

BAU- UND ZONENREGLEMENT L A X

(Dossier Homologation)

Vom Staatsrate genehmigt

In der Sitzung vom **27. Sep. 1995**

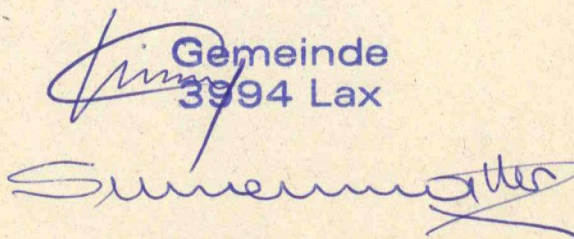
Siegelgebühr: Fr. **45.-**

Bestätigt:

Der Staatskanzler:



Raumplanung und Umwelt
J. Aufdereggen, Raumplaner ETH/NDS
Bahnhofstrasse 10
3900 Brig



Gemeinde
3994 Lax

Brig/Lax, 10. Januar 1995

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN.....	2
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich.....	2
Art. 2 Gesetzliche Grundlagen.....	2
Art. 3 Vollzug.....	2
Art. 4 Verantwortung.....	2
2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE.....	3
2.1 Planungsmittel.....	3
Art. 5 Reglemente und Pläne.....	3
Art. 6 Richtplan.....	3
Art. 7 Zonenplan/Nutzungsplan.....	4
Art. 8 Verkehrsrichtplan.....	4
Art. 9 Versorgungsrichtplan.....	4
Art. 10 Fuss- und Wanderwege.....	4
Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung.....	5
Art. 12 Quartierplan.....	5
Art. 13 Baulinienplan.....	5
2.2 Baugebiet und Erschliessung.....	6
Art. 14 Siedlungsgebiet.....	6
Art. 15 Bauentwicklungszonen.....	6
Art. 16 Baugebiet.....	6
Art. 17 Baulanderschliessung.....	7
Art. 18 Basiserschliessung.....	7
Art. 19 Bauten auf unerschlossenem Gebiet.....	8
2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung.....	9
Art. 20 Baulinien, Begriff.....	9
Art. 21 Bauverbotszone zwischen Baulinien.....	9
Art. 22 Vorspringende Gebäudeteile.....	9
Art. 23 Rechtskraft.....	10
Art. 24 Parkierung.....	10
Art. 25 Ausfahrten.....	11
Art. 26 Garagenvorplätze.....	11
Art. 27 Privatstrassen und -wege.....	11
3. BAUORDNUNGSWESEN.....	12
3.1 Orts- und Landschaftsschutz.....	12
Art. 28 Schutz des Ortsbildes.....	12
Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen.....	12
Art. 30 Schützenswerte Bauten.....	13
Art. 31 Aussichtsschutz.....	13
Art. 32 Schutz von Wasserläufen.....	13
Art. 33 Schutz des Waldrandes.....	13
Art. 34 Baumaterialien.....	14
Art. 35 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer.....	14
Art. 36 Kniestockgestaltung.....	14
Art. 37 Antennen und Reklameeinrichtungen.....	14
Art. 38 Umgebungsgestaltung.....	15
Art. 39 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen.....	15
3.2 Begriffserläuterungen.....	16
Art. 40 Grenzabstand.....	16
Art. 41 Gebäudeabstand.....	16
Art. 42 Näherbaurecht.....	17
Art. 43 Grenzbaurecht.....	17
Art. 44 Niveaulinien.....	17
Art. 45 Baulinien.....	17
Art. 46 Gebäudelänge.....	17
Art. 47 Gewachsener Boden.....	18
Art. 48 Gebäudehöhe, Geschosshöhe.....	18
Art. 49 Firsthöhe.....	18

Art. 50	Höhenlage der Gebäude.....	18
Art. 51	Geschosszahl.....	19
Art. 52	Tiefbauten.....	19
Art. 53	Nebengebäude.....	19
Art. 54	Ausnützungsziffer.....	19
Art. 55	Zuschlag zur Ausnützungsziffer.....	21
3.3	Sicherheitsvorschriften.....	22
Art. 56	Sicherheit und Festigkeit.....	22
Art. 57	Unterhalt.....	22
Art. 58	Baustellen, Bauarbeiten.....	23
Art. 59	Benützung öffentlichen Grundes.....	23
Art. 60	Feuerpolizei und Brandschutz.....	23
Art. 61	Brandmauern.....	24
Art. 62	Dachaussteig.....	24
Art. 63	Dachwasser und Schneefänger.....	24
Art. 64	Schneeräumung.....	25
3.4	Gesundheitspolizeiliche Vorschriften.....	25
Art. 65	Allgemeine Anforderungen.....	25
Art. 66	Immissionen.....	25
Art. 67	Lärmempfindlichkeitsstufen.....	26
Art. 68	Misthöfe und Jauchegruben.....	26
Art. 69	Isolationen.....	27
Art. 70	Energiesparen / Nutzung von Alternativenergie.....	27
Art. 71	Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche.....	28
Art. 72	Abstellräume.....	28
Art. 73	Kinderspielplätze.....	28
Art. 74	Sanitäre Einrichtungen.....	28
Art. 75	Lüftungsanlagen.....	29
Art. 76	Umwelt- und Gewässerschutz.....	29
4.	ZONENVORSCHRIFTEN.....	30
4.1	Gemeinsame Vorschriften.....	30
Art. 77	Nutzungszonen.....	30
Art. 78	Zoneneinteilung.....	30
4.2	Zonenordnung.....	31
Art. 79	Dorfzone D.....	31
Art. 80	Dorferweiterungszone.....	32
Art. 81	Wohn- und Geschäftszone WG 4 U.....	32
Art. 82	Wohn- und Geschäftszone WG 4.....	33
Art. 83	Wohnzone W3.....	33
Art. 84	Ferienhauszone FH.....	34
Art. 85	Zone für touristische Bauten TB.....	35
Art. 86	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBöA.....	35
Art. 87	Industrie- und Gewerbezone I+G.....	36
Art. 88	Sportzone SPZ.....	36
Art. 89	Skipiste.....	36
Art. 90	Landwirtschaftszone LW1 / LW2.....	37
Art. 91	Landschaftsschutzzone.....	37
Art. 92	Naturschutzzone.....	37
Art. 93	Baumbestand.....	38
Art. 94	Zonen ohne Nutzungszuordnung.....	38
Art. 95	Quell- und Grundwasserschutzzone.....	38
Art. 96	Verkehrsanlagen.....	39
4.3	Zonen mit Richtplancharakter.....	40
Art. 97	Gefahrenzone.....	40
4.4	Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen.....	41
Art. 98	Gesamtüberbauung.....	41
Art. 99	Baulandumlegung.....	42
Art. 100	Grenzregulierung.....	42
5.	BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN.....	43
6.	SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN.....	44
Art. 101	Ausnahmebewilligungen.....	44
Art. 102	Altrechtliche Bauten.....	44

Art. 103	Gebühren.....	45
Art. 104	Bussen.....	45
Art. 105	Herstellung des gesetzmässigen Zustandes.....	45
Art. 106	Verjährung.....	45
Art. 107	Übergangsrecht.....	45
Art. 108	Inkrafttreten.....	45

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Das vorliegende Baureglement soll eine zweckmässige Nutzung und geordnete Besiedlung des gesamten Gemeindegebietes gewährleisten.

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

Art. 2 Gesetzliche Grundlagen

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

Art. 3 Vollzug

Der Vollzug des Baureglementes und die Aufsicht über das Bauwesen sind Sache des Gemeinderates. Er erteilt die Baubewilligung unter Vorbehalt der Erteilung der Bewilligung durch die kantonalen Instanzen.

Der Gemeinderat wählt die Baukommission. Er legt deren Befugnisse fest.

Die Baukommission bereitet die Beschlüsse des Gemeinderates vor und stellt diesem Antrag. Sie vollzieht die Beschlüsse des Gemeinderates und ist für die administrativen und technischen Belange des Bauwesens verantwortlich.

Art. 4 Verantwortung

Der Bauherr ist verantwortlich für die Einhaltung der Bauvorschriften und der rechtsgültigen Bauverfügungen des Gemeinderates.

Besteht die Bauherrschaft aus mehreren Personen, haften diese solidarisch. Sie haben der Gemeinde einen federführenden Bauherrn schriftlich bekanntzugeben.

Durch Erteilen der Baubewilligung und durch Ausüben der Kontrollen übernehmen die Behörden keine Verantwortung, insbesondere für die Konstruktion, Festigkeit oder Materialeignung.

