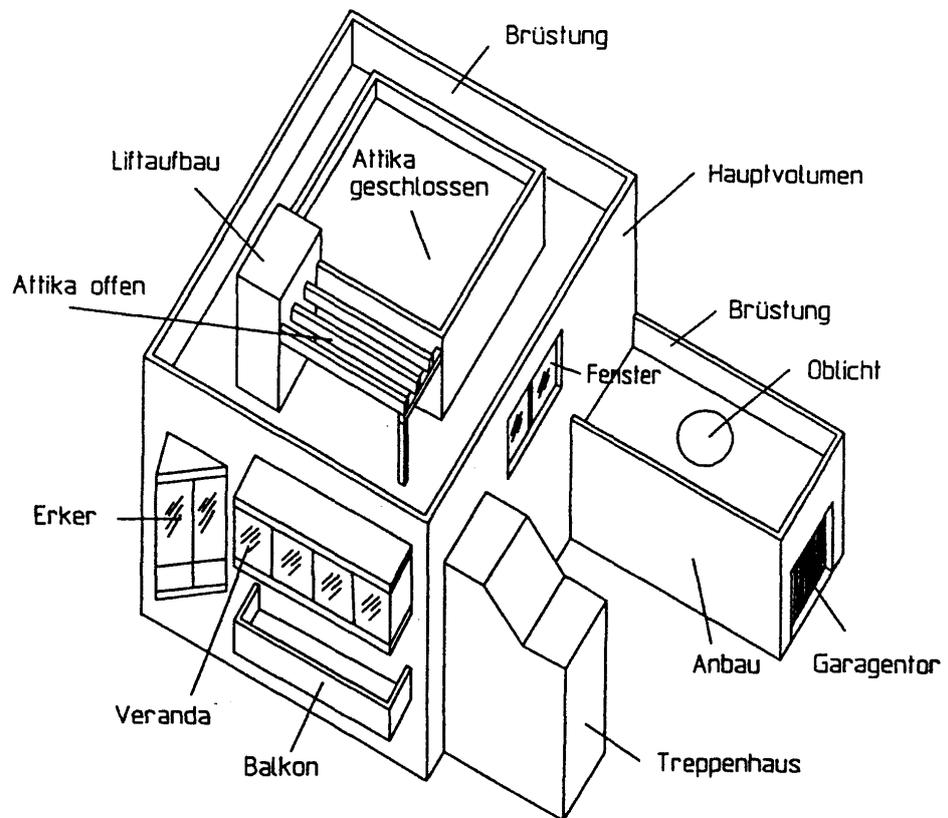
*Genehmigt durch den Staatsrat am  
05. November 2008*

# ANHANG BAU- UND ZONENREGLEMENT HOHTENN



Gebäude mit Flachdach

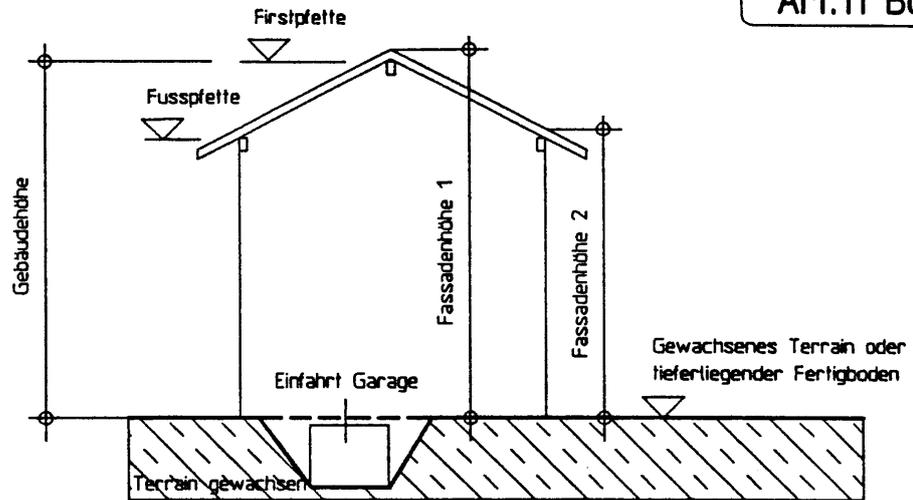
Abb.: 2



Höhen am Satteldach

Abb.: 3

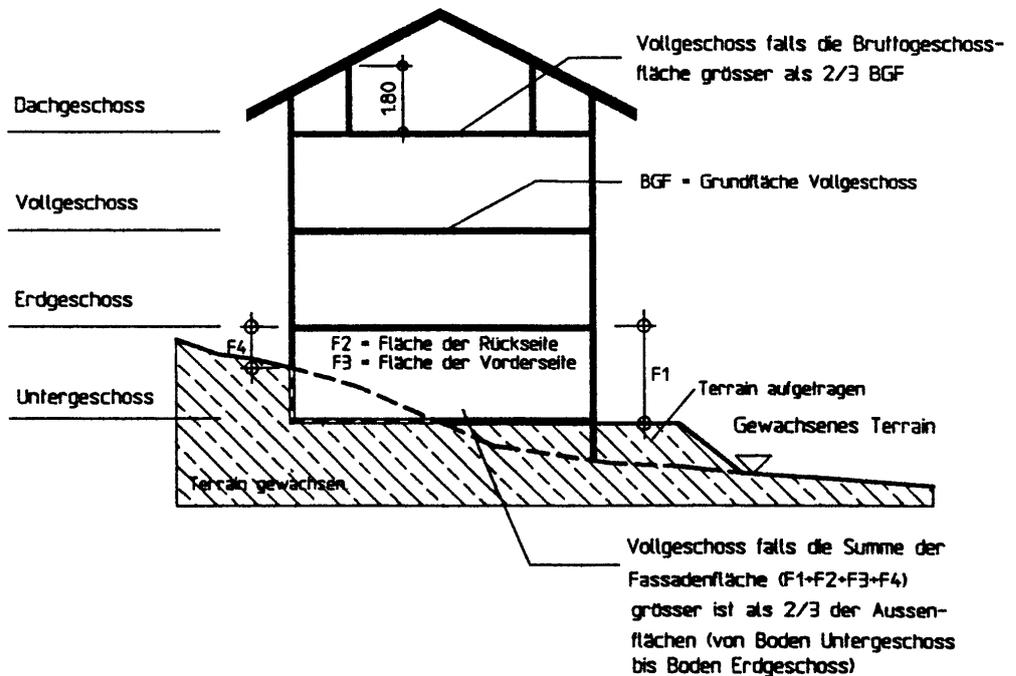
Art.11 BG