2. PLANUNGSWESEN UND -BEGRIFFE

2.1 Planungsmittel

Art. 5 Reglemente und Pläne

Die Planungsmittel der Gemeinde Lax bestehen aus folgenden Dokumenten, Plänen und Reglementen:

- Bericht zur Ortsplanung
- Pläne
 - . Richtplan
 - . Landschaftsplan
 - . Zonenplan/Nutzungsplan
 - . Verkehrsrichtplan
 - . Versorgungsrichtplan
 - . Quartierplan
 - . Strassen- und Baulinienplan
- Reglemente
 - . Baureglement mit Zonenordnung und Zonenplan
 - . Kanalisationsreglement
 - . Wasserversorgungsreglement
 - . Kehrichtreglement
 - . Reglement über die Sanierung alter Bausubstanz
 - . Reglement über touristische Einrichtungen
 - . Plan über die Fuss- und Wanderwege
 - . Übersichtsplan über den Stand der Erschliessung

Art. 6 Richtplan

Der Richtplan dient als Grundlage für künftige Entscheide und Planungsarbeiten. Er legt in den Grundzügen Art und Ausmass der Nutzung des Bodens fest. Er enthält die Vorstellungen über die Entwicklung der Gemeinde innerhalb der nächsten 20-25 Jahre und wird je nach Entwicklung den veränderten Verhältnissen angepasst. Insbesondere werden darin aufgeführt:

- Angaben über Schutzzonen der Landwirtschaft und der Siedlung
- Angaben über die land- und forstwirtschaftliche Eignung
- für eine Bebauung vorgesehene Fläche nach Art ihrer Nutzung
- wichtige Verkehrsanlagen
- Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Entwicklungsstadien des Siedlungsgebietes

Der Richtplan bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Eigentümer keine Beschränkung.

Art. 7 Zonenplan/Nutzungsplan

Der Zonenplan und der Nutzungsplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens. Er teilt Baugebiete in Zonen ein, bezeichnet die Landwirtschafts- und die Schutzzonen sowie indikativ die Gefahrenzonen. Sie bilden einen integrierenden und verbindlichen Bestandteil des Baureglementes und werden mit diesem der Urversammlung vorgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan und Nutzungsplan liegen auf der Gemeindekanzlei und beim kantonalen Umwelt- und Raumplanungsdepartement zur Einsicht auf. Sie sind für jedermann verbindlich.

Art. 8 Verkehrsrichtplan

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

Um Rechtskraft zu erlangen, müssen der Verkehrsrichtplan oder Teile davon als Strassenpläne vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat homologiert werden.

Art. 9 Versorgungsrichtplan

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

Der Versorgungsrichtplan hat nur empfehlenden Charakter.

Art. 10 Fuss- und Wanderwege

a) Das Fuss- und Wanderwegnetz umfasst in der Regel:

die innerhalb des Siedlungsgebietes liegenden Fusswege;
die ausserhalb des Siedlungsgebietes liegenden Wanderwege.

b) Planung, Kennzeichnung, Erhaltung und Ersatz des Fuss- und Wanderwegnetzes sind Aufgabe der Gemeinde. Sie unterliegen der Genehmigung durch das Umwelt- und Raumplanungsdepartement.

c) Die Gemeinde prüft Änderungsvorhaben und Ersatzmassnahmen; sie ist zuständig für die Durchführung des durch die kantonale Gesetzgebung festgelegten Verfahrens.

d) Auf dem Fuss- und Wanderwegnetz wird der freie Durchgang durch die Gemeinde im Rahmen der geltenden Rechtsordnung garantiert.

Art. 11 Übersicht über den Stand der Erschliessung

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

Art. 12 Quartierplan

In klar begrenzten Teilen des Baugebietes sind nach Möglichkeit Quartierpläne zu erstellen, um eine geordnete Erschliessung und Bebauung mit hohem Wohnwert zu erreichen.

Der Quartierplan regelt die Überbauung und Erschliessung, allenfalls auch die Ausstattung bestimmter Teile der Bauzone. Er stellt namentlich den Perimeter dar und umschreibt die besonderen Massnahmen betreffend Organisation, den Schutz sowie die Art, Zahl, Lage und Gestaltung von Bauten und Baugruppen.

Werden die Vorschriften des Zonenplanes und des Reglementes eingehalten, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren anwendbar. In den übrigen Fällen richtet sich das Verfahren nach Art. 33 ff KRPg.

Bei Bedarf erlässt die Gemeinde Sondernutzungspläne namentlich den Detailnutzungsplan und den Quartierplan.

Art. 13 Baulinienplan

Der Baulinienplan gibt an, wie weit an bestehende oder projektierte Strassen, Plätze und Bahnlinien gebaut werden kann.

Wo Baulinien an Gemeindestrassen fehlen, ist mindestens ein Abstand von 3.00 m ab Strassenrand einzuhalten.

Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Baulinienplan vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und vom Staatsrat genehmigt werden.

2.2 Baugebiet und Erschliessung

Art. 14 Siedlungsgebiet

Der Richtplan legt neben anderen Bodennutzungen das Siedlungsgebiet fest.

Als Siedlungsgebiet darf nur Land ausgeschieden werden, das sich zur Bebauung eignet und bereits weitgehend überbaut ist oder in absehbarer Zeit, längstens aber innert 10-15 Jahren seit Erlass der Zonenordnung für die geordnete Bebauung benötigt wird und innert dieser Frist erschlossen werden kann.

Die Bezeichnung des Siedlungsgebietes stellt eine generelle Zielsetzung dar und bedeutet für die Gemeinde keine Verpflichtung und für die Bodeneigentümer vorläufig keinen Bebauungsanspruch.

Art. 15 Bauentwicklungszonen

Die Gemeinde kann innerhalb des Siedlungsgebietes Land, das innert der nächsten 10-15 Jahren für die Besiedlung nicht benötigt wird, als Bauentwicklungszonen bezeichnen.

In der Regel darf in den Bauentwicklungszonen erst gebaut werden, wenn dieses Land durch Urversammlungsbeschluss der Bauzone zugeteilt und vom Staatsrat homologiert wurde.

Art. 16 Baugebiet

Das Baugebiet der Gemeinde wird aufgrund des Erschliessungsstandes eingeteilt:.

a) In Bauzonen, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

b) In Bauzonen, die nicht erschlossen sind, jedoch innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden.

Bei einer Zuordnung der unter Punkt b erwähnten Zonen in eine Bauzone mit dem Erschliessungsstand, wie er unter Punkt a dargelegt wurde, können die bereits geleisteten Kosten der Grundeigentümer für die Basiserschliessung von der Gemeinde übernommen werden, sofern die Anlagen den Plänen und den Bestimmungen der Gemeinde entsprechen. Neue Bauzonen können nur ausgeschieden oder erschlossen werden, wenn die Grenzwerte der LSV eingehalten werden.

Art. 17 Baulanderschliessung

Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung besteht nur, sofern das Grundstück genügend erschlossen ist, das heisst:

- nach Form, Grösse, Lage und Beschaffenheit für eine zonengemässe Überbauung geeignet ist und eine allfällig durchzuführende Baulandumlegung im betreffenden Gebiet nicht präjudiziert wird;
- alle Anlagen für den Verkehr (Strassen, Parkplätze und Zugang), für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalisationsnetz vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden und der Grundeigentümer die erforderlichen Rechte für die Benutzung dieser Anlagen besitzt;
- die Stromzufuhr sichergestellt und ausserhalb der Dorfzone verkabelt ist.

Die Gemeinde bestimmt in Erschliessungsplänen die Art der Erschliessung der verschiedenen Zonen. (Art 14 KRPG)

Sie erschliesst die Bauzonen im Sinne von Art. 21 der Bundesverordnung über die Raumplanung. Hierzu kann sie alle notwendigen Massnahmen treffen, namentlich Landumlegungen oder Grenzbereinigungen anordnen sowie Dienstbarkeiten errichten, umwandeln oder ablösen. (Art. 14 KRPG)

Art. 18 Basiserschliessung; Detailerschliessung

Bei der Baulanderschliessung sind zwei Stufen der Erschliessung zu unterscheiden:

- **Basiserschliessung**
Die Basiserschliessung ist Sache der Gemeinde. Die Erstellung der Sammelstrassen, der Erschliessungsstrassen und der Hauptleitungen für die Kanalisation erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten.
- **Detailerschliessung**
Um die Zahl der Anschlüsse zu vermindern, die Erschliessungskosten zu senken und den Anschluss weiterer Grundeigentümer zu erleichtern, kann der Gemeinderat auf eigene Kosten einen Detailerschliessungsplan erstellen lassen. Die Detailerschliessung erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.