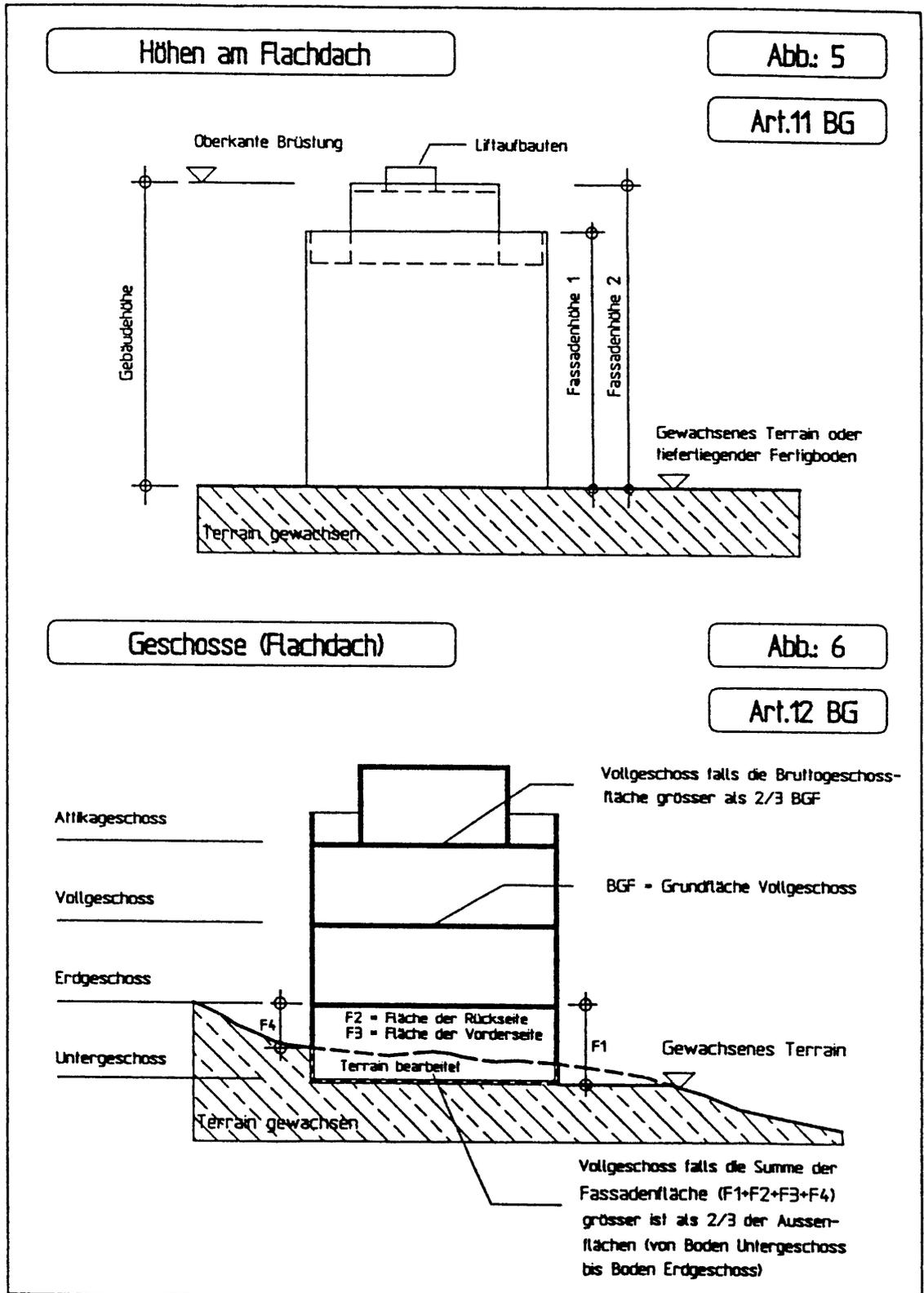


Geschosse (Satteldach)

Abb.: 4

Art.12 BG

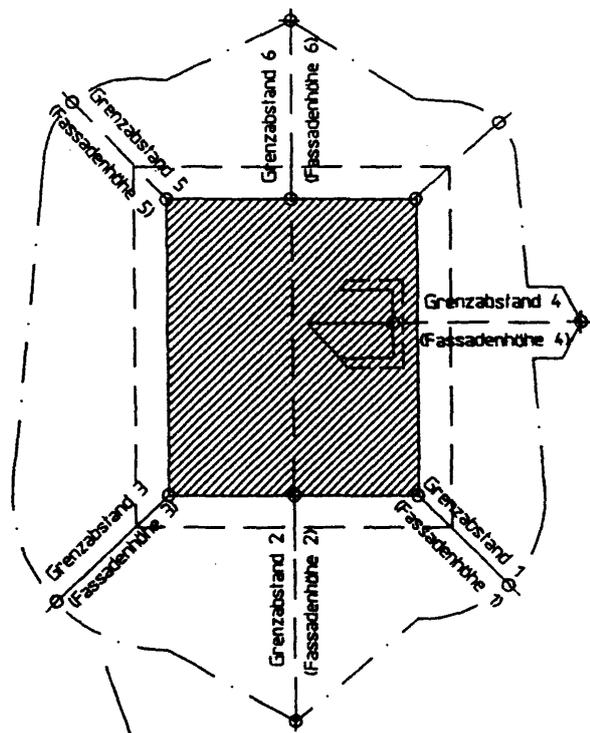
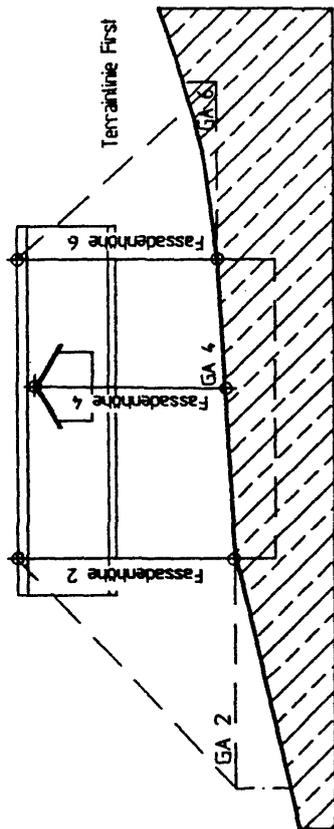
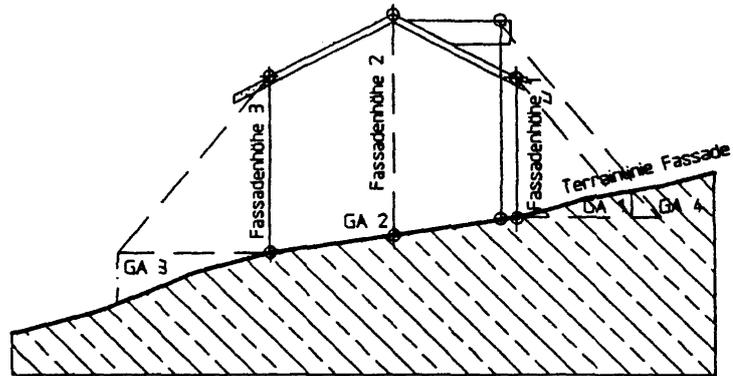