Art. 19 Bauten auf unerschlossenem Gebiet

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

- Zweckbauten von öffentlichem Interesse;
- land- und forstwirtschaftliche Bauten;
- standortbedingte Bauten;
- bei provisorischen Bauten, sofern diese nicht länger als 2 Jahre bestehen bleiben

Die Abwässer müssen in jedem Fall einwandfrei gereinigt bzw. beseitigt werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechtes.

2.3 Strassen, Baulinien und Parkierung

Art. 20 Baulinien, Begriff

Baulinien gibt es längs bestehenden und projektierten Strassen, Plätzen und Bahnlinien. Es gibt fakultative und obligatorische Baulinien:

- Fakultative Baulinien dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden. Wo solche nicht festgelegt sind, ist bei der Berechnung des Abstandes der Fahrbahn- oder Gehsteigrand wie eine Nachbargrenze zu betrachten. Mindestens ist jedoch der kleine Grenzabstand zur Strassenachse einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen für Garagenvorplätze.
- Auf obligatorische Baulinien muss gebaut werden.

Die unter Bauverbot fallende Zone innerhalb der Baulinien bleibt Eigentum der Anstösser und ist bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer anrechenbar.

Art. 21 Bauverbotszone zwischen Baulinien

Der Raum zwischen den Baulinien gilt als Bauverbotszone. In der Bauverbotszone dürfen weder über- noch unterirdische Gebäude erstellt werden. Zur Verbesserung unterirdischer Parkierungsmöglichkeiten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten, sofern keine Verbreiterung der bestehenden oder geplanten Strassen zu erwarten ist.

Innerhalb der Bauverbotszone können Baubewilligungen erteilt werden für Stützmauern und Einfriedungen, offene Terrassen und Versorgungsleitungen. Die Ermächtigungen zu diesen Einrichtungen und Anlagen werden jedoch nur auf Zusehen hin erteilt. Wenn die Verkehrssicherheit es erfordert oder wenn innerhalb der Bauverbotszone Landerwerb zur Strassenverbreiterung oder zur Anlage von Fusswegen notwendig wird, so müssen die erwähnten Bauten und Anlagen auf Kosten des Eigentümers entweder den neuen Verhältnissen angepasst oder entfernt werden.

Art. 22 Vorspringende Gebäudeteile

Ausladungen über die Baulinie wie Balkone, Erker, Vordächer, Vortreppen, Fenster- und Rolläden sind gestattet, sofern diese nicht auf das Gemeingut übergreifen. Die Ausladungen dürfen nicht mehr als 1.50 m betragen. Falls im Baulinien- oder Quartierplan Ausladungen in das Gemeingut gestattet sind, müssen diese mindestens 2.50 m über dem Gehsteig- oder mind. 4.50 m über dem Fahrbahnboden angebracht sein.

Art. 23 Rechtskraft

Um Rechtskraft zu haben, muss der Baulinienplan nach einer öffentlichen Auflage gemäss Art. 36 und Art. 42-48 des Strassengesetzes vom Staatsrat homologiert werden. Die rechtskräftigen Baulinienpläne befinden sich auf der Gemeindekanzlei und dem Baudepartement und können dort eingesehen werden.

Art. 24 Parkierung

Bei Neubauten, grösseren Umbauten und wesentlichen Zweckänderungen sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen. Gegen Eintragung des entsprechenden Parkplatz-Servituts im Grundbuch können diese auch auf einer Nachbarparzelle erstellt werden, falls diese selbst für die eigenen Bedürfnisse genügend Parkplätze besitzt. Zur Verhinderung der nachträglichen Löschung ist diese Dienstbarkeit ebenfalls zu Gunsten der Gemeinde im Grundbuch einzutragen.

Die Anzahl der Abstellplätze wird bestimmt durch die Stärke des mit dem betreffenden Bau voraussichtlich verbundenen Fahrzeugverkehrs und durch die Verhältnisse in dem betreffenden Quartier. Als Richtlinie gilt, dass **ein** Abstellplatz zu erstellen ist:

- pro Wohnung;
- pro zwei Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes;
- pro 10 m² Bruttogeschossfläche oder je 5 Plätze eines Gastraumes von Restaurationsbetrieben und dergleichen;
- pro 25 - 40 m² Bruttogeschossfläche von Geschäfts- und Gewerberäumen nach Massgabe des zu erwartenden Publikumandranges, der Anzahl Arbeitsplätze und der allfälligen regionalen Bedeutung.

Grundsätzlich muss für jedes Motorfahrzeug ein Abstellplatz auf privatem Boden nachgewiesen werden.

In Zweifelsfällen dienen dem Gemeinderat als Richtlinie zur Berechnung der nötigen Abstellplätze die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner.

Wenn die örtlichen Verhältnisse die Schaffung von Abstellflächen nicht erlauben, kann der Bauherr gegen Leistung einer entsprechenden Abfindungssumme von dieser Verpflichtung entbunden werden. Die Einnahmen sind ausschliesslich für die Schaffung vermehrter öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten zu verwenden. Die Höhe der Abfindungssumme pro Parkplatz beträgt Fr. 5'000.-- und Fr. 7'500.--.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 25 Ausfahrten

Der Gemeinderat bestimmt, an welchem Ort Ausfahrten erstellt werden.

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

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

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 26 Garagenvorplätze

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.00 m Tiefe, gemessen vom Strassen- resp. Gehsteigrand aufweisen. Längs einer Nebenstrasse mit starkem Gefälle kann diese Distanz auf 4.00 m reduziert werden.

Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

Art. 27 Privatstrassen 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.

Die Breite von Privatstrassen muss mindestens 3 m betragen. Je nach Länge und möglicher Belastung können grössere Breiten oder andere Massnahmen vom Gemeinderat verlangt werden. Dies gilt ebenfalls, wenn über eine bestehende Privatstrasse weitere Gebäude nachträglich erschlossen werden.

Bestehende Privatstrassen können, sofern sie den Anforderungen der Gemeinde entsprechen, von dieser gegen angemessene Entschädigung übernommen werden.

3. BAUORDNUNGSWESEN

3.1 Orts- und Landschaftsschutz

Art. 28 Schutz des Ortsbildes

- a) In unmittelbarer Nähe geschützter oder allgemein wertvoller Bauten ist eine einwandfreie Gestaltung erforderlich.
- b) Bestehende Bauten sind so zu unterhalten oder allenfalls umzubauen, dass ihr Aussehen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt.
- c) Der Gemeinderat kann eine dem Schutze oder der Verbesserung des Ortsbildes dienende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung verlangen.
- d) Die Gemeinde kann eine Vormeinung der kantonalen Heimatschutzkommission anfordern.

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

Art. 29 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Neu-, An-, Um- und Aufbauten, Renovationen, Terrainveränderungen, Einfriedungen, Reklamen und andere Einrichtungen sind in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung so einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht.

Sie sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst werkgerecht durchzubilden, zu gliedern und zu gestalten. Der Gemeinderat kann entsprechende Verfügungen erlassen.

Diese Bestimmungen gehen den übrigen Artikeln der Bauordnung vor. Bauvorhaben, die diesen Anforderungen nicht genügen, ist die Bewilligung zu verweigern, auch wenn im übrigen die baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

Vorbehalten bleiben die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften für den Natur- und Heimatschutz.

Art. 30 Schützenswerte Bauten

Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit der kantonalen Heimatschutzkommission und der kant. Denkmalpflege historisch und kunst-historisch wertvolle Bauten oder Gebäudeanlagen als schützenswert bezeichnen. Für diese gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen über die Erhaltung von Kunstgegenständen und historischen Denkmälern.

Der Gemeinderat erstellt ein Inventar der schützenswerten Bauten und Gebäudeanlagen. Er kann für diese und für Bauten in ihrer Nachbarschaft Gestaltungsvorschriften erlassen. Für bauliche Veränderungen ist eine sorgfältige massstäbliche Eingliederung und eine Anpassung in Material und Farbe erforderlich.

Innere Umbauten dürfen vorgenommen werden, wenn sie den Charakter und die Form des Gebäudes im historischen Sinn nicht beeinträchtigen.

Art. 31 Aussichtsschutz

Um der Öffentlichkeit an bevorzugter Lage die Aussicht zu erhalten, kann der Gemeinderat im Rahmen der Mindestabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken.

Art. 32 Schutz von Wasserläufen

Wasserläufe und Wasserleitungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und des Eigentümers, bzw. des kantonalen Wasserwirtschaftsamtes überdeckt oder umgeleitet werden.

Das Eindolen, die Korrektur und Verbauung der Bäche, Gräben und Suonen ist untersagt, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht. Die naturnahen Fliessgewässer sind in ihrem Lauf, mit ihrer Ufervegetation und Fauna zu erhalten. Eingriffe wie die Kiesentnahme, Verbauungen, Ablagerungen oder das Einbauen von Aufstiegshindernissen für wandernde Fische dürfen die Lebensräume nicht beeinträchtigen. Sind Uferverbauungen notwendig, sollen wenn möglich nur solche im Lebendverbau (mit Pflanzen) vorgenommen werden.

Einfriedungen von Wasserläufen und Wasserleitungen sind nur gestattet, wenn die Berechtigten in der Ausübung ihrer Rechte nicht unzumutbar behindert sind.

Art. 33 Schutz des Waldrandes

Grundsätzlich dürfen näher als in einer Horizontaldistanz von 10 m von einer Waldung keine Bauten erstellt werden. Weitere feuerpolizeiliche sowie forstpolizeiliche Massnahmen bleiben vorbehalten.

Art. 34 Baumaterialien

Im allgemeinen sind traditionelle Baumaterialien anzuwenden. Bei Neubauten mit besonders hohen Architekturqualitäten sind neue Materialien zulässig. Die Gemeinde kann die Qualität der Projekte durch einen Experten oder durch die kantonale Baukommission beurteilen lassen.

Art. 35 Dachneigung, Dachaufbauten und Vordächer

Bei Giebelmächern darf die Dachneigung das Mass von 50% nicht übersteigen. Für die Bedachung sind Naturstein, Schindeln, Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet. Ihre Gesamtlänge darf jedoch 20% der Länge der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten bis zum Gebäude- rand muss mindestens 2 m betragen. Die Aufbauten müssen in der Regel mit dem gleichen Material wie das Dach gedeckt werden. Bei kleineren Dachaufbauten sind Ausnahmen von dieser Regel möglich. Das Dach der Mansardenfenster muss ein Mindestgefälle von 10% in der gleichen Richtung wie das Dachgefälle verlaufend aufweisen. Bei Minimalabständen darf das Vordach auf der gesamten Fassadenlänge 1 m nicht überschreiten; über Balkonen kann es bis 1.50 m Breite betragen.

Art. 36 Kniestockgestaltung

Bei Bauten, die die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe ab Oberkante Estrichboden bis OK Fusspfette gemessen 0.8 m nicht überschreiten.

Art. 37 Antennen und Reklameeinrichtungen

Aussen- und insbesondere Hochantennen sind auf die empfangstechnisch notwendigen Masse und Elemente zu beschränken. Mehrere dem gleichen Zweck dienende Antennen auf demselben Gebäude sind unzulässig.

Balkonantennen sind so anzubringen, dass sie nicht störend wirken.

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

Reklamen, Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte und dgl. bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates. Sie ist zu verweigern, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden. Eine Beeinträchtigung kann durch Grösse, Farbwirkung, Blendung oder Anbringung an schützenswerten Bauten eintreten.

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

Art. 38 Umgebungsgestaltung

Der Gestaltung der Umgebung von Bauten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Jedes Baugesuch hat die Absichten des Bauherrn in dieser Hinsicht durch einen Umgebungsplan klar erkennen zu lassen, namentlich Gestaltung des Geländes, Zufahrt, Bepflanzung, Stützmauern und Einzäunung. Bei ungenügender Umgebungsgestaltung kann der Gemeinderat entsprechende Vorschriften erlassen.

Art. 39 Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen. Zum Schutz von Vieh kann nach Weisungen des Gemeinderates eine Umzäunung erstellt werden, wenn diese das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Einfriedungen über Wasserläufe jeder Art sind verboten.

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nach Möglichkeit Lebhäge zu verwenden.

Einfriedungen und Mauern dürfen 1.20 m nur übersteigen, wenn sie um das Mass ihrer Mehrhöhe zurückversetzt werden. Auf Stützmauern können den Durchblick nicht wesentlich behindernde Geländer von 1 m Höhe erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen von diesen Höhenvorschriften gestatten, wenn das sachliche Interesse vorhanden ist, insbesondere in der Gewerbe- und Industriezone. Vorbehalten bleiben Artikel 66-70 des kantonalen Strassengesetzes.

Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung von höchstens 2 (vertikal) : 3 (horizontal) anzulegen.

3.2 Begriffserläuterungen

Art. 40 Grenzabstand

Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontal gemessene Entfernung zwischen Fassade und Eigentumsgrenze. Dieser Abstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

Es werden unterschieden:

- kleiner Grenzabstand (a), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der kleineren Gebäudeseiten und der Rückfassade.
- grosser Grenzabstand (A), gemessen senkrecht von der Grenze bis zu jedem Punkt der Hauptfassade aus.
- zur Bestimmung der Hauptfassade ist vor allem die Orientierung der Hauptwohnräume massgebend; in der Regel ist es die der Sonne oder Aussicht zugekehrte Längsfassade eines Gebäudes.
- lässt sich die Hauptfassade nicht eindeutig ermitteln, ist die Stellung des Nachbargebäudes sowie die topographische Lage zu berücksichtigen. Im Zweifel wird die Hauptfassade von der Gemeindebehörde bezeichnet.
- der Grenzabstand darf auf der ganzen Fassadenlänge nicht unterschritten werden.

Ausnahmen sind zulässig für Dachgesimse, Erker, Balkone, Vordächer, Vortreppen und ähnliche Bauteile von einer maximalen Ausladung von 1.50 m auf den Seiten des kleinen Grenzabstandes und 2.00 m auf der Seite des grossen Grenzabstandes.

- gegenüber Strassen gelten die durch die Strassengesetze oder Baulinien festgesetzten Abstände. Für vorspringende Gebäudeteile auf öffentlichem Grund gelten die Bestimmungen von Art. 22.
- Tiefbauten, d.h. Anlagen, die den gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, den bearbeitenden Boden überragen (z.B. Öltanks etc.), dürfen bis zur Eigentumsgrenze führen, sofern aussen nichts sichtbar ist und die Umgebung nicht verändert wird.

Art. 41 Gebäudeabstand

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

Bei Bauten auf gleichem Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, als ob die Grenze zwischen ihnen vorhanden wäre. Der Gemeinderat kann für Nebenbauten Ausnahmen gestatten.

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

Art. 42 Näherbaurecht

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

Art. 43 Grenzbaurecht

Das Zusammenbauen über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. In der Regel sollen die für den Grenzbau vorgesehenen Häuser gleichzeitig erstellt werden. Werden die Bauten nicht gleichzeitig erstellt, müssen die Bauteile in sich vollständige Häuser sein und einen eigenen Giebel aufweisen. Die Vereinbarung ist vor Baubeginn im Grundbuch zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

Art. 44 Niveaulinien

Niveaulinien geben die Höhenlage der Strassenachse an.

Art. 45 Baulinien

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

Art. 46 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist die Entfernung zwischen den Aussenkanten des Hauptbaues. Wesentlich niedrigere Anbauten werden nicht zur Gebäudelänge hinzugerechnet. In der Regel soll eine Gebäudelänge 25 m nicht überschreiten.

Ist eine Gebäudeseite länger als 25 m, erhöht sich der Grenzabstand auf beiden Längsseiten und zwar um $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge für den grossen Grenzabstand und um $\frac{1}{10}$ für den kleinen Grenzabstand.

Wenn es die Aesthetik erfordert, kann der Gemeinderat verlangen, dass grössere Gebäude in der Länge und in der Dachform gestaffelt werden. Bei gestaffelten Gebäuden berechnet sich der Mehrlängenzuschlag nach der Gesamtgebäudelänge, reduziert um das Mass der Rückversetzungen.

Art. 47 Gewachsener Boden

Der gewachsene Boden ist die Oberfläche des Baugrundstückes, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten vorhanden ist.

Bei Ausgrabungen gilt das fertige neue, bei Aufschüttungen das ursprüngliche Terrain als gewachsener Boden.

Bewilligte Terrainaufschüttungen, welche den umgebenden natürlichen Geländeverlauf nicht überragen, insofern sie Vertiefungen, Gräben und Mulden ausfüllen, können vom Gemeinderat als gewachsener Boden bezeichnet werden.

Art. 48 Gebäudehöhe, Geschosshöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom gewachsenen oder, falls er tiefer liegt, vom bearbeiteten Boden bis auf die Höhe der Oberkante der Fuss- bzw. der Traufpfette. Bei Gebäuden längs Strassen gilt als Gebäudehöhe die Höhe ab Niveaulinie. Die Höhe von Gebäuden ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3.0 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann die Geschosshöhe um max. 1.50 m erhöht werden.

Bei gestaffeltem Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe für jeden der versetzten Baukörper separat berechnet. Vorbehalten bleiben die kantonalen feuerpolizeilichen Vorschriften.

Art. 49 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Oberkante des Dachrates.