Grenzabstand in Abhängigkeit der Fassadenhöhe

Abb.: 7

Art.10 BG

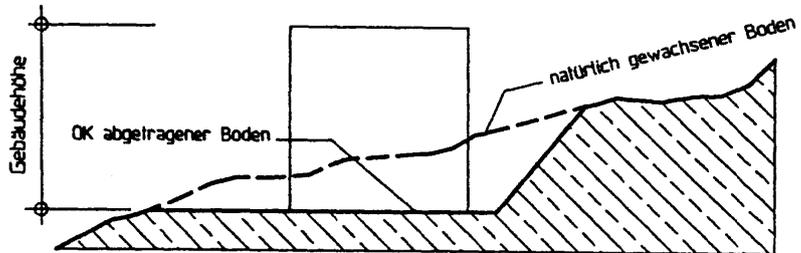


Grenzabstand im Verhältnis der Fassadenhöhe

Gebäudehöhe : Terrain abgetragen

Abb.: 8

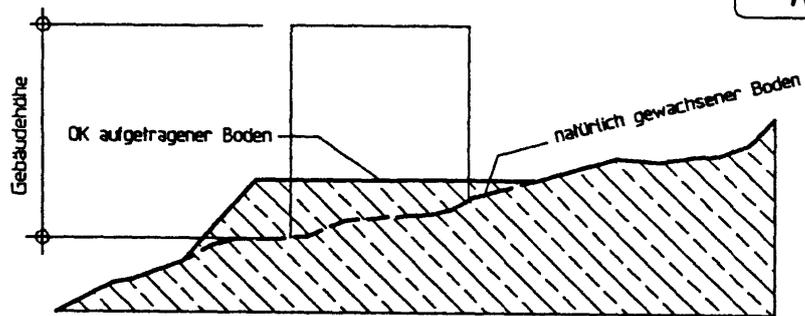
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain aufgetragen

Abb.: 9

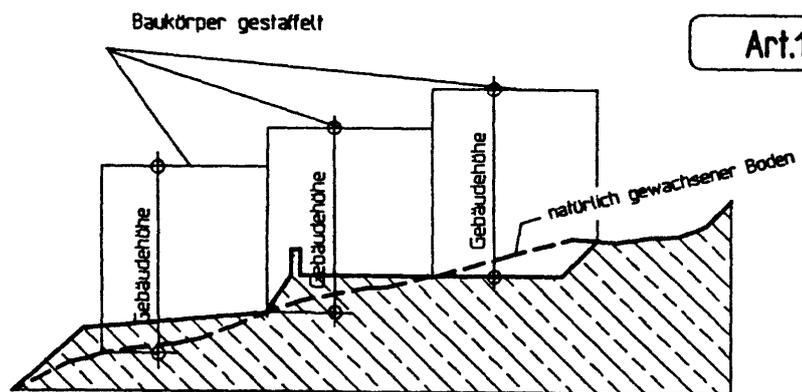
Art.11 BG



Gebäudehöhe : Terrain gestaffelt

Abb.: 10

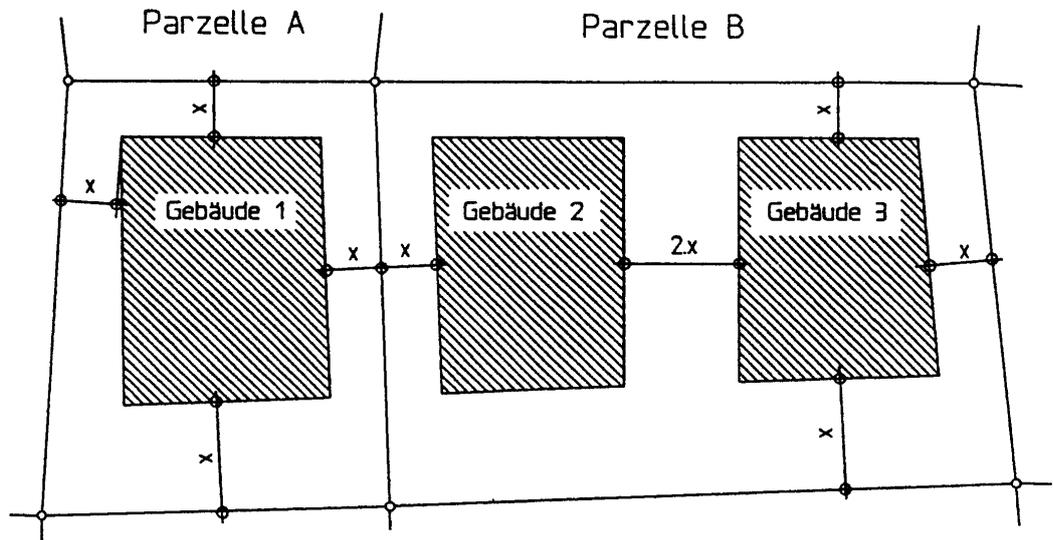
Art.11 BG



Grenz- und Gebäudeabstand

Abb.: 11

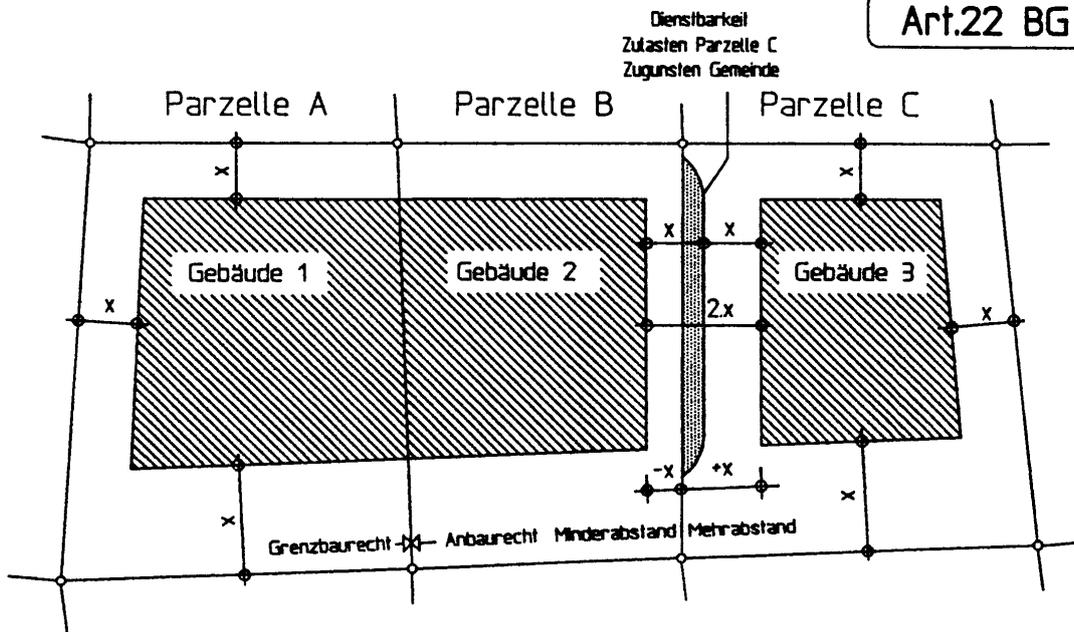
Art.22 BG



ungleiche Grenzabstände

Abb.: 12

Art.22 BG

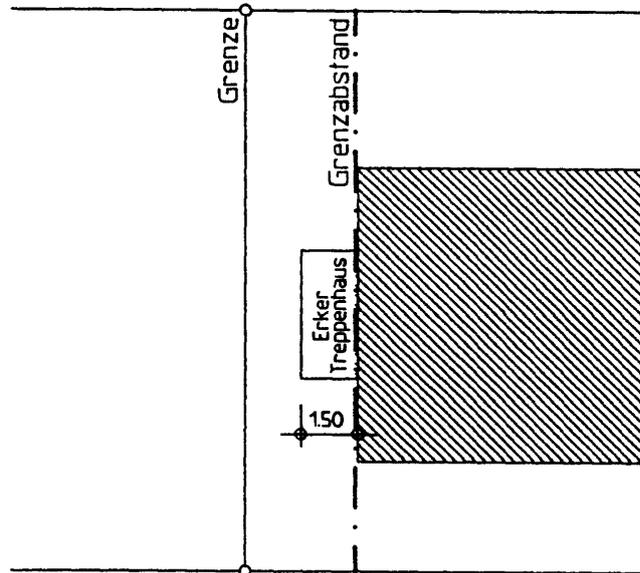


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 13

Normalfall

Art.22 BG