Art. 50 Höhenlage der Gebäude

Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.50 m über der tiefsten oder höchstens 0.50 m über der höchsten Stelle des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

Kommt am Hang der Erdgeschossfussboden eines Gebäudes längs der Gebäudeaussenseite höher als 1.50 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen oder, falls es tiefer liegt, des bearbeiteten Terrains zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

Art. 51 Geschosszahl

Als Geschoss gelten das Erdgeschoss und jedes weitere Stockwerk.

Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn die Kniestockhöhe mehr als 0.80 m beträgt.

Das Untergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn der Fussboden des EG mehr als 1.50 m über der tiefsten Stelle des gewachsenen Terrains oder, falls er tiefer liegt, des bearbeiteten Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegt.

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

Art. 52 Tiefbauten

Tiefbauten sind Bauten, die den gewachsenen Boden nicht überragen. Bauten, welche unter dem Niveau des gewachsenen Bodens der anstossenden Parzelle bleiben, gelten als Tiefbauten und können bis an die Eigentumsgränze gebaut werden.

Art. 53 Nebengebäude

Nebengebäude sind Bauten, die mit dem Hauptgebäude in wirtschaftlichem und räumlichem Zusammenhang stehen, ihm untergeordnet sind und nicht Wohn- und Gewerbebezwecken dienen.

Art. 54 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

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

- a) Anrechenbare Bruttogeschossfläche
Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte.

Abzüglich:

- alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume sowie Waschküchen.
- Heiz-, Kohlen- und Tankräume
- Maschinenräume für Luft-, Ventilations- und Klimaanlage

- Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern
- nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.
- Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen.
- offene Erdgeschosshallen
- überdeckte offene Dachterrassen
- offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

Zur Hälfte anrechenbar sind:

- Gemeinschaftsräume - Aufenthaltsräume; Gemeinschaftsräume für Freizeitgestaltung usw.
- Gemeinschaftsküchen mit Nebenräumen wie Kühlräume, Anrichte, Office, usw.
- Tages-Aufenthaltsräume für Angestellte und Betriebspersonal

Die Gemeinschaftsräume sind Räume, deren Benutzung den Bewohnern mehrerer Wohneinheiten zugleich freisteht.

b) Ermittlung der anrechenbaren Landfläche

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

Abzüglich:

- die für die Erschliessung notwendige Fahrbahn-, Zufahrts- und Trottoirfläche.
- projektierte Verkehrsanlagen, für deren Festlegung das gesetzlich vorgesehene Verfahren eingeleitet oder durchgeführt ist.
- Grünzone bzw. Freihaltezone, sofern sie in einem Zonen- oder Quartierplan als solche festgelegt ist.
- Wald, Gewässer und andere Grundstückteile, die aus offensichtlichen Gründen nicht überbaubar sind, wie ausgesprochene Steilhänge u.dgl.

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

Art. 55 Zuschlag zur Ausnützungsziffer

Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen einen Zuschlag zur Ausnützungsziffer gewähren. Dieser Zuschlag darf nur gewährt werden, wenn städtebauliche oder andere öffentliche wesentliche Interessen vorliegen, insbesondere bei Quartierplanungen und Gesamtüberbauungen.

Der Zuschlag darf eine zusätzliche Ausnützung von 0,1 nicht überschreiten.

Dieser Zuschlag wird nur gewährt, wenn das begünstigte Gebäude der allgemeinen Wirtschaft der Region dient. (z.B. Hotel)

3.3 Sicherheitsvorschriften

Art. 56 Sicherheit und Festigkeit

Bauten und Anlagen des Hoch- und Tiefbaus sind allgemein nach den anerkannten Regeln der Baukunde so zu erstellen bzw. umzubauen, dass sie den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit und Festigkeit entsprechen. Massgebend sind neben allen einschlägigen eidgenössischen und kantonalen Gesetzen die Vorschriften der jeweils zuständigen Fachverbände sowie insbesondere die Weisungen und Richtlinien der Schweiz. Unfallversicherungsanstalt (SUVA) und die Normen des Schweiz. Ingenieur- und Architektenverbandes (SIA).

Der Gemeinderat kann im Zweifelsfalle die nötigen statischen Berechnungen und Bodenuntersuchungen auf Kosten des Bauherrn verlangen.

Art. 57 Unterhalt

Jeder Liegenschaftsbesitzer und Verfügungsberechtigte von Bauten und Anlagen hat diese so zu unterhalten, dass weder Menschen, Tiere und fremdes Eigentum gefährdet werden, noch die äussere Erscheinung zu beanstanden ist. Bei drohender Gefahr muss er sofort die nötigen Sicherheitsmassnahmen treffen.

Der Gemeinderat kann notfalls die Behebung von Mängeln anordnen. Wird die Anordnung nicht befolgt, kann er mangelhafte Einrichtungen auf Kosten des Eigentümers instandstellen oder abbrechen lassen.

Art. 58 Baustellen, Bauarbeiten

Bei Ausführungen von Bauarbeiten aller Art sind die zum Schutze der Arbeiter, Anwohner und Strassenbenützer erforderlichen Massnahmen zu treffen. Diese Massnahmen umfassen auch den Schutz vor erheblichen, vermeidbaren Belästigungen wie Baulärm, Staub und Erschütterungen im Rahmen der dem Entwicklungsstand anzupassenden technischen Möglichkeiten.

Der Bauherr ist für die Ordnung auf dem Bauplatz verantwortlich.

Die Gemeinde kann einen Plan der Bauplatzinstallationen verlangen und besondere Sicherheitsmassnahmen wie Bauzäune, Abschränkungen, Beleuchtungen anordnen.

Lärmerzeugende Bauarbeiten während der allgemein üblichen Ruhezeiten der Bevölkerung sowie Rammarbeiten und Sprengungen sind bewilligungspflichtig.

Baustellen müssen verkehrssichere Zugänge und Zufahrten haben.

Bäume sind weitgehend zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen.

Art. 59 Benützung öffentlichen Grundes

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes für Baustellen-Installationen aller Art ist auf Gesuch hin und mit Bewilligung des Gemeinderates gegen eine von ihm zu bestimmende Gebühr zulässig. Er kann die zur Sicherheit und Gewährleistung des öffentlichen Verkehrs notwendigen Auflagen machen.

Im Bereich der Baustellen befindliche Plätze, Strassen und Trottoirs haben die Unternehmer in gutem, reinlichem Zustand zu erhalten. Öffentliche Anlagen wie Brunnen, Schieber, Hydranten, Wasserläufe müssen benutzbar, die Strassensignale sichtbar bleiben.

Die zur Sicherheit aller Strassenbenützer und Passanten erforderlichen Abschränkungen und Fangdächer im Bereich von Gerüsten und schwebenden Lasten sind unaufgefordert zu erstellen.

Durch Arbeiten beschädigte Strassen, Trottoirs und Plätze sind unverzüglich und fachgerecht gemäss den Weisungen des Gemeinderates instandzustellen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Art. 60 Feuerpolizei und Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen den kantonalen feuerpolizeilichen Gesetzen und Beschlüssen entsprechen. Massgebend sind ferner die Weisungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungsanstalten und die Normen des SIA. Der Gemeinderat erlässt die nötigen Massnahmen. Die Beaufsichtigung des Brandschutzes ist Sache der Gemeindefeuerkommission und des kantonalen Feuerinspektorates.

Art. 61 Brandmauern

Brandmauern müssen erstellt werden:

- zwischen zusammengebauten Häusern auf der Grundstücksgrenze;
- bei Reihenwohnbauten mindestens alle 25 m;
- zwischen Gebäudeteilen, wenn in einem Teil feuergefährliche Stoffe gelagert werden, im andern Wohn- oder Arbeitsräume untergebracht sind;
- auf Weisung des Feuerinspektorates bzw. der Gemeindefeuerkommission.

Art. 62 Dachausstieg

Jedes Dach muss aus dem Gebäudeinnern über einen Ausstieg zu Revisionszwecken und für den Kaminfegerdienst betreten werden können.

Art. 63 Dachwasser und Schneefänger

Niederschlagswasser ist von den Dächern mittels Rinnen und Abläufen in die Strassenkanalisation oder den öffentlichen Vorfluter abzuleiten. Ausnahmsweise und auf begründetes Gesuch hin, kann der Gemeinderat die Einleitung in die öffentliche Kanalisation erlauben. Das Abtropfen des Wassers auch von äussersten Traufkanten ist durch geeignete Massnahmen zu verhindern.

Auf geneigten Dächern sind wirksame Schneefangvorrichtungen anzubringen.

Diese Bestimmungen gelten auch für bestehende Bauten.

Für Schäden und Unfälle, die aus Nichtbeachten dieser Vorschriften erfolgen, haftet der Eigentümer.