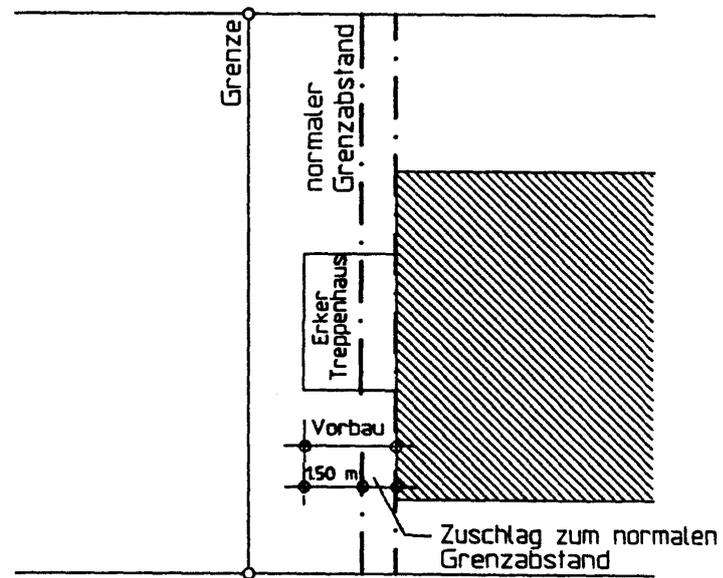


Grenzabstand bei auskragenden Bauteilen

Abb.: 14

grösser 1.50 m

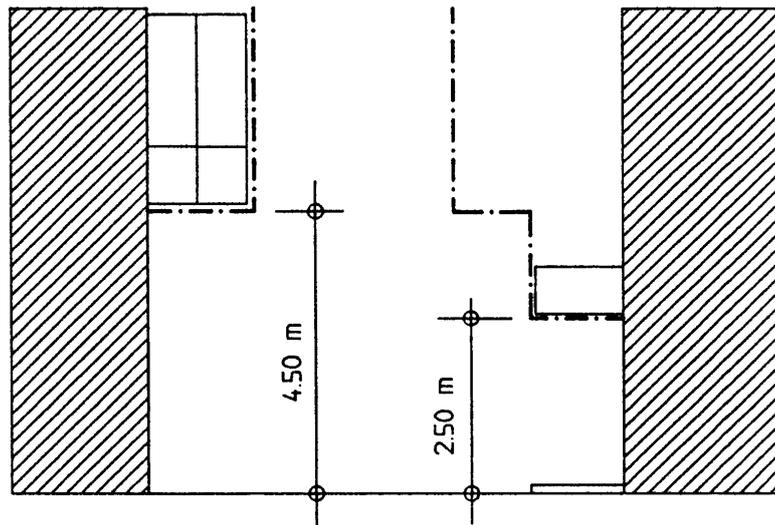
Art.22 BG



Lichtraumprofil, wenn Strassengrenze = Baulinie

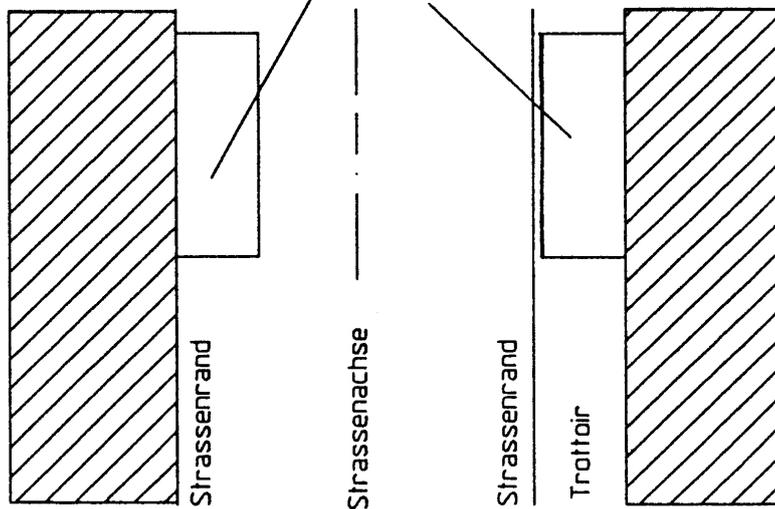
Abb.: 15

Art.207 SG



Schnitt

Auskragungen



Grundriss

**Auszug aus dem Baugesetz vom 8. Februar 1996 (BauG) sowie der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996**

**Auszug der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996**

**Art. 31<sup>1</sup> Baugesuch - Form**

<sup>1</sup> Das Gesuch für eine Baubewilligung ist der Gemeindebehörde in Form eines im Format A4 geordneten Baudossiers einzureichen.

<sup>2</sup> Es ist das amtliche, bei den Gemeinden zu beziehende Gesuchsformular zu verwenden. Es muss ordnungsgemäss ausgefüllt und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter, vom Projektverfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet sein.

<sup>3</sup> Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen in fünffacher Ausführung beizulegen:

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

<sup>4</sup> Die Pläne sind zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser zu unterzeichnen.

<sup>5</sup> Beim Wiederaufbau, beim Umbau und bei der Änderung bestehender Bauten und Anlagen ist eine Kopie der früher erteilten Bewilligungen dem Dossier beizufügen.

<sup>6</sup> Bei unbedeutenden Bauvorhaben und Anlagen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde von den Regeln der Baueingabe abweichen. Das Verfahren in Bezug auf die Installation von Sonnenenergiekollektoren auf bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen wird durch die Anwendung von Artikel 21 Absatz 4 des Energiegesetzes vereinfacht.

**Art. 32<sup>1</sup> Inhalt**

<sup>1</sup> Im Baugesuch sind zu bezeichnen:

- a) Name und Adresse des Grundeigentümers oder der Grundeigentümer, des Gesuchstellers oder seines Vertreters sowie des Projektverfassers;
  - b) die Bauparzelle mit der genauen Lage, ihrer überbaubaren Fläche, ihrer Koordinaten und die 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 und die Überbauungsziffer, wenn diese in den baurechtlichen Vorschriften verlangt sind; die Berechnung ist in nachprüfbarer Form beizulegen;
  - l) die statistischen Angaben (Art der Bauten, Anzahl Wohnungen: 1, 2, 3... Zimmer, der Anteil von Büro-, Gewerbe- und Handwerksflächen in Quadratmeter, SIA-Volumen, usw.);
  - m) die Baukosten jedoch ohne Kosten für Projektierung, Landerwerb, Erschliessung und Bauzins (BKP 2);
  - n) die Lärmempfindlichkeitsstufe und die eventuellen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (LSV).
- <sup>2</sup> Im Baugesuch ist ausserdem anzugeben, ob das Bauvorhaben ein besonders schützenswürdiges Objekt nach einem Inventar (Art. 18 BauG) oder der Nutzungsplanung betrifft.

**Art. 33<sup>1</sup> Situationsplan - Form**

<sup>1</sup> Der Situationsplan ist im vermessenen Kantonsgebiet auf einer von einem amtlichen Geometer unterzeichneten Kopie des Grundbuchplanes zu erstellen. Wo die Grundbuchvermessung noch fehlt, ist er auf einem vom Registerhalter unterzeichneten Abschnitt des Katasterplanes zu erstellen.

<sup>2</sup> Trägt der Projektverfasser im Situationsplan die nach Artikel 34 verlangten Angaben selber ein, so hat er diese durch die Verwendung einer besonderen Farbe deutlich von den vom amtlichen Geometer oder vom Registerhalter bescheinigten Eintragungen zu unterscheiden.

<sup>3</sup> Das zuständige Gemeindeorgan bestätigt auf dem Plan die Richtigkeit und die Vollständigkeit der baupolizeilichen Eintragungen und im nicht vermessenen Kantonsgebiet die Richtigkeit des gesamten Situationsplanes.

**Art. 34<sup>1</sup> Inhalt**

Der Situationsplan gibt namentlich Aufschluss über:

- a) Grenzen und Nummern der Bauparzelle und der Nachbarparzellen, die Namen ihrer Eigentümer, die auf diesen Parzellen bereits vorhandenen oder bewilligten Bauten und Anlagen, die Koordinaten, die Fläche des Baugrundstückes und die Ausnützungsziffer;
- b) die Nutzungszone, in welcher das Baugrundstück liegt;
- c) den Massstab und die Nordrichtung sowie die Strassen- und Lokalnamen;
- d) die in rechtskräftigen Plänen 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. 19 RPG;

m) den Standort der nächsten Hydranten;

n) den Standort der Brennstoff- und Energieanlagen;

o) die auf der Bauparzelle und den Nachbarparzellen vorhandenen besonders schützwürdigen Objekte.