Art. 64 Schneeräumung

Muss für die Wegschaffung von Schnee der öffentliche Grund benützt werden, hat der Grundeigentümer den Schnee unverzüglich wegzuräumen. Die Räumung der Ein- und Zufahrten hat der Eigentümer selbst zu besorgen.

3.4 Gesundheitspolizeiliche Vorschriften

Art. 65 Allgemeine Anforderungen

Bauten und Anlagen müssen den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechen, namentlich in bezug auf Wärme- und Schalldämmung, Raum- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, sanitäre Einrichtungen und Gewässerschutz. Massgebend sind die kantonalen Vorschriften sowie die jeweils gültigen Normen und Empfehlungen des SIA und der einschlägigen Fachverbände.

Art. 66 Immissionen

Jedermann ist verpflichtet, sich bei der Nutzung seines Eigentums aller übermässiger Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

Verboten sind insbesondere alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Russ, lästige Dünste, Lärm, Wasser, Erschütterungen, u.dgl..

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn sie eine unzumutbare Belästigung erwarten lassen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung.

Bei unzumutbarem Baulärm ist der Gemeinderat berechtigt, die nötigen Vorkehren zu verlangen oder die betreffenden Arbeiten einstellen zu lassen.

Art. 67 Lärmempfindlichkeitsstufen

Gemäss Lärmschutzverordnung werden den einzelnen Bauzonen Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet.

In Nutzungszonen nach Art. 14ff des Bundesgesetzes über die Raumplanung gelten im Sinne von Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b. die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen;
- d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich Industriezonen.

Art. 68 Misthöfe und Jauchegruben

- a) Misthöfe und Jauchegruben müssen durch geeignete bauliche Massnahmen undurchlässig gemacht werden. Neue Anlagen müssen mit einer undurchlässigen Mauer auf ihrer ganzen Höhe umgeben werden. Sowohl neue wie bestehende Anlagen dürfen keine Gefahren für die Bevölkerung darstellen und müssen ausreichend eingefriedet sein.
- b) Über einzuhaltende Abstände bei Neuerstellung der eventuellen Aufhebung solcher bestehender Anlagen in Wohnbereichen entscheidet der Gemeinderat.
- c) Für Neuerstellungen ist eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen.
- d) Das Ableiten von Jauche auf die Strasse und auf fremde Grundstücke oder in die Kanalisationsanlagen ist verboten.

Art. 69 Isolationen

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

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

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

In nicht vollständig freiliegenden Kellergeschossen sind im Rahmen der baugesetzlich zulässigen Geschosshöhe gewerbliche Bauten nur zulässig unter der Voraussetzung, dass

- die gewerblich benützten Räume gegen die Einwirkungen von Feuchtigkeit und sonstige nachweisbar schädliche Einflüsse geschützt sind;
- eine genügende und einwandfreie Lüftung und Belichtung garantiert wird;
- es sich nicht um Betriebe handelt, deren Beschäftigte mehr oder weniger dauernd an einen festen Sitz oder Standort gebunden sind.

Im weiteren gelten die einschlägigen Richtlinien für die Wärme- und Schalldämmung des SIA.

Art. 70 Energiesparen / Nutzung von Alternativenenergie

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.

Bestehende Gebäude und Einrichtungen, die den neuen Anforderungen nicht entsprechen, werden diesen angepasst, sobald an ihnen bedeutende Umbauten oder Renovationen vorgenommen werden, namentlich bei Fassadenrenovierungen und sofern die Kosten dieser Massnahmen nicht unverhältnismässig sind. Im übrigen ist das kantonale Energiespargesetz vom 11. März 1987 und die Ausführungsbestimmungen sinngemäss anwendbar.

Die Nutzung von alternativen Energien, namentlich Sonnenenergie wird ausdrücklich gefördert. Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist gestattet. Der Gemeinderat kann entsprechende Muster verlangen.

Art. 71 Geschosshöhe, Raumgrösse, Fensterfläche

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume, welche für eine dauernde Nutzung vorgesehen sind, müssen eine lichte Höhe von 2.30 m aufweisen. Im Dachgeschoss kann die mittlere Raumhöhe auf 2.10 m reduziert werden. Die Raumgrösse für Wohnbauten muss im Minimum den Grössenbestimmungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen.

Für Ferienhäuser kann von diesen Normen abgewichen werden.

Die Fensterfläche von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen muss mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betragen.

Art. 72 Abstellräume

Bei Mehrfamilienhäusern von vier und mehr Wohnungen sind in der Nähe des Hauseingangs genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen, Velos und dgl. vorzusehen.

Bei Industrie- und Gewerbebetrieben sowie grösseren Überbauungen ist ein Kehrrecht-Container-Platz einzurichten.

Art. 73 Kinderspielplätze

Für Ein- und Mehrfamilienhäuser sind ausreichende Kinderspielplätze an besonnener und windgeschützter Lage abseits der Strasse anzulegen. Ihre Grundfläche soll in der Regel 15% der gesamten Wohnfläche, mindestens aber 15 m² pro Wohnung ausmachen. Spielplätze dürfen nicht gleichzeitig zu andern Zwecken dienen.

Bei Gesamtarealüberbauungen sind die Kinderspielplätze möglichst als eine Anlage zusammenzufassen.

Art. 74 Sanitäre Einrichtungen

Für jede Wohnung sind eigene sanitäre Anlagen zu erstellen (Toiletten, Badezimmer).

Für Toiletten und Badezimmer ist die Lüftung mittels Schächten oder andern Ventilationsanlagen zulässig, sofern deren einwandfreie Wirkung gewährleistet ist. Bei Restaurants, öffentlichen Versammlungslökalen usw. sind für beide Geschlechter getrennte, über einen belüfteten Vorraum zugängliche Toiletten in genügender Anzahl zu erstellen. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

Art. 75 Lüftungsanlagen

Ventilationsöffnungen dürfen auf der Strassenseite der Gebäude oder gegen einen öffentlichen Durchgang nicht tiefer als drei Meter über dem Boden angebracht werden.

Wirtschaften, Restaurants, Saalbauten und ähnliche Betriebe sind mit mechanischen Lüftungen einzurichten, die eine einwandfreie Lüfterneuerung gewährleisten. Einschlägige Normen und Bestimmungen sind massgebend.

Art. 76 Umwelt- und Gewässerschutz

Die Bestimmungen des Umwelt- und Gewässerschutzes sind gemäss den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften einzuhalten.

4. ZONENVORSCHRIFTEN

4.1 Gemeinsame Vorschriften

Art. 77 Nutzungszonen

Nutzungszonen regeln die Art und das Mass der Nutzung innerhalb des Gemeindegebietes. Die Zonen regeln die Nutzung in bezug auf Zweckbestimmung, Bauweise, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Grenzabstände, Ausnützung und Materialien.

Art. 78 Zoneneinteilung

a) Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Benennung	Abkürzung	Farbe auf Plan
Dorfzone	D	braun
Dorferweiterungszone	DE	braun/orange schraffiert
Wohn- und Geschäftszone	WG 4U	rot/orange schraffiert
Wohn- und Geschäftszone	WG 4	rot
Wohnzone	W 3	orange
Ferienhauszone	FH	ocker
Zone für touristische Bauten	TB	orange/hellviolett
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBöA	grau
Industrie- und Gewerbezone	I+G	violett
Sportzone/Sportzone QP	SPZ/SPZ QP	sattgrün
Skipiste	Skipiste	Raster punktiert
Landwirtschaftszone 1	LW 1	olivgrün
Landwirtschaftszone 2	LW 2	grün
Landschaftschutzzone	LK	Signet
Naturschutzzone	NK	Signet
Wald / Baumbestand	W/B	dunkelgrün
Zone ohne Nutzungszuordnung	ZoN	weiss
Quell- und Grundwasserschutzzonen		Schraffur
Verkehrsanlagen	VA	gelb

b) Die Zonen mit Richtplancharakter sind auf besonderen Plänen dargestellt (Landschafts- und Gesamttrichtplan). Die dazugehörenden Bestimmungen sind Teil des Baureglementes. Die Richtpläne sind behördenverbindlich.

Gefahrenzone	G1/G2	Raster dunkel/hell
Bauentwicklungszonen	BEZ	hellblau

4.2 Zonenordnung

Art. 79 Dorfzone D

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

Bauweise: offen

Geschosszahl: den bestehenden oder umliegenden Gebäuden entsprechend, jedoch max. 3 Vollgeschosse

Gebäudehöhe: max. 9.00 m

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, aber mind. 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Jede bauliche Veränderung hat sich in Höhe, Dachform, Proportionen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.

Wertvolle alte Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Anwendung einschlägiger Gesetze über den Schutz der Kulturdenkmäler bleibt vorbehalten.

In besonderen Fällen kann die kantonale Baukommission, gestützt auf Art. 12 des Beschlusses vom 15.5.1968 über die im Interesse der Feuerpolizei bei Bauten einzuhaltenden Abstände, einen kleineren Abstand bewilligen, als dies die feuerpolizeilichen Bestimmungen vorsehen. Insbesondere kann sie mit dem Einverständnis der Gemeinde den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem alten Grundriss gestatten, auch wenn das Bauvorhaben den obigen Vorschriften nicht entspricht, sofern dies zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber einer reglementarischen Bauweise beiträgt. Es dürfen dabei jedoch keine nachbarlichen und keine öffentlichen Interessen verletzt werden.

Bei jedem Baubewilligungsgesuch an die kantonale Baukommission ist die Vormeinung der kantonalen Unterkommission für Heimatschutz beizulegen.

Bei Gesuchen zwecks Umbau alter Gebäude sind Fotos von allen Fassaden und vom Gebäude in der Baugruppe beizulegen.

Die Artikel 28 und ff sind besonders zu berücksichtigen.

Art. 80 Dorferweiterungszone

Nutzungsart: Die Dorferweiterungszone umfasst Gebiete angrenzend an die erhaltenswerte Dorfstruktur. Sie ist für die Erstellung von Wohnbauten sowie nichtstörendes Gewerbe vorgesehen und dient zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Dorfbildes.

Bauweise: offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 20 m.

Geschosszahl: max.: 3 Geschosse

Gebäudehöhe: max.: 9.00 m

Firsthöhe: max.: 11.50 m

Grenzabstand: 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Jede Baute hat sich in Konstruktion, Dachform, Proportionen, Material und Farbe den Bauten des Dorfkerns weitgehend anzupassen.

Art. 81 Wohn- und Geschäftszone WG 4 U

Nutzungsart: Diese Zone ist für Überbauung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie für nichtstörendes Gewerbe bestimmt.

Bauweise: offen oder geschlossen

Baumaterial: In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.

Geschosszahl: max. vier Geschosse ab Strassenniveau

Gebäudehöhe: max. 12.00 m

Firsthöhe: max. 15.00 m ab Strassenniveau

Grenzabstände: kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade.

Grosser Grenzabstand 60% der Gebäudehöhe, mind. aber 6.00 m.

Ausnützung: AZ = 0.9

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 82 Wohn- und Geschäftszone WG 4

Nutzungsart:	für Wohn- und Geschäftshäuser sowie für nicht-störendes Gewerbe bestimmt.
Bauweise:	offen, sowie doppel- oder dreiteilige Häusergruppen in Länge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 18.00 m
Baumaterial:	In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien verwendet werden.
Geschosszahl:	max. 4 Geschosse
Gebäudehöhe:	max.: 12.00 m
Firsthöhe:	max. 15.00 m
Grenzabstände:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. Grosser Grenzabstand 60% der Gebäudehöhe, mindestens aber 6.00 m.
Ausnutzungsziffer:	AZ = 0.8
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

Art. 83 Wohnzone W3

Nutzungsart:	Die Zone ist für Wohnzwecke bestimmt, kleinere und mittlere Gewerbe, die nicht stören, sind gestattet.
Bauweise:	offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 18 m.
Baumaterial:	In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien verwendet werden.
Geschosszahl:	max. drei Geschosse
Gebäudehöhe:	max. 9.00 m
Firsthöhe:	max. 11.50 m
Grenzabstände:	kleiner Grenzabstand 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen. Grosser Grenzabstand 60% der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m.
Ausnutzungsziffer:	AZ = 0.8
Lärmempfindlichkeitsstufe:	II

Art. 84 Ferienhauszone FH

- Nutzungsart: Diese Zone ist vorwiegend für Ferien-Wohnzwecke, Gaststätten und eventuell für immissionsfreie Betriebe (wie Ateliers) etc. bestimmt.
- Bauweise: offen, sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt, max. Gebäudelänge 15 m.
- Baumaterial: In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.
- Geschosszahl: drei Geschosse
- Gebäudehöhe: max. 9.00 m
- Firsthöhe: max. 11.50 m
- Grenzabstände: Kleiner Grenzabstand $\frac{1}{3}$ der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade aus gemessen.
Grosser Grenzabstand 60% der Gebäudehöhe.
- Ausnützung: $AZ = 0.4$
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Im Perimeter Zillwald gelten, angelehnt an die bestehende Überbauung Quartier Zillwald zusätzlich folgende Bestimmungen:

- Bauweise: geschlossen oder offen
- Baumaterial: In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angelehnt an die bestehenden Materialien Zillwald angewendet werden.
- Dachgestaltung: Pultdach angelehnt an die bestehende Baustruktur.

Art. 85 Zone für touristische Bauten TB

- Nutzungsart: Diese Zone ist vorwiegend für touristische Bauten wie Ferienwohnungen, Hotels, Restaurants und evtl. immissionsfreie Betriebe usw. bestimmt.
- Bauweise: offen sowie doppel- und dreiteilige Häusergruppen in Gebäudelänge und Dachform gestaffelt
- Gebäudelänge: max. 15.00 m
- Baumaterial: In der Regel sollen die traditionellen Baumaterialien angewendet werden.
- Geschosszahl: 3 Geschosse
- Gebäudehöhe: max. 9.00 m
- Firsthöhe: max. 11.50 m
- Grenzabstand: Kleiner Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m von jedem Punkt der Fassade gemessen.
Grosser Grenzabstand: 60% der Gebäudehöhe.
- Ausnützung: $AZ = 0.6$
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 86 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBöA

- Nutzungsart: Ausscheiden von Gebieten zur Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen oder anderen Einrichtungen die im öffentlichen Interesse liegen. Jegliche private Überbauung ist untersagt.
- Bauweise: offen oder geschlossen
- Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Höhe, mindestens aber 3.00 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 87 Industrie- und Gewerbezone I+G

Diese Zone ist für das Gewerbe, die Industrie und für alle störenden Betriebe bestimmt, die in den Wohnzonen ausgeschlossen sind. Industrien, die nicht stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind gestattet. Die betriebszugehörigen Wohnungen dürfen errichtet werden. Reine Wohnbauten sind jedoch nicht zugelassen. Übermässige Einwirkungen auf Nachbargrundstücke sind untersagt.

Höhe, Art und Weise der gewerblichen und industriellen Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen und privaten Interesses sowie der nachbarlichen Wohnzonen und der gewerblichen und industriellen Erfordernissen von Fall zu Fall festgesetzt. Als Grenzabstand gilt $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Gebäudehöhe, mind. aber 3.00 m.

Die Umgebung und Bepflanzung ist Bestandteil jeder gewerblichen und industriellen Anlage; der Gemeinderat kann entsprechende Anordnungen erteilen.

Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

Art. 88 Sportzone SPZ

Nutzungsart: Diese Zone ist ausschliesslich Bauten und Anlagen für Sport, Ausgleichssport, Spielplätzen sowie den dazugehörigen Bauten und Einrichtungen reserviert.

Bauweise: offen oder geschlossen

Grenzabstand: $\frac{1}{3}$ der Höhe, mind. aber 3.00 m

Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 89 Skipiste

In der Zone für die Skipiste wird während der Zeit, in der Schnee liegt, die Skipiste angelegt.

Im Bereich der Skipiste sind oberirdische Bauten, Veränderungen der Oberflächengestalt, feste Einzäunungen, Lagerplätze sowie weitere Massnahmen, die ein Anlegen der Skipiste behindern, untersagt. Einwachsende Stauden und Bäume können im Perimeter der Skipiste vom Pistenunterhaltungsdienst entfernt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 90 Landwirtschaftszone LW1 / LW2**a) Landwirtschaftszone LW1**

Die Landwirtschaftszone LW1 umfasst jene Gebiete, die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet sind.

b) Landwirtschaftszone LW2

In der Landwirtschaftszone LW2 sind Gebiete, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung bedingt eignen, die jedoch im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzen sind.

In den Landwirtschaftszonen sind in der Regel nur Bauten gestattet, die der Landwirtschaft dienen.

Bestehende ehemalige landwirtschaftliche Ökonomiegebäude können im Sinne von Art. 24 RPG und Art. 42 des kantonalen Raumplanungsgesetzes erneuert, teilweise verändert, wieder aufgebaut und zweckenfremdet genutzt werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 91 Landschaftsschutzzone

In der Landschaftsschutzzone ist die Vegetation umfassend geschützt. Das Bewässern in dieser Zone ist nicht gestattet. Der Baum- und Gebüschbestand ist in dieser Zone in seiner Gesamtheit nicht zu verringern. In der Landschaftsschutzzone ist das äussere Erscheinungsbild nicht zu verändern, dies gilt insbesondere für die teilweise aktiven Wassermühlen im Rotten.

Art. 92 Naturschutzzone

Die Naturschutzzone umfasst Zonen, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind. Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Wartung des Gebietes notwendig sind. Massnahmen wie z.B. Entwässerungen, Bewässerungsanlagen und Geländerveränderungen sind nur gestattet, wenn sie dem Zonenzweck entsprechen.

Der Gemeinderat kann zusätzliche Schutzverordnungen für diese Gebiete erlassen, wenn dies für den Schutz und die Pflege der Naturschutzzone erforderlich ist.

Art. 93 Baumbestand

Die im Zonenplan als Baumbestand und Haine definierten Zonen dürfen in ihrer Gesamtheit nicht verringert werden. Ebenso sind Baumbestände bzw. Baumgruppen sowie Hecken und Feldgehölze innerhalb ausgeschiedener Zonen in der Gesamtheit nicht zu verringern.

Art. 94 Zonen ohne Nutzungszuordnung

Das Gebiet ohne Nutzungszuordnung umfasst jene Flächen, die nicht einer Bauzone, einer Schutzzone oder einer Landwirtschaftszone zugeteilt sind. Zulässig sind nur land- und forstwirtschaftliche sowie standortgebundene Bauten. Für solche Bauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2. Die Erschliessungs- und Versorgungsanlagen müssen von den Bauwilligen auf eigene Kosten gemäss den Bestimmungen der Gemeinde errichtet werden, die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften vorbehalten.

Art. 95 Quell- und Grundwasserschutzzonen

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

Die Schutzzone wird unterteilt in:

- Zone S I (Fassungsbereich): Sie ist eingezäunt und sollte im Besitze des Eigentümers der Fassung sein. Landwirtschaftliche Nutzung und Bau sind verboten, nur der Bau für die nötigen Anlagen der Fassung ist möglich.
- Zone S II (engere Schutzzone): Bau und Anlage sind verboten. Landwirtschaftliche Nutzung ist nur möglich, wenn sie keine Gefahr für das Grundwasser darstellt.
- Zone S III (weitere Schutzzone): Der Wohnungsbau ist unter Schutzmassnahmen möglich. Bauten für Industrie und Gewerbe sind verboten. Die meisten landwirtschaftlichen Nutzungen sind möglich.

Innerhalb der Gewässerschutzzonen, der Gewässerschutzzonen und der provisorischen Gewässerschutzzonen muss der Gesuchsteller mit einer Beurteilung den Beweis erbringen, dass sein Projekt den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Im Allgemeinen müssen alle Bauten und Anlagen innerhalb dieser Schutzzonen mit den eidgenössischen Vorschriften zum Fassungsschutz übereinstimmen (Wegleitung zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Gewässerschutzzonen und Grundwasserschutzzonen).

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

Art. 96 Verkehrsanlagen

Diese Zone umfasst bestehende und zukünftige öffentliche und private Verkehrs- und Parkierungsflächen.

4.3 Zonen mit Richtplancharakter

Art. 97 Gefahrenzone

a) Gefahrenzone G1 dunkel schraffiert (rot)

Die Gefahrenzonen G1 sind Gebiete mit starker Lawinen- oder sonstigen Überschüttungsgefahren. In diesen Gebieten dürfen keine Bauten irgendwelcher Art erstellt werden, die sich für den Aufenthalt von Menschen und Tieren eignen.

b) Gefahrenzone G2 hell schraffiert (blau)

Die Gefahrenzonen G2 sind Gebiete mit schwächerer Lawinen- oder Überschüttungsgefahr. Für Bauvorhaben in dieser Zone kann die Gemeindeverwaltung spezielle Vorschriften erlassen.

Bei akuter Gefahr kann die Gemeindeverwaltung die Evakuierung von Bauten in dieser Zone anordnen. In allen diesen Fällen muss die Gemeinde das Forstinspektorat konsultieren.

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

4.4 Besondere Vorschriften für Gesamtüberbauungen und für Baulandumlegungen

Art. 98 Gesamtüberbauung

Bei einer Überbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche kann der Gemeinderat Abweichungen vom Baureglement und den Zonenvorschriften gestatten:

- die Grundstückflächen müssen im Baugebiet mind. 4'000 m² umfassen;
- die Überbauung ist gesamthaft zu planen und aufzulegen;
- sie muss im einzelnen und in ihrer Gesamtanlage gut gestaltet sein und eine gute Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung aufweisen;
- die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zu errichten;
- das Ausnutzungsmass (inkl. Bonus) der entsprechenden Bauzone darf nicht überschritten werden;

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

Weitere Bestimmungen des kantonalen Rechtes bleiben vorbehalten.

Das anzuwendende Verfahren ist dasjenige des Quartierplanes.

Art. 99 Baulandumlegung

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 Artikel 17 das Landumlegungsverfahren eingeleitet:

- a) durch Beschluss der Mehrheit der Eigentümer, denen die Mehrheit der Oberfläche gehört oder
- b) durch Beschluss des Gemeinderates.

Der Einleitungsbeschluss wird im Grundbuch angemerkt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

Art. 100 Grenzregulierung

Die Grenzregulierung legt den neuen Grenzverlauf zwischen benachbarten Grundstücken im Interesse ihrer rationellen Überbauung und Bewirtschaftung fest.

Sie wird laut kant. RPG Artikel 18 auf Begehren eines interessierten Grundeigentümers oder von Amtes wegen, auf Anordnung des Gemeinderates eingeleitet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des entsprechenden kantonalen Dekretes über die Landumlegung und Grenzregulierung.

5. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach dem kantonalen Dekret vom 31. Januar 1992.

6. SCHLUSS- UND STRAFBESTIMMUNGEN

Art. 101 Ausnahmbewilligungen

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

Die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ist insbesondere zulässig:

- wenn die Anwendung des Baureglementes zu einer ausserordentlichen Härte führt;
- für Bauten in ausschliesslich öffentlichem Interesse;
- für provisorische Bauten.

Die Ausnahmbewilligung kann mit Auflagen verknüpft sowie befristet werden.

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

Anstösser- und Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmbewilligung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

Art. 102 Altrechtliche Bauten

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

Untergeordnete Volumenerhöhungen und Neubauten sind gestattet, wenn diese für sich allein diesem Baureglement entsprechen, und die zusätzlichen Erfordernisse wie Ausnützungsziffer, Parkplätze erfüllt werden, und dadurch bestehende Erfordernisse der altrechtlichen Bauten nicht aufgehoben werden.

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

Abbruchreife altrechtliche Bauten sind zu entfernen. Objekte hoher Eigen- und Lagequalität für das Ortsbild sind vorgängig durch Fachleute bezüglich ihrer Sanierungsfähigkeit zu überprüfen. Die Kosten gehen zu Lasten des Eigentümers.

Art. 103 Gebühren

Für die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeinde und für die Benützung von öffentlichem Eigentum sind Gebühren zu entrichten. Der Gebührentarif wird vom Gemeinderat festgesetzt und vom Staatsrat genehmigt.

Art. 104 Bussen

Handlungen gegen die Vorschriften dieses Reglementes sowie gegen rechtskräftige Verfügungen des Gemeinderates werden durch den Gemeinderat mit einer Busse bis zu Fr. 100'000.-- bestraft, unter Vorbehalt derjenigen Fälle, die durch die kantonale oder eidgenössische Gesetzgebung mit einer höheren Strafe belegt werden können.

Art. 105 Herstellung des gesetzmässigen Zustandes

Der Gemeinderat kann den Bauherrn anweisen, Bauten zu beseitigen, welche gegen die Vorschriften dieses Reglements oder gegen rechtskräftige Verfügungen verstossen. Beseitigt der Bauherr diese Bauten innert der eingeräumten Frist nicht, hat der Gemeinderat deren Beseitigung auf Kosten des Bauherrn anzuordnen.

Art. 106 Verjährung

Die Übertretungen und die Bussen verjähren in zwei Jahren. Die Verfolgungsverjährung wird durch jede Untersuchungshandlung, die Vollstreckungsverjährung durch jede Vollstreckungshandlung unterbrochen. Die Strafanzeige und die Busse sind jedoch auf alle Fälle verjährt, wenn die Frist um die Hälfte überschritten ist.

Art. 107 Übergangsrecht

Die zur Zeit der Inkraftsetzung dieses Baureglementes noch nicht definitiv bewilligten Gesuche unterliegen dem vorliegenden Baureglement.

Art. 108 Inkrafttreten

Dieses Baureglement tritt nach Genehmigung durch die Urversammlung am Tage der Anerkennung durch den Staatsrat in Kraft. Gleichzeitig werden auf diesen Zeitpunkt sämtliche bisherigen Bestimmungen, die diesem Baureglement widersprechen, aufgehoben.