**Art. 35<sup>1</sup> Projektpläne - Inhalt**

<sup>1</sup> Die Projektpläne sind nach den Regeln der Baukunst im Massstab 1:50 oder 1:100 zu erstellen, zu datieren und vom Gesuchsteller oder seinem Vertreter und vom Projektverfasser 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 Lüftungs-, Energie- und Rauchabzugsanlagen, der hauptsächlichlichen Materialien sowie der übrigen Anlagen;
- b) die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte mit Angabe der lichten Geschosshöhen, die Angabe des natürlich gewachsenen und des fertigen Bodens, die Angabe des im Situationsplan eingetragenen Fixpunktes betreffend die Höhe. Die Lage der Schnitte ist im Situationsplan oder im Erdgeschossgrundriss einzutragen;
- c) sämtliche Fassadenpläne mit Markierung der Höhenlage sowie mit Angabe des natürlichen oder fertigen Bodens nach Beendigung der Bauarbeiten;
- d) die Umgebungsgestaltung mit Angabe der Erdverschiebungen, der Böschungen, der Stützmauern, der festen Einfriedungen, der Plätze und Zufahrten unter Vorbehalt von Artikel 20.

<sup>2</sup> Bei Umbauten müssen in den Plänen die bestehenden Gebäudeteile in grauer Farbe, die abzubrechenden Gebäudeteile in gelber Farbe und die neu projektierten Gebäudeteile in roter Farbe angegeben werden. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

<sup>3</sup> Bei geschlossener Bauweise sind Anfang und Ende der Nachbargebäude hinreichend auf den Bauplänen anzugeben. Den Plänen ist ein Fotodossier beizulegen.

**Art. 36<sup>1</sup> Besondere Unterlagen**

<sup>1</sup> 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) bei Bauten und Umbauten von industriellen oder gewerblichen Hallen oder Gebäuden mit einer Höhe gleich oder höher als zwei Geschosse über dem Erdgeschoss: die Übertragung der erdbebensicheren Elemente auf die Pläne. Den Plänen ist das ordnungsgemäss ausgefüllte kantonale Formular bezüglich der Erdbebensicherheit von Bauwerken beizulegen;
- d) alle für die Behandlung des Baugesuches aus der Sicht der Energie- und Umweltschutzgesetzgebung notwendigen Unterlagen.

<sup>2</sup> Bei grösseren Bauvorhaben oder bei besonders heiklen Verhältnissen (Einkaufszentren, Industrieanlagen, Campingplätzen, usw.) oder bei Bauvorhaben, die Naturgefahren ausgesetzt sind, kann die zuständige Baubehörde weitere Unterlagen oder Auskünfte verlangen, wie insbesondere zusätzliche Exemplare der Unterlagen, Angaben über das Bauprogramm, die Sicherheitsvorkehrungen und Garantien, Fotomontagen, Modelle, topographische Aufnahmen sowie alle anderen im kantonalen Richtplan verlangten Angaben.

<sup>3</sup> Erfordert das Bauvorhaben die Ausarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, prüft die Gemeinde vor der öffentlichen Auflage, ob die Voruntersuchung gemäss Umweltschutzrecht durchgeführt worden ist.

<sup>4</sup> Erfordert das Bauvorhaben die Erstellung einer Zivilschutzanlage, so müssen die entsprechenden Pläne von der zuständigen Behörde vor Baubeginn genehmigt sein.

**Art. 37<sup>1</sup> Ausnahmen - Grundsatz**

<sup>1</sup> Setzt die Bewilligung des Bauvorhabens die Erteilung einer Ausnahme voraus, so ist in der Baueingabe ausdrücklich darum nachzusuchen. Das Ausnahmebegehren ist sodann zu begründen.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben zusätzliche Vorschriften der Spezialgesetzgebung oder der kommunalen Reglemente.

**Definition der Abkürzungen**

RPG	Bundesgesetz über Raumplanung
BauG	Kantonales Baugesetz
BauV	Kantonale Bauverordnung
LSV	Lärmschutz-Verordnung
BKP	Baukostenplan
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein